

**Прогноз  
развития рынка аренды нежилых помещений  
в Санкт-Петербурге  
(на второе полугодие 2008 года и 2009 год)  
и его влияния на социально-экономическое  
положение Санкт-Петербурга**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. СУБЪЕКТЫ И ИНФРАСТРУКТУРА РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ</b> .....	3
1.1. СУБЪЕКТЫ, ФОРМИРУЮЩИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА .....	3
1.2. СУБЪЕКТЫ, ФОРМИРУЮЩИЕ СПРОС НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА .....	10
1.3. ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УЧАСТНИКИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	10
1.4. ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ УЧАСТНИКОВ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	11
1.5. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	12
<b>2. ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С АВГУСТА 1998 ГОДА ДО СЕРЕДИНЫ 2008 ГОДА</b> .....	14
<b>3. ВЛИЯНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА НА РЫНОК АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ</b> .....	19
<b>4. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b> .....	24
4.1. РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ .....	24
4.1.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ .....	24
4.1.2. ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА .....	29
4.1.3. АРЕНДНЫЕ СТАВКИ .....	31
4.2. РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....	32
4.2.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ .....	32
4.2.2. ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА .....	34
4.2.3. АРЕНДНЫЕ СТАВКИ .....	35
4.3. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....	37
4.4. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....	39
<b>5. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b> .....	40
5.1. РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ .....	40
5.1.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ .....	40
5.1.2. ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА .....	50
5.1.3. АРЕНДНЫЕ СТАВКИ .....	52
5.2. РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....	54
5.2.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ .....	54
5.2.2. ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА .....	55
5.2.3. АРЕНДНЫЕ СТАВКИ .....	57
5.3. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....	59
5.4. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ .....	61
<b>6. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b> .....	63
6.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ .....	63
6.2. ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА .....	73
6.3. АРЕНДНЫЕ СТАВКИ .....	76
6.4. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ .....	78
6.5. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ .....	80
<b>7. ВЫВОДЫ</b> .....	82
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	83

## 1. СУБЪЕКТЫ И ИНФРАСТРУКТУРА РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

### 1.1. Субъекты, формирующие предложение на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

Общая площадь нежилого фонда Санкт-Петербурга по данным ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» по состоянию на 01.01.2008 составила 81040,9 тыс. кв.м (увеличившись по сравнению с 2006 годом на 17,9%), из которых 72374,8 тыс. кв.м - отдельностоящие здания и 8666,1 тыс. кв.м - нежилые помещения, встроенные в жилые дома (см. табл. 1.1).

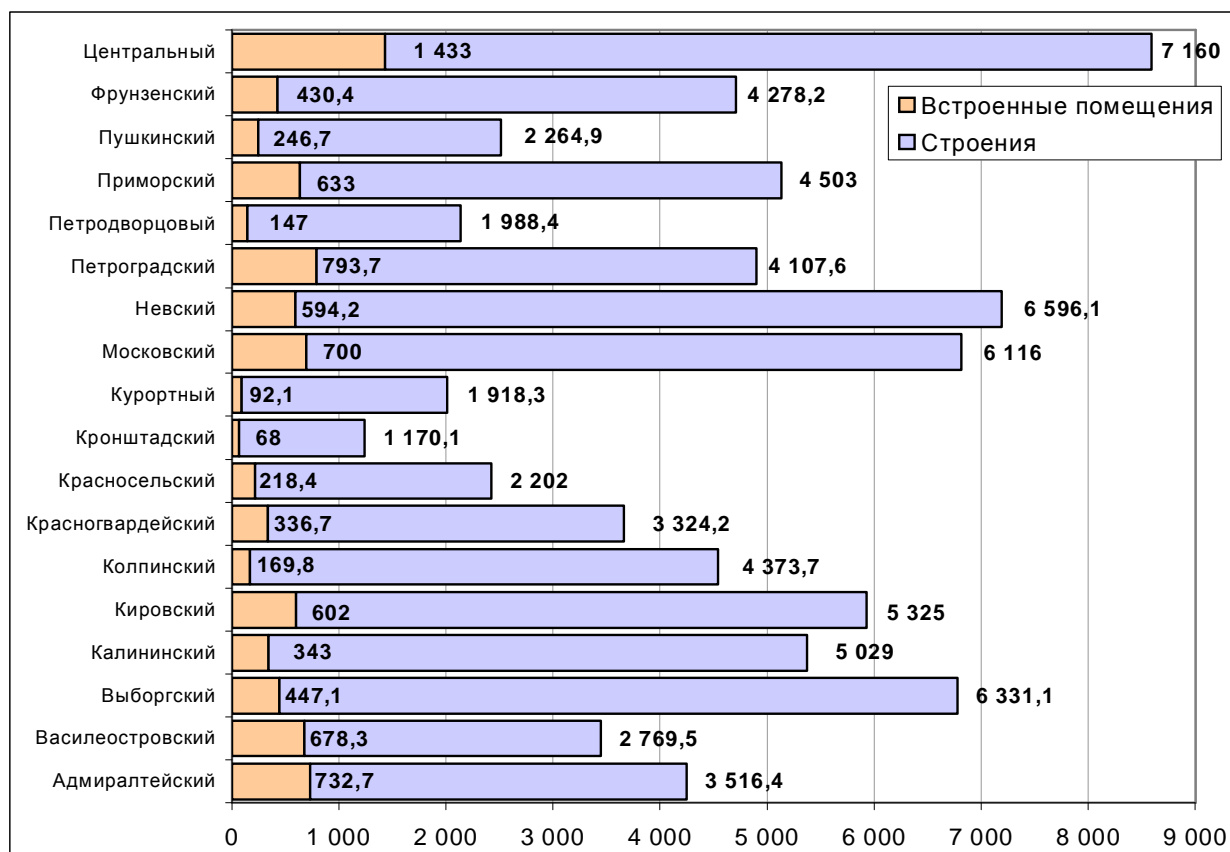
Таблица 1.1

Основные показатели по нежилому фонду Санкт-Петербурга

Показатели	на 01.01.2007 г.	на 01.01.2008 г.
Число строений, шт.	41904	44217
Площадь строений, тыс. кв.м	60483,3	72973,5
Площадь встроенных нежилых помещений, тыс. кв.м	8244,5	8666,1
Общая площадь нежилого фонда, тыс. кв.м	68727,8	81040,9

Данные ГУИОН

По объему площадей строений лидируют Центральный, Невский и Выборгский районы Санкт-Петербурга. На их долю приходится более 27,7% общей площади строений. В секторе встроенных помещений лидируют Центральный, Петроградский и Адмиралтейский районы, совокупная доля которых составляет около 34% (см. рис. 1.1).

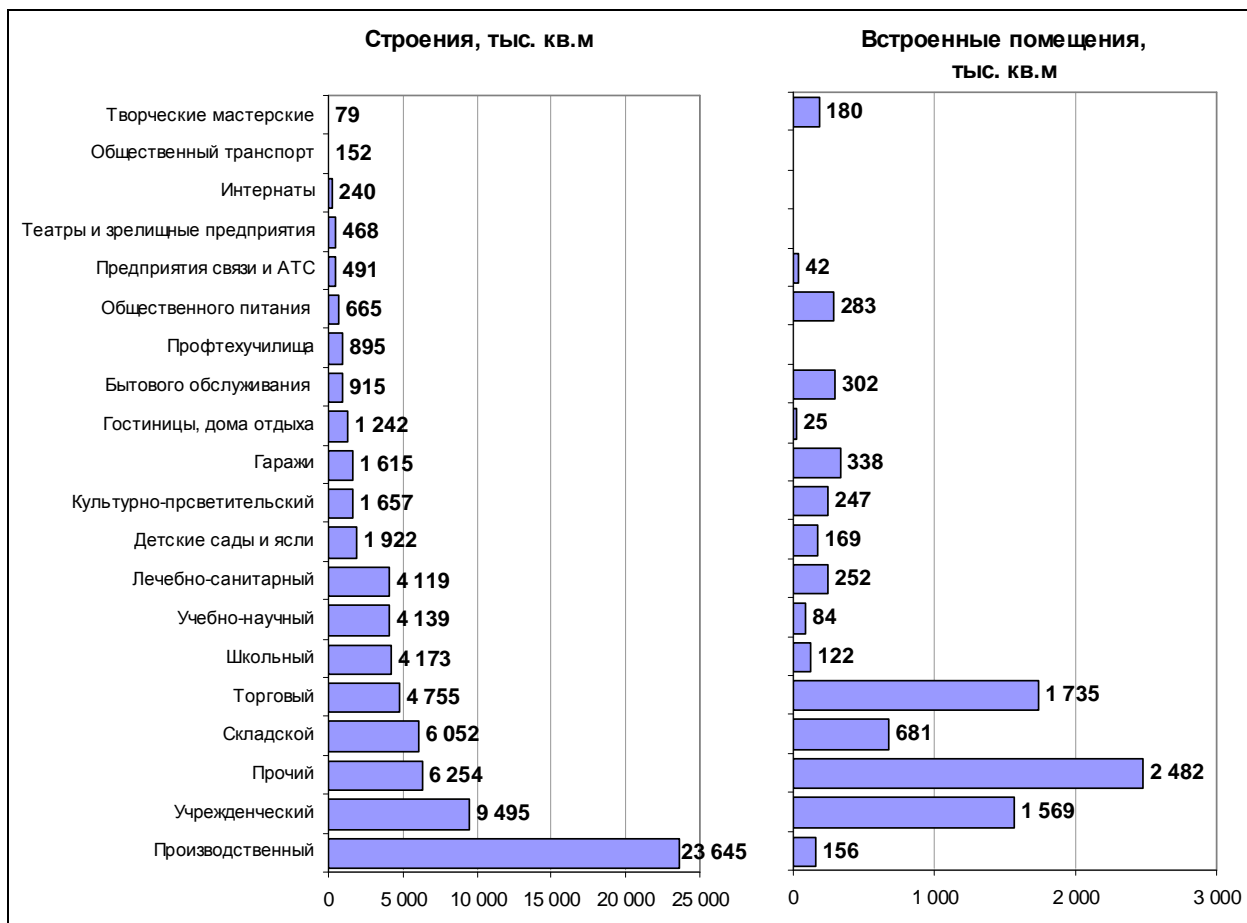


Данные ГУИОН

Рис. 1.1. Территориальная структура нежилого фонда Санкт-Петербурга, тыс. кв.м



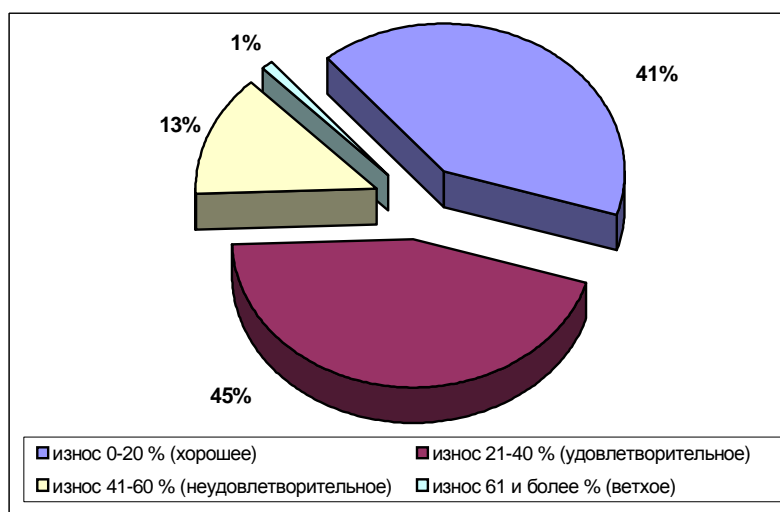
Наибольшую долю во встроенных помещениях составляют производственные, учрежденческие, прочие (не вошедшие в другие типы) и складские площади, в строениях – прочие, торговые, учрежденческие и складские (см. рис. 1.2).



Данные ГУИОН

Рис. 1.2. Структура нежилого фонда Санкт-Петербурга по типам, тыс. кв.м

Большая часть представленного на рынке аренды нежилого фонда находится в удовлетворительном (45%) или нормальном (41%) состоянии. 13% от общего объема площадей относится к категории «неудовлетворительное состояние», а 1% нежилого фонда является ветхим (см. рис. 1.3).



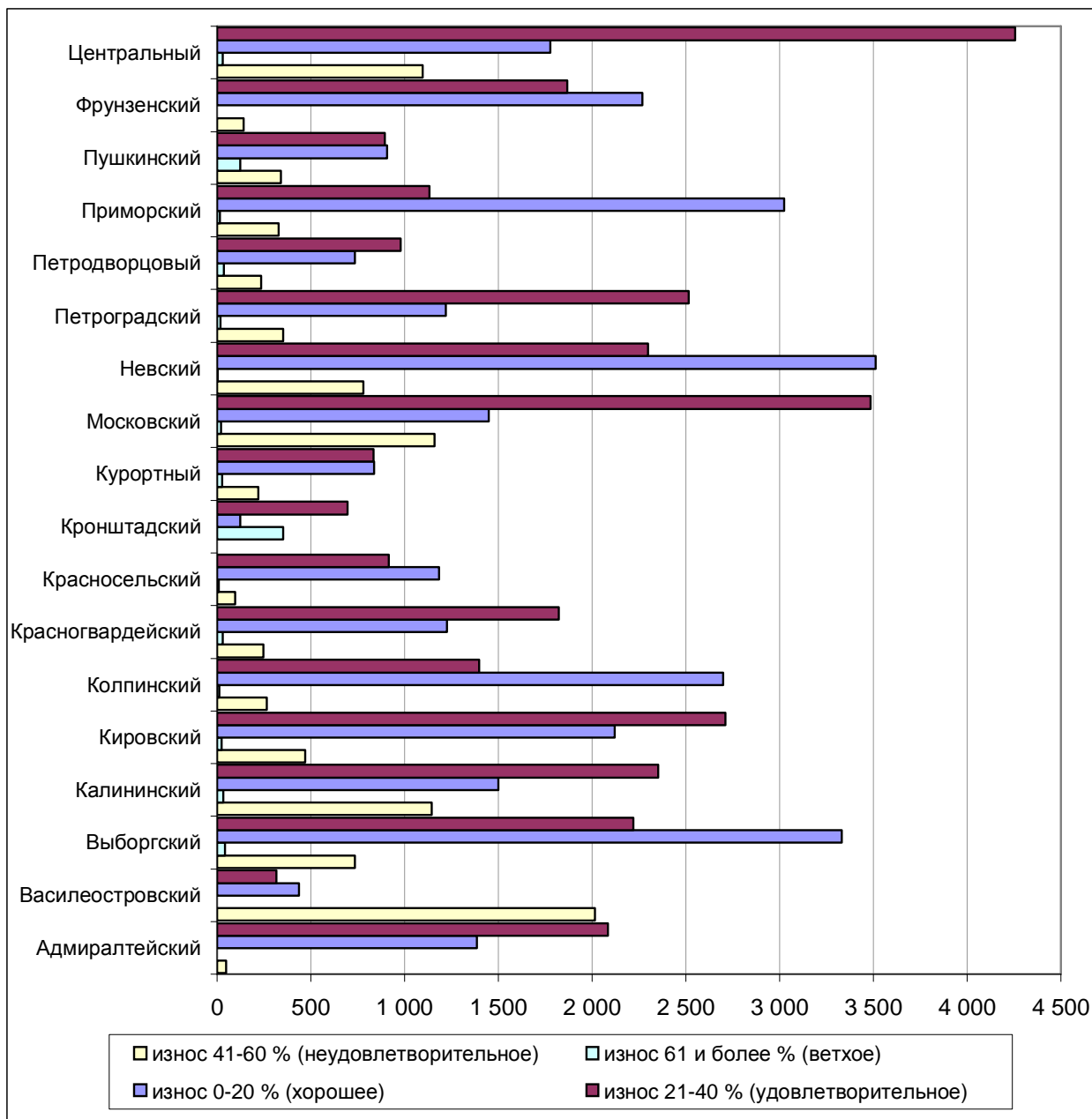
Данные ГУИОН

Рис. 1.3. Техническое состояние нежилого фонда Санкт-Петербурга



Лидерами по предложению ветхих нежилой недвижимости являются Кронштадский (351,4 тыс. кв.м) и Пушкинский (122,9 тыс. кв.м) районы. Большая часть нежилого фонда, находящегося в неудовлетворительном состоянии, приходится на Василеостровский (2013,9 тыс. кв.м), Московский (1159 тыс. кв.м) и Калининский (1144,1 тыс. кв.м) районы.

Основная доля площадей нежилого фонда, находящихся в хорошем состоянии, расположена в Невском (3511,8 тыс. кв.м), Выборгском (3332,4 тыс. кв.м) и Приморском (3024 тыс. кв.м) районах, в удовлетворительном – в Центральном (4255,3 тыс. кв.м), Московском (3486 тыс. кв.м) и Кировском (2711 тыс. кв.м) районах (см. рис. 1.4).



Данные ГУИОН

**Рис. 1.4. Техническое состояние нежилого фонда Санкт-Петербурга по районам**

Предложение на рынке коммерческой недвижимости традиционно делится на два сегмента – государственный и негосударственный (частный).

В руках частного сектора на сегодняшний день сосредоточено более 60% нежилого фонда, что составляет около 43,3 млн. кв.м. К данной категории пользователей можно отнести жилищно- и гаражно-строительные кооперативы, коммерческие организации и предприятия.

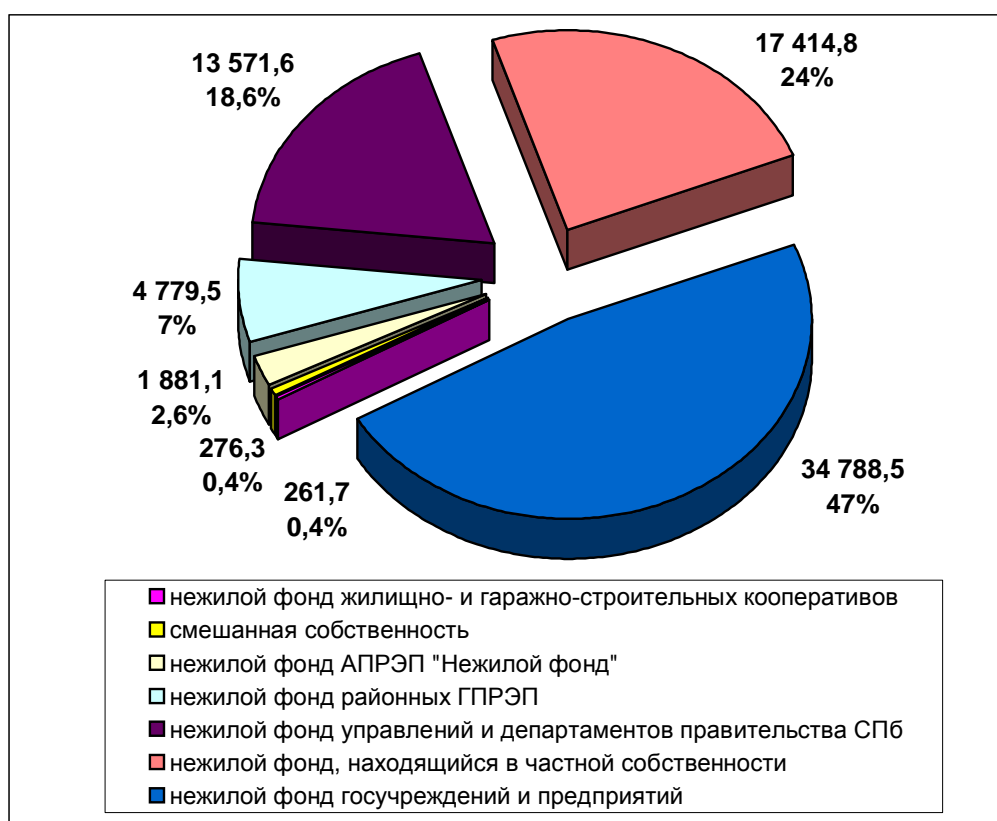


Еще 276 тыс. кв.м (0,4%) нежилого фонда Санкт-Петербурга находится в смешанной собственности.

Город является одним из важнейших субъектов рынка недвижимости, не только определяющим развитие рынка аренды объектов государственной собственности, но и активно влияющим на развитие негосударственного сектора рынка аренды нежилых помещений. На 1 января 2008 года объем площадей нежилого фонда, находящихся в собственности Правительства Санкт-Петербурга и районных ГПРЭП составил более 18,35 млн. кв.м.

Значительную часть нежилого фонда (47%) составляют объекты, занятые частными и государственными предприятиями и учреждениями различного уровня. Имея большую часть своих помещений в оперативном управлении, хозяйственном ведении или долгосрочной аренде, эти юридические лица с согласия собственника также участвуют в формировании рынка аренды. Существенным стимулом к этому является сокращение объемов производства крупных промышленных предприятий, проблемы в финансировании государственных учреждений (государственных научно-исследовательских институтов, учреждений Министерства обороны, учреждений народного образования и др.).

На рисунке 1.5 представлена структура нежилого фонда Санкт-Петербурга по категориям пользователей.



Данные ГУИОН

**Рис. 1.5. Структура нежилого фонда Санкт-Петербурга по категориям пользователей, тыс. кв.м**

В отношении формирования предложения в негосударственном секторе рынка аренды нежилых помещений можно сказать, что здесь также выделяются несколько источников:

- Малая приватизация и акционирование государственных предприятий;
- Перевод помещений из жилого фонда в нежилой;
- Новое строительство;
- Сдача в аренду помещений, ранее используемых собственником для своих нужд.



Малая приватизация и акционирование государственных предприятий являлись основным источником формирования предложения в негосударственном секторе рынка нежилого фонда в начале 90-х годов. Сейчас этот источник перестал играть ключевую роль. В течение последних пятнадцати лет продаваемые в рамках приватизации объекты исчислялись десятками, в лучшем случае сотнями объектов в год. В ближайшие годы нет оснований ожидать нового всплеска массовой приватизации, поскольку продажа государственных унитарных предприятий, во-первых, требует продолжительного времени, а во-вторых, с 1998 года обнаружилась тенденция к деприватизации (в собственность государства вернулось более 8 тысяч предприятий, в собственность муниципалитетов – более 39 тысяч организаций и предприятий).

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25 декабря 2007 года № 1664 была утверждена программа приватизации государственного имущества на 2008 год, согласно которой в частый сектор нежилой недвижимости перейдут 16 государственных унитарных предприятий, а также 6 отдельно стоящих зданий, строений и сооружений, находящихся в казне Санкт-Петербурга, общей площадью 32,69 тыс. кв.м. Размер предполагаемых доходов от приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга, включенного в Программу, составит не менее 285,52 млн. руб. (см. табл. 1.2, 1.3)

Таблица 1.2

**Программа приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга на 2008 г.  
Раздел I. Программа приватизации Санкт-петербургских государственных  
унитарных предприятий**

N п/п	Наименование предприятия	Адрес предприятия	Орган государственной власти Санкт-Петербурга, осуществляющий координацию и регулирование деятельности предприятия
1	СПб ГУП "Агентство по приватизации жилищного фонда Адмиралтейского района"	Измайловский пр., д.10	Администрация Адмиралтейского района Санкт-Петербурга
2	СПб ГУП "Агентство по приватизации жилищного фонда Василеостровского административного района"	Большой пр., В.О., д.55	Администрация Василеостровского района Санкт-Петербурга
3	СПб ГУП "Агентство по приватизации жилищного фонда Калининского района"	ул.Михайлова, д.9	Администрация Калининского района Санкт-Петербурга
4	Муниципальное предприятие "Агентство по приватизации жилья Красногвардейского района"	Синявинская ул., д.8	Администрация Красногвардейского района Санкт-Петербурга
5	СПб ГУП "Агентство по приватизации жилья Красносельского района"	ул.Партизана Германа, д.3	Администрация Красносельского района Санкт-Петербурга
6	СПб ГУП "Агентство по приватизации жилищного фонда Приморского административного района"	пр.Сизова, д.30, корп.2	Администрация Приморского района Санкт-Петербурга
7	СПб ГУП "Агентство по приватизации жилищного фонда Фрунзенского района"	Пражская ул., д.46	Администрация Фрунзенского района Санкт-Петербурга
8	Санкт-Петербургское государственное унитарное дорожное специализированное предприятие "Курортное"	г.Сестрорецк, ул.Инструментальщиков, д.3	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
9	Санкт-Петербургское государственное унитарное дорожное специализированное предприятие	Витебская Сортировочная ул., д.40	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству



№ п/п	Наименование предприятия	Адрес предприятия	Орган государственной власти Санкт-Петербурга, осуществляющий координацию и регулирование деятельности предприятия
	"Купчинское"		
10	Санкт-Петербургское государственное унитарное дорожное предприятие "Центр"	Малый пр. В.О., д.68	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
11	Санкт-Петербургское государственное унитарное садово-парковое предприятие "Красносельское"	пр.Ветеранов, д.156	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
12	Санкт-Петербургское государственное унитарное садово-парковое предприятие "Озеленитель"	г.Сестрорецк, Дубковское шоссе, д.40	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
13	СПб ГУП по реставрации объектов садово-паркового хозяйства "Зеленстройреставрация"	М.Посадская ул., д.5	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
14	ГУП "Производственно-технологический центр "Спецтранс"	Глухоозерское шоссе, д.16	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
15	СПб ГУП "Петербургские аптеки № 1"	Садовая ул., д.48; Ольховая ул., д.4	Комитет по здравоохранению
16	СПб ГУП "Технический надзор"	Уральская ул., д.1, корп.60	Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли

Таблица 1.3

**Программа приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга на 2008 г.  
Раздел II. Программа приватизации отдельно стоящих зданий, строений и сооружений, находящихся в казне Санкт-Петербурга, общая площадь каждого из которых составляет более 3 тыс. кв.м, либо включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

№ п/п	Адрес объекта недвижимости	Общая площадь здания, кв.м	Основание включения
1	Синопская наб., д.56-58, лит. А	4705,3	Общая площадь более 3 тыс.кв.м
2	ул.Короленко, д.5, лит. З	11765,7	Общая площадь более 7 тыс.кв.м
3	наб.Обводного кан., д.81, лит. А	3878,0	Общая площадь более 3 тыс.кв.м
4	г.Сестрорецк, Лесная ул., д.13/42, лит. А	405,9	Объект культурного наследия (памятник) регионального значения
5	Петровский пр., д.9, лит. Т	5601,1	Общая площадь более 3 тыс.кв.м
6	ул.Коли Томчака, д.21, лит.Н	6338,4	Общая площадь более 3 тыс.кв.м

Другой источник формирования объектов аренды - перевод помещений из жилого фонда в нежилой, который в настоящее время продолжает развиваться. Этому способствует дефицит в черте города коммерческих помещений, имеющих привлекательные для арендатора характеристики: расположение в престижных районах (характерно для офисных и ряда торговых помещений), близость к станциям метро и основным транспортным магистралям, интенсивность и близость пешеходных потоков, удобный подъезд, вместительная парковка и так далее.

Перевод квартир из жилого фонда в нежилой является довольно перспективным видом бизнеса, которым активно занимаются профессиональные участники рынка. Однако, по мнению многих экспертов, это довольно рискованный бизнес. В первую очередь риск связан с финансовыми потерями, связанными с бюрократическими барьерами (согласованиями в 18 инстанциях). По оценке Сергея Федорова, руководителя отдела развития ООО «Praktis»,





затягивание процесса перевода жилого фонда в нежилой сроком на год влечет удорожание всего проекта в полтора-два раза.

Зачастую основной проблемой, тормозящей превращение малоликвидных квартир в высокодоходные коммерческие помещения является нежелание владельцев помещений в силу различных причин соглашаться на сделки с риэлторами. Речь в первую очередь идет об удачно расположенных, но малопригодных для проживания помещениях жилого фонда.

В настоящее время перевод жилого фонда в нежилой (торговые и офисные помещения) осуществляется, в том числе, и в рамках целевой программы по расселению коммунальных квартир.<sup>1</sup> Согласно данной программе, с 2008 по 2016 год в Санкт-Петербурге планируется расселение 57,5 тысяч коммунальных квартир. При этом общий объем финансирования Программы за счет средств бюджета города составит 75,36 млрд. руб.

Третьим источником предложения помещений нежилого фонда города являются встроенные нежилые помещения в жилых и нежилых домах нового строительства, которые, как правило, сдаются собственником в аренду. Во всех новых домах такие помещения на первых этажах закладываются еще на уровне проекта и могут занимать либо весь первый этаж, либо его часть, в зависимости от месторасположения здания. Например, в новом доме, фасад которого вытянут вдоль оживленного проспекта, жилые помещения могут начинаться со второго, а некоторых случаях и третьего, этажа, во встроенных же помещениях разместятся магазины, офисы или объекты сферы услуг.

Наконец, наиболее значительным источником предлагаемых в аренду помещений являются собственники, которые вследствие сокращения производства или по иным причинам сдают в аренду помещения, ранее использовавшиеся для собственных нужд, а также управляющие компании, привлекаемые собственниками для повышения эффективности коммерческого использования недвижимости. В первом случае речь идет о помещениях невысокого качества, расположенных на территории промышленных предприятий или в административных зданиях, характеризующихся сравнительно невысоким уровнем арендных ставок.

Во втором случае объектом предложения выступают помещения высокого качества (удачно расположенные помещения с высоким уровнем отделки) с полным комплексом сопутствующих услуг, отвечающие индивидуальным потребностям арендаторов. Источником подобных помещений являются бизнес-центры высокого класса, ведущие торговые фирмы города, специализированные складские комплексы и технопарки. Уровень арендных ставок в подобных объектах довольно высокий, особенно в отношении помещений, используемых в качестве торговых.

Преобладающими являются предложения со стороны организаций, имеющих финансовые трудности и пытающихся их разрешить за счет сдачи в аренду временно свободных площадей. Таким образом, происходит насыщение рынка неликвидными предложениями. Вместе с тем, на рынке ощущается дефицит объектов приемлемого качества по доступным арендаторам ценам.

Кроме помещений, предлагаемых в аренду собственниками, либо представителями собственника, значительную роль в формировании рынка аренды играют арендаторы и иные пользователи помещений, которые с согласия собственника предлагают помещения в аренду или в субаренду. Так, арендаторы принадлежащего городу нежилого фонда часть арендуемых площадей сдают в субаренду с заключением трехстороннего договора. Существенных ограничений к этому в настоящее время нет, поэтому часть муниципальных арендаторов активно использует субаренду для повышения эффективности использования арендуемых у города площадей и для формирования источников оплаты аренды городу.

---

<sup>1</sup> Закон Санкт-Петербурга «О целевой программе Санкт-Петербурга «Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге» от 02.11.2007 года № 513-101.



## 1.2. Субъекты, формирующие спрос на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

В секторе коммерческой недвижимости, в отличие, например, от рынка жилой недвижимости, действующих субъектов меньше. Спрос на аренду объектов коммерческой недвижимости формируют следующие группы потребителей:

- Фирмы, выходящие на рынок Санкт-Петербурга из других городов;
- Иностранные компании;
- Расширяющиеся местные фирмы;
- Вновь созданные предприятия.

Фирмы – представители других регионов (кроме Москвы), работающие на рынке Санкт-Петербурга, а также развивающиеся местные компании, которые в силу своей величины или общефирменной стратегии не претендуют на исключительное положение, объективно оценивают свои потребности и финансовые возможности и предпочитают помещения относительно высокого качества, но по умеренной цене. Подобные фирмы, как правило, формируют спрос на помещения в бизнес-центрах класса «В», на небольшие площади торговых центров и встроенно-пристроенные помещения. Прежде чем принять решение об аренде того или иного помещения, они достаточно долго изучают рынок, собирают и тщательно анализируют предложения.

В отдельную группу можно выделить компании, формирующие спрос на крупные и средние промышленно-складские объекты высокого класса, поскольку они предъявляют жесткие требования к подъездам, охране, состоянию инфраструктуры, коммуникаций, несущих конструкций и тому подобному. Довольно часто подобные компании выступают не в роли арендаторов, а как заказчики строительства объектов для собственных нужд.

Выходящие на рынок Санкт-Петербурга крупные иностранные и московские фирмы, обладающие большими финансовыми возможностями, предъявляют жесткие требования к арендуемым ими помещениям: расположение в престижных районах, высокий уровень отделки, сравнительно большие площади или сеть помещений в разных районах города. Подобные компании формируют спрос на аренду помещений в бизнес-центрах классов «А» и «В», в современных торговых центрах и комплексах.

Вновь созданные предприятия обладают скромными финансовыми возможностями и высоким риском неплатежеспособности, поэтому для них более актуальным является удачное расположение (коммуникации, проходимость, транспортная доступность, близость к метро и так далее) и невысокие арендные ставки, а не престижность места, уровень отделки и объем сопутствующих услуг. Наибольшим спросом у подобных компаний пользуются небольшие торговые помещения, офисы в бизнес-центрах класса «С» и ниже, административно-производственные помещения на территории действующих предприятий.

## 1.3. Профессиональные участники рынка коммерческой недвижимости

Развитие рынка коммерческой недвижимости и повышение требований потенциальных арендаторов к характеристикам помещений привели к появлению организаций, специализирующихся на предоставлении услуг по подбору необходимых арендатору помещений и помощи в осуществлении сделки.

В уже сформировавшийся в Санкт-Петербурге кластер профессиональных участников рынка коммерческой недвижимости входят такие ведущие компании, как: Агентство недвижимости «Бекар» и компания «Vecar Commercial Property», ООО «Colliers International», компания «Knight Frank LLC», компания «LT Estate», компания «Praktis Consulting & Brokerage», компания «Stanley Property Corporation», ООО «Авентин-недвижимость», Агентство недвижимости «АПЕК», Агентство недвижимости «Аркада», ЗАО «Городской Центр Недвижимости», ООО «АН «ДИНАС», ООО «АРИН», ООО «Астера», «Агентство недвижимости «Мизэль», ООО «ОКТАВА»,



ООО «Проюрис», ОАО «РОССТРО», ООО «С.Э.Р.», «Агентство недвижимости «Центр», ООО «Экотон», «Бизнес-Центры Управляющая Компания».

Профессиональные участники рынка нежилых помещений активно воздействуют на него в процессе осуществления своей деятельности. В настоящее время практически во всех крупных риэлторских фирмах созданы отделы коммерческой недвижимости и аналитические подразделения, оценивающие конъюнктуру и тенденции развития рынка нежилых помещений. Особенно ощутимо влияние операторов, занимающихся профессиональным управлением коммерческой недвижимостью. Например, в сегменте офисной недвижимости бизнес-центр может быть признан таковым только при наличии специализированной управляющей компании.

Вступив в стадию зрелости, российский рынок коммерческой недвижимости потребовал от его участников более профессионального подхода, поскольку успешность девелоперских проектов на сегодняшний день определяется не только грамотным выбором месторасположения и разработкой удачной концепции, но и правильным выбором команды управленцев.

Наиболее заметными управляющими компаниями, действующими на рынке Санкт-Петербурга, являются: ЗАО «ВМБ-Траст», ООО «УК Бекар», ООО «УК «Питер», ООО «ПСБ-Инвест Групп», ЗАО «МК ПСБ», ЗАО «Город», ООО «Бюро Имущественных Операций», ООО «Северо-Западная инвестиционная компания», УК «ТиБиЭС Девелопмент», ООО «Стройкорпорация «Элис», ООО «Астера», ЗАО «МТЛ. Эксплуатация недвижимости», ООО «Супер - Сервис», ЗАО «Алпол», ООО «РЭО «Сервис», ЗАО «СВ-Сити», ЗАО «Инвент», ООО «Декор-центр», ЗАО «Рост-Риэлти», ООО «Родник», ООО «УК «Адвекс-Траст», ЗАО Холдинговая компания «Фастком», ООО «Авентин-Недвижимость», холдинговая компания «Адамант», группа компаний «АйБи ГРУПП», ООО «Альфа Холдинг».

#### **1.4. Профессиональные объединения участников рынка коммерческой недвижимости**

Крупнейшим национальным объединением профессионалов рынка недвижимости является созданная в мае 1992 года «Российская гильдия риэлторов» (РГР), которая объединяет брокеров, девелоперов, оценщиков недвижимости, финансистов, страховщиков, специалистов по ипотеке, консультантов и управляющих недвижимостью. Таким образом, объединение является выразителем идей профессионалов, работающих во всех сегментах рынка недвижимости, во всех регионах России.

Целью создания Российской гильдии риэлторов явились: необходимость содействовать развитию цивилизованного рынка недвижимости на основе развития законодательной и нормативной базы и создания системы профессиональных стандартов для ее участников, использование собственной инфраструктуры для защиты общих имущественных интересов и удовлетворения нематериальных потребностей членов Гильдии, расширение их возможностей в профессиональном, научно-техническом и социальном развитии, повышение статуса риэлтора.

В сферу деятельности РГР входит: изучение рынка недвижимости России; подготовка информационных, аналитических и научных исследований и экспертных материалов; участие в формировании законодательной и нормативной базы для рынка недвижимости РФ и ее субъектах; создание обучающих программ и обучение специалистов рынка недвижимости; оказание услуг по обмену информацией, установлению связей и развитию сотрудничества; содействие в создании региональных и профессиональных объединений риэлторов; участие в защите прав собственников недвижимости; создание единой информационной сети коммерческой информации; разработка и внедрение системы стандартов профессиональной деятельности членов Гильдии и их сертификация на соответствие требованиям стандартов; организация и проведение специализированных выставок, симпозиумов, конференций и конгрессов по недвижимости, культурных и общественных мероприятий.

Членами РГР по Северо-западному федеральному округу, помимо отдельных фирм, являются еще два крупных профессиональных объединения участников рынка коммерческой



недвижимости: «Гильдия Управляющих и Девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости» и «Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области».

Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) является ведущим общественным объединением профессионалов, специализирующихся на управлении, продаже, инвестициях и развитии объектов недвижимости. За 5 лет своего существования ГУД превратилась в некоммерческое партнерство крупного масштаба, объединяющее более 180 компаний Москвы, Санкт-Петербурга и регионов России, и способствующее развитию рынка коммерческой недвижимости России.

Направлениями деятельности ГУД являются: содействие стабильному росту рынка коммерческой недвижимости России; взаимодействие с органами государственной власти; консультирование собственников и инвесторов; оказание услуг по обмену информацией, установлению связей и развитию сотрудничества; разработка методических пособий, перевод профессиональных изданий; проведение обучающих программ, конференций, круглых столов, семинаров; организация бизнес-туров по объектам недвижимости зарубежных стран.

«Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области» - это профессиональное объединение риэлторских, строительных, страховых и ипотечных компаний, работающих в таких сферах как аренда и продажа коммерческой недвижимости, управление недвижимостью, средства массовой информации. Созданная в 1993 году Ассоциация является официальной уполномоченной организацией РГР по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, а также органом по сертификации риэлторской деятельности в Северо-Западном регионе. В сферу деятельности объединения входит регулирование профессиональных взаимоотношений на рынке недвижимости, защита профессиональных интересов и прав потребителей.

Еще одним профессиональным объединением рынка коммерческой недвижимости является Некоммерческое партнерство «Гильдия риэлторов Санкт-Петербурга», основанное в 2002 году с целью разработки системы сотрудничества, правил и норм поведения компаний, членов Гильдии, и их сотрудников между собой и на рынке в целом в соответствии с действующим законодательством. На сегодняшний день членами Гильдии являются 15 компаний Санкт-Петербурга.

Направлениями деятельности «Гильдия риэлторов Санкт-Петербурга» является: регулирование профессиональных взаимоотношений на рынке недвижимости, защита профессиональных интересов риэлторов и прав потребителей.

Кроме того, в Санкт-Петербурге действует еще несколько локальных объединений операторов рынка недвижимости и строительства: «Ассоциация домостроителей и производителей стройматериалов Санкт-Петербурга», «Союз строительных объединений», «Ленинградская областная Гильдия риэлторов» и другие.

## **1.5. Государственное регулирование рынка коммерческой недвижимости**

На рынке недвижимости государство не только выступает источником идеологической и законодательной инициативы, но и выполняет функции профессионального участника, инвестора и эмитента государственных и муниципальных ценных бумаг под залог недвижимого имущества, а также является верховным арбитром в спорах между участниками рынка недвижимости, устанавливает, регулирует и контролирует выполнение правил и норм его функционирования.

В организационном отношении государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется как путем прямого вмешательства (административным способом), так и косвенным путем, с помощью экономических методов воздействия. В любом случае управление недвижимым имуществом Санкт-Петербурга является важной подсистемой в системе управления городом, и полномочия различных организаций имущественного блока в этой сфере деятельности четко разграничены.



**Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (КУГИ)** - управляет и распоряжается государственным недвижимым имуществом, находящимся в собственности Санкт-Петербурга и Российской Федерации (в рамках полномочий, предоставленных ему как территориальному органу Федерального агентства по управлению государственным имуществом). В состав Комитета входят 17 районных агентств.

**Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга (КЗРиЗ)** осуществляет государственное управление в сфере земельных отношений, ведет кадастр недвижимости в Санкт-Петербурге. В структуре Комитета 16 районных отделов.

**Санкт-Петербургское Государственное Унитарное Предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП ГУИОН)** осуществляет техническую инвентаризацию, учет и рыночную оценку объектов государственного нежилого и жилищного фондов.

**Открытое акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга»** осуществляет куплю-продажу имущества в интересах города, контроль выполнения инвестиционных, социальных и других условий договоров, представляет интересы государства в открытых акционерных обществах.

Распоряжение объектами, входящими в состав казны Санкт-Петербурга, осуществляют Правительство Санкт-Петербурга, КУГИ и исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга в пределах предоставленных полномочий.

На сегодняшний день в Санкт-Петербурге действует наиболее совершенная в России система распоряжения объектами недвижимости, находящимися в собственности города. Основными документами в этой сфере являются Закон Санкт-Петербурга от 03.09.1997 №149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург» и Методика определения уровня арендной платы за объекты нежилого фонда, введенная в действие распоряжением губернатора от 22.12.1997 №1291-р. Методика была разработана в 1997 году по результатам статистического моделирования рынка аренды нежилых помещений Санкт-Петербурга методами пассивного многофакторного эксперимента и впервые в России обеспечила расчет и начисление индивидуальных арендных ставок за нежилые помещения, арендодателем которых выступал крупный мегаполис, с учетом объективных соотношений, сложившихся на рынке недвижимости.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 14.07.2004 №387-58 «О Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург» при расчете арендной платы учитывается, в первую очередь, местоположение сдаваемых в аренду площадей, которое, в свою очередь, зависит от удаленности объекта аренды от центра города, основных магистралей, локальных центров и того, в какой ценовой зоне находится объект. Кроме местоположения при проведении расчета учитываются такие ценообразующие факторы как этажность, состояние, тип входа, тип здания, наличие элементов благоустройства.

С января 2006 года вступила в силу новая Методика расчета арендных ставок объектов нежилого фонда, принадлежащих и сдаваемых в аренду городом, разработанная Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (КУГИ) и Городским управлением инвентаризации и оценки недвижимости (ГУИОН). Она была введена постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 №1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург».



## 2. ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С АВГУСТА 1998 ГОДА ДО СЕРЕДИНЫ 2008 ГОДА

Финансовый кризис, поразивший экономику России в августе 1998 года, оказал существенное влияние на развитие рынка аренды нежилых помещений Санкт-Петербурга. Инертность рынка недвижимости привела к постепенному, а не резкому, как на финансовом или потребительском рынках, снижению цен аренды. Вначале наблюдалась стагнация на рынке коммерческой недвижимости (сделки практически не заключались) и такое состояние продолжалось до октября 1998 года. Затем арендные ставки начали снижаться. В ноябре 1998 года они составляли 66-68% от докризисного уровня цен, в январе 1999 года – 55-65%, в апреле 1999 года 50-56% от докризисного уровня цен.

В середине 1999 года рынок аренды нежилых помещений в основном стабилизировался на новых ценовых и структурных соотношениях, а в октябре – декабре 1999 года рост цен был отмечен практически во всех секторах. В дальнейшем развитие рынка шло по нарастающей. В 2000 году спрос на торговые и производственно-складские помещения превысил предложение.

Для 2006 года было характерно активное развитие рынка аренды во всех секторах рынка коммерческой недвижимости, особенно в торговом секторе, в котором уровень цен сделок по аренде существенно превысил докризисный уровень арендных ставок.

За период с февраля 2006 года по февраль 2007 года цены сделок аренды во всех секторах рынка коммерческой недвижимости продолжали расти. Главным фактором роста стоимости на рынке нежилых помещений в 2007 году явилось резкое повышение цен на жилые помещения, а также повышение инвестиционной активности в сфере коммерческой недвижимости.

В феврале 2008 года ГУП «ГУИОН» был проведен очередной ежегодный опрос риэлторских организаций о состоянии рынка нежилых помещений. В целом опрос показал, что за период с февраля 2007 года по февраль 2008 года цены сделок продолжали расти. Главными факторами сохранения тенденции роста стоимости аренды на рынке нежилых помещений явились продолжающееся повышение цен на жилые помещения, растущий спрос на коммерческую недвижимость, связанный с ростом доходов компаний, выходом на рынок новых московских и иностранных фирм, а также повышение инвестиционной активности в сфере коммерческой недвижимости.

Среди других факторов, прямо или косвенно воздействующих на уровень цен сделок на рынке аренды коммерческой недвижимости, можно отметить продолжающееся падение курса доллара относительно большинства мировых валют, спекулятивный настрой многих участников рынка коммерческой недвижимости, а также рост цен на рынке строительных материалов.<sup>1</sup>

Анализ полученных данных позволяет утверждать, что в 2007 году ставки аренды в торговом секторе выросли в среднем на 33%, в офисном – на 23%, в производственно-складском – на 32% (см. табл. 2.1). Несмотря на это, темп их роста относительно 2006 года заметно уменьшился. Это, в первую очередь, связано с постепенным насыщением рынка коммерческой недвижимости качественными помещениями. Тем не менее, активное развитие всех его секторов в настоящее время все же не в состоянии удовлетворить растущий спрос на нежилые помещения со стороны арендаторов и покупателей, что дает основание арендодателям значительно повышать арендные ставки.

По сравнению с данными опроса февраля 2007 года, наблюдалось некоторое снижение темпов роста цен аренды в секторе офисных помещений (на 8%). Рост арендных ставок для

<sup>1</sup> По данным Петростат сводный индекс цен строительной продукции в 2007 году составил 115,3%. В том числе индекс цен производителей строительно-монтажных работ составил 114,5%; на машины и оборудование, используемые в строительстве – 111,5%, на прочие капитальные работы и затраты – 129,7%.



торговых помещений по сравнению с предшествующим годом остался практически на прежнем уровне и составил 33%. В отношении производственно-складской недвижимости можно констатировать увеличение темпов роста арендных ставок на 5%.

Таблица 2.1

**Состояние рынка аренды нежилых помещений Санкт-Петербурга  
в феврале 2008 года по сравнению с февралем 2007 года**

Среднее значение	Функциональное назначение помещений		
	торговое	офисное	производственно-складское
Активность спроса	102%	107%	111%
Уровень цен спроса	124%	117%	127%
Активность предложения	108%	108%	104%
Уровень цен предложения	135%	125%	126%
Реальные сделки	93%	94%	112%
Уровень цен сделок	133%	123%	132%
Прогноз на февраль 2009 года	119%	122%	120%

*Данные ГУИОН*

Полученные в ходе экспертного опроса данные по рынку аренды нежилых помещений свидетельствуют о повышении уровня активности спроса и предложения в торговом секторе, который в 2007 году вырос в среднем на 2% и 8% соответственно. В офисном секторе уровни активности спроса и предложения практически сравнялись и составили 107% и 108%. В промышленно-складском секторе уровень активности предложения в среднем за год вырос на 4%. В большей степени в секторе производственно-складских помещений активизировался уровень активности спроса – на 11%. Вероятнее всего, рост активности спроса будет и дальше держаться на достаточно высоком уровне по причине недостаточного насыщения рынка требуемыми производственно-складскими помещениями высокого класса.

В период с февраля 2007 года по февраль 2008 года рост цен предложения опережал рост цен спроса. В течение года в среднем по рынку предлагаемые ставки аренды в торговом секторе выросли на 35%, в офисном – на 25%, в промышленно-складском – на 26%. При этом цены спроса выросли в торговом секторе на 24%, в офисном – на 17%, в промышленно-складском – на 27%. Таким образом, рост цен предложения превышает рост цен спроса на 11% - в торговом секторе, на 8% - в офисном секторе. В промышленно-складском секторе цены спроса и предложения растут примерно одинаковыми темпами.

На рынке аренды коммерческой недвижимости эксперты прогнозируют дальнейший рост уровня цен: на 19% - в торговом секторе, на 22% - в офисном секторе и на 20% - в промышленно-складском. При этом динамика темпа роста будет иметь тенденцию к снижению.

Относительно уровня 1998 года в феврале 2009 года эксперты прогнозируют превышение цен сделок: в секторе офисных помещений - на 204% для аренды и 272% для продажи; в секторе производственно-складских помещений - на 233% для аренды и 412% для продажи. Наибольшее превышение базового уровня ожидается в секторе торговой недвижимости – на 464% для аренды и на 812% для продажи (см. табл. 2.2).



Таблица 2.2

**Состояние рынка аренды нежилого фонда по сравнению  
с базовым уровнем (весна 1998 года)**

Среднее значение	Функциональное назначение помещений		
	торговое	офисное	производственно-складское
Активность спроса	394%	164%	387%
Уровень цен спроса	287%	128%	167%
Активность предложения	198%	420%	171%
Уровень цен предложения	957%	307%	348%
Реальные сделки	111%	77%	82%
Уровень цен сделок	422%	173%	216%
Прогноз на февраль 2009 года	464%	204%	233%

*Данные ГУИОН*

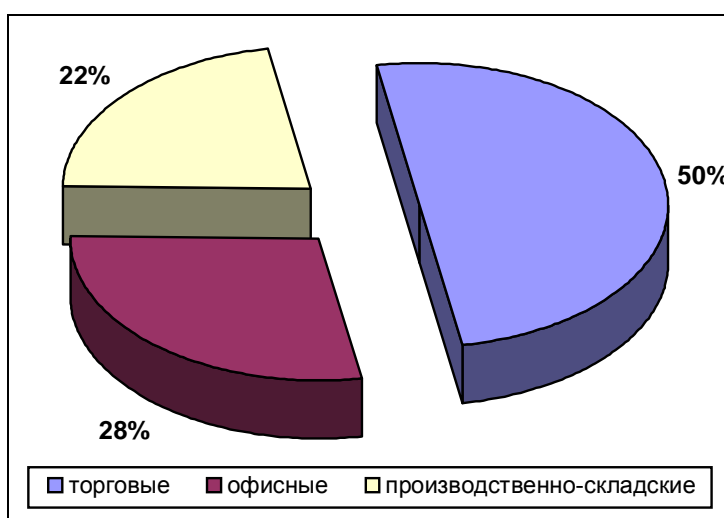
В результате анализа представленных экспертами сведений о количестве сделок получены данные, позволяющие составить структуру рынка нежилого фонда, сложившуюся к февралю 2008 года. В среднем 84% всех сделок приходится на сделки аренды<sup>1</sup> (см. табл. 2.3, рис. 2.1).

Таблица 2.3

**Данные по структуре рынка за период февраль 2007 - февраль 2008**

Структура рынка	Функциональное назначение помещений		
	торговое	офисное	производственно-складское
Общее кол-во сделок	293	161	130
Количество респондентов	9	9	7
Доля сегмента	50%	28%	22%
Изменение по сегментам за год	20%	-10%	-10%
Доля на рынке	84%		

*Данные ГУИОН*



*Данные ГУИОН*

**Рис. 2.1. Структура рынка аренды нежилых помещений по секторам**

<sup>1</sup> Приведенные данные по структуре рынка могут не отражать реальную ситуацию на рынке в целом, поскольку они основаны на анализе малой выборки данных (не все эксперты предоставили данные о совершенных сделках).





По мнению экспертов рынка аренды коммерческой недвижимости за прошедший год в его структуре наметились существенные изменения. На 20% увеличилась доля сделок с торговыми помещениями, количество сделок с офисными и производственно-складскими помещениями при этом сократилось в равной степени до 28% и 22% соответственно.

На основе обработки данных экспертного опроса можно сделать вывод, что коммерческая недвижимость Санкт-Петербурга в течение последних нескольких лет активно развивается, особенно в секторе торговых помещений. Этому способствует рост деловой активности в городе, который обусловлен общей экономической ситуацией в стране и инвестиционной привлекательностью Санкт-Петербурга.

**В целом по рынку коммерческой недвижимости эксперты отмечают:**

- Увеличение спроса на встроенные помещения.
- Активность предложения нежилых помещений растет меньшими темпами, чем активность спроса.
- Смещение предложения коммерческой недвижимости, особенно производственно-складской, на окраины Санкт-Петербурга. При этом растет спрос на аренду в спальных районах, а центральная часть города перестает быть востребованной без соответствующей инфраструктуры.
- Увеличение потребности арендаторов и покупателей в высококлассной коммерческой недвижимости, что выражается в повышении требований относительно отделки и эксплуатационных характеристик нежилых помещений, а также миграции арендаторов из помещений класса «С» в помещения класса «В».
- Увеличение сроков аренды.
- Увеличение количества арендаторов за счет иногородних участников рынка коммерческой недвижимости.
- Увеличение сроков экспозиции объектов на рынке аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости.
- Увеличение продаж крупных объектов коммерческой недвижимости как готового бизнеса, увеличение количества инвестиционных сделок по покупке объектов недвижимости, а также увеличение сроков их окупаемости (от 15 лет для наиболее ликвидных).
- Сохранение тенденции роста цен и арендных ставок на коммерческую недвижимость. Зависимость роста арендных ставок от инфляции.
- В большинстве случаев валютой расчетов при заключении сделки или позиционировании нежилых помещений на рынке аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости являются рубли. В отдельных случаях используется средний курс между евро и долларом, например, при расчетах с иностранными компаниями.

**В целом по рынку торговой недвижимости следует отметить:**

- Сокращение предложения качественных торговых помещений в проходных местах с одновременным ростом спроса на данные объекты.
- Тенденцию уменьшения количества сделок, но увеличения их размера.
- Увеличение количества сделок по покупке объектов вместе с земельными участками вдоль КАД с соответствующим ростом цен.
- Существенный рост арендных ставок, особенно на объекты стрит-ритейла. Ожидается некоторое снижение темпов роста арендных ставок и их приближение к уровню инфляции.
- Увеличение цены на 20-30%. Особенно это относится к торговым объектам, расположенным на центральных торговых магистралях города.
- Через 1-1,5 года эксперты прогнозируют стабилизацию рынка аренды и купли-продажи. В результате насыщения рынка будет снижаться инвестиционная привлекательность данного сегмента, что вызовет снижение темпов ввода торговых центров и рост конкуренции.



**В целом по рынку офисной недвижимости отмечается:**

- Превышение активности спроса офисных помещений над предложением.
- Тенденция уменьшения количества сделок, но увеличения их размера.
- Высокая инвестиционная привлекательность сегмента офисных помещений.
- Рост востребованности высококлассных помещений, спрос на которые в настоящее время значительно превышает предложение. Как следствие этого - высокие темпы роста арендных ставок и цен на подобные объекты коммерческой недвижимости.
- В 2008-2009 году эксперты не прогнозируют баланса рынка офисной недвижимости. Ожидаемый рост арендных ставок (около 20%) будет по-прежнему больше, либо равен уровню инфляции (с тенденцией к снижению).
- Сохраняется повышенный спрос на помещения до 150 кв.м. Имеется спрос на помещения площадью до 10000 кв.м.
- Размещение филиалов банков на площадях, ранее занятых под игровые автоматы.

**В целом по рынку производственно-складской недвижимости эксперты отмечают:**

- Сокращение предложений и количества сделок с объектами данного сектора рынка коммерческой недвижимости, особенно в черте города.
- Увеличение количества сделок по покупке объектов вместе с земельными участками вдоль КАД с соответствующим ростом цен.
- Снижение инвестиционной привлекательности производственно-складской недвижимости в связи с неблагоприятным соотношением доходов и затрат на возведение нового объекта.
- Прогнозную стабилизацию через 1-2 года рынка аренды и купли-продажи производственно-складской недвижимости.
- Заметный рост арендных ставок. Прогнозируемый их рост не претерпит сильных изменений и в 2008 году составит, по мнению экспертов, 20%. В дальнейшем ожидается снижение темпов роста арендных ставок и приближение их к уровню инфляции, поскольку ввод новых производственно-складских объектов в 2008-2009 годах может привести к быстрому насыщению рынка.



### 3. ВЛИЯНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА НА РЫНОК АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Динамично развивающийся Санкт-Петербург в настоящее время является одним из наиболее привлекательных для инвесторов российским регионом с точки зрения инвестиций в транспортно-логистический, автомобилестроительный, туристический и инновационный сектора экономики.

Современный Санкт-Петербург является не только центром науки и европейской культуры, но и крупным международным туристическим центром России и Северной Европы, а также связующим звеном между странами Балтийского региона. Мощный научно-технический, промышленный и транспортный потенциал в сочетании с высококвалифицированными кадрами и эффективным управлением с каждым годом привлекает все больше крупных иностранных и отечественных компаний, желающих инвестировать свои средства в различные отрасли экономики Санкт-Петербурга.

Не случайно Северная столица уже трижды заняла первое место в инвестиционном рейтинге регионов России, составленном в конце 2007 года агентством «Эксперт РА». Агентство не только присвоило Санкт-Петербургу рейтинг «1А», что подразумевает «максимальный инвестиционный потенциал при минимальном риске», но и дало высокую оценку его предпринимательского климата. В данном рейтинге Санкт-Петербург также занял высокую позицию (рейтинг «А+»), что говорит о благоприятных условиях для ведения бизнеса в городе и активном развитии предпринимательской и инвестиционной деятельности.<sup>1</sup>

Инвестиционный потенциал Санкт-Петербурга признают и другие ведущие компании данной отрасли. Согласно оценке Moody's Interfax Rating Agency с октября 2005 года Северная столица входит в категорию «Ваа2», а агентство Fitch признало рейтинг Санкт-Петербурга на уровне «ВВВ» со «стабильным» прогнозом развития.

Рейтинги уровня «ВВВ» обозначают хорошую кредитоспособность и низкие ожидания по кредитным рискам. Способность своевременно погашать финансовые обязательства оценивается как адекватная, однако негативные изменения обстоятельств и экономической конъюнктуры с большей вероятностью могут сказаться отрицательно.

Кроме того, международное рейтинговое агентство Moody's подтвердило рейтинг Санкт-Петербурга по национальной шкале на уровне «Аaa.ru». По мнению Moody's Interfax Rating Agency указанные рейтинги по международной шкале отражают глобально сопоставимые вероятности дефолта и убытков заемщика, в то время как рейтинг по национальной шкале характеризует кредитоспособность города относительно других российских заемщиков. Повышение рейтингов отражает улучшение макроэкономических условий и снижение риска системного кризиса в России в целом, и в том числе в Санкт-Петербурге, а также стабильность институциональной среды после 2005 года.

В марте 2008 года агентство Standard & Poor's повысило долгосрочный кредитный рейтинг Санкт-Петербурга до «ВВВ» со «стабильным» прогнозом, что обусловлено продолжающимся ростом экономики и высокими финансовыми показателями, а также прогрессом в решении проблем, связанных с финансированием инфраструктуры.<sup>2</sup>

Высокий уровень инвестиционной и предпринимательской привлекательности Санкт-Петербурга основывается на тех преимуществах, которые город может предложить потенциальным инвесторам. Во-первых, это транспортно-логистические возможности крупнейшего на северо-западе РФ транспортного узла, включенного в состав двух международных транспортных коридоров. Во-вторых, налаженные международные торговые связи, в том числе торговля наукоемкой продукцией. В-третьих, значительный территориальный

<sup>1</sup> По данным рейтингового агентства «Эксперт РА».

<sup>2</sup> По данным Комитета финансов Санкт-Петербурга.



потенциал, а также наличие эффективной градостроительной политики и государственная поддержка инвестиционных проектов в приоритетных для города отраслях.

Кроме того, к преимуществам Санкт-Петербурга относятся: уникальное культурно-историческое наследие, развитая инфраструктура туризма и нормальная экологическая обстановка. В то же время надежное обеспечение предприятий и организаций всеми видами энергии и квалифицированные специалисты высокого уровня делают город «находкой» с точки зрения ведения бизнеса и инвестиций.

Не стоит забывать и о таких важных факторах стремительного развития Санкт-Петербурга, как низкий уровень долга, высокие темпы экономического развития и рост доходов бюджета.

По данным Комитета по экономическому развитию, промышленной политике и торговле (КЭРППиТ) в бюджет Санкт-Петербурга по состоянию на 1 октября 2007 года поступило 196,24 млрд. руб. (83,1% уточненных годовых бюджетных назначений).

Рост доходов бюджета Санкт-Петербурга по отношению к соответствующему периоду предыдущего года составил 37,8%. К числу основных налоговых источников дохода бюджета города по итогам января-сентября 2007 года относятся: налог на прибыль организаций (29,9% в общем объеме доходов), налог на доходы физических лиц (25,1%), налоги на имущество (8,4%), акцизы (4,2%). Доля доходов от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности, в бюджете Санкт-Петербурга за отчетный период составила 14,6%.

Расходы бюджета Санкт-Петербурга по состоянию на 1 октября 2007 года составили 151,72 млрд. руб. (56,6% от запланированного годового объема). По сравнению с соответствующим периодом 2006 года расходы бюджета увеличились на 31,9%. Основными статьями расходов бюджета Санкт-Петербурга являются ЖКХ (28,9% в общем объеме расходов), здравоохранение и спорт (19,0%), социальная политика (12,2%), образование (17,2%), национальная экономика (11,9%).

При этом объем инвестиций в основной капитал организаций Санкт-Петербурга в январе-ноябре 2007 года превысил уровень соответствующего периода 2006 года на 27,8% и составил 206,99 млрд. руб. (из них: в нежилые здания и сооружения – 50%; в машины, оборудование и транспортные средства – 42,2%; в жилища – 7,3%; прочие – 0,5%).

Крупными и средними организациями Санкт-Петербурга в 2007 году выполнено работ по виду деятельности «строительство» на сумму 104,4 млрд. рублей, что на 22% больше, чем за 2006 год; общий объем заказов (контрактов) на проведение строительного подряда в последующие периоды на конец декабря составил 43,1 млрд. рублей.

В 2007 году в Санкт-Петербурге введено в действие и реконструировано:

- 288,5 тыс. кв.м площадей обрабатывающих производств (1 очередь завода ООО «Тойота Мотор Мануфэкчуринг Россия», административно-производственный корпус ЗАО «Бритиш Американ Тобакко-СПб», 2 очередь группы предприятий ООО «Северо-Западный Технопарк», комплекс ЗАО «Балтимор-Нева», административное здание ЗАО «Первомайская Заря», фармацевтический комплекс ЗАО «ВИАНДЕ», производственная база ОАО «Энергопромстрой» и многие другие);
- 65 трансформаторных и 5 распределительных подстанций, 2 газовые котельные, газораспределительный пункт, второй пусковой комплекс ОАО «Северо-Западной ТЭЦ» и 4,3 км. водопроводных сетей;
- 830,2 тыс. кв.м помещений оптовой и розничной торговли (многофункциональный торговый центр ООО «Ралмир Холдинг БВ», многофункциональный торгово-развлекательный комплекс ООО «Уют», 4 очередь торгово-бытового комплекса ООО «Адамант», торгово-развлекательный комплекс ООО «Макромир», торгово-бытовой комплекс ООО «Максидом» и многие другие);



- 32 тыс. кв.м помещений гостиничного и ресторанного назначения (гостиница ЗАО «Лиговский 54», апартамент-отель ООО «МИР ХОТЕЛЗ», туристско-гостиничный комплекс ООО «Балтинвестстрой» и другие);
- 126,3 тыс. кв.м помещений транспорта и связи (складской корпус ООО «ПНК-2», дистрибьюционный склад ООО «ДС Девелопмент», фармацевтико-складской корпус ЗАО «КЭНСИ» и другие);
- 3075,5 тыс. кв.м площадей образовательных учреждений;
- 1127,9 тыс. кв.м площадей здравоохранительных учреждений и организаций сферы услуг;
- 131,9 тыс. кв.м площадей организаций сферы коммунальных, социальных и персональных услуг (культурно-развлекательный комплекс ЗАО «Адамант», детский развлекательно-игровой комплекс ООО «ОКА», здание архива ГУ Российский государственный архив Военно-Морского флота);
- 8,6 тыс. кв.м банковских помещений;
- 2636,9 тыс. кв.м жилых домов.

В 2007 году в Санкт-Петербурге значительно возросли инвестиции в ФКП «Дирекция КЗС Росстроя», ФГУП «Дирекция по строительству и реконструкции», ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ» и др. В Ленинградской области рост инвестиций наблюдался в ГУП «Дирекция реконструкции железнодорожной линии СПб-Москва», ОАО «Светогорск», ООО «Крафт-Фудс» и др., при этом имело место существенное сокращение объемов инвестиций в ЗАО «Ямал-газинвест», ООО «Икеа», ООО «Балттранснефтепродукт», ФГУ ДСТО «Санкт-Петербург», ОАО «РПК-Высоцк «Лукойл-П».

Объем инвестиций в нефинансовый сектор экономики Санкт-Петербурга зарубежных компаний, реализующих свои проекты на территории региона, в январе-сентябре 2007 года составил 4,61 млрд. долл. США. На долю прямых инвестиций пришлось 11,8%, 10,9% - на портфельные инвестиции, 77,3% - на прочие. Больше всего средств было вложено иностранными инвесторами в обрабатывающие производства (84,9%), производство кокса и нефтепродуктов (67%). 261,8 млн. долл. США (5,7%) инвестированы в вид деятельности «операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг». К числу основных стран-инвесторов относятся Великобритания, США и Кипр.

Основными принципами осуществления инвестиционной политики в Санкт-Петербурге, являются: доброжелательность во взаимоотношениях с инвесторами и презумпция их добросовестности; сбалансированность публичных и частных интересов, взаимная ответственность города и инвесторов; объективность и экономическая обоснованность принимаемых решений; открытость и доступность информации, ясность и простота инвестиционного процесса; равноправие инвесторов и унифицированность публичных процедур.

Понимая привлекательность экономики города для отечественных и зарубежных компаний, Правительство Санкт-Петербурга постоянно проводит работу, направленную на создание наиболее благоприятных условий для осуществления инвестиций, в том числе в сектор коммерческой недвижимости.

Для привлечения инвесторов активно ведется инженерная подготовка наиболее перспективных территорий, совершенствуется налоговое законодательство, разрабатываются экономические методы государственной поддержки инвестиционной деятельности.

Основными нормативными актами инвестиционного законодательства Санкт-Петербурга на сегодняшний день являются:

- Закон Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции от 17 июня 2004 года № 282-43 (с изменениями на 11.05.2006).



- Закон Санкт-Петербурга «О государственной поддержке Санкт-Петербургом инвестиций в жилищное строительство» от 16 июля 2001 года № 568-71.
- Закон Санкт-Петербурга «О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Санкт-Петербурга» от 30 июля 1998 года № 185-36 (с изменениями на 8 мая 2001 года), согласно которому государственная поддержка инвестиционной деятельности на территории Санкт-Петербурга осуществляется в формах:
  - предоставления инвесторам поручительств города в обеспечение возврата привлекаемых ими средств;
  - предоставления инвесторам налоговых льгот;
  - предоставления льгот по налогу на прибыль предприятий и организаций банкам и кредитным учреждениям, предоставляющим инвестиционные кредиты;
  - предоставления инвесторам льгот при аренде недвижимого имущества города в целях осуществления инвестиционной деятельности в отношении арендуемого имущества;
  - предоставления инвесторам отсрочек и рассрочек на срок не более 5 лет по платежам за предоставление объектов недвижимости, находящихся в собственности города, и прав на них на инвестиционных условиях;
  - осуществления поддержки инвесторов с использованием средств бюджета города;
  - участия Санкт-Петербурга в разработке, экспертизе и реализации городских инвестиционных программ, а также отдельных инвестиционных проектов.
- Закон Санкт-Петербурга «О налоговых льготах» от 14 июля 1995 года № 81-11 (с изменениями на 08.05.2007), согласно которому:
  - в течение 3 лет ставка налога на прибыль организаций уменьшается до 13,5 % при условии инвестирования в основные средства более 300 млн. руб., и уменьшается до 15,5% при условии инвестирования от 150 до 300 млн. руб.;
  - в течение 3 лет ставка налога на имущество организаций уменьшается вдвое с 2,2% до 1,1%, при условии инвестирования в основные средства более 150 млн. руб.;
  - установлено освобождение от налога на имущество и уменьшение ставки налога на прибыль до 13,5% сроком на 5 лет при условии инвестирования свыше 3 млрд. руб. в основные средства, для инвесторов, реализующих проект в сфере обрабатывающего производства, (ст.11 Закона);
  - для налогоплательщиков - резидентов особой экономической зоны, расположенной на территории Санкт-Петербурга, ставка налога на прибыль установлена в размере 13,5% на весь период существования данной особой экономической зоны.
- Закон Санкт-Петербурга «Об инвестиционном налоговом кредите» от 12 июля 2002 года № 316-28 (с изменениями на 26 ноября 2003 года).
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга «О предоставлении государственных гарантий Санкт-Петербурга» от 17 августа 2004 года № 1385, в соответствии с которым гарантии предоставляются юридическим лицам независимо от форм собственности для обеспечения исполнения их обязательств перед третьими лицами при реализации инвестиционных проектов, соответствующих системе целей социального и экономического развития города. При этом доля заемных средств, привлекаемых юридическим лицом под государственную гарантию, не должна превышать 50% к общему объему инвестиций, а расчетный срок окупаемости общего объема инвестиций по инвестиционному проекту не должен превышать пяти лет.
- Закон Санкт-Петербурга «Об участии Санкт-Петербурга в государственно-частных партнерствах» от 20 декабря 2006 года.

Благодаря росту инвестиционной активности в городе происходит стремительное развитие всех сегментов рынка коммерческой недвижимости. Этому во многом способствует увеличение капитальных вложений и объемов финансирования Правительства Санкт-Петербурга в инфраструктуру города, необходимую для создания индустриальных зон и развития



промышленных территорий, строительства и реконструкции объектов городского хозяйства, в том числе важных социальных объектов.

Помимо строительства КАД, активно проектируются и готовятся к реализации такие крупные проекты как: строительство высокоскоростной магистрали вдоль побережья Финского залива (Западный Скоростной Диаметр) и автомобильного тоннеля под Невой в створе Пискаревского проспекта (Орловский тоннель), запуск надземного экспресса, развитие территории «Новой Голландии» и промзон «Шушары» и «Каменка», строительство юго-западной ТЭЦ, развитие территории «Московская-Товарная» и строительство морского пассажирского терминала, строительство делового квартала Electric City и микрорайона «Балтийская жемчужина», строительство общественно-делового комплекса «Невская ратуша», реконструкция «Апраксина двора», возведение многофункционального комплекса «Морские башни» и многие другие (см. приложение 1).

Повышение инвестиционной привлекательности Санкт-Петербурга, а также активное развитие предпринимательской деятельности в городе и области наравне с благоприятным социально-экономическим положением региона, стимулирует дальнейшее развитие всех сегментов рынка коммерческой недвижимости независимо от функционального назначения. Особенно характерно это для рынка аренды нежилых помещений. Развитие территорий, совершенствование градостроительного регламента, оптимизации статуса использования земельных участков привлекает в город все больше компаний, готовых инвестировать свои средства в девелоперские проекты, благодаря чему возводятся новые общественно-деловые и конгрессно-выставочные комплексы, строятся гостиницы, появляются объекты торговой недвижимости разных форматов, развивается инженерная инфраструктура.



## 4. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

### 4.1. Рынок аренды помещений торговых центров

#### 4.1.1. Общая характеристика и тенденции

Рынок качественных торговых помещений в бизнес-центрах в 2007 году и 1 квартале 2008 года демонстрировал активное развитие, обусловленное благоприятным инвестиционным климатом и общим экономическим ростом, а также интенсивным развитием инфраструктуры торговой отрасли.

В 2007 году в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию порядка 331,79 тыс. кв.м качественных торговых площадей, благодаря чему их объем составил около 2360,46 тыс. кв.м. К концу текущего года эта цифра обещает возрасти до 3248,94 тыс. кв.м. А к 2012 году, при условии реализации всех заявленных проектов, объем качественной торговой недвижимости превысит отметку в 5000 тыс. кв.м. Таким образом, на начало 2008 года обеспеченность качественными площадями в торговых центрах в расчете на 1000 жителей Санкт-Петербурга составила около 517 кв.м. на 1000 человек. Для сравнения, на рисунке 4.1 представлена обеспеченность качественными торговыми площадями жителей столиц разных стран.<sup>1</sup>

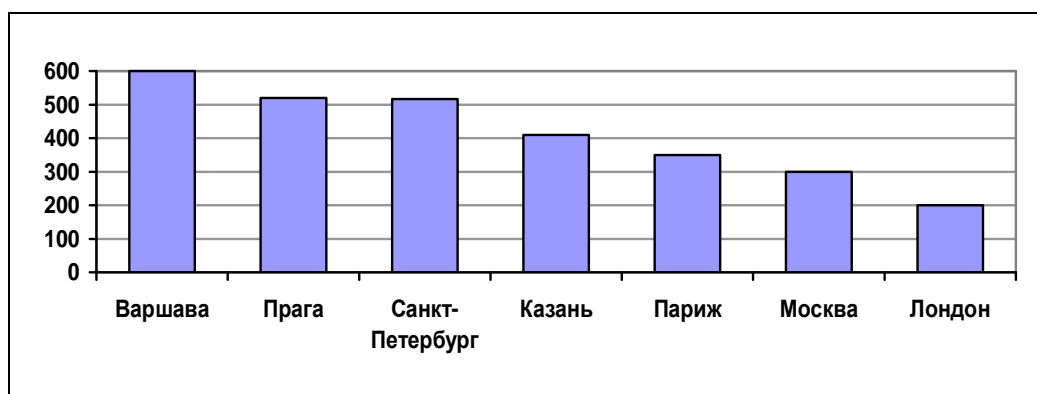


Рис. 4.1. Структура торговых центров по масштабу в 2007 г. – 1 кв. 2008 г.

Постепенное насыщение рынка торговых площадей напрямую отразилось на заполняемости некоторых новых торговых комплексов. Причем вакантные площади встречаются и в объектах, расположенных рядом с метро. Однако в целом по рынку аренды помещений в торговых центрах заполняемость, как и в 2007 году, находится на высоком уровне и колеблется от 95% до 100% в зависимости от местоположения объекта, его класса и состояния.

Закрытие некоторых торговых объектов, например ряда супермаркетов «Патэрсон», говорит о том, что конкуренция между торговыми объектами значительно усилилась. Теперь, выводя на рынок новый проект, нужно учитывать не только затраты по возведению объекта и устройству инфраструктуры, но и психологию покупателей, а также тщательно просчитывать доходность каждого магазина. Эффективным оружием торговых центров в борьбе за потребителя могут стать специализация, нетривиальный подход к архитектуре (акцент на дизайн, цветовое и звуковое сопровождение интерьера), привнесение в торговый центр уникальной функции, включение в его состав объектов культуры (например, арт-галереи), креативное продвижение проекта.

Одним из конкурентных преимуществ может являться наличие в числе арендаторов профессионального продуктового ритейлера, поскольку его покупательские потоки, привлекаемые предложением товара массового повседневного спроса, могут обеспечить хорошую посещаемость

<sup>1</sup> По данным ООО «АРИН».





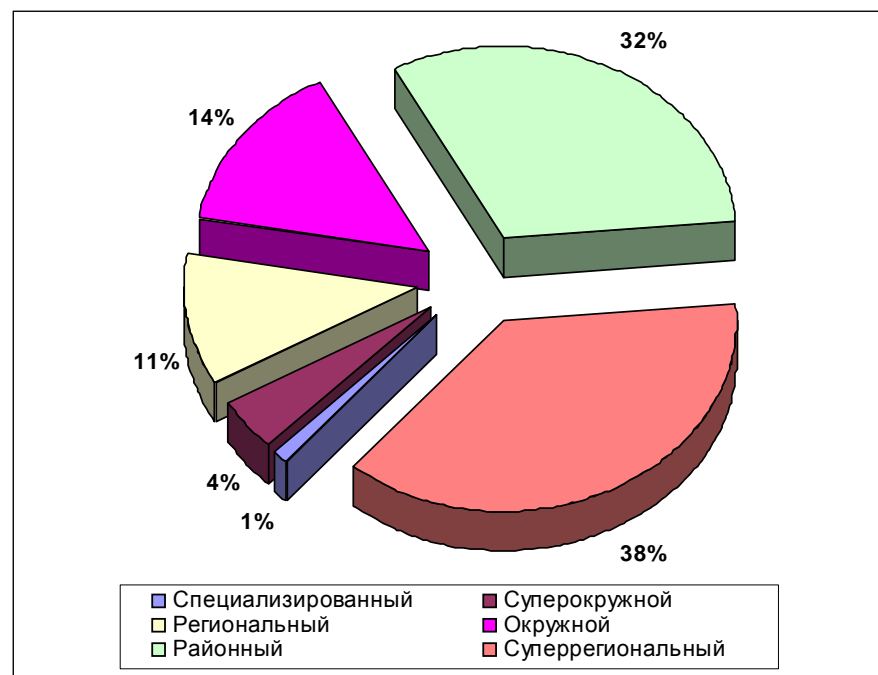
торгового центра. Это особенно актуально в районах, находящихся на удалении от центра города и основных магистрях.

На конец 2007 года в Санкт-Петербурге насчитывалось 20 продуктовых сетей, среди которых международные компании («Auchan», «Real»), глобальные национальные сети («Перекресток», «О'Кей»), а также менее крупные местные компании с планами дальнейшего развития.

Выбор того или иного продуктового ритейлера зависит от формата торгового центра и его целевой аудитории. Наиболее часто встречающимися в торговых центрах продуктами ритейлерами являются: «Перекресток», «Патэрсон», «Пятерочка» и другие.

Многие продуктовые ритейлеры из-за ограниченного предложения подходящих для них площадей формируют специализированные девелоперские подразделения и сами строят торговые центры («Рамстор», «Auchan» и другие). В этом случае они несут большие единовременные затраты, но в будущем у них появляется возможность получить дополнительную прибыль от сдачи части площадей в прикассовой зоне небольшим операторам.

Среди торговых центров, представленных на рынке аренды Санкт-Петербурга преобладают торговые центры суперрегионального и районного масштаба (38% и 32% от общей площади торговых центров соответственно). Самой малочисленной категорией по-прежнему являются специализированные торговые центры, доля которых составляет всего лишь 1% (см. рис. 4.2).



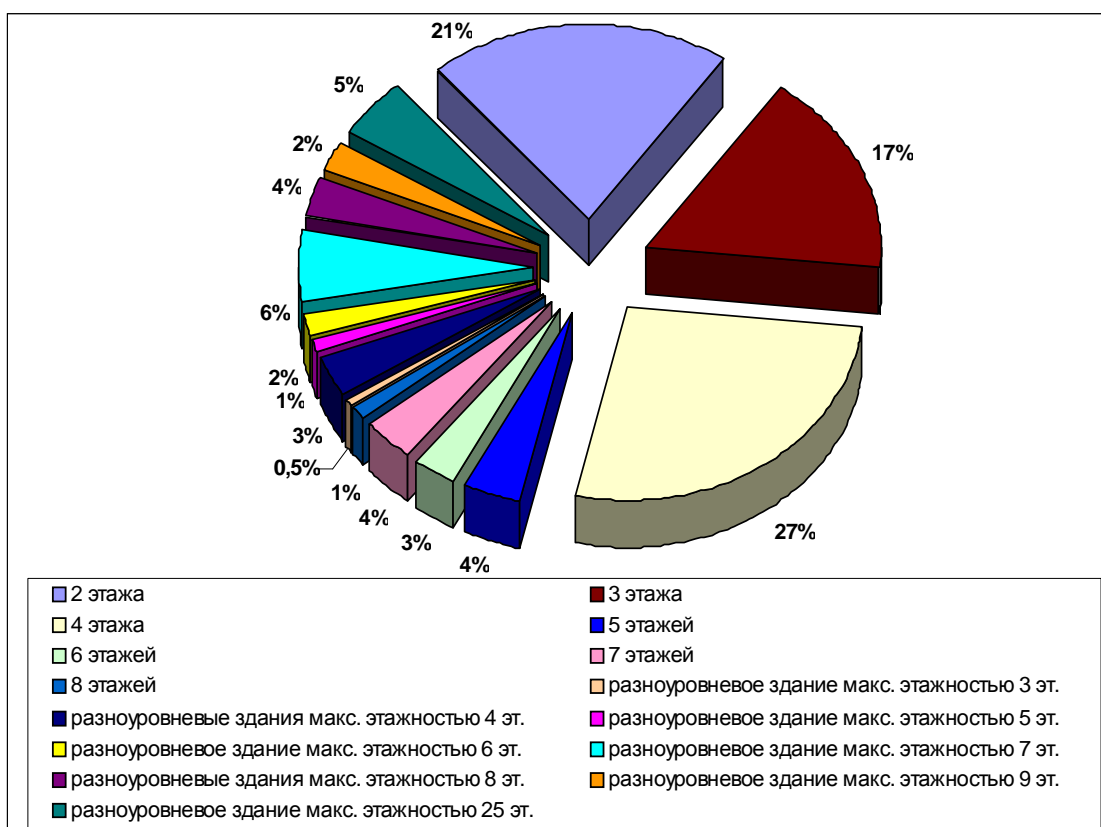
Данные ГУИОН

Рис. 4.2. Структура торговых центров по масштабу в 2007 г. – 1 кв. 2008 г.

Важную роль в формировании спроса на рынке аренды торговой недвижимости играет этажность торговых центров. Неизменным спросом у арендаторов пользуются здания торговых центров этажностью от 2 до 4 этажей. Их доля в общем объеме площадей в торговых центрах составляет около 65%.

Среди разноуровневых торговых зданий наиболее востребованы комплексы с максимальной этажностью до 7 этажей (см. рис. 4.3).





Данные ГУИОН

**Рис. 4.3. Этажность торговых центров Санкт-Петербурга**

В общем объеме арендуемых для оптовой и розничной торговли помещений наибольшую долю имеют торговые центры (59%). Далее следуют гипермаркеты (21%). На третьем месте молы и многофункциональные комплексы, чьи удельные веса составляет по 10% от общей площади качественных торговых площадей.

Следует заметить, что с учетом функционального назначения строящихся и проектируемых торговых площадей доля многофункциональных комплексов увеличится в ближайшее время в 3 раза, а доля гипермаркетов, наоборот, значительно уменьшится (до 1%).<sup>1</sup>

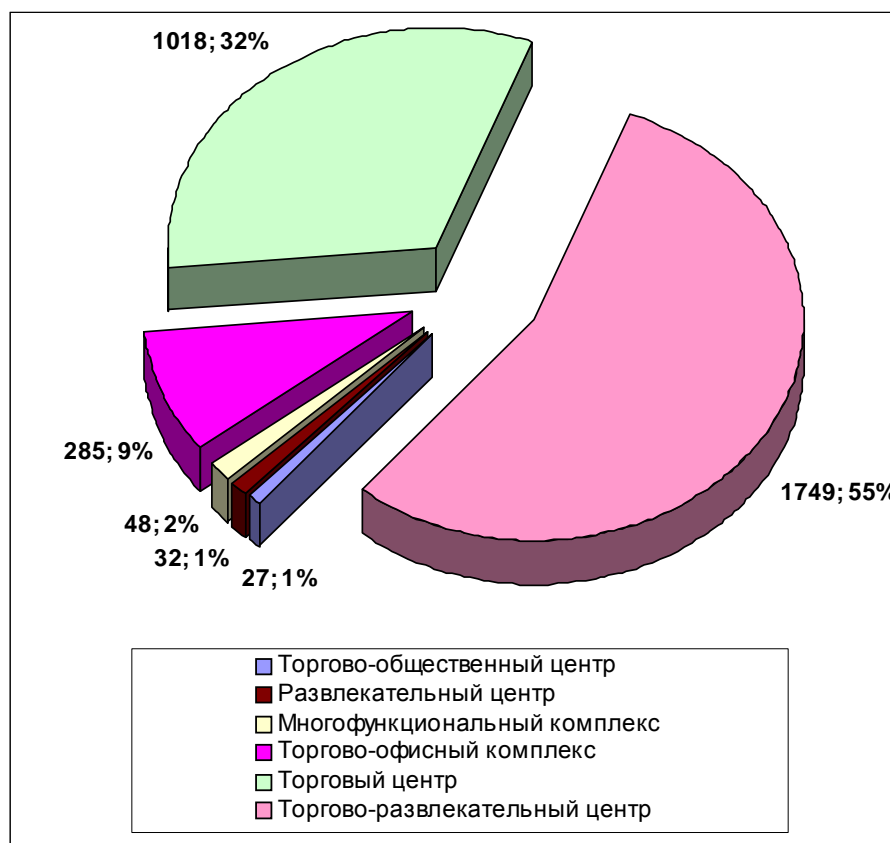
В 1 квартале этого года продолжилась тенденция доминирования доли развлекательной составляющей в торговых комплексах. Доля торгово-развлекательных и развлекательных центров по-прежнему составляет более половины общего объема площадей торговых центров (56%). Однако по сравнению с прошлым годом она значительно снизилась. Напомним, что доля торгово-развлекательной составляющей в 2007 году превысила 70%.

Это связано с тем, что в начале 2008 года наметилась тенденция развития торговых комплексов в направлении торговой и торгово-офисной функции использования, доля которых в общем объеме помещений в торговых центрах составляет уже 41%.

Структура рынка аренды торговых центров по функциональному использованию в первом полугодии 2007 года представлена на рисунке 4.4.

<sup>1</sup> По данным ООО «АРИН».





Данные ГУИОН

**Рис. 4.4. Структура рынка аренды торговых центров по функциональному использованию в 2007 г.-1 кв. 2008 г., тыс. кв.м**

Кроме активно развивающегося в настоящее время сегмента товаров для ремонта «набирает обороты» сегмент товаров для интерьера и декора. В результате чего усиливается концепция создания торговых объектов «one stop shopping», которая подразумевает приобретение различных товаров и услуг, от еды до развлечений (боулинг, бильярд, кино), за один приезд в торговый центр.

В ближайшее время на петербургский рынок товаров для дома планирует выйти израильская сеть Home Center, которая будет сочетать в себе оба формата торговли рынка DIY (отдельностоящие и встроенные гипермаркеты).

Таким образом, процессы, происходящие на рынке торговли товарами для дома, отражают переход петербургского ритейла на новый уровень развития. Несмотря на то, что в настоящее время практически все разновидности торговли, от павильонов до торгово-развлекательных комплексов находят своего потребителя, ритейлеры, девелоперы и инвесторы меняют свои предпочтения в пользу многофункциональных комплексов с тщательно продуманной концепцией.

По мнению специалистов рынка торговой недвижимости ритейл-парки с крупными гипермаркетами формата DIY<sup>1</sup> и house-keeping в качестве арендаторов будут постепенно вытеснять узко специализированные торговые объекты.

Наибольшая конкуренция на сегодняшний день на рынке торговой недвижимости отмечается в сегменте гипермаркетов DIY. В состав 30 торговых сетей Санкт-Петербурга входит более 200 строймаркетов и всего 29 классических гипермаркетов. По мнению генеральных директоров сетей гипермаркетов «Максидом» и «Метрика» Сергея Голикова и Евгения Лебедева,

<sup>1</sup> DIY (do-it-yourself - "сделай сам") – формат торгового объекта, предполагающий продажу преимущественно товаров для строительства, ремонта, сада и огорода.



емкость рынка DIY в Петербурге в целом сегодня составляет около 2-2,3 млрд. долл. США.<sup>1</sup>

Заметим, что компания «Максидом» в Веселом Поселке, на ул. Тельмана открыла уже седьмой по счету гипермаркет площадью 12 тыс. кв.м. Торговый комплекс, расположенный в стороне от оживленных транспортных магистралей (пр. Большевиков и Дальневосточного пр.), включает распределительный складской центр площадью около 4500 кв.м и парковку примерно на 500 мест. Инвестиции в проект составили свыше 20 млн. долл. США.

В дальнейшем компания «Максидом» не собирается расширять сеть в Санкт-Петербурге, где ее доля в сегменте DIY составляет 30-40%, а сосредоточится на региональной экспансии. За два года руководством компании планируется сдать в эксплуатацию до восьми объектов в городах с населением свыше полумиллиона человек.

Сейчас на петербургском рынке присутствуют почти все ведущие мировые операторы: английская компания Kingfisher (два гипермаркета Castorama), группа компаний Tengemann (четыре магазина OBI), подразделение финского концерна компания Rautakesko (восемь гипермаркетов K-Rauta), сеть «Метрика» (восемь гипермаркетов), «Максидом» (семь гипермаркетов). В этом году на рынок Санкт-Петербурга с первой точкой планирует выйти французская сеть Leroy Merlin.

В ближайшем будущем серьезную конкуренцию данным торговым объектам обещает составить сеть магазинов «Старт». В рамках реализуемой в период с 2007 по 2011 год инвестиционной программы компанией планируется построить в различных городах России 50 коммерческих объектов (гипермаркетов и торговых центров) общей площадью около 1,5 млн. кв.м. Общий объем инвестиций в строительство составит около 1,8 млрд. долл. США. Особое внимание при строительстве сети торгово-развлекательных центров будет уделяться Северо-Западному, Центральному, Южному и Приволжскому федеральным округам РФ. В настоящее время ЗАО «СТАРТ», которое в конце 2006 года открыла первый в Петербурге (на Бухарестской улице) гипермаркет площадью 25 тыс. кв.м, приступило к строительству еще 5 торгово-развлекательных центров в Северной столице.

Несмотря на значительное количество сетей разного формата, до насыщения Санкт-петербургскому рынку торговой недвижимости еще далеко. Особым спросом у арендаторов формата DIY пользуются помещения площадью 8-20 тыс. кв.м, расположенные на первом этаже и имеющие форму правильного четырехугольника.

Важными требованиями являются: наличие вместительной парковки (до 400 машино-мест), максимально приближенной к входу в гипермаркет; наличие подъездных путей для крупногабаритного грузового транспорта; местоположение здания вблизи основных транспортных магистралей; наличие поблизости других крупных торговых объектов.

Кроме того, данный сегмент рынка аренды в настоящее время характеризуется появлением новых форматов торговой недвижимости, что является следствием продолжения тенденции развития в сторону повышения качественных характеристик торговых помещений. Одним из таких форматов, впервые представленным на российском рынке, является ритейл-парк.

Ритейл-парк представляет собой формат специализированной розничной торговли, объединяющий в одном здании несколько магазинов (за исключением бутиков), имеющих отдельные входы и объединенных общим паркингом. Таким образом, площади общего пользования (галереи, лифты, технические помещения, вестибюли) ритейл-парка, не приносящие прибыли, сводятся к минимуму.

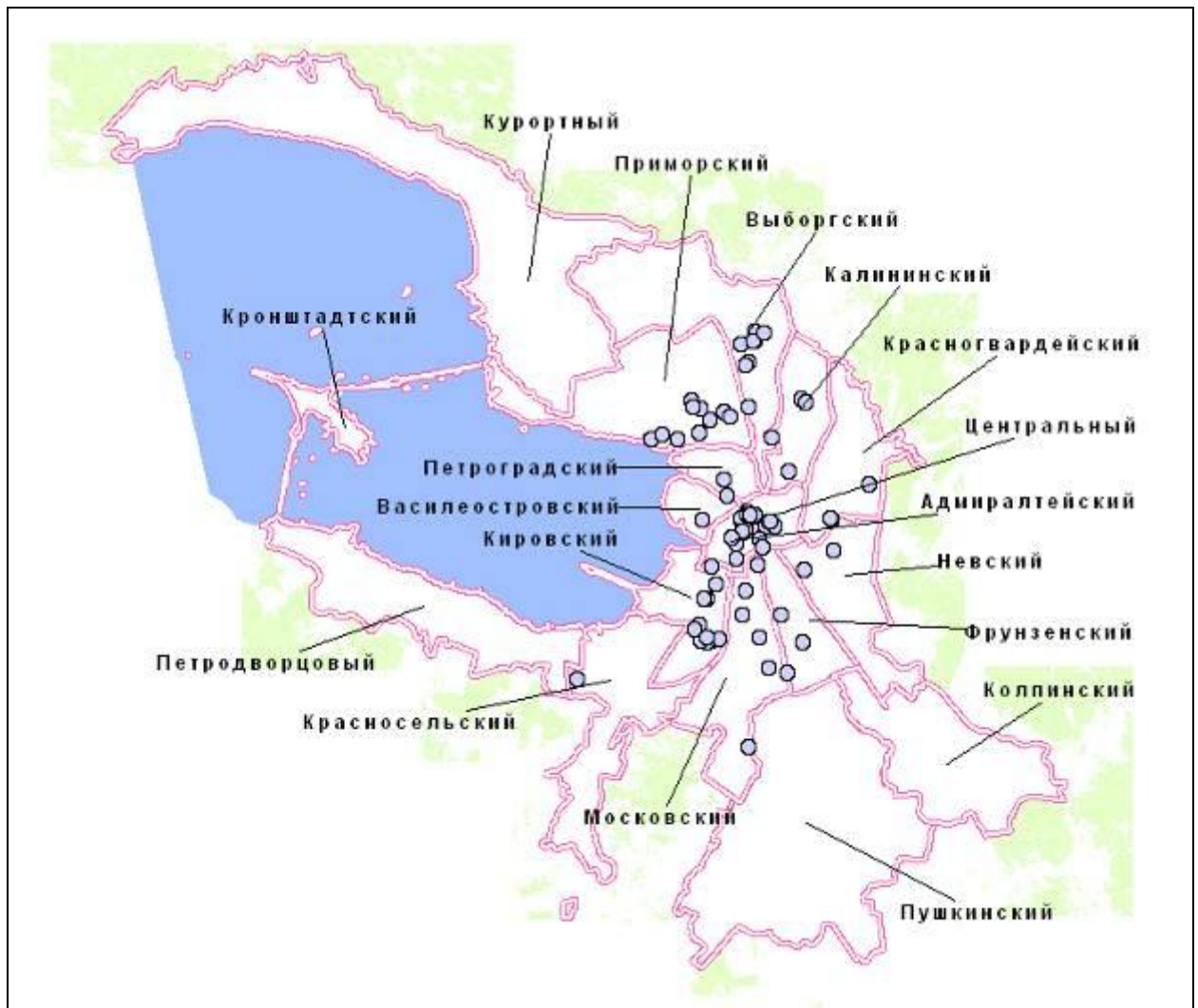
<sup>1</sup> «Деловой Петербург», № 16 (2582) от 31.01.2008



#### 4.1.2. Территориальная структура

На фоне тенденции расширения географии торговых центров высокого ценового диапазона, спрос на которые формируется в основном международными и национальными сетевыми компаниями, качественные торговые площади распределены по городу неравномерно. Менее всего они представлены в пригородных и центральных районах города.

На рисунке 4.5 представлена территориальная структура объектов качественной торговой недвижимости, информация о которых была собрана специалистами ГУИОН в процессе мониторинга рынка аренды коммерческой недвижимости и использована в данном обзоре.<sup>1</sup>



Данные ГУИОН

**Рис. 4.5. Территориальная структура торговых центров Санкт-Петербурга**

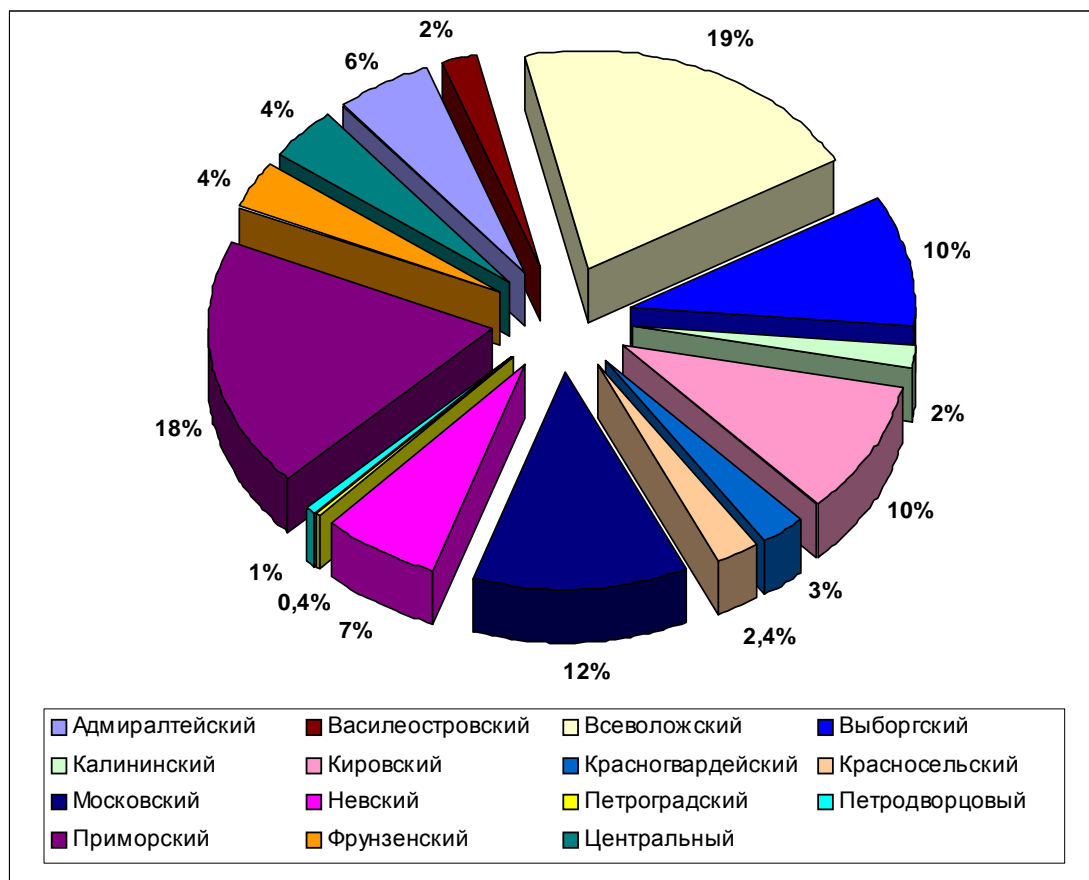
Лидерами по предложению аренды площадей в торговых центрах являются Всеволожский (торговые центры «Мега-Дыбенко» и «Мега-Парнас») Приморский и Московский районы, совокупная доля которых составляет почти 50% от общего объема предлагаемых в аренду площадей.

С небольшим отставанием за ними следуют Выборгский, Кировский и Невский районы. Их доли по итогам первого квартала 2008 года составили 10%, 10% и 7% соответственно.

<sup>1</sup> Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки данных и включают 72 объекта общей площадью 3158,21 тыс. кв.м.



Наименьший уровень предложения отмечен в Петроградском и Петродворцовом районах, совокупная доля которых составляет лишь 1,4% от общего объема арендных площадей (см. рис. 4.6).



Данные ГУИОН

**Рис. 4.6. Структура торговых центров Санкт-Петербурга в 2007 г. – 1 кв. 2008 г. по районам**

Эксперты рынка аренды коммерческой недвижимости сходятся на мнении, что в дальнейшем прирост качественных торговых площадей в Санкт-Петербурге будет происходить в основном за счет Московского и Приморского районов. Кроме того, ожидается более чем двукратное увеличение торговых площадей во Фрунзенском районе, где уже сейчас осуществляется активное строительство торговых и торгово-развлекательных комплексов.

Из-за дефицита земли в черте города происходит постепенное смещение строительства качественной торговой недвижимости от центра к пригородам. Однако главным фактором притяжения для девелоперов по-прежнему является КАД, поэтому торгово-развлекательные объекты по расположению тяготеют к Санкт-Петербургу и рассчитаны в большей степени на городской нежели на областной спрос.

В настоящее время заявленный объем капиталовложений инвесторов, обратившихся за согласованием проектов возведения объектов качественной торговой недвижимости, составляет около 60 млрд. руб. Общий объем инвестиций, который в ближайшие 2-3 года будет направлен на застройку областной территории вдоль Восточного полукольца, оценивается в 80 млрд. руб.

Наибольший интерес у инвесторов вызывают участки, расположенные в местах пересечения КАД и федеральных трасс.<sup>1</sup>

Если говорить о крупномасштабных перспективных проектах торговой недвижимости,

<sup>1</sup> По данным ОАО «КАД-Ленобласть», управляющего областными землями вокруг КАД.



реализуемых в настоящее время в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, то, прежде всего, следует назвать комплекс «Невский Сити», строительство которого ведется в районе поселка Бугры на территории 150 га.

Итальянская группа компаний «Маргери» инвестирует около 350 млн. евро в данный проект, который будет включать в себя торговый центр формата outlet<sup>1</sup> «Невский Колизей» (первый в России торговый центр подобного формата), административный комплекс «Невский центр» и торговый комплекс «Невский ритейл». Кроме того, к сроку окончания реализации проекта в 2011 году в центре «Невского Колизея» планируется построить аквапарк «Ривьера» на площади в 20 тыс. кв. м.

#### 4.1.3. Арендные ставки

Заметного роста арендных ставок в торговых центрах в 2007 году и 1 квартале 2008 года не наблюдалось, хотя и об их снижении речи пока не идет. При этом многие эксперты рынка коммерческой недвижимости отмечают появление новой тенденции в сегменте торговых помещений: заключение контрактов не с фиксированными арендными платежами, а в виде процента в зависимости от товарооборота магазинов.

Диапазон ставок арендной платы за 1 кв.м. помещений в торговых центрах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2008 года составил 5,22-60,9 тыс. руб./год.

Минимальные средние ставки аренды торговых помещений, с учетом стоимости коммунальных расходов и НДС, отмечены в Петродворцовом (14,79 тыс. руб./кв.м. в год), Калининском (15,81 тыс. руб./кв.м. в год) и Кировском (15,96 тыс. руб./кв.м. в год) и районах.

Наиболее характерно это для торговых центров, расположенных на таких магистралях как: Санкт-Петербургский пр. (от 5,22 тыс. руб./кв.м в год), пр. Стачек (от 7,5 тыс. руб./кв.м в год), ул. Маршала Говорова (от 7,8 тыс. руб./кв.м в год), ул. Зины Портновой и Гражданский пр. (от 8,7 тыс. руб./кв.м в год), Кондратьевский пр. (от 10,8 тыс. руб./кв.м в год).

Лидерами по максимальным средним арендным ставкам являются Красносельский (31,15 тыс. руб./кв.м. в год), Петроградский (30,39 тыс. руб./кв.м. в год) и Центральный (29,76 тыс. руб./кв.м. в год) районы.

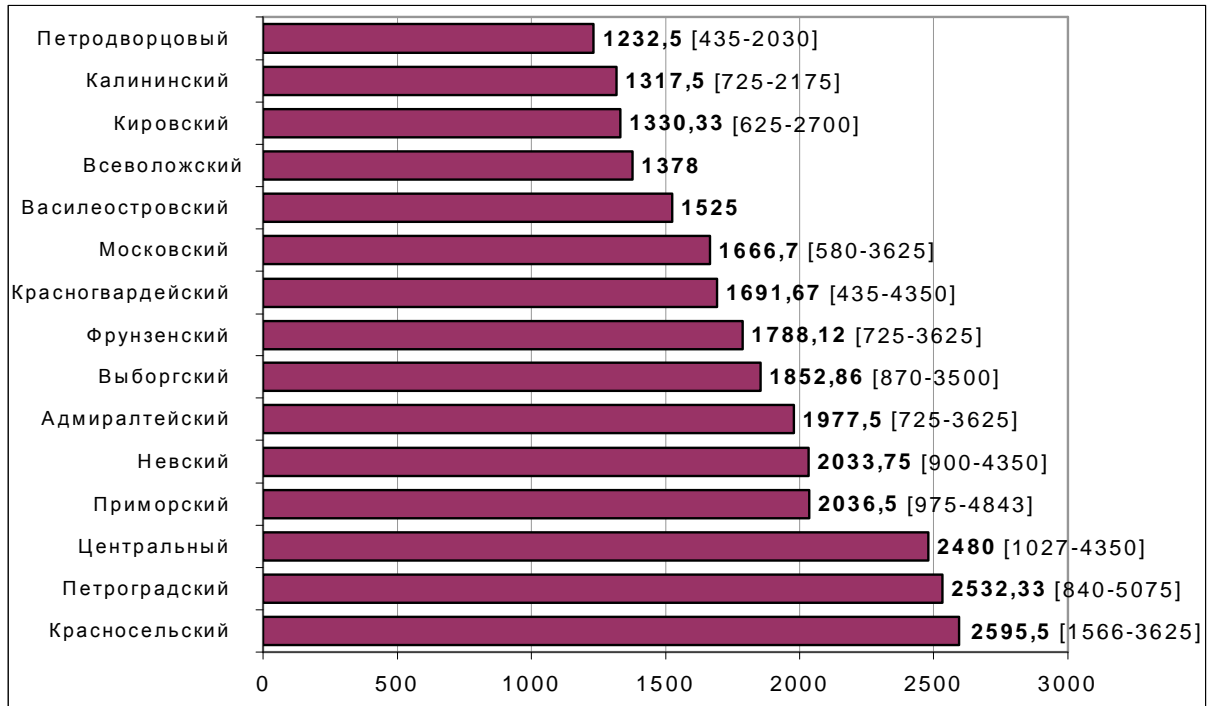
Наибольшие ставки характерны для торговых центров, расположенных на таких магистралях как: ул. Академика Павлова (до 43,5 тыс. руб./кв.м в год), Думская ул. и Невский пр. (до 49,76 тыс. руб./кв.м в год), Комендантский пр. (до 58,12 тыс. руб./кв.м в год), Большой пр. П.С. (до 60,9 тыс. руб./кв.м в год).

Высокие арендные ставки зафиксированы также в Приморском (до 58,12 тыс. руб./кв.м в год), Невском и Красногвардейском (до 52,2 тыс. руб./кв.м в год) районах. Однако данные районы характеризуются и широким диапазоном арендных ставок, определяющим более низкий уровень средних цен аренды по сравнению с районами-лидерами.

На рисунке 4.7 представлены ставки аренды 1 кв.м площадей в торговых центрах различных районов Санкт-Петербурга.

<sup>1</sup> Формат, предполагающий объединение в один комплекс так называемых «стоковых» магазинов, предлагающих одежду прошлых лет различных марок по сниженным ценам.





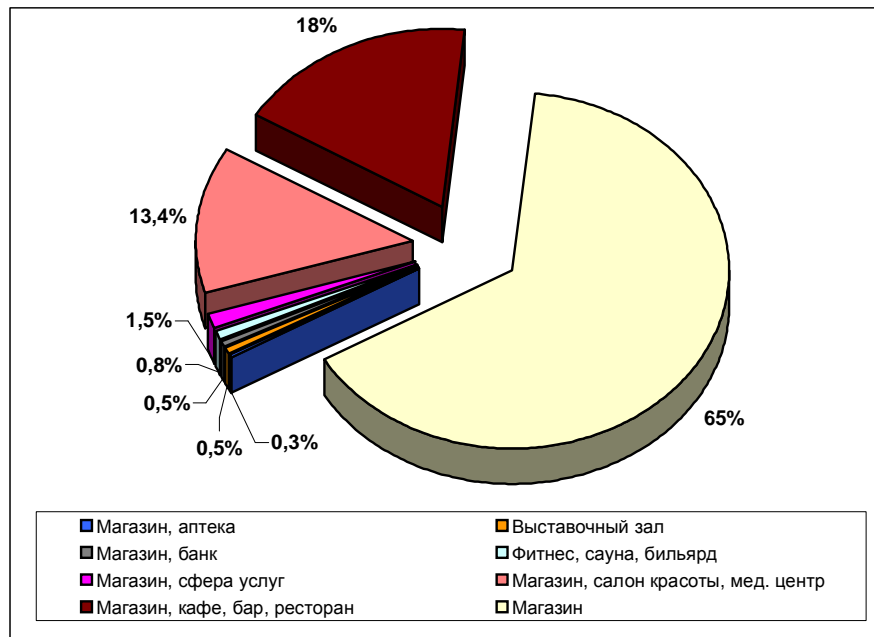
Данные ГУИОН

**Рис. 4.7. Средние арендные ставки [диапазоны ставок] в торговых центрах Санкт-Петербурга в 1 кв. 2008 г., руб./кв.м в месяц**

## 4.2. Рынок аренды встроенных помещений торгового назначения

### 4.2.1. Общая характеристика и тенденции

На рисунке 4.8 представлена функциональная структура рынка аренды торговой недвижимости в зависимости от функционального назначения помещений в 2007 году – 1 квартале 2008 года. Данные получены на основе проведенного ГУП «ГУИОН» мониторинга рынка недвижимости.



Данные ГУИОН

**Рис. 4.8. Структура рынка аренды торговых помещений (ритейл) по функциональному использованию в 2007 г. – 1 кв. 2008 г.**





Как видно из рисунка 4.8, наибольшую долю арендуемых торговых площадей занимают магазины розничной и оптовой торговли (65%).

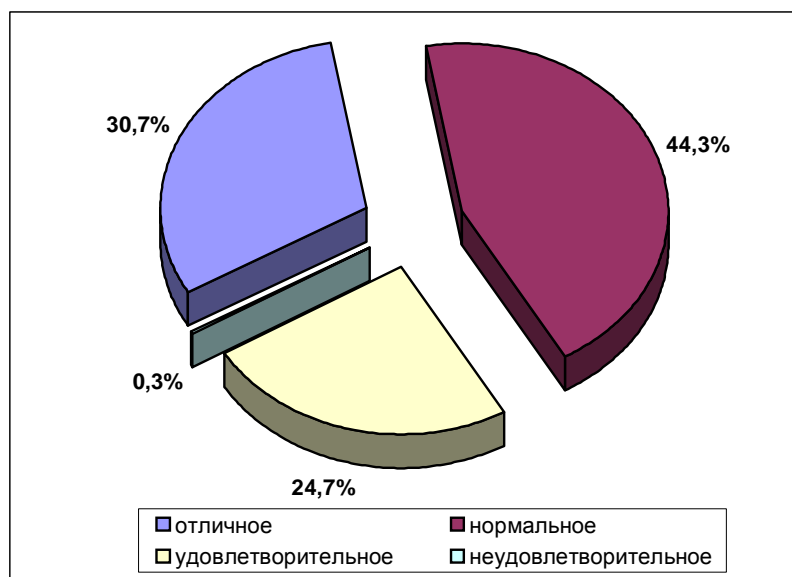
На втором месте – торговые помещения, в которых располагаются, в том числе, кафе, бары и рестораны (18%).

Третье место занимают салоны красоты и медицинские центры, доля которых составляет 13,4%.

Наибольшим спросом среди арендаторов торговой недвижимости на сегодняшний день пользуются помещения площадью 100–150 кв.м. Также по-прежнему востребованы помещения площадью 150-500 кв.м.

Стоит отметить, что почти половина сдаваемых в аренду встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга находится в нормальном состоянии (44,3%) и всего лишь 0,3% - в неудовлетворительном.

Состояние торговых помещений рынка аренды коммерческой недвижимости представлено на рисунке 4.9.



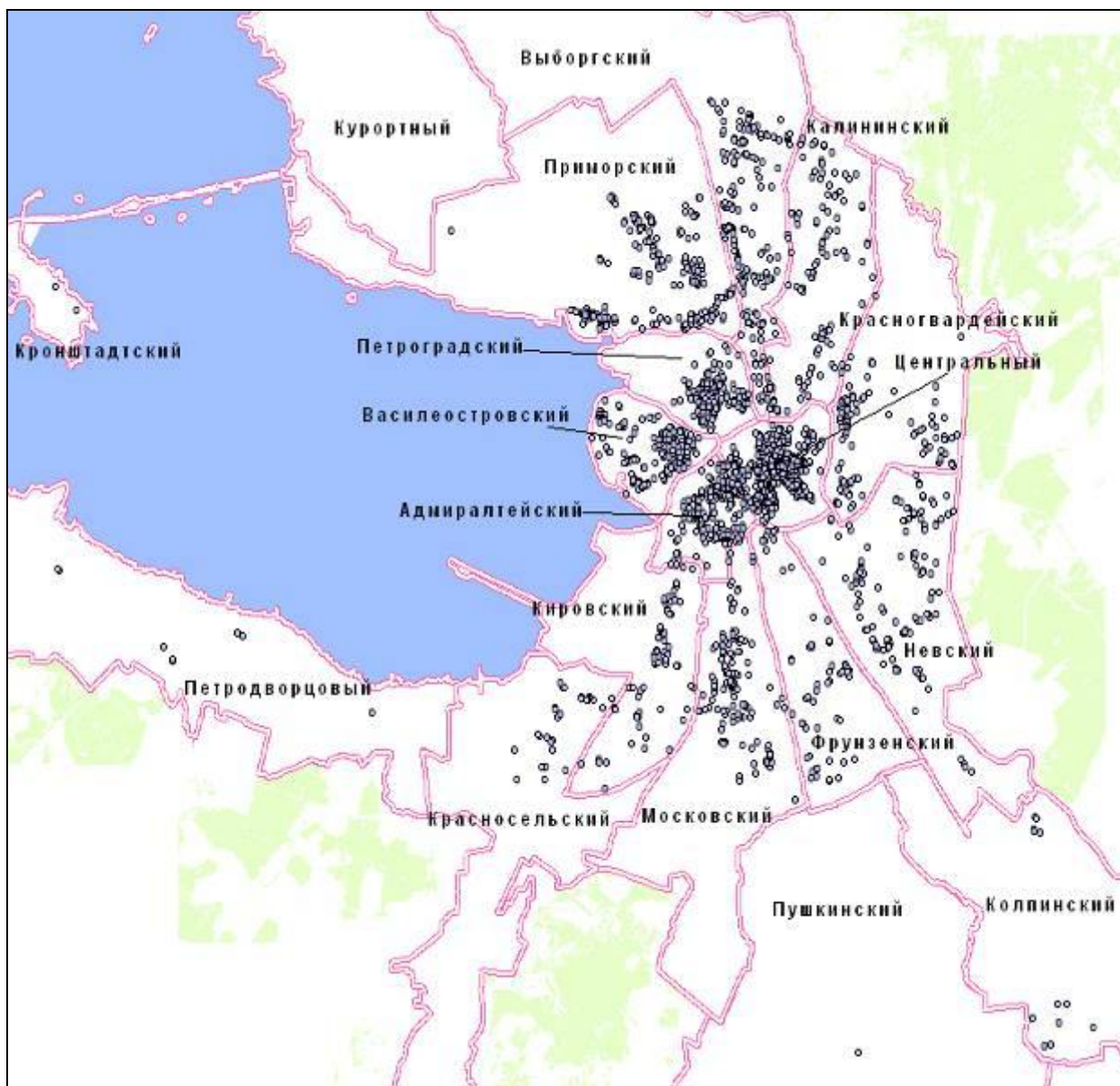
*Данные ГУИОН*

**Рис. 4.9. Состояние встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга, сдаваемых в аренду**



#### 4.2.2. Территориальная структура

На рисунке 4.10 представлена территориальная структура встроенных торговых помещений, информация о которых была получена специалистами ГУИОН в процессе мониторинга рынка аренды коммерческой недвижимости и использована в данном обзоре.<sup>1</sup>



Данные ГУИОН

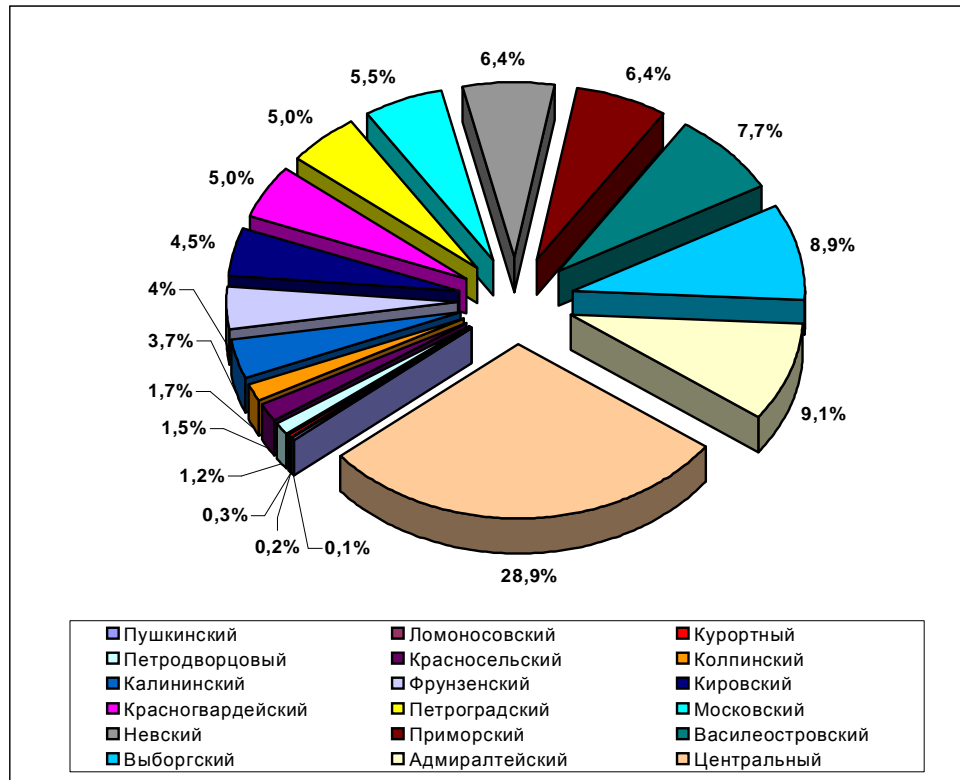
**Рис. 4.10. Территориальная структура встроенных помещений торгового назначения**

Сдаваемые в аренду торговые площади Санкт-Петербурга преимущественно располагаются в Центральном, Адмиралтейском и Выборгском районах. Их совокупная доля составляет 46,9%.

По остальным районам города объем арендуемых торговых площадей распределяется примерно равными долями (см. рис. 4.11).

<sup>1</sup> Приведенные данные по структуре основаны на анализе выборки данных и включают 821 объект общей площадью 133,3 тыс. кв.м.



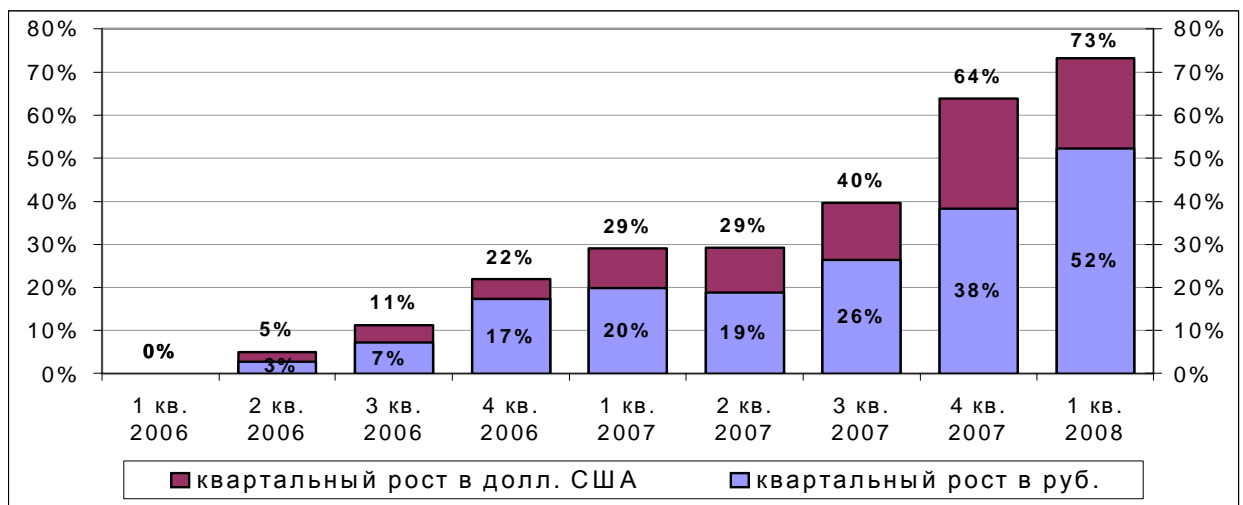


Данные ГУИОН

**Рис. 4.11. Структура встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга, сдаваемых в аренду, по административным районам**

#### 4.2.3. Арендные ставки

Относительно цен аренды можно сказать, что в 1 квартале 2008 года продолжилась тенденция увеличения арендных ставок за торговые помещения. Уровень арендных ставок в 1 квартале 2008 года по сравнению с 4 кварталом 2007 года увеличился в среднем на 10% при номинации в руб. (на 5,5% при номинации в долл. США). В настоящее время арендные ставки за торговые площади колеблются в диапазоне от 2,71 до 88,22 тыс. руб. за 1 кв.м./год. На рисунке 1.12 представлен квартальный рост арендных ставок торговых помещений за период с 1 квартала 2006 года по 1 квартал 2008 года включительно.



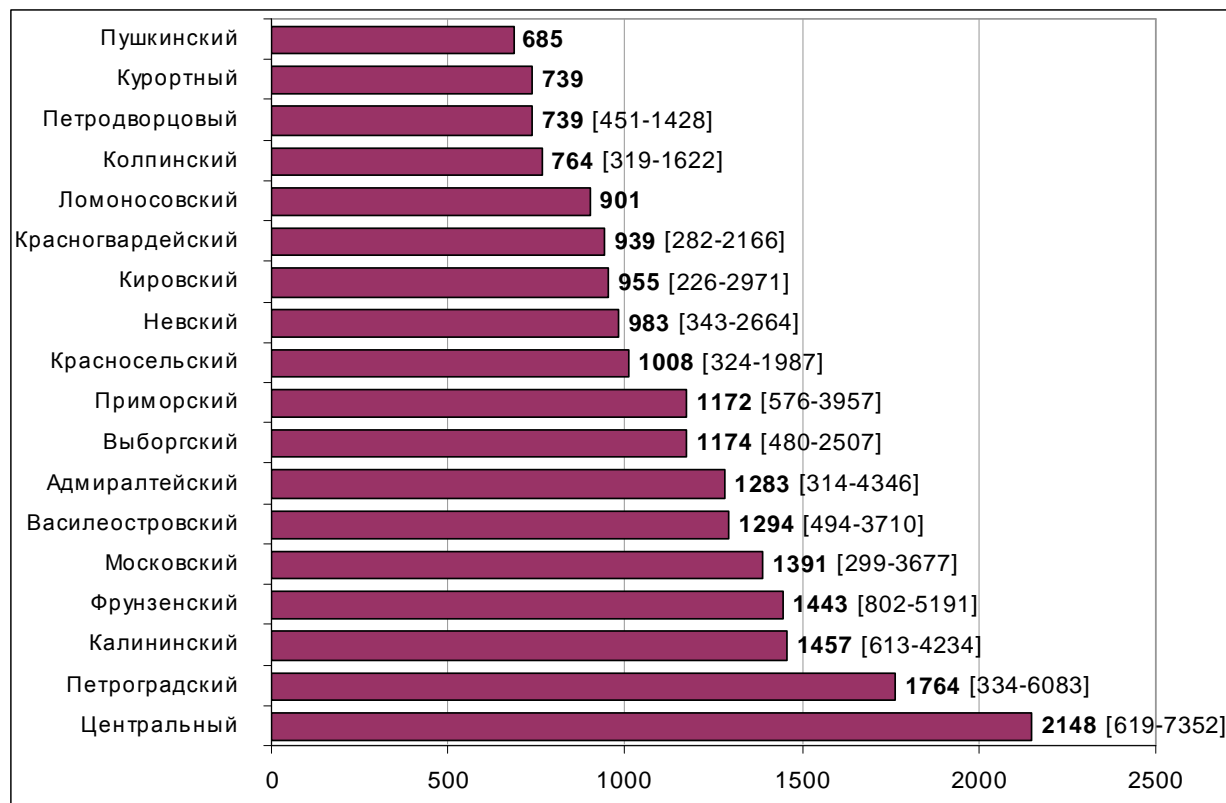
Данные ГУИОН

**Рис. 4.12. Квартальный рост арендных ставок встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга с 1 кв. 2006 г. по 1 квартал 2008 г. (в руб. и долл. США)**



Минимальные средние ставки аренды торговых помещений без учета стоимости коммунальных расходов и НДС отмечены в Пушкинском (8,22 тыс. руб./кв.м в год), Петродворцовом (5,41 тыс. руб./кв.м в год) и Курортном (8,87 тыс. руб./кв.м в год) районах.

Лидерами по максимальным средним арендным ставкам являются Центральный (88,22 тыс. руб./кв.м в год), Петроградский (73 тыс. руб./кв.м в год), Фрунзенский (62,29 тыс. руб./кв.м в год) и Калининский (50,81 тыс. руб./кв.м в год) районы (см. рис. 4.13).



Данные ГУИОН

**Рис. 4.13. Средние арендные ставки [диапазоны ставок] в торговых помещениях Санкт-Петербурга в 1 кв. 2008 г., руб.**

Минимальные арендные ставки наиболее характерны для таких магистралей как: Чебышевская ул. (от 5,41 тыс. руб./кв.м в год), ул. Шахматова (от 5,74 тыс. руб./кв.м в год), Павловское шоссе (от 8,22 тыс. руб./кв.м в год), Санкт-Петербургское шоссе (от 8,65 тыс. руб./кв.м в год), Вокзальная ул. (от 8,87 тыс. руб./кв.м в год).

По максимальным арендным ставкам сдаются встроенные помещения, расположенные на таких магистралях как: Невский пр. (до 88,22 тыс. руб./кв.м в год), ул. Некрасова (до 79,48 тыс. руб./кв.м в год), Большой пр. П.С. (до 73 тыс. руб./кв.м в год), Думская и Купчинская ул. (до 62,28 тыс. руб./кв.м в год), ул. Комсомола (до 50,81 тыс. руб./кв.м в год), Гатчинская ул. (до 41,33 тыс. руб./кв.м в год), Боткинская ул. (до 40,21 тыс. руб./кв.м в год), Малая Посадская ул. (до 40,84 тыс. руб./кв.м в год).

Примеры торговых помещений, сдаваемых в аренду, приведены в приложении 2.



#### 4.3. Прогноз развития рынка помещений торгового назначения

По результатам обработки материалов экспертных опросов состояния рынка офисной недвижимости были получены данные, позволяющие оценить основные тенденции, динамику и прогноз развития рынка аренды в 2007 и 2008 годах (см. табл. 4.1, 4.2, рис. 4.14, 4.15).

Таблица 4.1

**Изменение состояния рынка аренды торговых помещений с февраля 2002 г. по февраль 2008 г. (по сравнению с докризисным уровнем – весна 1998 года)**

Основные характеристики	фев 02	фев 03	фев 04	фев 05	фев 06	фев 07	фев 08
<b>Активность рынка</b>							
Активность спроса	177%	217%	278%	300%	331%	386%	394%
Активность предложения	95%	115%	127%	138%	156%	183%	198%
Реальные сделки	74%	85%	98%	106%	116%	119%	111%
<b>Уровень цен</b>							
Уровень цен спроса	90%	104%	138%	155%	176%	231%	287%
Уровень цен предложения	170%	233%	338%	415%	513%	710%	957%
Уровень цен сделок	103%	125%	174%	204%	237%	318%	422%

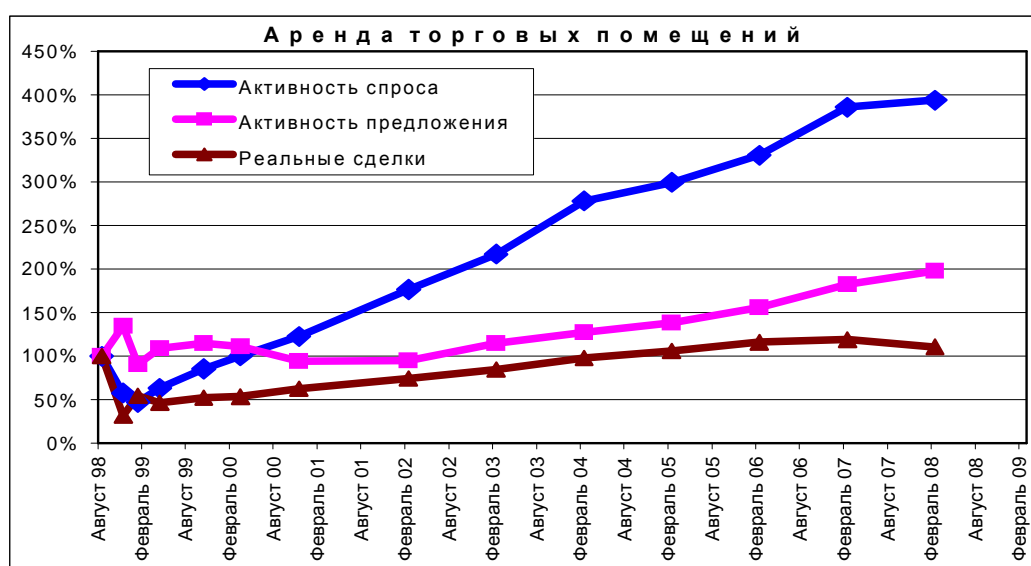
Данные ГУИОН

Таблица 4.2

**Изменение темпов роста показателей рынка аренды торговых помещений**

Динамика рынка	фев 02	фев 03	фев 04	фев 05	фев 06	фев 07	фев 08
<b>Активность рынка</b>							
Активность спроса	44%	23%	28%	8%	10%	17%	2%
Активность предложения	1%	21%	11%	9%	13%	17%	8%
Реальные сделки	19%	14%	15%	9%	9%	3%	-7%
<b>Уровень цен</b>							
Уровень цен спроса	33%	15%	33%	12%	13%	31%	24%
Уровень цен предложения	42%	37%	45%	23%	24%	38%	35%
Уровень цен сделок	33%	21%	39%	17%	16%	34%	33%

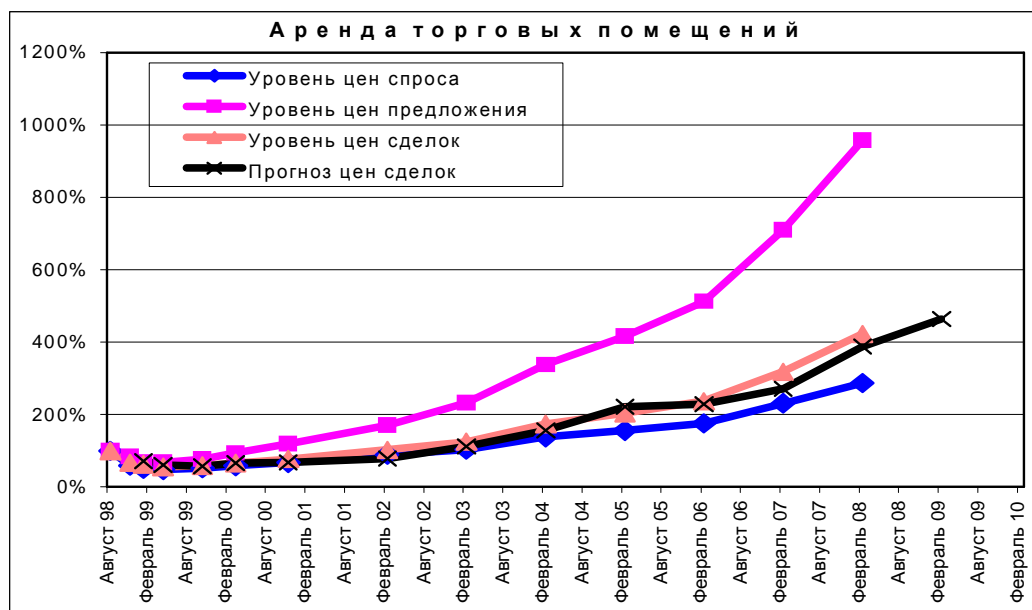
Данные ГУИОН



Данные ГУИОН

**Рис. 4.14. Динамика спроса и предложения на рынке торговой недвижимости**





*Данные ГУИОН*

**Рис. 4.15. Динамика цен на рынке торговой недвижимости**

Полученные в ходе экспертного опроса данные по рынку аренды нежилых помещений свидетельствуют о повышении уровня активности спроса и предложения в торговом секторе, который в 2007 году вырос в среднем на 2% и 8% соответственно.

В период с февраля 2007 года по февраль 2008 года рост цен предложения опережал рост цен спроса. В течение года в среднем по рынку предлагаемые ставки аренды в торговом секторе выросли на 35%. При этом цены спроса выросли в торговом секторе на 24%.

Таким образом, рост цен предложения превышает рост цен спроса в торговом секторе на 11%. Кроме того, по мнению экспертов рынка коммерческой недвижимости в прошедшем году доля сделок с торговыми помещениями увеличилась на 20%.

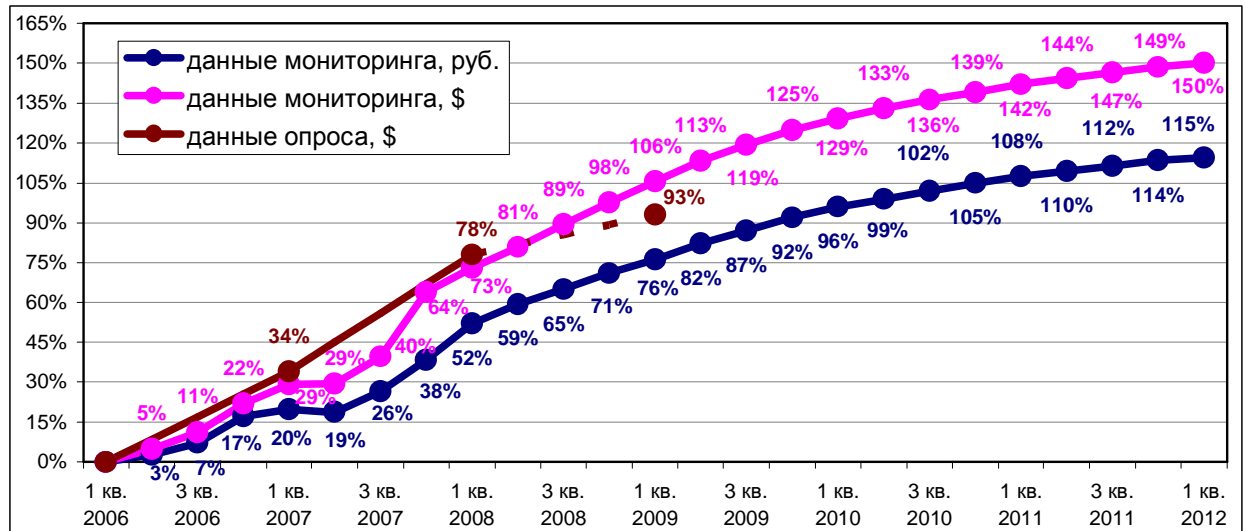
На рынке аренды торговой недвижимости экспертами прогнозируется дальнейший рост уровня цен на 19%. При этом динамика темпа роста будет иметь тенденцию к снижению.

По данным ГУИОН рост арендных ставок в 1 квартале 2008 года составил около 4,6% при номинации в руб. (4,6% при номинации в долл. США).

Специалисты ГУИОН, исходя из анализа результатов экспертного опроса и мониторинга рынка нежилых помещений, сделали свой прогноз динамики увеличения арендных ставок на период до 2011 года (см. рис. 4.16):

- 1 полугодие 2008 года – 8,4% за 6 месяцев при номинации в руб. (9,4% при номинации в долл. США);
- 2008 год - 15,7% за год при номинации в руб. (18,8% при номинации в долл. США);
- 1 полугодие 2009 года – 6,2% за 6 месяцев при номинации в руб. (6,6% за 6 месяцев при номинации в долл. США);
- 2009 год - 11,3% за год при номинации в руб. (11,4% при номинации в долл. США);
- 2010 год – 5,9% за год при номинации в руб. (5,6% в долл. США);
- 2011 год – 3,4% за год при номинации в руб. (3,3% в долл. США).





Данные ГУИОН

**Рис. 4.16. Прогноз квартального роста арендных ставок в помещениях торгового назначения Санкт-Петербурга с 1 кв. 2006 г. по 1 кв. 2008 г. и прогноз до 1 кв. 2009 г.**

#### 4.4. Выводы из анализа рынка аренды помещений торгового назначения

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга так же, как и остальные сегменты рынка аренды коммерческой недвижимости, в настоящее время активно развивается.

На основе проведенного анализа состояния данного рынка можно сделать следующие выводы:

- Обеспеченность качественными торговыми площадями в расчете на 1000 жителей Санкт-Петербурга составила 517 кв.м.
- Усилилась конкуренция на рынке аренды качественной торговой недвижимости.
- Средний процент заполняемости в торговых центрах составляет 95-100%.
- Продолжилась тенденция увеличения развлекательной составляющей в торговых комплексах. Увеличивается торговая и офисная составляющая в торговых комплексах.
- Продолжается рост арендных ставок помещений в торговых центрах. В 1 квартале 2008 года они находились в диапазоне от 5,22 до 60,9 тыс. руб./кв.м. в год.
- Наибольшим спросом у арендаторов пользуются встроенные помещения площадью 100–150 кв.м (ритейл).
- Продолжается тенденция увеличения арендных ставок встроенных торговых помещений. Их диапазон в 1 квартале 2008 года составил 2,71-88,22 тыс. руб./кв.м в год. С начала года арендные ставки увеличились в среднем на 4,6% при номинации в руб. (4,6% при номинации в долл. США).
- Для сегмента торгового ритейла прогнозируется рост арендных ставок встроенных помещений в 2008 году в пределах 15,7% за год при номинации в руб. (18,8-19% при номинации в долл. США);
- После 2008 года рост арендных ставок за помещения торговой недвижимости будет постепенно снижаться: в 1 полугодии 2009 года до 6,2% за 6 месяцев при номинации в руб. (6,6% за 6 месяцев при номинации в долл. США); в 2009 году до 11,3% за год при номинации в руб. (11,4% при номинации в долл. США); в 2010 году до 5,9% за год при номинации в руб. (5,6% в долл. США); в 2011 году до 3,4% за год при номинации в руб. (3,3% в долл. США).
- Через 1-1,5 года эксперты прогнозируют стабилизацию рынка аренды торговой недвижимости. В результате насыщения рынка возможно снижение инвестиционной привлекательности данного сегмента в этом секторе, вследствие чего будут снижаться темпы ввода торговых центров, что в свою очередь вызовет рост конкуренции.



## 5. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

### 5.1. Рынок аренды помещений бизнес-центров

#### 5.1.1. Общая характеристика и тенденции

Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга по-прежнему остается одним из самых активно и стабильно развивающихся сегментов. В ушедшем году завершилось строительство ряда крупных качественных объектов, было заявлено о реализации проектов еще более масштабных офисных и многофункциональных комплексов, прозвучали сообщения о выходе на рынок нескольких крупных игроков, федеральных, московских и международных компаний.

В настоящее время рынок помещений в бизнес-центрах Санкт-Петербурга характеризуется динамичным развитием. Спрос на качественные помещения продолжает расти, оставаясь неудовлетворенным. Доходность в сегменте офисной недвижимости по-прежнему высока.

На основе собранных данных ГУП «ГУИОН» была проведена оценка офисных площадей разных классов по состоянию на март 2008 года. В выборке участвовало 20 бизнес-центров класса «А», 165 бизнес-центров класса «В» и 114 бизнес-центров класса «С». Результаты оценки приведены в таблице 5.1.

Таблица 5.1

#### Основные показатели бизнес-центров по состоянию на март 2008 г.

Класс	Величина выборки	Площадь офисных помещений, кв.м	Средний % заполняемости	Ставки аренды, вкл. экспл., руб. за 1 кв.м/месяц		
				средняя	min	max
A	20	104245	99	1699	450	2893
B	165	633850,9	100	1134	580	2500
C	114	271493	100	862	364	2000
D	6	н/д	98	774	409	1450

Данные ГУИОН

Общий объем офисных площадей города на 1 января 2008 г. по различным оценкам составил:

- по данным Vesar Commercial Property SPb объем офисных площадей составил 1 млн. 393 тыс. кв.м, из которых 151,8 тыс. кв.м приходилось на помещения класса «А», 675,6 тыс. кв.м – класса «В», и 565,6 тыс. кв.м - класса «С»;
- по данным London Consulting & Management Company объем офисных площадей составил 1 млн. 174 тыс. кв.м, из них 125 тыс. кв.м. - помещения класса «А», 737,5 тыс. кв.м – помещения класса «В» и 311,5 тыс. кв.м – помещения класса «С»;
- по данным Colliers International объем офисных площадей составил 590 тыс. кв.м (только качественное предложение – «А» и «В»), из них 110 тыс. кв. м составило предложение помещений класса «А», что на 70% выше, чем на конец 2006 года, и около 480 тыс. кв.м помещений класса «В».

Эксперты оценивают необходимое Санкт-Петербургу на ближайшие пять лет количество качественных офисов в 3,5 млн. кв.м. При этом, что к сдаче в этот период уже заявлено около 5 млн.





кв.м.<sup>1</sup> Таким образом, уже во втором полугодии 2008 года предложение офисной недвижимости может превысить спрос. При этом планируется увеличение числа арендаторов за счет субъектов малого бизнеса, в настоящее время размещающихся во встроенных помещениях жилых домов. Пример бизнес-центров, введенных в эксплуатацию в 2007 году представлен в таблице 5.2.

Таблица 5.2

**Бизнес-центры Санкт-Петербурга, введенные в эксплуатацию в 2007 году – 1 кв. 2008 года**

Название	Район	Адрес	Класс	Общая площадь, кв.м	Офисная площадь, кв. м
Авиатор	Московский	Заставская ул., д. 23	В	н/д	2800
Бенуа	Выборгский	Пискаревский пр., д. 2/44	А	29000	17000
Бригантина	Адмиралтейский	наб. р. Фонтанки, д. 166	В+	н/д	5760
Веда-Хаус	Петроградский	Петроградская наб, д. 18, литера Р	А	22000	8000
Кантемировский	Петроградский	ул. Инструментальная, д. 3Б	В	25000	15000
Кондратьевский	Калининский	Кондратьевский пр., д. 15	В	14000	8500
Лахта	Приморский	ул. Оптиков, д. 4, корп.2, лит.А	В	н/д	8500
Лидер	Московский	пл. Конституции	В	38000	25000
Мануфактура	Московский	Цветочная ул., д. 25	В-С	н/д	3300
Призма-центр (2-я оч.)	Центральный	Воронежская ул., д. 5	В+	н/д	11300
Сенатор (1-я и 2-я очереди)	Василеостровский	18-я линия В.О., д. 31	В+	40000	н/д
Румба	Кировский	ул. Васи Алексеева, д. 6	В	22000	6500
Чкаловский	Петроградский	Большая Зеленина ул., д. 8	В	н/д	7000
Alia Tempora	Центральный	ул. Маяковского, д. 3Б	В+	7200	5700
Apollo	Петроградский	ул. Добролюбова, д. 12, литера В	А	8000	6525
Navigator	Василеостровский	Малый пр. В.О., д. 48/2	В+	н/д	2800
Regent Hall	Центральный	Владимирский пр., д. 23	В+	11600	6500
Renaissance Center	Калининский	ул. Шателена, д. 26	В	13350	6500
Stels	Центральный	Боровая ул., 32	В+	7500	5700

Данные ГУИОН

В настоящее время в Санкт-Петербурге на разных стадиях находится большое число проектов по строительству коммерческой недвижимости офисного назначения, большинство из которой будет относиться к высококлассной.

Например, в особняке Нарышкина на Английской набережной (Галерная ул., д.9) девелоперская компания «Талион» в срок с 2009 по 2011 годы планирует создать современный бизнес-центр класса «А» с гостиничной резиденцией общей площадью 2,5 тыс. кв.м.

<sup>1</sup> По данным Maris Properties



Это уже не первый подобный проект в практике «Талиона». В 1997 году была закончена четырехлетняя реконструкция дома Елисеева на углу набережной Мойки и Невского проспекта, в результате чего памятник культуры превратился в пятизвездочную гостиницу (сейчас идут работы по ее расширению и превращению в многофункциональный комплекс). С 2001 года компания «Талион» осуществляла реконструкцию бывшего Дома писателей имени В.В. Маяковского на Шпалерной улице, по окончании которой был открыт отель-резиденция «Особняк Шереметева».

Московская фирма «Главстрой» выиграла конкурс за право реконструкции территории Апраксина Двора. Планируется, что работы будут проводиться в течение 5 ближайших лет. По проекту, в который предполагается вложить около 40 млрд. руб. (8 млрд. руб. обойдется только решение имущественно-правовых вопросов), общая площадь комплекса составит около 300 тыс. кв.м, из которых 70-80 тыс. кв.м займут торговые помещения (вдоль Садовой улицы), 70 тыс. кв.м – жилой фонд (ближе к улице Ломоносова) и около 150 тыс. кв.м – офисные помещения (ближе к Апраксину переулку). Так же проект предполагает строительство нескольких четырех- и пятизвездочных гостиниц.

Еще одним ярким событием рынка коммерческой недвижимости стал проект Архитектурной Мастерской «Витрувий и сыновья» по созданию делового комплекса «Sokol City», уже одобренный Градостроительным советом Санкт-Петербурга. Расположенный в Приморском районе, неподалеку от Серафимовского кладбища, бизнес-центр площадью 75 тыс. кв.м будет представлять собой два стоящих на едином подиуме корпуса высотой в 100 м, напоминающих раскрытые крылья. По словам руководителя АМ «Витрувий и сыновья» Сергея Падалки модель здания была испытана в аэродинамической трубе, а конструкции разрабатываются в британском бюро Ove Arup.

А к 2015 году компания Besar Realty Group планирует ввести в эксплуатацию бизнес-центр класса «В» вблизи станции метро «Рыбацкое». Приобретя в январе 2007 года недостроенные корпуса завода металлоконструкций площадью 47 тыс. кв.м, Besar Realty Group осенью приступила к завершению строительства и надстройки еще двух уровней, в результате чего общая площадь бизнес-центра достигнет 98 тыс. кв.м. На двух нижних ярусах разместится встроенный паркинг на 1000 мест.

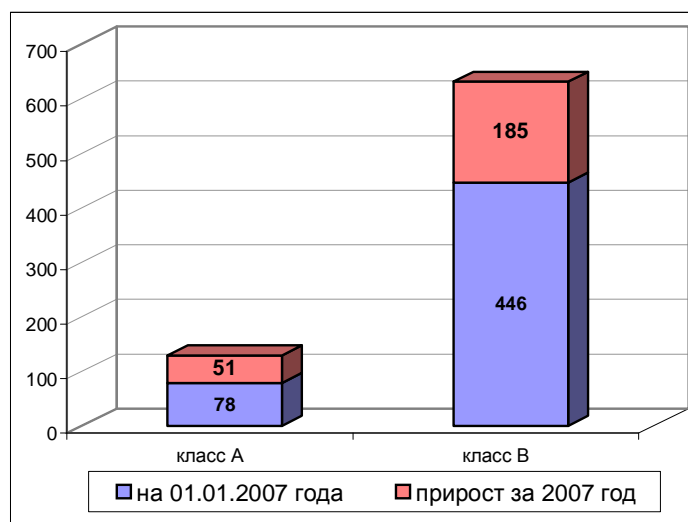
Комплекс будет ориентирован на телекоммуникационные, производственные, торговые и IT-компании, а также логистических и финансовых операторов, поэтому помещения будут сдаваться блоками от 36 кв.м. По предварительным расчетам затраты на строительство оцениваются в 1000 долл. США/кв.м.

В 2007 году в соответствии с оценкой рынка структура введенных в эксплуатацию новых офисных площадей выглядела следующим образом:

- по данным Colliers International было введено в эксплуатацию около 170 тыс. кв.м из 330 тыс. кв.м заявленных офисных площадей, при этом общий объем офисных центров класса «А» составил около 44,3 тыс. кв.м (6 бизнес-центров), количество офисных помещений класса «В» превысило 124 тыс. кв.м;
- по данным Astera Oncog было введено в эксплуатацию около 240 тыс. кв.м, из которых офисы класса «А» составили около 55 тыс. кв. м (23%), класса «В» – 180 тыс. кв. м (75%);
- по данным Besar Commercial Property SPb было введено в эксплуатацию помещений общей площадью 302,6 тыс. кв.м в 40 бизнес-центрах, из которых на объекты класса «В» пришлось более 250 тыс. кв.м (80%).

Распределение и средний прирост качественных офисных площадей в бизнес-центрах к началу 2008 года представлены на рисунке 5.1.

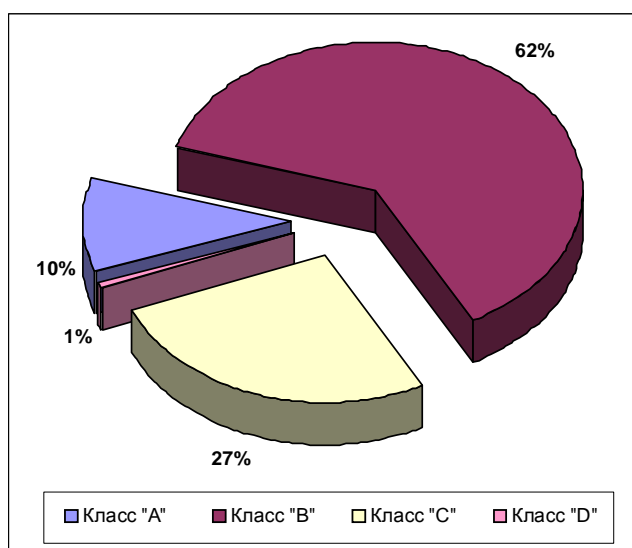




Данные Colliers International, Astera Oncor и Becar Commercial Property SPb

**Рис. 5.1. Распределение и прирост площадей бизнес-центров на начало 2008 года, тыс. кв.м**

В настоящее время на рынке нежилых помещений в большем объеме представлены помещения в бизнес-центрах класса «В». Их доля в общем объеме офисных помещений в бизнес-центрах составляет около 62%. Удельный вес помещений в бизнес-центрах классов «А» и «С» составляет 10% и 27% соответственно (см. рис. 5.2). При этом лидером по предложению качественных офисных площадей является Центральный район. В целом на него приходится около 70% предлагаемых офисных помещений в бизнес-центрах класса «А» и около 20% - класса «В».



Данные ГУИОН

**Рис. 5.2. Структура офисного рынка Санкт-Петербурга по классам бизнес-центров в 2007 г. - 1 кв. 2008 г.**

Стоит напомнить, что на рынке Санкт-Петербурга присутствует несколько типов классификации бизнес-центров. Наиболее известные из них – это классификация, принятая Гильдией управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости, международная классификация, которой придерживаются ведущие международные компании («Colliers International», «Knight Frank», DTZ, JLL и др.) и классификации, разработанные местными операторами рынка (Becar, BSMG и др.). Каждая из этих классификаций имеет свои отличия, вместе с тем можно выделить и общие критерии отнесения бизнес-центров к тому или иному классу (см. табл. 5.3).



Таблица 5.3

**Классификация бизнес-центров, используемая при добровольной сертификации  
офисных объектов**

Класс	Характеристики
<b>Местоположение</b>	
А	Исторический центр города – престижные в деловом отношении части Центрального, Адмиралтейского, Петроградского, Василеостровского районов, с удобными подъездными путями, отличными видовыми характеристиками и развитой городской инфраструктурой
В	Территории исторического центра – части Центрального, Адмиралтейского, Петроградского, Василеостровского районов, не попадающие в категорию А, и зоны, прилегающие к историческому центру Петербурга – части Выборгского, Красногвардейского, Московского, Приморского, Калининского районов, отличающиеся хорошим расположением (на набережных, вблизи магистралей).
С	Удаленные от центра города зоны с хорошей доступностью, расположенные вблизи основных магистралей, метро
<b>Тип и технический уровень здания</b>	
А	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отдельно стоящее специализированное здание</li> <li>• Новое строительство или полностью после реконструкции</li> <li>• Высокий уровень ремонтно-отделочных работ и внутренних коммуникаций (кондиционирование, отопление, оптоволоконные каналы связи и т.д.)</li> <li>• Эффективная планировка этажей в виде офисных блоков</li> <li>• Конференц-зал, кафе/ресторан</li> <li>• Наличие парковки</li> </ul>
В	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отдельно стоящее специализированное здание</li> <li>• Выборочный капитальный ремонт с высоким уровнем отделки</li> <li>• Хорошее состояние внутренних коммуникаций (система вентиляции, отопления, оптоволоконные каналы связи)</li> <li>• Эффективная планировка этажей</li> <li>• Конференц-зал, кафе/ресторан</li> <li>• Наличие парковки</li> </ul>
С	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Размещение в административных зданиях, НИИ</li> <li>• Различное состояние помещений от ремонта советского типа до хорошего современного интерьера</li> <li>• Обеспечение достаточным числом телефонных линий</li> <li>• Система вентиляции</li> </ul>
<b>Уровень управляющей компании и предоставляемого сервиса</b>	
А	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Профессиональная компания с известным брэндом (опыт работы более 3 лет, имеет в управлении не менее 3 объектов)</li> <li>• Развернутая система дополнительных услуг,</li> <li>• Высокопрофессиональные службы безопасности, управления, обслуживания (служба эксплуатации и уборки)</li> <li>• Круглосуточная охрана и видеонаблюдение</li> </ul>
В	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Профессиональная компания (опыт работы более 3 лет, имеет в управлении не менее 3 объектов),</li> <li>• Наличие дополнительных услуг,</li> <li>• Службы безопасности, управления, обслуживания (служба эксплуатации и уборки)</li> <li>• Круглосуточная охрана и видеонаблюдение</li> </ul>
С	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Внутренняя или внешняя управляющая компании</li> <li>• Охрана</li> <li>• Служба эксплуатации и уборки</li> </ul>



Спрос на офисную недвижимость в Санкт-Петербурге продолжает расти, что подтверждается отсутствием вакантных мест во многих бизнес-центрах. Средняя заполняемость офисных зданий составляет около 98-100%. Причем к моменту ввода в эксплуатацию бизнес-центра большая часть его площадей уже является занятой арендаторами. В большинстве бизнес-центров существует даже «лист ожидания», особенно на помещения небольшого размера.

Наибольшим спросом у арендаторов, как и прежде, пользуются офисные помещения площадью до 100 кв.м. Подавляющее число новых офисных центров класса «А» и «В» изначально не предлагают помещений такого размера, так как владельцы уже на этапе строительства стараются привлечь крупных арендаторов.

Несмотря на очевидный интерес со стороны арендаторов к небольшим помещениям, все чаще встречаются сделки по аренде помещений свободной планировки площадью более 1 тыс. кв.м. Это в первую очередь связано с выходом на рынок Санкт-Петербурга крупных московских, федеральных и международных компаний. Предпочтение при этом отдается офисам, расположенным в центральных районах города.

Спрос на офисные площади напрямую зависит от финансовых возможностей, размера и вида деятельности компании, поэтому в каждом классе спрос достаточно индивидуален. Помещения класса «А» и «В» востребованы в основном иностранными компаниями и крупными российскими фирмами. В числе арендаторов бизнес-центров класса «В» часто встречаются иностранные компании. Качественные офисные помещения предпочитают фирмы, занятые в сфере финансов, страхования и грузоперевозок, а также предприятия оптовой торговли.

В классе «С» основной спрос обеспечивают небольшие отечественные фирмы, в частности, позиционирующие себя в секторе производства и «hi-tech», юридические и консалтинговые фирмы, госучреждения.

Если говорить о тенденциях рынка аренды помещений офисного назначения, то следует отметить, что в 2007 году и 1 квартале 2008 года продолжилось формирование новых деловых зон вне центра города. Возникновению новых зон деловой активности в периферийных районах Санкт-Петербурга, а также вдоль набережных Невы, связано с растущим спросом на помещения крупных площадей со стороны новой (пока не слишком многочисленной) категории арендаторов. Крупные компании (банки, страховщики, IT-компании), которым требуются офисы площадью в несколько тыс. кв.м., сталкиваются с полным отсутствием предложения.

Еще одной тенденцией 2007 года, продолжившейся в 1 квартале 2008 года является увеличение доли сделок аренды, заключенных на стадии строительства бизнес-центров. Это происходит, поскольку к моменту, когда деловые комплексы сдаются государственной приемочной комиссии, в них, как правило, уже забронировано до 70% площадей. Небольшие же объекты или здания с эксклюзивным местоположением зачастую вводятся в эксплуатацию с уже полностью сформированным пулом арендаторов.

Особенно ярко это проявляется в секторе бизнес-центров категорий А и В+, ориентированных на крупных и состоятельных клиентов. Освобождающиеся помещения моментально распределяются между существующими арендаторами — претендентами на расширение, которые стоят в листах ожидания.

Также следует отметить, что одним из основных положений стратегической программы социально-экономического развития Санкт-Петербурга на ближайшие 10 лет является становление города как центра проведения международных мероприятий, конгрессов и саммитов. Этому способствует размещение в городе офисов международных организаций и



транснациональных корпораций, финансовых структур и международных политических институтов.<sup>1</sup>

Крупнейшими конгрессными площадками города в настоящее время являются гостиницы «Прибалтийская» и «Пулковская», президентский «Дворец конгрессов» в Стрельне, конгрессно-выставочный комплекс «Ленэкспо». Санкт-Петербург, где ежегодно проводится около 150 крупных выставочных мероприятий. По количеству проводимых мероприятий Санкт-Петербург пока еще уступает столицам многих европейских государств, однако уже сегодня в городе заявлено несколько крупных девелоперских проектов выставочных и конгрессных центров, которые могут существенно изменить ситуацию.

Например, в Пушкинском районе Санкт-Петербурга, на участке площадью 56 га, расположенном рядом с Пулковским водохранилищем, рекой Пулковкой и Петербургским шоссе администрацией города запланировано к 2010 году возведение конгресс-центра вместимостью около 4 тыс. человек. Комплекс будет включать более 300 тыс. кв. м выставочных, гостиничных и офисных площадей. Инвестором проекта, объем инвестиций в который по предварительной оценке составит до 500 млн. долл. США, является ЗАО «Газэнергопромбанк».

В конце 2008 года в поселке «Стрельна» появится выставочный комплекс в рамках проекта строительства административно-делового центра площадью 17 тыс. кв.м на территории особой экономической зоны «Нойдорф».

Кроме проектов создания конгресс-центров в Пушкине, Стрельне и на территории «Морского фасада» КЭРППиТ работает над другими вариантами объектов делового сотрудничества. Выставочно-конгрессные центры появятся в рамках проектов «Охта-центр», «Балтийская жемчужина», ОЭЗ «Нойдорф», а также на территории IT-парка на улице Дыбенко.

Заказчиком строительства еще одного комплекса выступает ГУ «Агентство экономического развития Ленинградской области». Во Всеволожском районе на пересечении КАД и Мурманского шоссе на участке площадью около 140 га в 2008 году планируется начать строительство конгрессно-выставочного центра. В состав комплекса будут входить: экспоцентр общей площадью 235 тыс. кв.м, гостиница до 500 мест, конгресс-холл, кинотеатр, автоград с площадкой для тест-драйвов, логистический комплекс класса «В+» с таможенным терминалом, вертолетная площадка, торговые площади и бизнес-центры. Строительство, которое планируется начать в 2008 году, обойдется инвесторам в 400 млн. долл. США.

Ведутся переговоры о строительстве выставочного комплекса в Галерной гавани на территории площадью 20 га, в настоящее время занимаемой военно-морской базой.

О намерениях построить рядом со спортивно-концертным комплексом «Петербургский» выставочный зал общей площадью 40 тыс. кв.м заявило руководство СКК.

Крупнейшим международным выставочно-конгрессным комплексом в Санкт-Петербурге должен стать конгресс-центр «Константиновский», который будет построен по проекту испанского архитектора Рикардо Бофилла рядом с «Дворцом Конгрессов» в Стрельне. Площадь комплекса составит более 90 тыс. кв.м, из которых более 8 тыс. кв.м займет выставочная зона, более 10 тыс. кв.м - конференц-зона, свыше 20 тыс. кв.м - бизнес-клуб для проведения советов директоров и деловых встреч на высоком уровне. Строительство выставочно-конгрессного комплекса, главный зал которого рассчитан на 2,5 тыс. делегатов, начнется летом 2008 года. Проект обойдется инвесторам, в числе которых Управделами президента РФ, «Лукойл», Новолипецкий металлургический комбинат, Газпромбанк, АБ «Россия» и Внешторгбанк, примерно 350 млн. евро.

Активное развитие сегмента выставочных и конгрессных комплексов рынка коммерческой

<sup>1</sup> Межпарламентская Ассамблея СНГ, Информационное бюро Совета министров Северных стран, консульства и представительства субъектов РФ, консульства и посольства других стран.



недвижимости Санкт-Петербурга тормозит неразвитость инфраструктуры:

- отсутствие необходимого количества гостиниц, рассчитанных на большое число постояльцев;
- дефицит гостиниц европейского уровня и завышенные цены на размещение бизнес-туристов;
- несоответствие интерьера многих конгрессно-выставочных комплексов требованиям участников проводимых в них мероприятий;
- дефицит помещений для организации заключительных банкетов, входящих в обязательную программу мероприятий;
- сложность получения и высокая стоимость визы для въезда в Россию;
- неразвитость туристической и транспортной инфраструктуры.

Также следует отметить, что на рынке аренды офисной недвижимости Санкт-Петербурга выявилась тенденция роста востребованности видовой офисной недвижимости. Вид из окна на главные красоты и достопримечательности Санкт-Петербурга становится сейчас одним из ключевых факторов при выборе многими арендаторами места размещения офиса, особенно если дело касается крупных западных и федеральных компаний. Для консалтинговых и аудиторских компаний, финансовых структур и транснациональных корпораций США и Европы размещение в престижном офисе является элементом корпоративного стиля. Такие арендаторы готовы переплачивать 10-20% за право любоваться уникальными петербургскими видами.

При этом наиболее предпочтительными в качестве видовых офисов считаются помещения площадью от 100 до 200 кв.м, поскольку именно они замечательно подходят для использования в качестве представительской зоны. Примечательно, что подобные офисы позиционируются арендодателями на класс выше, чем объект, в котором они расположены.

В Санкт-Петербурге видовая недвижимость преимущественно сконцентрирована в непосредственной близости от набережных. В этом плане наиболее интересными для девелоперов являются старые промзоны и аварийные здания, расположенные вдоль берегов Невы, особенно Большой и Малой Невы на Петровском, Петроградском, Васильевском, Ново-Адмиралтейском, Матисовом и других островах.

Активно осуществляется строительство на Петроградской, Пироговской и Выборгской набережных, а также на набережной реки Мойки, Синопской, Аптекарской, Ушаковской, Свердловской и Адмирала Макарова.

Например, на Свердловской набережной в настоящее время реализуется ряд крупных проектов рынка офисной недвижимости, самым значимым из которых является строительство на территории завода «Россия» площадью 16 га делового квартала «Полуостров»<sup>1</sup>. Бизнес-квартал, строительство которого будет завершено к 2012 году и потребует инвестиций в размере 650 млн. долл. США, будет включать 17 новых современных бизнес-центров и 4 отреставрированных помещения общей площадью 500 тыс. кв.м и паркинг на 5,5 тыс. мест. Управляющая компания «Теорема» планирует уже этой осенью ввести в эксплуатацию первый объект данного проекта - бизнес-центр «Бенуа».

На противоположном берегу Невы, на наб. Робеспьера, компания «Строймонтаж» в сентябре 2007 года купила на торгах Фонда имущества земельный участок площадью 1349 кв.м и расположенный на нем аварийный шестиэтажный жилой дом. В планах компании демонтаж здания и строительство на его месте элитного жилого дома общей площадью более 12 тыс. кв.м, на первых двух этажах которого разместятся высококлассные офисные помещения.

Кроме набережных источником видовой недвижимости является высотное строительство, которое особенно актуально в условиях дефицита земли под застройку в черте города. Кроме того,

<sup>1</sup> Участок ограничен Свердловской наб., Пискаревским пр., ул. Жукова и Феодосийской ул.



высотные бизнес комплексы способны обеспечить вид на исторический центр Санкт-Петербурга при значительном удалении местоположения от центра города.

В настоящее время в Санкт-Петербурге отсутствует высотная коммерческая недвижимость, однако дефицит земли под застройку, особенно в центре города, в ближайшие пять лет приведет к буму строительства многоэтажных бизнес-центров. Единственная офисная высотка в Санкт-Петербурге - это бизнес-центр «Радуга» высотой 20 этажей, расположенный на Кантемировской улице.

Тем не менее, уже сейчас в городе на разной стадии осуществляется ряд проектов высотного строительства деловой недвижимости. В Приморском районе на перекрестке Богатырского пр. и Гаккелевской ул. во втором квартале 2008 года готовится к сдаче международный деловой центр класса «А» «РЕСО» одноименной страховой группы. 21-этажное здание, построенное на участке площадью 9,1 тыс. кв.м в высоту составит 75 м. В состав комплекса общей площадью 55,32 кв.м войдут офисные и торгово-выставочные помещения, пятиуровневый встроенный паркинг на 250 мест, открытая стоянка на 80 мест, а также медицинский центр. Объем инвестиций составит около 62 млн. долл. США, а уровень доходности – 14-16% годовых.<sup>1</sup>

Еще один многоэтажный общественно-деловой центр с видом на парк 300-летия Петербурга будет построен на берегу Финского залива (на ул. Савушкина), рядом с курортной зоной. 94-метровый многофункциональный комплекс «Атлантик-сити» общей площадью 117 тыс. кв. м будет включать: бизнес-центр, торгово-развлекательный комплекс, подземный и наземный паркинги на 700 и 800 мест.

Основной объем высотных офисных зданий заявлен к сдаче после 2008 года (см. табл. 5.4).

Таблица 5.4

#### Строящиеся высотные бизнес-центры Санкт-Петербурга

Наименование	Местоположение	Площадь, тыс. кв.м	Этажность	Срок сдачи
Офисный центр «Sokol City»	Приморский р-н, возле ст. м. «Комендантский проспект»	75	24	3 кв. 2009 г.
Торгово-офисный центр «Эврика» (2 очередь)	Невский р-н, ул. Седова	27,5	20	н/д
Башня бизнес-центра «Удельный Парк»	Приморский р-н, Коломяжский пр.	5,96	23	2 кв. 2010 г.
Офис Банка «Санкт-Петербург»	Красногвардейский р-н, Малоохтинский пр.	30	96	2010 г.
«Морской Фасад» (2 башни)	Василеостровский р-н	н/д	40	2012 г.
396-метровая башня «Охта-центра»	Красногвардейский р-н	100	67	2012 г.

Данные ГУИОН

<sup>1</sup> По данным консультантов проекта и агентов по сдаче площадей, компаний «Knight Frank St. Petersburg» и «Maris Properties/CBRE».





Строительство высотных бизнес-центров сопровождается рядом сложностей. Во-первых, отсутствием нормативной базы, отображающей критерии безопасности строительных объектов повышенного риска и инженерной сложности. Во-вторых, дефицитом опытных проектировщиков, квалифицированных рабочих и высококачественного сырья. В-третьих, отсутствием профессиональных управляющих компаний для качественного обслуживания небоскребов. В-четвертых, трудностями с обеспечением противопожарной безопасности.

Кроме того, в последнее время неотъемлемой характеристикой качественного офиса и высокой корпоративной культуры становится полноценный кейтеринг<sup>1</sup>.

Довольно часто наличие качественного фуд-оператора является дополнительным аргументом для принятия решения об аренде того или иного офиса. Современный бизнес-центр, отвечающий всем требованиям арендаторов, трудно представить без кафе, буфета, ресторана, мини-кофейни, суши-бара, корпоративной столовой или бистро. Практикуется также и устройство «директорских столов», помещений, которые легко и быстро переоборудуются в банкетный зал высокого уровня.

При этом организация общепита в бизнес-центре может осуществляться в двух направлениях: стационарное (организация полноценного предприятия питания на территории клиента) и доготовочное (использование порционных полуфабрикатов разной степени готовности, поставляемых с фабрики-кухни кейтеринг-оператора в соответствии с заказом шеф-повара бизнес-центра).

Предпочтения отдаются столовым быстрого обслуживания с приготовлением еды на месте. Следует заметить, что цены на обеды в бизнес-центрах довольно высоки по сравнению со многими кафе и бистро города, они составляют 180-250 руб. на человека. Это объясняется тем, что указанная сумма должна покрыть не только стоимость продуктов, но и инвестиции в оборудование и арендную плату, которые в бизнес-центрах значительно выше.

Кроме обеспечения арендаторов офисных помещений бизнес-ланчами и обедами, в функции фуд-операторов входят сопровождение кофе-брейков и переговоров, организация и проведение банкетов, фуршетов, выездных мероприятий, а зачастую и обслуживание вендинговых аппаратов<sup>2</sup>, кулеров с водой, поставка фруктов в переговорные комнаты и сыпучих продуктов в coffee-rooms.

В настоящее время наиболее крупными фуд-операторами, предоставляющими услуги подобного рода являются российская корпорация «Mega Foods», компания «ЛаньЧ», европейская компания «Sodexo», российское подразделение компании Compass Group PLC «Еврест Пит Сервис», Управляющая компания «Сити Менеджмент», московская компания «Мастер Фуд».

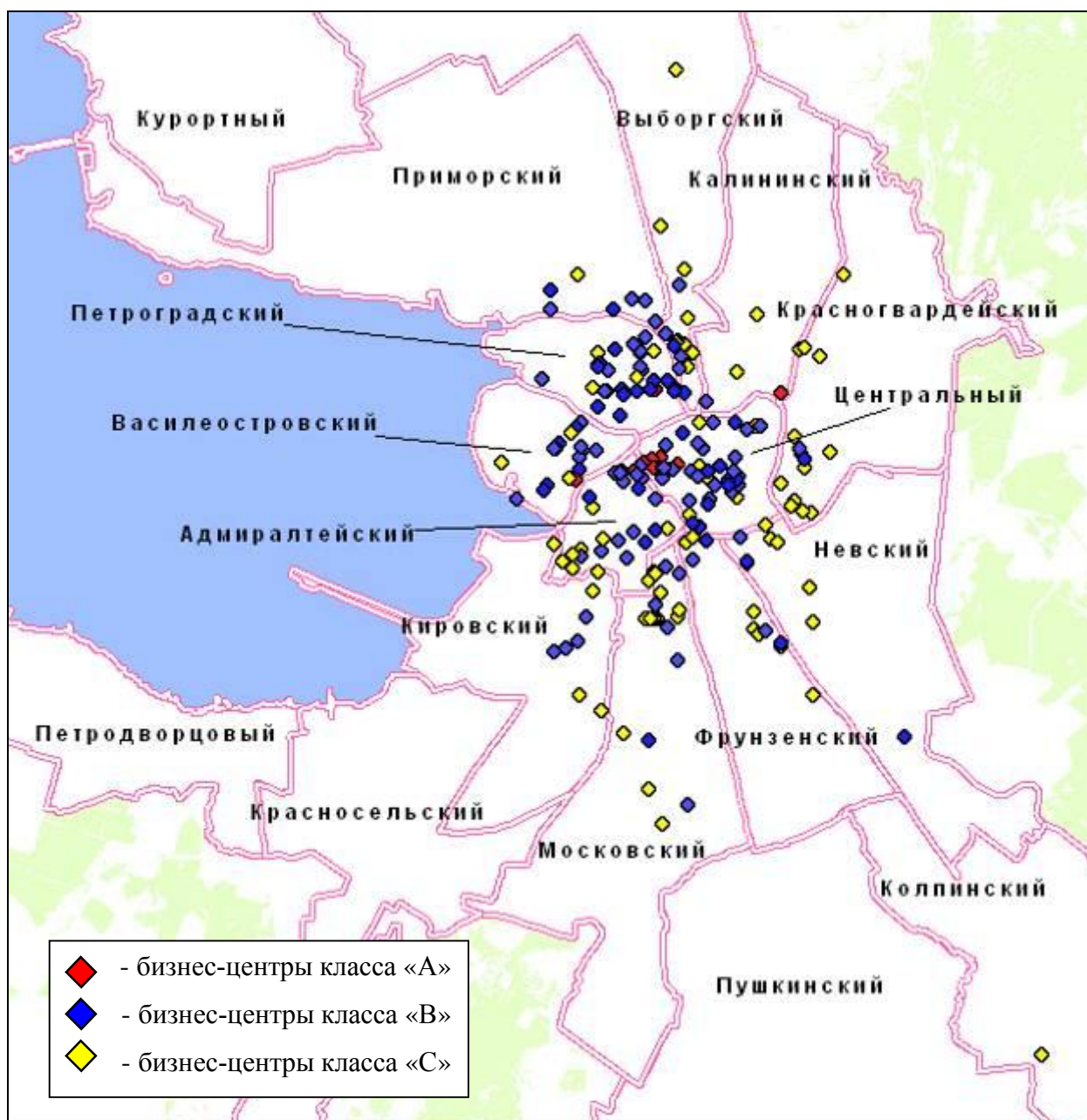
<sup>1</sup> Кейтеринг (англ. «catering» - общественное питание) - доставка в офис, на предприятие готовых блюд и развертывание небольшой столовой или буфета; подогрев блюд и уборка посуды, осуществляемая обслуживающим выездным персоналом (поварами и официантами).

<sup>2</sup> Вендинг (англ. «veting» - продажа через торговые автоматы) - продажа товаров и услуг с помощью автоматизированных систем.



### 5.1.2. Территориальная структура

На рисунке 5.3 представлена территориальная структура помещений в бизнес-центрах, информация о которых была получена специалистами ГУИОН в процессе мониторинга рынка аренды коммерческой недвижимости и использована в данном обзоре.<sup>1</sup>



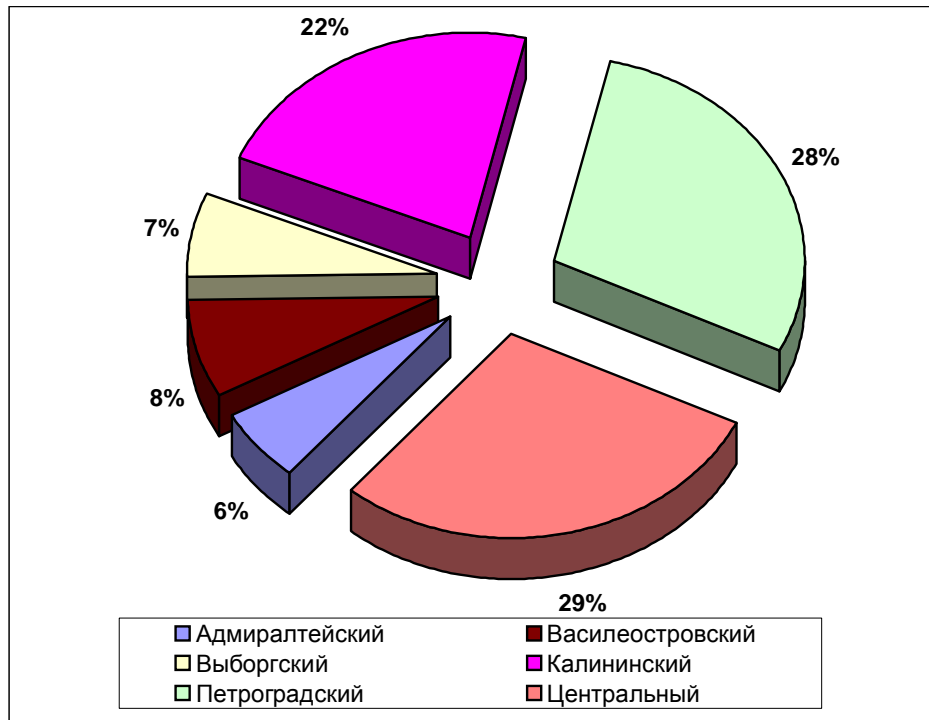
Данные ГУИОН

**Рис. 5.3. Территориальная структура помещений бизнес-центров по классам**

По данным ГУП «ГУИОН», полученным в результате мониторинга рынка, было определено географическое размещение бизнес-центров по административным районам города (см. рис. 5.4, 5.5, 5.6).

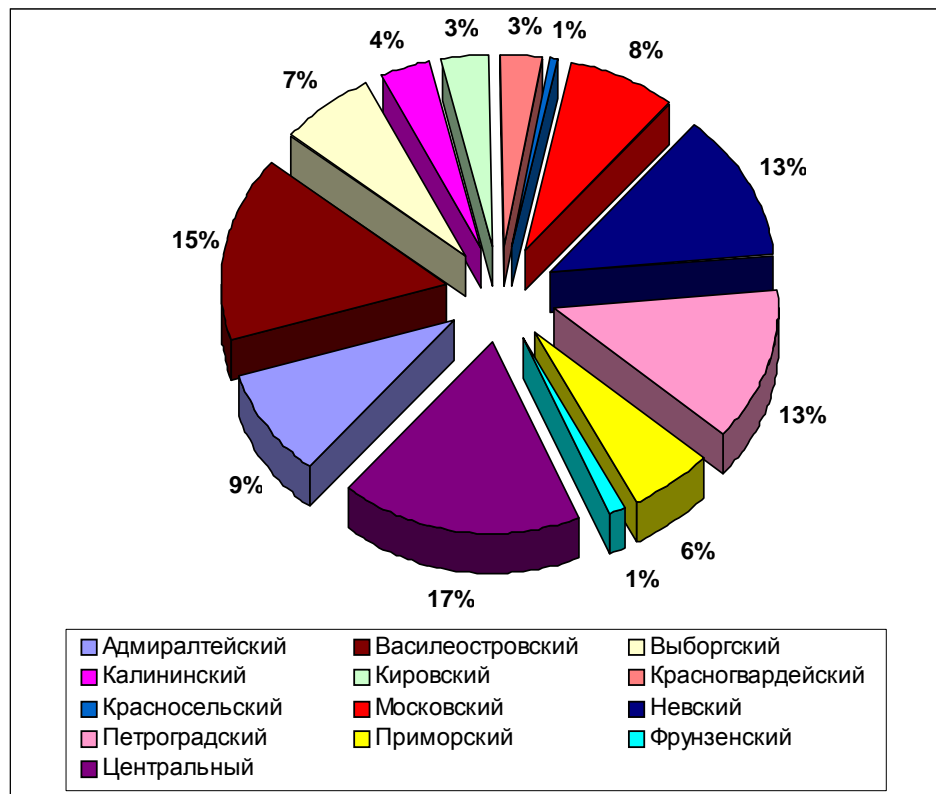
<sup>1</sup> Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки данных и включают 85 объектов общей площадью более 1 млн. кв.м.





Данные ГУИОН

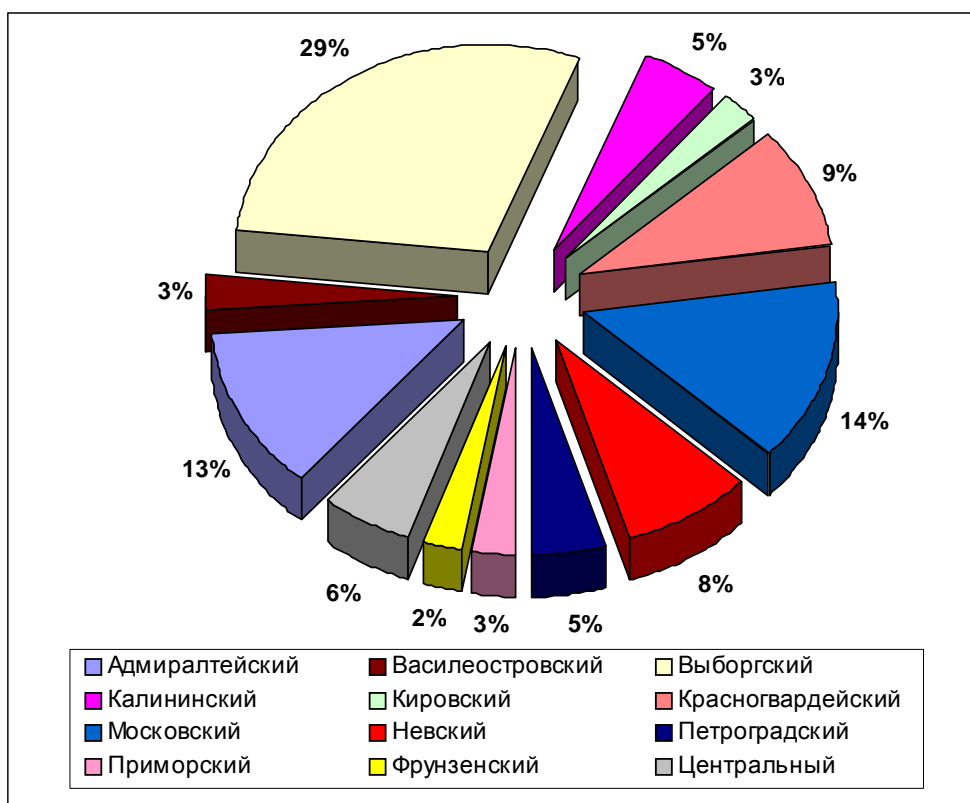
Рис. 5.4. Распределение бизнес-центров класса «А» по районам



Данные ГУИОН

Рис. 5.5. Распределение бизнес-центров класса «В» по районам





Данные ГУИОН

**Рис. 5.6. Распределение бизнес-центров класса «С» по районам**

По предложению качественных помещений в бизнес-центрах лидируют Центральный, Петроградский и Василеостровский районы города. Удельный вес Центрального района составляет 29% (помещения класса «А») и 17% (помещения класса «В»). Доля Петроградского района в предложении помещений бизнес-центров класса «А» составляет 28%, а доля Василеостровского района в предложении помещений бизнес-центров класса «В» - 15%.

Лидерами по предложению офисных помещений в бизнес-центрах класса «С» являются Выборгский, Московский и Адмиралтейский районы, доли которых составляют 29%, 14% и 13% соответственно.

Эксперты рынка прогнозируют дальнейшее формирование новых деловых зон на основных набережных - Выборгской, Петроградской, Синопской, Аптекарской, Пироговской, Свердловской и Ушаковской. Столь стремительное освоение этих территорий можно объяснить хорошей транспортной доступностью, а также наличием парковочных мест. Большой популярностью в связи с этим пользуется территория Московского проспекта, а также Пулковское шоссе, Ленинский проспект (район пл. Конституции), район Морского порта и ряд других зон.

### 5.1.3. Арендные ставки

Относительно цен аренды офисных помещений в бизнес-центрах можно сказать, что в 1 квартале 2008 года продолжилась тенденция их увеличения.

Кроме того, по итогам минувшего года наметилась тенденция перехода управляющих компаний на начисление арендной платы в рублях. Привязка к иностранной валюте в настоящее время практикуется преимущественно по классу «А», так как большинство арендаторов данного класса являются зарубежными компаниями.

Минимальные средние ставки аренды офисных помещений, с учетом стоимости коммунальных расходов и НДС, отмечены в Колпинском (7,2 тыс. руб./кв.м в год), Кировском



(9,45 тыс. руб./кв.м в год) и Красногвардейском (9,96 тыс. руб./кв.м в год) районах.

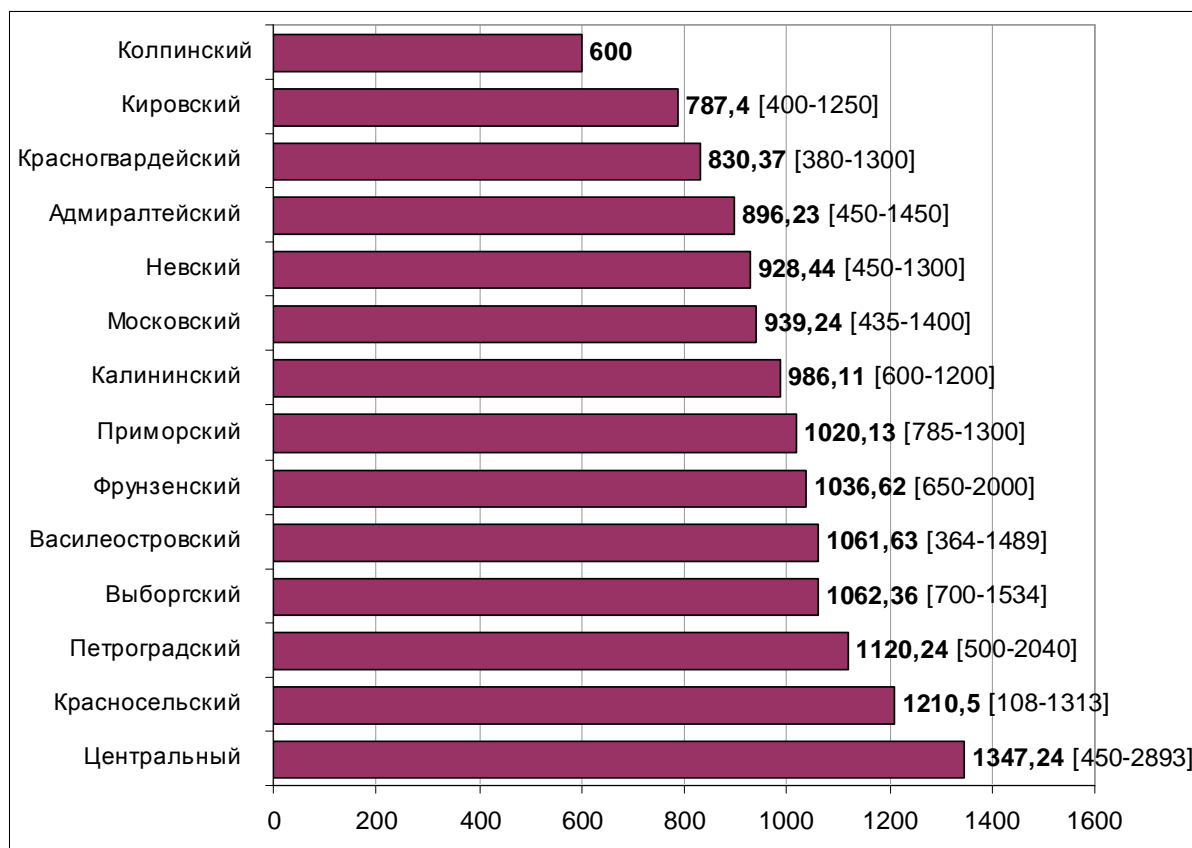
Наименьшие арендные ставки характерны для бизнес-центров, расположенных на таких магистралях как: ул. Маршала Тухачевского (от 4,56 тыс. руб./кв.м в год), ул. Ивана Черных (от 4,8 тыс. руб./кв.м в год), Балтийская ул. (от 4,91 тыс. руб./кв.м в год), Краснопутиловская ул. (от 6,37 тыс. руб./кв.м в год), пр. Шаумяна (от 6,48 тыс. руб./кв.м в год), Пискаревский пр. и Финляндская ул. (от 7,2 тыс. руб./кв.м в год)

Лидерами по максимальным средним арендным ставкам являются Центральный (16,17 тыс. руб./кв.м в год), Красносельский (14,53 тыс. руб./кв.м в год) и Петроградский (13,44 тыс. руб./кв.м в год) районы.

Наиболее высокие арендные ставки характерны для бизнес-центров, расположенных на таких магистралях как: Невский пр. (до 34,56 тыс. руб./кв.м в год), Петроградская наб. (до 21,6 тыс. руб./кв.м в год), Шпалерная ул. (до 17,76 тыс. руб./кв.м в год), ул. Льва Толстого (до 15,76 тыс. руб./кв.м в год).

Высокие арендные ставки зафиксированы также во Фрунзенском (до 24 тыс. руб./кв.м в год), Выборгском (до 18,41 тыс. руб./кв.м в год), Василеостровском (до 17,87 тыс. руб./кв.м в год), Адмиралтейском (до 17,4 тыс. руб./кв.м в год) и Московском (до 16,8 тыс. руб./кв.м в год) районах. Вместе с тем, данные районы характеризуются и широким диапазоном арендных ставок, определяющим более низкий уровень цен аренды по сравнению с районами-лидерами.

На рисунке 5.7 представлены ставки аренды 1 кв.м площадей в бизнес-центрах различных районов Санкт-Петербурга.



Данные ГУИОН

**Рис. 5.7. Средние арендные ставки [диапазоны ставок] в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в 1 кв. 2008 г., руб.**



## 5.2. Рынок аренды встроенных помещений офисного назначения

### 5.2.1. Общая характеристика и тенденции

Несмотря на то, что большинство арендаторов предпочитают качественные помещения в бизнес-центрах, спрос на ликвидные встройки остается довольно высоким. Например, под встроенные офисы используется свыше 18% (4211 объектов, или 0,56 млн. кв.м) всех площадей, находящихся в собственности Санкт-Петербурга и сдаваемых в аренду.<sup>1</sup>

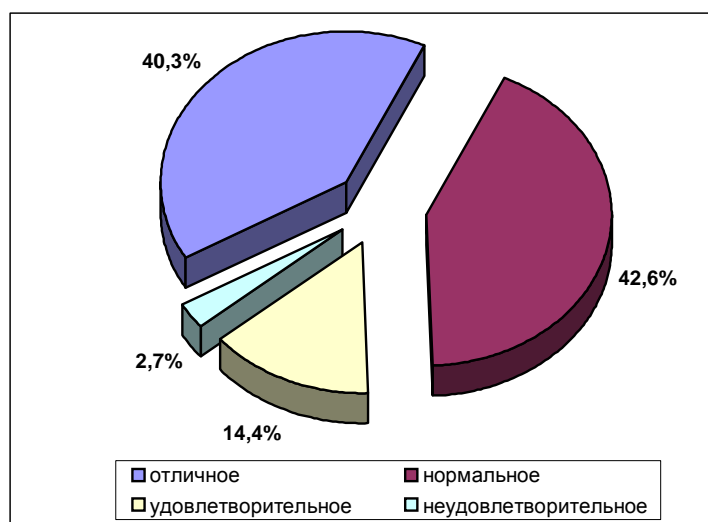
Потребителями данного сегмента рынка офисной недвижимости чаще всего являются компании, важным фактором успеха для которых является расположение в месте интенсивных клиентских потоков. К таким компаниям в первую очередь относятся отделения банков и страховых компаний, туристические и юридические фирмы, различные организации сферы услуг, а также начинающие российские компании и частные предприниматели с ограниченными финансовыми возможностями, для которых не требуются большие площади.

Сегмент встроенных офисных помещений пополняется, в основном, за счет перевода жилого фонда в нежилой, а также за счет реконструкции производственных зданий. Территории промышленных предприятий, которые в настоящее время активно перепрофилируются, остаются наиболее дешевым и привлекательным объектом аренды.

Кроме того, источником предложения встроенных помещений в последнее время являются строящиеся жилые дома. Причиной этого является дефицит существующих встроенных помещений. Он, прежде всего, связан с тем, что наиболее востребованные помещения, расположенные на первых этажах жилых домов, фасады которых выходят на ведущие магистрали, давно уже заполнены арендаторами (часто собственниками).

Резкий рост цен на жилье также отрицательно влияет на предложение встроенных офисных помещений, поскольку препятствует выкупу квартир на втором и третьем этажах под офисы.

Стоит заметить, что на сегодняшний момент более 80% встроенных помещений офисного назначения находится в нормальном (42,6%) и отличном (40,3%) состоянии, что объясняет неизменный спрос к данному сегменту рынка коммерческой недвижимости со стороны арендаторов. Удельный вес встроенных помещений, находящихся в удовлетворительном состоянии составляет 14,4%. На долю помещений, сдаваемых в аренду в неудовлетворительном состоянии, приходится всего 2,7% (см. рис. 5.8).



Данные ГУИОН

Рис. 5.8. Состояние встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга, сдаваемых в аренду

<sup>1</sup> По данным КУГИ.

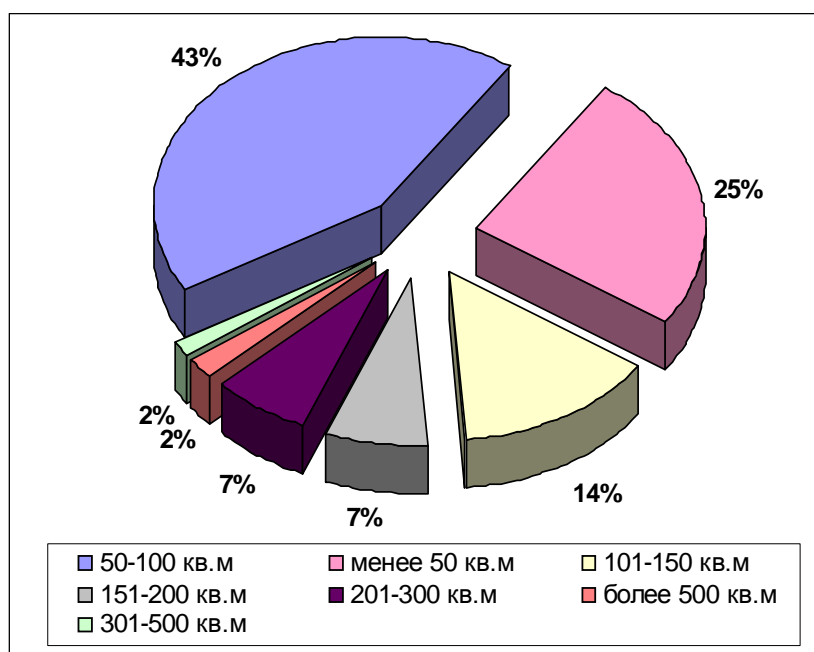


Активно предлагаются встроенные офисные помещения небольшой площади от 50 до 100 кв.м. Их доля в общем объеме предлагаемых встроенных помещений составляет 43%.

Вторую позицию занимают помещения площадью до 50 кв.м. Как правило, это бывшие квартиры, дворнички и служебные помещения на первых этажах и в цоколях, расположенные во втором и третьем дворах. Доля подобных встроек составляет около 25%.

Значительным является предложение встроенных помещений площадью от 101 до 150 кв.м, удельный вес которых составляет 14%.

Наименьшим является объем предложения встроенных офисных помещений площадью свыше 150 кв.м. Их совокупная доля составляет 18% (см. рис. 5.9).



Данные ГУИОН

**Рис. 5.9. Структура предложения встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга по площадям**

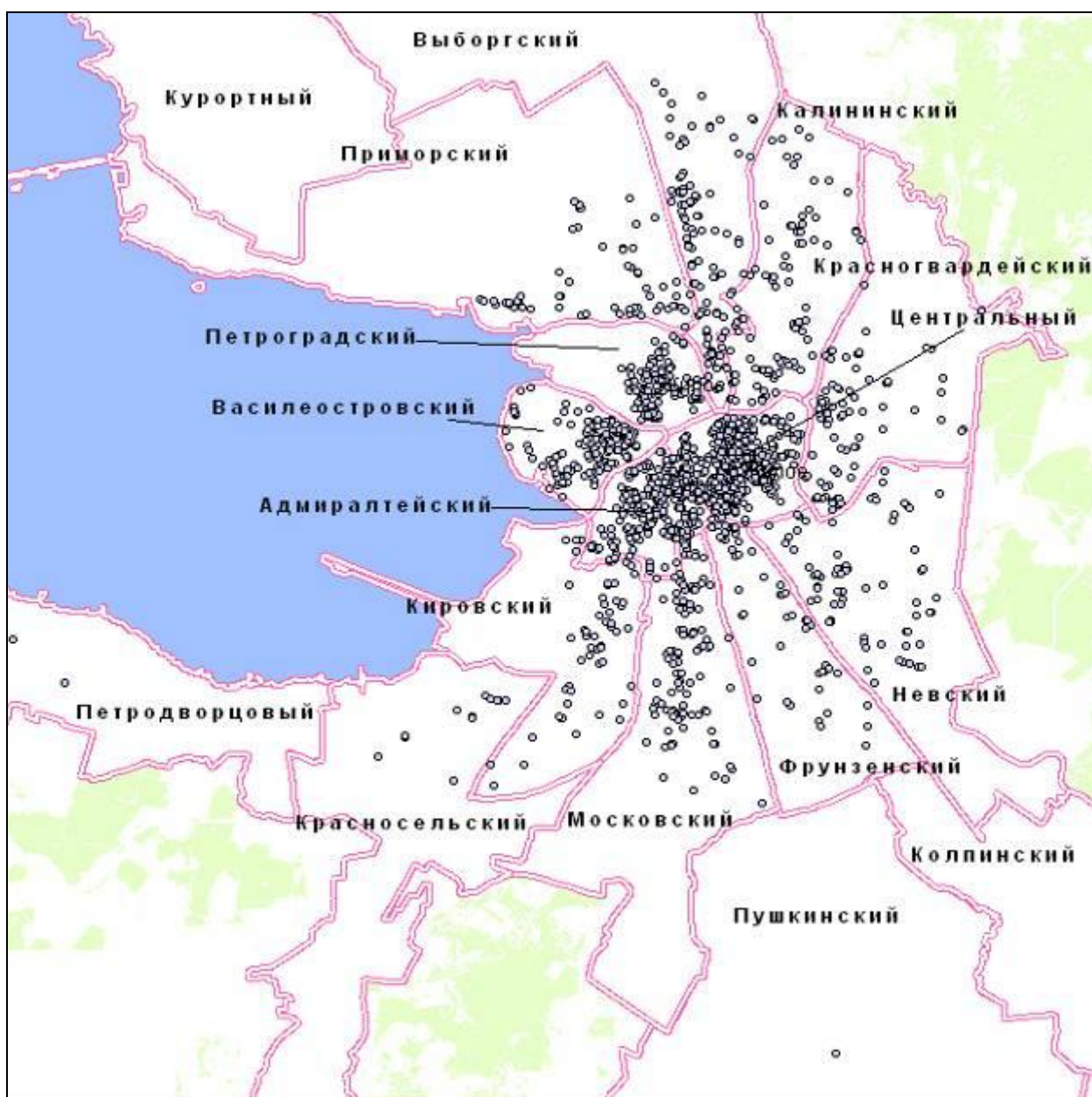
По оценкам экспертов рынка аренды коммерческой недвижимости, доля встроенных помещений в общем объеме предложения офисной недвижимости Санкт-Петербурга будет постепенно снижаться. Причиной этому, в основном, послужит высокий темп прироста качественных помещений в бизнес-центрах.

### 5.2.2. Территориальная структура

На рисунке 5.10 представлена территориальная структура встроенных помещений офисного назначения, информация о которых была получена специалистами ГУИОН в процессе мониторинга рынка аренды коммерческой недвижимости и использована в данном обзоре.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки данных и включают 401 объект общей площадью 52,3 тыс. кв.м.





Данные ГУИОН

**Рис. 5.10. Территориальная структура встроенных помещений офисного назначения**

Нежилые помещения офисного назначения распределяются по районам города весьма неравномерно. Наиболее часто встроенные офисные помещения встречаются в зонах с высоким уровнем деловой активности (Центральный, Адмиралтейский, Василеостровский и Петроградский районы).

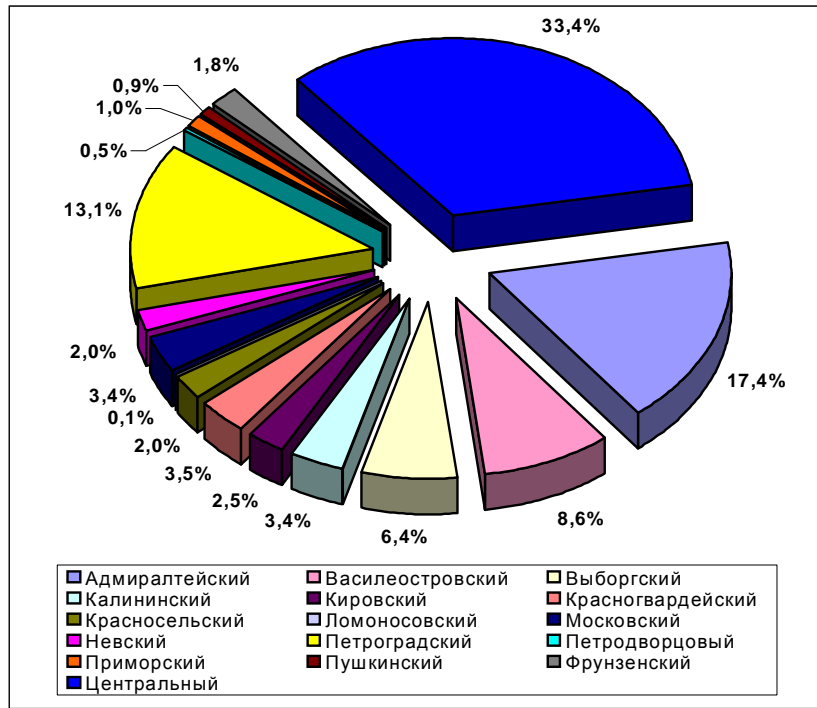
Наименее востребованы встроенные помещения, расположенные в удаленных от исторической части города районах, поскольку даже маленький, некомфортный, но престижный офис в центре города, по мнению арендаторов, лучше помещения, расположенного на периферии.

Сдаваемые в аренду встроенные площади офисного назначения преимущественно располагаются в Центральном, Адмиралтейском и Петроградском районах. Их совокупная доля составляет 63,9%. Далее следуют Василеостровский и Выборгский районы, доли которых составляют 8,6% и 6,4%.

По остальным районам города объем арендуемых офисных площадей распределяется примерно равными долями (см. рис. 5.11).







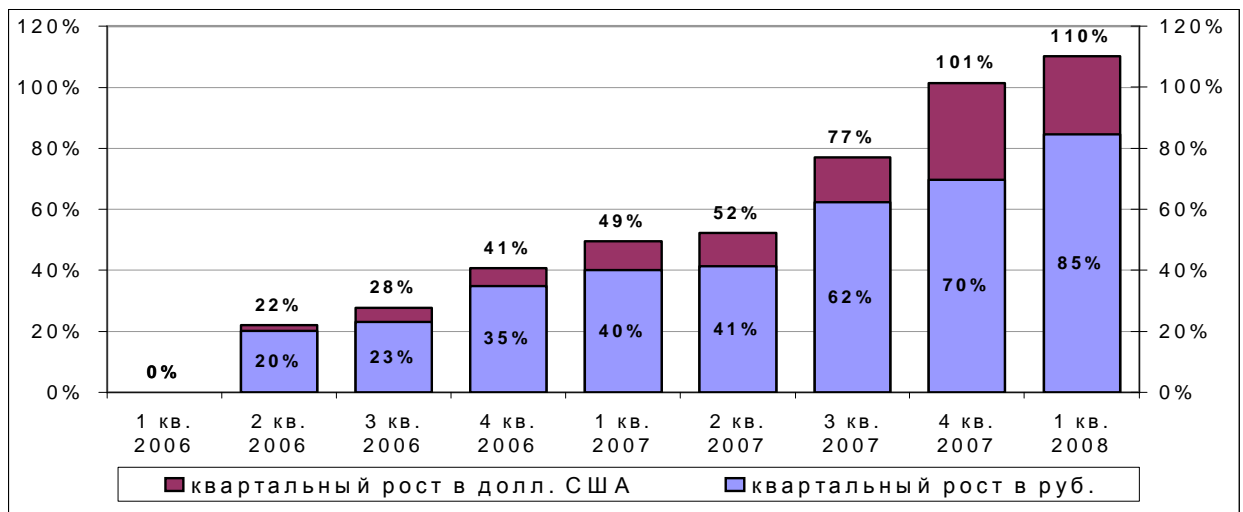
Данные ГУИОН

**Рис. 5.11. Структура встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга, сдаваемых в аренду, по административным районам**

**5.2.3. Арендные ставки**

Относительно цен аренды можно сказать, что в 1 квартале 2008 года продолжилась тенденция увеличения арендных ставок на встроенные офисные помещения. Уровень арендных ставок в 1 квартале 2008 года по сравнению с 4 кварталом 2007 года увеличился в среднем на 8,8% при номинации в руб. (на 4,5% при номинации в долл. США).

В настоящее время арендные ставки за встроенные помещения офисного назначения колеблются в диапазоне от 3,36 до 39,22 тыс. руб. за 1 кв.м./год. На рисунке 5.12 представлен квартальный рост арендных ставок встроенных офисных помещений за период с 1 квартала 2006 года по 1 квартал 2008 года включительно.



Данные ГУИОН

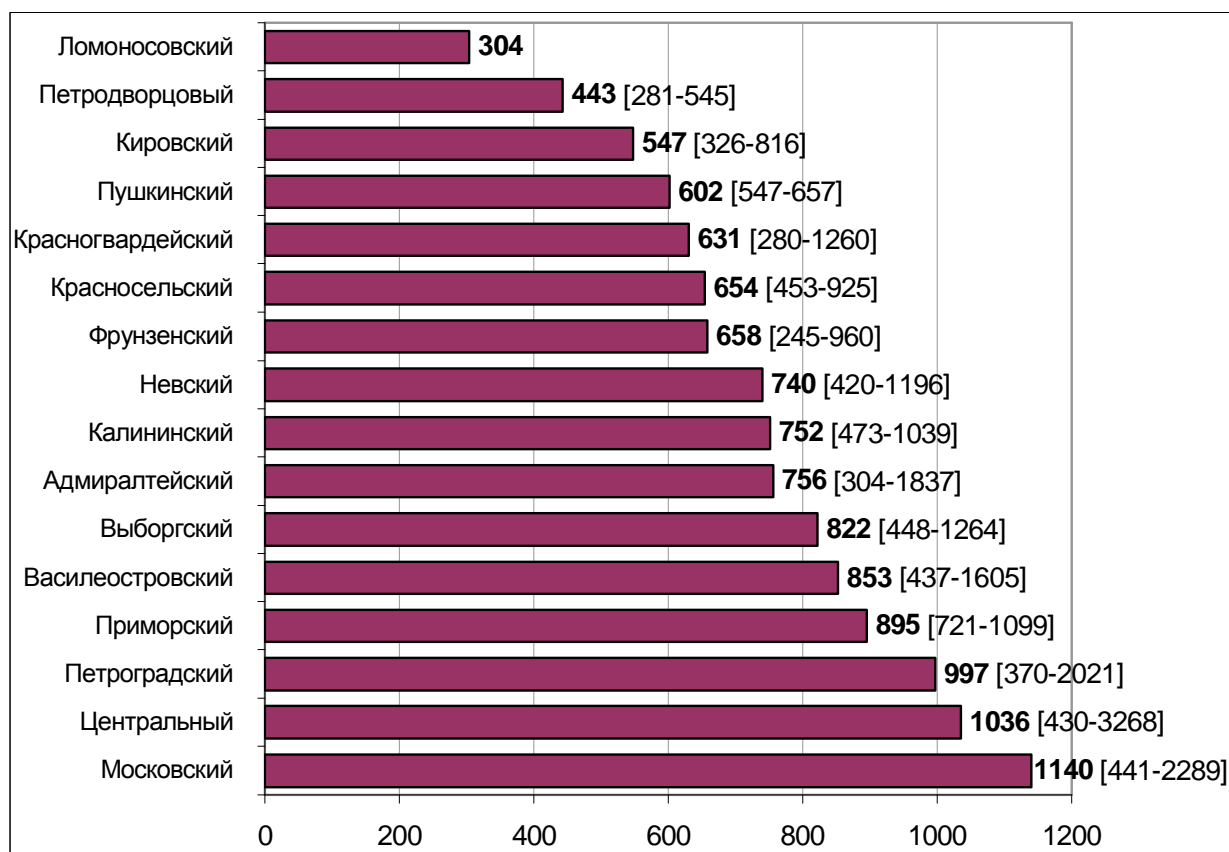
**Рис. 5.12. Квартальный рост арендных ставок офисных помещений Санкт-Петербурга с 1 кв. 2006 г. по 1 кв. 2008 г.**



Минимальные средние ставки аренды встроенных офисных помещений, без учета стоимости коммунальных расходов и НДС, отмечены в Ломоносовском (3,65 тыс. руб./кв.м. в год), Петродворцовом (5,32 тыс. руб./кв.м. в год), и Кировском (6,56 тыс. руб./кв.м. в год) районах.

Лидерами по максимальным средним арендным ставкам являются Московский (13,68 тыс. руб./кв.м. в год), Центральный (12,43 тыс. руб./кв.м. в год), и Петроградский (11,96 тыс. руб./кв.м. в год).

На рисунке 5.13 представлены ставки аренды 1 кв.м встроенных помещений офисного назначения по районам Санкт-Петербурга.



Данные ГУИОН

**Рис. 5.13. Средние арендные ставки [диапазоны ставок] в офисных помещениях Санкт-Петербурга в 1 кв. 2008 г., руб.**

Наиболее характерны минимальные арендные ставки для встроенных помещений, расположенных на таких магистралях как: Санкт-Петербургское шоссе (от 3,38 тыс. руб./кв.м в год), ул. Мира (от 3,66 тыс. руб./кв.м в год), ул. Зайцева (от 3,91 тыс. руб./кв.м в год), Оборонная ул. (от 4,01 тыс. руб./кв.м в год), Суворовцев пер. (от 6,02 тыс. руб./кв.м в год).

Максимальные арендные ставки чаще всего встречаются на таких магистралях как: Захарьевская ул. (до 39,22 тыс. руб./кв.м в год), Невский пр. (до 34,65 тыс. руб./кв.м в год), Московский пр. (до 27,47 тыс. руб./кв.м в год), ул. Маяковского (до 26,92 тыс. руб./кв.м в год), ул. Типанова (до 26,22 тыс. руб./кв.м в год), Большой пр. П.С. (24,25 тыс. руб./кв.м в год).

Примеры офисных помещений, сдаваемых в аренду, приведены в приложении 2.



### 5.3. Прогноз развития рынка помещений офисного назначения

В ГУП «ГУИОН» ежегодно проводится анализ рынка недвижимости на основании материалов экспертных опросов о состоянии рынка. По результатам обработки этой информации были получены данные, позволяющие оценить основные тенденции, динамику и прогноз развития рынка аренды в 2007 и 2008 годах (см. табл. 5.5, 5.6, рис. 5.14, 5.15).

Таблица 5.5

**Изменение состояния рынка аренды офисных помещений с февраля 2002 г. по февраль 2008 г. (по сравнению с докризисным уровнем – весна 1998 года)**

Основные характеристики	фев 02	фев 03	фев 04	фев 05	фев 06	фев 07	фев 08
<b>Активность рынка</b>							
Активность спроса	112%	128%	126%	127%	133%	153%	164%
Активность предложения	173%	210%	253%	309%	358%	388%	420%
Реальные сделки	66%	73%	75%	78%	79%	82%	77%
<b>Уровень цен</b>							
Уровень цен спроса	62%	66%	77%	84%	92%	109%	128%
Уровень цен предложения	97%	117%	139%	165%	188%	246%	307%
Уровень цен сделок	71%	78%	90%	101%	110%	141%	173%

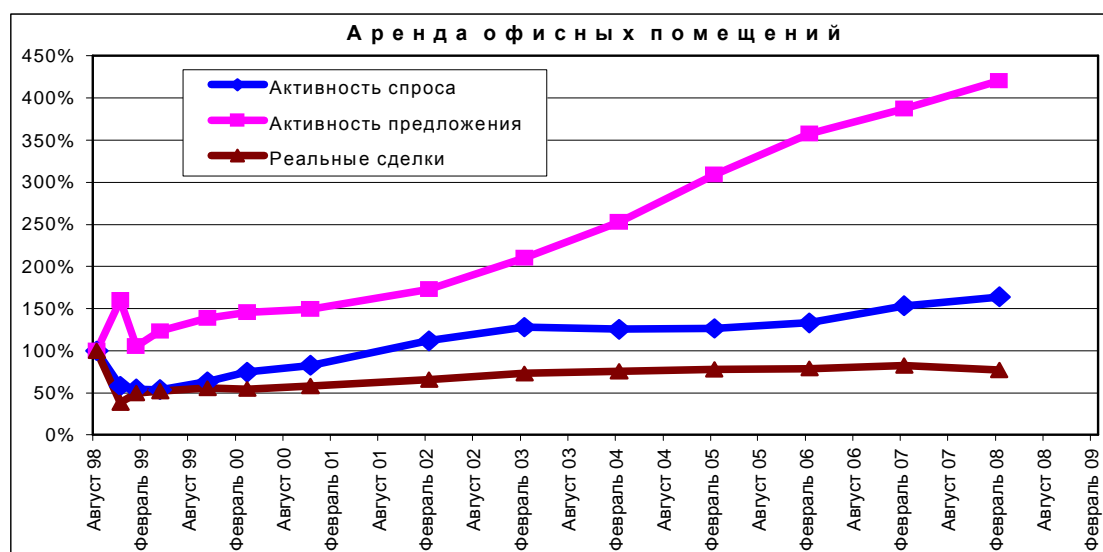
Данные ГУИОН

Таблица 5.6

**Изменение темпов роста показателей рынка аренды офисных помещений**

Динамика рынка	фев 02	фев 03	фев 04	фев 05	фев 06	фев 07	фев 08
<b>Активность рынка</b>							
Активность спроса	36%	15%	-2%	1%	5%	15%	7%
Активность предложения	16%	21%	20%	22%	16%	8%	8%
Реальные сделки	13%	11%	3%	3%	2%	4%	-6%
<b>Уровень цен</b>							
Уровень цен спроса	22%	7%	16%	9%	10%	18%	17%
Уровень цен предложения	25%	20%	19%	18%	14%	31%	25%
Уровень цен сделок	21%	9%	16%	12%	9%	28%	23%

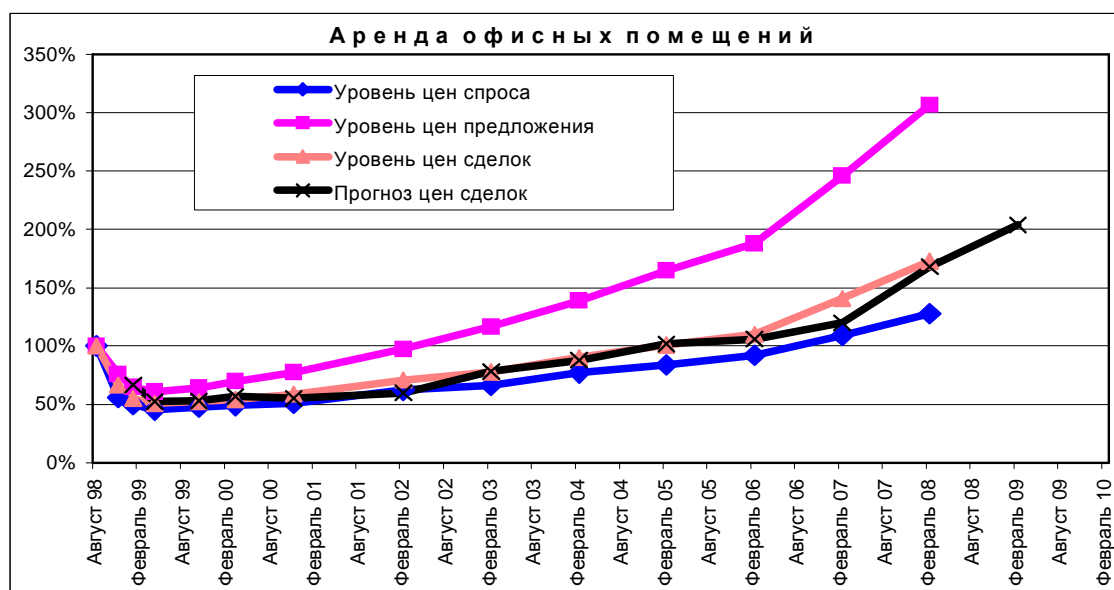
Данные ГУИОН



Данные ГУИОН

**Рис. 5.14. Динамика спроса и предложения на рынке офисной недвижимости**





*Данные ГУИОН*

**Рис. 5.15. Динамика цен на рынке офисной недвижимости**

Полученные в ходе экспертного опроса данные по рынку аренды нежилых помещений свидетельствуют о повышении уровня активности спроса и предложения в офисном секторе, которые в 2007 году выросли в среднем на 7% и 8%, практически сравнявшись.

В период с февраля 2007 года по февраль 2008 года ставки аренды в офисном секторе выросли в среднем на 23%, а рост цен предложения опережал рост цен спроса.

В течение года в среднем по рынку предлагаемые ставки аренды в офисном секторе выросли на 25%. При этом цены спроса выросли на 17%. Таким образом, в офисном секторе рост цен предложения превышает рост цен спроса на 8%.

Это в первую очередь связано с постепенным насыщением рынка коммерческой недвижимости качественными помещениями, в том числе и офисного назначения. Тем не менее, активное развитие всех его секторов в настоящее время все же не в состоянии удовлетворить растущий спрос на нежилые помещения со стороны арендаторов, что дает основание арендодателям значительно повышать арендные ставки.

Также факторами сохранения тенденции роста стоимости аренды на рынке нежилых помещений в 2007 году явились продолжающееся повышение цен на жилые помещения, растущий спрос на коммерческую недвижимость, связанный с ростом доходов компаний, выходом на рынок новых московских и иностранных фирм, а также повышение инвестиционной активности в сфере коммерческой недвижимости.

Среди других факторов, прямо или косвенно воздействующих на уровень цен сделок на рынке аренды офисной недвижимости, можно отметить продолжающееся падение курса доллара относительно большинства мировых валют, спекулятивный настрой многих участников рынка коммерческой недвижимости, а также рост цен на рынке строительных материалов.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> По данным Петростат сводный индекс цен строительной продукции в 2007 году составил 115,3%. В том числе индекс цен производителей строительно-монтажных работ составил 114,5%; на машины и оборудование, используемые в строительстве – 111,5%, на прочие капитальные работы и затраты – 129,7%.

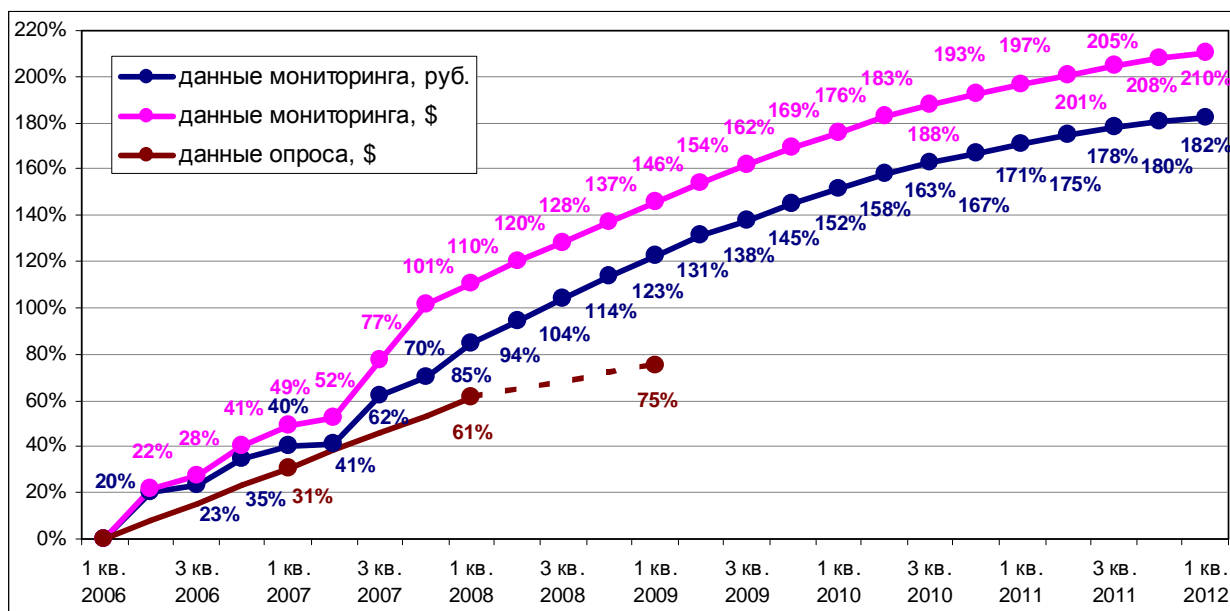


На рынке аренды офисной недвижимости эксперты прогнозируют дальнейший рост уровня арендных ставок, который, по их мнению, в период с февраля 2008 по февраль 2009 года составит 22%. При этом динамика темпа роста будет иметь тенденцию к снижению.

По данным ГУИОН рост арендных ставок в 1 квартале 2008 года составил около 4,9% при номинации в руб. (4,8% при номинации в долл. США).

Специалисты ГУИОН, исходя из анализа результатов экспертного опроса и мониторинга рынка нежилых помещений, сделали свой прогноз динамики увеличения арендных ставок на период до 2011 года (см. рис. 5.16):

- 1 полугодие 2008 года – 10,5% за 6 месяцев при номинации в руб. (8,5% при номинации в долл. США);
- 2008 год – 20,6% за год при номинации в руб. (16,8% при номинации в долл. США);
- 1 полугодие 2009 года – 7% за 6 месяцев при номинации в руб. (6,7% при номинации в долл. США);
- 2009 год – 13% за год при номинации в руб. (12,4% при номинации в долл. США);
- 2010 год – 7,6% за год при номинации в руб. (7,6% в долл. США);
- 2011 год – 4,2% за год при номинации в руб. (4,4% в долл. США).



Данные ГУИОН

Рис. 5.16. Прогноз квартального роста арендных ставок в помещениях офисного назначения Санкт-Петербурга с 1 кв. 2006 г. по 1 кв. 2008 г. и прогноз до 1 кв. 2009 г.

#### 5.4. Выводы из анализа рынка аренды помещений офисного назначения

Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга по-прежнему остается одним из самых активно и стабильно развивающихся сегментов. Несмотря на довольно высокие темпы строительства, он еще далек от насыщения.

Сегмент помещений в бизнес-центрах наравне с сегментом встроенных помещений характеризуется динамичным развитием. Спрос на качественные помещения и ликвидные встройки продолжает расти, оставаясь неудовлетворенным, а доходность аренды офисной недвижимости по-прежнему высока.



На основе проведенного анализа состояния рынка аренды офисных помещений можно сделать следующие выводы:

- Общий объем офисных площадей бизнес-центров города на 1 января 2008 г. составил около 1,3 млн. кв.м, из которых более 125 тыс. кв.м приходилось на помещения класса «А», около 700 тыс. кв.м - помещения класса «В» и более 400 тыс. кв.м помещения класса «С».
- Офисная недвижимость Санкт-Петербурга в ближайшем будущем будет развиваться в рамках программы становления города как центра проведения международных мероприятий, конгрессов и саммитов.
- Заполняемость офисных зданий составляет 98-100%, в связи с чем увеличивается доля сделок аренды, заключенных на стадии строительства бизнес-центров.
- Наибольшим спросом у арендаторов пользуются офисные помещения площадью до 100 кв.м. Кроме того, в сегменте встроенных офисных помещений спросом у арендаторов пользуются площади до 50 кв.м. Увеличивается число сделок по аренде помещений свободной планировки в бизнес-центрах площадью более 1 тыс. кв.м.
- Наблюдается увеличение количества крупных арендаторов: банков (в том числе с иностранным капиталом), страховщиков, IT-компаний, которые ищут помещения для открытия офисов в Санкт-Петербурге (аренда или покупка).
- Продолжилось формирование новых деловых зон вне центра города (в периферийных районах города, а также вдоль набережных Невы).
- Выявилась тенденция роста востребованности видовой офисной недвижимости.
- Продолжилась тенденция увеличения арендных ставок за офисные помещения. По итогам 1 квартала 2008 года диапазон арендных ставок составил 3,36-39,22 тыс. руб./кв.м в год (встроенные помещения) и 1,3-34,72 тыс. руб./кв.м в год (помещения в бизнес-центрах). С начала года рост арендных ставок на встроенные торговые помещения составил около 4,9% при номинации в руб. (4,8% при номинации в долл. США).
- Ожидаемый рост арендных ставок до февраля 2009 года составит 20,6% за год при номинации в руб. (16,8-22% при номинации в долл. США). После 2008 года рост арендных ставок на помещения офисной недвижимости будет постепенно снижаться: в 1 полугодии 2009 года до 7% за 6 месяцев при номинации в руб. (6,7% при номинации в долл. США); в 2009 году до 13% за год при номинации в руб. (12,4% при номинации в долл. США); в 2010 году до 7,6% за год при номинации в руб. (7,6% в долл. США); в 2011 году до 4,2% за год при номинации в руб. (4,4% в долл. США).
- В 2008-2009 годах эксперты не прогнозируют баланса рынка офисной недвижимости.



## 6. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

### 6.1. Общая характеристика и тенденции

Рынок производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга находится на стадии активного развития. Такие международные компании как МЛП, Raven Russia Limited, White Days Investments один за другим запускают на окраинах города масштабные проекты по строительству современных логистических терминалов площадью от 100 тыс. кв.м.

В 2007 году введено в эксплуатацию 16 складских комплексов площадью около 422 тыс. кв.м, из которых только один был построен для собственных нужд заказчика и не поступил на рынок аренды промышленно-складской недвижимости. В настоящее время производственно-складской сектор Санкт-Петербурга занимает около 6,5 млн. кв.м, из которых примерно 700 тыс. кв.м приходится на долю встроенных помещений. До конца этого года экспертами рынка прогнозируется двукратное увеличение объема вводимых производственно-складских площадей, а в 2009 году этот показатель превысит отметку в 3 млн. кв.м.<sup>1</sup>

Предложение производственной недвижимости представлено в основном проектами, реализованными крупными производственными компаниями для собственных нужд. В Ленинградской области уже обосновались или планируют это сделать такие именитые производители, как Coca-Cola, Pepsi, Gillette, Henkel, Ford, Toyota, General Motors, Nissan, Hyundai и др. Размещение производства в России позволяет крупным зарубежным компаниям снизить затраты на логистику и приобрести конкурентное преимущество при завоевании растущего российского рынка.

Отечественные и зарубежные компании не только строят и проектируют новые производства в Санкт-Петербурге и области, но и планируют расширять уже существующие. Приведем некоторые примеры этой тенденции:

- Компания Suzuki Motor Corporation получила земельный участок под строительство завода площадью около 23 га в промышленной зоне «Шушары-2». Предполагаемый срок ввода завода – 2009 год.
- По заявлению президента General Motors в Европе Карла Питера Форстера концерн General Motors собирается либо построить второй автозавод в Петербурге, либо увеличить мощности строящегося в настоящее время завода до 75 тыс. машин в год.
- Автозавод в Шушарах мощностью 60 тыс. машин в год будет запущен в ноябре 2008 года. На нем General Motors планирует выпускать Chevrolet Captiva и седан S-класса.
- В Гатчинском районе Ленобласти на участке площадью около 3,5 га введен в эксплуатацию новый завод строительных конструкций «Стройэлемент» по производству сэндвич-панелей. В состав объекта входят производственные цеха, офисные и складские помещения. По экспертным оценкам, инвестиции в такой проект составляют порядка 4 млн. долл. США.
- Кировский завод и немецкая компания Normann-Rawema подписали договор на проектирование нового литейного завода, который будет ориентирован на автопроизводителей. Новое производство расположится близ поселка Горелово Ломоносовского района Ленобласти.
- В промзоне Шушары в 2008-2009 гг. планируется к вводу в эксплуатацию автомобильный завод компании Toyota.

<sup>1</sup> По данным ООО «Аверс».



- Компания *Nokian Tyres* в начале лета прошлого года объявила о расширении производства в Ленинградской области, производственные площади к концу 2008 года планируется увеличить на 33 тыс. кв. м, в результате чего производительность завода во Всеволожске увеличится с 4 млн. до 10-11 млн. шин в год. С момента начала строительства завода в Ленобласти по настоящее время *Nokian Tyres* вложила в предприятие около 160 млн. евро.
- По мнению президента компании «Ким Гран» в 2010-2011 годах может быть принято решение о расширении мощностей завода до 14-17 млн. шин в год. При этом объем инвестиций составит порядка 100-150 млн. евро.
- Компания «Вимм Билль Дан», выпускающая молочные продукты, планирует расширить уже действующее на «Парнасе» производство, вложив в расширение около \$100 млн.
- Консорциум из 11 корейских производителей автокомплетирующих, среди которых *Doowon*, *Seijong*, *Hanmin Meta*, *Dongwon Metal*, намерен вложить 217 млн. долл. США в создание технопарка в Ленобласти. Власти региона предложили им на выбор четыре площадки неподалеку от Парголово, где строит свой автозавод *Hyundai*. Кроме того, свои производства в Санкт-Петербурге разместят *Nissan*, *GM* и *Suzuki*. В городе уже работает завод *Toyota*, в Ленобласти - *Ford*. К 2009 году в регионе будет производиться около 300 тыс. машин ежегодно. В производство комплектующих для них, по данным властей Санкт-Петербурга, будет вложен 1 млрд. долл. США.
- В феврале 2008 года в Ломоносовском районе Ленобласти, на территории промзоны вблизи поселка Разбегаево, открылся крупнейший в Европе завод международной корпорации *Durisol* по производству стеновых стройматериалов мощностью 250 тыс. кв.м жилья в год. Инициатором проекта выступила петербургская компания «БиГ», выкупив участок площадью 2,8 га. Объем инвестиций составил свыше 10 млн. евро. По сообщению генерального директора «БиГ» Игоря Голдобина, компания надеется за четыре года завоевать не менее 12% рынка стеновых материалов для коттеджного строительства на Северо-Западе.
- Компании *Foxconn Rus* и «Логопарк Колпино» (подразделение «Евразии логистик») подписали соглашение о продаже сети «Евразии логистик» участка земли площадью 12 га на территории индустриального парка "Колпино", расположенного в Ленинградской области. На этом участке разместится производственный комплекс *Foxconn* по сборке персональных компьютеров, ноутбуков и другой продукции ИТ площадью 32 тыс. кв.м., рассчитанный на трудоустройство более 5 тысяч человек. *Foxconn Rus* реализует этот проект совместно с *Hewlett-Packard*. Совокупные инвестиции *Foxconn* в покупку земли и строительство составят около 50 млн. долл. США. Запуск завода запланирован на первый квартал 2009 года.
- Финская кондитерская компания *Fazer Group*, которой принадлежит Кондитерский комбинат «Хлебный Дом», рассматривает возможность строительства нового завода в одном из прилегающих к городу районов Ленобласти. Вице-президент по коммуникациям *Fazer Group* Ульрика Романчук заявила, что компания ведет переговоры с администрацией города и области. О планах «Хлебного дома» построить в Петербурге новое производство стоимостью около 100 млн. долл. США заявил в конце 2006 года вице-губернатор Санкт-Петербурга Михаил Осеевский. Прошлым летом *Fazer* объявил, что потратит 5,8 млрд. руб. на удвоение своего бизнеса в России. По словам исполнительного директора *Fazer Russia* Харри-Пекка Кауконена, в первую очередь предполагается расширение петербургского производства. По словам топ-менеджеров «Хлебного дома» мощность нового предприятия составит не меньше 300 тонн продукции в сутки. Председатель совета директоров КБК «Черемушки» Сергей Щедрин оценивает инвестиции в производство такой мощности минимум в 100 млн. евро.
- Холдинг *JTI*, занимающий 35% российского табачного рынка, рассматривает возможность строительства крупного логистического центра, специализирующегося на хранении и поставках сырья. Объем инвестиций в создание подобного комплекса может составить

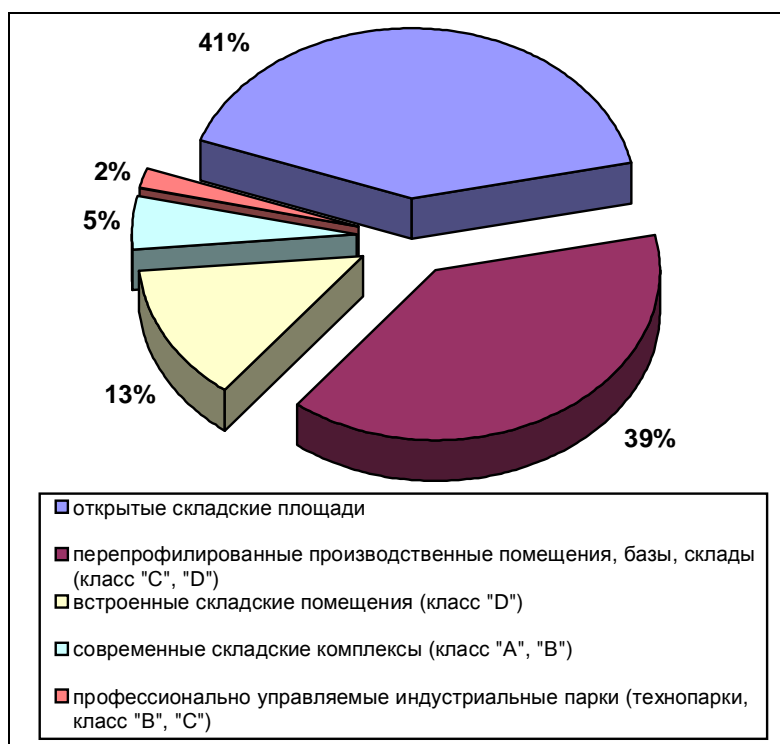




десятки миллионов долларов. В настоящее время в Санкт-Петербурге в составе холдинга работает табачная фабрика «Петро», в Ленобласти - предприятие «КРЕСС-Нева» по производству табачной жилки. Власти Ленобласти пообещали руководству компании JTI подобрать землю для строительства нового объекта.

Если рассматривать структуру рынка аренды производственно-складской недвижимости более детально, то следует отметить, что большую его долю занимают открытые складские площади (41%) и перепрофилированные производственно-складские помещения, включая собственно склады и базы (39%).

Третью позицию занимают встроенные складские помещения. Их доля в общем объеме производственно-складских площадей составляет 13%. Как правило, к ним относятся объекты низших классов (см. рис. 6.1).



Источник: ООО «Аверс»

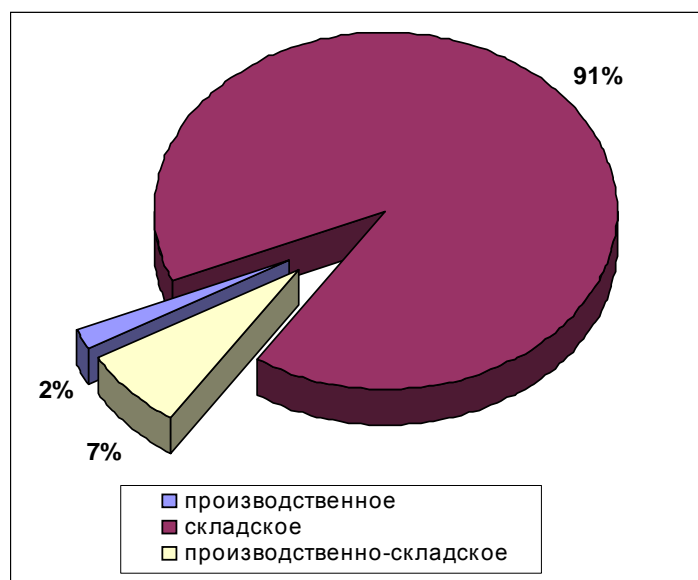
**Рис. 6.1. Структура рынка аренды производственно-складских помещений по типам помещений в 2007 г.**

При анализе производственно-складского сектора рынка нежилого фонда специалисты рассматривают производственные помещения совместно с объектами складского назначения, предприятиями связи, общественного транспорта, а также гаражами, поскольку провести четкую грань между этими сегментами, если речь идет не о вновь построенном заводе, практически невозможно. Тем не менее, можно с полной уверенностью утверждать, что доминирующее положение в данном сегменте рынка аренды коммерческой недвижимости занимают именно склады. Особенно характерно это для сектора встроенных производственно-складских помещений.

Такая ситуация в первую очередь связана с логистическим потенциалом Санкт-Петербурга. В то время как осуществляется постепенный перевод производственной недвижимости за пределы города, склады зачастую занимают востребованные и экономически привлекательные площади в центре.

На рисунке 6.2 представлено соотношение индустриальных встроенных помещений в зависимости от их функционального назначения.





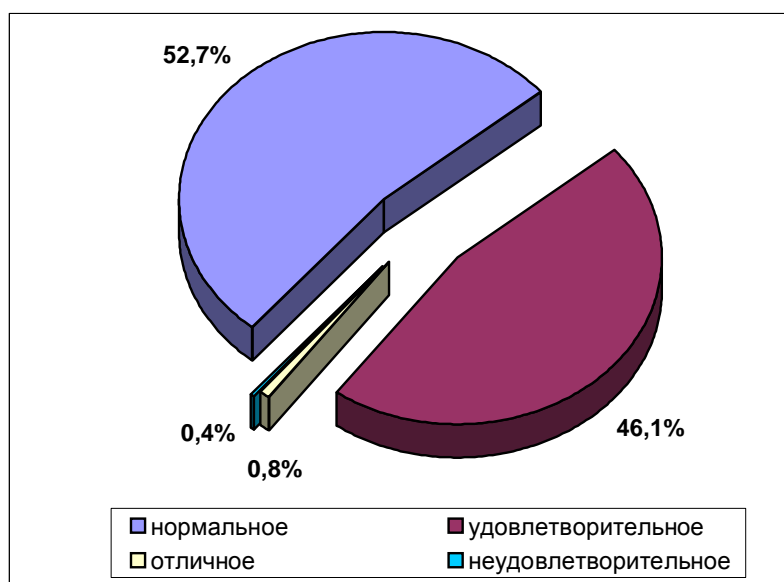
Данные ГУИОН

**Рис. 6.2. Структура рынка аренды встроенных помещений производственно-складского назначения по функциональному использованию в 2007 г. – 1 кв. 2008 г.**

Следует отметить, что 52,7% помещений производственно-складского назначения находятся в нормальном состоянии, и еще 46,1% - в удовлетворительном.

Доли помещений, находящихся в отличном и неудовлетворительном состоянии составляют 0,8% и 0,4% соответственно.

Состояние торговых помещений рынка аренды коммерческой недвижимости представлено на рисунке 6.3.

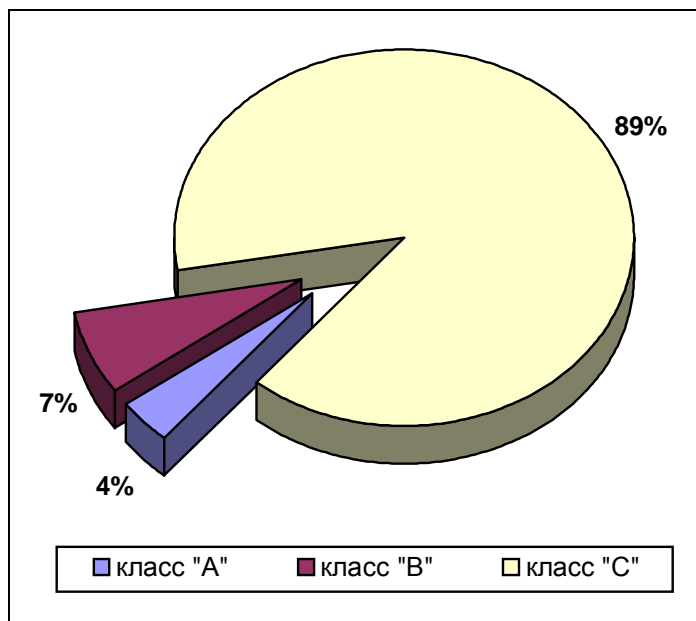


Данные ГУИОН

**Рис. 6.3. Состояние производственно-складских помещений Санкт-Петербурга, сдаваемых в аренду**

В структуре рынка складских помещений преобладают склады класса «С», совокупная доля которых составляет 89%. Класс «В» занимает 7%, а на долю высококачественных помещений класса «А» приходится лишь 4% складских помещений города и области. Структура рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга приведена на рисунке 6.4.





Источник: Maris Properties

**Рис. 6.4. Структура рынка складских площадей Санкт-Петербурга по классам в 2007 г.**

Бурное развитие в Санкт-Петербурге сектора оптовой и розничной торговли, приход новых игроков на рынок ритейла и открытие крупных торговых центров стали причиной повышенного спроса на склады класса «А» и «В». Снижение интереса арендаторов к некачественным складским помещениям вызвано усилившейся в последнее время конкуренцией между торговыми компаниями и повышением требований к складским комплексам. Большинство клиентов предпочитают арендовать современные складские помещения при полном наличии дополнительных услуг (погрузочно-разгрузочные услуги, учет и контроль, логистические услуги и т.д.). Кроме того, арендаторы предпочитают снимать складские помещения в комплексе с офисными и производственными помещениями, находящимися на этой же территории. Выдвигаются и технические требования к складам: здание склада должно быть прямоугольным, на каждые 500 кв. м должны приходиться одни ворота, потолки высотой не ниже 7 м, полы с антипылевым покрытием, все помещения должны быть оснащены системами принудительной вентиляции и пожаротушения.

Однако темпы прироста складских площадей заметно отстают от темпов прироста оборотов торговых предприятий. Доля вакантных площадей в производственно-складских комплексах класса «А» практически равна нулю, в то время как заполняемость подобных помещений класса «В», а также «С» и «D» находится на уровне 95% и 85-90% соответственно.

Складские помещения класса «А» являются современными одноэтажными складскими зданиями из легких металлоконструкций и сэндвич панелей с площадью застройки 40-45%. Помещения данного класса характеризуются следующими обязательными критериями: ровный бетонный пол с антипылевым покрытием; высокие потолки (не менее 10 метров); регулируемый температурный режим и система вентиляции; наличие системы пожаротушения и пожарной сигнализации, системы охранной сигнализации и видео наблюдения; наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты; наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей; наличие офисных и вспомогательных помещений при складе; оптоволоконные телекоммуникации; огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория; расположение вблизи центральных магистралей; профессиональная система управления.



Желательными характеристиками для помещений класса «А» являются: опытный девелопер; наличие системы учета и контроля доступа сотрудников; автономная электроподстанция и тепловой узел; наличие ж/д ветки.

Складские помещения класса «В» являются одно- и двухэтажными складскими зданиями (построенными или реконструированными) с потолками от 6 метров. Помещения данного класса характеризуются следующими обязательными критериями: наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн; асфальтированный или бетонный пол без покрытия; наличие системы отопления, пожаротушения и пожарной сигнализации, системы охранной сигнализации и видео наблюдения; наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей и пандуса для разгрузки; охрана по периметру территории; наличие телекоммуникаций; наличие вспомогательных помещений при складе.

Желательными характеристиками для помещений класса «В» являются: наличие системы вентиляции, автономной электроподстанции и теплового узла; офисные помещения при складе; наличие системы учета и контроля доступа сотрудников; наличие ж/д ветки.

Складские помещения класса «С» являются капитальными производственными помещениями или утепленными ангарами с высотой потолков от 4 метров. Обязательным критерием для помещений данного класса является наличие асфальтированного или бетонного пола без покрытия плитка (бетонная плитка).

Желательными характеристиками для помещений класса «С» являются: наличие грузовых лифтов/подъемников и ворот на нулевой отметке; наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей и пандуса для разгрузки; система вентиляции, отопления, пожарной сигнализации и система пожаротушения; наличие офисных и вспомогательных помещений при складе; охрана по периметру территории; наличие телекоммуникации; наличие ж/д ветки.

Складские помещения класса «D» являются подвальными помещениями, объектами ГО, не отапливаемыми производственными помещениями или ангарами. Желательными характеристиками для помещений данного класса являются: наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей; наличие пожарной сигнализации, системы пожаротушения, отопления и вентиляции; офисные помещения при складе; наличие телекоммуникаций; наличие ж/д ветки; охрана по периметру территории.<sup>1</sup>

Спрос на производственные площади класса «С» и «D» в помещениях советской и дореволюционной постройки в основном формируется небольшими компаниями, которые не могут себе позволить строительство помещения для собственных нужд или не нуждаются в нем. На территориях бывших промзон после неглубокого ремонта корпусов и реконструкции инженерных коммуникаций формируются так называемые индустриальные парки. По данным управляющей компании «Praktis. Управление и эксплуатация», таких комплексов, которые отличает централизованное управление, сегодня в Петербурге насчитывается около 20. На их площадях чаще всего размещаются небольшие, реже средние производственные предприятия самых различных профилей. Рядом с предприятиями пищевой промышленности могут располагаться производители металлоконструкций, мебели, сборочные цеха IT-компаний, производители упаковки и т. д. Старые промышленные предприятия, особенно вблизи центра города, интересны инвесторам с точки зрения их перепрофилирования, а также сноса и нового строительства на освободившихся площадях.

Основными сдерживающими факторами развития рынка складской недвижимости в Санкт-Петербурге являются дефицит земельных участков с развитой инфраструктурой, их высокая

---

<sup>1</sup> Классификация складских помещений компании «АСТЕРА»

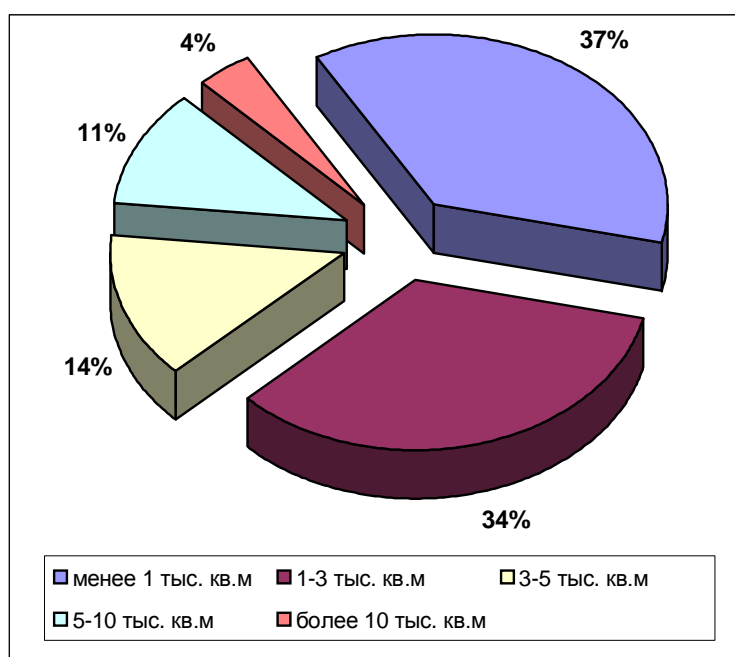


стоимость, отсутствие стабильного земельного рынка, а также сложности с согласованиями инвестиционных проектов.

В 2007 году наиболее востребованы на рынке аренды производственно-складской недвижимости были помещения площадью до 1000 кв.м., основными арендаторами которых являются предприятия малого и среднего бизнеса.

Весомую долю в спросе имеют складские помещения площадью от 1000 до 3000 кв. м. Основными арендаторами таких площадей является средний и крупный бизнес. Увеличился спрос на более крупные складские помещения площадью от 3000 до 5000 кв.м. Такие помещения востребованы в основном представителями крупного бизнеса, торговыми и иностранными компаниями. Крупные логистические и торговые компании предпочитают арендовать помещения от 5000 кв.м.

Структура спроса на складские помещения по итогам 2007 года представлена на рисунке 6.5.



Источник: ООО «Аверс»

Рис. 6.5. Структура спроса на складские помещения в 2007 г.

Таким образом, перспективы рынка складской недвижимости позволяют Санкт-Петербургу занять лидирующую позицию на рынке логистического сегмента коммерческой недвижимости России.

По данным комитета экономического развития и инвестиционной деятельности Ленобласти, на сегодняшний день предложение складской недвижимости классов «А» и «В» способно удовлетворить в регионе чуть более 20% общего рыночного спроса. Дефицит ее достигает 1,5-3 млн. кв.м. Тем не менее, в настоящее время на разной стадии реализации в Ленобласти находятся около 10 различных инвестиционных проектов по строительству логистических терминалов и складов.

Расположение Санкт-Петербурга и Ленинградской области в центре пересечения торговых путей, границы с двумя государствами Европейского союза и протяженное морское побережье диктует направление развития региона на ближайшие годы. Назначение Ленобласти, по мнению ее руководства, – быть базой для перевалки грузов, в связи с чем будет осуществляться строительство морских портов и развитие сопутствующей транспортной и логистической инфраструктуры.



Первый логистический центр на территории Ленобласти был введен в строй в августе 2006 года в Ломоносовском районе. Инициатором строительства логистического центра класса «А» Ahlers Logistic center площадью около 25 тыс. кв. м. являлась бельгийская компания Ahlers. С момента начала реализации проекта компания инвестировала в новое строительство около 18 млн. долл. США и собирается довести площадь комплекса до 72 тыс. кв.м.

Сейчас на территории, расположенной недалеко от морского порта и аэропорта (в пределах 15 км), рядом с основными транспортными магистралями (пересечение Таллинского и Волхонского шоссе – развязка с КАД), осуществляется полный комплекс логистических услуг, включая таможенное оформление, складские операции и дистрибуцию. Комплекс оснащен собственной автомобильной дорогой и железнодорожными подъездными путями.

В ноябре 2007 года в районе деревни Новосаратовка Всеволожского района, в 200 м от границы с Санкт-Петербургом, в непосредственной близости от Московского шоссе, был запущен еще более масштабный складской комплекс класса «А» «МЛП-Уткина Заводь». Девелопером проекта выступила компания «Международное логистическое партнерство».

Строительство было начато в июле 2006 года на участке площадью 40 га, сегодня введена первая очередь – 82 тыс. кв. м. Вторая очередь логистического парка будет пущена в мае 2008 года, к этому моменту его площадь достигнет 210 тыс. кв. м. Объем инвестиций в проект составляет около 160 млн. долл. США.

Складской комплекс ориентирован в основном на крупных арендаторов, среди которых преобладают логистические операторы, например, Relogix (56 тыс. кв.м арендованных площадей), Русская логистическая служба (15 тыс. кв.м арендованных площадей), «Охта-Терминал» (около 10 тыс. кв.м арендованных площадей).

В настоящее время в Ленобласти осуществляется около 10 различных инвестпроектов по строительству логистических терминалов и складов, большинство из которых расположено во Всеволожском районе. Так, ООО «Контейнершипс Ист» инициировало проект создания мультимодального комплекса близ поселка Янино. Финская компания Containerships Ltd OY, специализирующаяся в осуществлении морских контейнерных перевозок, инвестирует строительство логистического комплекса в Кронштадте. Строительство будет вестись в течение 5 лет и потребует инвестиций в объеме до 70 млн. долл. США. Общая площадь складских помещений в Янино составит 80 тыс. кв.м.

На участке площадью 8,5 га на 12–13-ом км. трассы «Кола» под Всеволожском строится торгово-складской комплекс «К-Раута», в котором будет осуществляться розничная и мелкооптовая торговля строительными и отделочными материалами и товарами в формате «do it yourself». Складские помещения займут 18 тыс. кв.м. Объем инвестиций в проект составит 14 млн. евро.

В этом же районе вдоль Колтушского шоссе, рядом с кольцевой автодорогой на территории 14,5 га группой компаний «Северо-Западный ТехноПарк» планируется строительство торгово-складского комплекса, который объединит в себе гипермаркет, развлекательно-спортивный комплекс и складские терминалы площадью 95 тыс. кв.м. Предполагаемый объем инвестиций – около 90 млн. долл. США.

ОАО «Ленинградский мачтопропиточный завод», расположенный в г. Отрадное Кировского муниципального района, запросило разрешение МВК на репрофилирование действующего предприятия в складской холодильно-морозильный комплекс общей площадью 70 тыс. кв.м. Стоимость проекта составляет около 30 млн. долл. США., а сдача комплекса может быть осуществлена уже в 2009 году.

Логистический комплекс класса «В» компании ООО «Логистический парк Тосно» возводится в Тосненском районе Ленинградской области на участке площадью 57,4 га. Общая



площадь складских помещений составит 250 тыс. кв.м, а инвестиции в проект превысят 250 млн. долл. США. Комплекс, строительство которого будет осуществляться 5 лет, предназначен для приема, хранения и перевалки товаров народного потребления.

Еще один проект реализуется в Виллозовском сельском поселении Горской волости Ломоносовского района. На территории площадью 112 га компания ЗАО «ЮИТ Лентек» к 4 кварталу 2010 года планирует построить комплекс предприятий Greenstate 1–11, в состав которого войдут 11 объектов, в том числе: 4 логистических склада (площадь 296 тыс. кв.м), 2 перерабатывающих предприятия, офис-центр с рестораном и административно-бытовым комплексом, очистные сооружения, станция по обслуживанию аварийно-спасательных плавательных средств, хозяйственный блок-гараж, котельная. Общий объем инвестиций по предварительным расчетам составит около 420 млн. евро.

В пятилетней перспективе на территории области будет введено в строй более 1 млн. кв.м новых логистических и складских комплексов и терминалов. Стоимость перечисленных проектов оценивается, по самым скромным подсчетам, в 9,7 млрд. рублей, при этом с вводом их в эксплуатацию в регионе будет создано до 6 тыс. новых рабочих мест.

Основной тенденцией рынка производственно-складской недвижимости можно назвать перевод существующих индустриальных объектов из городской черты в зоны вдоль КАД, а также в ближайшие пригороды Ленобласти с хорошей транспортной доступностью. В ближайшие несколько лет, по мнению экспертов рынка коммерческой недвижимости, в черте города производственные и складские площади останутся только на территории промышленных поясов либо в многофункциональных комплексах, где офисная или торговая функция является равноценной или доминирующей.

Примером этому может послужить многофункциональный комплекс на Мебельной ул. рядом со станцией метро «Старая деревня», включающий в себя три зоны: бизнес-центр класса «В+», складской комплекс и торговые галереи формата «show rooms». Комплекс представляет собой группу зданий и сооружений общей площадью 36 тыс. кв.м., из которых 14,5 тыс. кв.м занимают бизнес-центр и торговая зона, а свыше 16 тыс. кв.м - складская зона. Он включает как новые сооружения, так и недостроенные производственные помещения, реконструированные под конкретные виды деятельности. На территории комплекса предусмотрена также парковка. Размещение на территории складской зоны складов разного плана (режимных, промежуточных и т.д.) позволит фирмам-арендаторам офисных и торговых площадей комплекса решать различные логистические задачи.

Появлению на территории Ленобласти современных мультимодальных логистических комплексов способствует не только пуск КАД, но и дальнейшее строительство грузовых портов в Усть-Луге и под Выборгом, а также развитие промышленных зон. В этом регион может составить серьезную конкуренцию городу, где уже давно наблюдается дефицит земельных ресурсов.

Концепция развития терминально-складской инфраструктуры Санкт-Петербурга предполагает, что к 2015 году внутри КАД площадь крытых складов должна сократиться с 5 до 4,75 млн. кв.м, а к 2025 году – до 2,55 млн. кв. м. И если в районе КАД (и за ее пределами) сейчас находится всего 174 тыс. кв.м крытых складов, то уже к 2010 году их площадь за Кольцевой дорогой должна составить более 1 млн. кв.м.

Тем не менее, современных промышленных объектов, куда можно перебазировать развивающееся производство, на сегодняшний день пока немного. Большинство отвечающих современным требованиям промышленных комплексов построено крупными производителями для собственных нужд. Аренда крупных производственных помещений в большей степени осуществляется на основе личных контактов и договоренностей, без привлечения консалтинговых компаний.

В настоящее время власти области стараются всячески привлекать инвесторов и



стимулировать развитие территорий. В свете этого инвесторам проектов строительства логистических терминалов предоставляется обширный перечень льгот по налогообложению (льгота по налогу на имущество в размере 2,2%; льгота по налогу на прибыль в размере 17,5% на весь период окупаемости проекта; льгота по налогу на имущество дополнительно на два года по истечении периода окупаемости; льгота по налогу на прибыль, размер которой зависит от объема инвестиций), что позволяет инвестору сэкономить до 30% денежных средств от общей суммы реализации проекта.

К факторам, замедляющим процесс привлечения инвестиций и сдерживающим развитие рынка индустриальной недвижимости в Санкт-Петербурге можно, прежде всего, отнести дефицит земельных участков с развитой инфраструктурой или перспективой ее развития, их высокую стоимость, отсутствие стабильного и прозрачного земельного рынка, а также сложности с согласованиями инвестиционных проектов.

Тем не менее, это не отменяет основного конкурентного преимущества Ленобласти – ее выгодного геоэкономического положения, большой транспортной и логистической емкости.

Еще одной ярко выраженной тенденцией рынка складской недвижимости является появление такого формата коммерческой недвижимости, как технопарки.<sup>1</sup> К таким комплексам (реконструированным или вновь построенным) можно отнести технопарк в промзоне Парголово, «Русский дизель» во Всеволожске, технопарк «Колпино».

В таблице 1.9 представлены примеры строящихся в настоящее время в Санкт-Петербурге и области складских комплексов.

Таблица 6.1

## Строящиеся складские комплексы

Название	Местоположение	Класс	Общая площадь, тыс. кв.м	Срок сдачи
«Теорема Обухово»	Юго-Восточное направление, ст. м. «Обухово»	A+	100	1 квартал 2008 г. 4 квартал 2008 г.
МЛП «Уткина заводь»	внутренняя сторона КАД, между Вантовым мостом и Мурманским Шоссе, Уткина Заводь	A	200	2 квартал 2008 г.
Индустриальный парк «Колпино»	пос. Шушары, пересечение Московского и Колпинского шоссе (трасса М-10, Е-95), 8 км от КАД	A	680	2 квартал 2008 г. 2010 г.
Логопарк «Нева»	Пушкинский р-н, промзона «Шушары», рядом с КАД и трассой Санкт-Петербург – Москва (М10)	A	75	2 квартал 2008 г.
Складской комплекс	пос. Шушары, рядом с КАД (5 км), вблизи трассы Санкт-Петербург-Москва (М10)	A	75	2 квартал 2008 г.

<sup>1</sup> Технопарк - территория, объединяющая объекты индустрии, деловые центры, выставочные площадки, научно-исследовательские организации, учебные заведения, а также обслуживающие объекты (средства транспорта, подъездные пути, жилые здания, охрана).





Название	Местоположение	Класс	Общая площадь, тыс. кв.м	Срок сдачи
Производственно-складской комплекс с холодильными камерами	Колпинский р-н, пос. Металлострой	н/д	8,49	н/д
Производственно-складской комплекс	г. Колпино, Ижорский Завод	В+	15	3 квартал 2008 г.
Складской комплекс	Колпинский район	В+	40	3 квартал 2008 г.
Офисно-складской комплекс «Кулон-Пулково»	Южная часть Санкт-Петербурга в 200 м от Пулковского шоссе	А	36	4 квартал 2008 г.
Складской комплекс	пос. Металлострой	н/д	50	2008-2009 гг.

*Данные ГУИОН*

Очевидно, что в ближайшие годы инвестиционная активность на рынке производственно-складских площадей будет только увеличиваться. Налоговые инициативы правительства Санкт-Петербурга и Ленинградской области, направленные на привлечение инвесторов, выгодное географическое положение, развитая транспортная инфраструктура, научная и образовательная сфера, а также наличие высококвалифицированных кадров, требующих меньших по сравнению с Москвой затрат, - все это делает Северную столицу наиболее привлекательной для производственных компаний с точки зрения логистики.

## 6.2. Территориальная структура

Одной из важных характеристик производственно-складского помещения для арендатора является его местоположение, выбор которого для размещения производства обусловлен оптимизацией грузопотоков предприятия. В связи с этим большим спросом пользуются земельные участки вблизи автомобильных и железнодорожных магистралей.

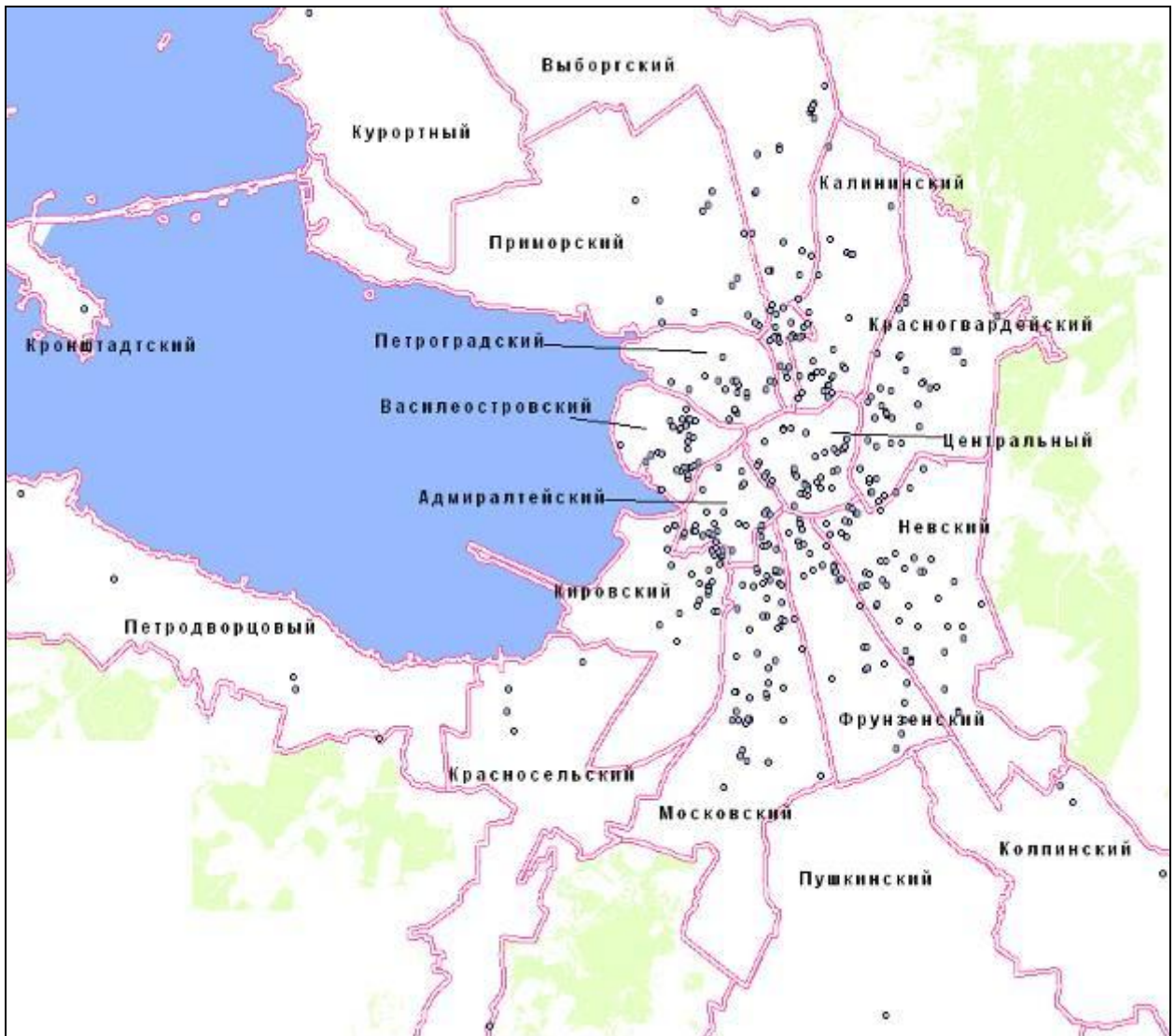
Интересны инвесторам также территории, располагающиеся вдоль строящейся КАД, однако сдерживающим фактором развития этих территорий являются проблемы их инженерного обеспечения, недостаток транспортных развязок и подъездных путей.

Обеспеченность коммуникациями играет большую роль при выборе участка, поэтому во многих случаях оптимальным является размещение производственно-складского объекта на территории сложившейся промзоны.

На рисунке 6.6 представлена территориальная структура помещений производственно-складского назначения, информация о которых была получена специалистами ГУИОН в процессе мониторинга рынка аренды коммерческой недвижимости и использована в данном обзоре.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки данных и включают 78 объектов общей площадью 27,13 тыс. кв.м.





Данные ГУИОН

**Рис. 6.6. Территориальная структура помещений производственно-складского назначения**

Характерным признаком рынка складской недвижимости является размещение логистических комплексов в районах, примыкающих к Санкт-Петербургу, а также вдоль основных трасс: Московской, Мурманской, Таллинской. Близость к городу наряду с экономией на транспортных издержках гарантирует обеспечение новых терминалов обслуживающим персоналом не только из числа жителей Ленинградской области, но и горожан.

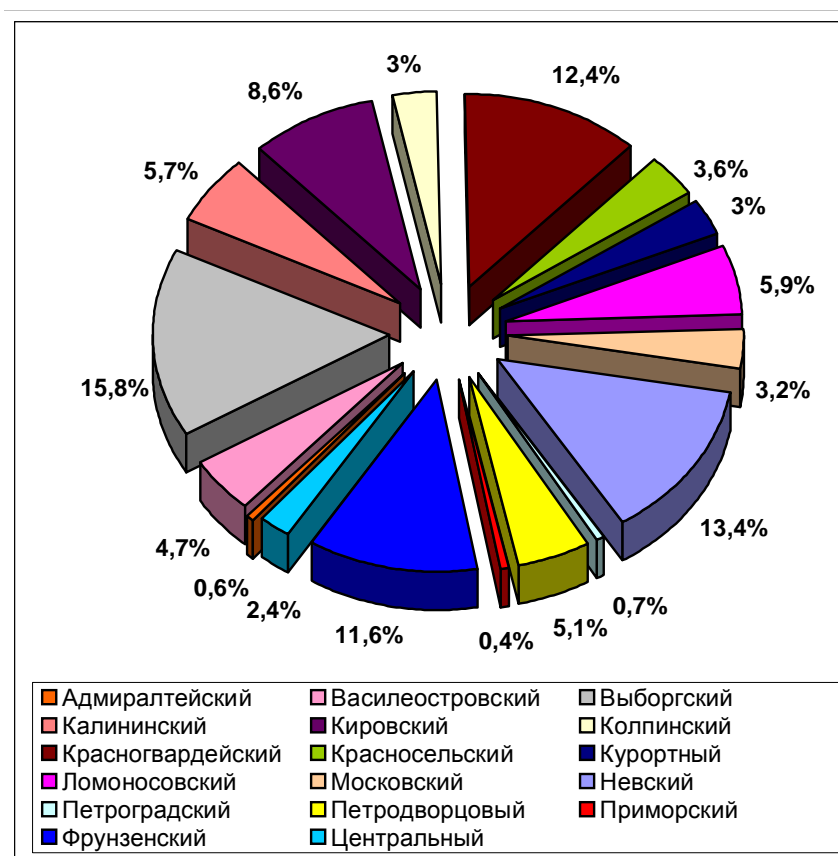
По оценкам экспертов рынка аренды коммерческой недвижимости наиболее востребованными для размещения производственно-складских объектов являются два направления: северное, по которому осуществляется основной импорт товаров (Выборгский район), и южное по которому происходит товародвижение в Москву и регионы России (Московский и Пушкинский районы). В связи с этим приоритетными являются северные и южные территории, приближенные к крупным магистралям (Фрунзенский, Невский и Выборгский районы), что обуславливается транспортной доступностью и возможностью аренды помещений больших площадей.

По данным ГУИОН сдаваемые в аренду встроенные площади производственно-складского назначения преимущественно располагаются в Выборгском, Невском, Красногвардейском, Фрунзенском и Кировском районах. Их совокупная доля составляет 61,8%.

По остальным районам города объем арендуемых производственно-складских площадей



распределяется примерно равными долями (см. рис. 6.7).



Данные ГУИОН

**Рис. 6.7. Структура помещений производственно-складского назначения Санкт-Петербурга, сдаваемых в аренду, по административным районам**

Рынок промышленной недвижимости Санкт-Петербурга, как и многих других крупных российских городов, можно разделить на производства, находящиеся в черте города и за его пределами. В настоящее время властями города проводится программа вывода городских предприятий за пределы города, что приводит к освобождению дорогостоящей земли в центре Петербурга для более рентабельного использования.

Генеральным планом предусматривается сокращение территорий, занятых производствами, железнодорожным транспортом и инженерной инфраструктурой, на 3,5-4 тыс. га за счет изменения их назначения на общественно-деловое и жилое. При этом 65-70% предприятий вынуждены будут перенести свое производство из центра города на периферию.

Производства, которые останутся в черте Санкт-Петербурга, будут сосредоточены в основном в юго-западной части Василеостровского и Адмиралтейского районов. В связи с этим, как отмечают специалисты GVA Sawyer, существует риск создания второго промышленного пояса в Санкт-Петербурге, который будет служить ненужным буфером между существующей жилой-деловой застройкой и новыми жилыми районами.

Таким буфером, например, может стать промышленная зона около станции метро «Старая деревня». В течение ближайших десяти лет в Приморском районе планируется строительство около 3,5 млн. кв. м жилья, в связи с чем вокруг ближайшей станции метро наиболее оптимальным будет развитие общественно-деловой зоны с торговой и развлекательной инфраструктурой. Однако недавно на эту территорию было переведено ЗАО «Первая мебельная фабрика». Похожая картина наблюдается на престижном для Санкт-Петербурга северо-западном направлении, где развивается промышленная зона «Конная Лахта».



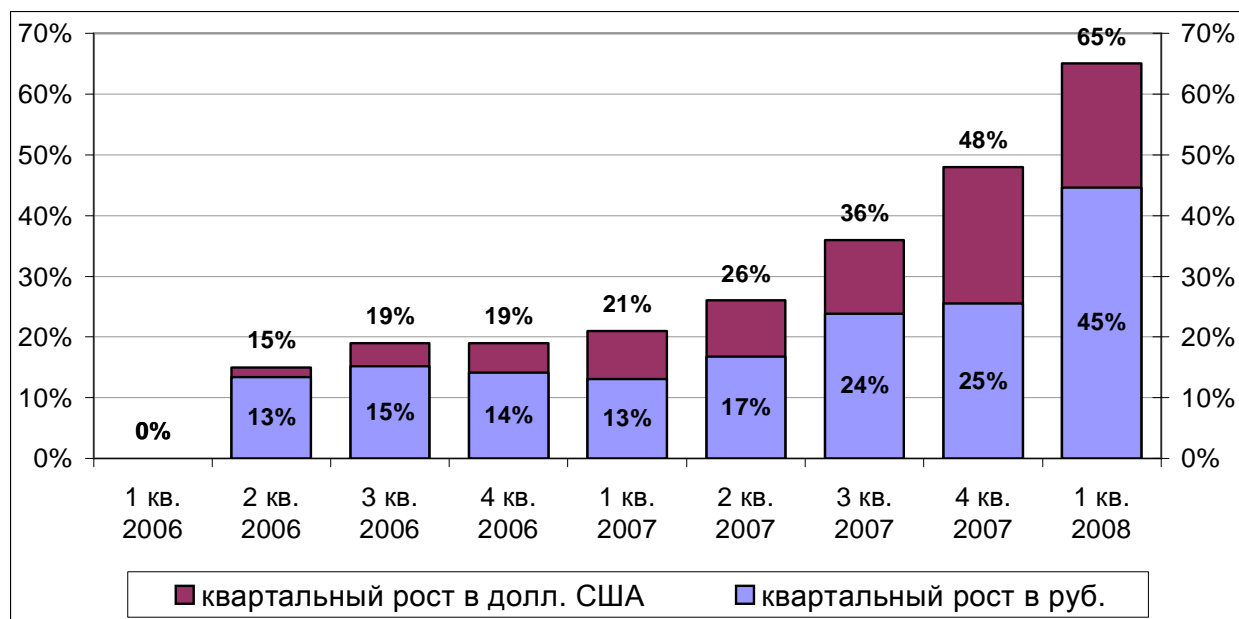
Кроме того, генеральный план предусматривает формирование нескольких новых промышленно-складских зон на окраинах города: «Нойдорф», «Металлострой-2», «Конная Лахта», «Предпортовая-3», «Шушары-2». Эти территории были названы «зонами первоочередного развития» – их инженерная подготовка ведется за счет бюджета города.

Комитетом по транспортно-транзитной политике Санкт-Петербурга в свою очередь разработана концепция размещения складов в городе и пригородах до 2025 года, в соответствии с которой общая площадь складов на ограниченной КАД территории не должна превышать 10 тыс. кв.м, а на территориях за пределами КАД она составит около 5,69 млн. кв.м. Полный запрет на строительство складов был наложен в отношении территорий южной части Васильевского острова, а также в районе Финляндского и Балтийского вокзалов.

### 6.3. Арендные ставки

Относительно цен аренды можно сказать, что в 1 квартале 2008 года продолжилась тенденция увеличения арендных ставок за производственно-складские помещения. Уровень арендных ставок в 1 квартале 2008 года по сравнению с 4 кварталом 2007 года увеличился в среднем на 16% при номинации в руб. (на 11,5% при номинации в долл. США).

В настоящее время арендные ставки за производственно-складские помещения колеблются в диапазоне от 672 до 8436 руб. за 1 кв.м./год. На рисунке 6.8 представлен квартальный рост арендных ставок торговых помещений за период с 1 квартала 2006 года по 1 квартал 2008 года включительно.



Данные ГУИОН

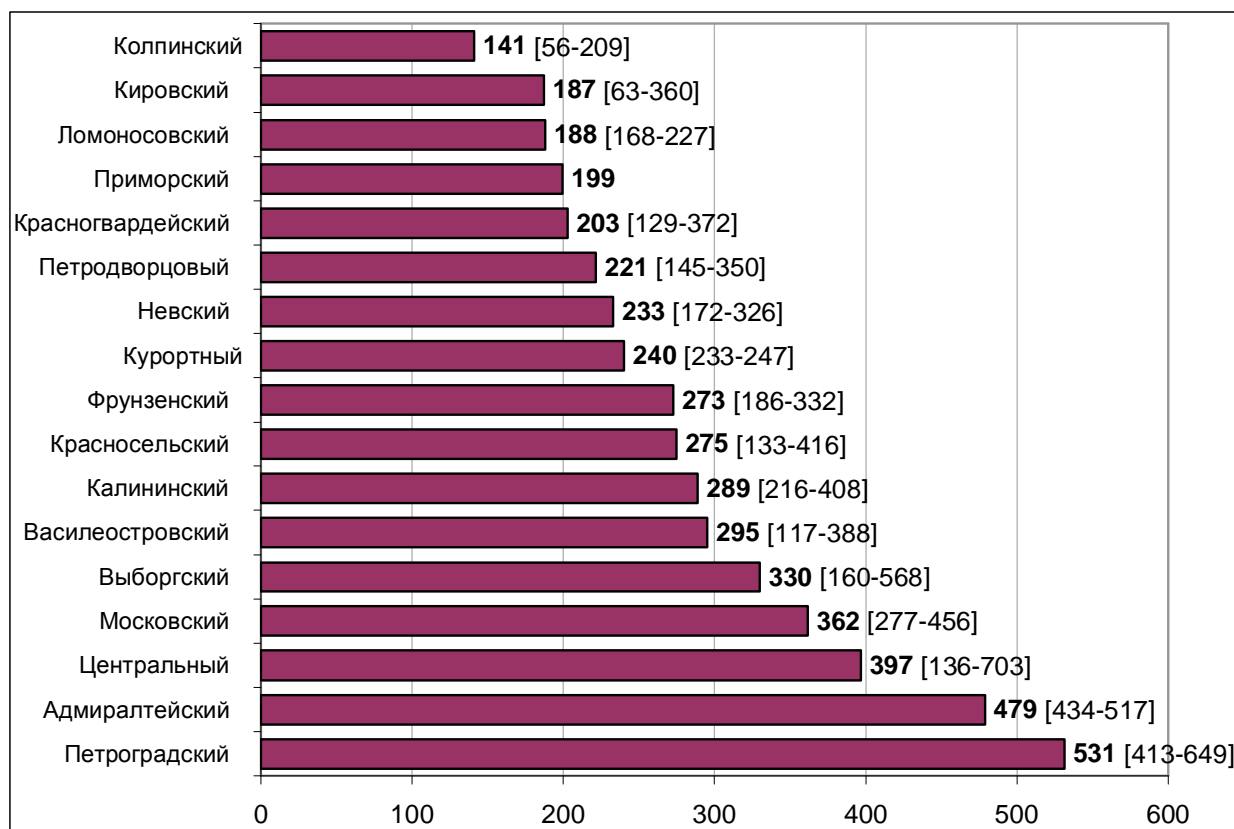
**Рис. 6.8. Квартальный рост арендных ставок производственно-складских помещений Санкт-Петербурга с 1 кв. 2006 г. по 1 квартал 2008 г.**

Минимальные средние ставки аренды производственно-складских помещений без учета стоимости коммунальных расходов и НДС отмечены в Колпинском (1692 руб./кв.м в год), Кировском (2244 руб./кв.м в год) и Ломоносовском (2256 руб./кв.м в год) районах.

Лидерами по максимальным арендным ставкам являются Петроградский (6,37 тыс. руб./кв.м в год), Адмиралтейский (5,75 тыс. руб./кв.м в год) и Центральный (4,76 тыс. руб./кв.м в год) районы.



На рисунке 6.9 представлены ставки аренды 1 кв.м производственно-складских площадей различных районов Санкт-Петербурга.



Данные ГУИОН

**Рис. 6.9. Средние арендные ставки [диапазоны ставок] в производственно-складских помещениях Санкт-Петербурга в 1 кв. 2008 г., руб.**

Минимальные арендные ставки наиболее характерны для встроенных производственно-складских помещений, расположенных на таких магистралях как: Школьная ул. (от 672 руб./кв.м в год), Химический пер. (от 757 руб./кв.м в год), ул. Судостроителей (от 1317 руб./кв.м в год), ул. Трефолева (от 1723 руб./кв.м в год), ул. Возрождения (от 2023 тыс. руб./кв.м в год), ул. Богайчука (от 2278 руб./кв.м в год).

Максимальные арендные ставки чаще всего встречаются на таких магистралях как: Конюшенная ул. (до 8,44 тыс. руб./кв.м в год), Кронверская ул. (до 7,79 тыс. руб./кв.м в год), пер. Гривцова (до 6,21 тыс. руб./кв.м в год), пр. Римского-Корсакова (до 5,82 тыс. руб./кв.м в год), Казанская и Большая Посадская ул. (до 4,3 тыс. руб./кв.м в год), Дегтярная ул. (до 1,64 тыс. руб./кв.м в год).

Примеры производственно-складских помещений, сдаваемых в аренду, приведены в приложении 2.



#### 6.4. Прогноз развития рынка производственно-складских помещений

Рынок промышленно-складской недвижимости является довольно инертным и находится в сильной зависимости от развития экономики. Следовательно, при сохранении сложившейся благоприятной экономической обстановки, можно ожидать, что в ближайшие годы в Санкт-Петербурге и Ленинградской области промышленность и логистика будет развиваться, а с ними будет расти и сегмент производственно-складской недвижимости.

ГУП «ГУИОН» ежегодно проводит анализ рынка недвижимости на основании материалов экспертных опросов о состоянии рынка. По результатам обработки этой информации были получены данные, позволяющие оценить основные тенденции, динамику и прогноз развития рынка аренды в 2007 и 2008 годах (см. табл. 6.2, 6.3, рис. 6.10, 6.11).

Таблица 6.2

**Изменение состояния рынка аренды производственно-складских помещений в период с ноября 2000 г. по февраль 2007 г. (по сравнению с докризисным уровнем – весна 1998 года)**

Основные характеристики	фев 02	фев 03	фев 04	фев 05	фев 06	фев 07	фев 08
<b>Активность рынка</b>							
Активность спроса	166%	196%	226%	242%	278%	348%	387%
Активность предложения	113%	128%	140%	145%	154%	164%	171%
Реальные сделки	56%	62%	69%	70%	72%	73%	82%
<b>Уровень цен</b>							
Уровень цен спроса	61%	68%	85%	96%	111%	132%	167%
Уровень цен предложения	90%	119%	150%	182%	216%	275%	348%
Уровень цен сделок	69%	79%	98%	112%	129%	164%	216%

*Данные ГУИОН*

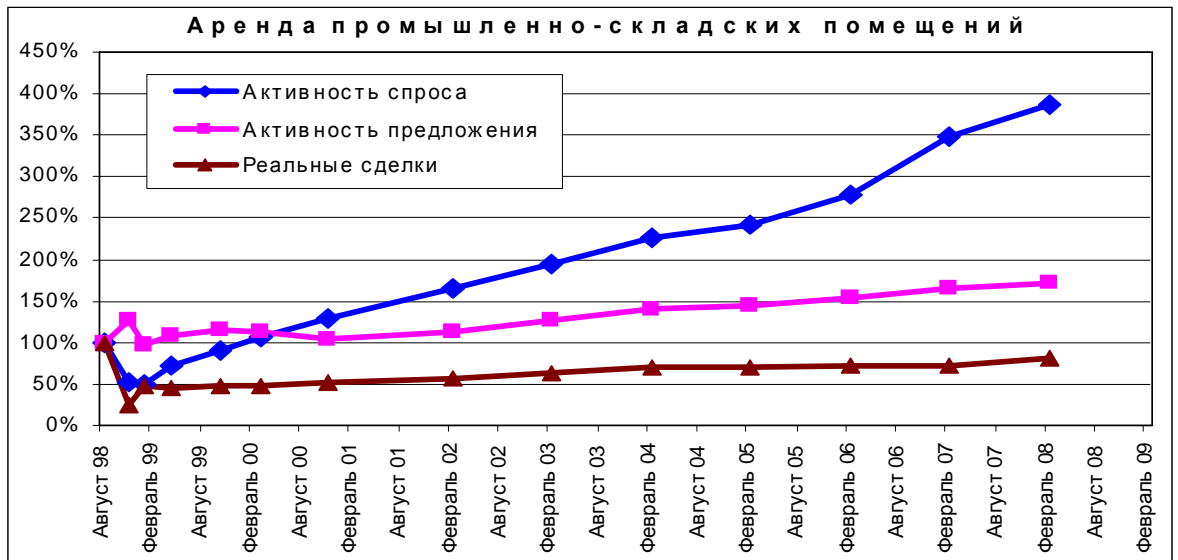
Таблица 6.3

**Изменение темпов роста показателей рынка аренды производственно-складских помещений**

Динамика рынка	фев 02	фев 03	фев 04	фев 05	фев 06	фев 07	фев 08
<b>Активность рынка</b>							
Активность спроса	30%	18%	15%	7%	15%	25%	11%
Активность предложения	10%	12%	10%	3%	6%	6%	4%
Реальные сделки	6%	11%	11%	0%	3%	2%	12%
<b>Уровень цен</b>							
Уровень цен спроса	34%	13%	25%	12%	16%	19%	27%
Уровень цен предложения	34%	31%	26%	21%	19%	27%	26%
Уровень цен сделок	28%	16%	24%	15%	15%	27%	32%

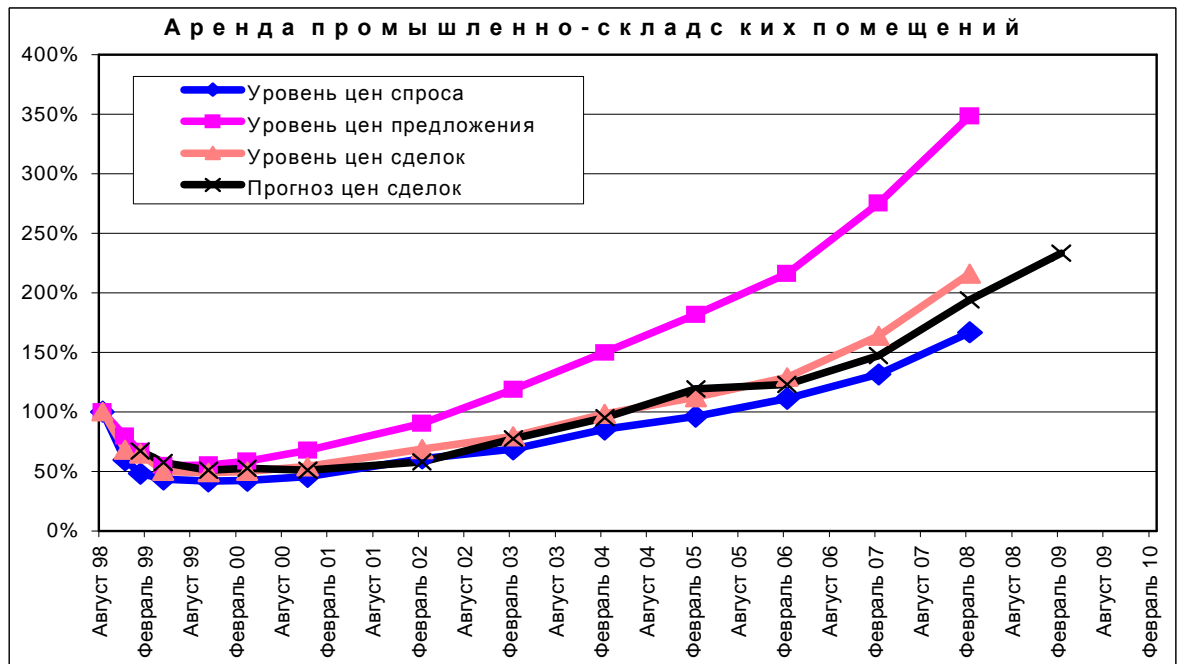
*Данные ГУИОН*





Данные ГУИОН

**Рис. 6.10.** Динамика темпов роста показателей рынка аренды производственно-складских помещений



Данные ГУИОН

**Рис. 6.11.** Динамика цен на рынке аренды производственно-складских помещений

Полученные в ходе экспертного опроса данные по рынку аренды нежилых помещений свидетельствуют о росте уровня активности предложения, который в среднем за год составил на 104%. В большей степени активизировался уровень активности спроса, его рост составил 11%. Вероятнее всего, рост активности спроса будет и дальше держаться на достаточно высоком уровне по причине недостаточного насыщения рынка требуемыми производственно-складскими помещениями высокого класса.

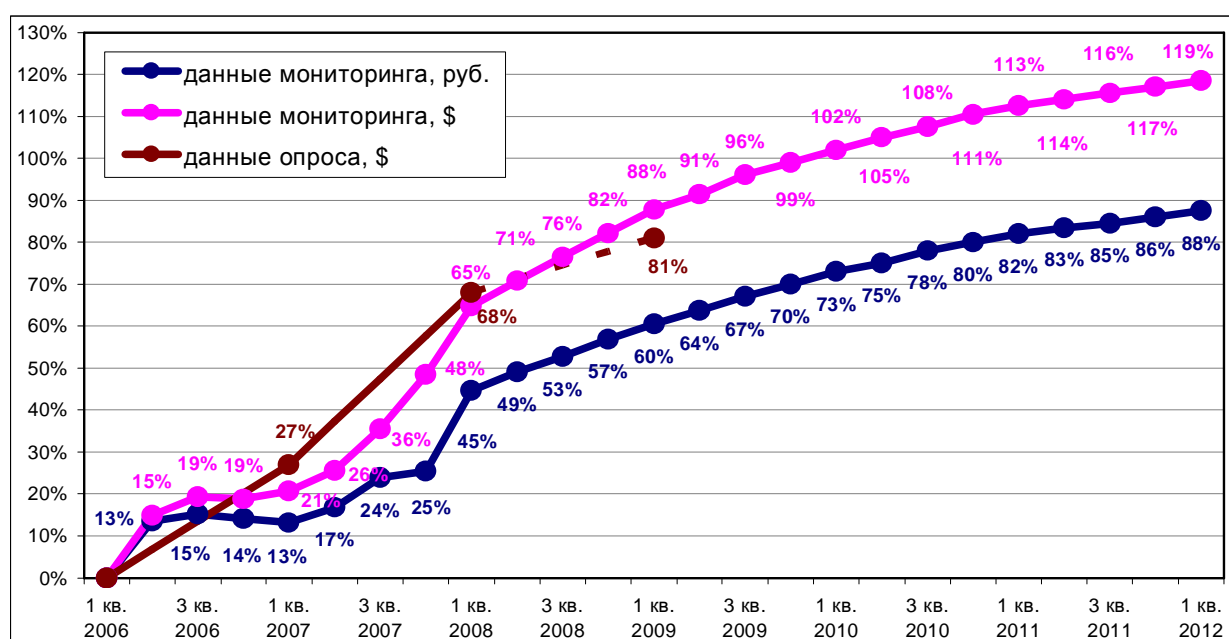
В период с февраля 2007 года по февраль 2008 года рост цен предложения опережал рост цен спроса. В течение года в среднем по рынку предлагаемые ставки аренды в промышленно-складском секторе выросли на 26%. При этом цены спроса выросли на 27%. Таким образом, в промышленно-складском секторе цены спроса и предложения растут примерно одинаковыми темпами.



На рынке аренды производственно-складской недвижимости эксперты прогнозируют дальнейший рост уровня цен на 20%. При этом динамика темпа роста будет иметь тенденцию к снижению.

По данным ГУИОН рост арендных ставок в 1 квартале 2008 года составил около 2,8% при номинации в руб. (3,6% при номинации в долл. США). Специалисты ГУИОН, исходя из анализа результатов экспертного опроса и мониторинга рынка нежилых помещений, сделали свой прогноз динамики увеличения арендных ставок на период до 2011 года (см. рис. 6.12):

- 1 полугодие 2008 года – 5,5% за 6 месяцев при номинации в руб. (6,7% при номинации в долл. США);
- 2008 год – 10,3% за год при номинации в руб. (13,9% при номинации в долл. США);
- 1 полугодие 2009 года – 4,4% за 6 месяцев при номинации в руб. (4,3% при номинации в долл. США);
- 2009 год – 8,1% за год при номинации в руб. (7,4% при номинации в долл. США);
- 2010 год – 5,2% за год при номинации в руб. (5,4% при номинации в долл. США);
- 2011 год – 3% за год при номинации в руб. (2,8% при номинации в долл. США).



Данные ГУИОН

Рис. 6.12. Прогноз квартального роста арендных ставок в помещениях производственно-складского назначения с 1 кв. 2006 г. по 1 кв. 2008 г. и прогноз до 1 кв. 2009 г.

## 6.5. Выводы из анализа рынка аренды производственно-складских помещений

Рынок производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга в настоящее время находится на стадии активного развития, чему способствует бурное развитие в Санкт-Петербурге и Ленобласти сектора оптовой и розничной торговли, а также приход новых игроков на рынок ритейла и открытие крупных торговых центров.

Расположение Санкт-Петербурга и Ленинградской области в центре пересечения торговых путей, близость границы с двумя государствами Европейского союза и протяженное морское побережье определяют такое направление развития региона на ближайшие годы, как строительство морских портов и развитие сопутствующей транспортной и логистической инфраструктуры.





На основе проведенного анализа состояния рынка аренды производственно-складских помещений можно следующие выводы:

- В 2007 году введено в эксплуатацию 16 складских комплексов площадью около 422 тыс. кв.м. В настоящее время производственно-складской сектор Санкт-Петербурга составляет около 6,5 млн. кв.м, из которых примерно 700 тыс. кв.м приходится на долю встроенных помещений.
- На сегодняшний день дефицит предложения качественной производственно-складской недвижимости достигает 1,5-3 млн. кв.м. (чуть более 20% общего рыночного спроса).
- Доминирующее положение в сегменте производственно-складской недвижимости занимают помещения складского назначения.
- Доля вакантных площадей в производственно-складских комплексах класса «А» практически равна нулю, класса «В» - 5%, классов «С» и «D» - 10-15%.
- Наиболее востребованы производственно-складские помещения площадью до 1 тыс. кв.м. Весомую долю в спросе имеют помещения площадью 1-3 тыс. кв. м. Увеличился спрос на более крупные складские помещения площадью 3-5 тыс. кв.м.
- Осуществляется перевод существующих объектов производственно-складской недвижимости из городской черты в зоны вдоль КАД, а также в ближайшие пригороды Ленобласти с транспортной доступностью.
- Продолжается развитие проектов индустриальных парков и профессионально управляемых промышленных зон, включающих производственную, офисную и складскую функции.
- Западные концерны активно размещают производства на территории Ленинградской области.
- Увеличивается количество сделок по покупке объектов вместе с земельными участками вдоль КАД с соответствующим ростом цен.
- Логистические комплексы тяготеют к территориям, примыкающим к Санкт-Петербургу, а также вдоль основных трасс: Московской, Мурманской, Таллинской.
- В 1 квартале 2008 года продолжилась тенденция увеличения арендных ставок за производственно-складские помещения. Их уровень с начала года увеличился в среднем на 2,8% при номинации в руб. (3,6% при номинации в долл. США).
- В настоящее время арендные ставки производственно-складские помещения колеблются в диапазоне от 672 до 8436 руб. за 1 кв.м./год.
- Прогнозируемый рост арендных ставок не претерпит сильных изменений и до февраля 2009 года составит 10,3% за год при номинации в руб. (13,9-20% при номинации в долл. США). В дальнейшем ожидается снижение темпов роста арендных ставок и приближение их к уровню инфляции, поскольку ввод новых производственно-складских объектов в 2008-2009 годах может привести к быстрому насыщению рынка. После 2008 года рост арендных ставок на помещения производственно-складской недвижимости будет постепенно снижаться: в 1 полугодии 2009 года до 4,4% за 6 месяцев при номинации в руб. (4,3% при номинации в долл. США); в 2009 году до 8,1% за год при номинации в руб. (7,4% при номинации в долл. США); в 2010 году до 5,2% за год при номинации в руб. (5,4% при номинации в долл. США); в 2011 году до 3% за год при номинации в руб. (2,8% при номинации в долл. США).



## 7. ВЫВОДЫ

1. На рынке аренды торговых помещений в феврале 2008 года сложилась тенденция сохранения темпов роста цен на том же уровне, что и в предыдущем году (33% против 34% в феврале 2007 года). По прогнозным оценкам, к началу 2009 года темп роста арендных ставок замедлится, в связи с чем их рост от начала 2008 года составит 15,7% за год при номинации в рублях (18,8-19% при номинации в долларах США). В дальнейшем, в течение 2009 года, темп роста арендных ставок будет замедляться еще более значительно, в результате чего **рост арендной платы торговых помещений в период с января по декабрь 2009 года составит 11,3% за год при номинации в рублях (11,4% при номинации в долларах США).**
2. Анализ динамики арендных ставок офисных помещений показал, что в феврале 2008 года в этом секторе сложилась тенденция сокращения темпов роста цен (23% против 31% в феврале 2007 года). По прогнозным оценкам, арендные ставки офисных помещений к началу 2009 года по сравнению с началом 2008 года вырастут на 20,6% за год при номинации в рублях (16,8-22% при номинации в долларах США). В течение 2009 года темп роста арендных ставок, вероятнее всего, продолжит снижаться, в результате чего можно ожидать, что **рост арендной платы офисных помещений в период с января по декабрь 2009 года составит 13% за год при номинации в рублях (12,4% при номинации в долларах США).**
3. На рынке аренды производственно-складской недвижимости в феврале 2008 года сложилась тенденция увеличения темпов роста арендных ставок (32% против 27% в феврале 2007 года). К началу 2009 года прогнозируется умеренный рост арендной платы до 10,3% за год при номинации в рублях (13,9-20% за год при номинации в долларах США) при снижающихся темпах ее роста. В течение 2009 года темп роста арендных ставок будет продолжать снижаться, в результате чего можно ожидать, что **рост арендной платы производственно-складских помещений в период с января по декабрь 2009 года составит 8,1% за год при номинации в рублях (7,4% при номинации в долларах США).**
4. Исходя из динамики изменения уровня арендных ставок встроенных помещений Санкт-Петербурга и структуры нежилого фонда КУГИ можно предположить, что для объектов, аналогичных объектам нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург **рост арендной платы в период с января по декабрь 2009 года составит 11,4% за год при номинации в рублях (11,7% при номинации в долларах США).**
5. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2007 г. № 1589, вносящее изменения в нормативные документы, устанавливающие порядок определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, устанавливает механизм определения арендной платы в валюте Российской Федерации и предусматривает поэтапный порядок пересчета величины арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург. В соответствии с этим порядком пересчета в течение 2009 года продолжится повышение арендной платы объектов КУГИ, не имеющих входов с улицы, арендная ставка которых отличается от ставки, определяемой в соответствии с Методикой определения арендной платы методом массовой оценки. В результате поэтапного приведения арендной платы действующих договоров к рыночному уровню, **арендные платежи по объектам нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, не имеющие входы с улицы, будут в течение 2009 года увеличиваться, в среднем, на 3,4% в квартал**, в результате чего для этих объектов начисленная арендная плата в 4 квартале 2009 года будет на 13,8% больше, чем в 4 квартале 2008 года.
6. Учитывая поэтапность повышения уровня арендной платы объектов КУГИ, не имеющих входов с улицы, и тенденцию замедления роста рыночных цен, установление индекса ежегодного изменения размера ставки арендной платы в 2009 году на **уровень, превышающий 1,05 к ставке арендной платы, действующей в 2008 году, является крайне нежелательным.**



## ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

### Инвестиционные проекты Санкт-Петербурга

#### Западный Скоростной Диаметр

Строительство скоростной платной автомагистрали «Западный скоростной диаметр» (ЗСД) является одним из важнейших стратегических инвестиционных проектов городского и федерального значения, определяющим развитие города в качестве крупного транспортного узла мирового уровня. ЗСД представляет собой скоростную городскую автомагистраль общей протяженностью 46,6 км (28 км пройдет по территории города) с 14 транспортными развязками в разных уровнях, на большей части 8-ми полосную, с расчетной скоростью движения транспорта 120 км/час и максимальной интенсивностью движения до 94 тыс. автомобилей/сутки (прогнозируемая интенсивность на 2010 год), оснащенную современными автоматизированными системами управления движением и связи. Автомагистраль разделена на 3 участка: южный (8,6 км), центральный (12 км) и северный (26 км). Эстакадные участки составят около 55% протяженности магистрали, участки на земляном полотне - 45%.



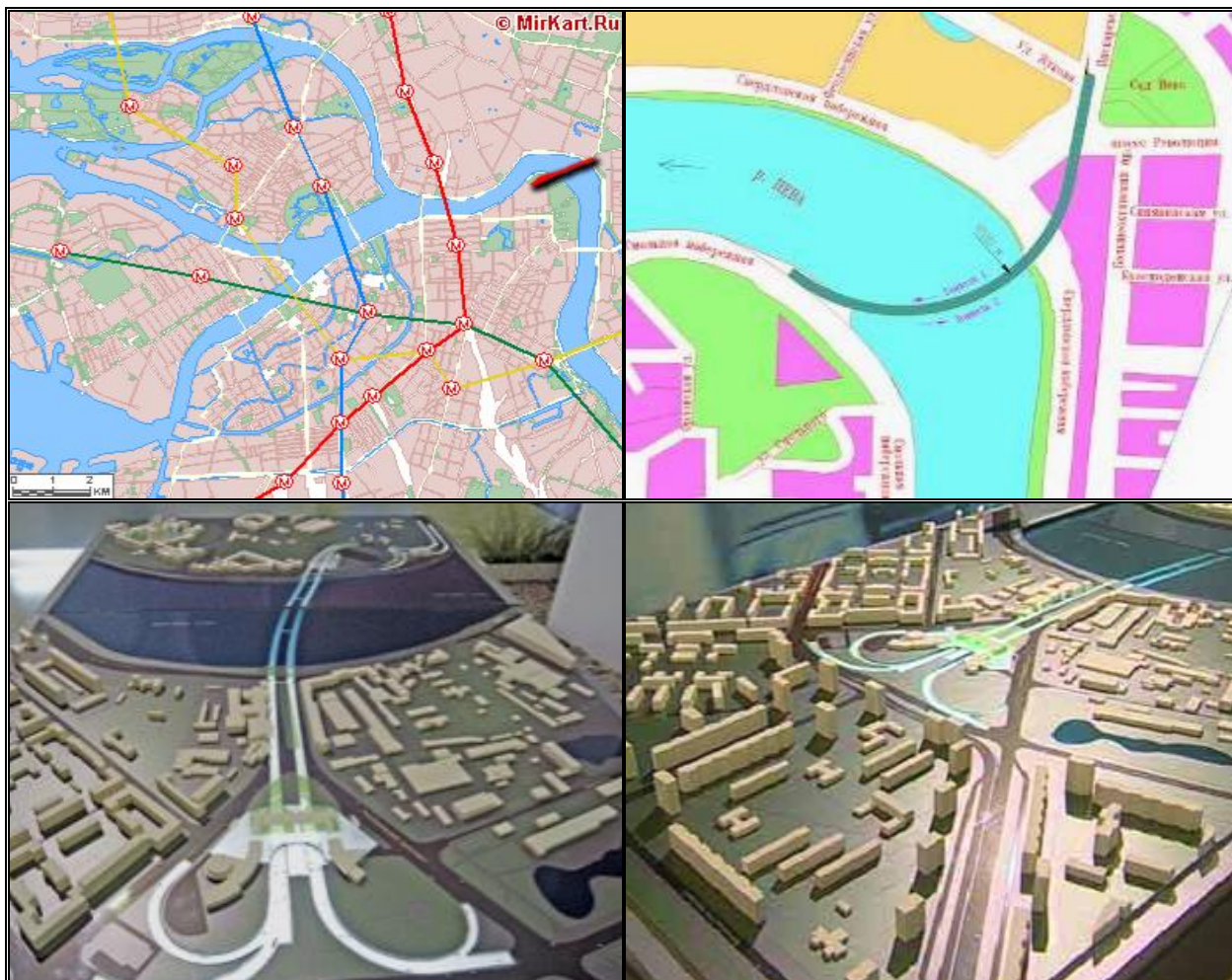
**Рис. 1. Строительство Западного Скоростного Диаметра**

Благодаря созданию автомагистрали станет возможным обеспечение пассажирских и грузовых перевозок по направлениям их наибольшей концентрации, а также присоединение транспортного узла Санкт-Петербурга, включая Большой Морской порт, к сети автомобильных дорог страны. Строительство ЗСД, окончание которого планируется в 2011 году, позволит вместе с КАД замкнуть вокруг Санкт-Петербурга первое транспортное кольцо и «разгрузить» центр города, перенаправив грузовой транспорт непосредственно на федеральные трассы. Стоимость строительства по предварительным расчетам составит около 55 млрд. руб.



## Орловский тоннель

Платный автодорожный тоннель под Невой протяженностью около 1,6 км соединит створ Пискаревского проспекта на правом берегу, Смольную набережную и Орловскую улицу на левом, что позволит решить транспортную проблему и приведет к развитию города как крупного международного транспортного узла. Четыре полосы движения по две в обе стороны обеспечат пропускную способность тоннеля около 60 тыс. транспортных средств в сутки в обоих направлениях. Диаметр щита составит 11,6-13 метров.



**Рис. 2. Проект строительства Орловского тоннеля**

Решение о необходимости реализации проекта «Орловский тоннель» обусловлено текущей перегруженностью транспортной сети и отсутствием непрерывной транспортной связи лево- и правобережных районов в центре города, недостаточной пропускной способностью существующих мостов через реку Неву, а также планируемым ростом объемов транспортных потоков по всему городу.

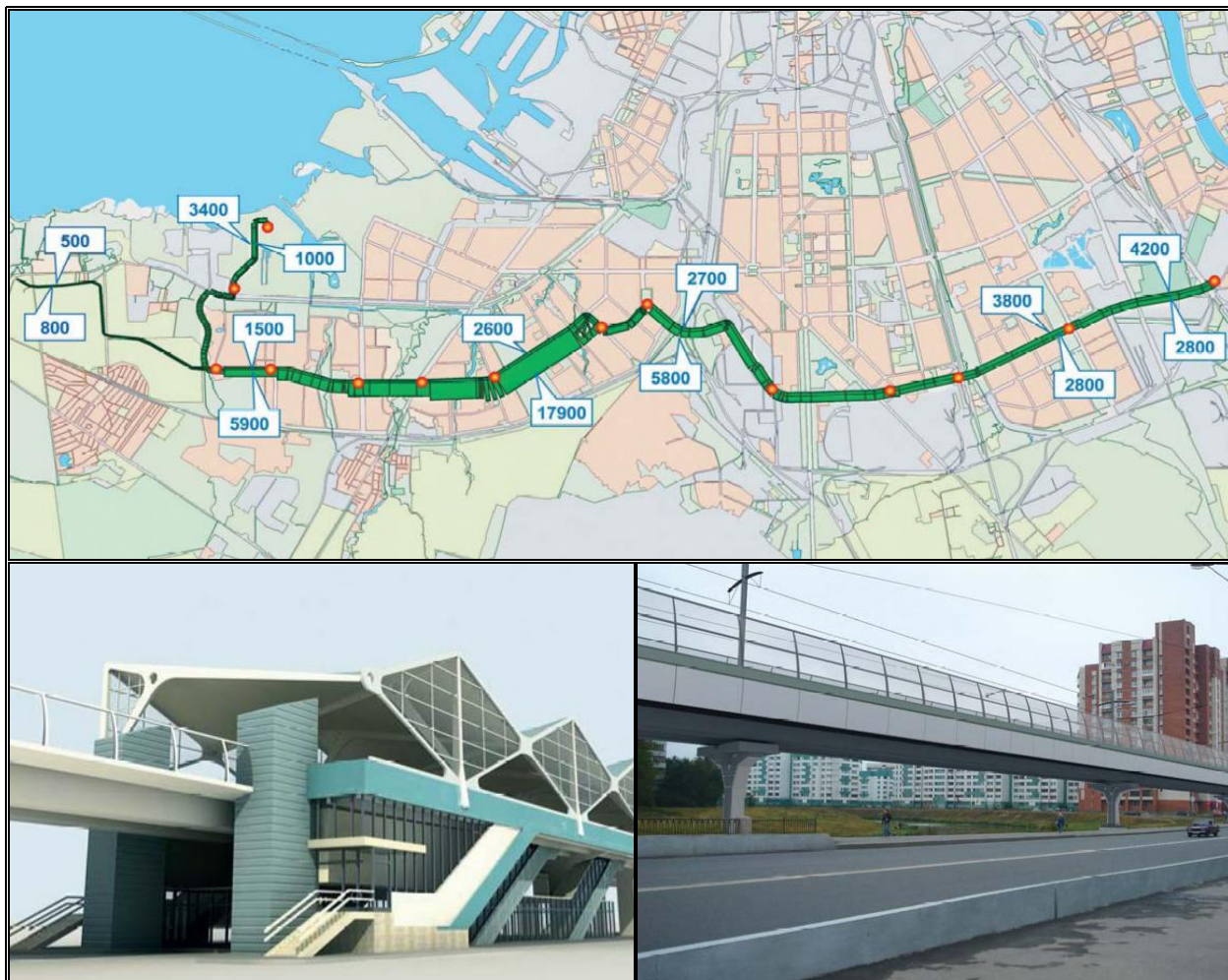
Кроме того, строительство Орловского тоннеля позволит повысить пропускную способность Волго-Балтийского водного пути, поскольку после его завершения увеличится время разводки мостов на 1 час в сутки, что даст возможность осуществить пропуск большего количества судов.

Ввод тоннеля в эксплуатацию намечен на 2011 год. Стоимость проекта по предварительным расчетам составит 270 млн. евро.



### Надземный экспресс

Проект «Надземный экспресс» представляет собой рельсовую дорогу от посёлка Стрельна, где расположится первый надземный павильон «Дворец Конгрессов», до эстакадного пересечения с линией Московского направления Октябрьской железной дороги (надземный павильон «Станция метро Обухово»).



**Рис. 3. Проект «Надземный экспресс»**

Надземный экспресс обеспечит быстрое и комфортное перемещение по южной части Санкт-Петербурга минуя центр, а в будущем охватит город полукольцом на юге, востоке и севере. Проект предполагает инновационную схему организации перевозок с использованием технологии легкого рельсового транспорта (ЛРТ), основными преимуществами которой являются надежность, экологичность, современный дизайн и комфортность вагонов.

Реализация проекта приведет к развитию экономики Санкт-Петербурга, вызовет прирост деловой активности, привлечение российских и зарубежных инвестиций, рост доходов бюджета за счет активизации предпринимательской деятельности и увеличение стоимости недвижимости в зоне прохождения трассы.

Скоростной «Надземный экспресс» послужит необходимым дополнением к перегруженной сети метро, связывающей центр с пригородами, и позволит создать новые рабочие места, уменьшить вредное воздействие транспорта на окружающую среду, а также будет способствовать сохранности памятников истории и архитектуры.



### Проект «Новая Голландия»

Проект реконструкции острова «Новая Голландия» является одним из крупнейших инвестиционно-реставрационных проектов в Европе. Развитие территории позволит оживить депрессивный район в центре города. Остров обещает стать новым культурным центром, где будут располагаться офисные и торговые помещения, три отеля, галерея искусств, музей, подземный паркинг и Дворец Фестивалей с концертным залом на 2000 человек и открытым амфитеатром на 3,5 тысячи человек.

Амфитеатр, формой повторяющий контуры существующего водоема, расположится в центре комплекса. Перед Дворцом фестивалей, выполненным в форме чаши, будут находиться трехуровневые ложи для VIP-гостей, соединяющие два зрительских крыла амфитеатра. В круглом здании морской тюрьмы предполагается разместить камерный зал на 400 мест и музей. Гостиница и офисы займут помещения, расположенные вдоль Адмиралтейского канала.

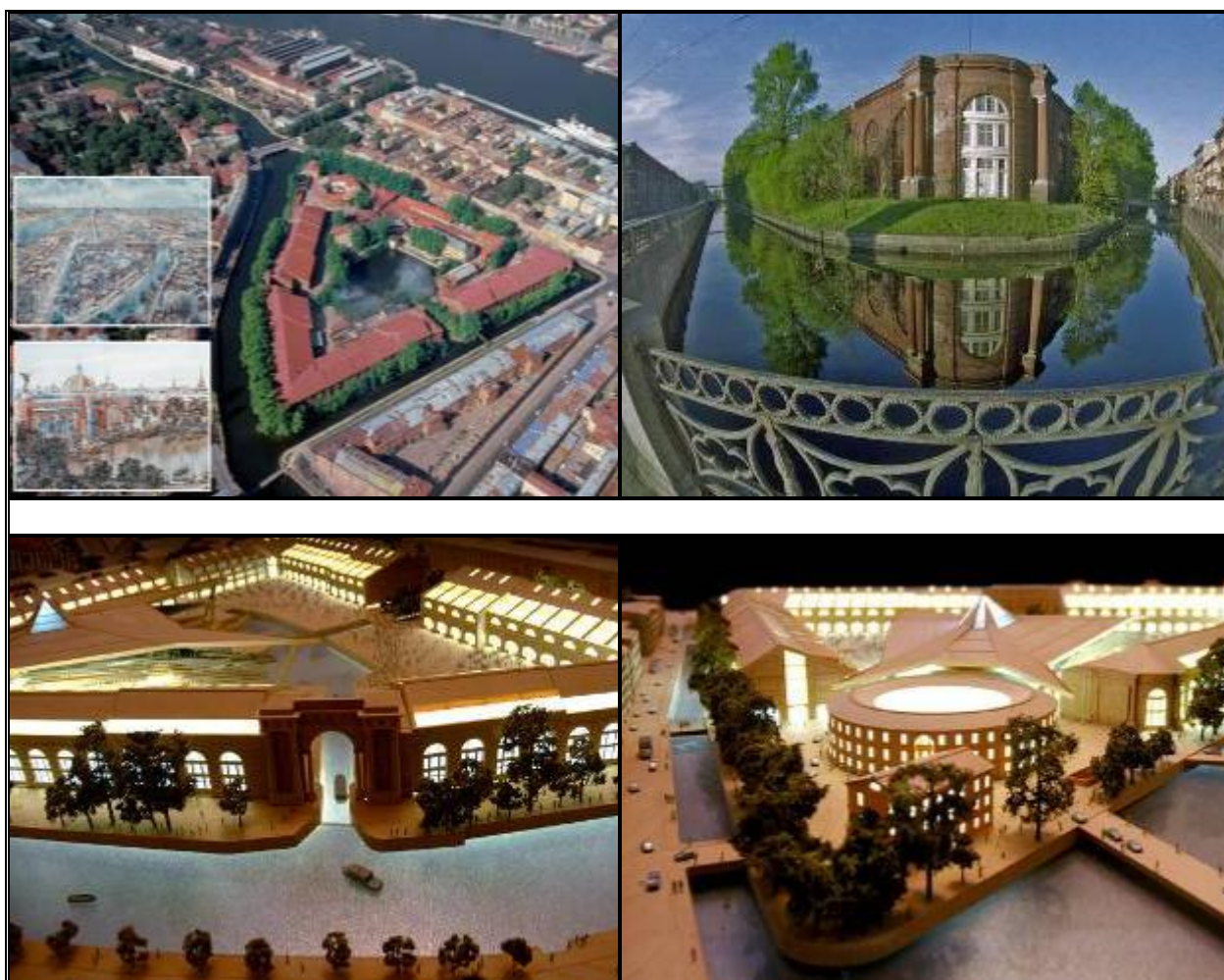


Рис. 4. Территория острова «Новая Голландия»

Владельцем и инвестором проекта выступает московская девелоперская компания «СТ Групп», пригласившая для его осуществления британского архитектора Нормана Фостера. Общая стоимость реконструкции «Новой Голландии» составит 340 млн. долл. США.



### **Промзоны «Шушары» и «Каменка»**

Властями Санкт-Петербурга в ближайшие несколько лет планируется создание в районе Шушар и Каменки двух крупнейших в городе промзон.

В настоящее время в промзоне «Шушары» уже функционирует автосборочный завод Toyota. Японский автоконцерн Suzuki Motors Corporation и корпорация Itochu на участке площадью 50 га планируют в 2009 году запустить завод в промзоне «Шушары-2».

В разных стадиях готовности находятся проекты строительства аналогичных заводов, реализуемые мировыми автоконцернами General Motors и Nissan.

В промзоне «Каменка», на участке площадью 200 га, расположенном на пересечении строящегося Западного скоростного диаметра и кольцевой автодороги, к 2010 году должен быть введен в эксплуатацию автомобильный завод Hyundai Motors.

Массовое строительство автосборочных заводов влечет за собой приход на рынок Санкт-Петербурга производителей автозапчастей. Так, в «Шушарах» российское подразделение японской компании «Sumitomo Corporation» и чешской «Cadence Innovation» ООО «Пластимат РУ» планирует построить предприятие по выпуску автокомплектующих для Skoda, Audi, Opel, Volkswagen и Suzuki.

Кроме того, развитие автомобильного кластера в районе Шушар и Каменки подразумевает создание серьезной инфраструктуры и особую инженерную подготовку территорий. Например, в промзоне «Шушары» ООО «ТрансГрупп АС» совместно с ЗАО «Отраслевой центр внедрения» (дочерние предприятия ОАО «РЖД») реализуют проект строительства погрузочного автомобильного терминала.

Там же, на участке площадью более 300 тыс. кв.м канадская транснациональная корпорация «Magna» до конца 2008 года планирует построить свой 225 по счету (в 22 странах мира) завод по производству металлических штампованных деталей кузовов и пластиковых элементов. Объем инвестиций в проект составит 2,8 млрд. руб.



## Юго-Западная ТЭЦ

Самым крупным энергетическим проектом, осуществляемым на средства частных инвесторов (город инвестирует только в инженерную подготовку территории и устройство инфраструктуры), на сегодняшний день является строительство в Кировском районе, на золотавале у края Угольной гавани, Юго-Западной ТЭЦ.



**Рис. 5. Строительство Юго-Западной ТЭЦ**

Первая очередь ТЭЦ, проект строительства которой получил статус стратегического, будет введена в эксплуатацию в начале 2009 года. Ее электрическая мощность составит 200 МВт, а тепловая – 260 Гкал/ч. Общая мощность, предусмотренная проектом составит 570 МВт и 660 Гкал/ч.

Значимость данного проекта как для частного инвестора (ОАО «Юго-Западная ТЭЦ»,





учрежденная ГК «Синтез»), так и для города заключается в том, что данная теплоэлектроцентраль обеспечит теплом и электроэнергией осваиваемые территории приморской и юго-западной частей города. Ее ввод позволит начать реконструкцию морально и физически устаревших 14-ой и 15-ой ТЭЦ, обслуживающих Красносельский и Кировский районы. Таким образом, осуществление данного стратегического проекта стимулирует рост жилищного и коммерческого строительства в данных районах города. Полностью завершить строительство ТЭЦ планируется в 2011-2012 годах. Объем инвестиций по предварительным расчетам составит более 20 млрд. руб.

### Территория «Московская-Товарная»

В центральной части Санкт-Петербурга на участке общей площадью 317 га, ограниченном наб. Обводного канала, наб. Невы, пл. Александра Невского и Невским пр., к 2010-2015 году появится деловой центр с элементами жилой застройки.



Рис. 3.6. Развитие территории «Московская-Товарная»

Проект, разработанный мастерскими «Евгений Герасимов и партнеры» и «Studio Egret West», предполагает вывод располагаемых на территории проекта грузового двора ж/д станции «Московская-Товарная» и больницы. На их месте по завершению первого этапа строительства появится 300 тыс. кв.м жилых помещений бизнес-класса, около 300 тыс. кв.м офисов класса «А», три гостиницы суммарной площадью 70 тыс. кв.м, подземные паркинги на 8 тыс. машино-мест, школа со спортивными сооружениями площадью до 10 тыс. кв.м, а также 3 детских сада. Объем инвестиций в данный проект составит от 1,2 до 2 млрд. долл. США.



## Морской пассажирский терминал

На западе Васильевского острова в рамках проекта «Морской фасад»<sup>1</sup> к 2010 году планируется ввести в эксплуатацию новый морской пассажирский терминал, который не только обеспечит возможность приема Санкт-Петербургом крупных грузовых и пассажирских судов, но и создаст дополнительные условия для развития морского туризма, а также обеспечит не менее 70 тыс. рабочих мест. Кроме того, проект предусматривает организацию паромного сообщения.



**Рис. 7. Проект «Морской фасад»**

Единственный в России порт (7 причалов с длиной причальной стенки – 2,12 км), который сможет обеспечить прием лайнеров до 311 метров длиной и осадкой до 9 метров, займет территорию площадью 33 га. Площадь акватории при этом составит 77 га.

<sup>1</sup> Проект заключается в образовании новой намывной территории (порядка 476 га) в западной части Васильевского острова для дальнейшего создания на ней современного многофункционального городского района, совмещающего общественно-деловую и жилую недвижимость.



Созданный на вновь образованных территориях современный комплекс сооружений международного уровня по приему морских пассажирских судов обеспечит пропускную способность пассажирского терминала в сезонный период около 12 тысяч туристов в день (до 1,5 миллионов туристов в год).

Общий объем финансирования строительства причальных сооружений и береговых объектов МПТ за счет собственных средств инвестора и привлеченных средств составит 6871,3 млн. рублей.

### Деловой квартал **Electric City**

В Петроградском районе, на месте завода «Электрик» (пр. Медиков, 10), на территории площадью 7,3 га к 2011 году появится деловой квартал Electric City общей площадью 390 тыс. кв.м., 60% из которых займет офисная недвижимость класса «А».



**Рис. 8. Проект «Electric City»**

В рамках проекта предполагается строительство магазинов и ресторанов (до 10 тыс. кв.м), фитнес-центра (6,7 тыс. кв.м), гостиницы, конференц-залов, двухуровневого подземного паркинга на 2,6 тыс. машино-мест, многопрофильного медицинского центра и детского сада.

Офисные корпуса образуют внутреннюю улицу, превращенную в остекленный атриум. Проект, разработанный архитектурными мастерскими Сергея Чобана и Евгения Герасимова, предполагает сохранение фасадов одного из производственных корпусов, в котором в начале 20 века размещалось Акционерное общество электротехнических заводов «Дюфлон, Константинович и Ко».



Реализацией этого масштабного проекта, инвестиции в который составят около 550-600 млн. долл. США, займется компания группы ЛСР ЗАО «А+ Estate». По словам генерального директора компании «А+ Estate» новый деловой центр будет оборудован самым современным вентиляционным и кондиционирующим оборудованием, многоуровневой системой безопасности и интеллектуальной автоматизированной системой управления зданиями.

### Комплекс «Балтийская жемчужина»

Комплекс «Балтийская жемчужина» будет расположен в Красносельском районе на территории, ограниченной: на севере – Финским заливом, на западе – лесополосой, на юге – Петергофским шоссе, на востоке – Дудергофским каналом и Южно-Приморским парком. Общая площадь участка составляет 205 га, площадь застройки 1,76 млн. кв.м. После реализации проекта в городе появится 1,07 млн. кв.м нового жилья различного уровня комфортности, 621,4 тыс. кв.м коммерческой недвижимости (торговых и развлекательных центров, выставочных залов и галерей, бизнес-центров, гостиниц, спортивных и туристических объектов) и 175,2 тыс. кв.м объектов социальной инфраструктуры (образовательных, медицинских и спортивных учреждений, центров досуга и отдыха).

Основные комплексы коммерческих зданий будут расположены, главным образом, на площади в южной части «Балтийской жемчужины», в зоне крупных коммерческих объектов в северной части, а также на первых этажах корпусов жилых кварталов комплекса.



Рис. 9. Комплекс «Балтийская жемчужина»



Встроенные помещения коммерческого назначения жилого квартала будут расположены на первых этажах домов по периметру микрорайона. В помещениях с площадями от 20 до 1000 кв.м разместятся продовольственные и непродовольственные магазины «шаговой доступности», кафе, спортивные залы, офисные помещения, салоны красоты, аптеки, предприятия бытового обслуживания. Расположение входов с фасадных частей зданий дает возможность арендаторам оборудовать помещения витринами и рекламными вывесками и обеспечивает хороший обзор.

Площадь в южной части комплекса, сдача которой планируется на конец 2009 года, займет территорию чуть более 8 га, площадь застройки составит 120 тыс. кв.м (аренднопригодная площадь - 60 тыс. кв.м).

Торговый комплекс будет представлять собой 5-этажное здание с множеством магазинов непродовольственных товаров, торгующих одеждой, обувью, аксессуарами, парфюмерией, косметикой и многими другими товарами.

В развлекательном комплексе первый этаж займут ресторан и кафе, на втором и третьем этаже расположится кинотеатр, на последнем этаже планируется разместить игровую зону.

Спортивный комплекс запланирован как 4-этажное здание, первый этаж которого будет целиком отдан магазину непродовольственных товаров (строительные и отделочные товары, товары для дома, электроника, бытовая техника и так далее) общей площадью более 3000 кв.м. На втором этаже и выше разместится фитнес-центр с бассейном.

В 6-этажном здании гостиничного комплекса планируется около двухсот номеров различного уровня комфортности, а также конференц-зал, ресторан и переговорные комнаты.

Все четыре лепестка «Южной площади» будут объединены на уровне первого этажа, где расположится торговая галерея и большой продуктовый супермаркет. В подземном этаже будет обустроена парковка на 1000 машино-мест.

В северной, омываемой Финским заливом части «Балтийской жемчужины», площадью около 20 га планируется построить многофункциональный коммерческий комплекс международного уровня площадью 500 тыс. кв.м. Комплекс будет включать в себя: торгово-развлекательные зоны, бизнес-центры, выставочные комплексы, гостиницы и объекты спортивного и туристического назначения.

К работе над проектом «Балтийская Жемчужина» привлечены лучшие архитекторы и дизайнеры мира. В разработке генерального плана комплекса принимали участие ARUP & OMA, HOK, SWECO и STUDIO 44.

Для обработки и адаптации проектных и архитектурных решений, разработанных китайскими проектировщиками, были привлечены известные архитектурные мастерские Санкт-Петербурга: ООО «Архитектурная мастерская Цыцина», ООО «Архитектурная мастерская Митюрева», архитектурные мастерские ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ». Архитектура зданий, над которыми работают лучшие дизайнеры мира, обновит панораму города. Общая сумма инвестиций в проект, осуществление которого рассчитано на 8 лет, составляет около 1,3 млрд. долл. США.



### Общественно-деловой комплекс «Невская ратуша»

В Центральном районе между улицами Новгородской, Моисеенко и Дегтярным переулком, на территории бывшего трамвайного парка, к 2012 году будет возведен общественно-деловой комплекс «Невская ратуша», в котором разместятся комитеты городской исполнительной власти.



**Рис. 10. Общественно-деловой комплекс «Невская ратуша»**

Проект, осуществление которого поручено мастерской «Евгений Герасимов и партнеры» и немецкому архитектурному бюро «NPS Tchoban Voss», предполагает создание общественно-делового комплекса зданий общей площадью порядка 400 тыс. кв.м. Объем инвестиций оценивается в 800 млн. долл. США.

Часть комплекса (около 100 тыс. кв.м), представляющая собой отдельно стоящее здание, после окончания строительства будет передана администрации Санкт-Петербурга. На остальных площадях разместится высококлассный офисный комплекс класса «А» (200 тыс. кв.м) и двухуровневая подземная парковка на 3000 мест (100 тыс. кв.м). Проект также предполагает

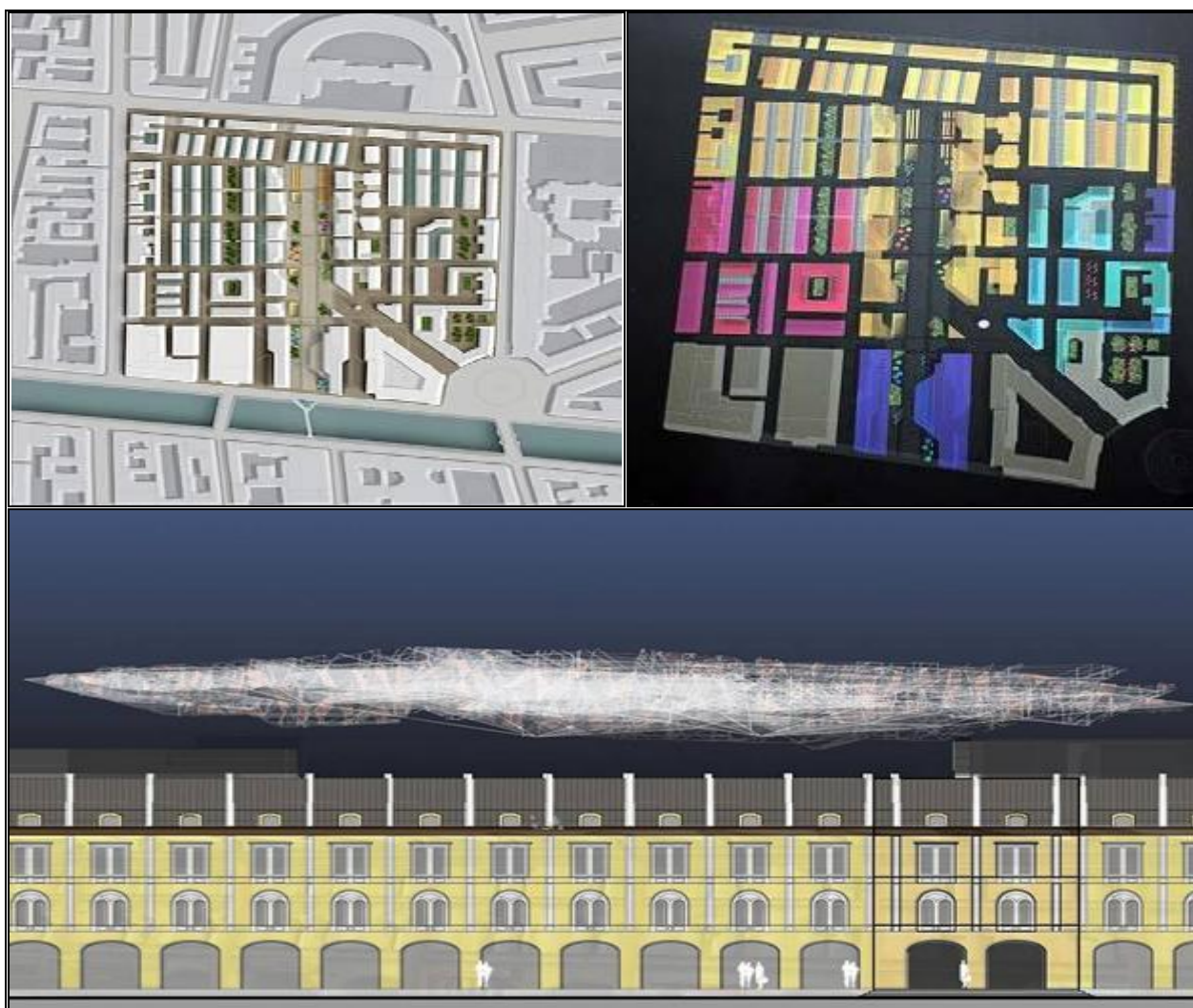


строительство объектов торговли и общественного питания, гостиничного комплекса на 300 номеров и фитнес-центра.

Офисные помещения будут иметь гибкую планировочную структуру, возможность оборудования под любой тип арендаторов. При этом каждый этаж возможно будет иметь отличающуюся планировку и делиться на офисы разной площади.

### Реконструкция «Апраксина двора»

В рамках проекта реконструкции «Апраксина двора» на территории, расположенной между Садовой ул., ул. Ломоносова, Апраксиным пер., Степановским проездом и Торговым пер., к 2013 году появится общественно-деловой многофункциональный комплекс общей площадью 347,5 тыс. кв.м.



**Рис. 11. Проект «Апраксин двор»**

Согласно проекту британского архитектурного бюро «Wilkinson Eyre Architects Ltd» компания «Главстрой» создаст на территории «Апраксина двора» около 80 тыс. кв.м торгово-сервисных площадей, 70 тыс. кв.м – офисных площадей, 70 тыс. кв.м – жилой недвижимости, двухуровневый подземный паркинг на 2,5 тыс. машино-мест (87,5 тыс. кв.м), а также две трех- и четырехзвездные гостиницы на 550 номеров (40 тыс. кв.м). Реализация проекта обойдется инвесторам в 1082,8 млн. долл. США.



### Многофункциональный комплекс «Морские башни»

На побережье Финского залива в северо-западной части Санкт-Петербурга компанией ООО «АТ-Альянс Девелопмент» к 2012 году будет возведен первый высотный многофункциональный жилой комплекс «Морские башни» («Marina Towers») общей площадью около 200 тыс. кв.м.









**Рис. 12. Проект многофункционального комплекса «Морские башни»**

Уникальный проект немецкой архитектурной компании «Braun & Schlockermann Arcadis» предполагает строительство единого комплекса из трех 35-этажных башен высотой 121,7 метра и двух 6-ти и 22-этажных зданий. Шестиэтажное здание будет отведено под офисные помещения, а в одной из башен разместится гостиница. Объем инвестиций составит 600 млн. долл. США.


















## Торговые помещения, сдаваемые в аренду в Санкт-Петербурге

Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
<b>Помещения торгового назначения</b>				
Центральный район, Невский пр., д.53	общая S, кв.м	170	5896	05.03.2008
	этаж	1		
	высота потолка, м	3		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы	1 отд.		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Объект и вход на него		Фото 2. Окна объекта и RENT		
Центральный район, Невский пр, д.106	общая S, кв.м	109	7116	05.03.2008
	этаж	1		
	высота потолка, м	3,4		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы	1 отд.		
	вход со двора	1 отд.		
коммуникации	все			
				
Фото 1. Объект и вход в него		Фото 2. Вид со двора		
Петроградский район, Большой пр. П.С., д.19	общая S, кв.м	120	5896	05.03.2008
	этаж	1		
	высота потолка, м	3		
	состояние	отличное		
	вход с улицы	1 отд.		
	вход со двора	1 отд.		
коммуникации	все			
				
Фото 1. Объект и вход в него		Фото 2. Окна		










Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
Центральный район, ул. Некрасова, д.25	общая S, кв.м	150	6623	21.02.2008
	этаж	1		
	высота потолка, м	3,2		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы	1 отд.		
	вход с о двора	1 отд.		
коммуникации	все			
				
Фото 1. Объект и вход в него			Фото 2. Окна	
Калининский район, ул. Комсомола, д.35	общая S, кв.м	230	4232	02.02.2008
	этаж	1		
	высота потолка, м	4		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы	1 отд.		
	вход со двора	1 отд.		
коммуникации	все			
				
Фото 1. Вход №1			Фото 2. Вход №2	
г. Пушкин, Петербургское шоссе, д.15/2	общая S, кв.м	55	433	20.03.2008
	этаж	1		
	высота потолка, м	3,6		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы	2 отд.		
коммуникации	все			
				
Фото 1. Фасад			Фото 2. Вход	









Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
Пушкинский район, ул. Генерала Хазова, д.20	общая S, кв.м	140	291	21.03.2008
	этаж	1		
	высота потолка, м	3,4		
	состояние	отличное		
	вход с улицы	2 отд.		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад		Фото 2. Вход		
г. Пушкин, Конюшенная ул., д.16	общая S, кв.м	814	318	21.03.2008
	этаж	1		
	высота потолка, м	3,2		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы	2 отд.		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад и вход		Фото 2. Объект со двора		
<b>Помещения офисного назначения</b>				
Московский район, Московский пр., д.193	общая S, кв.м	196	2289	20.01.2008
	этаж	1		
	высота потолка, м	3		
	состояние	нормальное		
	вход со двора	1 общ., 1 отд.		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Вид со двора		Фото 2. Вход №1		Фото 3. Вход №2



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
Центральный район, Невский пр., 30	общая S, кв.м	110	4318	14.05.2008
	этаж	1		
	высота потолка, м	3,1		
	состояние	удовлетвор.		
	вход с улицы	2 отд.		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад			Фото 2. Объект и вход	
Центральный район, Невский пр., д.24	общая S, кв.м	74	2374	10.03.2008
	этаж	2		
	высота потолка, м	2,8		
	состояние	удовлетвор.		
	вход с улицы	1 общ., 2 отд.		
	вход со двора	1 отд.		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад			Фото 2. Объект и вход	
Калининский район, Кондратьевский пр., д.15б	общая S, кв.м	1040	224	09.04.2008
	этаж	1		
	высота потолка, м	3,2		
	состояние	удовлетвор.		
	вход с улицы	2 отд.		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад и вход №		Фото 2. Въезд на территорию	Фото 3. Вход №2	



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
Красносельский район, Геологическая ул., д.59	общая S, кв.м	30	237	19.03.2008
	этаж	1		
	высота потолка, м	4,5		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы	1 отд.		
	вход со двора	1 отд.		
коммуникации	все			
				
Фото 1. Главный вход		Фото 2. Подъезд		
Петродворцовый район, Суворовцев пер., д.3	общая S, кв.м	160	356	19.03.2008
	этаж	1		
	высота потолка, м	2,8		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы	1 общ.		
коммуникации	все			
				
Фото 1. Фасад и вход		Фото 2. Окна		
<b>Помещения производственно-складского назначения</b>				
Центральный район, ул. Восстания, д.24/27	общая S, кв.м	100	403	07.03.2008
	этаж	подвал		
	высота потолка, м	2,2		
	состояние	удовлетвор.		
	вход со двора	1 отд.		
коммуникации	все			
				
Фото 1. Фасад		Фото 2. Объект и вход		



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
Кировский район, Балтийская ул., д.59	общая S, кв.м	124	335	10.04.2008
	этаж	2		
	высота потолка, м	5,8		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы	3 общ.		
коммуникации	все			
				
Фото 1. Объект		Фото 2. Вход		Фото 3. Въезд на территорию
Калининский район, Полуостровский пр., д.32	общая S, кв.м	25	330	01.04.2008
	этаж	1		
	высота потолка, м	4,7		
	состояние	удовлетвор.		
	вход со двора	3 общ.		
коммуникации	все			
				
Фото 1. Фасад		Фото 2. Вход		
Приморский район, пр. Королева, д.27	общая S, кв.м	40,42	950	01.04.2008
	этаж	1		
	высота потолка, м	2,76		
	состояние	отличное		
	вход со двора	1 общ.		
коммуникации	все			
				
Фото 1. Вход		Фото 2. Объект		



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
Выборгский район, Большой Сампсониевский пр., д.17	общая S, кв.м	141	445	12.01.2008
	этаж	1,5		
	высота потолка, м	2,5		
	состояние	удовлетвор.		
	вход со двора	1 отд.		
	коммуникации	все		
Фото 1. Фасад		Фото 2. Окна во дворе		Фото 3. Вход
Московский район, Заставская ул., д.33	общая S, кв.м	410	435	12.04.2008
	этаж	2		
	высота потолка, м	3		
	состояние	удовлетвор.		
	вход со двора	4 общ.		
	коммуникации	все		
Фото 1. Фасад		Фото 2. Проходная		Фото 3. Въезд во двор

Данные ГУИОН

