



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОРОДСКИМ ИМУЩЕСТВОМ
Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»**

191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д. 1-3, 6 подъезд, 3 этаж телефон: (812)710-48-93, факс: (812)710-47-80

**Прогноз
развития рынка аренды нежилых
помещений в Санкт-Петербурге
(на второе полугодие 2010 года и 2011 год)
и его влияния на социально-экономическое
положение Санкт-Петербурга**

Санкт-Петербург 2010

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОБЪЕКТЫ, СУБЪЕКТЫ И ИНФРАСТРУКТУРА РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	3
1.1	ОБЪЕКТЫ РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	3
1.2	СУБЪЕКТЫ, ФОРМИРУЮЩИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	6
1.3	СУБЪЕКТЫ, ФОРМИРУЮЩИЕ СПРОС НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ...	9
1.4	ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УЧАСТНИКИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	10
1.5	ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ УЧАСТНИКОВ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	11
1.6	ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	13
2	ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С АВГУСТА 1998 ГОДА ДО СЕРЕДИНЫ 2010 ГОДА.....	16
3	ВЛИЯНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА НА РЫНОК АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	20
4	ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ	25
4.1	РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ.....	25
4.1.1	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	25
4.1.2	СТРУКТУРА РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	28
4.1.3	ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	30
4.1.4	АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ДОХОДНОСТЬ	31
4.2	РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ	34
4.2.1	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ ВСТРОЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	34
4.2.2	СТРУКТУРА РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	35
4.2.3	ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	37
4.2.4	АРЕНДНЫЕ СТАВКИ	38
4.3	ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	41
4.4	ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ	44
5	ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	45
5.1	РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ.....	45
5.1.1	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	45
5.1.2	СТРУКТУРА РЫНКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	47
5.1.3	ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА	51
5.1.4	АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ДОХОДНОСТЬ	52
5.2	РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	55
5.2.1	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	55
5.2.2	СТРУКТУРА РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	55
5.2.3	ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	57
5.2.4	АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ДОХОДНОСТЬ	58
5.3	ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	61
5.4	ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	64
6	ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ	65
6.1	РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ В ЛОГИСТИЧЕСКИХ КОМПЛЕКСАХ.....	65
6.1.1	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЛОГИСТИЧЕСКИХ КОМПЛЕКСОВ	65
6.1.2	СТРУКТУРА РЫНКА ЛОГИСТИЧЕСКИХ КОМПЛЕКСОВ	66
6.1.3	ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА ЛОГИСТИЧЕСКИХ КОМПЛЕКСОВ	69
6.1.4	АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ДОХОДНОСТЬ	71
6.2	РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ	73
6.2.1	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	73
6.2.2	СТРУКТУРА РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	73
6.2.3	ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	75
6.2.4	АРЕНДНЫЕ СТАВКИ	76
6.3	ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	79
6.4	ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	82
7	ВЫВОДЫ.....	83
	ПРИЛОЖЕНИЯ	85



1 ОБЪЕКТЫ, СУБЪЕКТЫ И ИНФРАСТРУКТУРА РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1.1 Объекты рынка нежилых помещений Санкт-Петербурга

Общая площадь нежилого фонда Санкт-Петербурга по данным ГУП "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" по состоянию на 01.01.2010 составила 88130,4 тыс. кв.м (увеличилась по сравнению с 2009 годом на 3,6%), из которых 78037,5 тыс. кв.м (88,5%) - отдельно стоящие здания и 10092,9 тыс. кв.м (11,5%) - нежилые помещения, встроенные в жилые дома (таблица 1.1.1).

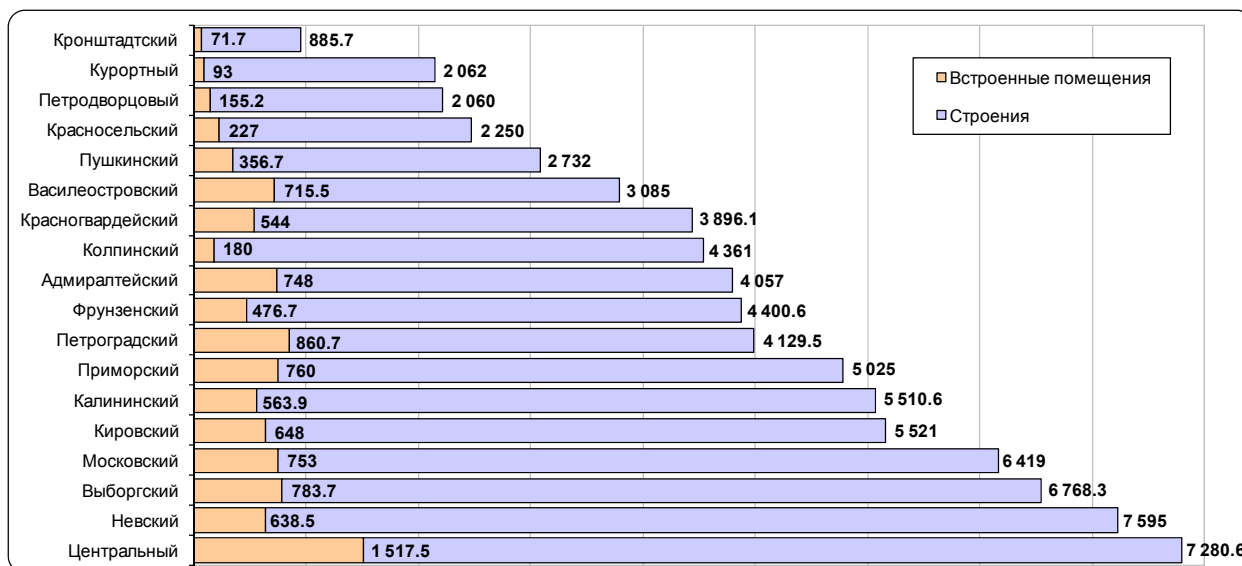
Таблица 1.1.1 - Основные показатели по нежилому фонду Санкт-Петербурга

Показатели	на 01.01.2007	на 01.01.2008	на 01.01.2009	на 01.01.2010
Число строений, шт.	41904	44217	43193	44848
Площадь строений, тыс. кв.м	60483,3	72973,5	75432,2	78037,5
Площадь встроенных нежилых помещений, тыс. кв.м	8244,5	8666,1	9675	10092,9
Общая площадь нежилого фонда, тыс. кв.м	68727,8	81040,9	85107,2	88130,4

Данные ГУИОН

По объему площадей строений лидируют Невский, Центральный и Выборгский районы Санкт-Петербурга. На их долю приходится более 28% общей площади строений.

В секторе встроенных помещений лидируют Центральный, Петроградский и Выборгский районы, совокупная доля которых составляет 31% (рисунок 1.1.1).



Данные ГУИОН

Рисунок 1.1.1. Структура нежилого фонда Санкт-Петербурга по районам, тыс. кв.м

Наибольшую долю во встроенных помещениях составляют прочие (не вошедшие в другие типы), торговые и учрежденческие площади, в строениях – производственные, учрежденческие и складские (рисунок 1.1.2).





Данные ГУИОН

Рисунок 1.1.2. Структура нежилого фонда Санкт-Петербурга по типам, тыс. кв.м

Большая часть представленного на рынке аренды нежилого фонда находится в хорошем (42%) или удовлетворительном (44%) состоянии. 13% от общего объема площадей относится к категории "неудовлетворительное состояние", а 1% нежилого фонда является ветхим (рисунок 1.1.3).



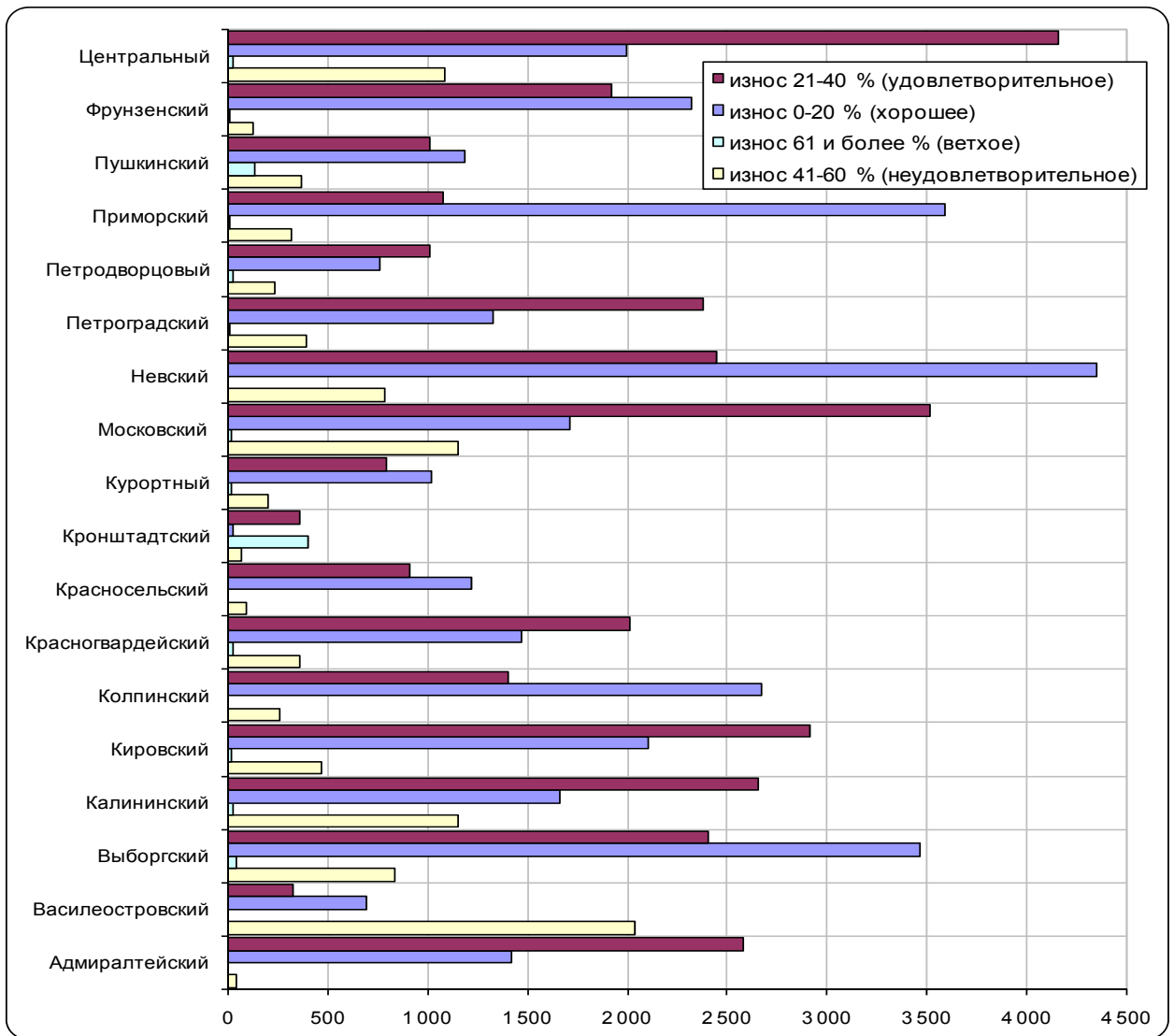
Данные ГУИОН

Рисунок 1.1.3. Структура нежилого фонда Санкт-Петербурга по техническому состоянию помещений, %

Лидерами по предложению ветхой нежилой недвижимости являются Кронштадский (409,2 тыс. кв.м) и Пушкинский (140,7 тыс. кв.м) районы. Большая часть нежилого фонда, находящегося в неудовлетворительном состоянии, приходится на Василеостровский (2041,5 тыс. кв.м), Калининский (1155,9 тыс. кв.м) и Московский (1159 тыс. кв.м) районы.

Основная доля площадей нежилого фонда, находящихся в хорошем состоянии, расположена в Невском (4151,3 тыс. кв.м), Приморском (3594 тыс. кв.м) и Выборгском (3466,8 тыс. кв.м) районах, в удовлетворительном – в Центральном (4157 тыс. кв.м), Московском (3519 тыс. кв.м) и Кировском (2920 тыс. кв.м) районах Санкт-Петербурга (рисунок 1.1.4).





Данные ГУИОН

Рисунок 1.1.4. Техническое состояние нежилого фонда Санкт-Петербурга по районам, тыс. кв.м

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 48,6 млн. кв.м. К данной категории пользователей можно отнести жилищно- и гаражностроительные кооперативы, коммерческие организации и предприятия.

Еще 268,6 тыс. кв.м (0,3%) нежилого фонда Санкт-Петербурга находится в смешанной собственности.

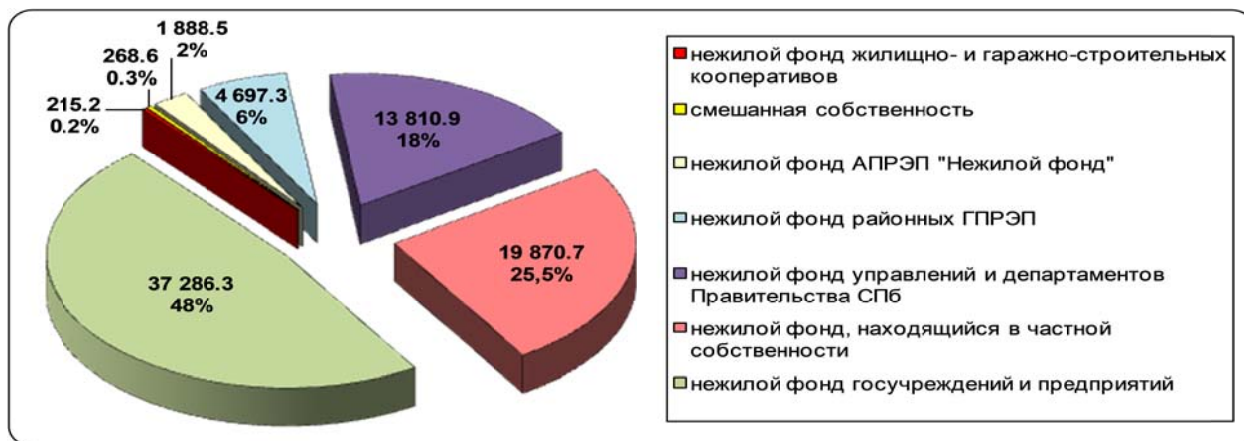
Город является одним из важнейших субъектов рынка недвижимости, не только определяющим развитие рынка аренды объектов государственной собственности, но и активно влияющим на развитие негосударственного сектора рынка аренды нежилых помещений. На 1 января 2010 года объем площадей нежилого фонда, находящихся в собственности Правительства Санкт-Петербурга и районных ГПРЭП составил более 1850,8 тыс. кв.м (2,3%).

Значительную часть нежилого фонда (25,5% или 19,9 тыс. кв.м) 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 1.1.5 представлена структура нежилого фонда Санкт-Петербурга по категориям пользователей.



Данные ГУИОН

Рисунок 1.1.5. Структура нежилого фонда Санкт-Петербурга по категориям пользователей, тыс. кв.м

1.2 Субъекты, формирующие предложение на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

В отношении формирования предложения в негосударственном секторе рынка аренды нежилых помещений можно сказать, что здесь 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. До недавнего времени продаваемые в рамках приватизации объекты перестали играть ключевую роль и исчислялись десятками, в лучшем случае сотнями объектов в год.

Несмотря на то, что с 1998 года обнаружилась тенденция к деприватизации (в собственность государства вернулось более 8 тысяч предприятий, в собственность муниципалитетов – более 39 тысяч организаций и предприятий), в ближайшие годы есть основания ожидать нового всплеска малой приватизации.

В значительной степени этому должен поспособствовать вступивший в силу 3 декабря 2008 года Закон Санкт-Петербурга №748-137 "О предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга или в муниципальной собственности в Санкт-Петербурге, субъектам малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге". Согласно данному законодательно-нормативному акту, принятому в самый разгар мирового финансового кризиса, предприниматели - представители малого и среднего бизнеса получили право на преимущественный выкуп арендуемых городских помещений без процедуры торгов. Кроме поддержки малого и среднего бизнеса, важной его функцией является пополнение городского и федерального бюджета в нынешних неблагоприятных для экономики страны условиях.



За период с 2009 года по май 2010 года специалистами ГУИОН выполнено около 1000 отчетов (в том числе в 2009 году - 805 штук, в январе-мае 2010 года - 195 штук) по определению рыночной стоимости помещений, занимаемых арендаторами, желающими воспользоваться правом выкупа госимущества субъектами малого и среднего бизнеса. Около 66% заявок поступило на помещения, расположенные в Центральном (28%; 29,7 тыс. кв.м), Адмиралтейском (13%; 14,5 тыс. кв.м), Василеостровском (12%; 12,3 тыс. кв.м) и Петроградском (12%; 10,9 тыс. кв.м) районах. На окраинах города востребованы в основном встроенные помещения торгового назначения. По 702 объектам в последствии были заключены договора выкупа.

Еще одним законом, направленным на поддержание приватизации помещений малым и средним бизнесом, должен стать Федеральный закон от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Поправки, принятые Государственной думой в июле 2009 года, предоставляют малому и среднему бизнесу возможность брать ипотечные кредиты на выкуп коммерческой недвижимости (глава 12, статья 69.1).

Субъекты малого и среднего бизнеса имеют также право покупать государственные помещения на аукционе, однако, из-за недостатка финансовых средств им довольно сложно конкурировать на торгах с крупными компаниями. По мнению генерального директора фонда имущества Санкт-Петербурга Андрея Степаненко, ипотека нежилого фонда будет стимулировать не только приватизацию госсобственности, но и сделки по приобретению в кредит нежилых помещений на вторичном рынке.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22 сентября 2009 г. № 1020 была утверждена программа приватизации государственного имущества на 2010 год, согласно которой в частый сектор нежилой недвижимости перейдут 7 государственных унитарных предприятий, а также 6 отдельно стоящих зданий, строений и сооружений, находящихся в казне Санкт-Петербурга, общей площадью 14,66 тыс. кв.м.

Размер предполагаемых доходов от приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга, включенного в Программу, составит не менее 178,91 млн. руб. (таблицы 1.2.1, 1.2.2)

Таблица 1.2.1 - Программа приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга на 2010 год. Раздел I. Программа приватизации СПб ГУП

№ п/п	Наименование предприятия	Адрес предприятия	Исполнительный орган государственной власти СПб, осуществляющий координацию деятельности предприятия
1	СПб ГУП "Санитарно-технологическая пищевая лаборатория"	г. Ломоносов, ул. Первомайская, д.5	Администрация Петродворцового р-на СПб
2	СПб ГУП "Баня №5"	пос. Александровская, Парковая ул., д.24	Администрация Пушкинского р-на СПб
3	СПб ГУП "Производственная база" Центрального р-на	Моховая ул., д.8	Жилищный комитет
4	СПб ГУП по книжной торговле библиотечный коллектор "Книжный центр"	Литейный пр., д.53	Комитет по печати и взаимодействию со СМИ
5	СПб ГУП по оказанию банно-прачечных услуг населению "Скат"	г. Зеленогорск, Выборгская ул., д.3	Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли
6	СПб ГУП по предоставлению банных и оздоровительных услуг "Баня №72"	Пролетарский пр., д.1	Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли
7	СПб ГУП "Комбинат социального питания "Юность"	ул. Костюшко, д.68	Управление социального питания



Таблица 1.2.2 - Программа приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга на 2010 год. 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 РФ

№ п/п	Адрес объекта недвижимости	Общая площадь здания, кв.м	Основание включения
1	5-й Предпортовый пр-д., д.4, к.3, лит. А	5974,4	Общая площадь более 3 тыс.кв.м
2	Петровский пр., д.9, лит. Т	5601,1	Общая площадь более 3 тыс.кв.м
3	Главная ул., д.32, лит. А	1359,6	Объект культурного наследия (памятник) регионального значения
4	г. Ломоносов, Александровская ул., д.14, лит. А	139,4	Объект культурного наследия (памятник) регионального значения
5	г. Ломоносов, Морская ул., д.5, лит. А	347,6	Объект культурного наследия (памятник) регионального значения
6	г. Петродворец, Парковая ул., д.1, лит. А	1242,7	Объект культурного наследия (памятник) регионального значения

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). 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.¹ 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., в том числе 68,74 млрд. руб. на период с 2010 по 2016 гг.

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.

¹ Закон Санкт-Петербурга "О целевой программе Санкт-Петербурга "Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге" от 02.11.2007 года № 513-101 (с изменениями от 28.10.2008, 14.12.2009).



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.

Так 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.

1.3 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;
- Непрофильные игроки.

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 "B", 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.

Специалисты рынка недвижимости в перспективе прогнозируют увеличение числа иностранных игроков, а также выход на рынок Санкт-Петербурга крупных консервативных инвестиционных фондов, ранее не представленных в России, как следствие мирового финансового кризиса и падения доходности иностранной недвижимости.

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.

В еще одну категорию субъектов, формирующих спрос на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, можно выделить непрофильных игроков рынка, численность которых в настоящее время растет под влиянием последствий финансового кризиса. К этой группе в основном относятся банки, получающие объекты недвижимости в уплату долга, а также промышленные холдинги, для которых менее рискованное инвестирование средств в недвижимость является альтернативой развитию собственного производства.

1.4 Профессиональные участники рынка коммерческой недвижимости

Развитие рынка коммерческой недвижимости, повышение требований потенциальных арендаторов к характеристикам помещений, увеличение количества непрофильных игроков, не имеющих опыта управления недвижимостью, наравне с ростом конкуренции на рынке коммерческих площадей приводит к тому, что все более востребованными становятся компании, специализирующиеся на предоставлении услуг по подбору необходимых арендатору помещений, помощи в осуществлении сделки, а также способные эффективно управлять собственностью и приносить владельцу доход.

В уже сформировавшийся в Санкт-Петербурге кластер профессиональных участников рынка коммерческой недвижимости входят такие ведущие компании, как: компания "Becar Realty Group", ООО "Colliers International", компания "GVA Sawyer", 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 "Миэль", ООО "ОКТАВА", ООО "Проюрис", ОАО "РОССТРО", ООО "С.Э.Р.", "Агентство недвижимости "Центр", ООО "Экотон", "Бизнес-Центры



Управляющая Компания", ЗАО "Русский Фонд Недвижимости", ОАО "Авангард", ООО "Агентство недвижимости "Союз"", ООО "Альфа Недвижимость", ООО "БЕНУА", ООО "Зевс", ООО "Невский Альянс", ООО "Охта Групп" и другие.

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", ЗАО "МК ПСБ", ООО "Бюро Имущественных Операций", УК "ТиБиЭс Девелопмент", ЗАО "МТЛ. Эксплуатация недвижимости", ООО "Супер – Сервис Проперти менеджмент", ООО "РЭО "Сервис", ЗАО "СВ-Сити", ЗАО "РОСТ-Риэлти", ООО "УК "Адвекс-Траст", ЗАО Холдинговая компания "Фастком", ООО "Авентин-Недвижимость", холдинговая компания "Адамант", группа компаний "АйБи ГРУПП", компания "A+Estate", London Consulting & Management Company, ГК "Авентин-Недвижимость", УК "VMB TRUST", ЗАО "Гелиос Таун", ЗАО "СК "Двадцатый трест", компания "Jones Lang LaSalle", агентство недвижимости "Колвэй", ГК "Кронос", ГК "Невский альянс", ЗАО "Неостиль", МК "Нира-Фондс", АО "REIM Group", ЗАО "Рост-Риэлти", ЗАО "Рубин", ООО "РЭО "Сервис", УК "Сенатор", ОАО "ТМП", ЗАО "Алпол", УК "Ти Би Эс Девелопмент", холдинг "Эталон-ЛенСпецСМУ" и другие.

1.5 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 соответствие с действующим законодательством. На сегодняшний день членами Гильдии являются 15 компаний Санкт-Петербурга.

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

Среди профессиональных объединений участников рынка коммерческой недвижимости следует также отметить:

- Некоммерческое партнерство саморегулируемую² организацию "Сообщество

² Саморегулируемой признается некоммерческая организация, основанная на членстве, объединяющая субъекты предпринимательской деятельности исходя из единства отрасли производства товаров (работ, услуг) или рынка произведенных товаров (работ, услуг) либо объединяющая субъектов профессиональной деятельности определенного вида, созданная в целях самостоятельной и инициативной деятельности по разработке и установлению стандартов и правил указанной деятельности и контролю за их соблюдением.



профессионалов оценки" (СРО "СПО"), инициаторами создания которой выступили Фонд имущества Санкт-Петербурга и Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости (ГУИОН);

– Санкт-Петербургский филиал некоммерческого партнерства "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО", созданный с целью становления саморегулирования оценочной деятельности в Санкт-Петербурге как важнейшего инструмента ее дальнейшего профессионального развития;

– Некоммерческое партнерство Санкт-Петербургское региональное отделение общественной организации "Российское общество оценщиков" (РОО), объединяющее специалистов в области оценочной деятельности, проживающих на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Кроме того, в Санкт-Петербурге действует еще несколько локальных объединений: Межрегиональная общественная организация "Северо-Западное общество оценщиков", Некоммерческое партнерство "Северо-Западная саморегулируемая организация рынка земли и недвижимого имущества", "Ассоциация домостроителей и производителей стройматериалов Санкт-Петербурга", "Союз строительных объединений", "Ленинградская областная Гильдия риэлторов" и другие.

1.6 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. 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. 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".

С момента последней корректировки Методики прошло уже 4,5 года, и она нуждается в существенном изменении, особенно в условиях финансового кризиса, затронувшего все сегменты коммерческой недвижимости.

Из результатов ежемесячных опросов ведущих экспертов рынка коммерческой недвижимости, проводимых специалистами ГУИОН, следует, что в апреле 2010 года средние ставки арендной платы в сегменте офисных помещений приблизились к уровню 2006 года, а в секторе торговых и производственно-складских помещений – опустились значительно ниже этого уровня.

Таким образом, складывается ситуация, при которой уровень арендной платы, рассчитанной по действующей Методике будет превышать рыночные цены. Несколько смягчает ситуацию использование арендного коэффициента ($K_{ар}$), учитывающего особенности механизма предоставления нежилых объектов в аренду (значение 0,7 для основной части города, значение 0,9 для пригородных территорий).

Положение усугубляет применение индекса ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году (I), утверждаемого Правительством Санкт-Петербурга каждые три года на основании прогнозных данных развития рынка аренды объектов нежилого фонда Санкт-Петербурга, полученных по результатам проведения исследования (мониторинга) рынка аренды недвижимости и его динамики. Его значение, установленное на 2009 год составило 1,05.

В связи со сложившейся ситуацией Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2009 №1600 "О внесении изменений в постановления Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2007 №1589" значение данного коэффициента (I) на 2010 год было установлено равным единице. Это несколько сгладило (не ухудшило) ситуацию.

Тем не менее, только за 1 квартал текущего года по 1149 объектам нежилого фонда (6% от общего числа объектов) рассчитанная по Методике арендная плата оказалась выше



рыночного уровня. В основном это объекты, расположенные в Центральном (51%), Адмиралтейском (19%), Петроградском (11%) районах города. Большая часть (55%) объектов с завышенной арендной пришлась на сегмент офисных помещений.

Вместе с тем значительная часть объектов КУГИ (14% от общего количества) имеет арендную плату, которая в два и более раза ниже реального рыночного уровня.

Наилучшим образом ситуацию характеризует то, что за 2009 год из 310 объектов нежилого фонда, представленных на аукционах на право заключения договоров аренды, которые проводит Фонд имущества Санкт-Петербурга, 233 не нашли арендаторов, а 77 были сданы в аренду, при этом 30 объектов сданы по стартовой цене, а 47 с превышением стартового размера арендной платы (в среднем в 1,5 раза), определенного в соответствии с действующей Методикой. С начала текущего года торги на право аренды встроенных нежилых помещений на территории Санкт-Петербурга не проводились.

В связи с этим действующая Методика нуждается в корректировке, основанной на полноценном исследовании рынка аренды нежилых помещений Санкт-Петербурга и включающей:

- приведение арендных ставок объектов нежилого фонда, сдаваемых в аренду КУГИ к рыночному уровню;
- установление обоснованного индекса ежегодного изменения размера ставки арендной платы или отказ от его применения в 2011 году;
- выработку решений по объектам КУГИ, уровень арендных ставок которых существенно ниже рыночных;
- предоставление Фонду имущества полномочий по снижению стартового уровня арендной платы, рассчитанного в соответствии с Методикой, без проведения оценки.



2 ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С АВГУСТА 1998 ГОДА ДО СЕРЕДИНЫ 2010 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 2008 году ситуацию на рынке коммерческой недвижимости кардинально изменил мировой финансовый кризис. Существенное снижение оборота розничной торговли и возникшие вследствие этого у ритейлеров финансовые трудности привели к сокращению ассортимента продукции, персонала и занимаемых торговых площадей, а также к закрытию и продаже некоторых торговых объектов. Многие сетевые ритейлеры отказались от увеличения количества своих магазинов в ближайшее время. Другие переходят на более востребованные в настоящее время торговые форматы (дискаунтеры, магазины шаговой доступности и так далее).

На сокращение спроса в сегменте офисной недвижимости в большей степени повлияло перенасыщение рынка высококлассными офисными площадями, а также спад деловой активности во многих отраслях экономики, вызванный финансовым кризисом. Многие компании, особенно работающие в финансовой сфере или активно использующие заемные средства, вынуждены менять планы своего развития, в том числе сокращать персонал и занимаемые площади, сокращать количество своих филиалов в разных районах города или переезжать в более дешевые офисы. Например, снижение рентабельности банковской сферы, вызванное резким сокращением объемов ипотечного, автомобильного и потребительского кредитования, вынуждает банки уменьшать количество дополнительных офисов и оптимизировать свою деятельность.

Ситуация в секторе производственно-складских помещений усугубило сокращение товарооборота и перенасыщение рынка высококачественными складами, введенными в эксплуатацию в конце 2008-начале 2009 гг. (не менее 450 тыс. кв.м складских помещений класса "А" и "В"). Об этом свидетельствует приостановка многих проектов строительства складов,³ резкое сокращение спроса на высококлассные помещения, отказ некоторых собственников и арендаторов от части занимаемых площадей, а также переориентация спроса на помещения меньших площадей (не более 500 кв.м), предназначенных для

³ О приостановке складских проектов заявили компании "Евразия Логистик", "Теорема", "Пантикапей", "Immo Industry Group", "Игристые вина", финский лесопромышленный концерн "Ruukki Group Oyj" и т.д.



производства, доставки или хранения мелких партий товара.

В феврале 2010 года Государственное унитарное предприятие "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" (ГУП "ГУИОН") провело очередной опрос риэлтерских организаций о состоянии рынка нежилых помещений. В целом опрос показал, что за период с февраля 2009 года по февраль 2010 года цены сделок на рынке аренды коммерческой недвижимости в среднем уменьшились на 21-29%. Главными факторами снижения стоимости аренды и цены продажи на рынке нежилых помещений в 2009 году явились: значительное снижение цен на жилые помещения; уменьшение спроса на коммерческую недвижимость, связанное с финансовыми трудностями компаний (частичное или полное закрытие филиалов, сокращение персонала и занимаемых площадей); приостановление планов выхода на рынок новых московских и иностранных фирм; снижение инвестиционной активности и ликвидности в сфере коммерческой недвижимости; рост курса доллара и евро относительно рубля.

Анализ полученных данных позволяет утверждать, что в 2009 году ставки аренды в торговом секторе уменьшились в среднем на 21%, в офисном и производственно-складском - на 29% (таблица 2.1).

Таблица 2.1 - Состояние рынка аренды нежилых помещений Санкт-Петербурга в феврале 2010 года по сравнению с февралем 2009 года

Среднее значение	Функциональное назначение помещений		
	торговое	офисное	производственно-складское
Изменение спроса	79%	69%	71%
Уровень цен спроса	81%	75%	73%
Изменение предложения	117%	131%	117%
Уровень цен предложения	87%	80%	77%
Изменение количества сделок	77%	76%	69%
Уровень цен сделок	79%	71%	71%
Прогноз цен сделок на февраль 2011 г.	100%	96%	94%

Данные ГУИОН

Полученные в ходе экспертного опроса данные по рынку аренды нежилых помещений в 2009 году свидетельствуют о повышении уровня активности предложения во всех сегментах при одновременном снижении уровня активности спроса.

Сокращение спроса в среднем составило 21% в торговом секторе, 31% - в офисном и 29% - в производственно-складском секторе. Предложение увеличилось на 31% в офисном секторе, на 17% - в торговом и производственно-складском (таблица 2.1).

По состоянию на февраль 2010 года снижение цен спроса опережает снижение цен предложения. В среднем по рынку в течение года предлагаемые ставки аренды в торговом секторе снизились на 13%, в офисном - на 20% и в производственно-складском - на 23%. При этом цены спроса уменьшились в торговом секторе на 19%, в офисном - на 25%, в промышленно-складском - на 27%. Таким образом, снижение уровня цен спроса опережает снижение уровня цен предложения на 6% в торговом секторе, на 5% - в офисном секторе, на 4% - в промышленно-складском секторе (таблица 2.1).

На рынке аренды коммерческой недвижимости эксперты прогнозируют дальнейшее снижение уровня цен в офисном и производственно-складском секторах на 4% и 6% соответственно. При этом цены на помещения торгового назначения не изменятся.

По сравнению с базовым уровнем (весна 1998 года) ставки аренды в феврале 2010 года составили для помещений торгового назначения - 270%, офисного - 99%, промышленно-складского - 129% (таблица 2.2).



Таблица 2.2 - Состояние рынка аренды нежилого фонда Санкт-Петербурга в феврале 2010 года по сравнению с базовым уровнем (весна 1998 года)

Среднее значение	Функциональное назначение помещений		
	торговое	офисное	производственно-складское
Изменение спроса	198%	86%	212%
Уровень цен спроса	159%	69%	92%
Изменение предложения	278%	672%	221%
Уровень цен предложения	725%	214%	239%
Изменение количества сделок	52%	35%	35%
Уровень цен сделок	270%	99%	129%
Прогноз цен сделок на февраль 2011 г.	270%	95%	121%

Данные ГУИОН

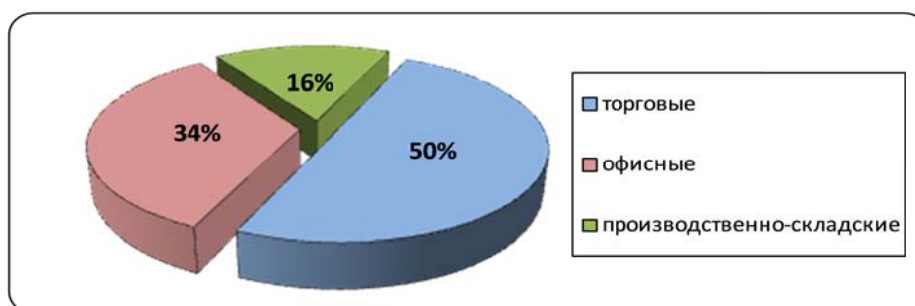
По прогнозам экспертов к февралю 2011 года ожидается превышение цен сделок базового уровня: в секторе торговых помещений - на 270%; в секторе производственно-складских помещений - на 121%. В секторе аренды офисных помещений прогнозируется снижение уровня цен относительно базового уровня на 5% (таблица 2.2).

В результате анализа представленных экспертами сведений о количестве сделок получены данные, позволяющие составить структуру рынка нежилого фонда, сложившуюся к февралю 2010 года. В среднем 27% сделок приходилось на сделки аренды и 73% – на сделки купли-продажи⁴ (таблица 2.3, рисунок 2.1).

Таблица 2.3 - Данные по структуре рынка за период февраль 2009-февраль 2010 года

Структура рынка	Функциональное назначение помещений		
	торговое	офисное	производственно-складское
Общее кол-во сделок	1788	1213	559
Количество респондентов	25	25	25
Доля сегмента	50%	34%	16%
Изменение по сегментам за год	11%	-3%	-9%
Доля на рынке	27%		

Данные ГУИОН



Данные ГУИОН

Рисунок 2.1. Структура рынка аренды нежилых помещений по секторам, %

По мнению экспертов рынка коммерческой недвижимости за прошедший год в его структуре наметились существенные изменения. На рынке аренды на 11% увеличилась доля сделок с торговыми помещениями, с офисными и производственно-складскими помещениями - на 3% и 9% соответственно.

⁴ Приведенные данные могут не отражать реальную ситуацию на рынке в целом, поскольку основаны на анализе малой выборки данных (не все эксперты предоставили данные о совершенных сделках).



На основе обработки данных экспертного опроса в совокупности с мнениями экспертов относительно состояния и тенденций рынка аренды коммерческой недвижимости можно сделать следующие выводы. В 2008 году в активное развитие коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, наблюдавшееся в течение последних нескольких лет, вмешался финансовый кризис, так или иначе затронувший все отрасли национальной экономики, в том числе рынок недвижимости и строительства. В 2009 году экономический кризис продолжил свое пагубное влияние на рынок нежилых помещений. На данный момент в большей степени пострадали сегменты офисной и производственно-складской недвижимости, где наблюдается более значительное сокращение спроса, количества реальных сделок, цен и арендных ставок. Этому способствует спад деловой активности в городе, обусловленный общей экономической ситуацией в стране и в мире.

В целом по рынку аренды коммерческой недвижимости эксперты отмечают:

– В 2009 году наблюдалось значительное уменьшение объема спроса (при значительном увеличении объема предложения) и количества сделок (вызванное завышенными арендными ставками), а также снижение арендных ставок. В конце 2009-начале 2010 гг. рынок стабилизировался.

– В начале 2010 года наблюдается стабилизация арендных ставок на уровне 2009 года (незначительный рост отмечен только по отдельным объектам), а также уравнивание цен спроса и предложения.

– Снижается размер скидок при заключении сделок, а также сроков договоров аренды.

– Сроки экспозиции объектов возросли.

– Завершилась ротация якорных арендаторов.

– Развивается рынок субаренды.

– Становление рынка арендатора. Повышение требований к арендуемым объектам коммерческой недвижимости: спросом пользуются качественные помещения небольших площадей с выгодным местоположением, высоким уровнем сервиса и т.д.

– Актуальность приобрели рассрочки платежей и "белая" арендная плата.

– Российских инвесторов привлекают проекты стоимостью до 300 млн. руб. Иностранные инвестиции сократились из-за высоких рисков и низкой доходности.

– К 2011 году ожидается некоторое увеличение спроса.

По рынку торговой недвижимости эксперты отмечают:

– В конце 2009 года сегмент торговой недвижимости стабилизировался.

– Кризис практически не отразился на секторе "street retail" с хорошей локацией.

– Растет спрос на торговые помещения, расположенные в местах с хорошей пешеходной проходимостью, площадью до 50-150 кв.м (помещения площадью от 150 кв.м практически не востребованы).

– К 2011 году ожидается восстановление данного сегмента, в том числе рост количества сделок.

По рынку офисной недвижимости эксперты отмечают:

– Наиболее востребованы офисы площадью до 100 кв.м.

– В конце 2009 года сегмент офисной недвижимости стабилизировался. Тем не менее, снижение арендных ставок продолжается.

– К 2011 году ожидается восстановление данного сегмента, но, по сравнению с торговыми помещениями, более медленными темпами.

По рынку производственно-складской недвижимости эксперты отмечают:

– Спрос на помещения площадью 300-500 кв.м практически отсутствует.

– В конце 2009 года наблюдалась негативная динамика в сегменте, тем не менее, по сравнению с первым полугодием 2009 года темпы падения замедлились.

– К 2011 году ожидается стабилизация данного сегмента.



3 ВЛИЯНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА НА РЫНОК АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Несмотря на финансовый кризис 2008-2009 гг., Санкт-Петербург в настоящее время все еще является одним из наиболее привлекательных для инвесторов российским регионом с точки зрения инвестиций в автомобилестроительный, транспортно-логистический, туристический и инновационный сектора экономики.

Современный Санкт-Петербург является не только центром 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.

О некотором росте инвестиционной активности Северной столицы в конце прошлого-начале текущего года, после кризисного спада, свидетельствует подтверждение международным агентством "Fitch Ratings" 25 января 2010 года долгосрочного инвестиционного рейтинга Санкт-Петербурга в иностранной и национальной валюте на уровне "BBB" со "стабильным" прогнозом⁵, что подразумевает хорошую кредитоспособность, низкие ожидания по кредитным рискам, адекватную способность своевременно погашать финансовые обязательства. При этом агентство оценило высокий уровень предпринимательского климата в Санкт-Петербурге, подтвердив национальный долгосрочный рейтинг февраля 2009 на уровне "AA+(rus)". Данная высокая позиция свидетельствует о благоприятных условиях для ведения бизнеса в городе, а именно об очень высокой кредитоспособности относительно других эмитентов или выпусков обязательств в одной стране и низком уровне кредитных рисков.

Ранее инвестиционный потенциал Санкт-Петербурга признала другая ведущая компания данной отрасли. В декабре 2009 года международное рейтинговое агентство "Standard & Poor's" также подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг Санкт-Петербурга на уровне "BBB", изменив "негативный" прогноз до 2010 года на "стабильный", что обусловлено очень низким уровнем долга (на 1 ноября 2009 года он составил менее 1,7 млрд. руб. или 0,7% текущих доходов⁶), высокими показателями ликвидности (на 1 ноября 2009 года остатки на счетах в 4 раза превысили полный долг, составив около 83,7 млрд. руб. или более 1/3 текущих расходов), а также относительно высоким уровнем развития экономики.

В 2008 году рост ВРП составил 9,9%, в 2009 году - примерно 3,2%. В 2010 году также ожидается небольшой рост. Уровень безработицы в Санкт-Петербурге ниже, чем в среднем по России. За 1 квартал 2010 года он составил всего 1% экономически активного населения. Однако уровень благосостояния остается умеренным в сравнении с европейскими государствами: ВРП на душу населения составляет всего около 319 тыс. руб., а средняя зарплата (не более \$790) значительно ниже среднего уровня стран ЕС.⁷

По данным Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (Петростат) размер поступлений в бюджет Санкт-Петербурга по состоянию на 1 апреля 2010 года увеличился на 27% относительно 1 квартала 2009 и составил 86,7 млрд. руб. К числу основных налоговых источников дохода бюджета города по итогам 1 квартала 2010 года относятся: налог на прибыль организаций (28,9% в общем объеме доходов), налог на доходы

⁵ Краткосрочный рейтинг в иностранной валюте подтвержден на уровне "F3" ("адекватная кредитоспособность").

⁶ До 2011 года прогнозируется, что полный долг составит не более 15-20% доходов бюджета.

⁷ По данным рейтингового агентства "Standard & Poor's".



физических лиц (26,8%), безвозмездные поступления (15,3%), доходы от предпринимательской и иной приносящей доход деятельности (9,8%), налог на имущество организаций (5%). Доля доходов от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности, в бюджете Санкт-Петербурга за отчетный период составила 4,8%.

Расходы бюджета Санкт-Петербурга по состоянию на 1 апреля 2010 года составили 31,1 млрд. руб., в том числе: на образование (19,2% в общем объеме расходов), на здравоохранение и спорт (17,4%), на социальную политику (16,6%), на национальную экономику (13%), на общегосударственные вопросы (12,2%), на ЖКХ (10,6%).

Крупными и средними организациями Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года выполнено работ по виду деятельности "строительство" на сумму 50,7 млрд. руб., что на 13% меньше, чем в 1 квартале 2009 года.

Уровень рейтинга сдерживается ограниченной предсказуемостью и гибкостью доходов и расходов города вследствие контроля со стороны федерального центра, текущим давлением на финансовые показатели ввиду сокращения сбора налогов в нынешних экономических условиях, а также значительными долгосрочными потребностями Санкт-Петербурга в финансировании инфраструктуры.

Потребностей в развитии инфраструктуры, в основном связанных со строительством и реконструкцией дорог, общественным транспортом, жилищным строительством и ЖКХ, у Санкт-Петербурга больше, чем у Москвы и других городов аналогичной рейтинговой категории, что оказывает давление на бюджет города в долгосрочной перспективе.

Кроме того, негативное влияние на уровень рейтингов Санкт-Петербурга по-прежнему оказывает институциональная система: город зависит от решений федерального правительства в отношении распределения доходных и расходных полномочий. Место регистрации крупнейших налогоплательщиков Санкт-Петербурга также отчасти вне сферы контроля города и зависит от корпоративной политики и решений федерального правительства.

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

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 от 22 декабря 2004 г., 26 декабря 2005 г., 11 мая 2006 г., 19 марта 2007 г., 29 февраля, 6 мая, 3 декабря 2008 г., 26 ноября 2009 г.), который:

а) устанавливает порядок и условия предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для целей осуществления инвестиционной деятельности, связанной с созданием нового недвижимого имущества;

б) определяет порядок предоставления лицам, имеющим имущественные права на объекты недвижимости, находящиеся в собственности Санкт-Петербурга, разрешений на их реконструкцию и строительство;

в) определяет органы государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченные принимать решения о развитии застроенных территорий в Санкт-Петербурге.

– Закон Санкт-Петербурга "О государственной поддержке Санкт-Петербургом инвестиций в жилищное строительство" от 16 июля 2001 года № 568-71 (с изменениями от 16 января 2009 г.), который регулирует отношения между органами государственной власти Санкт-Петербурга и инвесторами, осуществляющими вложение инвестиций в жилищное строительство, а также устанавливает формы и методы государственной поддержки Санкт-Петербургом инвестиций в жилищное строительство.

– Закон Санкт-Петербурга "О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Санкт-Петербурга" от 30 июля 1998 года №185-36 (с изменениями от 8 мая 2001 г., 9 декабря 2003 г.), согласно которому государственная поддержка инвестиционной деятельности на территории Санкт-Петербурга осуществляется в формах:

а) предоставления инвесторам поручительств города в обеспечение возврата привлекаемых ими средств;

б) предоставления инвесторам налоговых льгот;

в) предоставления льгот по налогу на прибыль предприятий и организаций банкам и кредитным учреждениям, предоставляющим инвестиционные кредиты;

г) предоставления инвесторам льгот при аренде недвижимого имущества города в целях осуществления инвестиционной деятельности в отношении арендуемого имущества;

д) 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;

е) осуществления поддержки инвесторов с использованием средств бюджета города;

ж) 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 от 3 июня, 16 декабря 1996 г., 9 декабря 1997 г., 30 июля, 21 октября, 27 ноября, 7 декабря 1998 г., 20 мая, 20 сентября, 30 декабря 1999 г., 23 октября, 24 ноября 2000 г., 26 января, 1 июня, 9 ноября 2001 г., 30 апреля 2002 г., 7 июля, 11, 26 ноября 2003 г., 2 апреля, 16 декабря 2004 г., 15, 28 ноября 2005 г., 9 марта, 2 мая, 11 июля, 9 октября 2006 г., 8 мая, 16 июля, 26 сентября, 2 ноября 2007 г., 7 февраля, 7 июля 2008 г., 9 июля, 13 и 24 ноября 2009 г., 28 апреля 2010 г.), согласно которому в течение 5 лет устанавливается ставка налога на прибыль в размере 13,5% для организаций, осуществивших на территории Санкт-Петербурга на протяжении любых трех лет подряд (начиная с 01.01.2007 г.) вложения (объекты основных средств, в том числе в качестве вкладов в уставной капитал) на сумму от 3 млрд. руб. и более.



– Закон Санкт-Петербурга "Об инвестиционном налоговом кредите" от 12 июля 2002 года №316-28 (с изменениями от 26 ноября 2003 г., 20 июля 2006 г.), согласно которому инвестору предоставляется отсрочка платежа по налогу на имущество организаций в целях формирования благоприятных условий по созданию или модернизации объектов основных средств и нематериальных активов на территории Санкт-Петербурга.

– Закон Санкт-Петербурга "Об участии Санкт-Петербурга в государственно-частных партнерствах" от 25 декабря 2006 г. №627-100 (с изменениями от 10 апреля 2008 г.), устанавливающий порядок и условия участия города в государственно-частных партнерствах путем заключения и исполнения от имени Санкт-Петербурга соглашений (в том числе концессионных) с целью реализации в Санкт-Петербурге социально значимых проектов, привлечения частных инвестиций в экономику Санкт-Петербурга, обеспечения эффективности использования имущества, находящегося в госсобственности, а также повышения качества товаров, работ, услуг, предоставляемых потребителям.

– Закон Санкт-Петербурга "О стратегических инвестиционных проектах, стратегических инвесторах и стратегических партнерах Санкт-Петербурга" от 3 декабря 2008 г. №742-136, устанавливающий формы государственного регулирования инвестиционной деятельности в виде определения статуса стратегического инвестиционного проекта, стратегического инвестора и партнера Санкт-Петербурга и установления порядка признания инвесторов, партнеров и инвестиционных проектов стратегическими, а также в виде создания условий, стимулирующих осуществление инвестиционной и иной деятельности, оказывающей значительное воздействие на социально-экономическое развитие Санкт-Петербурга.

– Постановление Правительства Санкт-Петербурга "Об оказании поддержки субъектам инвестиционной деятельности" от 4 мая 2009 г. №492, определяющее порядок заключения дополнительных соглашений между КУГИ и субъектами-участниками инвестиционных договоров.

– Постановление Правительства Санкт-Петербурга "Об утверждении Порядка признания инвестиционного проекта стратегическим инвестиционным проектом Санкт-Петербурга, инвестора стратегическим инвестором Санкт-Петербурга и Порядка признания организации стратегическим партнером Санкт-Петербурга" от 28 апреля 2009 г. №440, определяющее критерии признания проекта строительства социально значимым.

Благодаря высокой инвестиционной активности в Санкт-Петербурге до недавнего времени все сегменты рынка коммерческой недвижимости стремительно развивались. Этому во многом способствовало 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.

В условиях финансового кризиса со второго полугодия 2008 года вплоть до 2 квартала 2010 года объем инвестиций, в том числе в коммерческую недвижимость, существенно сократился.

Так, объем инвестиций в основной капитал организаций Санкт-Петербурга в январе-феврале 2010 года сократился относительно уровня соответствующего периода 2009 года на 17,3% и составил 13,4 млрд. руб.

Объем инвестиций в нефинансовый сектор экономики Санкт-Петербурга зарубежных компаний, реализующих свои проекты на территории региона, в 2009 году составил \$5,5 млрд., сократившись относительно 2008 года на 6,8%. Таким образом, на 01.01.2010 объем накопленных иностранных инвестиций составил \$21,4 млрд., в том числе: прямых – \$9225 млн. (43,1% от общего объема), портфельных – \$4586 млн. (21,4%), прочих – \$7581 млн. (35,4%). Значительное увеличение прямых иностранных инвестиций в 2009 году свидетельствует о росте привлекательности реального сектора экономики



Санкт-Петербурга для зарубежных инвесторов, среди которых лидирующие позиции занимают: Нидерланды (42,7%), Великобритания (14%), Кипр (8,6%), Виргинские (Британские) острова (5,9%), Финляндия (4,7%), Швейцария (4,1%), Германия (3,8%), Китай (3,2%), США (2,3%), Швеция (2,1%).

Больше всего средств было вложено иностранными инвесторами в обрабатывающие производства (81,2% или \$4,5 млрд.). В вид деятельности "операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг" поступило \$284,6 млн. (5,1%), в вид деятельности "строительство" - \$359,6 млн. (6,5%).⁸

Таким образом, несмотря на финансовый кризис, достаточно высокий уровень инвестиционного потенциала, активное развитие предпринимательской деятельности в городе и области, развитие территорий, совершенствование градостроительного регламента и оптимизация статуса использования земельных участков по-прежнему привлекают в Санкт-Петербург большое количество 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.

В настоящее время помимо строительства КАД в Санкт-Петербурге проектируются, готовятся к реализации и осуществляются, в том числе и за счет бюджетных средств, такие крупные стратегические инвестиционные проекты как:

- строительство высокоскоростной магистрали "Западный Скоростной Диаметр";
- строительство и дальнейшая эксплуатация юго-западной ТЭЦ;
- создание территории западной части Васильевского о-ва;
- строительство морского пассажирского терминала на Васильевском о-ве;
- строительство многофункционального комплекса объектов жилого, социального и общественно-делового назначения в Приморской юго-западной части Санкт-Петербурга;
- преобразование территории зоны станции "Московская-Товарная";
- преобразование территорий о-ва Новая Голландия и Апраксина двора;
- строительство здания для второй сцены Мариинского театра;
- строительство футбольного стадиона в Санкт-Петербурге;
- развитие гостиничной инфраструктуры в Санкт-Петербурге;
- строительство автомобильных заводов компаний "Тойота Мотор Корпорейшн", "Ниссан Мотор Ко., ЛТД", "Дженерал Моторз Корпорейшн" и "Хендэ Мотор Компани";
- строительство комплекса по производству труб большого диаметра и реконструкция листопркатного цеха №3 (г. Колпино, Ижорский завод, участок 1);
- реконструкция теплоснабжения Петроградского района Санкт-Петербурга;
- строительство завода по производству листового архитектурного и автомобильного стекла;
- строительство общественно-делового комплекса "Невская Ратуша";
- развитие аэропорта "Пулково";
- строительство завода по изготовлению штампованных компонентов и сервисного металлоцентра (г. Колпино, Ижорский завод, участок 1);
- строительство промышленного парка поставщиков "Хендэ" по производству автомобильных комплектующих, их частей и оборудования;
- строительство завода по производству энергетического оборудования в промышленной зоне "Металлострой";
- строительство административного и общественного делового комплекса с подземной автостоянкой (Дегтярный пер., участок 1).

Отдельные проекты более подробно представлены в приложении 1.

⁸ По данным Комитета финансов Санкт-Петербурга, Комитета по занятости населения Санкт-Петербурга, а также Союза Предпринимателей Санкт-Петербурга.



4 ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

4.1 Рынок аренды помещений в торговых центрах

4.1.1 Общая характеристика и тенденции рынка торговых центров

В 1 квартале 2010 года на рынке помещений в торговых центрах, сегменте рынка коммерческой недвижимости, в большей степени затронутого кризисом, продолжилось снижение арендных ставок (примерно на 4,9%), спроса на помещения (на 2,7%) и уровня заполняемости объектов вследствие значительного сокращения розничного⁹ и оптового товарооборота, а также снижения покупательской способности населения.

Вместе с тем с начала года наблюдается рост спроса на покупку помещений торгового назначения (примерно на 23,2%) и, как следствие этого, рост цен сделок купли-продажи (на 2,8%).

Практически все операторы данного сегмента рынка коммерческой недвижимости пересматривают планы ввода новых объектов, ведут переговоры о снижении арендных ставок, сокращают персонал, меняют концепцию своих проектов и закрывают наименее рентабельные магазины.

Особенно сильно финансовый кризис затронул сегмент торговли бытовой техникой, компьютерами и электроникой. Около 10% подобных ритейлеров, которым и до финансового кризиса было тяжело выдерживать конкурентную борьбу с крупными федеральными игроками, вынуждены закрывать свои магазины, расположенные, как правило, в торговых центрах.

На смену бутикам приходят утилитарные фаст-фуды, продовольственные дискаунтеры, стоковые магазины и брендовые сети, распродающие остатки коллекций прошлых лет с дисконтом до 50-70% (например, "Nike", "Bosco di Ciliegi", "Machiavelly", "Версия", "День и ночь").

От намерения строить новые комплексы в Санкт-Петербурге в 2009 году отказались "X5 Retail Group" и "О'Кей", приостановила реализацию двух крупных проектов в России немецкая сеть "ЕСЕ". Компания "БестЪ" отложила свои планы по созданию сети торговых центров "Тори". В число приостановленных в 2009 году проектов вошли также: новые очереди ТРК "Балканского" на Балканской пл., МФК "Адамант-Парк" на пересечении Пулковского ш. и Дунайского пр., ТЦ "Ладожский" у станции метро "Ладожская", ТРК "Европа-Центр" на пр. Стачек, ТРК "Долгоозерная" на Долгоозерной ул., ТК "Ломоносовский" у станции метро "Ломоносовская", ТРЦ на ул. Турку, МФК "Граф Орлов" на Московском пр., МФК "Электрик-Сити" на пр. Медиков.

По ряду проектов торговой недвижимости начались процессы отчуждения собственности, инициатором которых выступает в том числе и администрация Санкт-Петербурга. Например, в связи с признанием банкротом ЗАО "Искрасофт" готовится к продаже на торгах Фонда имущества недостроенный (50% готовности) торговоразвлекательный комплекс "Искра" на Исковском пр. общей площадью примерно 30,1 кв.м (торговая площадь - 18,7 кв.м) с земельным участком площадью 10,7 кв.м.

Австрийская девелоперская компания "Immofinanz" намерена взыскать с проходящего процедуру банкротства ОАО "РТМ" в качестве возврата займа земельный участок площадью свыше 6 га в Калининском районе на пересечении Кушелевской дороги и пр. Маршала Блюхера, где планировалось строительство торгового центра

⁹ По данным "Петростата" оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2010 года по сравнению с 1 кварталом 2009 года снизился в городе на 2,9% и составил 161,6 млрд. руб., несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в январе-феврале 2010 года выросли относительно января-февраля 2009 года на 23% (при этом 46,5% доходов расходуется на покупку товаров и оплату услуг).



"Кушелевка" площадью около 80 тыс. кв.м (проект был "заморожен" в начале кризиса).

Некоторые строительные и торговые компании существенно сократили свое присутствие на рынке Санкт-Петербурга или вовсе "свернули" ставший убыточным бизнес. В 2009 году закрылись магазины сети "Санта Хаус" в торговых комплексах "Феличита-Пионерская", "Масштаб" и "Подсолнух". Заявления о признании себя банкротом подали в арбитражный суд российская дочерняя компания производителя спортивной одежды и обуви "Sprandi International", ООО "Универмаги Л" (сеть универмагов одежды средней ценовой категории "Plato") и ООО "Макромир" (владеет в Санкт-Петербурге одним строящимся и 5 готовыми торговыми комплексами).

В 2010 году для высвобождения денежных средств, необходимых для реализуемых проектов, холдинг "Адамант" продал ООО "Управляющей компании "Форт" торговый центр "Грэйт" на Гражданском пр. В настоящее время по аналогичным причинам на продажу целиком и частями выставлено около 20 торговых комплексов, однако собственники и покупатели предпочитают не разглашать условия будущих или уже заключенных сделок.

Стоит отметить, что, несмотря на кризис, строительство востребованных рынком объектов, характеризующихся удачным расположением, наличием пула арендаторов и продуманной концепции, продолжилось в 2009-2010 гг. в запланированных объемах. Ставка при этом делается на стоковый формат, работающий в среднем ценовом диапазоне со скидками. Все больше брендов одежды, обуви и спортивных товаров открывают свои дисконтные магазины в новых торговых центрах, например, в торговом комплексе "Румба" работают: "Nike", "Reebok", "Adidas", "Intersport", "SELA", "MEXX", "Calvin Klein", "OGGI", "Sprandi", "ESPRIT", "Lulu Castagnette", "Naf-Naf", "Levi's", "Chevignon", "Timberland", "GUESS", "MANGO", "Quiksilver", "B.Young", "Fransa", "Gant", "Orient", "Le Coq Sportif", "Topshop", "Lacoste" и другие.

В 2010 году компания "X5 Retail Group N.V." приняла решение о ребрендинге универсамов "Патэрсон", на месте которых откроются девять "Перекрестков" и две "Пятерочки" (площадью 640 и 400 кв.м).

Кроме того, в текущем году планы по открытию новых магазинов строят торговые сети "Морковь", "Дикси", "Полушка" и "Супер сива".

Крупные проекты, осуществленные или планируемые к осуществлению в ближайшие четыре года, представлены в таблице 4.1.1.

Таблица 4.1.1 - Крупные ТЦ, открытие которых ожидается в 2010-2011 гг.

Название	Адрес	Общая площадь, тыс. кв.м*	Торговая GLA, тыс. кв.м
2010 год			
ТРЦ "Galeria"	Лиговский пр., д.26-38	191	90
ТРК "Лето "	Пулковское шоссе, д.7	114	81,5
ТК "Невский Центр"	Невский пр., д.114	93**	43
ТЦ "Cruise"	Комендантский пр./ Богатырский пр.	22	15
ТК "Николаевский Пассаж"	Стремянная ул./ул. Марата	13	8,8
ТРЦ "Балканский" (лит. И)	Балканская пл., д.5	30	18,6
ТРЦ "Осиновая роща"	пос. Парголово, Выборгское шоссе/КАД	40	11,4
Мебельный центр в ТРК "Гранд Каньон"	Энгельса пр., д.154	35	15
ТК "Аура"	Лахтинский пр., д.85	14,7	9,4
ТРЦ "Шкиперский Молл" (2 очередь)	Наличный пер., д.18	11,6	9,3
ТК "Мебель Холл" (2 очередь)	пл. Карла Фаберже	35	21
ТЦ "Звенигородский"	Звенигородская ул./Загородный пр.	5,9	н/д
МФК "Ладожский" (1 очередь)	Заневский пр./пр. Энергетиков	8	н/д



Название	Адрес	Общая площадь, тыс. кв.м*	Торговая GLA, тыс. кв.м
ТК ЗАО "Мойдодыр-Мастер"	ул. Грибакиных/ул. Бабушкина	н/д	н/д
ТРК компании "Энерготехнология"	ул. Фучика	н/д	н/д
ТК (1 очередь)	пр. Наставников/Хасанская ул. (на месте Хасанского рынка)	40	н/д
2011 год			
ТРЦ "Кантемировский"	Полустровский пр., д.80	52,4	38,9
ТРЦ "Феличита-Пионерская" (3 очередь)	пр. Испытателей, д.5	44,8	26,9
ТЦ "Искра"	Искровский пр., д.3	28	21
ТЦ "Mercury"	Б. Конюшенная ул., д.21/23	33,2	10
ТК "Сенная-2"	Ефимова ул., д.3 (на месте Сенного рынка)	более 100	22
2012-2014 года			
ТЦ в проекте "Балтийская жемчужина"	между Петергофским шоссе и Матисовым кан.	140	н/д
МФК "Бухарестский"	ул. Бухаресткая ул./пр. Славы	25,6	н/д
ТРК "Континент на Звездной"	ул. Ленсовета, д.97	100	78
МФК "Международный"	ул. Белы Куна/Бухарестская ул.	53	н/д
МФК финского концерна "SRV"	Малая Охта (рядом с заводом "Знамя труда")	280-300	н/д
* Включая площадь паркинга. ** Площадь торговой составляющей.			

Данные ГУИОН

Стоит отметить, что, несмотря на экономический и финансовый кризис, заполняемость торговых центров в Санкт-Петербурге в настоящий момент находится на достаточно высоком уровне. В 1 квартале 2010 года в среднем она составила примерно 97% (диапазон составил - 50-100%). Невостребованными при этом являются неликвидные помещения в неудачно расположенных торговых центрах с затрудненным проездом, высоким уровнем конкуренции и непродуманной концепцией (например, в торговых комплексах "Феличита", "Масштаб", "Пулково-3", "Космополис" и "Северный молл").

Гораздо лучше обстоит дело в таких торговых и торгово-развлекательных комплексах, как "Сенная", "Пик", "Мега-Дыбенко", "Мега-Парнас", "Радуга", "Гранд Каньон", "Континент", "Гулливер", "Южный Полюс", "Французский бульвар" и "Атмосфера", где доля вакантных площадей составляет не более 2-5%. В некоторых из них до сих пор существуют листы ожидания.

Примечательно, что в еще не введенном в эксплуатацию торгово-развлекательном комплексе "Лето"¹⁰ на Пулковском шоссе арендаторами заполнено уже около 70% площадей. Среди них: гипермаркеты "Ashan" (11600 кв.м) и "Media Markt" (6000 кв.м), развлекательный парк "Babylon" (2200 кв.м), магазин шведской компании "H&M" (1700 кв.м) и другие. В том числе в 1 квартале текущего года компания "Inditex Group", работающая с торговыми марками "Zara", "Pull&Bear", "Stradivarius" и "Bershka", арендовала в комплексе порядка 3100 кв.м площадей сроком на 20 лет.

Среди других крупных сделок в 1 квартале 2010 года можно отметить аренду 4200 кв.м в ТРК "Гранд Каньон" и 1240 кв.м в ТК "Галерея" оператором спорттоваров "Спортмастер".

Тем не менее, по мнению экспертов рынка торговой недвижимости, в 2010 году спрос на торговые помещения существенно не изменится, оставаясь на уровне кризисного

¹⁰ Общая площадь ТРК "Лето" составляет 114 тыс. кв.м, GLA - 80 тыс. кв.м. Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию - октябрь 2010 года.



2009 года, и будет формироваться в основном операторами одежды, обуви и аксессуаров среднего ценового сегмента, а также кофейнями и продуктовыми магазинами.

4.1.2 Структура рынка торговых центров

В 2009 году в эксплуатацию было введено, по разным оценкам, порядка 130-164 тыс. кв.м качественных торговых площадей (около 11 крупных торговых объектов).

В 1 квартале 2010 года был введен в эксплуатацию только один торговый центр "Smile" на пр. Большевиков общей площадью 11 тыс. кв.м.

Таким образом, на начало 2 квартала 2010 года объем арендопригодных площадей в торговых центрах города по разным оценкам составил:

- по данным ГУИОН - 2948,6 тыс. кв.м (торговые центры всех классов);
- по данным компании "Colliers International" – 2500 тыс. кв.м (3750 тыс. кв.м общей площади);¹¹
- по данным компаний "NAI Becar" и "Knight Frank" - 3451,8 тыс. кв. м (3736 тыс. кв. м общей площади) (рисунок 4.1.1).

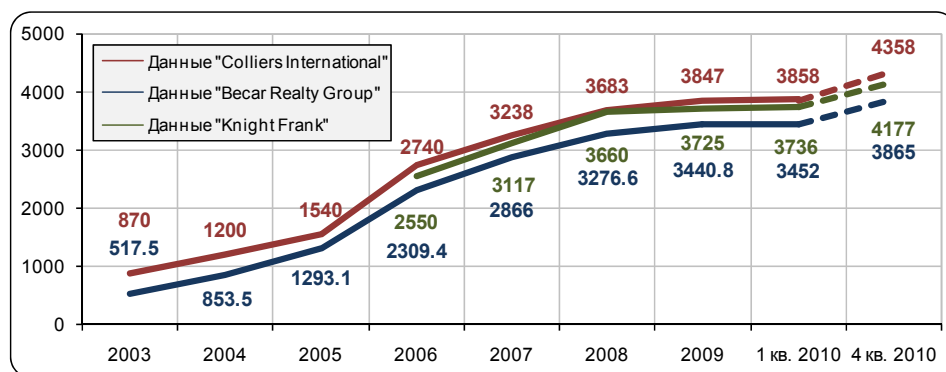


Рисунок 4.1.1. Динамика предложения качественных торговых площадей в торговых центрах Санкт-Петербурга, тыс. кв.м

Обеспеченность качественными площадями в торговых центрах в расчете на 1000 жителей Санкт-Петербурга при этом составила около 840-947 кв.м.

Общая площадь торговых центров, запланированная к вводу в эксплуатацию до конца текущего года составляет по разным оценкам от 413 до 500 тыс. кв.м.

По данным ГУИОН¹² среди качественных торговых помещений, представленных на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года, преобладали развлекательные и торгово-развлекательные комплексы (54%).

Доля торговых и специализированных (обувных, мебельных, строительных и т.д.) торговых объектов составила 40%. Остальной объем площадей (6%) пришелся на объекты, совмещающие торговую, офисную, общественную и выставочную функции.

Структура рынка торговых центров по функциональному назначению в 1 квартале 2010 года представлена на рисунке 4.1.2.

¹¹ Данные по объектам с арендопригодной площадью более 4 тыс. кв.м.

¹² Приведенная информация по структуре рынка основана на анализе выборки данных и включает 269 объектов общей площадью около 4849 тыс. кв.м.



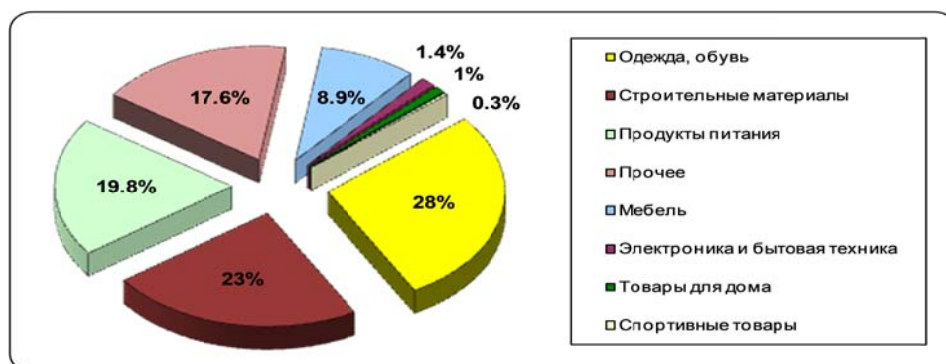


Данные ГУИОН

Рисунок 4.1.2. Структура рынка торговых центров Санкт-Петербурга по функциональному назначению в 1 квартале 2010 года, %

Среди специализированных торговых центров и комплексов наибольшую долю заняли объекты, занимающиеся розничной продажей одежды и обуви (28%). 23% пришлось на ТЦ и ТК, специализирующиеся на строительных материалах, 19,8% - на продуктах питания. Доля торговых центров спортивных товаров составила около 0,3%.

Структура специализированных торговых центров и комплексов по функциональному назначению в 1 квартале 2010 года представлена на рисунке 4.1.3.

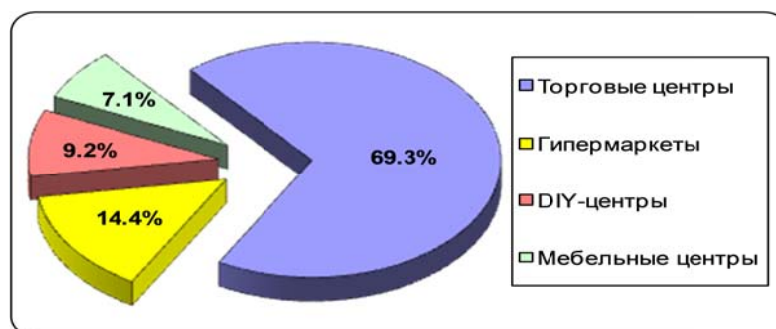


Данные ГУИОН

Рисунок 4.1.3. Структура специализированных торговых центров и комплексов Санкт-Петербурга по функциональному назначению в 1 квартале 2010 года, %

В общем объеме торговых объектов больших площадей в 1 квартале 2010 года преобладали торговые центры (69,3%) и гипермаркеты (14,4%). Далее следовали торговые объекты формата DIY (9,2%) и мебельные центры (7,1%).

Структура рынка торговых центров больших площадей по функциональному назначению в 1 квартале 2010 года представлена на рисунке 4.1.4.



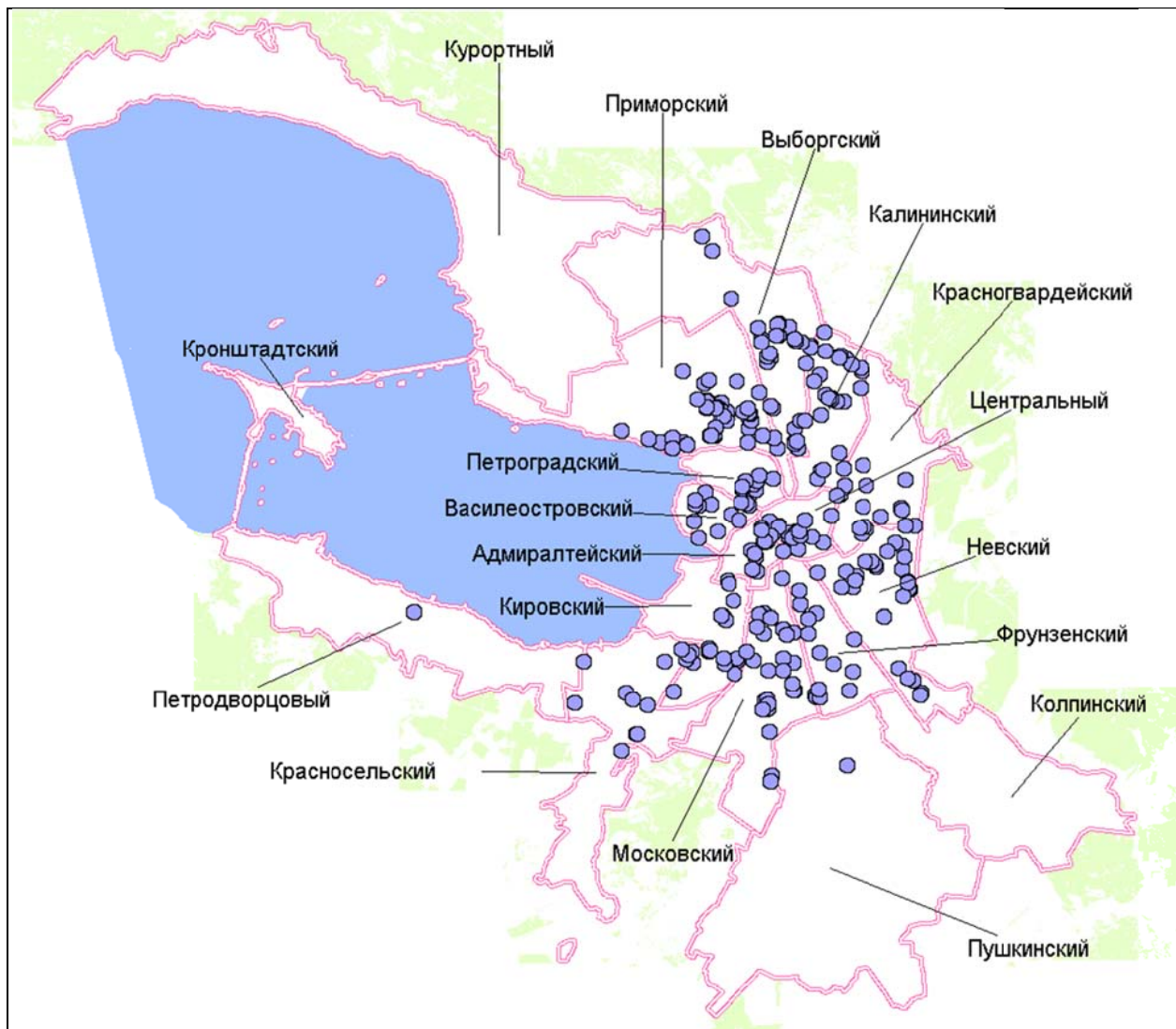
Источник: Colliers International

Рисунок 4.1.4. Структура рынка крупных торговых центров Санкт-Петербурга по функциональному назначению в 1 квартале 2010 года, %



4.1.3 Территориальная структура рынка торговых центров

На рисунке 4.1.5 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.



Данные ГУИОН

Рисунок 4.1.5. Территориальная структура торговых центров Санкт-Петербурга

В связи с дефицитом земельных участков под застройку в центре Санкт-Петербурга, торговые объекты в данном сегменте тяготеют к районам, удаленным от центра города. Их доля в общем объеме торговых центров и комплексов в 1 квартале 2010 года составила около 81,9%.

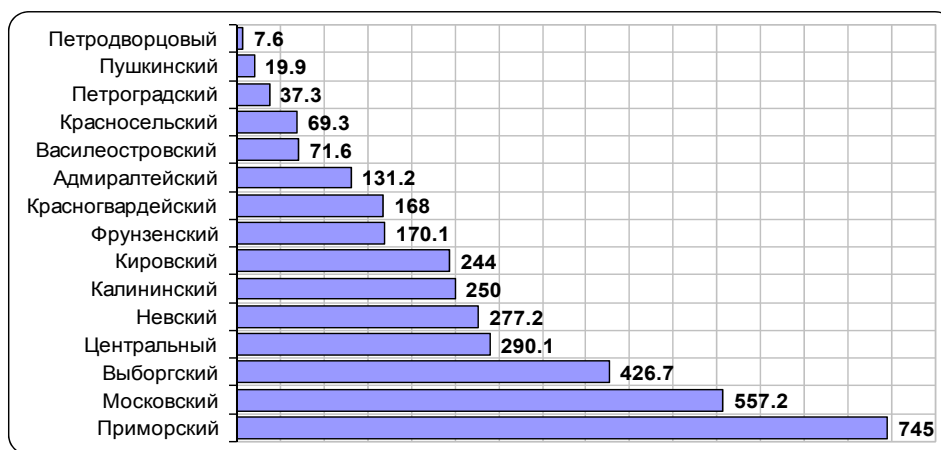
На долю центральных районов города пришлось около 15,3% подобных площадей.

Удельный вес периферийных районов Санкт-Петербурга составил 2,8%.

Лидерами по предложению аренды площадей в торговых центрах стали Приморский, Московский и Выборгский районы Санкт-Петербурга, совокупная доля которых составила около 50% от общего объема предлагаемых в аренду площадей.

Наименьший уровень предложения был отмечен в Петродворцовом (0,2%), Пушкинском (0,6%) и Петроградском (1,1%) районах (рисунок 4.1.6).





Данные ГУИОН

Рисунок 4.1.6. Структура торговых центров Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года по районам (GLA), тыс. кв.м

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, Приморского и Фрунзенского районов.

Из-за дефицита земли в черте города происходит постепенное смещение строительства качественной торговой недвижимости от центра к пригородам, а в перспективе - за городскую черту. 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 городскую, нежели на областной спрос.

4.1.4 Арендные ставки и доходность

Основными ценообразующими факторами на рынке аренды помещений в торговых центрах являются:

- местоположение объекта аренды (приближенность к центру города, престижность адреса, близость к высокопроходным местам и т.д.);
- формат арендатора (узкоспециализированные торговые форматы или форматы, предлагающие покупателям комплекс товаров и услуг, например: DIY, house-keeping, on stop shopping, outlet, ритейл-парк);
- функция арендатора (розничная торговля, общественное питание, развлечения, сфера услуг и т.д.);
- степень значимости арендатора для торгового комплекса (якорная функция¹³);
- площадь и планировка;
- этаж;
- приближенность объекта аренды к лестнице, эскалатору, входу в торговый комплекс, кафе, банкоматам и т.д.

В 2009 году пересмотр договоров аренды стал наиболее актуальным вопросом для арендаторов. Они активно настаивали на переходе начисления арендных ставок в виде процента от оборота компании, на их снижении до 20-50% или замораживании стоимости аренды на текущем уровне, а также на сокращении срока страхового депозита с 2-6 месяцев до 0-3 месяцев.

При этом в качестве единиц измерения арендной ставки фигурируют доллары, евро,

¹³ Функция якорного арендатора, выполняемая специализированным магазином (группой магазинов), заключается в генерации людских потоков, то есть в привлечении посетителей и определении специфики торгового центра.



бивалютная корзина, условные единицы по фиксированному курсу, рубли, проценты от оборота. Расчетный курс устанавливается в зависимости от того, как обстоят дела у арендодателя и насколько важен тот или иной клиент для собственника.

В марте 2010 года арендные ставки за помещения в торговых центрах Санкт-Петербурга, без учета стоимости коммунальных расходов и НДС, находились в диапазоне от 300 до 6045 руб./кв.м. в мес.

Лидерами по средним арендным ставкам (1803 руб./кв.м в мес.), как всегда, стали центральные районы города.

В периферийных районах средняя арендная ставка составила 1773 руб./кв.м в мес.

Наименьшая средняя арендная ставка зафиксирована в районах, удаленных от центра города - 1357 руб./кв.м в мес. (таблица 4.1.2).

Таблица 4.1.2 - Средние арендные ставки [диапазоны] в торговых центрах Санкт-Петербурга в марте 2010 года

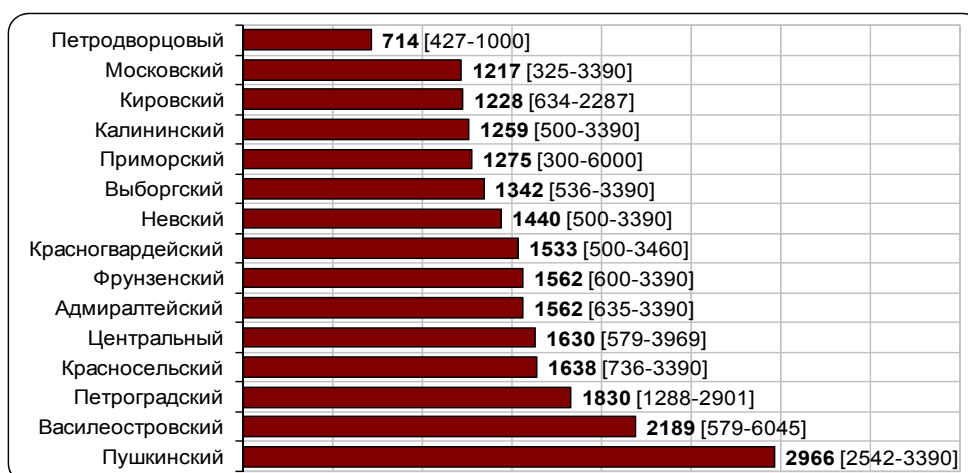
Районы	Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1803	579-6045
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	1357	300-6000
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	1773	427-3390

Данные ГУИОН

Лидерами по средним арендным ставкам в марте 2010 года выступили Пушкинский (2966 руб./кв.м в мес.), Василеостровский (2189 руб./кв.м в мес.) и Петроградский (1830 руб./кв.м в мес.) районы города. Причем высокий уровень ставок в Пушкинском районе объясняется дефицитом качественных торговых площадей.

Наименьшие средние арендные ставки за помещения в торговых центрах, представленных на рынке аренды в марте 2010 года, были зафиксированы в Петродворцовом (714 руб./кв.м в мес.), Московском (1217 руб./кв.м в мес.) и Кировском (1228 руб./кв.м в мес.) районах города.

На рисунке 4.1.7 представлены средние ставки аренды 1 кв.м площадей в торговых центрах различных районов Санкт-Петербурга.



Данные ГУИОН

Рисунок 4.1.7. Средние арендные ставки [диапазоны] в торговых центрах Санкт-Петербурга в марте 2010 года по районам, руб./кв.м в мес.



Средние арендные ставки на главных торговых магистралях Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года составили: Невский пр. - 2939 (1172-3680) руб./кв.м в мес., Большой пр. П.С. - 2785 (2669-2901) руб./кв.м в мес., Садовая ул. - 2428 (893-4167 руб./кв.м в мес.).

Доходность

Минимальная доходность инвестиций в данный сегмент рынка коммерческой недвижимости составляет в данный момент 13,5-14%¹⁴ и доходит до 19%¹⁵.

Притом, что средняя стоимость строительства качественных торговых объектов в Санкт-Петербурге составляет примерно 35-45 тыс. руб./кв.м, а средняя величина операционных расходов в расчете на 1 кв.м качественных торговых площадей находится на уровне 48-80 \$/кв.м в год или 4-8,3 \$/кв.м в месяц (в среднем 10-15%¹⁶ от уровня месячной арендной платы без учета НДС).

¹⁴ Данные компании "Jones Lang LaSalle".

¹⁵ Данные компании "NAI Becar".

¹⁶ В диапазоне от 6% до 24%.



4.2 Рынок аренды встроенных помещений торгового назначения

4.2.1 Общая характеристика и тенденции встроенных торговых помещений

В 1 квартале 2010 года на рынке встроенных помещений торгового назначения, несмотря на экономическую ситуацию в отрасли торговли, спрос несколько оживился, а арендные ставки и цены прекратили падение. В большей степени это относится к помещениям, предназначенным под фитнес-клубы, заведения общепита среднего ценового сегмента и продуктовый ритейл.

В наибольшей степени от кризиса пострадали отдельные операторы компьютерной и бытовой техники и электроники, сотовой связи (например, "Бета Линк" и "Диксис", значительно сократившие свое присутствие в Санкт-Петербурге), фармакологии (например, аптечная сеть "36,6", уступившая 25% своих активов компании "СИА Интернейшнл" в зачет части долга) и некоторых других направлений.

Группа компаний "Дикси" планирует закрыть сеть магазинов шаговой доступности "Vmart" (12 магазинов) и другие отдельные магазины, не имеющие достаточной эффективности. При этом упор будет делаться на развитии формата магазинов "Дикси".

Из-за задолженности в размере 112 млн. руб. "Петербургская лизинговая компания" расторгнула договор аренды торгового и кухонного оборудования для 27 заведений ООО "Ориона", оператора сети блинных "Чайная ложка", в связи с чем может последовать закрытие данных объектов.

Проблемы, возникшие у большинства ритейлеров в связи с финансовым кризисом, позволили отдельным торговым операторам улучшить условия аренды, то есть за ту же арендную плату переехать в более просторные помещения с хорошим местоположением. Особенно характерна эта тенденция для центра города. Например, салон одежды для детей и будущих мам "Кенгуру" сменил помещение на Большом пр. Петроградской стороны площадью 245 кв.м на помещение площадью 345 кв.м.

Место "Арбат Престижа" на Невском пр. заняли торговые марки "EGLE" и "Message". Общая торговая площадь новых магазинов равна 230,8 кв.м.

Магазин молодежной одежды "Concept Club" переехал в бывшее помещение магазина мужской одежды "Sarar" на Невском пр. (180 кв.м), вдвое превосходящее прежнее по площади. При этом скидка по арендной плате составила 10-15%.

На месте мехового салона "Лена" (площадью 300 кв.м) на углу Невского пр. и Садовой ул. в скором времени ООО "Новые рестораны" (владелец сети пивных "Пена") откроет пивной спортбар датской пивоваренной компании "Carlsberg". Договор с арендатором сроком на 3 месяца уже подписан. По мнению экспертов арендная ставка составит не менее 6 тыс. руб./кв.м в мес.

С начала кризиса Невский пр., одну из основных торговых магистралей города (плотность торговых объектов – 8,7 кв.м на метр длины улицы; пешеходный поток – 2500 чел./ч.), покинули около 20% арендаторов (70% из-за невозможности платить высокую арендную плату, 30% вследствие ликвидации бизнеса или иных причин), среди которых: "Диксис", "Ультра стар", "OGGI", "Womanssecret", "Adidas" (2 объекта), "Адамас", "Евросеть" (3 объекта), "585", "дом Лаверна", "Рив Гош", салон мебели "РИМ", "Jennifer", "Титаник", ресторан "Елки-палки", "Вулкан". Но в то же время появились и новые арендаторы: "Zara", магазины "Мантя" и "Палома", магазин одежды и обуви "TJ Collection". Освободившиеся помещения с удовольствием занимают операторы заведений быстрого питания и компании, ориентированные на масс-маркет, то есть на недорогие и практичные товары массового потребления.

Стоит заметить, что не на всех торговых операторов кризис оказал отрицательное влияние. В начале 2010 года многие компании заявили об открытии новых магазинов на территории Санкт-Петербурга: производитель мужской обуви "Ralf Ringer" планирует увеличить количество своих фирменных магазинов с 1 до 20; планируется к открытию



первая кофейня американской сети "Starbucks", а также первые из 20 магазинов финской сети женской одежды "Naisten Pukutehdas Oy"; до конца текущего года откроется несколько магазинов (площадью 60-80 кв.м) испанской обувной сети "Camper".

В условиях кризиса особенно эффективной стала стратегия работы ритейлеров в низшем ценовом сегменте при одновременной оптимизации бизнес-процессов. С февраля 2009 года заметно активизировали деятельность в этом направлении торговые сети. В настоящее время о планах экспансии заявляют сети кафе и ресторанов "Кофе хауз", "Costa Coffee", "Две палочки", "Ginza Project", супер- и гипермаркеты "O'Key", "X5", "Полушка", "Магнит", "Дикси", сеть магазинов косметики "Рив Гош", сеть электроники "Эльдорадо", а также сеть магазинов одежды "Мэлон фэшн груп".

Сотовый оператор "Мегафон" в 2009 году вложил \$17,5 млн. в открытие новых салонов связи, 130 из которых расположатся в Санкт-Петербурге.

Сотовый оператор "МТС" также намерен наращивать долю рынка сотового ритейла в Санкт-Петербурге. После покупки сети "Телефон.ру" (512 салонов) и салонов связи "Эльдорадо" (380 салонов), компания претендует на приобретение петербургской компании "Телефорум" (180 салонов, в том числе 92 в Санкт-Петербурге и Ленобласти).

О развитии розничной сети немецкого концерна по производству комплектующих для монтажа "Wuerth" объявило ЗАО "Вюрт Северо-Запад". В планах компании увеличить число магазинов "Вюрт Маркет" в Санкт-Петербурге с 4 как минимум до 10.

Но самым перспективным в 2010 году обещает стать формат магазинов пешеходной доступности (МПД). Поправки, внесенные 25 декабря в Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28 ноября 2006 г. №1430 "О размещении магазинов пешеходной доступности на отдельных территориях Санкт-Петербурга", предусматривают: погашение 50% расходов на аренду земельных участков и помещений под МПД за счет бюджета; увеличение перечня территорий, на которых необходимо строительство МПД, с 77 до 107 адресов; отмену ограничений по объему субсидий для МПД, открываемых на одной территории. Кроме того, совместно с КУГИ планируется обсудить возможность обязательного размещения в жилых домах, строящихся за счет средств бюджета, помещений под магазины и пункты бытового обслуживания.

4.2.2 Структура рынка встроенных торговых помещений

По данным ГУИОН¹⁷ около 72% встроенных торговых помещений, представленных на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года, являлись специализированными торговыми помещениями. Как правило, это магазины продовольственных и промышленных товаров (сантехники, инструментов и т.д.). Остальные имели многофункциональное назначение.

Наибольшую долю арендуемых торговых площадей занимают магазины розничной и оптовой торговли, а также салоны сотовой связи. На втором месте – торговые помещения, в которых располагаются, в том числе, офисы и склады. Третье и четвертое места занимают кафе, бары и рестораны, салоны красоты и бутики.

Наибольшим спросом среди арендаторов встроенной торговой недвижимости пользуются помещения площадью до 150 кв.м, совокупная доля которых составляет 65%.

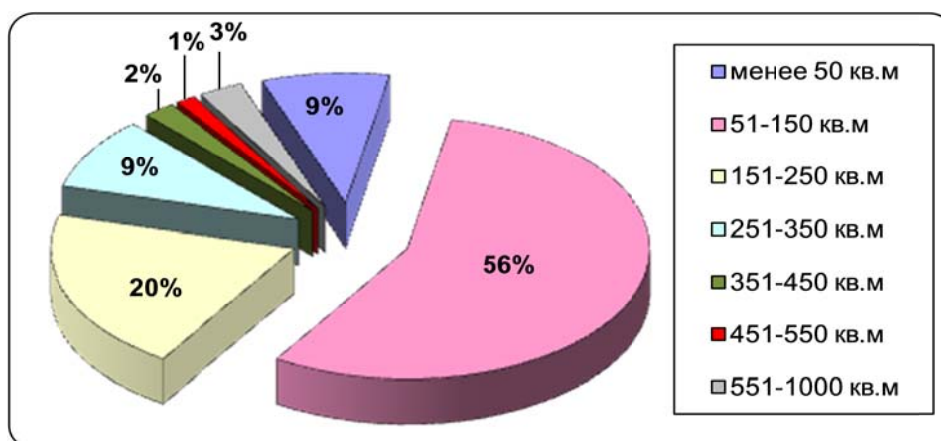
По-прежнему востребованы помещения площадью от 151 до 250 кв.м, на долю которых приходится около 20% встроенных торговых помещений, представленных на рынке аренды коммерческой недвижимости.

Спрос на встроенные помещения больших площадей (до 1000 кв.м и выше) по-прежнему невелик и остается на уровне 3%.

¹⁷ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки данных и включают 378 объектов общей площадью 59849,6 кв.м.



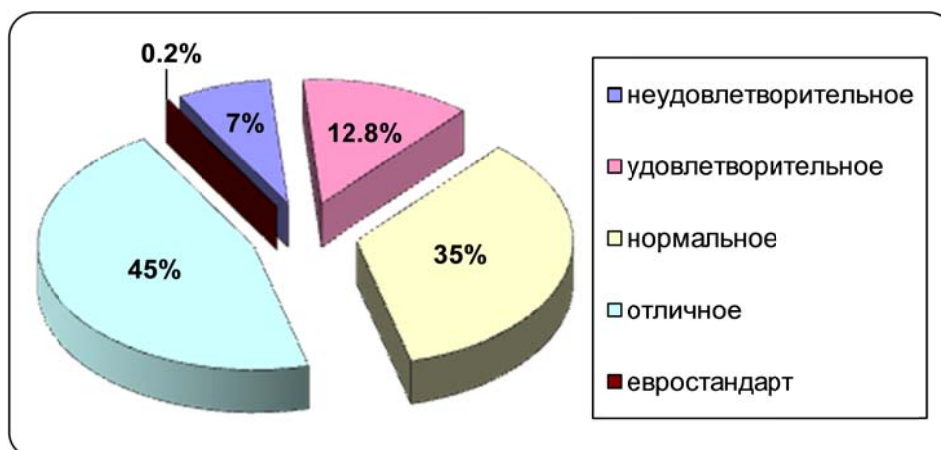
Структура торговых помещений рынка аренды коммерческой недвижимости по предлагаемым площадям представлена на рисунке 4.2.1.



Данные ГУИОН

Рисунок 4.2.1. Структура рынка аренды встроенной торговой недвижимости по предлагаемым площадям помещений в 1 квартале 2010 года, %

Стоит отметить, что подавляющее большинство сдаваемых в аренду встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года находилось в отличном (45,5%) и нормальном (34,6%) состоянии (рисунок 4.2.2).



Данные ГУИОН

Рисунок 4.2.2. Структура рынка аренды встроенной торговой недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию помещений в 1 квартале 2010 года, %

4.2.3 Территориальная структура рынка встроенных торговых помещений

На рисунке 4.2.3 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.



Данные ГУИОН

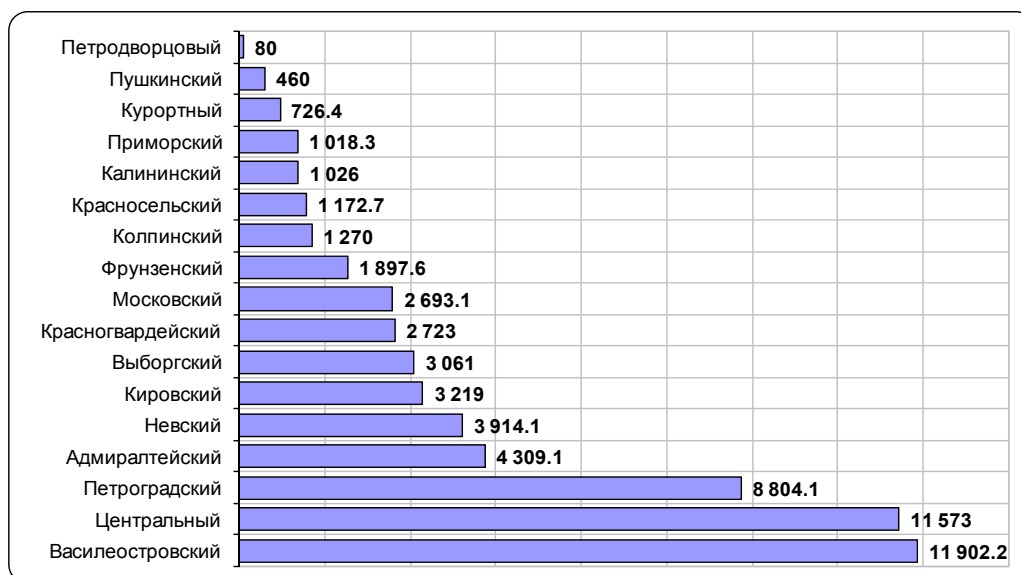
Рисунок 4.2.3. Территориальная структура встроенных помещений торгового назначения

Поскольку торговля тяготеет к центру города, то сдаваемые в аренду встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагаются в его центральных районах (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном). В 1 квартале 2010 года их доля составила около 61%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось в аренду около 33% встроенных торговых помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных торговых площадей составил около 6% (рисунок 4.2.4).





Данные ГУИОН

Рисунок 4.2.4. Структура рынка аренды встроенной торговой недвижимости Санкт-Петербурга по районам, кв.м

4.2.4 Арендные ставки

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений торгового назначения являются:

- местоположение объекта аренды (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения, а также проходимость/проезжаемость места, то есть интенсивность пешеходных или транспортных потоков и т.д.);
- площадь и планировка (в том числе степень открытости планировки);
- расположение объекта в здании (этаж, близость к человекопотокам и т.д.);
- наличие витринных окон (количество, расположение, размер);
- характеристика входа (количество, ориентация на улицу или во двор);
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- наличие места для парковки и подъездных путей (за исключением объектов локального уровня, ориентированных на клиентов, проживающих в непосредственной близости).

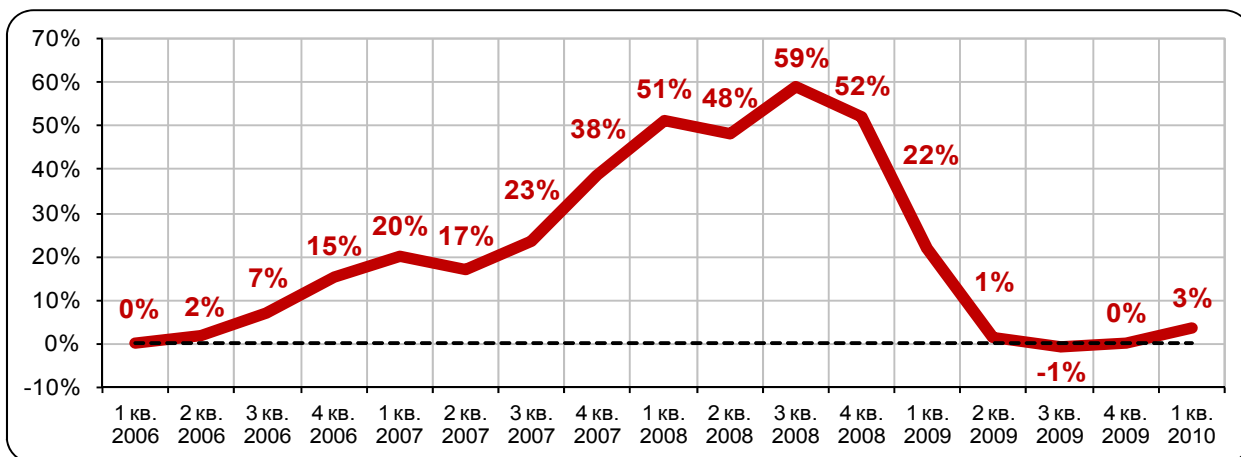
В качестве единиц измерения арендной ставки фигурируют доллары, евро, бивалютная корзина, условные единицы по фиксированному курсу, рубли, проценты от оборота, в зависимости от того, как обстоят дела у арендодателя и насколько важен тот или иной клиент для собственника.

Для анализа динамики арендных ставок и цен за встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга аналитики ГУИОН привели все объекты базы к единым характеристикам путем осуществления мультипликативных и аддитивных локальных корректировок основных ценообразующих факторов объектов (зона, этаж, состояние, вход, временной период и так далее). Таким образом, индекс стоимости (общерыночный показатель, описывающий тенденции рынка к изменению цен), построенный на приближенных зависимостях для каждого отдельного параметра на основании статистики за определенный период, позволил достичь большей точности расчетов и максимально исключил статистические погрешности, свойственные расчету средней величины,



учитывая зависимость этих величин от времени.

В 1 квартале 2010 года снижение уровня арендных ставок и цен за встроенные торговые помещения прекратилось, сменившись незначительным ростом на 3% (рисунок 4.2.5).



Данные ГУИОН

Рисунок 4.2.5. Динамика арендных ставок за встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга с 1 квартала 2006 года по 1 квартал 2010 года (в рублях), %

В 1 квартале 2010 года арендные ставки за торговые площади без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 102 до 4800 руб. за 1 кв.м/мес.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (1112 руб./кв.м в мес.), как всегда, стали центральные районы города.

В районах, удаленных от центра города, средние арендная ставки составили 951 руб./кв.м в мес.

Наименьшие средние арендные ставки зафиксированы в районах, находящихся на периферии. Здесь средняя арендная ставка составила 646 руб./кв.м в мес. (таблица 4.2.1).

Таблица 4.2.1 - Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года

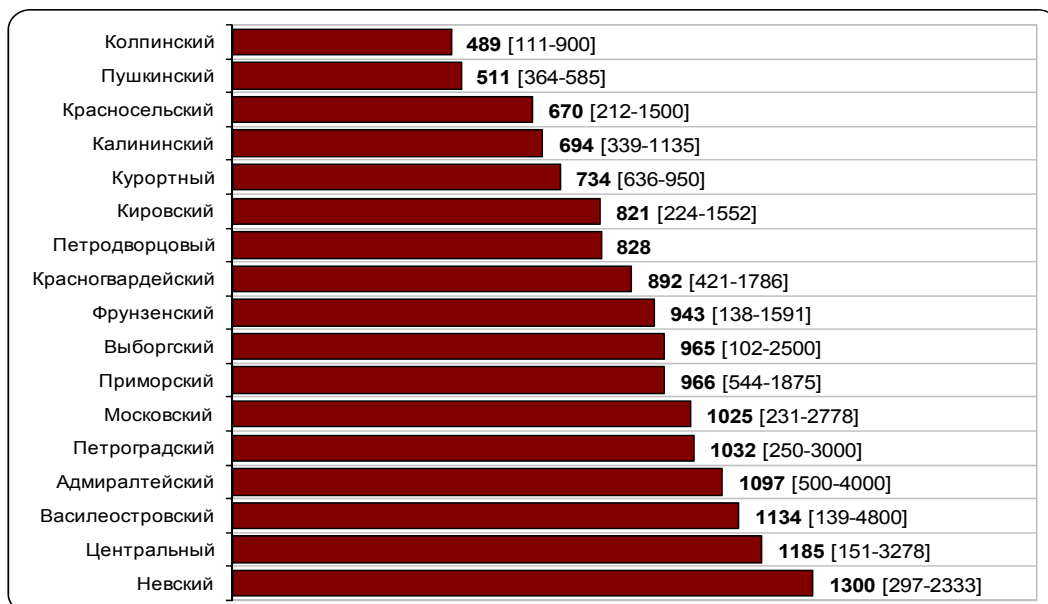
Районы	Арендная ставка (диапазон), руб./кв.м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1112	139-4800
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	951	102-2778
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	646	111-1500

Данные ГУИОН

В частности наибольшие средние арендные ставки аренды в марте 2010 года приходились на Невский (1300 руб./кв.м в мес.), Центральный (1185 руб./кв.м в мес.) и Василеостровский (1134 руб./кв.м в мес.) районы города, наименьшие - на Колпинский (489 руб./кв.м в мес.), Пушкинский (511 руб./кв.м в мес.) и Красносельский (670 руб./кв.м в мес.) районы.

На рисунке 4.2.6 представлены средние ставки аренды 1 кв.м встроенных торговых помещений различных районов Санкт-Петербурга.





Данные ГУИОН

Рисунок 4.2.6. Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга в марте 2010 года по районам, руб./кв.м в мес.

Дисконт при заключении договора с арендатором встроенного торгового помещения в 1 квартале 2010 года в среднем составил 9%.

Базовая ставка капитализации данного сегмента торговой недвижимости в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2010 года составила 11,96%.

Примеры торговых помещений, сдаваемых в аренду в 1 квартале 2010 года по максимальным и минимальным ставкам, 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 2009 и 2010 годах (таблицы 4.1, 4.2, рисунки 4.3.1, 4.3.2).

Таблица 4.3.1 - Динамика показателей рынка аренды торговых помещений Санкт-Петербурга за февраль 2002-февраль 2010 года (по сравнению с весной 1998 года)

Основные характеристики	Фев. 2002	Фев. 2003	Фев. 2004	Фев. 2005	Фев. 2006	Фев. 2007	Фев. 2008	Фев. 2009	Фев. 2010
Активность рынка									
Изменение спроса	177%	217%	278%	300%	331%	386%	394%	252%	198%
Изменение предложения	95%	115%	127%	138%	156%	183%	198%	237%	278%
Изменение количества сделок	74%	85%	98%	106%	116%	119%	111%	67%	52%
Уровень цен									
Уровень цен спроса	90%	104%	138%	155%	176%	231%	287%	197%	159%
Уровень цен предложения	170%	233%	338%	415%	513%	710%	957%	836%	725%
Уровень цен сделок	103%	125%	174%	204%	237%	318%	422%	341%	270%

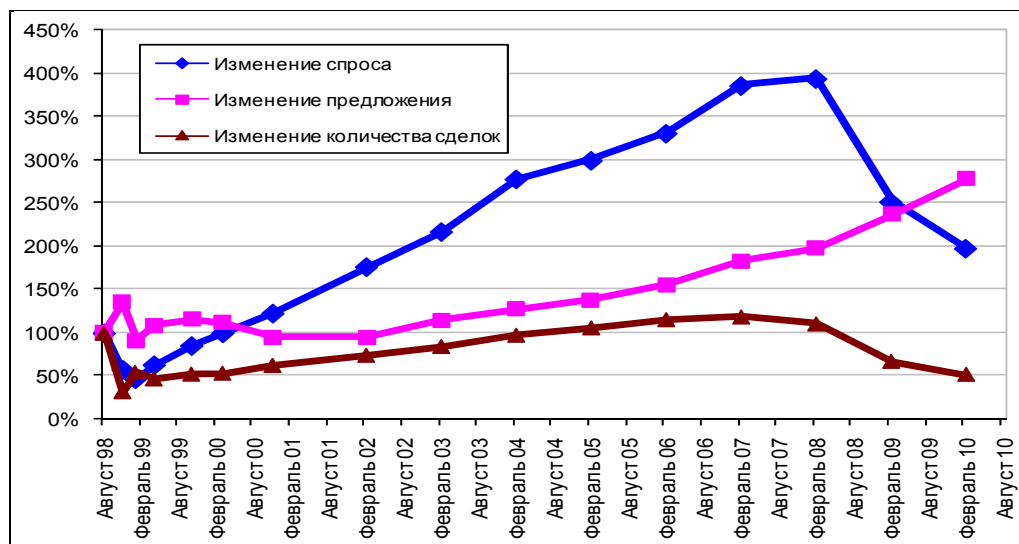
Данные ГУИОН

Таблица 4.3.2 - Изменение динамики показателей рынка аренды торговых помещений Санкт-Петербурга за февраль 2002-февраль 2010 года

Динамика рынка	Фев. 2002	Фев. 2003	Фев. 2004	Фев. 2005	Фев. 2006	Фев. 2007	Фев. 2008	Фев. 2009	Фев. 2010
Активность рынка									
Изменение спроса	44%	23%	28%	8%	10%	17%	2%	-36%	-21%
Изменение предложения	1%	21%	11%	9%	13%	17%	8%	20%	17%
Изменение количества сделок	19%	14%	15%	9%	9%	3%	-7%	-40%	-23%
Уровень цен									
Уровень цен спроса	33%	15%	33%	12%	13%	31%	24%	-31%	-19%
Уровень цен предложения	42%	37%	45%	23%	24%	38%	35%	-13%	-13%
Уровень цен сделок	33%	21%	39%	17%	16%	34%	33%	-19%	-21%

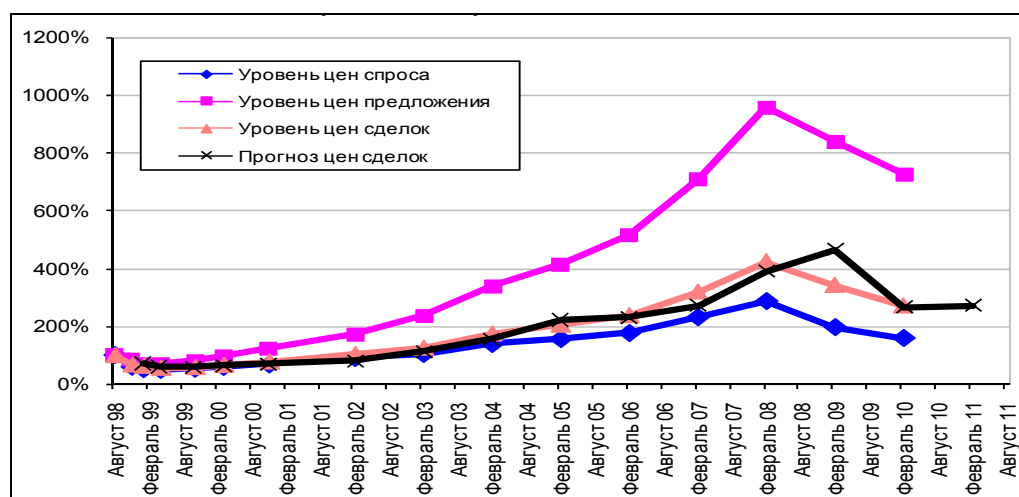
Данные ГУИОН





Данные ГУИОН

Рисунок 4.3.1. Динамика спроса и предложения на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга, %



Данные ГУИОН

Рисунок 4.3.2. Динамика цен на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга, %

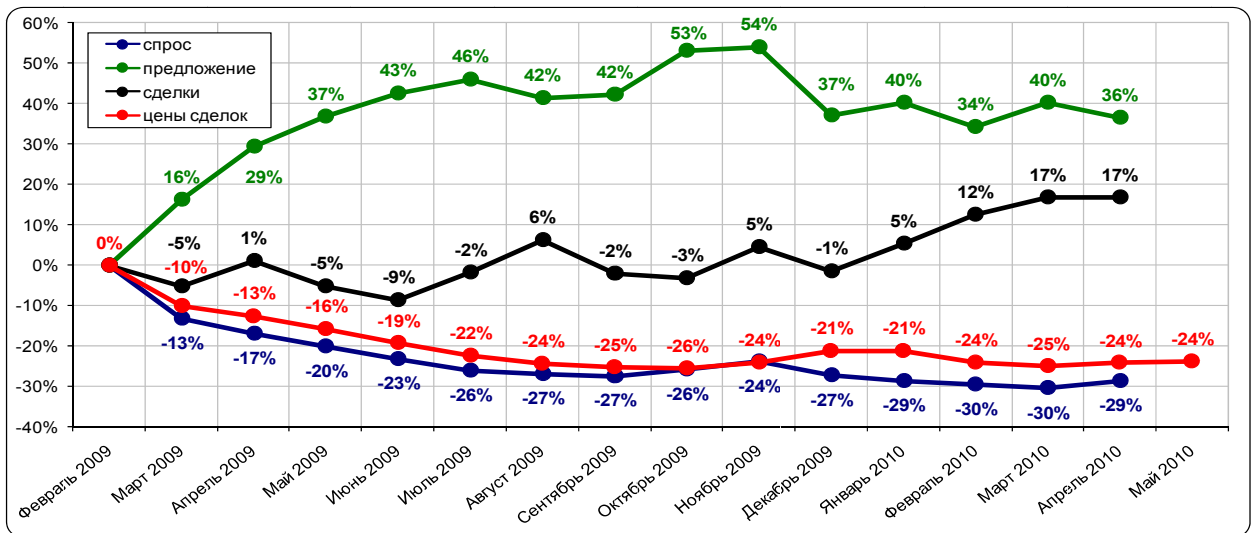
Полученные в ходе экспертного опроса данные по рынку аренды нежилых помещений свидетельствуют о повышении уровня активности предложения (в среднем на 17%) при одновременном снижении уровня активности спроса (в среднем на 21%).

В период с февраля 2009 года по февраль 2010 года предлагаемые ставки аренды в торговом секторе снизились на 13%. При этом цены спроса уменьшились на 19%. В результате цены сделок аренды торговой недвижимости за этот период снизились на 21%.

Эксперты прогнозируют на февраль 2011 года сохранение цен на уровне февраля 2010 года.

Для оперативного отслеживания динамики изменения показателей рынка недвижимости Санкт-Петербурга специалистами ГУИОН организована система ежемесячных экспертных опросов, в которых принимают участие 10 ведущих операторов рынка, компании "Knight Frank St.-Petersburg", "Colliers International", "GVA Sawyer", "ASTERA Saint-Petersburg", "Becar Realty Group SPb", ООО "Невский Альянс", ООО "АРИН", ООО "Агентство недвижимости "Центр", ООО "АВЕНТИН-Недвижимость", ООО "Первое Ипотечное агентство". Результаты ежемесячных экспертных опросов позволяют определить динамику изменения показателей рынка аренды торговых помещений в период с февраля 2009 года по май 2010 года (рисунок 4.3.3).



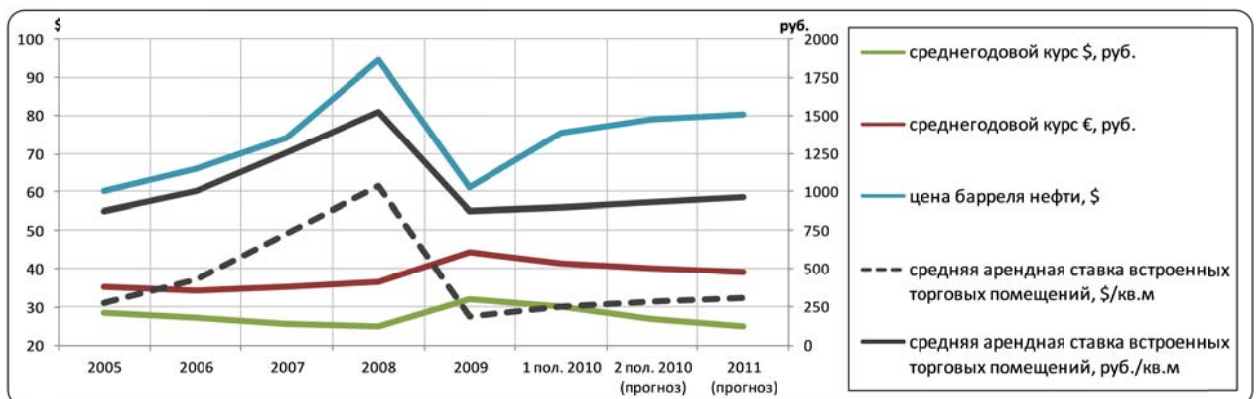


Данные ГУИОН

Рисунок 4.3.3. Динамика показателей рынка аренды торговых помещений Санкт-Петербурга с февраля 2009 года по май 2010 года, %

Специалисты ГУИОН, исходя из анализа результатов ежемесячных и ежегодного экспертных опросов, а также мониторинга рынка нежилых помещений, сделали свой прогноз динамики изменения арендных ставок на период до 2011 года (рисунок 4.3.4):

- 1 полугодие 2010 года: рост на 3% за 6 месяцев при номинации в рублях;
- 2010 год: рост на 4,8% за год при номинации в рублях;
- 2011 год: рост на 5% за год при номинации в рублях.



Данные ГУИОН

Рисунок 4.3.4. Динамика средних арендных ставок за встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга с 1 кв. 2006 г. по 1 пол. 2010 г. и прогноз на 2011 г.

Прогноз составлен исходя из основного (базового) сценария №1 развития экономики Санкт-Петербурга, который в долгосрочной перспективе предполагает сохранение геополитического и геоэкономического положения города, а также тенденций роста инвестиционного спроса и его опережения по сравнению с ростом потребительского спроса, что позволит: увеличить территорию Санкт-Петербурга с 1,43 до 1,7 тыс. кв.км, увеличить численность населения с 4,4 до 4,5 млн. чел., поддержать занятость населения на уровне 2,1-2,2 млн. чел., сократить уровень безработицы до 3-4%, увеличить ВРП до 2-2,5 трлн. руб., увеличить реальные доходы населения до 33-40 тыс. руб./мес. на чел., сократить на 60-70 тыс. га долю занятых градообразующими объектами территорий.¹⁸

¹⁸ "Эксперт. Северо-Запад" №20 (466) от 24-30 мая 2010 года, с.10-12



4.4 Выводы из анализа рынка аренды помещений торгового назначения

Торговые центры

В 1 квартале 2010 года на рынке помещений в торговых центрах продолжилось снижение арендных ставок (примерно на 4,9%), спроса на помещения (на 2,7%) и уровня заполняемости объектов вследствие значительного сокращения розничного и оптового товарооборота, а также снижения покупательской способности населения.

Наиболее востребованными форматами в условиях кризиса являются утилитарные фаст-фуды, продовольственные дискаунтеры и стоковые магазины, работающие в среднем ценовом диапазоне со скидками.

По итогам 1 квартала 2010 года общая площадь качественных торговых площадей в Санкт-Петербурге по разным оценкам составила около 3736-4849 тыс. кв.м (или 840-947 кв.м на 1000 жителей). К концу года ожидается ввод еще около 413-500 тыс. кв.м.

В марте 2010 года арендные ставки за помещения в торговых центрах Санкт-Петербурга без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 300 до 6045 руб./кв.м. в мес.

В центральных районах города средняя арендная ставка составила 1803 руб./кв.м в мес., в периферийных районах - 1773 руб./кв.м в мес., в районах, удаленных от центра города - 1357 руб./кв.м в мес.

Средняя величина операционных расходов на 1 кв.м качественных торговых площадей находится на уровне 48-80 \$/кв.м в год (в среднем 10-15% от уровня месячной арендной платы без учета НДС).

Доходность инвестиций в данный сегмент рынка коммерческой недвижимости составляет в настоящее время 13,5-19% при затратах на строительство в размере 35-45 тыс. руб./кв.м (качественные торговые объекты).

Встроенные торговые помещения

В 1 квартале 2010 года арендные ставки в сегменте встроенных помещений торгового назначения прекратили снижение. На рынке встроенных торговых помещений наметилась стабилизация арендных ставок с незначительной тенденцией к повышению цен.

Наибольшим спросом среди арендаторов и покупателей встроенной торговой недвижимости пользуются помещения площадью до 150 кв.м.

Большая часть (80%) сдаваемых в аренду встроенных торговых помещений в 1 квартале 2010 года находилась в отличном и нормальном состоянии.

Сдаваемые в аренду встроенные торговые помещения преимущественно располагались в центральных районах города (61%).

Арендные ставки за встроенные торговые помещения в 1 квартале 2010 года повысились на 3%. Диапазон арендных ставок составил 102-4800 руб./кв.м в мес.

Дисконт при заключении договора с арендатором встроенного торгового помещения в 1 квартале 2010 года в среднем составил 9%.

Базовая ставка капитализации в 1 квартале 2010 года составила 11,96%.

Прогноз динамики изменения арендных ставок встроенных торговых помещений следующий: в 1 полугодии 2010 года - рост на 3% за 6 месяцев при номинации в рублях; в 2010 году - рост на 4,8% за год при номинации в рублях; в 2011 году рост на 5% за год при номинации в рублях.



5 ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

5.1 Рынок аренды помещений в бизнес-центрах

5.1.1 Общая характеристика и тенденции рынка бизнес-центров

Сегмент помещений в бизнес-центрах, так же, как и другие сектора рынка коммерческой недвижимости, пострадал от финансового кризиса. В большей степени это коснулось собственников новых бизнес-центров, рассчитывавших на получение большой прибыли за счет высоких арендных ставок. В 2009 году, несмотря на предлагаемый дисконт по договорам аренды, арендаторы покидали высококласные офисы в центре города, предпочитая более экономичные и компактные помещения с более выгодными коммерческими условиями аренды.

В начале 2010 года ротация арендаторов приостановилась, арендные ставки и цены перестали снижаться. Собственники отдельных качественных бизнес-центров, пользующиеся услугами профессиональных управляющих компаний, даже несколько повысили арендную плату. К ним относятся собственники бизнес-центров: на ул. Восстания, д.18, "Дом Тургенева", "Михайловский", "Адмиралтейский", "Мариинский", "Арена Холл", "Нептун", "Буревестник", "Таймс", "Гагаринский", "Петровский".¹⁹

Ослабление спроса в конце 2009 - начале 2010 гг., обусловленное сезонным затишьем, сокращением числа выходящих на рынок новых компаний и выжидательной позицией большинства крупных компаний, привело к тому, что более половины проектов по строительству бизнес-центров (из заявленных 1,2 млн. кв.м) в Санкт-Петербурге было заморожено.

Кроме того, в 2009 году начались вынужденные продажи офисных комплексов, как действующих, так и находящихся на стадии проектирования или строительства, собственники которых несли убытки из-за отсутствия требуемого количества арендаторов или просто не имели перспектив завершения строительства.

Например, в прошлом году компания "Besar Realty Group" отказалась от редевелопмента бывших производственных корпусов завода алюминиевых конструкций в Рыбацком и выставила на продажу объект площадью 47 тыс. кв.м на 3 га земли (купленный в начале 2007 года под проект бизнес-парка) по рекордно низкой цене в 200 \$/кв.м, то есть по цене ниже себестоимости возведения несущих конструкций.

Корпорация "Возрождение Санкт-Петербурга" продала одно из зданий бизнес-центров в проекте "Парадный квартал" площадью около 5 тыс. кв.м. Сумма сделки оценивается в \$40-50 млн.

Бизнес-центр класса "А" "Строгановский" на Невском пр. (3 верхних этажа площадью 1185 кв.м), принадлежащий в равных долях компании "Строгановский дом" и "Monte Vista Investment Corporation", выставлен на продажу по цене (\$8 млн.) вдвое ниже стартовой, заявленной на первоначальных торгах по объекту в конце 2007 года, и на 30% ниже стоимости аналогичных площадей в сентябре 2008 года.

С начала 2010 года компания "Хенри Чичестер" продала ООО "ИФГ-базис-проект" расположенный на 4-й линии Васильевского острова БЦ "Абакус-хаус". Согласно договору мены (взамен здания площадью 1 тыс. кв.м на Невском пр.) здание площадью 1,2 тыс. кв.м займут Петербургское управление ФАС и ГУ ФСИН.

Компания "Водоканалстрой" продала швейцарской инвестиционно-двелоперской компании АО "Бьер Льюмбер Холдинг" проект строительства бизнес-центра площадью 8,2 тыс. кв.м (площадь земельного участка - 800 кв.м) на Университетской наб.

Инвесткомпания Ruric рассматривает возможность передачи в залог нескольких

¹⁹ Еженедельная газета "Недвижимость и Строительство Петербурга", № 12(596) от 29.03.2010, с.16.



бизнес-центров ("Густав", "Магнус" и "Оскар"), принадлежащих дочернему предприятию "Рюрик менеджмент", в качестве обеспечения выпуска новых бумаг. Это необходимая мера, являющаяся частью плана по погашению кредиторской задолженности.

Торгово-промышленный холдинг "Адамант" намерен продать на аукционе Фонда имущества участок площадью 6 га на пересечении Пулковского шоссе и Дунайского пр., на котором планировалось реализовать проект строительства МФК "Адамант-парк" (120 тыс. кв.м офисно-гостиничных и торгово-развлекательных площадей). При этом инвестиции в подготовку инфраструктуры участка составили \$6 млн.

Еще одним выходом из сложившейся ситуации для девелоперов является приостановка или полное перепрофилирование проектов коммерческой недвижимости. Например, группа компаний "Невский Альянс" в 2009 году заморозила реализацию проекта двадцати четырехэтажного многофункционального комплекса "Sokol City" на Богатырском пр. стоимостью \$300 млн., находящегося на ранней стадии строительства.

Другие девелоперы, оценив конъюнктуру рынка, приняли решение и вовсе отказаться от проектов офисной недвижимости, перепрофилировав их в менее рискованные жилые. Так, в многофункциональных комплексах "Театральный" и "Электрик-Сити" превалирующей станет именно жилая, а не офисная функция, как заявлялось ранее. В группе компаний "ЛСР" планируют увеличить жилую составляющую в проекте "Смольный квартал". Холдинг "RBI" в проекте многофункционального комплекса на Пискаревском пр. полностью отказался от офисных площадей (60 тыс. кв.м).

Среди проектов строительства бизнес-центров, работы по которым продолжились в 1 квартале 2010 года, стоит отметить:

- проект бизнес-центров класса "В+" в Приморском районе ("Богатырский" площадью 19,9 тыс. кв.м и "Удельный парк" площадью 67,9 тыс. кв.м), осуществляемый холдингом "Эталон-ЛенСпецСМУ";

- проект многофункционального комплекса "Септем Сити" в Красногвардейском районе общей площадью около 600 тыс. кв.м (включает торговые, офисные, гостиничные и учебные помещения, объекты развлечения и досуга, общественные зоны и паркинг), осуществляемый ООО "Ай-Би-Ай Инвест";

- проект делового квартала "Выборгская набережная" в Выборгском районе, включающий бизнес-центр класса "А" общей площадью около 11 тыс. кв.м, осуществляемый ГК "Пионер";

- проект 10-этажного общественно-делового центра на Октябрьской наб. площадью 30 тыс. кв.м, осуществляемый компанией "Хайлайт Девелопмент Нева".

В связи с ограниченными возможностями реконструкции и строительства в центре города, а также в связи с оттоком арендаторов из дорогостоящих бизнес-центров дальнейшее развитие данного сегмента рынка коммерческой недвижимости будет осуществляться в направлении периферийных районов. Крупные участки в спальных районах дают девелоперам возможность реализовывать многофункциональные проекты, совмещающие в себе офисную, торговую и гостиничную функции, а также организовывать достаточно большие, но относительно недорогие парковочные зоны в рамках новых проектов.

Например, руководители петербургского направления группы компаний "Пионер" приняли решение о строительстве к 2013 году многофункционального комплекса общей площадью 182 тыс. кв.м на ул. Хошимина Выборгского района Санкт-Петербурга. Порядка 80 тыс. кв.м составит жилая недвижимость, 5 тыс. кв.м - торговая, остальные площади будут отведены под офисные помещения.

Компания "РАН-Эстейт", аффилированная с производителем ликероводочных изделий "Ладога", планирует строительство бизнес-центра площадью около 20-30 тыс. кв.м на Московском шоссе. Объем инвестиций в проект предположительно составит более \$12 млн.



5.1.2 Структура рынка бизнес-центров

На основе собранных данных ГУИОН была проведена оценка офисных площадей разных классов по состоянию на март 2010 года. В выборке участвовало 55 бизнес-центров класса "А", 241 бизнес-центр класса "В" и "В+" и 202 бизнес-центра класса "С" и "С+". Результаты оценки приведены в таблице 5.1.1.

Таблица 5.1.1 - Основные показатели рынка бизнес-центров Санкт-Петербурга по состоянию на март 2010 года

Класс	Величина выборки	Арендопригодная площадь офисных помещений, кв.м	Ставки аренды без учета КУ и НДС, руб./кв.м в мес.		
			средняя	min	max
А	55	789122	1049	503	2283
В, В+	241	1474191	695	250	1600
С, С+	202	837416	500	164	927

Данные ГУИОН

Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 2009 году, составил около 540 тыс. кв.м (50 объектов административно-офисного использования без учета встроено-пристроенных помещений в жилых домах), из которых 434 тыс. кв.м (26 объектов) можно классифицировать как бизнес-центры. При этом офисная площадь введенных в эксплуатацию в течение 2009 года бизнес-центров оценивается в 293 тыс. кв.м.²⁰

По другим данным в эксплуатацию с начала 2009 года введены 42 бизнес-центра (449,5 тыс. кв.м), в том числе 36 объектов (417,4 тыс. кв.м) классов "А" и "В", как отдельно стоящих, так и в составе многофункциональных комплексов.²¹

Таким образом, на начало 1 квартала 2010 года объем офисных площадей в бизнес-центрах города по разным оценкам составил:

- по данным компании "БестЪ. Коммерческая недвижимость" (классы "А", "В" и "С") – 2360 тыс. кв.м;
- по данным компании "NAI Весар" (классы "А" и "В") – 1644,7 тыс. кв.м;
- по данным ГУИОН – 2285,1 (все классы) или 1853 (классы "А" и "В") тыс. кв.м.

При этом обеспеченность качественными офисными площадями составила около 358-514 кв.м/1000 чел. В сравнении с обеспеченностью офисными площадями в крупных городах Европы (в среднем от 2,5 до 7 тыс. кв.м/1000 чел., в том числе: 7100 тыс. кв.м/1000 чел. в Лондоне, 5,7 тыс. кв.м/1000 чел. в Стокгольме, 5,6 тыс. кв.м/1000 чел. в Париже) потенциал офисного рынка Санкт-Петербурга, без поправки на влияние финансового кризиса, может оцениваться как высокий.

На начало 2010 года объем приостановленных на разных стадиях проектов (в основном находящихся на начальных стадиях строительства или проектировки) составил примерно 480 тыс. кв.м арендопригодных площадей.²² При этом на стадии строительства находилось 17 офисных центров общей площадью около 200 тыс. кв.м, в том числе: 105 тыс. кв.м класса "А", 95 тыс. кв.м класса "В".

Всего до конца года запланирован ввод примерно 100 тыс. кв.м качественных офисных площадей (таблица 5.1.2).

²⁰ Данные компании "БестЪ. Коммерческая недвижимость".

²¹ Данные компании "NAI Весар".

²² Ежедневная газета "Недвижимость и Строительство Петербурга", № 12(596) от 29.03.2010, с.16.

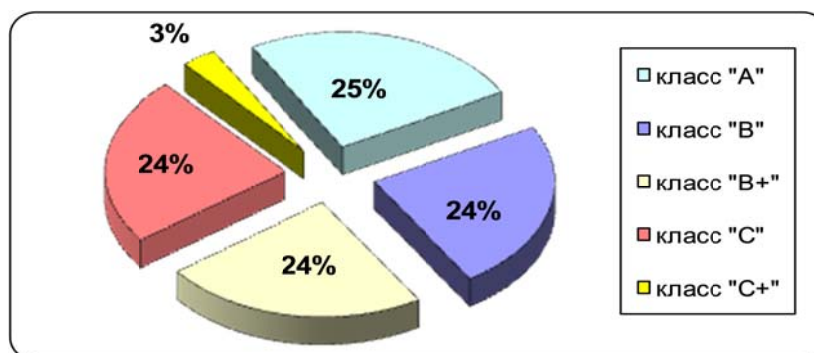


Таблица 5.1.2 – Примеры бизнес-центров Санкт-Петербурга, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2010-2012 гг.

Название	Район	Адрес	Класс	Офисная площадь, тыс. кв.м
2010 год				
Technopolis Pulkovo	Московский	Пулковское шоссе, д.36-38	A	19,4
Quattro Corti	Центральный	Почтамтская ул., д.3-5	A	16,7
Парадный квартал	Центральный	Виленский пер./ул. Радищева	A	8
Pulkovo Sky (корпус А, С)	Московский	Стартовая ул., уч. 5	B+	27,7
Бизнес-центр	Выборгский	Верхний 3-й проезд	B	11,6
Гельсингфорсский	Выборгский	Гельсингфорсская ул., д.2	B+	9,9
Бизнес-Лайнер	Приморский	Вербная ул., д.27, к. 2	B+	5,6
Renaissance Court Yard	Центральный	Лиговский пр., д.61-63	A	7,5
2011 год				
Аэропорт-Сити (1-я очередь)	Московский	зона "Пулково-3"	A	24,5
Банк "Санкт-Петербург"	Красногвардейский	Малоохтинский пр., уч. 1	A	23,9
Стокманн Невский Центр	Центральный	Невский пр., д.114	A	4,5
Давыдовъ	Московский	Московский пр., д.97	B+	4,9
Москва (4-я очередь)	Центральный	пл. Александра Невского, д.3	B	3,2
2012 год				
Бизнес-центр	Петроградский	Зоологический пер., д.2-4	A	8,5
Даль	Невский	ул. Крыленко	B	11,34
Литейный, 26	Центральный	Литейный пр., д.26	B	10

Данные ГУИОН

По итогам 1 квартала 2010 года на рынке коммерческой недвижимости в большем объеме были представлены помещения в бизнес-центрах классов "B" и "B+". Их совокупная доля в общем объеме офисных помещений в бизнес-центрах составила около 48%. Удельные веса помещений в бизнес-центрах классов "A" и "C" составили 25% и 24% соответственно, класса "C+" - 3% (рисунок 5.1.1).



Данные ГУИОН

Рисунок 5.1.1. Структура офисного рынка Санкт-Петербурга по классам бизнес-центров в 1 квартале 2010 года, %

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 (Vecar, 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 (таблица 5.1.3).

Таблица 5.1.3 - Классификация бизнес-центров, используемая при добровольной сертификации офисных объектов

Класс	Характеристики
Местоположение	
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; зоны, прилегающие к центру – 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.
Тип и технический уровень здания	
А	<ul style="list-style-type: none"> – Отдельно стоящее специализированное здание; – Новое строительство или полностью после реконструкции; – Высокий уровень ремонтно-отделочных работ и внутренних коммуникаций (кондиционирование, отопление, оптоволоконные каналы связи и т.д.); – Эффективная планировка этажей в виде офисных блоков; – Конференц-зал, кафе/ресторан; – Наличие парковки.
В	<ul style="list-style-type: none"> – Отдельно стоящее специализированное здание; – Выборочный капитальный ремонт с высоким уровнем отделки; – Хорошее состояние внутренних коммуникаций; – Эффективная планировка этажей; – Конференц-зал, кафе/ресторан; – Наличие парковки.
С	<ul style="list-style-type: none"> – Размещение в административных зданиях, НИИ; – Различное состояние помещений от ремонта советского типа до современного интерьера; – Обеспечение достаточным числом телефонных линий; – Система вентиляции.
Уровень управляющей компании и предоставляемого сервиса	
А	<ul style="list-style-type: none"> – Профессиональная компания с известным брэндом (опыт работы > 3 лет, в управлении ≥ 3 объектов); – Развернутая система дополнительных услуг; – Высокопрофессиональные службы безопасности, управления, обслуживания (служба эксплуатации и уборки); – Круглосуточная охрана и видеонаблюдение.
В	<ul style="list-style-type: none"> – Профессиональная компания (опыт работы > 3 лет, в управлении ≥ 3 объектов); – Наличие дополнительных услуг; – Службы безопасности, управления, обслуживания; – Круглосуточная охрана и видеонаблюдение.
С	<ul style="list-style-type: none"> – Внутренняя или внешняя управляющая компании; – Охрана; – Служба эксплуатации и уборки.

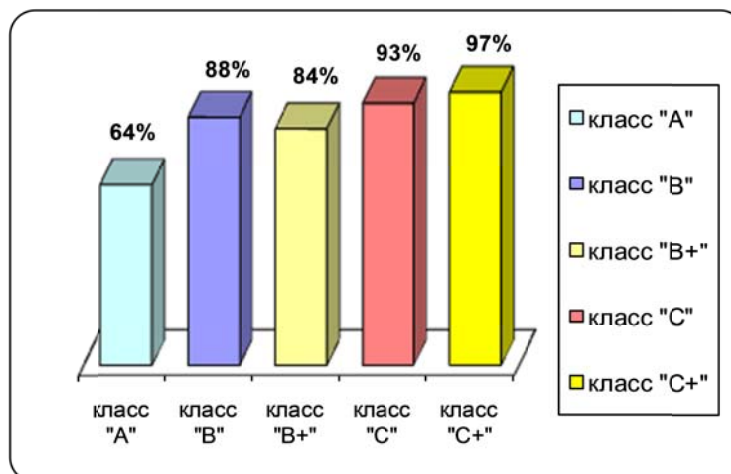


В сложившейся на рынке коммерческой недвижимости ситуации у арендаторов возрос спрос на офисные помещения площадью до 50-100 кв.м, поскольку арендовать лишние метры в условиях кризиса для многих компаний стало непозволительной роскошью.

Спрос на офисные площади напрямую зависит от финансовых возможностей, размера и вида деятельности компании, поэтому в каждом классе спрос достаточно индивидуален. В докризисный период помещения класса "А" и "В" были востребованы в основном иностранными компаниями и крупными российскими фирмами (наиболее подверженных кризису видов деятельности: финансовой, страховой, грузоперевозок и оптовой торговли), которые в настоящее время испытывают серьезные финансовые затруднения.

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

Заполняемость помещений в бизнес-центрах высших классов по итогам 1 квартала 2010 года несколько уменьшилась и составила 64-88%. Заполняемость помещений в бизнес-центрах классов "С" и "С+" изменилась незначительно и составила 93-97% (рисунок 5.1.2).



Данные ГУИОН

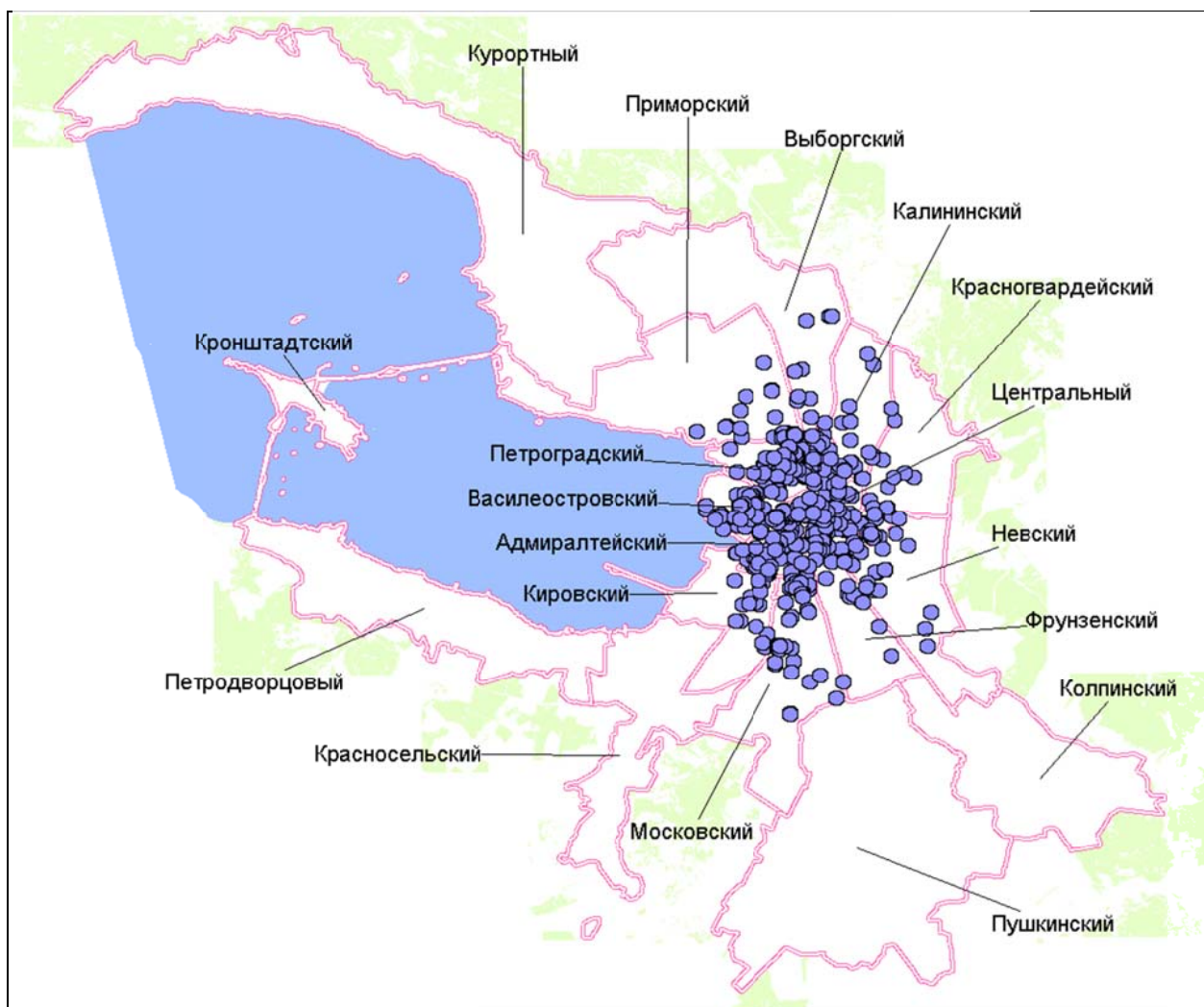
Рисунок 5.1.2. Уровень заполняемости бизнес-центров Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года, %

В настоящее время в некоторых бизнес-центрах на долю вакантных площадей приходится до 50% арендопригодной площади. Отдельные объекты с менее удачной концепцией и местоположением заполнены лишь на 24-32%. Особенно сложно дело обстоит во вновь построенных бизнес-центрах, поскольку и при благоприятных условиях заполняемость в них в первые полгода-год не превышает 50%.



5.1.3 Территориальная структура

На рисунке 5.1.3 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.



Данные ГУИОН

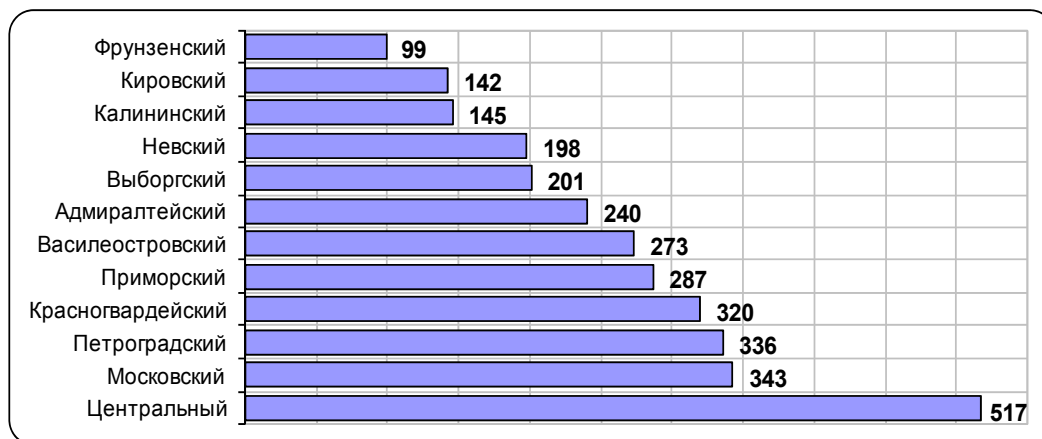
Рисунок 5.1.3. Территориальная структура помещений бизнес-центров

В 1 квартале 2010 года на долю удаленных от центра города районов пришлось около 56% предлагаемых в аренду площадей в бизнес-центрах (рисунок 3).

По предложению качественных помещений в бизнес-центрах в 1 квартале 2010 года лидировали Центральный (16,7% от общего объема предложения), Московский (11,1%) и Петроградский (10,8%) районы.

Наименьший объем предложения приходился на Фрунзенский (3,2%), Кировский (4,6%) и Калининский (4,7%) районы.





Данные ГУИОН

Рисунок 5.1.4. Структура бизнес-центров Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года по районам, тыс. кв.м

5.1.4 Арендные ставки и доходность

Основными ценообразующими факторами на рынке аренды помещений в бизнес-центрах являются:

- класс, определяющий состояние помещений, уровень отделки, степень комфортабельности и т.д.;
- доступность с точки зрения удобства подхода/подъезда для персонала и клиентов;
- наличие охраняемой парковки и ее характеристики (подземная/наземная, открытая/закрытая и т.д.);
- уровень контроля доступа (наличие вневедомственной охраны, сторожа, пропускной системы и т.д.);
- наличие более чем одного провайдера услуг связи.

В 1 квартале 2010 года общая тенденция снижения ставок аренды офисных помещений в бизнес-центрах Санкт-Петербурга сменилась стагнацией, а в отдельных случаях даже ростом. В числе деловых комплексов, ставки по которым продолжили уменьшаться - новые бизнес-центры на окраинах города.

Кроме того, в связи с кризисом продолжается тенденция ухода управляющих компаний от начисления арендной платы в рублях. В качестве единиц измерения арендной ставки фигурируют доллары, евро, бивалютная корзина, условные единицы по фиксированному курсу, рубли. Расчетный курс устанавливается в зависимости от того, как обстоят дела у арендодателя и насколько важен тот или иной клиент для собственника.

В марте 2010 года арендные ставки за помещения в бизнес-центрах Санкт-Петербурга без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 164 до 2283 руб./кв.м. в мес.

Лидерами по средним арендным ставкам (703 руб./кв.м в мес.), как всегда, стали центральные районы города.

В районах, удаленных от центра города, средняя арендная ставка составила 550 руб./кв.м в мес. (таблица 5.1.4).



Таблица 5.1.4 - Средние арендные ставки, диапазоны ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в марте 2010 года

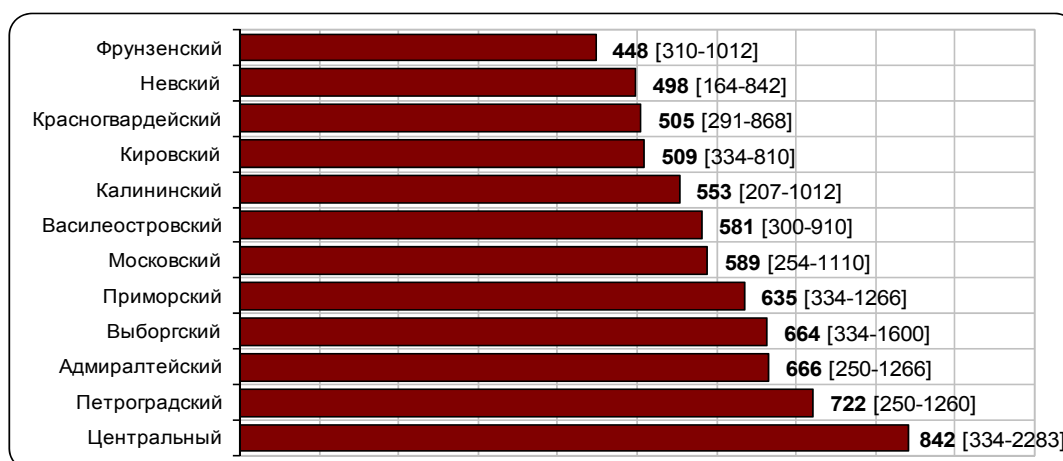
Районы	Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	703	250-2283
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	550	164-1600

Данные ГУИОН

Наименьшие средние ставки аренды помещений в бизнес-центрах, без учета стоимости коммунальных расходов и НДС, в марте 2010 года были отмечены во Фрунзенском (448 руб./кв.м в мес.), Невском (498 руб./кв.м в мес.) и Красногвардейском (505 руб./кв.м в мес.) районах.

Лидерами по средним арендным ставкам стали Центральный (842 руб./кв.м в мес.), Петроградский (722 руб./кв.м в мес.) и Адмиралтейский (666 руб./кв.м в мес.) районы.

На рисунке 5.1.5 представлены средние ставки аренды 1 кв.м площадей в бизнес-центрах различных районов Санкт-Петербурга по состоянию на март 2010 года.



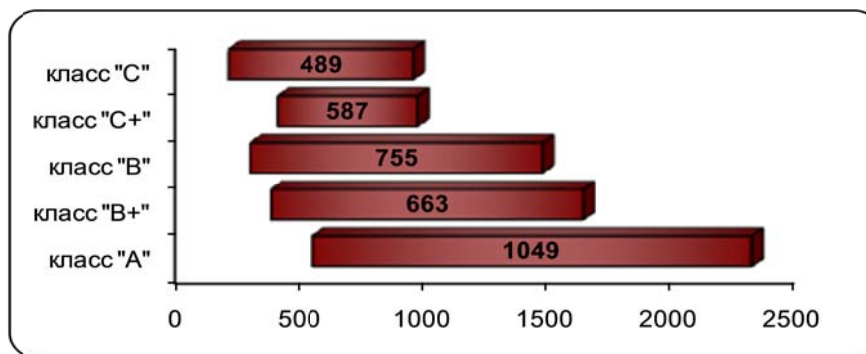
Данные ГУИОН

Рисунок 5.1.5. Средние арендные ставки [диапазоны] в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в марте 2010 года, руб.

Стоит отметить, что уровень арендных ставок за 1 кв.м в том или ином бизнес-центре зависит не только от его месторасположения, но и от принадлежности к конкретному классу. Так, например, в бизнес-центрах класса "А" средняя арендная ставка в марте 2010 года составила 1049 руб./кв.м в мес., в бизнес-центрах классов "В" и "В+" – 663 и 755 руб./кв.м в мес. соответственно. В то время как в бизнес-центрах классов "С" и "С+" средние арендные ставки находились на уровне 489 и 587 руб./кв.м в мес.

При этом диапазоны арендных ставок в бизнес-центрах в марте 2010 года составили: 503-2283 руб./кв.м в мес. в классе "А", 334-1600 руб./кв.м в мес. в классе "В+", 250-1435 руб./кв.м в мес. в классе "В", 360-927 руб./кв.м в мес. в классе "С+" и 164-910 руб./кв.м в мес. в классе "С" (рисунок 5.1.6).





Данные ГУИОН

Рисунок 5.1.6. Средние арендные ставки [диапазоны] в бизнес-центрах Санкт-Петербурга по классам в марте 2010 года, руб./кв.м в мес.

Кроме того, на уровень арендных ставок существенное влияние оказывает близость к метро. Помещения в бизнес-центрах, расположенных в непосредственной близости к станциям метрополитена (на расстоянии до 1250 м, что эквивалентно 15 минутам пути при средней скорости пешехода - 5 км/ч.), сдаются по арендным ставкам, которые в среднем превышают уровень арендных ставок по остальным бизнес-центрам на 15%.

Поскольку со снижением арендных ставок и сокращением доходов собственников бизнес-центров, вызванных мировым финансовым кризисом, отдельные статьи расходов на содержание офисных комплексов существенно возрастают, в данном сегменте рынка коммерческой недвижимости появилась новая тенденция, triple net, согласно которой сумма эксплуатационных расходов, коммунальных платежей и НДС не выделяется из арендной ставки.

Доходность

Доходность инвестиций в строительство и реконструкцию зданий под бизнес-центры в настоящее время существенно сократилась (до 15% годовых при кредитной ставке $\geq 20\%$) по сравнению с докризисным периодом, когда она составляла от 30% до 50% годовых при стоимости заемных денег 10-15% годовых.²³

При этом ориентировочная стоимость строительства делового комплекса в Санкт-Петербурге составляет в настоящее время примерно 30-40 тыс. руб./кв.м (для классов "В" и "С") и более. А величина операционных расходов составляет в среднем около 18-25% от величины арендной ставки в бизнес-центрах класса "А" и 20-30% - в бизнес-центрах класса "В" (это эквивалентно 90-120 \$/кв.м в год для класса "А" и 60-80 \$/кв.м в год для класса "В")²⁴ и доходит до 30-40% от валового дохода.²⁵

Из числа уже построенных и выставленных на продажу бизнес-центров привлекательными для инвесторов являются деловые комплексы, заполненные практически на 100%, не имеющие практически никаких обременений и предлагаемые со значительным дисконтом - 30-50%.

²³ Данные ООО "Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга" и ООО "Арин".

²⁴ Данные компании "Knight Frank St. Petersburg".

²⁵ Данные компании "Besar Realty Group".



5.2 Рынок аренды встроенных помещений офисного назначения

5.2.1 Общая характеристика и тенденции рынка встроенных офисных помещений

В 1 квартале 2010 года на рынке встроенных помещений офисного назначения прекратилось падение арендных ставок, несколько вырос объем спроса. Отчасти это объясняется значительным снижением темпов ввода офисной недвижимости, в том числе и качественных площадей в бизнес-центрах.

По мнению экспертов рынка офисной недвижимости данный сегмент медленно, но уверенно преодолел пик кризиса, хотя при заключении сделок крупным якорным арендаторам все еще предоставляется существенный дисконт (в зависимости от площади помещения), размер которого обсуждается в каждом индивидуальном случае.

Процесс оптимизации занимаемых площадей со стороны крупных отечественных и зарубежных компаний приостановился, прослеживается активизация деловой активности, в том числе увеличение численности персонала.²⁶

Спрос на встроенные офисные помещения остается на высоком уровне. В целом потенциальный объем спроса на офисные площади в Санкт-Петербурге по итогам 2009 года составил чуть больше 4,4 млн. кв.м, из которых порядка 80% приходилось на помещения в бизнес-центрах (65% - класса "А" и "В", 15% - класса "С") и лишь 20% на встроенные помещения.²⁷

Тем не менее, ежегодно в Санкт-Петербурге реализуется большое количество проектов строительства коммерческой и жилой недвижимости, которая имеет в своем составе встроенные помещения, в том числе офисного назначения.

Например, в Приморском районе, юго-западнее пересечения ул. Оптиков с Туристской ул., в жилом комплексе "Серебряные ручьи" (разновысотном 10-16-тиэтажном монолитно-панельном здании, построенном компанией "Ойкумена") площадью 31 тыс. кв.м разместилось 850 кв.м встроенных офисных помещений.

В рамках проекта строительства компанией "Элис" двух жилых корпусов разноэтажного комплекса "Озерки Стайл Тауэр" в районе Шувалово-Озерки на Выборгском шоссе под встроенные помещения зарезервировано 36,54 тыс. кв.м площадей.

По мнению большинства экспертов рынка встроенных помещений офисного назначения ситуация, при которой предложение встроенных офисных помещений будет опережать спрос, продлится вплоть до 2012 года.

5.2.2 Структура рынка встроенных офисных помещений

По данным ГУИОН²⁸ чуть менее половины (около 41%) встроенных офисных помещений, которые были представлены на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года, являлись специализированными помещениями. Остальная часть предложения была представлена помещениями многофункционального назначения. В основном к ним относятся офисы, находящиеся при салонах красоты, мини-отелях и гостиницах, магазинах и объектах сферы услуг, а также офисы-склады.

Наибольшим спросом среди арендаторов встроенной офисной недвижимости пользуются встроенные помещения площадью до 150 кв.м, совокупная доля которых составляет около 66%.

²⁶ В январе-феврале 2010 года сальдированный финансовый результат крупных и средних организаций в Санкт-Петербурге составил 44,4 млрд. руб. и относительно января-февраля 2009 года увеличился на 26,9%.

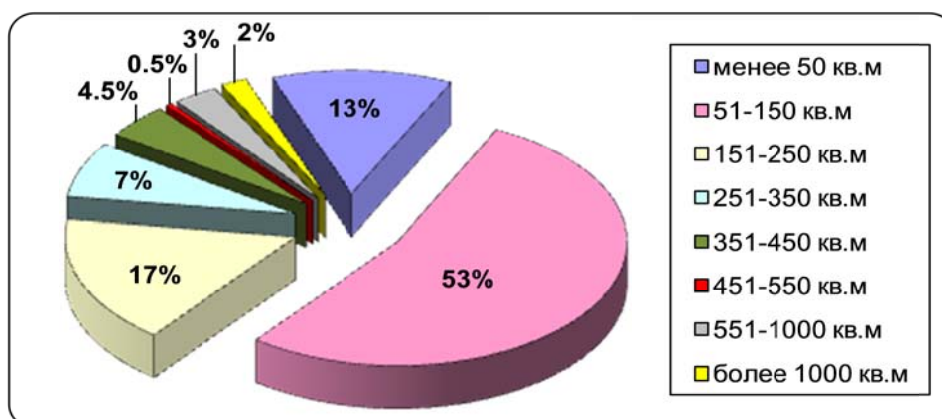
²⁷ По данным ООО "АРИН"

²⁸ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки данных и включают 221 объект общей площадью 38652,7 кв.м.



По-прежнему востребованы помещения площадью от 151 до 250 кв.м, на долю которых приходится около 17% встроенных офисных помещений.

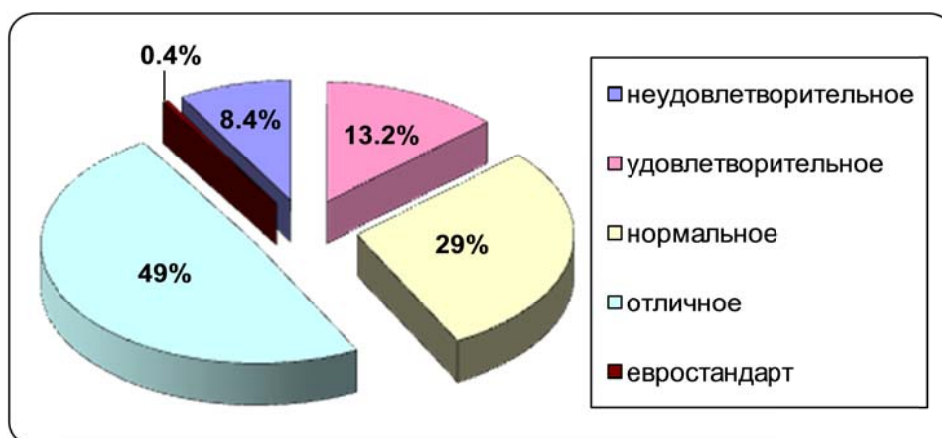
Спрос на аренду встроенных помещений больших площадей (до 1000 кв.м и выше) по-прежнему невелик и остается на уровне 5% (рисунок 5.2.1).



Данные ГУИОН

Рисунок 5.2.1. Структура рынка аренды встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года по предлагаемым площадям, %

Стоит отметить, что подавляющее большинство сдаваемых в аренду встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года находились в отличном (49%) и нормальном (29%) состоянии (рисунок 5.2.2).



Данные ГУИОН

Рисунок 5.2.2. Структура рынка аренды встроенной офисной недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года по состоянию помещений, %

5.2.3 Территориальная структура рынка встроенных офисных помещений

На рисунке 5.2.3 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.



Данные ГУИОН

Рисунок 5.2.3. 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, тяготея к центру. 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.

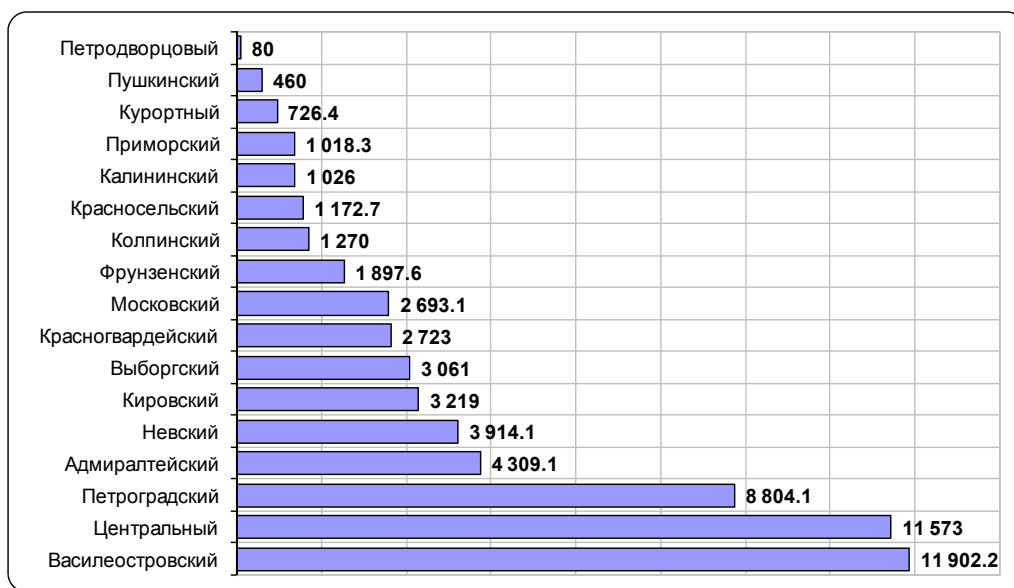
В 1 квартале 2010 года встроенные офисные помещения Санкт-Петербурга преимущественно предлагались в аренду в центральных районах (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном). Их доля составила около 56,1%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к



аренде около 42% встроенных офисных помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных офисных площадей составил около 1,9% (рисунок 5.2.4).



Данные ГУИОН

Рисунок 5.2.4. Структура рынка аренды встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга по районам, кв.м

5.2.4 Арендные ставки и доходность

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений офисного назначения являются:

- местоположение объекта аренды (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- транспортная доступность;
- наличие парковки;
- площадь и планировка (в том числе степень открытости планировки);
- расположение объекта в здании (этаж, ориентация окон и открывающийся вид);
- характеристика входа (наиболее востребовано наличие отдельного входа с улицы или с благоустроенного двора);
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, телефонных линий, интернета, радио, уровень разрешенной мощности тока в сети, и т.д.).

В качестве единиц измерения арендной ставки фигурируют доллары, евро, бивалютная корзина, условные единицы по фиксированному курсу, рубли.

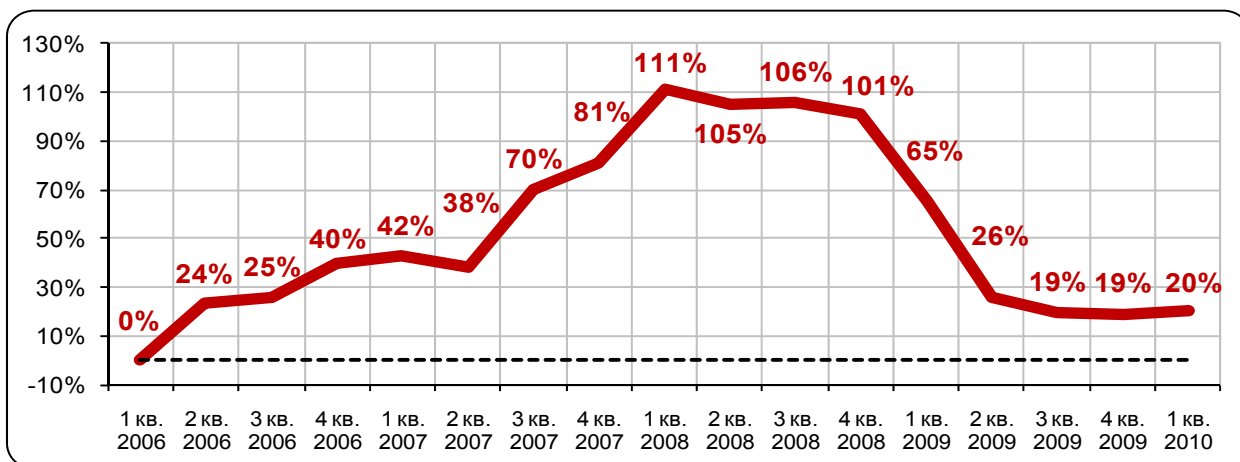
Для анализа динамики арендных ставок за встроенные офисные помещения Санкт-Петербурга аналитики ГУИОН привели все объекты базы к единым характеристикам путем осуществления мультипликативных и аддитивных локальных корректировок основных ценообразующих факторов (зона, этаж, состояние, вход, временной период и так далее) объектов. Таким образом, индекс стоимости (общерыночный показатель, описывающий тенденции рынка к изменению цен), построенный на приближенных зависимостях для каждого отдельного параметра на основании статистики за



определенный период, позволил достичь большей точности расчетов и максимально исключил статистические погрешности, свойственные расчету средней величины, учитывая зависимость этих величин от времени.

В 1 квартале 2010 года снижение уровня арендных ставок за встроенные офисные помещения прекратилось, сменившись незначительным ростом на 0,8%.

Таким образом, на рынке встроенных помещений офисного назначения наметилась стагнация ценовых показателей (рисунок 5.2.5).



Данные ГУИОН

Рисунок 5.2.5. Динамика арендных ставок за встроенные офисные помещения Санкт-Петербурга с 1 квартала 2006 года по 1 квартал 2010 года (в рублях), %

В 1 квартале 2010 года арендные ставки за офисные площади без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 102 до 1875 руб. за 1 кв.м/мес.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (677 руб./кв.м в мес.), как всегда, стали центральные районы города.

В районах, удаленных от центра города, средние арендные ставки составили 528 руб./кв.м в мес.

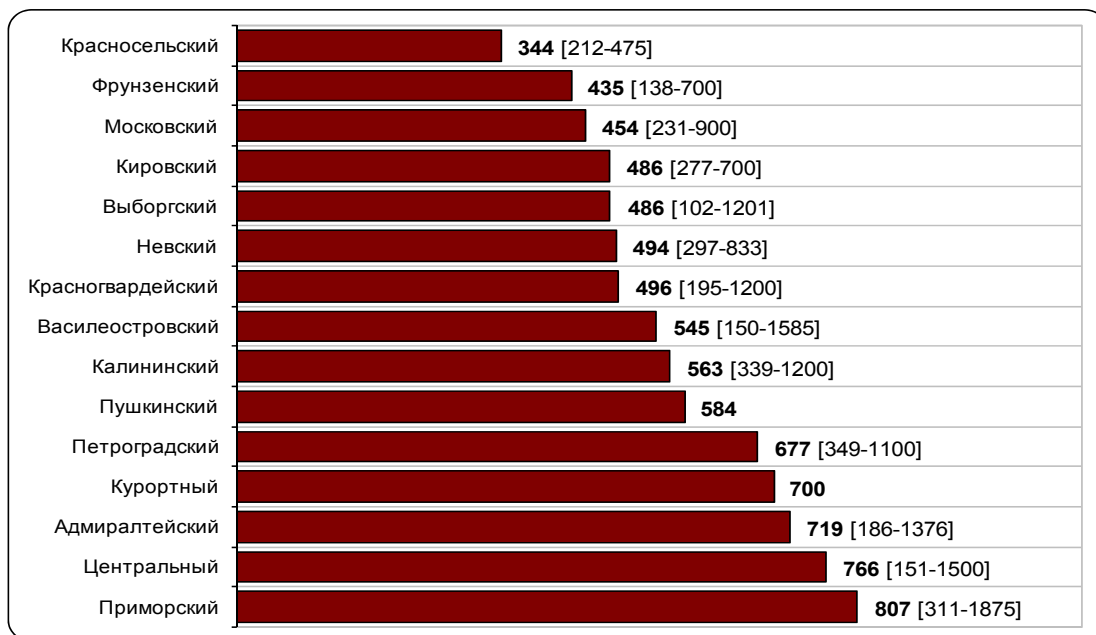
В периферийных районах средние арендные ставки составили 543 руб./кв.м в мес.

Таблица 5.2.1 - Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные офисные помещения Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года

Районы	Арендная ставка (диапазон), руб./кв.м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	677	150-1585
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	528	102-1875
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	543	212-700

Данные ГУИОН





Данные ГУИОН

Рисунок 5.2.6. Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные офисные помещения Санкт-Петербурга в марте 2010 года по районам, руб./кв.м в мес.

Дисконт при заключении договора с арендатором встроенного офисного помещения в 1 квартале 2010 года составил в среднем 11%.

Базовая ставка капитализации составила 10,13%.

Примеры офисных помещений, сдаваемых в аренду в 1 квартале 2010 года по максимальным и минимальным ставкам, приведены в приложении 2.



5.3 Прогноз развития рынка помещений офисного назначения

В 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 2009 и 2010 годах (таблицы 5.3.1, 5.3.2, рисунки 5.3.1, 5.3.2).

Таблица 5.3.1 - Динамика показателей рынка аренды офисных помещений с февраля 2002 года по февраль 2010 года (по сравнению с весной 1998 года)

Основные характеристики	Фев. 2002	Фев. 2003	Фев. 2004	Фев. 2005	Фев. 2006	Фев. 2007	Фев. 2008	Фев. 2009	Фев. 2010
Активность рынка									
Изменение спроса	112%	128%	126%	127%	133%	153%	164%	124%	86%
Изменение предложения	173%	210%	253%	309%	358%	388%	420%	513%	672%
Изменение количества сделок	66%	73%	75%	78%	79%	82%	77%	45%	35%
Уровень цен									
Уровень цен спроса	62%	66%	77%	84%	92%	109%	128%	92%	69%
Уровень цен предложения	97%	117%	139%	165%	188%	246%	307%	267%	214%
Уровень цен сделок	71%	78%	90%	101%	110%	141%	173%	138%	99%

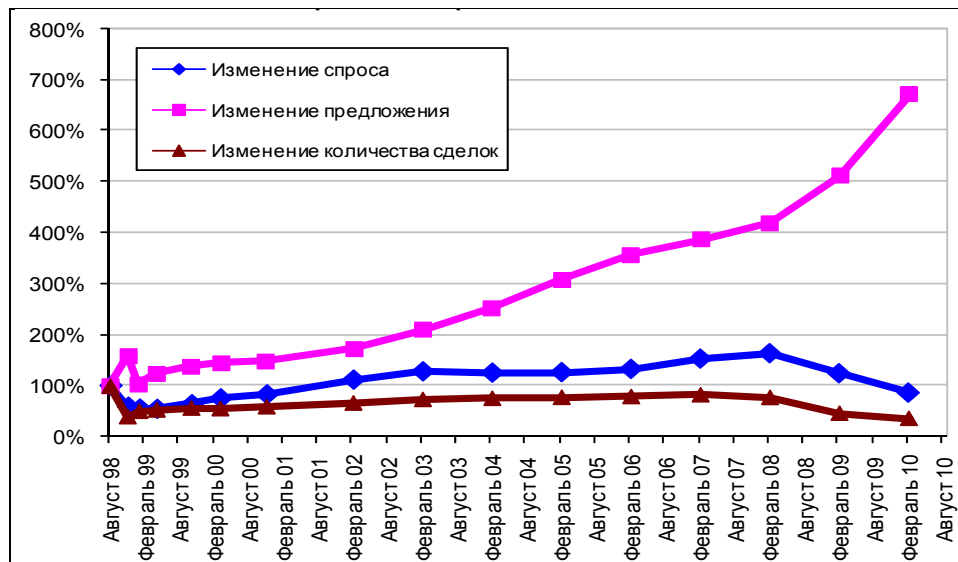
Данные ГУИОН

Таблица 5.3.2 - Изменение динамики показателей рынка аренды офисных помещений Санкт-Петербурга с февраля 2002 года по февраль 2010 года

Динамика рынка	Фев. 2002	Фев. 2003	Фев. 2004	Фев. 2005	Фев. 2006	Фев. 2007	Фев. 2008	Фев. 2009	Фев. 2010
Активность рынка									
Изменение спроса	36%	15%	-2%	1%	5%	15%	7%	-24%	-31%
Изменение предложения	16%	21%	20%	22%	16%	8%	8%	22%	31%
Изменение количества сделок	13%	11%	3%	3%	2%	4%	-6%	-41%	-24%
Уровень цен									
Уровень цен спроса	22%	7%	16%	9%	10%	18%	17%	-28%	-25%
Уровень цен предложения	25%	20%	19%	18%	14%	31%	25%	-13%	-20%
Уровень цен сделок	21%	9%	16%	12%	9%	28%	23%	-20%	-29%

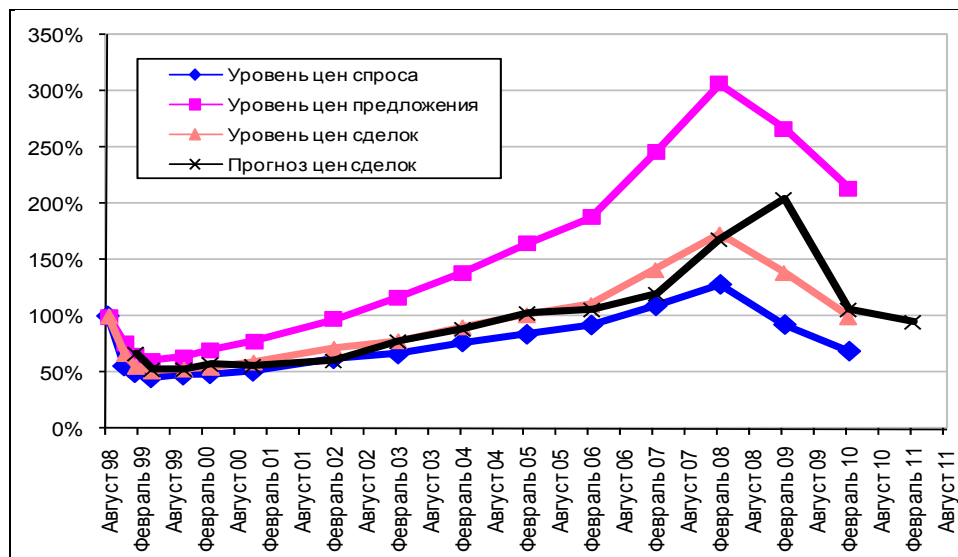
Данные ГУИОН





Данные ГУИОН

Рисунок 5.3.1. Динамика спроса и предложения на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга, %



Данные ГУИОН

Рисунок 5.3.2. Динамика цен на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга, %

Полученные в ходе экспертного опроса данные по рынку аренды нежилых помещений свидетельствуют о повышении уровня активности предложения при одновременном снижении уровня активности спроса.

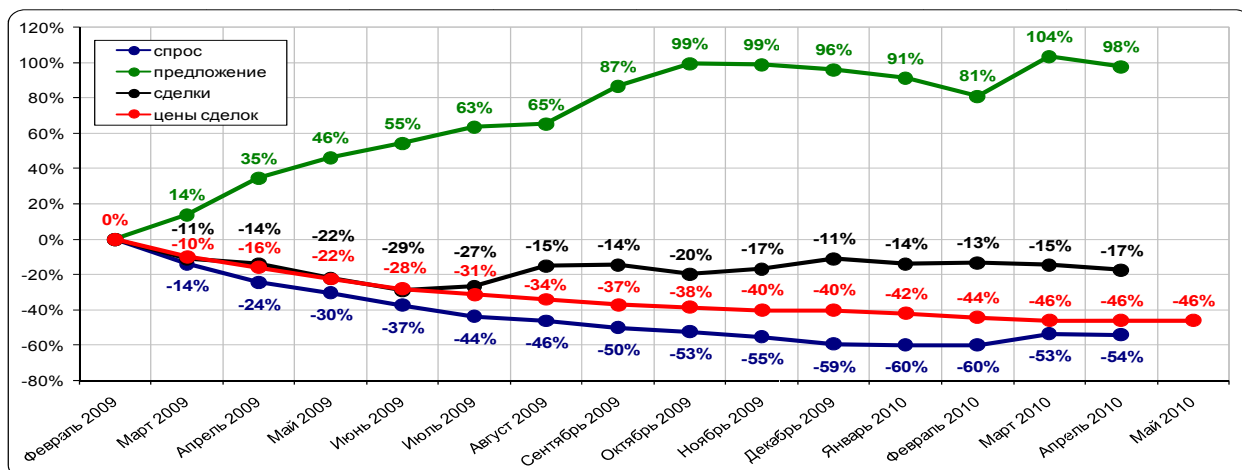
В период с февраля 2009 года по февраль 2010 года предлагаемые ставки аренды в офисном секторе уменьшились на 20%. При этом цены спроса снизились на 25%. В результате цены сделок на рынке аренды офисных помещений снизились на 29%.

Участники экспертного опроса прогнозируют дальнейшее снижение уровня цен, которые, по их мнению, в период с февраля 2010 по февраль 2011 года составит 4%.

Для оперативного и объективного отслеживания динамики изменения показателей рынка недвижимости Санкт-Петербурга специалистами ГУИОН организована система ежемесячных экспертных опросов, в которых принимают участие 10 ведущих операторов рынка, компании "Knight Frank St.-Petersburg", "Colliers International", "GVA Sawyer", "ASTERA Saint-Petersburg", "Becar Realty Group SPb", ООО "Невский Альянс", ООО "АРИН", ООО "Агентство недвижимости "Центр", ООО "АВЕНТИН-Недвижимость", ООО "Первое Ипотечное агентство". Результаты ежемесячных экспертных опросов



позволяют определить динамику изменения показателей рынка аренды офисных помещений в период с февраля по май 2010 года (рисунок 5.3.3).

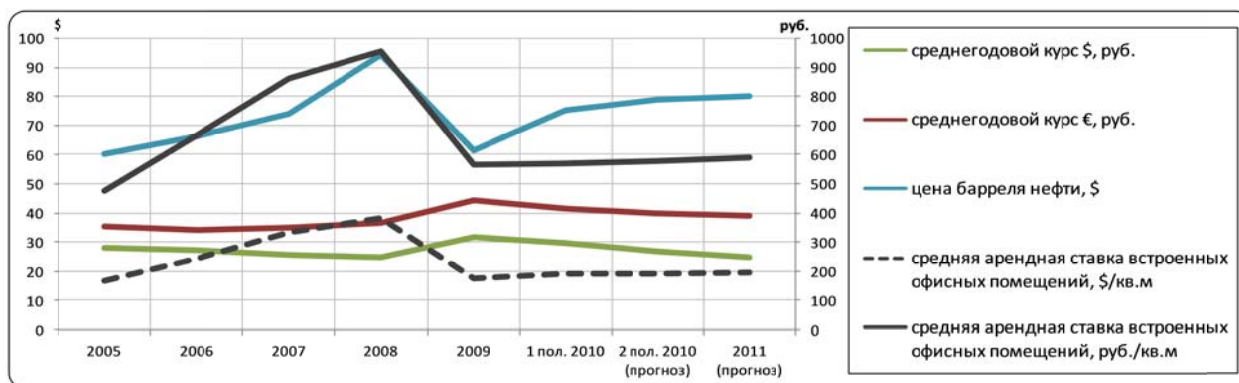


Данные ГУИОН

Рисунок 5.3.3. Динамика показателей рынка аренды офисных помещений Санкт-Петербурга с февраля 2009 года по май 2010 года, %

Специалисты ГУИОН, исходя из анализа результатов ежемесячных и ежегодных экспертных опросов, а также мониторинга рынка нежилых помещений, сделали свой прогноз динамики снижения арендных ставок на период до 2011 года (рисунок 5.3.4):

- 1 полугодие 2010 года: рост на 0,8% за 6 месяцев при номинации в рублях;
- 2010 год: рост на 1,5% за год при номинации в рублях;
- 2011 год: рост 2,5% за год при номинации в рублях.



Данные ГУИОН

Рисунок 5.3.4. Динамика средних арендных ставок за помещения офисного назначения Санкт-Петербурга с 1 кв. 2006 г. по 1 пол. 2010 г. и прогноз на 2011 г.

Прогноз составлен исходя из основного (базового) сценария №1 развития экономики Санкт-Петербурга, который в долгосрочной перспективе предполагает сохранение геополитического и геоэкономического положения города, а также тенденций роста инвестиционного спроса и его опережения по сравнению с ростом потребительского спроса, что позволит: увеличить территорию Санкт-Петербурга с 1,43 до 1,7 тыс. кв.км, увеличить численность населения с 4,4 до 4,5 млн. чел., поддержать занятость населения на уровне 2,1-2,2 млн. чел., сократить уровень безработицы до 3-4%, увеличить ВРП до 2-2,5 трлн. руб., увеличить реальные доходы населения до 33-40 тыс. руб./мес. на чел., сократить на 60-70 тыс. га долю занятых градообразующими объектами территорий.²⁹

²⁹ "Эксперт. Северо-Запад" №20 (466) от 24-30 мая 2010 года, с.10-12



5.4 Выводы из анализа рынка аренды помещений офисного назначения

Бизнес-центры

В 1 квартале 2010 года в сегменте помещений в бизнес-центрах приостановилось падение арендных ставок, затронувшее в большей степени собственников новых бизнес-центров.

Общая площадь офисных площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга на начало 1 квартала 2010 года по разным оценкам составила 2285,1-2360 тыс. кв.м, из них 1644,7-1853 тыс. кв.м в бизнес-центрах классов "А" и "В" (или 358-514 кв.м в расчете на 1000 жителей города).

По итогам 1 квартала 2010 года на рынке коммерческой недвижимости в большем объеме были представлены помещения в бизнес-центрах классов "В" и "В+" (48%). Удельные веса помещений в бизнес-центрах классов "А", "С" и "С+" составили 25%, 24% и 3% соответственно.

Наиболее востребованными в условиях кризиса являются офисные помещения площадью до 50-100 кв.м.

Несмотря на предлагаемый дисконт по договорам аренды (до 50%), заполняемость помещений в бизнес-центрах по итогам 1 квартала 2010 года несколько снизилась и составила 93-97% (классы "С" и "С+"), 84-88% (классы "В+" и "В"), 64% (классы "А").

В марте 2010 года арендные ставки за помещения в бизнес-центрах Санкт-Петербурга без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне: 503-2283 руб./кв.м. в мес. (класс "А"); 334-1600 руб./кв.м в мес. (класс "В+"); 250-1435 руб./кв.м в мес. (класс "В"); 360-927 руб./кв.м в мес. (класс "С+"); 164-910 руб./кв.м в мес. (класс "С").

Доходность инвестиций в строительство и реконструкцию зданий под бизнес-центры составляет до 15% годовых при кредитной ставке $\geq 20\%$.

Сумма операционных расходов для офиса в бизнес-центре составляет 60-120 \$/кв.м. Затраты на содержание всего бизнес-центра доходят до 30-40% от валового дохода.

Встроенные офисные помещения

В 1 квартале 2010 года снижение уровня арендных ставок за встроенные офисные помещения прекратилось, сменившись незначительным ростом на 0,8%. На рынке нежилых помещений офисного назначения наметилась стагнация.

Наибольшим спросом среди арендаторов встроенной офисной недвижимости пользуются помещения площадью до 150 кв.м.

Большая часть встроенных офисных помещений, сдаваемых в аренду в 1 квартале 2010 года, находилась в отличном и нормальном состоянии (78%).

Сдаваемые в аренду встроенные офисные помещения преимущественно располагались в центральных районах города (56,1%).

Диапазон арендных ставок за встроенные помещения составил 102-1875 руб./кв.м в мес.

Дисконт при заключении договора с арендатором встроенного помещения в 1 квартале 2010 года составил в среднем 11%.

Базовая ставка капитализации составила 10,13%.

Прогноз динамики изменения арендных ставок встроенных офисных помещений следующий: в 1 полугодии 2010 года - рост на 0,8% за 6 месяцев при номинации в рублях; в 2010 году - рост на 1,5% за год при номинации в рублях; в 2011 году - рост 2,5% за год при номинации в рублях.



6 ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

6.1 Рынок аренды помещений в логистических комплексах

6.1.1 Общая характеристика и тенденции рынка логистических комплексов

Геополитическое положение позволяет Санкт-Петербургу занять лидирующую позицию в сегменте логистической и складской недвижимости России, в связи с чем в городе осуществляется строительство морских портов и развитие сопутствующей транспортной инфраструктуры.

Основными сдерживающими факторами развития рынка складской недвижимости в Санкт-Петербурге являются дефицит земельных участков с развитой инфраструктурой, их высокая стоимость, отсутствие стабильного земельного рынка, а также сложности с согласованиями инвестиционных проектов. С конца 2008 года к этим факторам добавились еще и последствия финансового кризиса.

В 1 квартале 2010 года рынок логистических комплексов демонстрировал самые низкие темпы развития среди сегментов коммерческой недвижимости. Несмотря на то, что арендные ставки за помещения в складских комплексах перестали снижаться, с начала текущего года не было введено в эксплуатацию ни одного нового объекта.

Отчасти это объясняется тем, что в разгар финансового кризиса, сопровождающегося спадом деловой активности и снижением объемов оптовой и розничной торговли, и, как следствие этого, спроса на складские услуги, произошло насыщение рынка высококлассной логистической и складской недвижимостью.

В последние года ежегодный прирост в данном сегменте составлял порядка 300-400 тыс. кв.м. В настоящее же время осуществление новых проектов не представляется рентабельным и перспективным, поскольку большой процент площадей комплексов, введенных в эксплуатацию со второй половины 2008, до сих пор остается вакантным.

С конца прошлого года наметилась некоторая активизация спроса на высококачественную складскую недвижимость со стороны небольших арендаторов (запрашиваемые площади до 1-5 тыс. кв.м). Однако их вклад в объем заключенных сделок аренды не так велик (около 10-15%), поскольку большинство складских комплексов рассчитаны на более крупных арендаторов (от 10 тыс. кв.м). Кроме того, потенциальные арендаторы требуют более выгодных для себя условий (в том числе существенного дисконта) на которые собственник часто не может или не хочет пойти.

В качестве примеров крупных сделок на рынке аренды помещений в логистических терминалах и складских комплексах в конце 2009-начале 2010 года можно привести:

- аренду 10 тыс. кв.м в Международном Логистическом Партнерстве "Уткина Заводь" (класс "А") испанским производителем запчастей "Grupo Antolin" (сделка заключена с 10% дисконтом; сумма сделки составила около \$3,6-4,5 млн. или 72-150 \$/кв.м в год³⁰);
- аренду 4,3 тыс. кв.м розничным оператором на рынке электроинструментов ООО "Торговый дом "Северо-Западный" и 4,2 тыс. кв.м импортером и дистрибутором алкогольной продукции "Margin Express" в логистическом центре "Гориго" (класс "А") в пос. Горелово;
- аренду 2,9 тыс. кв.м дистрибьюторской фармацевтической компанией "Морон" и 5,5 тыс. кв.м владельцем сантехнических брендов "Iddis" и "Milardo"-компанией "СКЛ" в офисно-складском комплексе "Кулон-Пулково" (класс "А") на Пулковском шоссе.

Эксперты рынка качественной складской недвижимости прогнозируют дальнейшее сокращение числа реализуемых проектов, что в последствии приведет к аккумуляции

³⁰ Из расчета, что средняя продолжительность договора аренды в настоящее время составляет 3-5 лет.



отложенного спроса, искусственному созданию дефицита данных площадей и росту арендных ставок (не ранее, чем во втором полугодии 2011 года).

В настоящее время перенесены сроки или приостановлено строительство порядка 2 млн. кв.м качественной складской недвижимости. В списке таких проектов находятся в основном новые очереди уже действующих логистических комплексов.³¹

По мнению специалистов компаний "Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko" и "KPMG" восстановление строительного рынка, а вместе с ним и сектора строительства производственно-складской недвижимости ориентировочно произойдет в 2011-2012 гг.

6.1.2 Структура рынка логистических комплексов

В 1 квартале 2010 года на рынке складских и логистических комплексов не было введено в эксплуатацию ни одного нового объекта, в то время в 2009 году на рынок вышло порядка 200 тыс. кв.м новых складских площадей. Стоит отметить, что практически все они расположены в южных районах города и на прилегающих к ним территориях Ленобласти (таблица 6.1.1).

Таблица 6.1.1 – Примеры складских комплексов, введенных в эксплуатацию в 2009 году

Наименование	Адрес	Класс	Складская площадь (GLA), кв.м
"Megalogix" (2 очередь)	промзона "Шушары"	A	44000
"Кулон-Пулково"	Пулковское шоссе	A	28300
"Ahlers Logistic Center" (3 модуль "Gamma ")	промзона "Горелово"	A	17500
"Интертерминал-Маркет"	промзона "Предпортовая"	B	26000
"Нева" (2 очередь)	Московское шоссе	A	45000
"Энерго-Юг"	промзона "Шушары"	A	26600
"Холдинг 78"	промзона "Парнас"	A	8000

Таким образом, на начало 2 квартала 2010 года предложение качественных складских помещений (без учета складов под собственные нужды) в Санкт-Петербурге составило:

- по данным компаний "Maris Properties" и "CB Richard Ellis" 1442 тыс. кв.м, в том числе 935 тыс. кв.м класса "A" и 507 тыс. кв.м класса "B";
- по данным компании "Knight Frank" 1647,4 тыс. кв.м, в том числе 945,5 тыс. кв.м класса "A" и 701,9 тыс. кв.м класса "B" (909,6 тыс. кв.м GLA, в том числе 666,8 тыс. кв.м класса "A" и 242,8 тыс. кв.м класса "B");
- по данным компании "ASTERA St.Petersburg" 1787 тыс. кв.м;
- по данным компании "Colliers International" 1500 тыс. кв.м.

При этом обеспеченность качественными складскими помещениями на 1000 жителей Санкт-Петербурга составила 313-388 кв.м.

По оценкам экспертов рынка складской недвижимости в настоящее время на этапе строительства находится около 700 тыс. кв.м качественных складских и логистических комплексов (более 10 проектов). При этом, до конца текущего года объем ввода таких площадей будет самым малым за последние несколько лет и не превысит 150 тыс. кв.м.

По данным ГУИОН³² по итогам 1 квартала 2010 года большую долю (32%) в общем объеме высококлассных складских помещений занимали специализированные складские комплексы.

³¹ Данные компаний "Maris Properties", "CB Richard Ellis".

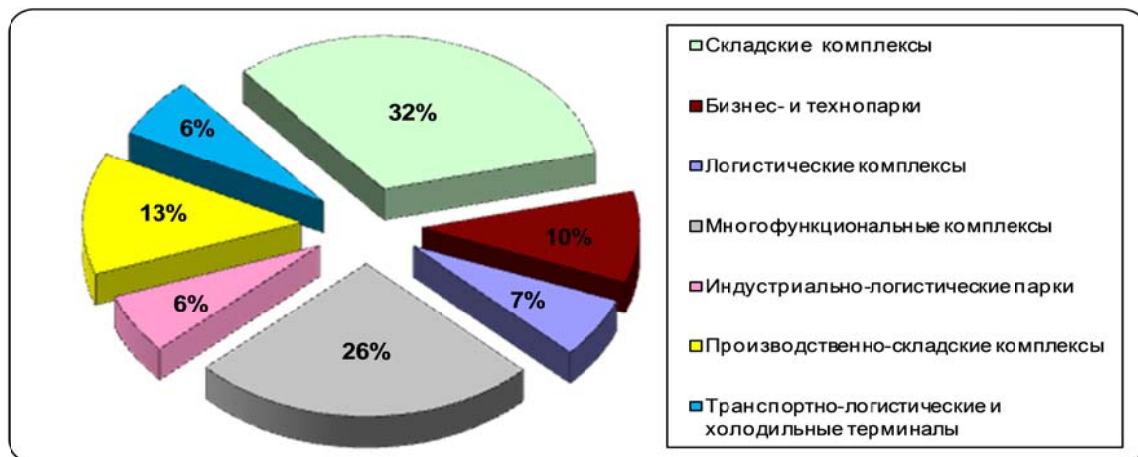
³² Приведенная информация по структуре рынка основана на анализе выборки данных и включает 56 объектов общей площадью 1,19 тыс. кв.м.



На втором месте с удельным весом 26% располагались многофункциональные комплексы, сочетающие в себе складскую и офисную функции.

Значительные доли (13% и 10% соответственно) имели производственно-складские комплексы, а также бизнес- и технопарки.

Структура рынка складской недвижимости по функциональному назначению представлена на рисунке 6.1.1.



Данные ГУИОН

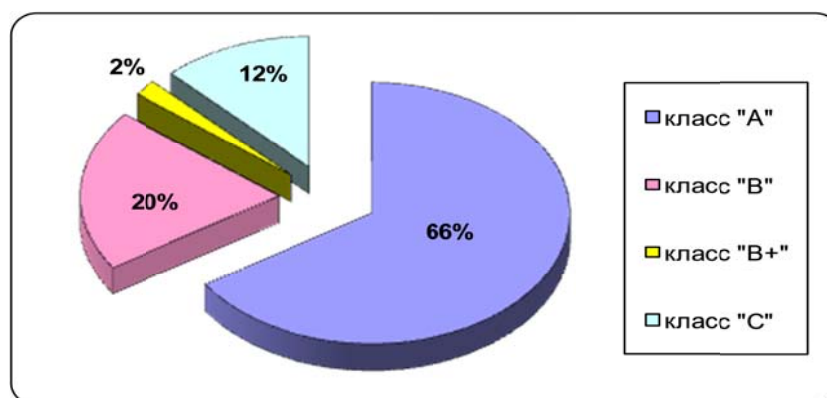
Рисунок 6.1.1. Структура рынка качественной складской недвижимости по функциональному назначению, кв.м

Несмотря на то, что спрос на помещения в складских и логистических терминалах класса "А" в последнее время ощутимо снизился в связи с финансовыми трудностями крупных арендаторов, в общем объеме предложения преобладают именно эти объекты. В основном это произошло из-за того, что за последние несколько лет на рынок Санкт-Петербурга вышли такие крупнейшие российские и международные логистические компании, специализирующиеся на девелопменте высококлассных объектов складской недвижимости, как "Ahlers", "Raven Russia" и другие.

По данным ГУИОН 66% на начало 2 квартала около 66% площадей в логистических и складских комплексах относилось к классу "А".

Доля предложения складов классов "В" и "С" (спрос на которые в настоящее время формируется в основном не логистическими операторами, а производственными и торговыми компаниями-операторами промтоваров и бытовой химии, а также производителями автомобилей и запчастей) составила 20% и 12% соответственно.

Наименьший объем предложения пришелся на класс "В+" (рисунок 6.1.2).



Данные ГУИОН

Рисунок 6.1.2. Структура предложения качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга по классам, кв.м



Неблагоприятные экономические условия, ставшие последствием мирового финансового кризиса, существенно отразились на заполняемости качественных складских помещений арендаторами.

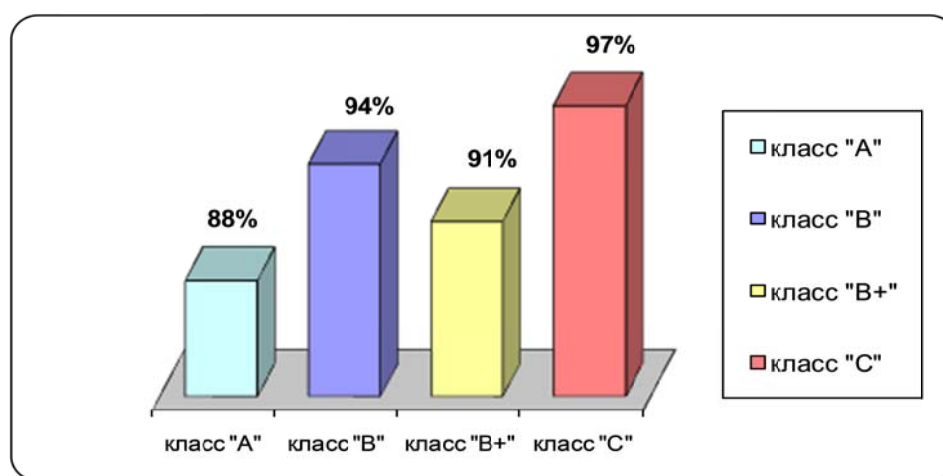
В целом заполняемость складских и логистических комплексов в 1 квартале 2010 года составила: 62-70% в классе "А", 75-80% в классе "В".³³

При этом доля вакантных площадей в высококлассных комплексах, введенных в эксплуатацию в 2009 году, в среднем составляет порядка 50-70%, в то время как объекты, вышедшие на рынок до начала кризиса не заполнены лишь на 7-8%.³⁴

По данным ГУИОН в 1 квартале 2010 года ощутимый уровень вакантных площадей наблюдался в классе "А" (в среднем около 12%).

В классах "В" и "В+" средний уровень вакантных площадей составил 6% и 9% соответственно.

Наилучшим образом дело обстояло в логистических и складских комплексах класса "С", где уровень временно пустующих помещений составил не более 3% (рисунок 6.1.3).



Данные ГУИОН

Рисунок 6.1.3. Средняя заполняемость помещений качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга по классам, %

Из-за значительного снижения спроса на складскую недвижимость, операторы данного сегмента рынка коммерческой недвижимости вынуждены уменьшать предлагаемые площади. В 1 квартале 2010 года увеличился спрос на помещения площадью до 1000 кв.м (вместо докризисных 5-10 тыс. кв.м). Чаще всего подобные помещения предлагают в аренду складские комплексы класса "В" и ниже.

Напомним, что 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 м); 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; оптико-волоконные телекоммуникации; огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория; расположение вблизи центральных

³³ Данные компаний "Maris Properties", "CB Richard Ellis" и "Knight Frank".

³⁴ Данные компании "ASTERA St.Petersburg".



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.

В отличие от складских помещений класса "А" склады класса "В" являются одно- и двухэтажными складскими зданиями (построенными или реконструированными) с потолками от 6 м. Помещения данного класса характеризуются следующими обязательными критериями: наличие достаточного количества грузовых лифтов или 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.

6.1.3 Территориальная структура рынка логистических комплексов

Логистические терминалы и складские комплексы на территории Санкт-Петербурга располагаются неравномерно: перенасыщение - на юге, дефицит - на севере. Это, прежде всего, связано с расположением крупных и перспективных промышленных зон, таких как "Шушары" (27% от общего объема предложения логистических комплексов), "Уткина Заводь" (14%), "Предпортовая" (11%), "Парнас" и "Горелово" (по 10%)³⁵, а также с разницей в цене земельных участков (земля под строительство производственно-складской недвижимости в северных районах стоит дороже).

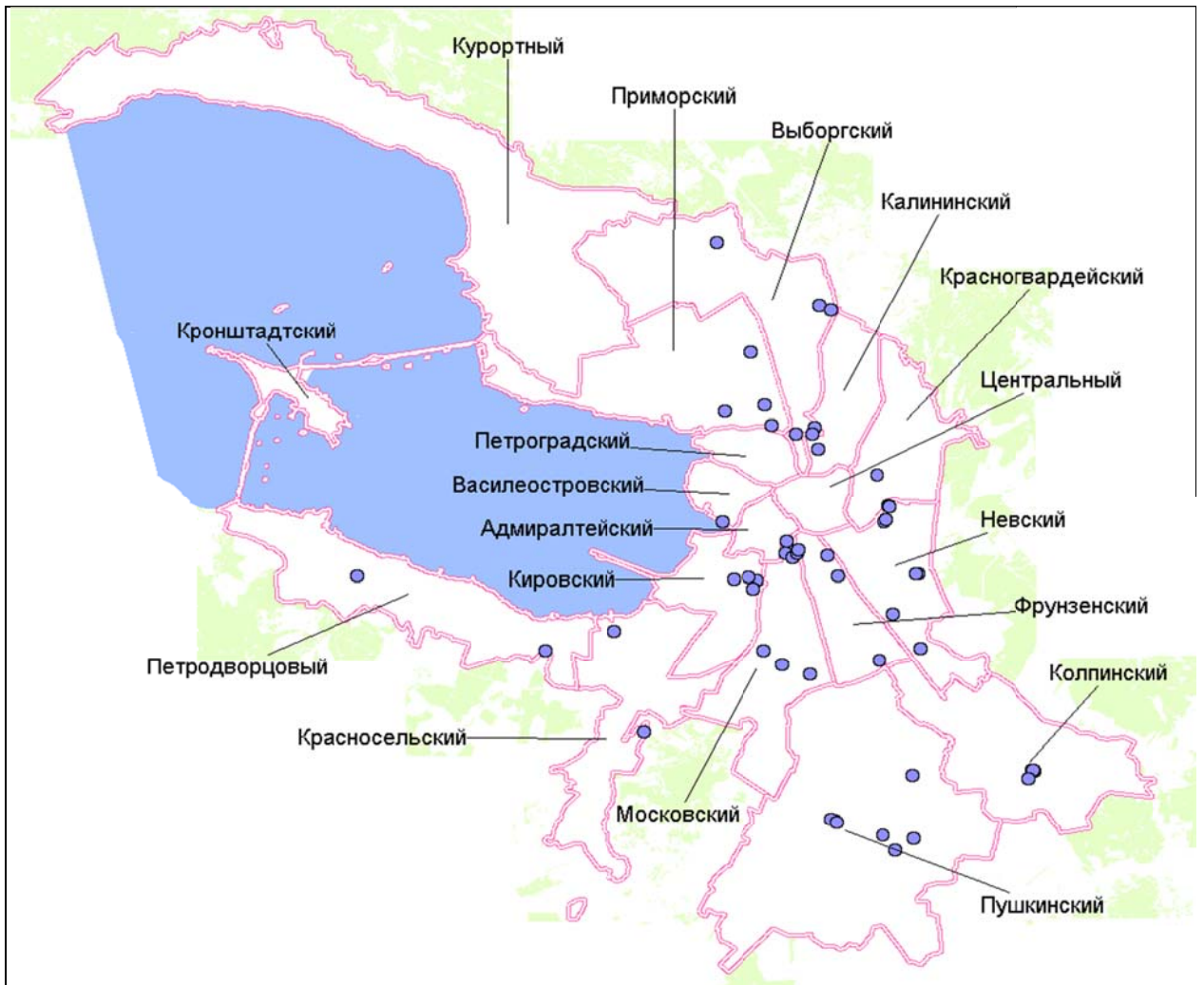
По мнению большинства специалистов рынка складской недвижимости, в перспективе подавляющая доля новых складских мощностей будет расположена в Ленобласти, что соответствует новым правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга, а также согласовывается с концепцией развития города, как терминально-складского центра.

В связи с этим наиболее перспективными направлениями станут территории вблизи новых портовых терминалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в частности в портах Усть-Луга, Бронка и Выборг. Кроме того, востребованными будут территории в створе двух федеральных трасс - М-10 "Россия" и М-20 (Киевское шоссе).

На рисунке 6.1.4 представлена территориальная структура логистических терминалов и складских комплексов Санкт-Петербурга, информация о которых была получена специалистами ГУИОН в процессе мониторинга рынка аренды коммерческой недвижимости и использована в данном обзоре.

³⁵ Данные компании "Maris Properties".



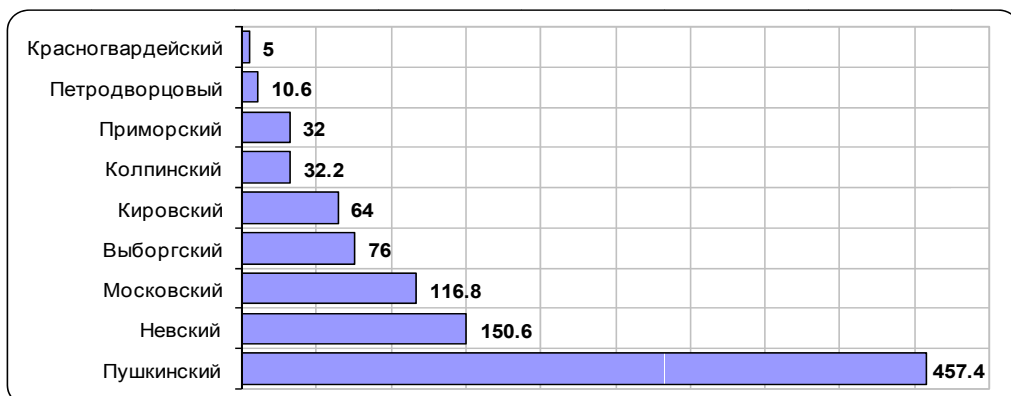


Данные ГУИОН

Рисунок 6.1.4. Территориальная структура логистических комплексов Санкт-Петербурга

По предложению помещений в логистических и складских комплексах в 1 квартале 2010 года лидировали Пушкинский (48% от общего объема предложения), Невский (16%) и Московский (12%) районы города.

Наименьший объем предложения (0,5%) приходился на Красногвардейский район (рисунок 6.1.5).



Данные ГУИОН

Рисунок 6.1.5. Структура качественных помещений логистического и складского назначения в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2010 года по районам, тыс. кв.м



6.1.4 Арендные ставки и доходность

Арендные ставки в сегменте помещений в складских комплексах и логистических терминалах с конца прошлого года не изменились, находясь на стабильно низком уровне.

В 1 квартале 2010 года арендные ставки за помещения в складских комплексах и логистических терминалах Санкт-Петербурга без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 38 до 397 руб. за 1 кв.м./мес.

Лидерами по средним арендным ставкам (187 руб./кв.м в мес.) в стали районы, удаленные от центра города.

В периферийных районах города средняя арендная ставка составила 122 руб./кв.м в мес.

В центре города (Василеостровский район) месячная ставка аренды за помещения в складских комплексах составила 104 руб./кв.м (таблица 6.1.2).

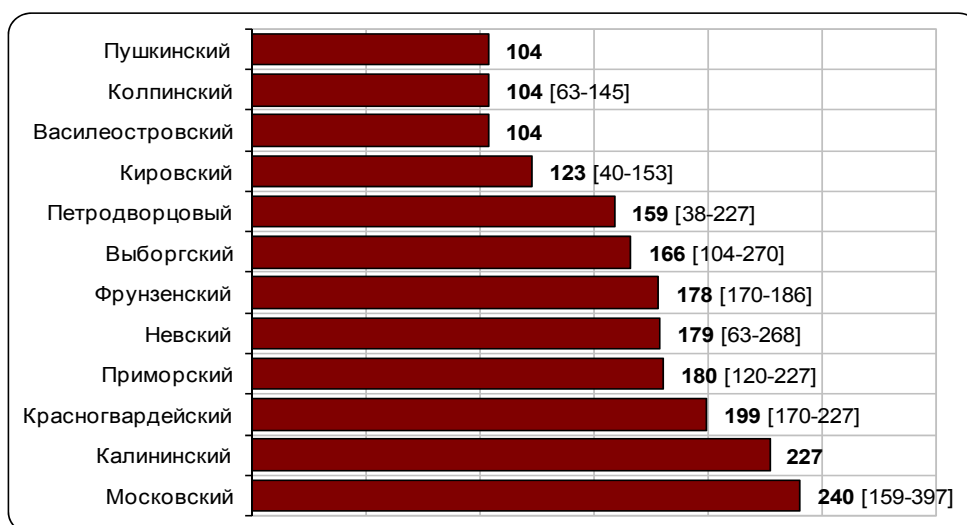
Таблица 6.1.2 - Средние арендные ставки (диапазоны) в логистических и складских терминалах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года

Районы	Арендная ставка (диапазон), руб./кв.м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	104	нет данных
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	187	40-397
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	122	38-227

Данные ГУИОН

Лидерами по средним арендным ставкам в 1 квартале 2010 года явились Московский (240 руб./кв.м в мес.), Калининский (227 руб./кв.м в мес.) и Красногвардейский (199 руб./кв.м в мес.) районы города.

Наименьшие средние арендные ставки (по 104 руб./кв.м в мес.) были зафиксированы в Пушкинском, Колпинском и Василеостровском районах (рисунок 6.1.6).



Данные ГУИОН

Рисунок 6.1.6. Средние арендные ставки [диапазоны] в складских и логистических комплексах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года по районам, руб./кв.м в мес.



В зависимости от класса складского объекта диапазон средних арендных ставок (без учета коммунальных платежей и НДС) в 1 квартале 2010 года составил:

- 104-397 руб./кв.м в мес. для класса "А";
- 63-270 руб./кв.м в мес. для класса "В" и "В+";
- 63-227 руб./кв.м в мес. для класса "С".

При этом, скидка от начальной цены предложения при заключении сделки аренды может составлять до 10-20%.

Доходность

Если финансовый кризис почти не отразился на стоимости строительства крупных складских комплексов: сооружение производственной площадки (коробки здания) обходится примерно в 700 \$/кв.м, то доходность данного сегмента снизилась с 11% до 9%, но несмотря на это, все же превышает среднеевропейский уровень (7-8%).

Низкая доходность инвестиций в строительство крупных логистических и складских объектов обусловлена значительным сроком окупаемости, который в среднем составляет более 6-9 лет.³⁶

³⁶ Данные ООО "Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга".



6.2 Рынок аренды встроенных помещений производственно-складского назначения

6.2.1 Общая характеристика и тенденции рынка встроенных производственно-складских помещений

Эксперты рынка производственно-складской недвижимости в один голос говорят об оживлении потребительского спроса в данном сегменте в начале текущего года, что в первую очередь объясняется постепенным выходом из кризиса большей части торговых, логистических и производственных компаний, а также прекращением оптимизации арендаторами и собственниками производственно-складской недвижимости расходов путем отказа от части занимаемых площадей, как это было в 2009 году.

Таким образом, в 1 квартале 2010 года, несмотря на низкую инвестиционную активность на данном рынке, прекратилось снижение арендных ставок и цен, увеличились объем спроса (в большей степени в сегменте аренды) и количество сделок.

Особое внимание арендаторов и покупателей в 1 квартале текущего года привлекли производственно-складские площади в районе Митрофаньевского шоссе, Парнаса, в Красногвардейском и Выборгском районах города, а также на территории Янино, Янино-1 и Колтушей. В первую очередь востребованы те объекты, где кроме производства и хранения можно организовать розничную торговлю.

Структура спроса на встроенные производственно-складские помещения, представляющие собой объекты класса "С" и "D" (производственные цеха, ангары, подвалы и цоколи в жилых домах, бывшие объекты гражданской обороны и т.п.), практически не изменилась в последнее время. Основными их потребителями являются малые производственные предприятия, дистрибьюторы одежды, бытовых товаров и техники, продуктов питания и алкоголя, а также автомобильных изделий. По-прежнему, ощущается недостаток специализированных и фармацевтических складов.

Примечательно, что в сегменте встроенной производственно-складской недвижимости, наметилась тенденция заключения сделок без привлечения посредников. Все больше арендаторов и покупателей подобных объектов предпочитает договариваться с их собственниками напрямую. Сроки, на которые заключаются договора аренды, в большинстве случаев, по-прежнему, не превышают года.

Геополитическое положение Санкт-Петербурга и Ленинградской области позволяют Санкт-Петербургу занять лидирующую позицию в сегменте логистического сегмента коммерческой недвижимости России, в связи с чем в городе осуществляется строительство морских портов и развитие сопутствующей транспортной инфраструктуры.

Основными сдерживающими факторами развития рынка складской недвижимости в Санкт-Петербурге являются дефицит земельных участков с развитой инфраструктурой, их высокая стоимость, отсутствие стабильного земельного рынка, а также сложности с согласованиями инвестиционных проектов. С конца 2008 года к этим факторам добавились еще и последствия финансового кризиса.

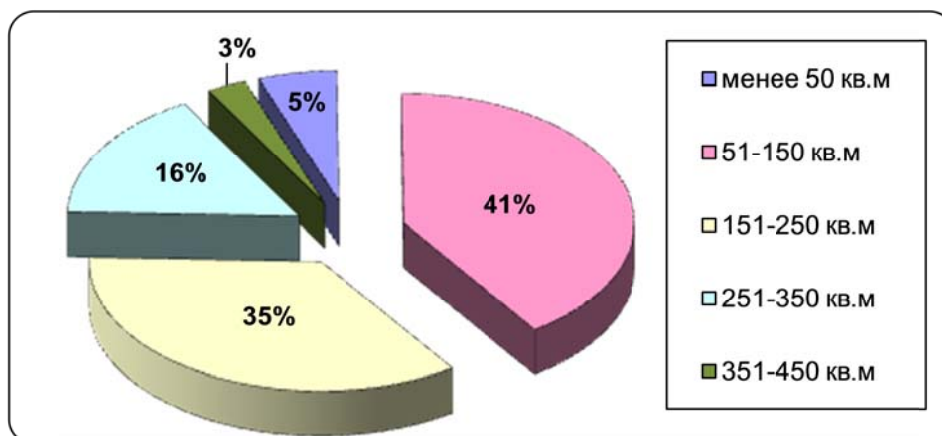
6.2.2 Структура рынка встроенных производственно-складских помещений

По данным ГУИОН³⁷ половина встроенных производственно-складских помещений, которые были представлены на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года, являлись специализированными помещениями. Остальные помещения (индустриальные объекты, находящиеся при магазинах, мастерских и в административных зданиях) имели многофункциональное назначение.

³⁷ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки данных и включают 37 объектов общей площадью 6185,7 кв.м.



В 1 квартале 2010 года площадь практически всех встроенных производственно-складских помещений, представленных на рынке аренды, не превышала самых востребованных у арендаторов 350 кв.м (предпочтения при этом отдаются небольшим отопляемым помещениям в прилегающих к главным транспортным магистралям зонах). Совокупная доля таких помещений составила 97% на рынке аренды (рисунок 6.2.1).

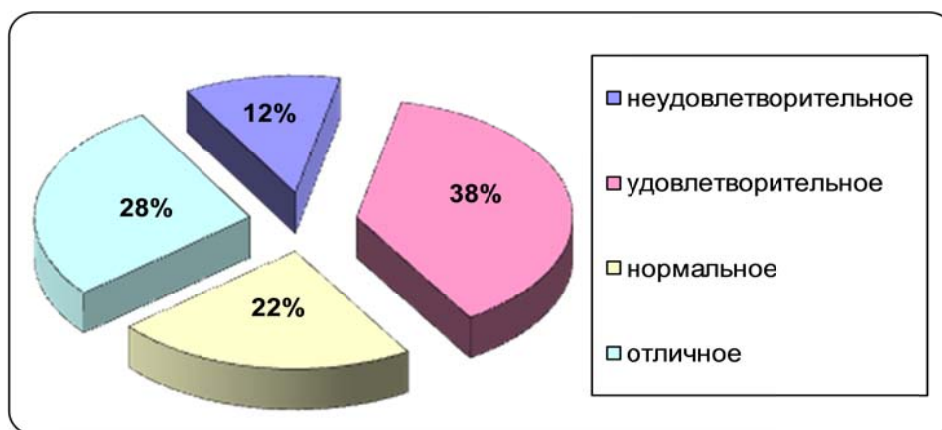


Данные ГУИОН

Рисунок 6.2.1. Структура рынка аренды встроенных производственно-складских помещений Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года по предлагаемым площадям, %

Стоит отметить, что подавляющее большинство сдаваемых в аренду в 1 квартале 2010 года встроенных производственно-складских помещений Санкт-Петербурга находилось в удовлетворительном (38%) и отличном (28%) состоянии.

Состояние торговых помещений рынка аренды коммерческой недвижимости представлено на рисунке 6.2.2.



Данные ГУИОН

Рисунок 6.2.2. Структура рынка аренды встроенной производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года по состоянию помещений, %

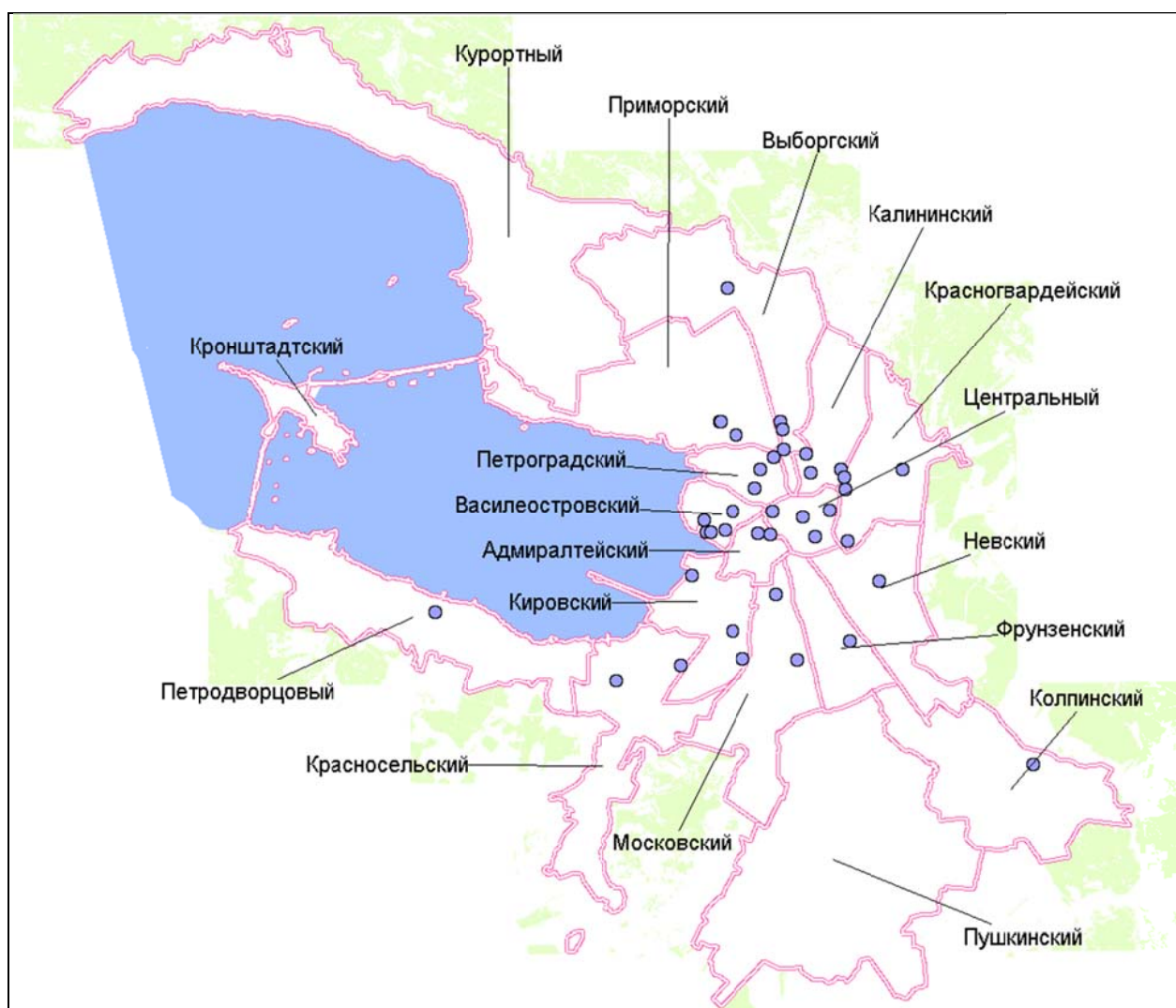
6.2.3 Территориальная структура рынка встроенных производственно-складских помещений

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 6.2.3 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.



Данные ГУИОН

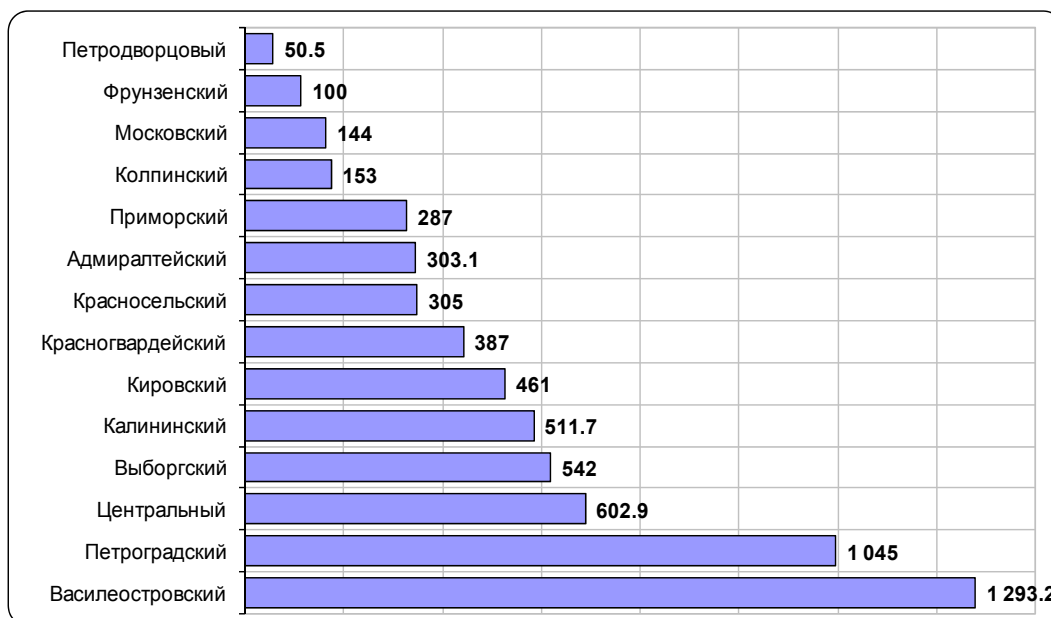
Рисунок 6.2.3. Территориальная структура помещений производственно-складского назначения



Доля предложения встроенных производственно-складских помещений Санкт-Петербурга, расположенных в его центральных районах (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) в 1 квартале 2010 года составила 52,4%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде около 39,3%.

В остальных районах города объем предложения встроенных производственно-складских площадей составил около 8,2% (рисунок 6.2.4).



Данные ГУИОН

Рисунок 6.2.4. Структура рынка аренды встроенных производственно-складских помещений Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года по районам, кв.м

6.2.4 Арендные ставки

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений производственно-складского назначения являются:

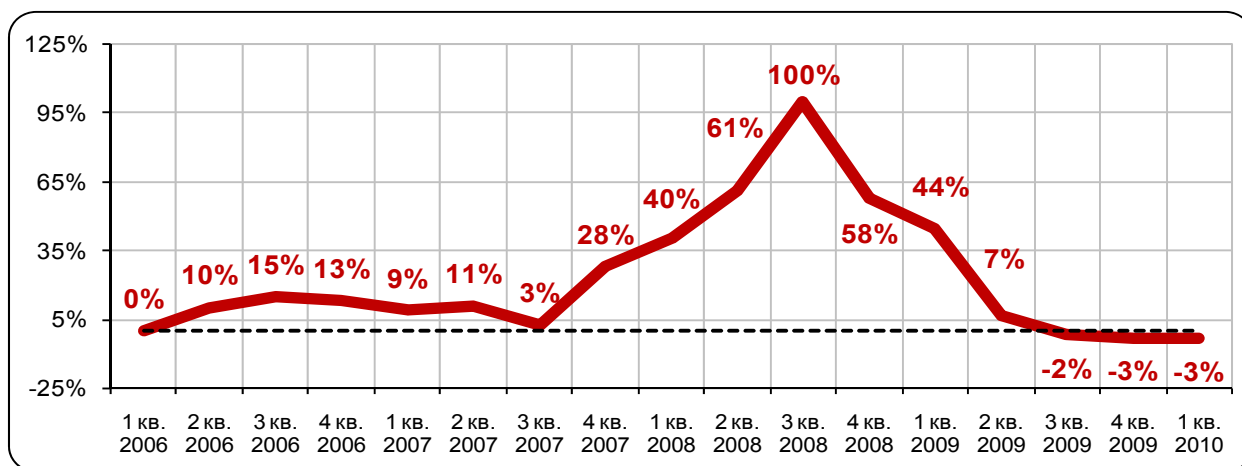
- состояние помещения (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт);
- площадь объекта (небольшие по площади производственно-складские помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые арендные ставки и цены за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты);
- высота потолков (помещения с большей высотой потолка более востребованы в связи с их высокой функциональностью);
- занимаемый этаж (более востребованы производственно-складские помещения, расположенные на первом этаже, чем аналогичные помещения в подвале и на цокольном этаже, менее востребованы помещения, расположенные на этажах выше первого);
- элементы благоустройства и коммуникации (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация);
- тип входа (отдельный или общий, с улицы или со двора, через проходную);
- обеспечение погрузо-разгрузочных работ (оснащенность грузовыми лифтами, кранами, тельферами, подъездными путями для различных видов транспорта, а также наличие погрузчиков).

Для анализа динамики арендных ставок за встроенные производственно-складские



помещения Санкт-Петербурга аналитики ГУИОН привели все объекты базы к единым характеристикам путем осуществления мультипликативных и аддитивных локальных корректировок основных ценообразующих факторов (зона, этаж, состояние, вход, временной период и так далее) объектов. Таким образом, индекс стоимости (общерыночный показатель, описывающий тенденции рынка к изменению цен), построенный на приближенных зависимостях для каждого отдельного параметра на основании статистики за определенный период, позволил достичь большей точности расчетов и максимально исключил статистические погрешности, свойственные расчету средней величины, учитывая зависимость этих величин от времени.

В 1 квартале 2010 года уровень арендных ставок за встроенные производственно-складские помещения прекратил снижение (рисунок 6.2.5).



Данные ГУИОН

Рисунок 6.2.5. Динамика арендных ставок за встроенные производственно-складские помещения Санкт-Петербурга с 1 кв. 2006 года по 1 кв. 2010 года (в рублях), %

По итогам 1 квартала 2010 года арендные ставки за производственно-складские помещения без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 99 до 574 руб. за 1 кв.м/мес.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (268 руб./кв.м в мес.) стали периферийные районы города.

Средняя арендная ставка в центральных районах составила 261 руб./кв.м в мес.

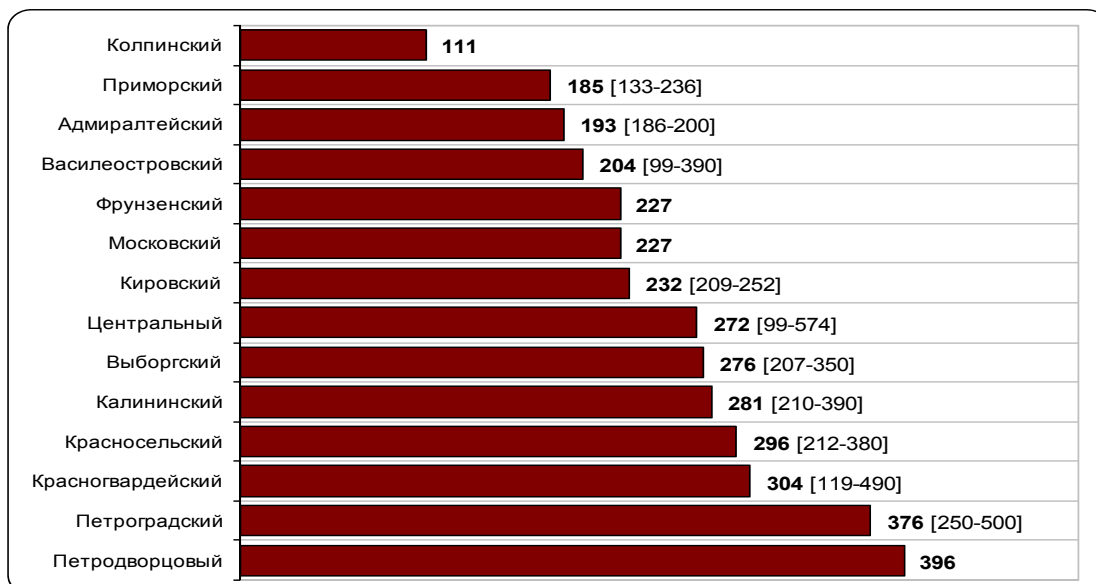
Наименьшие средние арендные ставки (247 руб./кв.м в мес.) зафиксированы в удаленных от центра города районах (таблица 6.2.1).

Таблица 6.2.1 - Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные производственно-складские помещения Санкт-Петербурга в 1 квартале 2010 года

Районы	Арендная ставка (диапазон), руб./кв.м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	261	99-574
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	247	119-490
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	268	111-396

Данные ГУИОН





Данные ГУИОН

Рисунок 6.2.6. Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные производственно-складские помещения Санкт-Петербурга в марте 2010 года по районам, руб./кв.м в мес.

Дисконт при заключении договора с арендатором встроенного производственно-складского помещения в 1 квартале 2010 года в среднем составил 13%.

Базовая ставка капитализации данного сегмента производственно-складской недвижимости в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2010 года составила 9,38%.

Примеры производственно-складских помещений, сдаваемых в аренду в 1 квартале 2010 года по максимальным и минимальным ставкам, приведены в приложении 2.



6.3 Прогноз развития рынка производственно-складских помещений

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 2009 и 2010 годах (таблицы 6.3.1, 6.3.2, рисунки 6.3.1, 6.3.2).

Таблица 6.3.1 - Динамика показателей рынка аренды производственно-складских помещений с ноября 2002 года по февраль 2010 года (по сравнению с весной 1998 года)

Основные характеристики	Фев. 2002	Фев. 2003	Фев. 2004	Фев. 2005	Фев. 2006	Фев. 2007	Фев. 2008	Фев. 2009	Фев. 2010
Активность рынка									
Изменение спроса	166%	196%	226%	242%	278%	348%	387%	300%	212%
Изменение предложения	113%	128%	140%	145%	154%	164%	171%	188%	221%
Изменение количества сделок	56%	62%	69%	70%	72%	73%	82%	51%	35%
Уровень цен									
Уровень цен спроса	61%	68%	85%	96%	111%	132%	167%	127%	92%
Уровень цен предложения	90%	119%	150%	182%	216%	275%	348%	309%	239%
Уровень цен сделок	69%	79%	98%	112%	129%	164%	216%	181%	129%

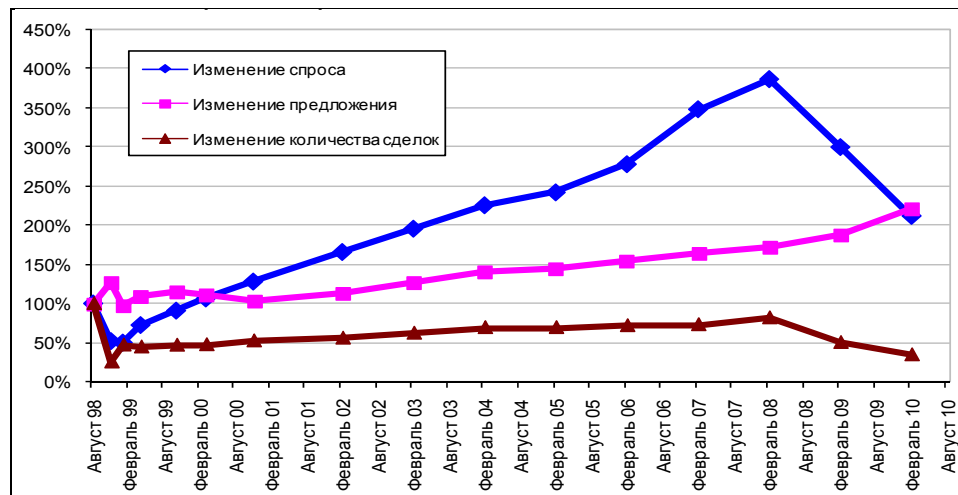
Данные ГУИОН

Таблица 6.3.2 - Изменение динамики показателей рынка аренды производственно-складских помещений с ноября 2002 года по февраль 2010 года

Динамика рынка	Фев. 2002	Фев. 2003	Фев. 2004	Фев. 2005	Фев. 2006	Фев. 2007	Фев. 2008	Фев. 2009	Фев. 2010
Активность рынка									
Изменение спроса	30%	18%	15%	7%	15%	25%	11%	-23%	-29%
Изменение предложения	10%	12%	10%	3%	6%	6%	4%	10%	17%
Изменение количества сделок	6%	11%	11%	0%	3%	2%	12%	-38%	-31%
Уровень цен									
Уровень цен спроса	34%	13%	25%	12%	16%	19%	27%	-24%	-27%
Уровень цен предложения	34%	31%	26%	21%	19%	27%	26%	-11%	-23%
Уровень цен сделок	28%	16%	24%	15%	15%	27%	32%	-16%	-29%

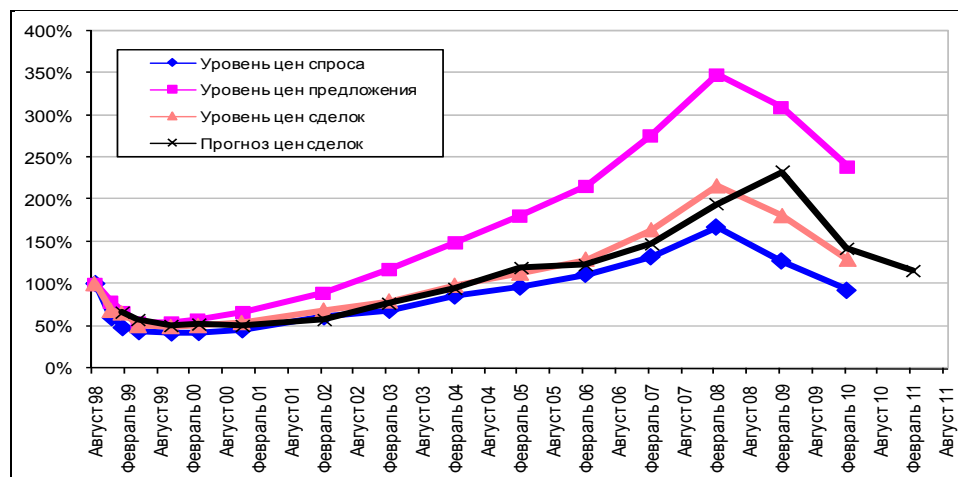
Данные ГУИОН





Данные ГУИОН

Рисунок 6.3.1. Динамика темпов роста показателей рынка аренды производственно-складских помещений Санкт-Петербурга, %



Данные ГУИОН

Рисунок 6.3.2. Динамика цен на рынке аренды производственно-складских помещений Санкт-Петербурга, %

Полученные в ходе экспертного опроса данные по рынку аренды нежилых помещений в 2009 году свидетельствуют о повышении уровня активности предложения (в среднем на 17%) при одновременном снижении уровня активности спроса (в среднем на 29%).

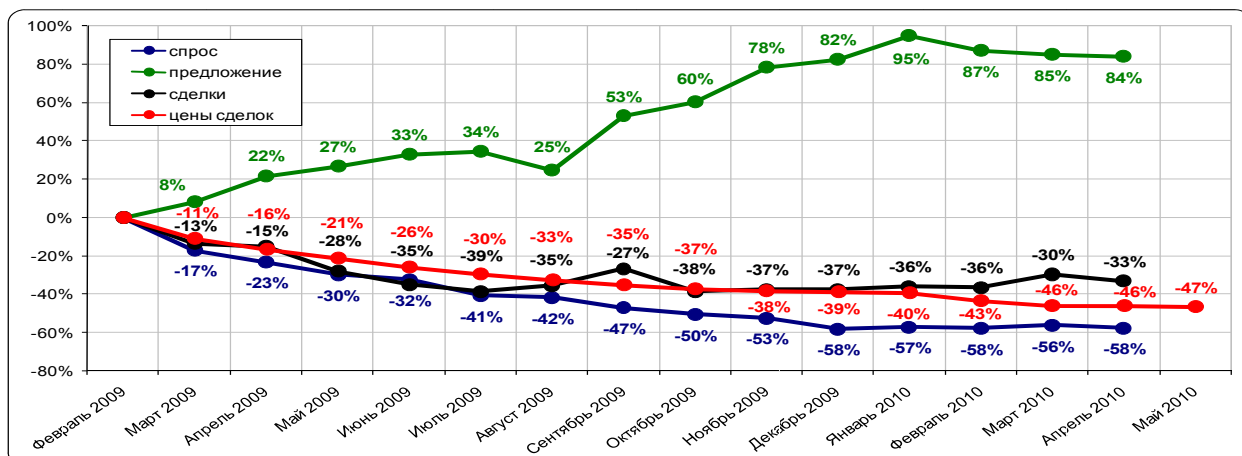
В период с февраля 2009 года по февраль 2010 года предлагаемые ставки аренды в промышленно-складском секторе уменьшились на 23%. При этом цены спроса уменьшились на 27%. В результате цены сделок аренды за помещения производственно-складского назначения уменьшились на 29%.

Участники экспертного опроса прогнозировали дальнейшее снижение уровня цен с февраля 2010 года по февраль 2011 года еще на 6%.

Для оперативного и объективного отслеживания динамики изменения показателей рынка недвижимости Санкт-Петербурга специалистами ГУИОН организована система ежемесячных экспертных опросов, в которых принимают участие 10 ведущих операторов рынка, компании "Knight Frank St.-Petersburg", "Colliers International", "GVA Sawyer", "ASTERA Saint-Petersburg", "Becar Realty Group SPb", ООО "Невский Альянс", ООО "АРИН", ООО "Агентство недвижимости "Центр", ООО "АВЕНТИН-Недвижимость", ООО "Первое Ипотечное агентство". Результаты ежемесячных экспертных опросов позволяют определить динамику изменения показателей рынка аренды помещений



промышленно-складского назначения в период с февраля 2009 года по май 2010 года (рисунок 6.3.3).

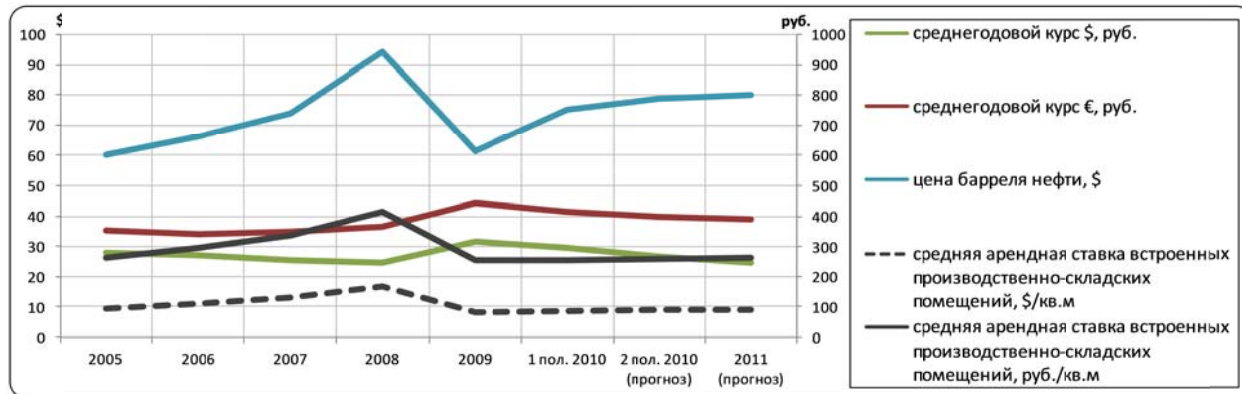


Данные ГУИОН

Рисунок 6.3.3. Динамика показателей рынка аренды промышленно-складских помещений Санкт-Петербурга с февраля 2009 года по май 2010 года, %

Специалисты ГУИОН, исходя из анализа результатов ежемесячных и ежегодных экспертных опросов, а также мониторинга рынка нежилых помещений, сделали свой прогноз динамики изменения арендных ставок на период до 2011 года (рисунок 6.3.4):

- 1 полугодие 2010 года: без изменений за 6 месяцев при номинации в рублях;
- 2010 год: рост на 0,5% за год при номинации в рублях;
- 2011 год: рост на 2% за год при номинации в рублях.



Данные ГУИОН

Рисунок 6.3.4. Динамика средних арендных ставок за помещения производственно-складского назначения с 1 кв. 2006 г. по 1 пол. 2010 г. и прогноз на 2011 г.

Прогноз составлен исходя из основного (базового) сценария №1 развития экономики Санкт-Петербурга, который в долгосрочной перспективе предполагает сохранение геополитического и геоэкономического положения города, а также тенденций роста инвестиционного спроса и его опережения по сравнению с ростом потребительского спроса, что позволит: увеличить территорию Санкт-Петербурга с 1,43 до 1,7 тыс. кв.км, увеличить численность населения с 4,4 до 4,5 млн. чел., поддержать занятость населения на уровне 2,1-2,2 млн. чел., сократить уровень безработицы до 3-4%, увеличить ВРП до 2-2,5 трлн. руб., увеличить реальные доходы населения до 33-40 тыс. руб./мес. на чел., сократить на 60-70 тыс. га долю занятых градообразующими объектами территорий.³⁸

³⁸ "Эксперт. Северо-Запад" №20 (466) от 24-30 мая 2010 года, с.10-12



6.4 Выводы из анализа рынка аренды производственно-складских помещений

Логистические комплексы

В 1 квартале 2010 года рынок логистических комплексов демонстрировал самые низкие темпы развития среди сегментов коммерческой недвижимости, несмотря на то, что арендные ставки за помещения в складских комплексах перестали снижаться, находясь с конца 2009 года на стабильно низком уровне.

На начало 2 квартала 2010 года предложение качественных складских помещений (без учета складов под собственные нужды) в Санкт-Петербурге составило 1442-1787 тыс. кв.м, в том числе 935-945,5 тыс. кв.м класса "А" и 507-701,9 тыс. кв.м класса "В".

Обеспеченность качественными складскими помещениями на 1000 жителей Санкт-Петербурга составила 313-388 кв.м.

На этапе строительства находится около 700 тыс. кв.м качественных складских и логистических комплексов (более 10 проектов), 150 тыс. кв.м из которых планируется ввести в эксплуатацию до конца текущего года.

подавляющее большинство (66%) крупных логистических и складских объектов, предлагающих помещения в аренду, относится к классу "А", не пользующемуся спросом у потенциальных арендаторов в настоящее время.

Заполняемость логистических комплексов в 1 квартале 2010 года составила: 62-88% в классе "А", 75-94% в классе "В", 97% в классе "С". Доля вакантных площадей в высококласных комплексах, введенных в эксплуатацию в 2009 году, в среднем составляет порядка 50-70%, в объектах, вышедших на рынок до начала кризиса - 92-93%.

Увеличился спрос на помещения площадью до 1000 кв.м (вместо докризисных 5-10 тыс. кв.м), расположенные в складских комплексах класса "В" и ниже.

В 1 квартале 2010 года арендные ставки за помещения в складских комплексах и логистических терминалах Санкт-Петербурга без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 38 до 397 руб. за 1 кв.м./мес., в том числе: 104-397 руб./кв.м в мес. для класса "А"; 63-270 руб./кв.м в мес. для класса "В" и "В+"; 63-227 руб./кв.м в мес. для класса "С". При этом дисконт может составлять до 10-20%.

Доходность данного сегмента снизилась с 11% до 9%, но несмотря на это, все же превышает среднеевропейский уровень (7-8%), при том, что стоимость сооружения производственной площадки (коробки здания) обходится примерно в 700 \$/кв.м, а срок окупаемости, в среднем составляет более 6-9 лет.

Встроенные производственно-складские помещения

В 1 квартале 2010 года арендные ставки в сегменте встроенных производственно-складских помещений прекратили снижение, наметилась стагнация.

Наибольшим спросом среди арендаторов встроенной производственно-складской недвижимости пользуются помещения площадью до 350 кв.м.

Большая часть (66%) сдаваемых в аренду производственно-складских помещений в 1 квартале 2010 года находилась в удовлетворительном и отличном состоянии.

Сдаваемые в аренду производственно-складские помещения преимущественно располагались в центральных районах города (52,4%).

Диапазон арендных ставок за встроенные производственно-складские помещения в марте 2010 года составил 99-574 руб./кв.м в мес.

Дисконт при заключении договора с арендатором встроенного помещения в 1 квартале 2010 года составил в среднем 13%.

Базовая ставка капитализации составила 9,38%.

Прогноз динамики изменения арендных ставок встроенных производственно-складских помещений следующий: в 1 полугодии 2010 года - без изменений за 6 месяцев при номинации в рублях; в 2010 году - рост на 0,5% за год при номинации в рублях; в 2011 году - рост на 2% за год при номинации в рублях.



7 ВЫВОДЫ

1. На рынке аренды встроенных торговых помещений к середине 2010 года снижение арендных ставок сменилось небольшим ростом (в 1 квартале 2010 года - на 3%), по результатам 1 полугодия 2010 года арендные ставки останутся на данном уровне.

Исходя из наиболее реалистичного сценария развития экономики Санкт-Петербурга в ближайшее время, во второй половине 2010 года можно ожидать дальнейшего незначительного роста цен аренды, в результате чего по итогам 2010 года относительно 2009 года рост составит 4,8% при номинации в рублях.

В 2011 году прогнозируется увеличение арендных ставок еще на 5% относительно 2010 года.

2. На рынке аренды встроенных помещений офисного назначения по итогам 1 квартала 2010 года наблюдался незначительный рост на 0,8%. По результатам 1 полугодия 2010 года арендные ставки останутся на данном уровне.

Исходя из наиболее реалистичного сценария развития экономики Санкт-Петербурга в ближайшее время, во второй половине 2010 года можно ожидать дальнейшего роста цен аренды, в результате чего рост арендных ставок за 2010 год относительно 2009 года составит 1,5% при номинации в рублях.

В 2011 году относительно 2010 года уровень арендных ставок увеличится еще на 2,5%.

3. На рынке аренды встроенных производственно-складских помещений в 1 квартале 2010 года цены остались на уровне конца 2009 года. Стагнация предположительно продлится до начала 2 полугодия текущего года.

Во втором полугодии возможно незначительное повышение, в результате чего рост арендных ставок в целом за 2010 год относительно 2009 года составит около 0,5% при номинации в рублях.

Ожидается, что в 2011 году наметившийся в конце 2010 года незначительный рост арендной платы за производственно-складские помещения продолжится, при этом рост уровня арендных ставок в 2011 году относительно 2010 года составит не более 2%.

4. Для помещений, аналогичных объектам нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, рост уровня арендной платы за 2010 год в среднем составит не более 2%, а в течение 2011 года рост арендной платы таких объектов, вероятнее всего, не превысит 3-3,5% за год.

5. Уровень арендной платы объектов КУГИ, рассчитанный по Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки, утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 30.06.2004 №387-58 и постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 №1958, по 1149 объектам (6% от общего числа объектов) в настоящее время превышает рыночный уровень. Одним из подтверждений такого несоответствия цен аренды объектов нежилого фонда рынку является то, что в 2009 году из 310 объектов, выставленных на торги Фонда имущества, 233 помещения (75% от общего числа объектов) не нашли арендаторов.



6. Для устранения превышения арендной платы за объекты КУГИ рыночного уровня цен за аналогичные объекты, а также для оптимизации потерь поступлений в бюджет от снижения арендной платы необходимо разработать комплекс мероприятий по корректировке действующей Методики определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки, включающий:

- проведение комплексного исследования рынка аренды нежилых помещений;
- подготовку предложений по внесению соответствующих обоснованных изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 №1958;
- корректировку порядка определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы;
- отказ от применения индекса ежегодного изменения размера ставки арендной платы в 2011 году;
- выработку решений по объектам КУГИ, уровень арендных ставок которых существенно ниже рыночных;
- предоставление Фонду имущества полномочий по снижению стартового уровня арендной платы, рассчитанного в соответствии с Методикой, без проведения оценки в случаях, когда аукционы не состоялись вследствие отсутствия заявок;
- корректировку бюджетного задания КУГИ в части снижения планируемых поступлений от арендной платы за объекты нежилого фонда в связи с корректировкой Методики, отмены индексов ежегодного изменения размера ставки арендной платы, а также потерь от простоя помещений вследствие усложнения процедуры сдачи объектов в аренду.



ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Стратегические инвестиционные проекты Санкт-Петербурга**Западный Скоростной Диаметр**

В мае 2010 года Смольный подвел итоги конкурса на строительство третьего участка и объявил конкурс на строительство пятого участка скоростной платной автомагистрали "Западный скоростной диаметр" (ЗСД), одного из важнейших стратегических инвестиционных проектов городского и федерального значения, определяющего 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%.

Первая очередь строительства Западного скоростного диаметра обеспечивает связь третьего и четвертого районов Большого морского порта Санкт-Петербурга с Кольцевой автомобильной дорогой и основными федеральными трассами. Транспортная развязка в районе КАД соединяет между собой Кольцевую автомобильную дорогу, Дачный пр., Предпортовую ул. и Западный скоростной диаметр, по которому можно выехать на пр. Стачек или ул. Морской Пехоты в сторону ул. Маршала Жукова и третьего и четвертого районов Большого морского порта.

В настоящее время ведутся завершающие строительные работы на участке второй очереди скоростного диаметра, который обеспечит автотранспортное обслуживание первого и второго районов порта и Петролеспорта.

Выставленная на конкурс часть дороги является центральной и проходит по Васильевскому острову. Проектирование и строительство участка Западного Скоростного Диаметра от Шкиперского протока до развязки на пересечении с Богатырским пр. (9,5 км), обойдется в 11,4 млрд. руб. средств городского и федерального бюджетов.

В составе пятой очереди ЗСД будут сооружены два неразводных моста, под которыми смогут пройти суда с верхними габаритами в 35 м. Лимит финансирования на 2010 год составляет 850 млн. руб. Строительство будет обеспечивать не только городской, но и федеральный бюджеты.

В 2011 году на строительство планируется выделить 4,89 млрд. руб., в 2012 году - 5,67 млрд.





Рисунок 1. Строительство Западного Скоростного Диаметра



Надземный экспресс

15 октября 2009 года губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко объявила о принципиальном изменении трассы "Надземного экспресса" - линии нового вида пассажирского транспорта, представляющей собой рельсовую дорогу от поселка Стрельна, где расположится первый надземный павильон "Дворец Конгрессов", до эстакадного пересечения с линией Московского направления Октябрьской железной дороги (надземный павильон "Станция метро Обухово").

Согласно первому варианту проекта трасса должна была пройти от аэропорта Пулково до Московского вокзала по Дунайскому пр. мимо станций метро "Звёздная" и "Купчино", по Бухарестской ул. мимо станции метро "Волковская", по Касимовской, Камчатской и Растанной улицам и Лиговскому пр.

В соответствии с измененным планом от аэропорта Пулково до Московского вокзала линия пройдет вдоль железной дороги.



Рисунок 2. 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 комфортабельность 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.



Общественно-деловой комплекс "Невская ратуша"

В конце марта текущего года Правительство Санкт-Петербурга утвердило перенос сроков строительства общественно-делового комплекса «Невская ратуша» в Центральном районе между ул. Новгородской, ул. Моисеенко и Дегтярным пер.: ввод первой очереди (здание городской администрации и два бизнес-центра) ожидается в 2012 году, второй (два бизнес-центра и гостиница) - в мае 2013 года, третьей (бизнес-центр) - в ноябре 2014 года.

Суммарный объем инвестиций в реализацию проекта по предварительным оценкам, составит 29,7 млн. руб.



Рисунок 3. Общественно-деловой комплекс "Невская ратуша"

Проект предполагает создание общественно-делового комплекса зданий общей площадью порядка 400 тыс. кв.м.

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 будет иметь отличающуюся планировку и делится на офисы разной площади.



Юго-Западная ТЭЦ

В 4 квартале 2010 года планируется ввод в эксплуатацию первой очереди юго-западной теплоэлектроцентрали, самого крупного энергетического проекта, осуществляемого на средства частных инвесторов (город инвестирует только в инженерную подготовку территории и устройство инфраструктуры).

ТЭЦ располагается в Кировском районе, на золоотвале у края Угольной гавани, на участке площадью 24,2 га.

Ввод станции полностью компенсирует дефицит тепловой и электрической энергии в Приморской юго-западной части Санкт-Петербурга, поскольку уже первая очередь будет вырабатывать около 200 МВт электроэнергии и 255 Гкал/час тепла. На проектную мощность (570 МВт и 660 Гкал/час) ТЭЦ должна выйти в 4 квартале 2013 года.

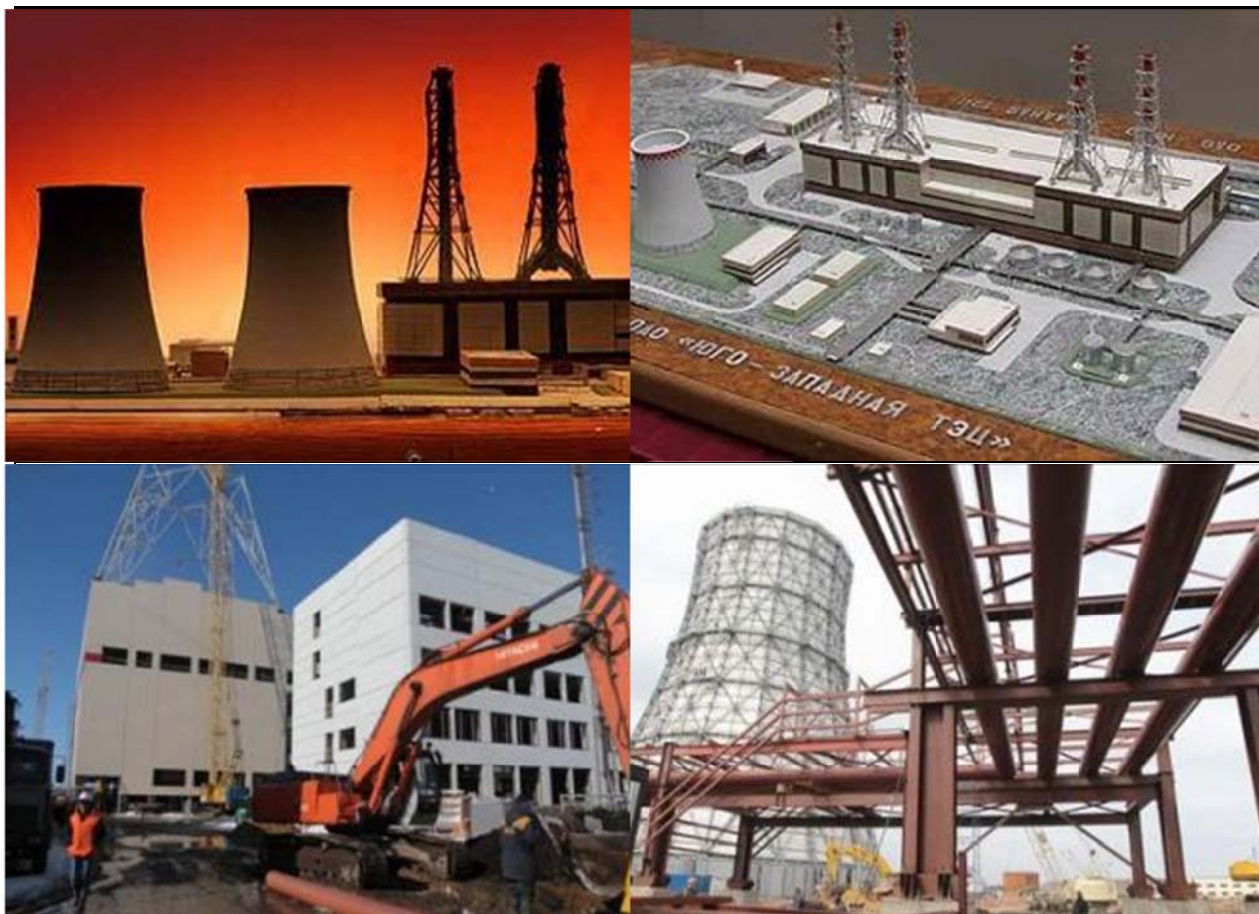


Рисунок 4. Строительство Юго-Западной ТЭЦ

Значимость 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.



Морской пассажирский терминал

На западе Васильевского острова в рамках проекта "Морской фасад"³⁹ продолжается строительство Морского пассажирского порта. Две первые очереди уже сданы, ввод в эксплуатацию третьей очереди запланирован на конец 2010 года.

В сентябре 2009 года закончился первый полный навигационный сезон нового порта, начавшийся 4 мая. За этот период 28 судов совершили 115 судозаходов (97% от максимально возможной загрузки первой очереди порта), перевезя более 245 тыс. пассажиров (преимущественно иностранных туристов).

30 декабря в порту открылась первая зимняя навигация. За новогодние и рождественские каникулы двумя паромами ("Victoria I." и "Silja Festival"), совершившими по три судозахода, было перевезено более 9 тыс. пассажиров.

В текущем году предполагается обслужить около 386,2 тыс. туристов. Будет осуществлено 226 судозаходов, включая судозаходы линии "S-Continental".



Рисунок 5. Проект "Морской фасад"

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

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 тыс. туристов в день (до 1,5 млн. туристов в год).

³⁹ Проект заключается в образовании новой намывной территории (порядка 400 га) в западной части Васильевского острова для дальнейшего создания на ней современного многофункционального городского района, совмещающего общественно-деловую и жилую недвижимость. В 2009 году было образовано 20 га земли, таким образом, общая площадь намывных территорий составила 180 га.



Развитие территории аэропорта "Пулково"

30 октября 2009 года правительство Санкт-Петербурга, консорциум «Воздушные Ворота Северной Столицы» и ОАО «Аэропорт «Пулково» подписали трехстороннее Соглашение о государственно-частном партнерстве о реконструкции, развитии и эксплуатации аэропорта «Пулково» сроком на 30 лет.

Основной стратегической целью партнерства на ближайшее время является масштабная модернизация всей инфраструктуры аэропорта, а также строительство (предположительно начнется в конце 2010 года) нового терминала, который должен обеспечить к 2015 году пропускную способность до 17 млн. пассажиров в год.

Завершение строительства централизованного пассажирского терминала, реконструкции и строительства технических объектов аэропорта, а также развития коммерческой инфраструктуры (возведение гостиницы и бизнес-центра) запланировано на 2014 год.

Реализация данного проекта, объем финансирования которого составит не менее 28 млрд. руб., должна обеспечить повышение качества сервиса аэропорта до уровня эквивалентного стандарту IATA "С", а также увеличение пассажиропотока до 35 млн. человек (к моменту истечения срока действия партнерства).

Проект строительства нового терминала основан на архитектурной проектной разработке компании "Grimshaw Architects".



Рисунок 6. Проект нового терминала "Пулково"

Встроенные нежилые помещения Санкт-Петербурга, представленные на рынке аренды в 1 квартале 2010 года

Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
ПОМЕЩЕНИЯ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ				
Василеостровский район, Средний пр., д.25, лит. А	общая S, кв.м	111	4500	29.01.2010
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	3,2		
	состояние	отличное		
	вход с улицы	отдельный		
	коммуникации	все		



Фото 1. Фасад здания		Фото 2. Фасад здания		
Адмиралтейский район, Спасский пер., д.14, лит.А	общая S, кв.м	180	4000	24.02.2010
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	3,06		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы	отдельный		
	коммуникации	все		



Фото 1. Фасад здания		Фото 2. Въезд во двор		
Адмиралтейский район, ул. Ефимова, д.1, лит.А	общая S, кв.м	25	3286	18.03.2010
	этаж	цоколь ≤ 0,5 м		
	высота потолка, м	2,3		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы	отдельный		
	коммуникации	все		










Фото 1. Фасад здания	Фото 2. Въезд во двор	Фото 3. Въезд во двор
----------------------	-----------------------	-----------------------



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
	общая S, кв.м			
Центральный район, Невский пр., д.122, лит.А	общая S, кв.м	183	3278	26.01.2010
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	3,5		
	состояние	удовлетворит.		
	вход с улицы	отдельный		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад здания			Фото 2. Фасад здания	
Колпинский район, ул. Судостроителей, д.9, лит.А	общая S, кв.м	153	111	26.02.2010
	этаж	подвал ≤ 1,5 м		
	высота потолка, м	2,5		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы	отдельный		
	коммуникации	все		
Нет фото				
Выборгский район, Новолитовская ул., д.5, лит.А	общая S, кв.м	330	102	23.03.2010
	этаж	цоколь > 0,5 м		
	высота потолка, м	3		
	состояние	удовлетворит.		
	вход с улицы	отдельный		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад здания		Фото 2. Фасад здания		Фото 3. Вход и окно
Фрунзенский район, Боровая ул., д.52, лит.Б	общая S, кв.м	273,9	138	09.03.2010
	этаж	цоколь > 0,5 м		
	высота потолка, м	3		
	состояние	нормальное		
	вход со двора	отдельный		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад здания			Фото 2. Фасад здания	



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
ПОМЕЩЕНИЯ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ				
Центральный район, Миллионная ул., д.25	общая S, кв.м	13.7	1460	17.03.2010
	этаж	61		
	высота потолка, м	3		
	состояние	нормальное		
	вход со двора	отдельный		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад здания			Фото 2. Въезд	
Центральный район, ул. Жуковского, д.28, лит.А	общая S, кв.м	35	1429	17.02.2010
	этаж	цоколь ≤ 0,5 м		
	высота потолка, м	2,8		
	состояние	нормальное		
	вход со двора	отдельный		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад здания			Фото 2. Фасады здания	
Центральный район, Манежный пер., д.15-17, лит.А	общая S, кв.м	50	1200	18.02.2010
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	4		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы	отдельный		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Въезд во двор			Фото 2. Фасад здания	
				
Фото 3. Вход				



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
Адмиралтейский район, ул. Декабристов, д.29, лит.Б	общая S, кв.м	61	1066	19.03.2010
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	2,8		
	состояние	отличное		
	вход с улицы коммуникации	отдельный все		
Фото 1. Фасад здания		Фото 2. Фасад здания		
Центральный район, Владимирский пр., д.14, лит.А	общая S, кв.м	67	1000	26.01.2010
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	3		
	состояние	нормальное		
	вход со двора коммуникации	отдельный все		
Фото 1. Фасад здания		Фото 2. Въезд во двор	Фото 3. Вход	
Василеостровский район, Уральская ул., д.13	общая S, кв.м	20	150	03.03.2010
	этаж	выше 2-го		
	высота потолка, м	3		
	состояние	нормальное		
	вход коммуникации	проходная все		
Фото 1. Фасад здания		Фото 2. Проходная		
Выборгский район, Поэтический б-р., д.2, лит.В	общая S, кв.м	350	174	25.02.2010
	этаж	выше 2-го		
	высота потолка, м	3		
	состояние	удовлетворит.		
	вход коммуникации	проходная все		
Нет фото				



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
	общая S, кв.м			
Василеостровский район, Гаванская ул., д.24, лит.А	общая S, кв.м	112	189	03.03.2010
	этаж	подвал ≤ 1,5 м		
	высота потолка, м	2,5		
	состояние	отличное		
	вход со двора	отдельный		
	коммуникации	все		



Фото 1. Фасад здания

Фото 2. Двор

Фото 3. Вход

ПОМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Центральный район, Тульская ул., д.8, лит.А	общая S, кв.м	209	574	12.01.2010
	этаж	цоколь > 0,5 м		
	высота потолка, м	2,7		
	состояние	отличное		
	вход с улицы	отдельный		
	коммуникации	все		

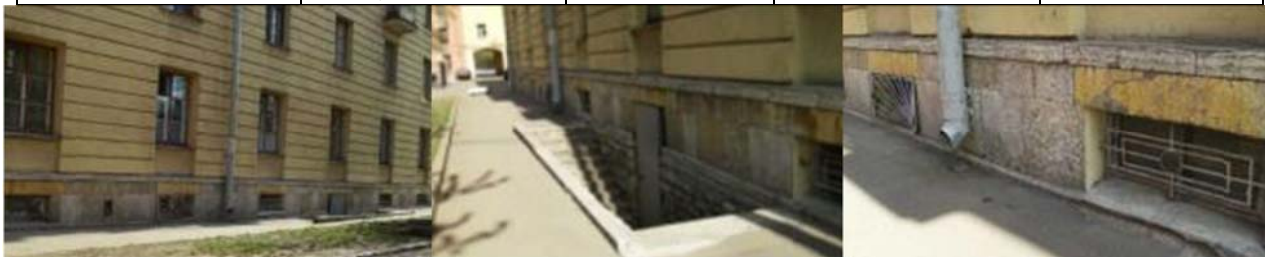


Фото 1. Фасад здания

Фото 2. Вход

Фото 3. Окна

Петроградский район, Большой пр. П.С., д.27/1, лит.А	общая S, кв.м	350	500	20.01.2010
	этаж	цоколь > 0,5 м		
	высота потолка, м	2,6		
	состояние	неудовлетвор.		
	вход с улицы	отдельный		
	коммуникации	все		



Фото 1. Фасад здания

Фото 2. Фасад здания

Фото 3. Фасад здания

Красногвардейский район, Большеохтинский пр., д.16, кор.1, лит.А	общая S, кв.м	137	490	14.01.2010
	этаж	цоколь > 0,5 м		
	высота потолка, м	3		
	состояние	удовлетворит.		
	вход с улицы	отдельный		
	коммуникации	все		

Нет фото



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
	общая S, кв.м			
Петродворцовый район, Санкт-Петербургский пр., д.52, лит.А	общая S, кв.м	50,5	396	22.03.2010
	этаж	подвал < 1,5 м		
	высота потолка, м	2,3		
	состояние	нормальное		
	вход со двора	общий		
	коммуникации	все		



Фото 1. Фасад здания

Фото 2. Фасад здания

Фото 3. Фасад здания

Василеостровский район, Наличная ул., д.5, лит.А	общая S, кв.м	40	390	17.03.2010
	этаж	цоколь > 0,5 м		
	высота потолка, м	2,4		
	состояние	отличное		
	вход со двора	общий		
	коммуникации	все		



Фото 1. Фасад здания

Фото 2. Фасад здания

Фото 3. Вход во двор, парковка

Калининский район, Пискаревский пр., д.10, лит.А	общая S, кв.м	130	390	24.03.2010
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	4		
	состояние	отличное		
	вход с улицы	отдельный		
	коммуникации	все		



Фото 1. Фасад здания



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
	общая S, кв.м			
Василеостровский район, 25-я Линия, д.8	общая S, кв.м	289	99	27.01.2010
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	4,5		
	состояние	удовлетворит.		
	вход со двора	отдельный		
	коммуникации	все		



Фото 1. Фасад здания

Фото 2. Фасад здания

Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
	общая S, кв.м			
Центральный район, Басков пер., д.19, лит.А	общая S, кв.м	177,3	99	05.02.2010
	этаж	цоколь > 0,5 м		
	высота потолка, м	2,65		
	состояние	неудовлетвор.		
	вход со двора	отдельный		
	коммуникации	все		



Фото 1. Фасад здания

Фото 2. Вход объекта

Фото 3. Окна объекта

Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
	общая S, кв.м			
Центральный район, Миллионная ул., д.25, лит.А	общая S, кв.м	57,6	100	12.01.2010
	этаж	цоколь > 0,5 м		
	высота потолка, м	2,5		
	состояние	неудовлетвор.		
	вход со двора	общий		
	коммуникации	все		

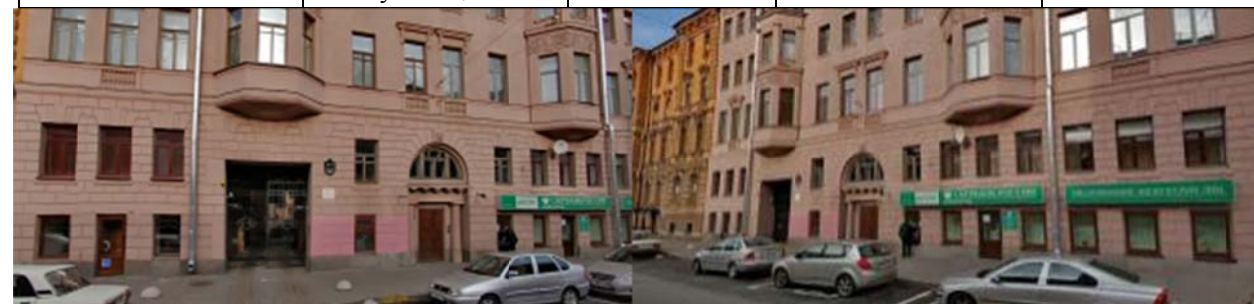


Фото 1. Фасад здания

Фото 2. Фасад здания

Данные ГУИОН

