



**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) 777-51-11, факс: (812) 644-51-51

УТВЕРЖДАЮ

И.о. заместителя генерального директора по оценке
– директора департамента оценки

Д.Н. Табала

"__" _____ г.

ПРОГНОЗ

**развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге
(на второе полугодие 2011 года и 2012 год) и его влияния
на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга**



Заказчик

Исполнитель

Порядковый номер

Дата составления

**Комитет по управлению
городским имуществом
ГУП «ГУИОН»**

№ 122-11

10.06.2011

Санкт-Петербург 2011

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	7
1.3 СУБЪЕКТЫ, ФОРМИРУЮЩИЕ СПРОС НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	11
1.4 ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УЧАСТНИКИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	12
1.5 ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ УЧАСТНИКОВ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	13
1.6 ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	16
2 ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С АВГУСТА 1998 ГОДА ДО СЕРЕДИНЫ 2011 ГОДА	19
3 ВЛИЯНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА НА РЫНОК АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	24
4 ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	32
4.1 РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ	32
4.1.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	32
4.1.2 СТРУКТУРА РЫНКА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	37
4.1.3 АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ДОХОДНОСТЬ РЫНКА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	40
4.2 РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	44
4.2.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	44
4.2.2 СТРУКТУРА РЫНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	45
4.2.3 АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ДОХОДНОСТЬ РЫНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	47
4.3 РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ	51
4.3.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	51
4.3.2 СТРУКТУРА РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	52
4.3.3 АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ДОХОДНОСТЬ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	54
4.4 ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	58
5 ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНО УПРАВЛЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ТОРГОВЫХ И БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ, ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ)	59
5.1 РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ	59
5.1.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	59
5.1.2 СТРУКТУРА РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	64
5.1.3 АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ДОХОДНОСТЬ РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	68
5.2 РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ	72
5.2.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	72
5.2.2 СТРУКТУРА РЫНКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	75
5.2.3 АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ДОХОДНОСТЬ РЫНКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	80
5.3 РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ В ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСАХ	85
5.3.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ	85
5.3.2 СТРУКТУРА РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ	87
5.3.3 АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ДОХОДНОСТЬ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ	92
5.4 ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА АРЕНДЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНО УПРАВЛЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ТОРГОВЫХ И БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ, ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ)	95
6 ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	96
ВЫВОДЫ	98
ПРИЛОЖЕНИЕ А	99
ПРИЛОЖЕНИЕ Б	102
ПРИЛОЖЕНИЕ В	106



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 01.01.2011 составила 92774,8 тыс. кв.м (увеличилась по сравнению с 2010 годом на 5,3%), из которых 82372,4 тыс. кв.м (88,8%) - отдельно стоящие здания и 10402,4 тыс. кв.м (11,2%) - нежилые помещения, встроенные в жилые дома (таблица 1.1).

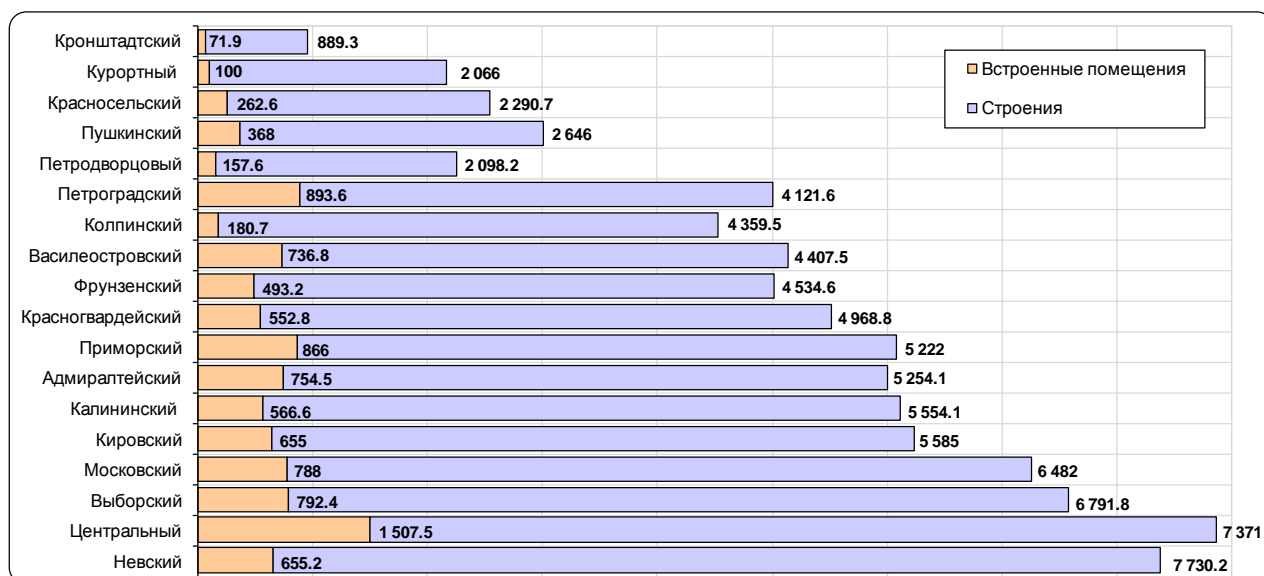
Таблица 1.1 - Основные показатели по нежилому фонду Санкт-Петербурга

Показатели	на 01.01.07	на 01.01.08	на 01.01.09	на 01.01.10	на 01.01.11
Число строений, шт.	41904	44217	43193	44848	47096
Площадь строений, тыс. кв.м	60483,3	72973,5	75432,2	78037,5	82372,4
Площадь встроенных нежилых помещений, тыс. кв.м	8244,5	8666,1	9675	10092,9	10402,4
Общая площадь нежилого фонда, тыс. кв.м	68727,8	81040,9	85107,2	88130,4	92774,8

Данные ГУИОН

По объему площадей строений лидируют Центральный, Невский и Выборгский районы Санкт-Петербурга. На их долю приходится более 27% общей площади строений.

В секторе встроенных помещений лидируют Центральный, Петроградский и Приморский районы, совокупная доля которых составляет 31% (рисунок 1.1).



Данные ГУИОН

Рисунок 1.1. Структура нежилого фонда Санкт-Петербурга по районам, тыс. кв.м



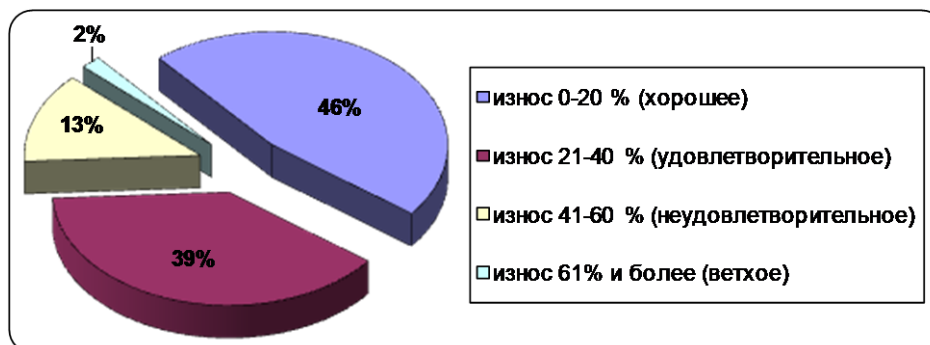
Наибольшую долю во встроенных помещениях составляют торговые и учрежденческие площади, в строениях – производственные, учрежденческие и складские. Значительную долю встроенных помещений составляют прочие, не вошедшие в другие типы, объекты (рисунок 1.2).



Данные ГУИОН

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

Большая часть представленного на рынке аренды нежилого фонда находится в хорошем (46%) или удовлетворительном (39%) состоянии. 13% от общего объема площадей относится к категории "неудовлетворительное состояние", а 2% нежилого фонда является ветхим (рисунок 1.3).



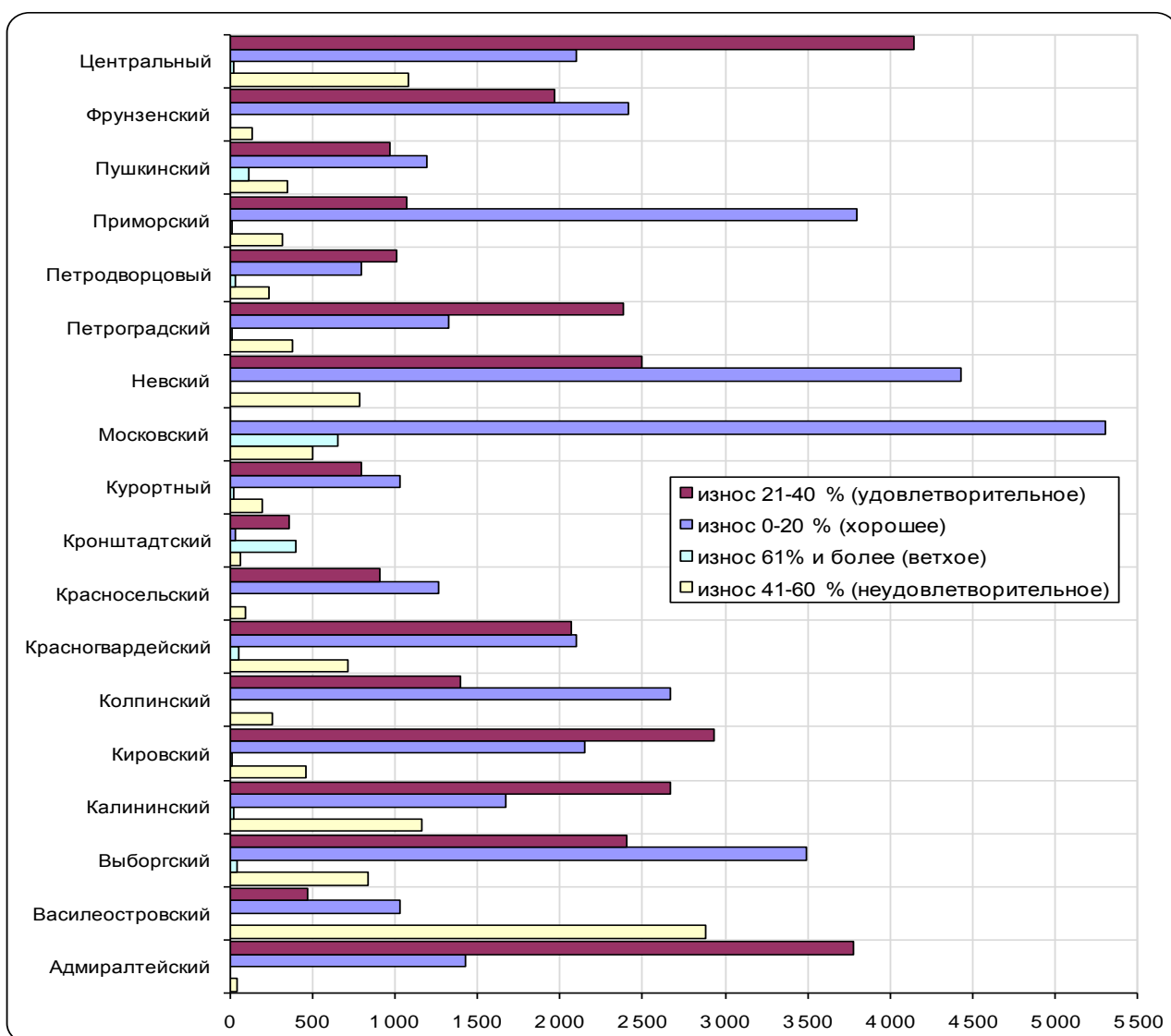
Данные ГУИОН

Рисунок 1.3. Структура нежилого фонда Санкт-Петербурга по техническому состоянию помещений, %



Лидерами по предложению ветхой нежилой недвижимости являются Московский (659 тыс. кв.м), Кронштадтский (409,2 тыс. кв.м) и Пушкинский (121,5 тыс. кв.м) районы. Большая часть нежилого фонда, находящегося в неудовлетворительном состоянии, приходится на Василеостровский (2886,9 тыс. кв.м), Калининский (1166,9 тыс. кв.м) и Центральный (1086,5 тыс. кв.м) районы.

Основная доля площадей нежилого фонда, находящихся в хорошем состоянии, расположена в Московском (5304 тыс. кв.м), Невском (4435,7 тыс. кв.м) и Приморском (3799 тыс. кв.м) районах, в удовлетворительном – в Центральном (4145,4 тыс. кв.м), Адмиралтейском (3777,8 тыс. кв.м) и Кировском (2939 тыс. кв.м) районах Санкт-Петербурга (рисунок 1.4).



Данные ГУИОН

Рисунок 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).

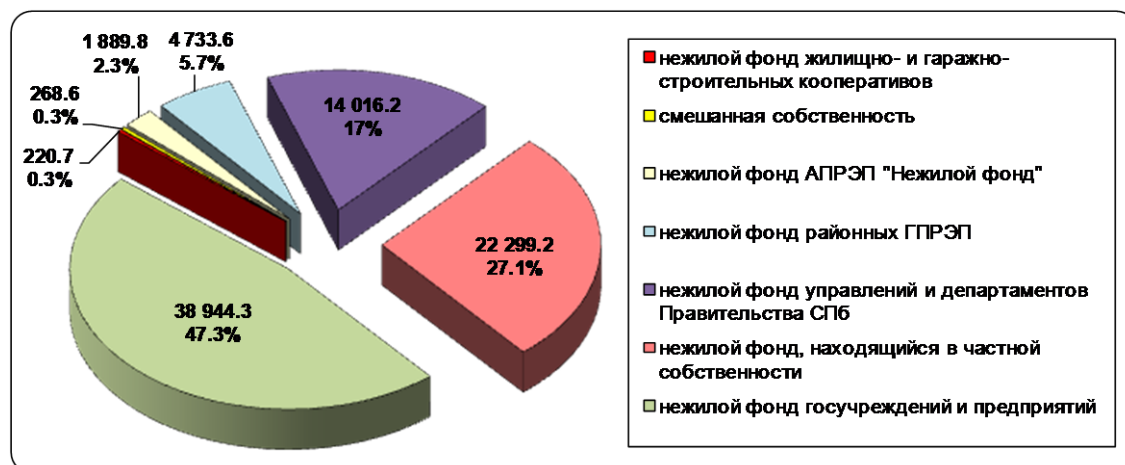
В руках частного сектора на сегодняшний день сосредоточено более 63% нежилого фонда, что составляет около 52 млн. кв.м. К данной категории пользователей можно отнести жилищно- и гаражностроительные кооперативы, коммерческие организации и предприятия.

Объем площадей нежилого фонда, находящихся в собственности города, на 1 января 2011 года составил порядка 30102,5 тыс. кв.м (36,5%).

Еще 269 тыс. кв.м (0,3%) нежилого фонда Санкт-Петербурга находится в смешанной собственности.

Значительную часть нежилого фонда (47,3% или 39,9 млн. 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, ГУ и ГУП 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.).

Ниже представлена структура нежилого фонда Санкт-Петербурга по категориям пользователей (рисунок 1.5).



Данные ГУИОН

Рисунок 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), есть основания ожидать нового всплеска малой приватизации в ближайшие годы.

В значительной степени этому способствует 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 бюджета в неблагоприятных для экономики страны условиях.

За период с 2009 года по май 2011 года специалистами ГУИОН выполнено около 1770 отчетов (в том числе в 2009 году - 805 штук, в 2010 году - 911 штук, в 1 квартале 2011 года - 54) по определению рыночной стоимости помещений, занимаемых арендаторами, желающими воспользоваться правом выкупа госимущества субъектами малого и среднего бизнеса. По состоянию на 01.05.2011 было заключено 1518 договоров по выкупу встроенных помещений. По 43 предварительно оцененным специалистами ГУИОН объектам арендаторы



в дальнейшем отказались от выкупа, из них 25 помещений были реализованы на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга.

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.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21 декабря 2010 г. № 1715 была утверждена программа приватизации государственного имущества на 2011 год, согласно которой в частый сектор нежилой недвижимости перейдут одно государственное унитарное предприятие, а также 3 отдельно стоящих здания (строения и сооружения), находящихся в казне Санкт-Петербурга, общей площадью 2282,5 тыс. кв.м.

Размер предполагаемых доходов от приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга, включенного в Программу, составит не менее 31,8 млн. руб. (таблица 1.2, таблица 1.3).

Таблица 1.2 - Программа приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга на 2011 год. Раздел I. Программа приватизации СПб ГУП

Наименование предприятия	Адрес предприятия	Исполнительный орган государственной власти СПб, осуществляющий координацию деятельности предприятия
Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие "Управление делами Федерального дома"	Суворовский пр., д.62, литера А	Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли

Таблица 1.3 - Программа приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга на 2011 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, кв.м	Основание включения
1	г. Ломоносов, ул. Рубакина, д.11, лит. А	537,3	Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения
2	Петроградский р-н, Петровский пр., д.9, лит. Н	1684,2	
3	г. Петергоф, ул. Володи Дубинина, д.10, лит. А	61	



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 малоприспособленных 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. 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

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).



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 встроено-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 "A" и "B", 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, вследствие 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 развития 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 "NAI Becar", ООО "Colliers International", ГК "GVA Sawyer", компания "Knight Frank LLC", компания "LT Estate", компания "Praktis Consulting & Brokerage", компания "Stanley Property Corporation", ООО "Авентин-недвижимость", ООО "АРИН", ООО "Городской Центр Недвижимости", ООО "Астера", ООО "Олимп 2000", ОАО "РОССТРО", ОАО "Авангард", ООО "Адвекс. Недвижимость", ООО "БЕНУА", ООО "Maris Properties", ООО "Первое Ипотечное Агентство", ГК "Невский Альянс", ООО "Центр" 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: ООО "УК Бекар", ООО "УК "Питер", ЗАО "МК ПСБ", ООО "Бюро Имущественных Операций", 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", 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 рынка недвижимости РФ и ее субъектов; создание обучающих программ и обучение специалистов рынка недвижимости; оказание услуг по обмену информацией, установлению связей и развитию сотрудничества; содействие в создании региональных и профессиональных объединений риэлторов; участие в защите прав собственников недвижимости; создание единой информационной сети коммерческой информации; разработка и внедрение системы стандартов профессиональной деятельности членов Гильдии и их сертификация на соответствие требованиям стандартов; организация и проведение специализированных выставок, симпозиумов, конференций и конгрессов по недвижимости, культурных и общественных мероприятий.

Членами РГР по Северо-западному федеральному округу, помимо отдельных фирм, являются еще два крупных профессиональных объединения участников рынка коммерческой недвижимости: "Гильдия Управляющих и Девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости" и "Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области".

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

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

"Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области" - это профессиональное объединение риэлторских, строительных, страховых и ипотечных компаний, работающих в таких сферах как аренда и продажа коммерческой недвижимости,



управление недвижимостью, средства массовой информации. Созданная в 1993 году Ассоциация является официальной уполномоченной организацией РГР по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, а также органом по сертификации риэлторской деятельности в Северо-Западном регионе. В сферу деятельности объединения входит регулирование профессиональных взаимоотношений на рынке недвижимости, защита профессиональных интересов и прав потребителей.

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

Направлениями деятельности "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 саморегулируемую¹ организацию "Сообщество профессионалов оценки" (СПО "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:

¹ 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.



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. За 1 квартал 2011 года в соответствии с распоряжениями КУГИ Фондом было заключено 12 сделок по аренде встроенных



помещений общей площадью 810,5 кв.м. Общая сумма сделок при этом составила 6,2 млн. руб. (среднее превышение суммарной цены продажи над начальной ценой - 1,43 раза).

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 расчета арендных ставок объектов нежилого фонда

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".



Несмотря на то, что с момента последней корректировки Методики прошло уже 5,5 лет, и еще недавно уровень арендной платы, рассчитанной по ней превышал рыночные цены, в настоящее время ее актуальность не вызывает сомнения. Более того, в условиях плавного выхода рынка коммерческой недвижимости из кризиса (по мнению экспертов окончательно рынок оправится к 2012-2013 гг.) в скором времени может возникнуть необходимость введения повышающих коэффициентов аналогичных индексу ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году (I).

Данный индекс утверждается Правительством Санкт-Петербурга каждые 3 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 и 2011 года составило 1,05. 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 на 2010 год было установлено равным единице.

Более подробно данный вопрос освещен в Отчете о научно-исследовательской работе по мониторингу рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга "Актуализация экономико-математических моделей оценки стоимости и аренды объектов нежилого фонда методом массовой оценки", выполненном специалистами ГУИОН.



2 Динамика развития рынка аренды нежилых помещений с августа 1998 года до середины 2011 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 при номинации в долл. США 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 перешли на более востребованные торговые форматы (дискаунтеры, магазины шаговой доступности и т.д.).

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,¹ резкое сокращение спроса на высококласные 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 производства, доставки или хранения мелких партий товара.

В феврале 2011 года ГУП "ГУИОН" провело очередной опрос риэлтерских организаций о состоянии рынка нежилых помещений. Это уже шестнадцатый подобный опрос - первый проводился в ноябре 1998 года.

В опросе приняли участие специалисты 21 организации. Исследовалась динамика относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда. Все ценовые показатели учитывались в рублях.

Опрос показал, что за прошедший год цены сделок на рынке аренды коммерческой недвижимости в среднем увеличились на 7,7%, в том числе: на 11% - в торговом, на 8% - в офисном, на 4% - в производственно-складском секторах, что свидетельствует о преодолении рынком кризисного периода и постепенном восстановлении его ценовых показателей (таблица 2.1).

¹ О приостановке складских проектов заявили компании "Евразия Логистик", "Теорема", "Пантикапей", "Immo Industry Group", "Игристые вина", финский лесопромышленный концерн "Ruukki Group Oyj" и т.д.



Таблица 2.1 - Состояние рынка аренды нежилых помещений Санкт-Петербурга в феврале 2011 года по сравнению с февралем 2010 года

Среднее значение	Сегмент рынка					
	торговля		офис		склад	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон
Изменение спроса	120%	92-155%	113%	56-150%	110%	75-150%
Уровень цен спроса	109%	100-120%	105%	95-110%	104%	95-130%
Изменение предложения	111%	50-170%	109%	65-200%	100%	61-170%
Уровень цен предложения	114%	100-130%	110%	98-130%	107%	99-140%
Изменение количества сделок	114%	80-150%	115%	100-150%	113%	100-150%
Уровень цен сделок	111%	100-120%	108%	95-130%	104%	100-130%
Прогноз на февраль 2012 года	111%	100-130%	107%	100-125%	107%	100-120%

Полученные в ходе экспертного опроса данные по рынку аренды нежилых помещений свидетельствуют о том, что в данном секторе коммерческой недвижимости в 2010 году наблюдалось опережающее повышение активности спроса при одновременном повышении уровня активности предложения. В среднем спрос на торговые, офисные и производственно-складские помещения увеличился на 20%, 13% и 10% соответственно. При этом объем предложения торговой и офисной недвижимости увеличился на 11% и 9%, а в секторе производственно-складской - не изменился относительно февраля 2010 года.

За период с февраля 2010 года по февраль 2011 года на рынке аренды коммерческой недвижимости цены предложения росли опережающими темпами относительно цен спроса. В среднем по рынку в течение года предлагаемые ставки аренды в торговом секторе выросли на 14%, в офисном - на 10% и в производственно-складском – на 7%. При этом цены спроса возросли в торговом секторе на 9%, в офисном – на 5%, в промышленно-складском – на 4%.

По сравнению с базовым уровнем (весна 1998 года) ставки аренды составили для помещений торгового назначения - 299%, офисного - 107%, производственно-складского - 134% (таблица 2.2).

Таблица 2.2 - Состояние рынка нежилого фонда по сравнению с базовым уровнем (весна 1998 года)

Среднее значение	Сегмент рынка		
	торговля	офис	склад
Изменение спроса	237%	97%	233%
Уровень цен спроса	294%	104%	134%
Изменение предложения	310%	733%	220%
Уровень цен предложения	308%	109%	138%
Изменение количества сделок	59%	40%	39%
Уровень цен сделок	299%	107%	134%
Прогноз на февраль 2012 года	300%	102%	130%

На рынке аренды коммерческой недвижимости в ближайший год эксперты прогнозируют рост уровня цен во всех сегментах, в том числе: на 11% - в торговом, на 7% - в



офисном и производственно-складском.

В результате анализа представленных экспертами сведений о количестве сделок получены данные, позволяющие составить структуру рынка нежилого фонда, сложившуюся к февралю 2011 года (таблица 2.3).

Таблица 2.3 - Данные по структуре рынка за период февраль 2010-февраль 2011

Среднее значение	Сегмент рынка		
	торговля	офис	склад
Общее количество сделок	1022	793	194
Количество респондентов	17	19	19
Доля сегмента	51%	39%	10%
Изменение по сегментам за год	1%	5%	-6%

По мнению экспертов рынка коммерческой недвижимости за прошедший год в его структуре наметились некоторые изменения. Увеличилась доля сделок с офисными и торговыми помещениями на 5% и 1% соответственно, количество сделок с производственно-складскими помещениями при этом уменьшилось на 6%.

Анализ стандартного отклонения, характеризующего степень разброса мнений, показал, что наибольшие разногласия (16-30%) у экспертов вызвали показатели изменения уровня предложения и спроса.

Относительно уровня запрашиваемых и предлагаемых арендных ставок эксперты разошлись во мнениях в среднем на 5-8% и 8-9% соответственно (в зависимости от сегмента).

В прогнозе уровня цен сделок на февраль 2012 года эксперты не сошлись во мнениях на 6-8%. Подобный разброс объясняется тем, что эксперты, участвующие в анкетировании, специализируются в различных сегментах рынка коммерческой недвижимости.

Наименьшие разногласия среди опрошенных экспертов вызвал уровень цен сделок. Здесь стандартное отклонение составило 7-9% (таблица 2.4).

Таблица 2.4 - Стандартное отклонение

Среднее значение	Сегмент рынка		
	торговля	офис	склад
Изменение спроса	17%	20%	16%
Уровень цен спроса	6%	5%	8%
Изменение предложения	27%	30%	23%
Уровень цен предложения	9%	8%	9%
Изменение количества сделок	15%	15%	14%
Уровень цен сделок	7%	9%	7%
Прогноз на февраль 2012 года	8%	6%	6%

На основе обработки данных экспертного опроса в совокупности с мнениями



экспертов относительно состояния и тенденций рынка аренды коммерческой недвижимости можно сделать следующие выводы.

2010 год стал переломным в сценарии развития финансового кризиса, затронувшего все отрасли национальной экономики, в том числе рынок недвижимости и строительства, и сопровождавшегося спадом деловой активности, значительным сокращением спроса на коммерческие помещения, снижением количества реальных сделок, цен и арендных ставок. За период с февраля 2010 года по февраль 2011 года снижение ставок аренды сменилось стагнацией (на высоколиквидные объекты, предложение которых практически отсутствует, наблюдался рост в пределах инфляции). Кроме того активизировался спрос на торговые и офисные помещения (исключение составляют помещения под общепит, а также помещения больших площадей), сократились сроки экспозиции объектов. Сохранился высокий уровень скидок на предложение (18-20%) в отношении низколиквидной недвижимости (на общем фоне снижения величины дисконта).

К февралю 2012 года экспертами ожидается сокращение вакантных площадей, дефицит качественной недвижимости и рост арендных ставок, в большей степени в сегменте торговой недвижимости (на 10-20%). Рост цен аренды в офисном сегменте на фоне их стагнации в конце 2010-начале 2011 года не превысит показателей инфляции (8-12%). На рынке офисной недвижимости не исключено продолжение перемещения арендаторов из высококачественных объектов в объекты класса "B+" и "B", которое будет сопровождаться ростом ставок аренды на 5-10%. Рост арендных ставок на производственно-складскую недвижимость, интерес к которой возобновляется достаточно медленными темпами, прогнозируется на уровне 5-10%.

Графики, отражающие динамику спроса, предложения, сделок и их ценовых показателей за период с августа 1998 года по февраль 2011 года (прогноз на февраль 2012 года) представлены в приложении А.



3 Влияние инвестиционного процесса на рынок аренды нежилых помещений

Несмотря на финансовый кризис 2008-2009 гг. и умеренный рост экономики в 2010 году, Санкт-Петербург в настоящее время является одним из 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 настоящее время, после кризисного спада, свидетельствует изменение с 16.09.10 международным агентством "Fitch Ratings" прогноза долгосрочного инвестиционного рейтинга Санкт-Петербурга в иностранной и национальной валюте со стабильного на позитивный. Напомним, что данный рейтинг был установлен с 25.01.10 на уровне "BBB", что подразумевает хорошую кредитоспособность, низкие ожидания по кредитным рискам, адекватную способность своевременно погашать финансовые обязательства.¹

При этом агентство оценило высокий уровень предпринимательского климата в Санкт-Петербурге, повысив национальный долгосрочный рейтинг с "AA+(rus)"² до "AAA(rus)" со стабильным прогнозом, то есть до наивысшего уровня, присваиваемого по национальной рейтинговой шкале стране с "наивысшей" кредитоспособностью. Как правило, данный рейтинг присваивается всем финансовым обязательствам, выпущенным или гарантированным государством.

Данные рейтинги характеризуют экономику города как устойчивую, а также говорят об улучшении бюджетных показателей, низком уровне долга и высокой ликвидности. В то же время рейтинги учитывают медленное восстановление снизившихся налоговых доходов и ожидаемое увеличение условных обязательств ввиду финансирования капиталовложений в инфраструктуру.

¹ Краткосрочный рейтинг в иностранной валюте подтвержден на уровне "F3" ("адекватная кредитоспособность").

² 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 июне 2011 года международное рейтинговое агентство "Standard & Poor's" также подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг Санкт-Петербурга на уровне "BBB", что обусловлено низким уровнем долга, высокими показателями ликвидности, а также относительно высоким уровнем развития экономики.

В 2008 году рост ВРП составил 9,9%, в 2009 году - примерно 5%, в 2010 году - 5,5%. В 2011 году также ожидается небольшой рост (примерно на 4,5%). Уровень безработицы в Санкт-Петербурге ниже, чем в среднем по России. По состоянию на конец апреля 2011 года он составил всего 0,6% экономически активного населения. Однако уровень благосостояния остается умеренным в сравнении с европейскими государствами: ВРП на душу населения составляет всего около 325 тыс. руб., а средняя зарплата (не более \$1035) значительно ниже среднего уровня стран ЕС.¹

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 мая 2011 года увеличился на 4,1% относительно 1 квартала 2010 и составил 90,3 млрд. руб. К числу основных налоговых источников дохода бюджета города по итогам 1 квартала 2011 года относятся: налог на прибыль организаций (35% в общем объеме доходов), налог на доходы физических лиц (26,3%), безвозмездные поступления (7,1%). 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 2011 года увеличились в 2,2 раза и составили 68,8 млрд. руб., в том числе: на образование (17,6% в общем объеме расходов), на общегосударственные вопросы (15,8%), на здравоохранение и спорт (15,6%), на социальную политику (15%), на национальную экономику (12,8%), на ЖКХ (11,5%).

Крупными и средними организациями Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 года выполнено работ по виду деятельности "строительство" на сумму 51,7 млрд. руб., что на 2% больше, чем в 1 квартале 2010 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.

¹ По данным рейтингового агентства "Standard & Poor's".



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:

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

д) предоставления инвесторам налоговых льгот;

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

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



з) 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;

и) осуществления поддержки инвесторов с использованием средств бюджета города;

к) 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.

Под влиянием финансового кризиса инвестиции, в том числе в коммерческую недвижимость, существенно сократились. Так, объем инвестиций в основной капитал организаций Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 года сократился относительно уровня соответствующего периода 2010 года на 18,9% и составил 39 млрд. руб.

Объем инвестиций в нефинансовый сектор экономики Санкт-Петербурга зарубежных компаний, реализующих свои проекты на территории региона, в 1 квартале 2011 года сократился относительно 1 квартала 2010 года на 48,2% и составил \$588,8 млн., в том числе: прямых – \$189,2 млн. (32,1% от общего объема), прочих – \$399,6 млн. (67,9%). Значительное увеличение (на 41,8%) прямых иностранных инвестиций в 1 квартале 2011 года свидетельствует о росте привлекательности реального сектора экономики Санкт-Петербурга для зарубежных инвесторов, среди которых лидирующие позиции в настоящее время занимают: Китай (19%), Швейцария (10,9%), Казахстан и Финляндия (по 10,1%), Беларусь (6%), Швеция (5,4%), Германия (4,4%), Дания (4%), Кипр (3,8%), Польша (3,2%), Австрия (3,1%).



Больше всего средств было вложено иностранными инвесторами в обрабатывающие производства (61,3% или \$360,7 млн.). В вид деятельности "операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг" поступило \$193,3 млн. (32,8%).¹

Таким образом, несмотря на последствия финансового кризиса, 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 реализации Программы развития гостиничной инфраструктуры², начатой в 2004 году с целью приближения показателя обеспеченности гостиничной недвижимости к среднеевропейскому уровню (7 номеров/1000 жителей) и привлечения международных операторов к управлению отелями, в Санкт-Петербурге осуществляются, в том числе и за счет бюджетных средств, такие крупные стратегические инвестиционные проекты как³:

- развитие аэропорта "Пулково";
- строительство автомагистрали Западного скоростного диаметра;
- строительство морского пассажирского терминала на Васильевском острове;
- преобразование территории станции "Московская-Товарная";
- строительство линии легкорельсового транспорта, соединяющей центр города с аэропортом "Пулково";
- создание территории западной части Васильевского острова;
- строительство многофункционального комплекса объектов жилого, социального и общественно-делового назначения в Приморской юго-западной части Санкт-Петербурга ("Балтийская жемчужина");
- преобразование территории Апраксина двора;

¹ По данным Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (Петростат).

² В рамках поддержки инвестиционных проектов в области создания объектов гостиничной инфраструктуры осуществляется целевое предоставление объектов недвижимости на основе адресного перечня размещения объектов гостиничной инфраструктуры, а также проведение оценки специальной (инвестиционной) стоимости объекта недвижимости.

³ Данные с сайта Комитета по инвестициям и стратегическим проектам (www.cisp-spb.ru).



- преобразование территории острова "Новая Голландия";
- строительство административного и общественного делового комплекса "Невская ратуша";
- развитие Ново-Адмиралтейского острова;
- создание Северо-Западного регионального центра (СЗРЦ) Концерна ПВО "Алмаз-Антей";
- строительство здания для второй сцены Государственного академического Мариинского театра.

Отдельные проекты более подробно представлены в приложении Б.



4 Обзор и анализ рынка аренды встроенно-пристроенных помещений

4.1 Рынок аренды встроенно-пристроенных помещений торгового назначения

4.1.1 Общая характеристика и тенденции рынка торговых помещений

В 1 квартале 2011 года рынок встроенных помещений, в том числе торгового назначения, не демонстрировал никаких существенных изменений, а продолжил тенденции истекшего года. Начиная со 2 квартала 2010 года на рынке встроенных помещений всех функций использования значительно увеличилось количество сделок по аренде (особенно объектов с хорошими пешеходными потоками), что, в свою очередь, привело к повышению арендных ставок. При этом в сегменте стрит-ритейла объем сделок увеличился на 1/3, а срок экспозиции подобных объектов сократился с нескольких месяцев до 2-3 недель (а по отдельным, наиболее ликвидным объектам, - до пары-тройки дней).¹ Это привело к небольшому дефициту встроенных торговых помещений на основных торговых коридорах практически во всех районах города (в том числе вблизи станций метро: "Гостиный двор", "Проспект Просвещения", "Гражданский проспект" и "Комендантский проспект", "Ленинский проспект", "Проспект Ветеранов", "Московская", "Парк Победы", "Электросила").

Особо остро дефицит площадей наблюдается в районе Невского пр. и прилегающих к нему улиц. В результате ротации арендаторов, вызванной влиянием финансового кризиса, главную торговую магистраль города заняли операторы общественного питания (в основном пивные бары и рестораны японской кухни), одежды и аксессуаров категории "mass-market" и "дисконт" среднего ценового сегмента, а также флагманские магазины имиджевых торговых марок одежды (например, "Zara").

Так, в истекшем году холдинг "Продовольственная биржа" вместо рассматриваемых 200-300 кв.м в центре, арендовал на Невском пр. по ставке около 1 тыс. руб./кв.м в мес. помещение площадью 850 кв.м (700 кв.м - торговые площади, 150 кв.м - складские), пустовавшее около 1,5 лет (здесь расположится универсам сети "Полушка"). А на месте бывшего ресторана "ИЛИ", на углу Невского пр. и Садовой ул., открылось ориентированное на состоятельных клиентов заведение "ParmaSushi Cafe", объем инвестиций в которое по приблизительной оценке мог составить около \$1 млн. При этом инвестор проекта, Группа "Альянс", ищет еще 5 помещений в центре города для размещения аналогичных объектов.

А в 1 квартале текущего года на Невском пр., рядом с ТЦ "Невский центр", открылся 3-й в Санкт-Петербурге магазин сети нижнего белья "Charmante" площадью 81,3 кв.м. До

¹ Данные ООО "АРИН".



конца 2011 года планируются к открытию еще 4 торговые точки данного оператора. Кроме того, в поиске новых торговых площадей находятся такие торговые марки как итальянские "Calzedonia" и "Golden Point", а также российские "Golfstream" (официальный представитель европейских производителей) и "Palmetta".

Помещения с ликвидной локацией остаются невостребованными лишь в случае необоснованного завышения собственником арендной ставки, однако и для таких объектов срок экспозиции составляет не более 3-5 месяцев.

Отчасти дефицит встроенных помещений торгового назначения в центральных районах города возник из-за роста спроса со стороны бывших операторов игорного бизнеса, которые переориентировались на открытие компьютерных клубов, интернет-кафе и ресторанов в наиболее престижных местах. Например, в 2010 году вместо казино "Папанин" был открыт одноименный ресторан, а не месте "Талион Клуба" - зал для банкетов и конференций. По данным компании "Astera St.Petersburg", такие арендаторы готовы платить за лучшие помещения в среднем на 50-70% выше среднерыночной цены, что приводит к искусственному завышению ставок.¹

На удаленных от центра города территориях, преимущественно расположенных вблизи станций метро и пешеходных потоков, в настоящее время активно развиваются операторы обувного ритейла, супермаркеты, продовольственные магазины шаговой доступности и банки. Повышенным спросом при этом пользуются встроенные помещения, расположенные на пр. Ветеранов, на Московском, Ленинском, Богатырском и Коломяжском проспектах.

В настоящее время довольно активное развитие наблюдается в сфере общественного питания, в том числе ресторанов и кофеен. По данным КЭРППиТ, за 2010 год в Санкт-Петербурге число заведений быстрого обслуживания увеличилось более чем на 200 единиц и превысило отметку в 2700 объектов.

Например, на пр. Большевиков открылся суши-ресторан "Банзай" площадью 460 кв.м, а также ресторан "Italy" на Большом пр. Петроградской стороны (на месте ресторана "Lorenzo №5").

На Садовой ул. в помещении площадью 600 кв.м открылась brasserie "Метрополь" (бельгийский пивной ресторан с собственной пивоварней) вместимостью 250 мест. Инвестиции в проект оцениваются экспертами в €1,8 млн.

¹ Согласно проведенному компанией "Colliers International" исследованию по уровню арендных ставок и цен Невский пр. занимает 19-ое место (среднегодовая ставка аренды - 4,5 тыс. \$/кв.м) в списке самых дорогих торговых магистралей мира, опережая даже Тверскую ул. в Москве (22-ое место; среднегодовая ставка аренды - 4 тыс. \$/кв.м).



По договору субфраншизы с ООО "Кофе СЭТ" (бывшим владельцем казино "Премьер" на Невском пр., а также залов игровых автоматов) сеть венских кофеен "Coffeshop company" в мае 2010 года открыла две кофейни на Невском пр. площадью 150-250 кв.м. Средний чек заведений составляет 300 руб./чел.

А в декабре открылся новый ресторан "Гоголь" на Малой Морской ул., рядом с будущей станцией метро "Адмиралтейская".

ООО "Яркая звезда", развивающая сеть быстрого питания премиум-класса "Carl's Junior", в ближайшее время к существующим в Санкт-Петербурге 8 точкам планирует открыть еще 3.

Планы по выходу на рынок Санкт-Петербурга имеет латвийская сеть кофеен "Double Coffee", для заведений которой потребуются помещения площадью от 150 до 500 и кв.м и более. Объем инвестиций составит примерно €150 тыс. за одно заведение, а срок окупаемости - порядка 2,5 лет.

Сеть заведений быстрого питания низшего ценового сегмента запускает дальневосточный холдинг "Алгос"-владелец сети столовых "Столовая №1" (в начале осени планируется открытие четвертого по счету заведения).

Серьезные планы по развитию американской сети кафе-мороженого "Baskin Robbins" имеет компания "БРПИ" (владелец мастер-франшизы). Благодаря заключению договоров субфраншизы в ближайшие 2,5 года в Санкт-Петербурге должны появиться до 35 новых фирменных кафе: от крупных (площадью 50-70 кв.м), расположенных в отдельно стоящих зданиях и на территории фудкорттов, до небольших (площадью 5-6 кв.м), расположенных в торговых комплексах.

Не менее 3 заведений за 2 года планирует открыть компания "Торговый дом Волконский" - обладатель мастер-франшизы знаменитых французских пекарен "Erik Kayser". В помещениях площадью около 230-250 кв.м каждое расположится пекарня, магазин, кондитерская и кафе.

Еще одна знаменитая сеть пекарен "Cinnabon", принадлежащая американской компании "FOCUS Brands Inc." (владеет более чем 1100 заведениями по всему миру) планирует открытие двух своих кафе на Лиговском и Каменноостровском¹ проспектах (для справки, одно кафе-пекарня уже открыто в ТЦ "Галерея" на Лиговском пр.).

Кроме того, о своих планах по выходу на рынок города или развитию уже существующего бизнеса в ближайшее время объявили: держатель франшизы сети "Le pain

¹ Кафе площадью 230 кв.м на этом месте по договору франшизы открывает компания "Торговый дом Волконский".



quotidien" (планируется открытие пекарни в ТЦ "Галерея"), сети пекарен-кондитерских "Буше" и булочных-пекарен "Garçon" (планируют открыть по два кафе).

В 2011 году в Санкт-Петербурге ожидается открытие первых магазинов кулинарной сети "Деликатэ фреш" компании "Арома групп"-оператора алкогольных супермаркетов "Ароматный мир" (площадь помещений, необходимых для размещения магазинов, составляет не более 80 кв.м).

А в апреле текущего года на наб. кан. Грибоедова должно появиться первое заведение новой сети ресторанов ретро-стиля "Питербургерь".

Примечательно, что операторы торговли и общественного питания предпочитают арендовать площади, которые ранее имели то же функциональное назначение, что существенно сокращает затраты на ремонт и оснащение помещения. Примером этого могут служить планы концерна "Газрезерв" по открытию в Санкт-Петербурге сети универсамов "Фреш" в помещениях бывших магазинов шаговой доступности "Находка" (к ним относится большинство из 40 уже арендованных помещений площадью не менее 500 кв.м каждое). Всего в ближайшее время концерн планирует открыть в Санкт-Петербурге и Ленобласти около 100 торговых точек. Затраты на проведение ребрендинга оцениваются в размере 0,5-1 млн. руб.

Стоит также отметить, что посещаемость и рентабельность отдельных ресторанов по сравнению с заведениями в составе фуд-кортов несколько выше, а их средний срок окупаемости, по данным директора по развитию бизнеса компании "Astera" Людмилы Рева, примерно одинаковый и составляет около 2,5-3 лет. Причиной этому служит значительный размер инвестиций в открытие заведения в формате стрит-ритейла, который составляет минимум €100 тыс. (затраты на открытие заведения в составе фуд-корта вдвое ниже).

Среди событий в сегменте розничной торговли стоит упомянуть: активные поиски на главных торговых магистралях города помещения площадью около 250-300 кв.м для открытия фирменного бутика итальянской марки "Prada"; открытие на Невском пр. 11 по счету в Санкт-Петербурге магазина нижнего белья "Golden Point" (инвестиции в открытие составили около €100 тыс.); открытие очередного объекта новой сети аптек открытой выкладки эконом-класса "Ленинградские аптеки"¹ на ул. Лени Голикова площадью 111 кв.м (инвестиции в открытие аптеки составили около 850 тыс. руб. планируемый срок окупаемости объекта - 12 месяцев); планируемая покупка ГК "Дикси" сети магазинов

¹ Открытие первых шести торговых точек состоялось в декабре 2010 года на месте аптек "Первая помощь". До конца текущего года планируется открыть еще 45 аптек средней площадью от 50 до 200 кв.м.



"Виктория"¹ (сумма сделки составит порядка 20 млрд. руб.); покупку московской издательской группой "АСТ" у Издательского Дома "Азбука-Аттикус" сети книжных магазинов "Снарк"; открытие на Невском пр. третьего в формате стрит-ритейла магазина российского бренда модной одежды "Твое" площадью 150 кв.м на месте бывшего магазина аксессуаров "1000 и одна сумка" (всего в городе функционируют 11 магазинов данной сети); активный поиск помещений для открытия новой для Санкт-Петербурга монобрендовой обувной сети "Вестфалика", принадлежащей ГК "Обувь России" (всего с августа 2011 года до августа 2012 года компания планирует открыть 15 фирменных магазинов площадью 60-120 кв.м, инвестиции в которые составят порядка 100 млн. руб.).

При этом некоторые торговые операторы отсрочили свой выход на рынок Санкт-Петербурга до 2012 года. Во-первых, в связи с тем, что именно к этому году ожидается полное восстановление отрасли после финансового кризиса, а во-вторых, потому что крупные мировые торговые сети предпочитают заключать долгосрочные договора аренды (около 5 лет), а в настоящее время встроенные помещения в городе предлагаются на срок не более 2-3 лет.

Среди тенденций рынка встроенных торговых помещений можно назвать развитие нового формата заведений общественного питания "free flow". Принцип работы таких ресторанов во многом схож с "fast food", отличительными особенностями являются: приготовление еды на глазах у посетителей, широкий ассортимент блюд и принцип самообслуживания ("шведский стол" с сегментацией блюд по ценам и видам, например, выделяются пивная, кофейная, овощная линии, линии горячих блюд и т.п.). Первым заведением подобного формата стал ресторан "Щелкунчик" общей площадью 700 кв.м (состоит из 10 залов и 2 баров и одновременно может вместить до 200 посетителей), который открылся в сентябре 2010 года на пл. Восстания. В 2011 году ожидается открытие других ресторанов такого востребованного формата.

Еще одним активно развивающимся форматом на рынке встроенных торговых помещений, несмотря на сильную конкуренцию со стороны крупных сетевых ритейлеров, является сегмент магазинов шаговой доступности. Так, в начале текущего года в рамках городской Программы производитель мясной продукции ООО "Партнер" на Дальневосточном пр. открыл магазин пешеходной доступности площадью 134 кв.м. Это уже 45-й магазин подобного формата, еще 10 находятся на стадии строительства. Для привлечения коммерсантов в экономически невыгодные для бизнеса микрорайоны, в которых ощущается острый дефицит торговых объектов средней ценовой категории,

¹ В Санкт-Петербурге и Ленобласти сети "Виктория" принадлежит 36 магазинов.



городом выделяются земельные участки сроком на 10 лет и субсидии на возмещение части арендной платы. Всего в 2011 году на развитие магазинов шаговой доступности из бюджета будет выделено 18 млн. руб.

4.1.2 Структура рынка торговых помещений

По данным ГУИОН¹ около 72% встроенных торговых помещений, представленных на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 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 составила около 60%.

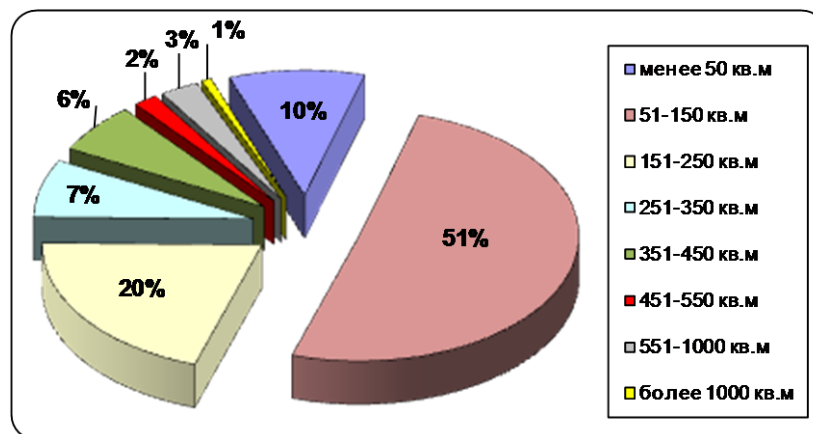
По-прежнему востребованы помещения площадью от 151 до 250 кв.м, на долю которых приходится около 20% встроенных торговых помещений, представленных на рынке аренды коммерческой недвижимости.

Особый интерес у арендаторов представляют встроенные торговые помещения, расположенные на первых этажах жилых домов (при условии нормальной транспортной доступности, хорошей организации доступа, соблюдения таких технических параметров, как достаточная высота потолков, наличие приточной вентиляции и/или системы кондиционирования, достаточной освещенности, удобной планировки и т.п.). Спрос на такие объекты высок еще на этапе строительства, однако собственники предпочитают сдавать/продавать их после завершения строительства, поскольку в этом случае стоимость значительно выше.

Спрос на встроенные помещения больших площадей (около 1000 кв.м и выше) несколько повысился, хотя по-прежнему невелик - не более 4% (рисунок 4.1).

¹ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки данных и включают 270 объектов общей площадью 48389,1 кв.м (аренда) и 252 объекта общей площадью 50306,9 кв.м (купля-продажа).

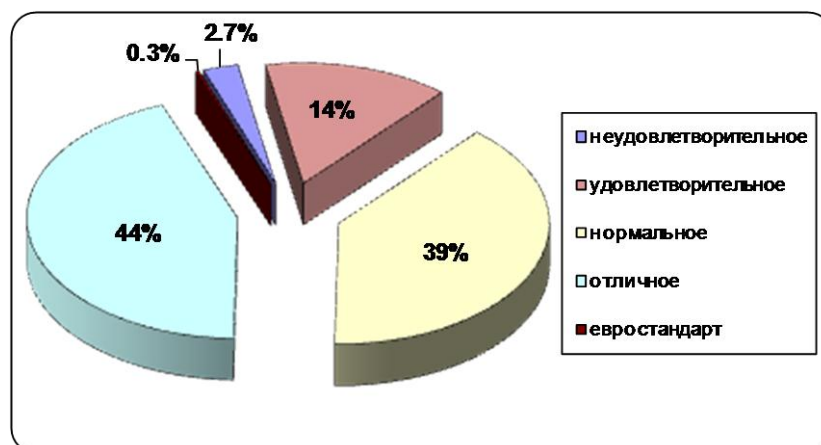




Данные ГУИОН

Рисунок 4.1. Структура рынка аренды встроенной торговой недвижимости по предлагаемым площадям помещений в 1 квартале 2011 года, %

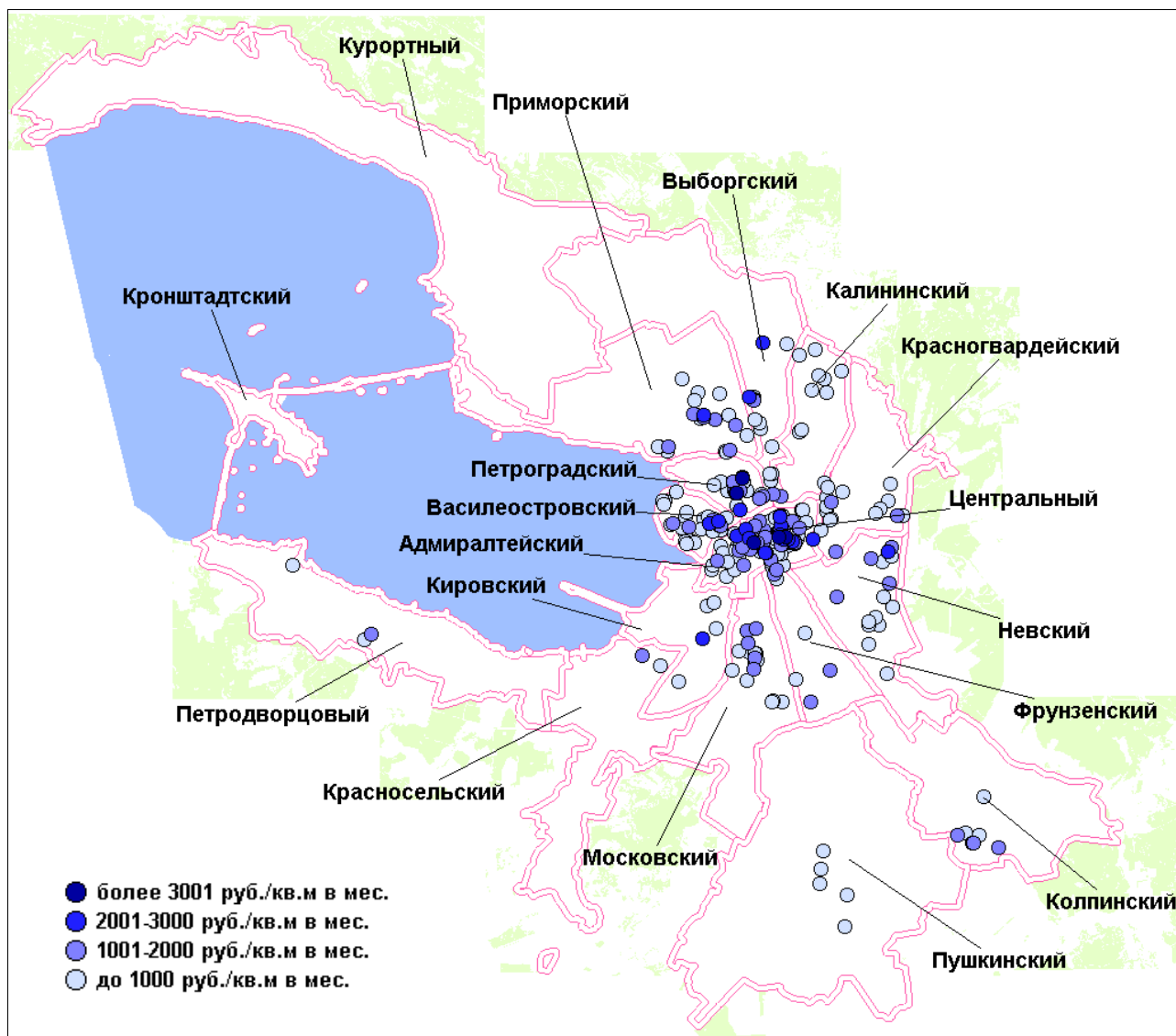
Стоит отметить, что подавляющее большинство сдаваемых в аренду встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 года находилось в отличном (43,9%) и нормальном (38,9%) состоянии (рисунок 4.2).



Данные ГУИОН

Рисунок 4.2. Структура рынка аренды встроенной торговой недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию помещений в 1 квартале 2011 года, %

Ниже 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 (рисунок 4.3).



Данные ГУИОН

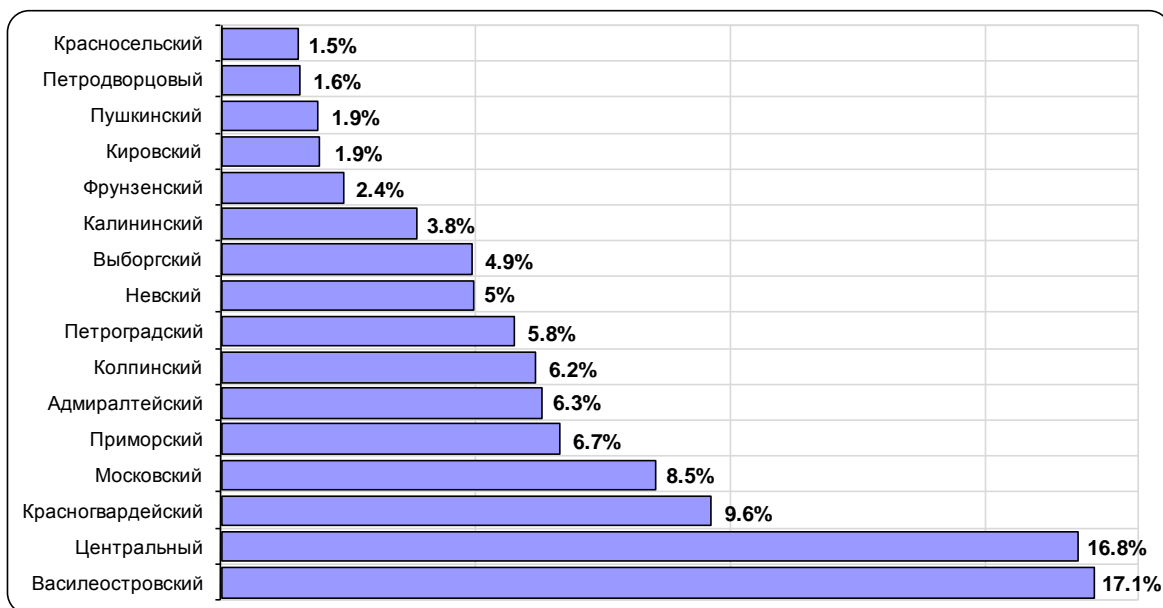
Рисунок 4.3. Территориальная структура встроенных помещений торгового назначения по диапазону арендных ставок

В 1 квартале 2011 года сдаваемые в аренду встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном). Их доля составила около 46%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде около 42,9% встроенных торговых помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных торговых площадей составил около 11,1% (рисунок 4.4).





Данные ГУИОН

Рисунок 4.4. Структура рынка аренды встроенной торговой недвижимости Санкт-Петербурга по районам (по площади), %

4.1.3 Арендные ставки и доходность рынка торговых помещений

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 потокам людей 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,

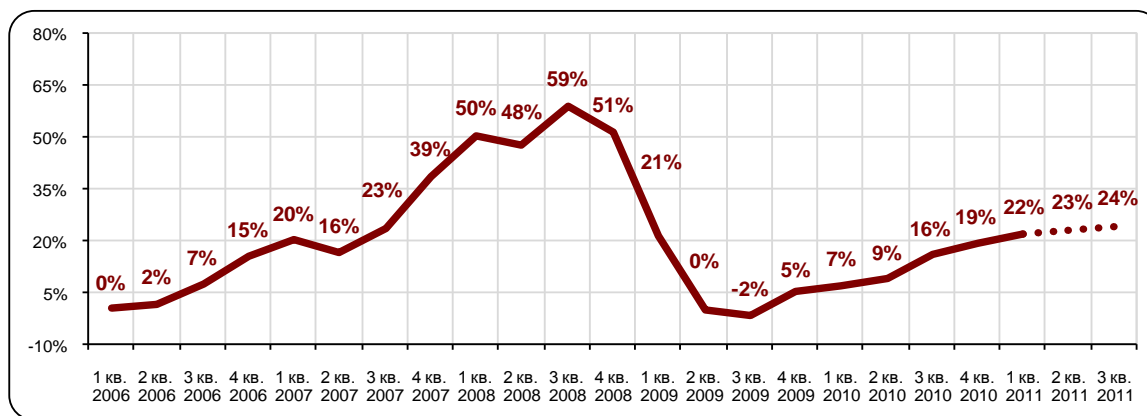


бивалютная корзина, условные единицы по фиксированному курсу, рубли, проценты от оборота, в зависимости от того, как обстоят дела у арендодателя и насколько важен тот или иной клиент для собственника.

Для анализа динамики арендных ставок 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 2011 года на рынке встроенных помещений торгового назначения продолжился незначительный рост (на 2,5%) ценовых показателей.

Прогнозные значения уровня арендных ставок в данном сегменте на 2 и 3 кварталы 2011 года, рассчитанные на основании результатов ежемесячных экспертных опросов о состоянии рынка коммерческой недвижимости, относительно 1 квартала 2006 года составили 23% и 24% соответственно (рисунок 4.5).



Данные ГУИОН

Рисунок 4.5. Динамика арендных ставок за встроенные торговые помещения за период с 1 кв. 2006 г. по 1 кв. 2011 г. и прогноз до 3 кв. 2011 г., руб.

В 1 квартале 2011 года арендные ставки за торговые площади без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 115 до 6011 руб./кв.м в мес.

Лидерами по наибольшему средним арендным ставкам (1205 руб./кв.м в мес.), как всегда, стали центральные районы города.

В районах, удаленных от центра города, средние арендные ставки составили 927



руб./кв.м в мес.

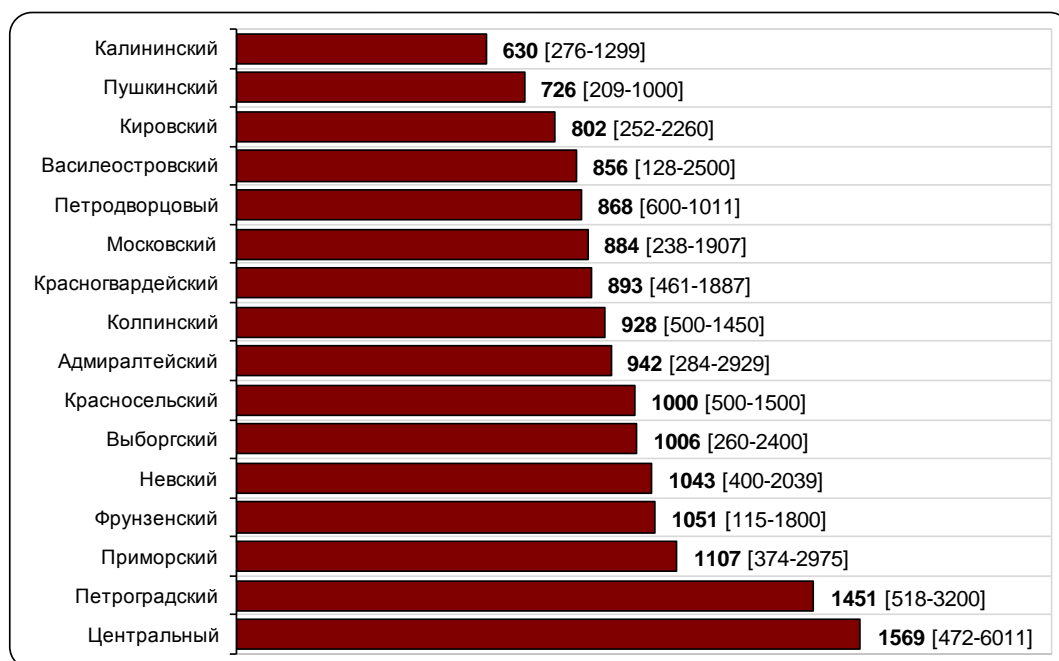
Наименьшие средние арендные ставки (881 руб./кв.м в мес.) зафиксированы в районах, находящихся на периферии (таблица 4.1).

Таблица 4.1 - Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные торговые помещения в 1 квартале 2011 года

Районы	Арендная ставка (диапазон), руб./кв.м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1205	128-6011
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	927	115-2975
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	881	209-1500

Данные ГУИОН

Ниже представлены средние ставки аренды 1 кв.м встроенных торговых помещений различных районов Санкт-Петербурга (рисунок 4.6).



Данные ГУИОН

Рисунок 4.6. Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 года по районам, руб./кв.м в мес.

В частности наибольшие средние арендные ставки аренды в 1 квартале 2011 года приходились на Центральный (1569 руб./кв.м в мес.), Петроградский (1451 руб./кв.м в мес.) и Приморский (1107 руб./кв.м в мес.) районы города, наименьшие - на Калининский (630 руб./кв.м в мес.), Пушкинский (726 руб./кв.м в мес.) и Кировский (802 руб./кв.м в мес.)



районы.

Примеры торговых помещений, сдаваемых в аренду в 1 квартале 2011 года по максимальным и минимальным ставкам, приведены в приложении В.

Дисконт при заключении договора с арендатором встроенного торгового помещения в 1 квартале 2011 года в среднем составил 6% на рынке аренды и 7% на рынке купли-продажи.

Базовая ставка капитализации данного сегмента торговой недвижимости в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2011 года составила 10,74%.



4.2 Рынок аренды встроенно-пристроенных помещений офисного назначения

4.2.1 Общая характеристика и тенденции рынка офисных помещений

В 1 квартале 2011 года вслед за рынком торговой недвижимости продолжилось плавное восстановление рынка встроенных помещений офисного назначения от последствий кризиса: продолжилась наметившаяся в конце прошлого года тенденция к росту ценовых показателей), несколько вырос объем спроса. Отчасти это объясняется значительным снижением темпов ввода офисной недвижимости, в том числе и качественных площадей в бизнес-центрах. Тем не менее, восстановление спроса и превышение им предложения произойдет не ранее, чем через 3-4 года (особенно в условиях высокого уровня вакантности офисных площадей).¹

В настоящее время растет заинтересованность в аренде встроенных офисных помещений небольших площадей (около 30 кв.м) со стороны банков для размещения в них мини-офисов (как альтернативы обменным пунктам), отличающихся компактностью, мобильностью и ограниченным объемом предоставляемых услуг. В ближайшее время такие офисы планируют открыть "Альфа-банк", "ВТБ-24" и "Хоум кредит".

Среди основных текущих тенденций на рынке коммерческой недвижимости офисного назначения можно выделить отказ большинства арендаторов от заключения долгосрочных договоров с собственниками помещений, что, прежде всего, связано с неопределенностью в отношении дальнейшей динамики ставок аренды. Сейчас, как правило, срок по договору аренды составляет не более 3 лет. При этом устанавливается индексация арендных ставок в размере 10-12% в год независимо от класса объекта.

По мнению большинства экспертов, сегмент рынка офисной недвижимости медленно, но уверенно преодолел пик кризиса, хотя при заключении сделок крупным арендаторам и покупателям все еще предоставляется существенный дисконт, размер которого обсуждается в каждом индивидуальном случае.

Процесс оптимизации занимаемых площадей со стороны крупных отечественных и зарубежных компаний приостановился. При этом поглощение новых площадей офисного назначения происходит в основном за счет внутреннего спроса, поскольку приток арендаторов из других стран и регионов практически отсутствует. В целом можно говорить о стабилизации рынка встроенных офисных помещений.

Прослеживается активизация деловой активности, в том числе увеличение численности

¹ Данные Гильдии управляющих и девелоперов.



персонала.¹ Однако некоторые фирмы все еще вынуждены сдавать в аренду часть своих помещений. Например, пивоваренная компания "Балтика" в связи с трехкратным увеличением стоимости акцизов намерена предложить в аренду под офисы 550 кв.м помещений завода "Вена", а также помещение бывшего магазина сувенирной продукции площадью 80,6 кв.м. Возможная ставка аренды оценивается в 500-600 руб./кв.м в мес.

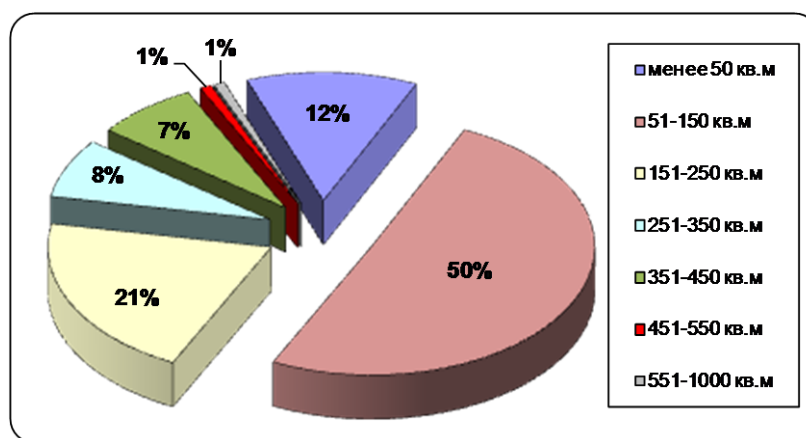
4.2.2 Структура рынка офисных помещений

По данным ГУИОН² около трети (32,2%) встроенных офисных помещений, которые были представлены на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 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 и покупателей встроенной офисной недвижимости пользуются встроенные помещения площадью до 150 кв.м, совокупная доля которых составила около 63% на рынке аренды.

По-прежнему востребованы помещения площадью от 151 до 250 кв.м, на долю которых приходится около 21% встроенных офисных помещений.

Спрос на аренду и покупку встроенных помещений больших площадей (до 1000 кв.м и выше) по-прежнему невелик и находится на уровне 1% (рисунок 4.7).



Данные ГУИОН

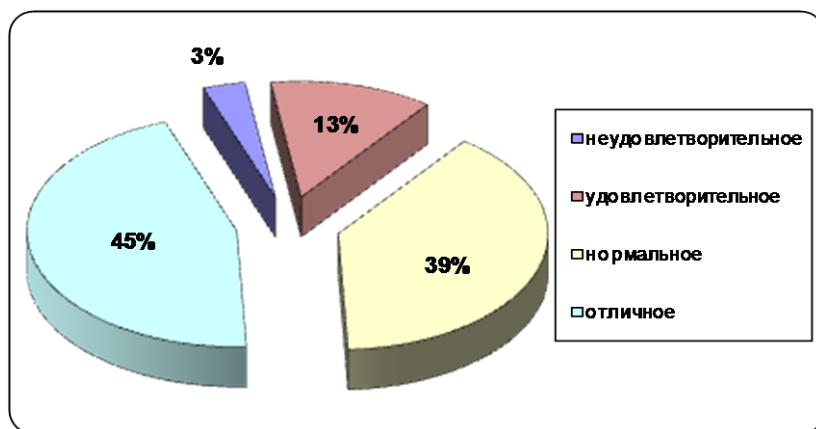
Рисунок 4.7. Структура рынка аренды встроенной офисной недвижимости по предлагаемым площадям помещений в 1 квартале 2011 года, %

¹ В январе-феврале 2011 года сальдированный финансовый результат крупных и средних организаций в Санкт-Петербурге составил 61,9 млрд. руб. и относительно января-февраля 2010 года увеличился на 39,9%.

² Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки данных и включают 167 объектов общей площадью 25290,1 кв.м (аренда) и 199 объектов общей площадью 44191,6 тыс. кв.м (купля-продажа).



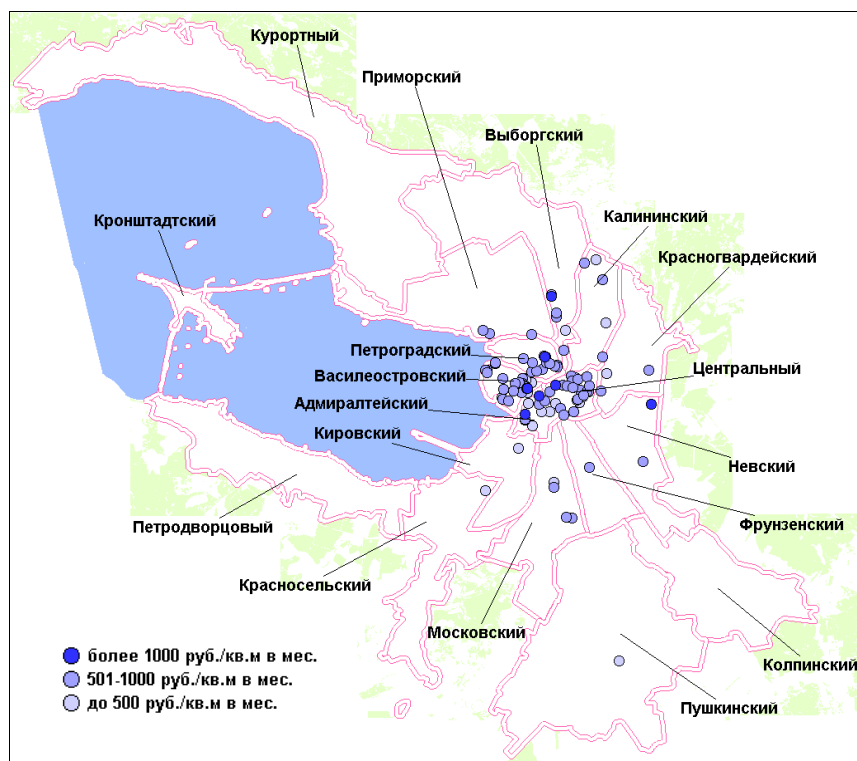
Стоит отметить, что подавляющее большинство сдаваемых в аренду встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 года находились в отличном (45,2%) и нормальном (39%) состоянии (рисунок 4.8).



Данные ГУИОН

Рисунок 4.8. Структура рынка аренды встроенной офисной недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию помещений в 1 квартале 2011 года, %

Ниже представлена территориальная структура встроенных офисных помещений, информация о которых была получена специалистами ГУИОН в процессе мониторинга рынка аренды коммерческой недвижимости и использована в данном обзоре (рисунок 4.9).



Данные ГУИОН

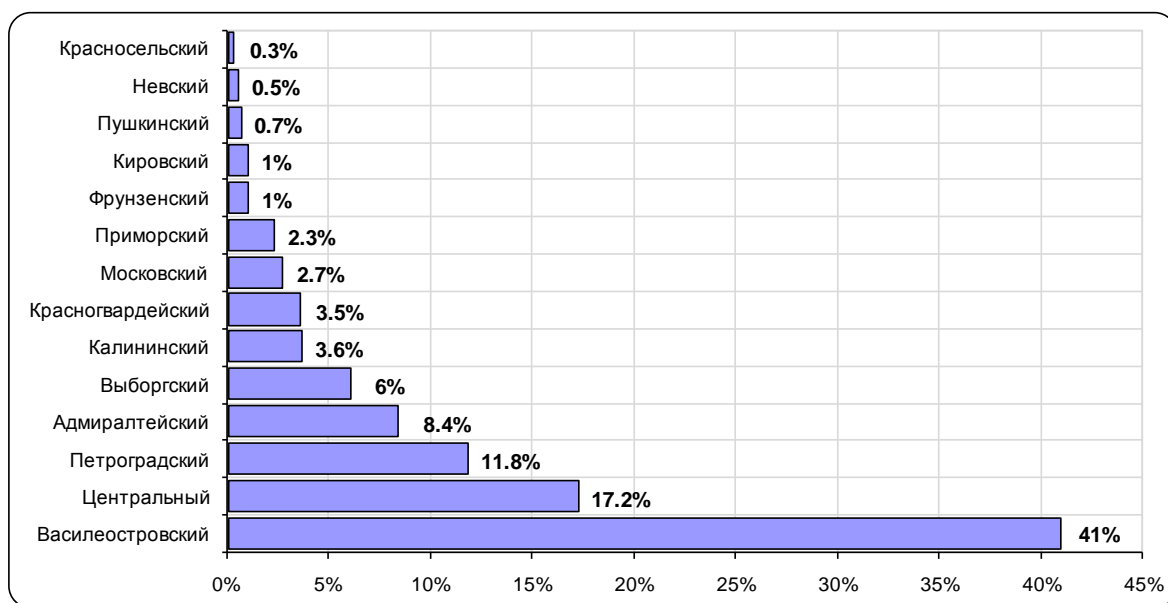
Рисунок 4.9. Территориальная структура встроенных помещений офисного назначения по диапазону арендных ставок



Офисная недвижимость, как и торговая, тяготеет к центру города, в связи с чем сдаваемые в аренду в 1 квартале 2011 года встроенные офисные помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в его центральных районах (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном). Их доля составила около 78,4%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде около 20,6% встроенных офисных помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных офисных площадей составляет около 1% (рисунок 4.10).



Данные ГУИОН

Рисунок 4.10. Структура рынка аренды встроенной офисной недвижимости Санкт-Петербурга по районам (по площади), %

4.2.3 Арендные ставки и доходность рынка офисных помещений

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);



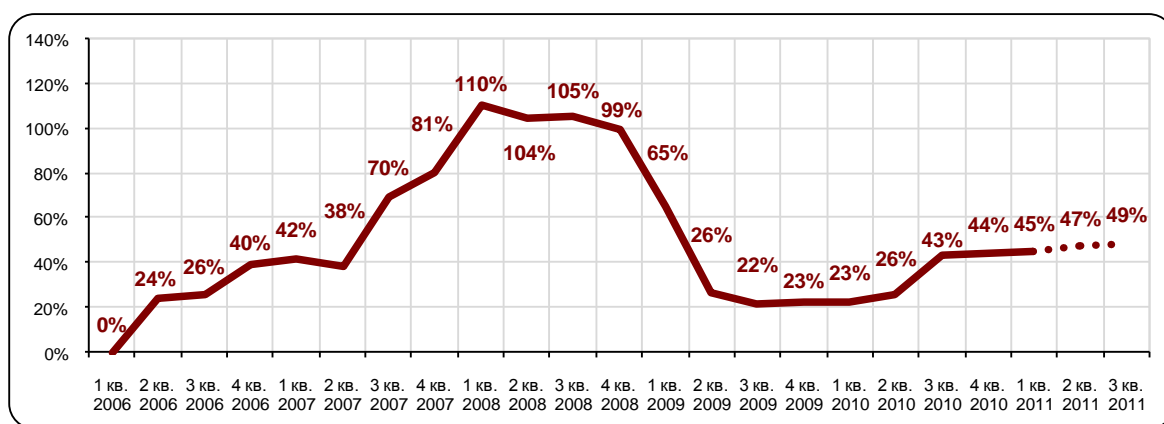
- расположение объекта в здании (этаж, ориентация окон и открывающийся вид);
- характеристика входа (наиболее востребовано наличие отдельного входа с улицы или с благоустроенного двора);
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, телефонных линий, интернета, радио, уровень 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 2011 года на рынке встроенных помещений офисного назначения продолжился незначительный рост ценовых показателей на 0,7%.

Прогнозные значения уровня арендных ставок в данном сегменте на 2 и 3 кварталы 2011 года, рассчитанные на основании результатов ежемесячных экспертных опросов о состоянии рынка коммерческой недвижимости, относительно 1 квартала 2006 года составили 47% и 49% соответственно (рисунок 4.11).



Данные ГУИОН

Рисунок 4.11. Динамика арендных ставок за встроенные офисные помещения за период с 1 кв. 2006 г. по 1 кв. 2011 г. и прогноз до 3 кв. 2011 г., руб.



В 1 квартале 2011 года арендные ставки за офисные площади без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 200 до 2019 руб. за 1 кв.м/мес.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (695 руб./кв.м в мес.), как всегда, стали центральные районы города.

В районах, удаленных от центра города, средние арендные ставки составили 655 руб./кв.м в мес.

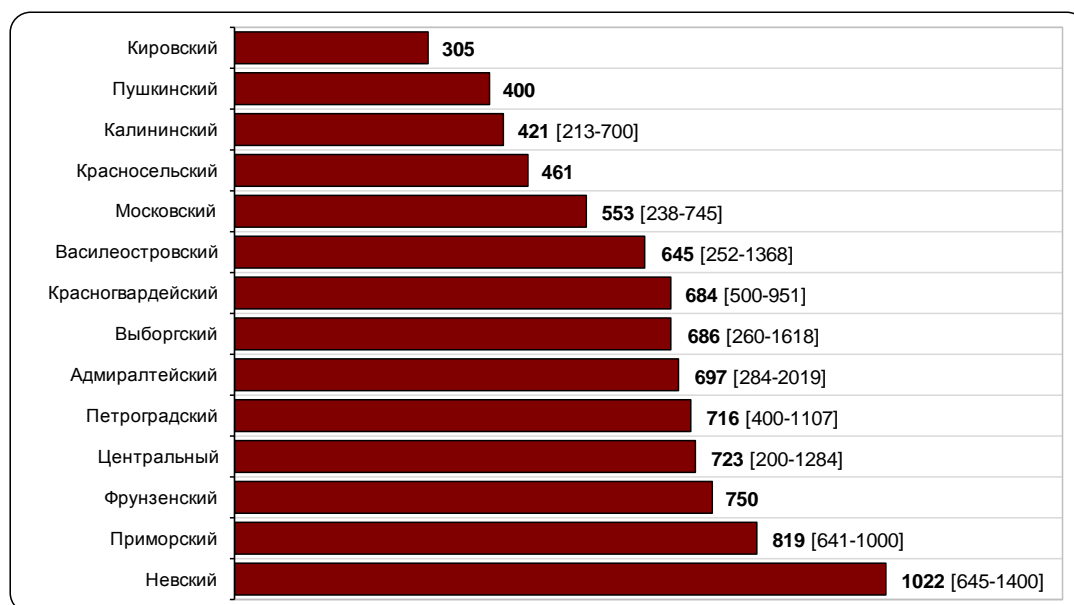
В районах, находящихся на периферии, средние арендные ставки составили 431 руб./кв.м в мес. (таблица 4.2).

Таблица 4.2 - Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные офисные помещения в 1 квартале 2011 года

Районы	Арендная ставка (диапазон), руб./кв.м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	695	200-2019
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	655	213-1618
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	431	400-461

Данные ГУИОН

Ниже представлены средние ставки аренды 1 кв.м встроенных офисных помещений различных районов Санкт-Петербурга (рисунок 4.12).



Данные ГУИОН

Рисунок 4.12. Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные офисные помещения Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 года по районам, руб./кв.м в мес.



В частности наибольшие средние арендные ставки аренды в 1 квартале 2011 года приходились на Невский (1022 руб./кв.м в мес.), Приморский (819 руб./кв.м в мес.) и Фрунзенский (750 руб./кв.м в мес.) районы города, наименьшие - на Кировский (305 руб./кв.м в мес.), Пушкинский (400 руб./кв.м в мес.) и Калининский (421 руб./кв.м в мес.) районы.

Примеры офисных помещений, сдаваемых в аренду в 1 квартале 2011 года по максимальным и минимальным ставкам, приведены в приложении В.

Дисконт при заключении договора с арендатором встроенного офисного помещения в 1 квартале 2011 года в среднем составил 7%.

Базовая ставка капитализации данного сегмента офисной недвижимости в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2011 года составила 9,7%.



4.3 Рынок аренды встроенно-пристроенных помещений производственно-складского назначения

4.3.1 Общая характеристика и тенденции рынка производственно-складских помещений

В настоящее время эксперты рынка производственно-складской недвижимости в один голос заявляют о продолжении оживления потребительского спроса в данном сегменте, начавшегося в начале текущего года. Это 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-начале 2010 года.

Во-вторых, девелоперы приостановили вывод на рынок новых площадей, что в свою очередь привело к быстрому заполнению большей части вакантных помещений. Например, за истекший год в целом по рынку производственно-складской недвижимости (с учетом качественных логистических, складских и индустриальных объектов) уровень заполняемости повысился с 64% до 72%. Таким образом, 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 привлекают производственно-складские площади в районе Митрофаньевского шоссе, Парнаса, в Красногвардейском и Выборгском районах города, а также на территории Янино, Янино-1 и Колтушей. Повышенным спросом пользуются складские помещения, технические характеристики которых позволяют быстро и с минимальными затратами преобразовать их в площади производственного и (или) торгового назначения, что обеспечивает дополнительные конкурентные преимущества и увеличивает круг потенциальных клиентов.

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



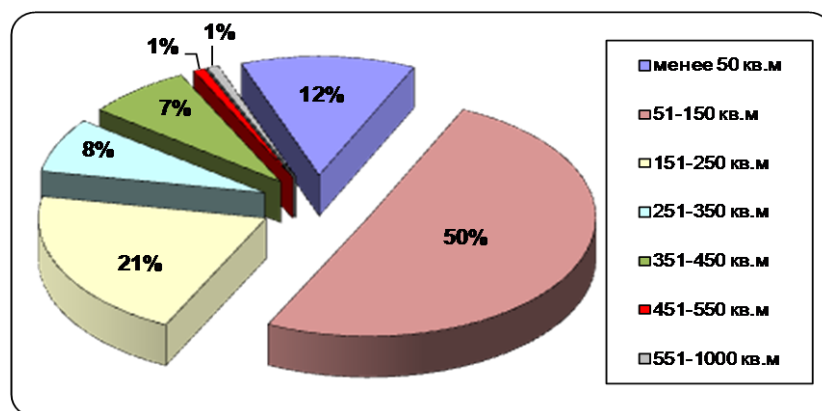
недвижимости, наметилась тенденция заключения сделок без привлечения посредников. Все больше арендаторов и покупателей подобных объектов предпочитает договариваться с их собственниками напрямую. Сроки, на которые заключаются договора аренды, в большинстве случаев, по-прежнему, не превышают года. При этом арендная плата, очень часто включающая НДС и расходы на эксплуатацию, в течение срока действия договора не индексируется.

Также стоит отметить, что под влиянием финансового кризиса 2008-2009 гг. рынок производственно-складской недвижимости стал еще более закрытым вплоть до того, что труднодоступной стала информация по значимым сделкам аренды и купли/продажи.

4.3.2 Структура рынка производственно-складских помещений

По данным ГУИОН¹ около 56,1% встроенных производственно-складских помещений, которые были представлены на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 года, являлись специализированными помещениями. Остальные помещения (индустриальные объекты, находящиеся при магазинах, мастерских и в административных зданиях) имели многофункциональное назначение.

В 1 квартале 2011 года площадь практически всех встроенных производственно-складских помещений, представленных на рынке аренды, не превышала востребованных у арендаторов 350 кв.м (предпочтения при этом отдаются небольшим отапливаемым помещениям в прилегающих к главным транспортным магистралям зонах). Совокупная доля таких помещений на рынке аренды составила 85% (рисунок 4.13).



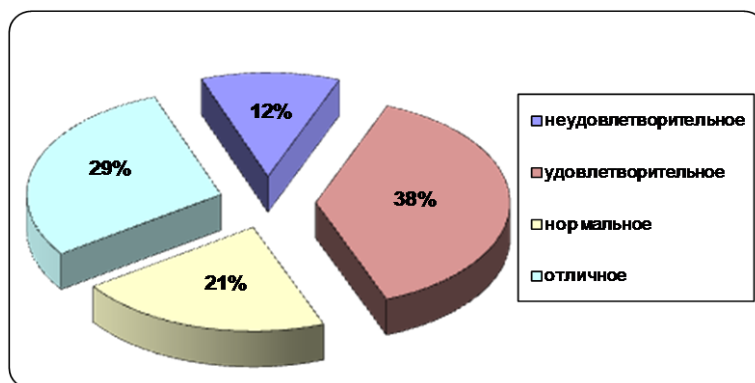
Данные ГУИОН

Рисунок 4.13. Структура рынка аренды встроенной производственно-складской недвижимости по предлагаемым площадям помещений в 1 квартале 2011 года, %

¹ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки данных и включают 41 объект общей площадью 7714,1 кв.м (аренда) и 37 объектов общей площадью 8532,6 кв.м (купи-продажа).



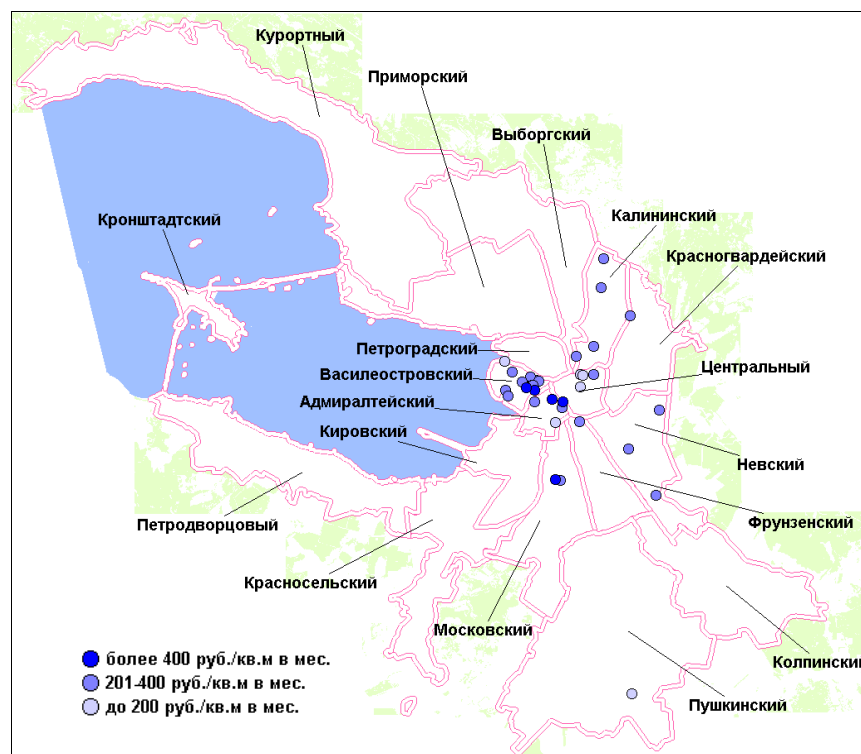
Стоит отметить, что подавляющее большинство сдаваемых в аренду встроенных производственно-складских помещений Санкт-Петербурга находилось в удовлетворительном (38,1%) и отличном (29,1%) состоянии (рисунок 4.14).



Данные ГУИОН

Рисунок 4.14. Структура рынка аренды встроенной производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию помещений в 1 квартале 2011 года, %

Ниже представлена территориальная структура встроенных производственно-складских помещений, информация о которых была получена специалистами ГУИОН в процессе мониторинга рынка аренды коммерческой недвижимости и использована в данном обзоре (рисунок 4.17).



Данные ГУИОН

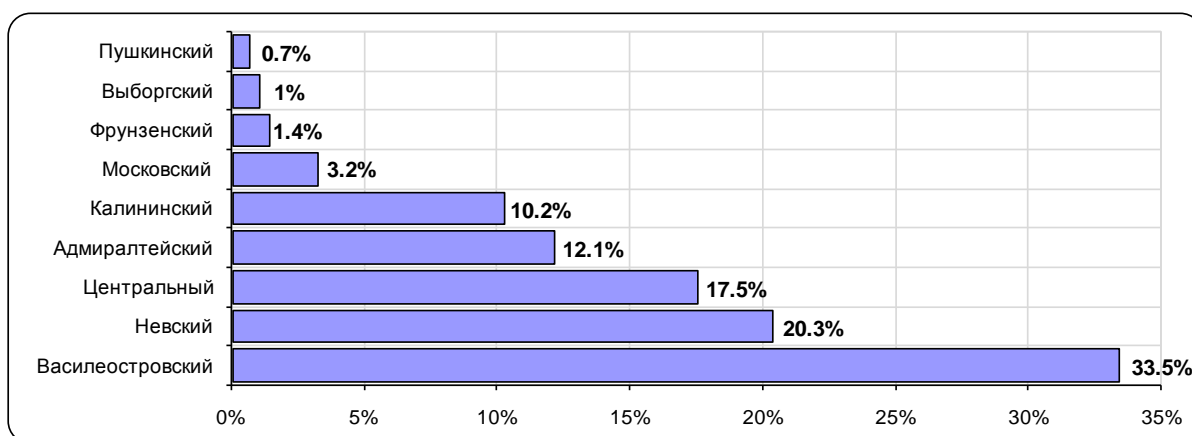
Рисунок 4.15. Территориальная структура встроенных помещений производственно-складского назначения по диапазону арендных ставок



Доля предложения встроенных производственно-складских помещений Санкт-Петербурга, расположенных в его центральных районах (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном), в 1 квартале 2011 года составила 63,1%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде и продаже около 36,2% производственно-складских помещений.

В остальных районах объем предложения встроенных производственно-складских площадей составил около 0,7% (рисунок 4.16).



Данные ГУИОН

Рисунок 4.16. Структура рынка аренды встроенной производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга по районам (по площади), %

4.3.3 Арендные ставки и доходность рынка производственно-складских помещений

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);

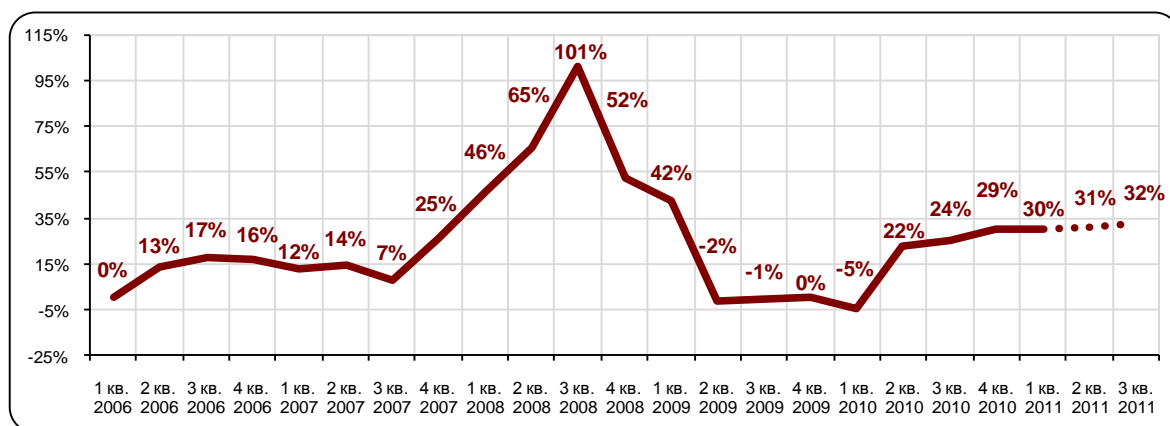


- элементы благоустройства и коммуникации (электропитание, отопление, водоснабжение, канализация);
- тип входа (отдельный или общий, с улицы или со двора, через проходную);
- обеспечение погрузо-разгрузочных работ (оснащенность грузовыми лифтами, кранами, тельферами, подъездными путями для различных 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 2011 года уровень арендных ставок за встроенные производственно-складские помещения практически не изменился относительно 2010 года (вырос на 0,8%).

Прогнозные значения уровня арендных ставок в данном сегменте на 2 и 3 кварталы 2011 года, рассчитанные на основании результатов ежемесячных экспертных опросов о состоянии рынка коммерческой недвижимости, относительно 1 квартала 2006 года составили 31% и 32% (рисунок 4.17).



Данные ГУИОН

Рисунок 4.17. Динамика арендных ставок за встроенные производственно-складские помещения с 1 кв. 2006 г. по 1 кв. 2011 г. и прогноз до 3 кв. 2011 г., руб.



По итогам 1 квартала 2011 года арендные ставки за производственно-складские помещения без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 125 до 645 руб./кв.м в мес.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (306 руб./кв.м в мес.) стали центральные районы города.

Средняя арендная ставка в удаленных от центра города районах составила 290 руб./кв.м в мес.

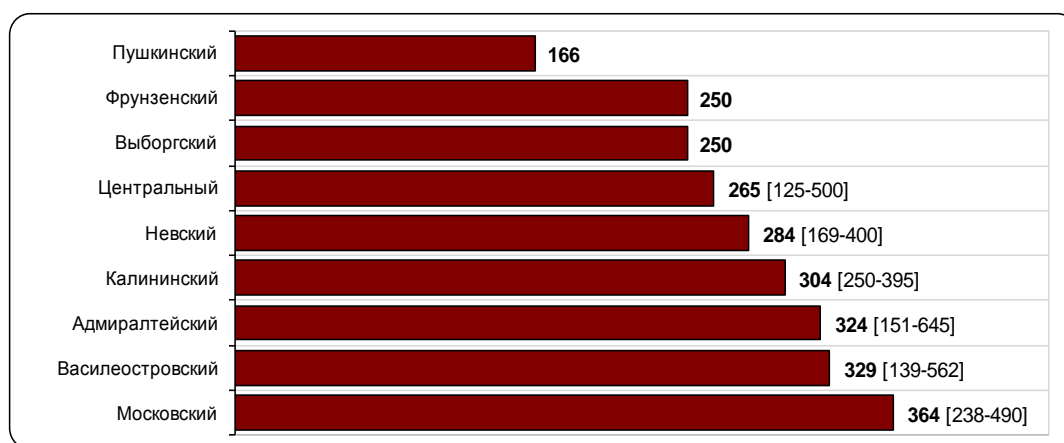
В периферийных районах города средняя арендная ставка составила 166 руб./кв.м в мес. (таблица 4.3).

Таблица 4.3 - Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные производственно-складские помещения в 1 квартале 2011 года

Районы	Арендная ставка (диапазон), руб./кв.м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	306	125-645
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	290	169-490
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	166	100-300

Данные ГУИОН

Ниже представлены средние ставки аренды 1 кв.м встроенных офисных помещений различных районов Санкт-Петербурга (рисунок 4.18).



Данные ГУИОН

Рисунок 4.18. Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные производственно-складские помещения Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 года по районам, руб./кв.м в мес.



В частности наибольшие средние арендные ставки аренды в 1 квартале 2011 года приходились на Московский (364 руб./кв.м в мес.), Василеостровский (329 руб./кв.м в мес.) и Адмиралтейский (324 руб./кв.м в мес.) районы города, наименьшие - на Пушкинский (166 руб./кв.м в мес.), Фрунзенский и Выборгский (по 250 руб./кв.м в мес.) районы.

Примеры производственно-складских помещений, сдаваемых в аренду в 1 квартале 2011 года по максимальным и минимальным ставкам, приведены в приложении В.

Дисконт при заключении договора с арендатором встроенного производственно-складского помещения в 1 квартале 2011 года в среднем составил 8%.

Базовая ставка капитализации данного сегмента производственно-складской недвижимости в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2011 года составила 9,08%.



4.4 Выводы из анализа рынка аренды встроенно-пристроенных помещений

- В 1 квартале 2011 года продолжился рост ценовых показателей во всех сегментах встроенных помещений (в большей степени - в секторе торговых помещений).
- Наибольшим спросом среди арендаторов и покупателей встроенной торговой и офисной недвижимости пользуются помещения площадью до 250 кв.м, производственно-складской – площадью до 350 кв.м.
- Подавляющее большинство сдаваемых в аренду и продаваемых встроенных торговых, офисных и производственно-складских помещений в 1 квартале 2011 года находилась в отличном (42,7%) и нормальном (37,2%) состоянии.
- Сдаваемые в аренду встроенные торговые, офисные и производственно-складские помещения преимущественно располагались в центральных районах города (46%, 78,4% и 63,1% соответственно).
- Арендные ставки за встроенные помещения за 1 квартал 2011 года увеличились: на 2,5% в сегменте торговых помещений; на 0,7% в сегменте офисных помещений; на 0,8% в сегменте производственно-складских помещений.
- Диапазон арендных ставок за встроенные помещения составил: 115-6011 руб./кв.м в мес. в сегменте торговых помещений; 200-2019 руб./кв.м в мес. в сегменте офисных помещений; 125-645 руб./кв.м в мес. в сегменте производственно-складских помещений.
- Прогнозные значения уровня арендных ставок за встроенные помещения на 2 и 3 кварталы 2011 года относительно 1 квартала 2006 года составили: 23% и 24% в сегменте торговых помещений; 47% и 49% соответственно в сегменте офисных помещений; 31% и 33% соответственно в сегменте производственно-складских помещений.
- Дисконт при заключении договора с арендатором встроенного помещения в 1 квартале 2011 года в среднем составил: 6% в сегменте торговых помещений; 7% в сегменте офисных помещений; 8% в сегменте производственно-складских помещений.
- Базовая ставка капитализации в 1 квартале 2011 года составила 10,74% для торговых помещений, 9,7% - для офисных, 9,08% - для производственно-складских.



5 Обзор и анализ рынка аренды профессионально управляемых объектов недвижимости (торговых и бизнес-центров, производственно-складских комплексов)

5.1 Рынок аренды помещений в торговых центрах

5.1.1 Общая характеристика и тенденции рынка торговых центров

Рост розничного и оптового товарооборота, а также увеличение покупательской способности населения¹ в 2010 году и 1 квартале 2011 года оказали положительное влияние на восстановление рынка торговой недвижимости, в том числе и высококлассной: снижение арендных ставок и цен сменилось ростом, наблюдается плавное сокращение вакантных площадей. Особенно оживленно рынок торговых центров вел себя в конце прошлого года. Несмотря на последствия финансового кризиса, строительство востребованных рынком объектов, характеризующихся удачным расположением, наличием пула арендаторов и продуманной концепцией, продолжилось в запланированных объемах. Ставка при этом делается на стоковый формат, работающий в среднем ценовом сегменте со скидками. Все больше брендов одежды, обуви и спортивных товаров открывают свои дисконтные магазины в новых торговых центрах.

Крупные проекты качественной торговой недвижимости, осуществляемые в настоящее время, представлены ниже (таблица).

Таблица 5.1 - Крупные ТЦ, открытие которых ожидается в 2011-2014 гг.

Название	Адрес	GBA ² , тыс. кв.м	Торговая GLA ³ , тыс. кв.м
2011 год			
МФК "Ладожский" (1 очередь)	Заневский пр./пр. Энергетиков	4,2	3,7
ТРК "Лето "	Пулковское шоссе, д.7	107,8	81,5
ТК "Хасанский"	пр. Наставников/Хасанская ул. (на месте Хасанского рынка)	18	н/д
ТРЦ "Шкиперский Молл" (2 очередь)	Наличный пер., д.18	11,6	9,3
ТРЦ "Кантемировский"	Полостровский пр., д.80	52,4	38,9
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)	>100	22
ТК "Платформа"	Заневский пр./пр. Энергетиков	5	3,7
ТК "Обводный канал"	Лиговский пр./наб. Обводного кан.	35,7	18,7
ТРК "Лондон парк" (1-я очередь)	пр. Просвещения	70,5	н/д
ТРЦ "Искра"	Искровский пр., д.3	28	21

¹ По данным "Петростата", обороты розничной и оптовой торговли Санкт-Петербурга за 1 квартал 2011 года составили 176,7 и 550,9 млрд. руб. соответственно, увеличившись относительно 1 квартала 2010 года на 1% и 7%. Реальные денежные доходы населения в 1 квартале 2011 года выросли на 4,9%.

² GBA (Gross building area) - общая площадь здания.

³ GLA (Gross leasable area) - общая площадь, подлежащая сдаче в аренду.



Название	Адрес	ГВА ² , тыс. кв.м	Торговая GLA ³ , тыс. кв.м
ТРЦ "Словэцкий Дом"	ул. Салова/Волковский пр.	65	45
ТК "Миллер-Центр" (4-я очередь) ¹	Комендантский пр., д.11	75	52
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.	56	н/д
МФК финского концерна "SRV"	Малая Охта (рядом с заводом "Знамя труда")	280-300	н/д

Данные ГУИОН

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").

Так, в конце 2010 года закрылись три из шести бутиков² американского производителя джинсовой одежды и аксессуаров "Guess", владеющего 1113 торговыми точками по всему миру (торговая марка представлена согласно договорам франшизы). До конца года ожидается закрытие остальных магазинов, но по утверждению франчайзи, ООО "ЛВБ", это связано не с финансовыми трудностями компании, а с истечением срока договора.

Между тем о планах выхода на рынок Санкт-Петербурга или дальнейшего развития бизнеса заявили такие известные компании, как: оператор спортивных товаров и инвентаря "Спортмастер", сети кинотеатров "Мираж Синема" и "Формула кино", сеть супермаркетов "О'Кей-Экспресс", фитнес-центр "Olympic", сети магазинов одежды "H&M", "Zara", "Blend", "Руспублика" и "Сток-Центр", сети магазинов обуви "Brown Shoe" и "Ralf Ringer", операторы ресторанного бизнеса "Coffeshop" и "Carl's Junior", операторы товаров для животных "PET" и "Ле'мурррр", боулинг "Сапсан", холдинг "BNS Group" (представляет торговые марки "Mexx", "Calvin Klein", "Pinko", "TopShop", "TopMan", "Miss Selfridge", "Jennyfer" и другие.

Серьезные планы по развитию имеет петербургский ритейлер формата DIY-сеть супермаркетов "Метрика", который предполагает значительно увеличить темпы роста в 2011 году (будет открыто около 20 магазинов общей площадью 40 тыс. кв.м), а также выйти на региональные (Краснодарский край, Центральное Черноземье и т.д.) и зарубежные рынки

¹ Площади всех четырех корпусов.

² Бутики класса "luxury" расположены (располагались) преимущественно в торговых и торгово-развлекательных комплексах в центре города, например, в ТРК "Невский Атриум" на Невском пр., ТРК "Континент" на пр. Стачек, ТРК "Сенная" на ул. Ефимова, ТЦ "Радуга" на ул. Васи Алексеева.



(например, на рынок Белоруссии).¹

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).

Компания "Ультра-Прогресс" планирует к 2014 году построить в Приморском районе, рядом с Удельным парком, многофункциональный объект, который помимо торгово-развлекательного центра будет включать спортивно-оздоровительный комплекс и многоэтажный паркинг. В ценах 2000 года объем инвестиций составил 6,6 млн. руб.

Финский ритейлер "SOK", владеющий сетью супермаркетов "Prisma", планирует ежегодно открывать по 2-3 новых торговых объекта с целью увеличить количество своих магазинов в Санкт-Петербурге и Ленобласти с 6 до 30.

Аналогичные планы развития имеет оператор спортивных товаров "Intersport", владеющий в Санкт-Петербурге сетью из 22 магазинов ("Delta Sport", "Intersport" и "Sportland") общей площадью около 13 тыс. кв.м. В 2010 году было открыто три магазина сети в торговых комплексах "Меркурий", "Радиус" и "Рыбацкое". Инвестиции в открытие стандартного магазина сети, площадь которого варьируется от 500 до 1000 кв.м, составляют 10-12 млн. руб.

Московская Группа компаний "Белая дача" приступила к развитию в Санкт-Петербурге сети садовых гипермаркетов. В 2011 году ожидается открытие минимум двух объектов, один из которых расположится на Выборгском шоссе в помещении гипермаркета "Метрика" площадью около 1,5 тыс. кв.м (инвестиции в проект составят 6 млн. руб.).

В начале 2013 года ожидается ввод в эксплуатацию торгово-развлекательного комплекса "Жемчужная плаза" общей площадью 86,5 тыс. кв.м (GLA - 46,5 тыс. кв.м), возводимый на территории микрорайона "Балтийская Жемчужина". Объем инвестиций в проект составит €130 млн., а якорным арендатором станут финский продуктовый гипермаркет "Prisma" (7,6 тыс. кв.м) и кинотеатр "Формула кино". Кроме того, здесь разместится торговая галерея, а также зона отдыха и развлечений. Первая очередь комплекса площадью 95 тыс. кв.м будет закончена в конце 2012 года.

В Рыбацком в настоящее время осуществляется сразу два проекта строительства и реконструкции качественной торговой недвижимости: возведение к началу 2013 года многофункционального комплекса площадью около 20 тыс. кв.м, включающего торговую зону, ресторан, центр хранения маломерных судов, трехзвездную гостиницу, офисный центр

¹ Сеть DIY-магазинов «Метрика», принадлежащая ГК «Корпорация СБР», состоит из 30 магазинов общей площадью около 100 тыс. кв.м. В 2010 году открыто 12 супермаркетов.



класса "В" (объем инвестиций составит не менее \$2-2,5 тыс./кв.м); реконструкция торгового комплекса "Рыбацкий" площадью 10 тыс. кв.м, принадлежащего УК "Форт" (объем инвестиций превысит \$20 млн.).

Еще один объект, принадлежащий УК "Форт", ждет реконцепция (в условиях ужесточения конкуренции между качественными торговыми центрами реконцепция является чуть ли не единственной возможностью удерживать интерес к объекту на постоянном уровне). Речь идет о приобретенном компанией в 2009 году мебельном центре "Грейт" (GLA - 32 тыс. кв.м), который в результате ребрэндинга сменит 95% арендаторов. Ритейлеров мебели сменяют операторы одежды, обуви, аксессуаров, косметики и т.п.: "Mango", "Lindex", "Benneton", "InCity", "Anna Verdi", "Эконика", "Лукоморье", "Дом книги". Якорные арендаторы комплекса - супермаркет "Перекресток", кинотеатр "Кронверк Синема" и супермаркет "М.Видео" продолжают работу после ремонта. С 15 января по 15 октября 2011 года будет проводиться капитальный ремонт, перепланировка и смена интерьеров, благодаря чему арендопригодная площадь увеличится на 30%. Инвестиции в проект составят порядка \$60 млн., включая \$40 млн., затраченные на покупку комплекса у компании "Адамант".

Реконцепции также подвергнется торгово-развлекательный центр площадью 70,5 тыс. кв.м, расположенный на территории жилого комплекса "Лондон Парк" и планировавшийся к вводу в эксплуатацию на 2 квартал 2011 года.

Кроме того, во второй половине 2010 года было анонсировано строительство сразу четырех аутлет-центров, специализирующихся на продаже брендовых товаров со значительным дисконтом: на Таллинском шоссе (девелопер - компания "Fashion House Development"), на территории МЛП "Уткина Заводь", в ТК "Осиновая роща" на пересечении Выборгского шоссе и КАД в пос. Парголово, а также в пос. Бугры.

Наравне с дискаунтерами в последнее время заметно активизировались операторы ресторанного бизнеса. Так, крупная европейская сеть рыбных ресторанов "Nordsee" планирует открыть порядка 25 ориентированных на средний ценовой сегмент кафе самообслуживания средней площадью около 250 кв.м, часть из которых расположится в Санкт-Петербурге. Объем инвестиций при этом составит порядка €17 млн.

С конца 2010 года в городе начала развитие сеть супных ресторанов "Только ложки", открыв первое заведение в торговом центре "Стокманн" (объем инвестиций составил порядка \$100 тыс.). В ближайших планах компании открытие еще 3 ресторанов средней ценовой категории (средний чек около 300 руб.).

В январе 2011 года на углу Невского пр. и Большой Конюшенной ул. владельцем сети пивных ресторанов "Паб №1" был открыт двухэтажный винный ресторан "Божоле".



Площадь объекта составила 250 кв.м, вместимость - 70 человек, средний чек - 1200 руб., а инвестиции в проект - 10 млн. руб.

Среди других заметных событий на рынке качественной торговой недвижимости можно отметить: открытие на Большом пр. П.С. монобрендового бутика художника-модельера Ильи Чельшева в галерее "Argioi" (примечательно, что в торговом комплексе общей площадью 4000 кв.м самые крупные арендаторы занимают площади не более 200 кв.м, площадь основной части помещений составляет 50-70 кв.м); открытие компанией ООО "Митинтертрейд" на Невском пр. магазина "Golden Point" (объем инвестиций составил €100 тыс.); открытие второго магазина сети детской одежды "Rikki-Tikki" площадью 120 кв.м в ТРЦ "Мега Дыбенко" (в планах компании до конца года открыть еще 5 собственных и 15 франчайзинговых объектов, инвестиции в которые составляют от 2 млн. руб., а срок окупаемости варьируется от 2 до 3 лет); открытие на Конюшенной пл. ночного клуба премиум-класса "Circus" площадью 500 кв.м (по мнению экспертов, объем инвестиций составил не менее 15 млн. руб.).

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 2011 года в среднем она составила примерно 98%, варьируясь в диапазоне 63-100%. Невостребованными при этом являются неликвидные помещения в неудачно расположенных торговых центрах, в том числе новых, с затрудненным проездом, высоким уровнем конкуренции и непродуманной концепцией (например, в торгово-развлекательном комплексе "Северный молл", в торгово-выставочном комплексе "Драйв Парк", в мебельном центре "Гранд Каньон", в торговых центрах "Масштаб", "Пулково-3" и "Космополис", где доля вакантных площадей достигает 50-70%).

Гораздо лучше обстоит дело в таких торговых и торгово-развлекательных комплексах, как "Сенная", "Пик", "Румба", "Гранд Каньон", "Гулливер", "Южный Полус", "Французский бульвар", "Мебель-Сити", "Большой Гостиный двор", "Континент", "Атмосфера", "Радуга", "Мега-Дыбенко" и "Мега-Парнас", где вакантные помещения полностью отсутствуют или составляют не более 2-5% от общего объема арендопригодных площадей.

Примечательно, что в еще не полностью введенном в эксплуатацию торгово-развлекательном комплексе "Лето"¹ на Пулковском шоссе арендаторами заполнено уже

¹ Общая площадь ТРК "Лето" составляет 114 тыс. кв.м, GLA - 80 тыс. кв.м. Ориентировочный срок полного ввода в эксплуатацию - весна 2011 года.



около 85%¹ площадей. Среди них: гипермаркеты "Ashan" (11600 кв.м) и "Media Markt" (5300 кв.м), магазин французской спортивной сети "Decathlon" (4200 кв.м), кинотеатр "Кронверк Синема" (4700 кв.м), ритейлер одежды "BNS" (магазины "Top Shop", "Top Man" и "Miss Selfridges" - 800 кв.м), магазин шведской компании "H&M" (1700 кв.м), ритейлер одежды и аксессуаров "Inditex Group" (торговые марки "Zara", "Pull&Bear", "Stradivarius" и "Bershka" - 3100 кв.м), универмаг одежды "Marks&Spencer" (1700 кв.м), а также магазин повседневной молодежной одежды "Orsay", спортивные магазины "Adidas" и "Reebok", обувной салон "Rockport", косметическая сеть "Рив Гош" и т.д.

Среди крупных сделок на рынке качественной торговой недвижимости в 1 квартале 2011 года можно отметить: аренду 3000 кв.м в ТРК "Родео Драйв" оператором компьютерной техники "РиК"; аренду 290 кв.м в ТРК "Galeria" английским оператором одежды "Reiss".

Тем не менее, по мнению экспертов рынка торговой недвижимости, в ближайшее время спрос на торговые помещения существенно не изменится, оставаясь на уровне кризисного 2009 года, и будет формироваться в основном операторами одежды, обуви и аксессуаров среднего ценового сегмента, а также кофейнями и продуктовыми магазинами.

5.1.2 Структура рынка торговых центров

За 2010 год в эксплуатацию было введено, по разным оценкам, порядка 424,5-470 тыс. кв.м качественных торговых площадей (около 12 торговых объектов, GLA - 247-259 тыс. кв.м), что более чем в 2 раза превышает объем ввода торговых площадей в 2009 году и сопоставимо с докризисными показателями.

В 1 квартале 2011 года были введены в эксплуатацию лишь два крупных торговых объекта – 3-я очередь ТРК "Сити молл" (GBA – 44,8 тыс. кв.м, GLA – 38,3 тыс. кв.м)² и ТЦ "Константиновский" (GBA – 12 тыс. кв.м, GLA – 11 тыс. кв.м), что по общей площади в 4 раза больше прироста аналогичного периода 2010 года.

Таким образом, на начало 2 квартала 2011 года, по разным оценкам, общий объем площадей в торговых центрах города составил:

- по данным ГУИОН, 5009,6 тыс. кв.м (GLA - 2889,5 тыс. кв.м);
- по данным компании "NAI Becar", 3896,2 тыс. кв.м;
- по компании "Knight Frank", 4500 тыс. кв.м;

¹ www.arendator.ru/articles/1/art/43067.

² В марте 2011 года состоялось техническое открытие объекта (проект ООО "Макромир" стоимостью 500 млн. руб.). Ранее открытие было назначено на середину декабря, однако, арендаторы не успели подготовить свои помещения. Фактическое открытие запланировано не ранее 01.07.2011.



- по данным компании "ASTERA St.Petersburg", 4350 тыс. кв.м;
- по данным компании "Colliers International", 4275 тыс. кв.м (GLA – 2700 кв.м).

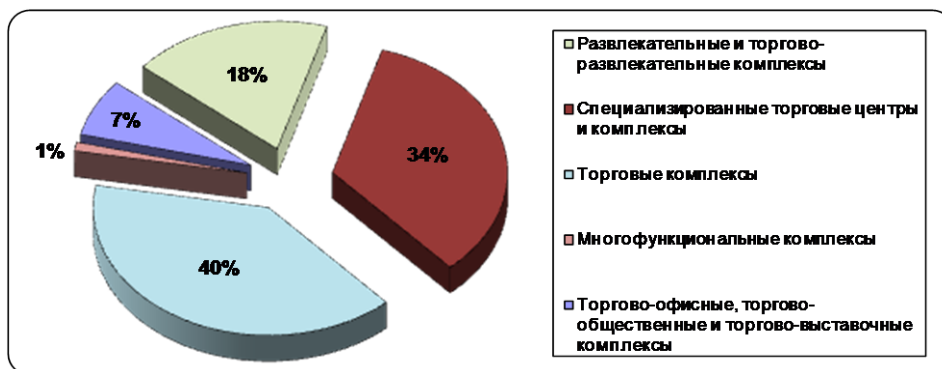
Обеспеченность качественной торговой недвижимостью в расчете на 1000 жителей Санкт-Петербурга при этом составила около 945-1015 кв.м, что сопоставимо с европейскими показателями.

Общая площадь качественных торговых площадей, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2011 году составляет, по разным оценкам, от 190 до 348 тыс. кв.м (7-10 торговых комплексов). Причем большая его часть придется на торгово-развлекательную недвижимость.

По данным ГУИОН¹ среди качественных торговых помещений, представленных на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 года, преобладали торговые комплексы, удельный вес которых составил 40%.

На втором месте специализированные торговые объекты (обувные, мебельные, строительные и т.д.). Их доля составила 34%.

Структура рынка торговых центров по функциональному назначению в 1 квартале 2011 года представлена ниже (рисунок 5.1).



Данные ГУИОН

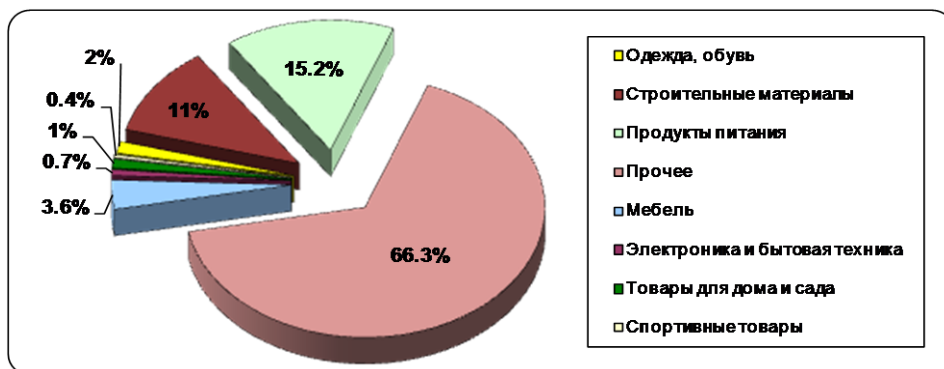
Рисунок 5.1. Структура рынка торговых центров по функциональному назначению в 1 квартале 2011 года, %

Среди специализированных торговых центров и комплексов наибольшую долю заняли объекты, занимающиеся розничной продажей продуктов питания (15,2%). 11% пришлось на ТЦ и ТК, специализирующиеся на продаже строительных материалов, 3,6% - мебели.

Структура специализированных торговых центров и комплексов по функциональному назначению в 1 квартале 2011 года представлена ниже (рисунок 5.2).

¹ Приведенная информация по структуре рынка основана на анализе выборки данных и включает 277 объектов общей площадью более 5005,5 тыс. кв.м (GLA - 2886,9 тыс. кв.м).

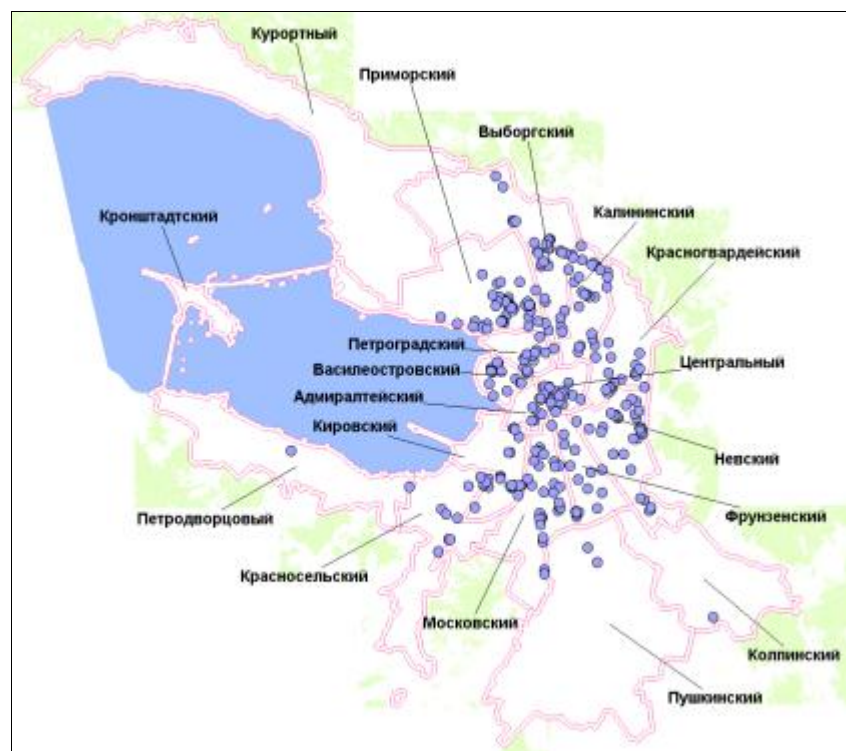




Данные ГУИОН

Рисунок 5.2. Структура специализированных торговых центров и комплексов по функциональному назначению в 1 квартале 2011 года, %

Ниже представлена территориальная структура качественных торговых площадей, информация о которых была получена специалистами ГУИОН в процессе мониторинга рынка аренды коммерческой недвижимости и использована в данном обзоре (рисунок 5.3).



Данные ГУИОН

Рисунок 5.3. Территориальная структура торговых центров

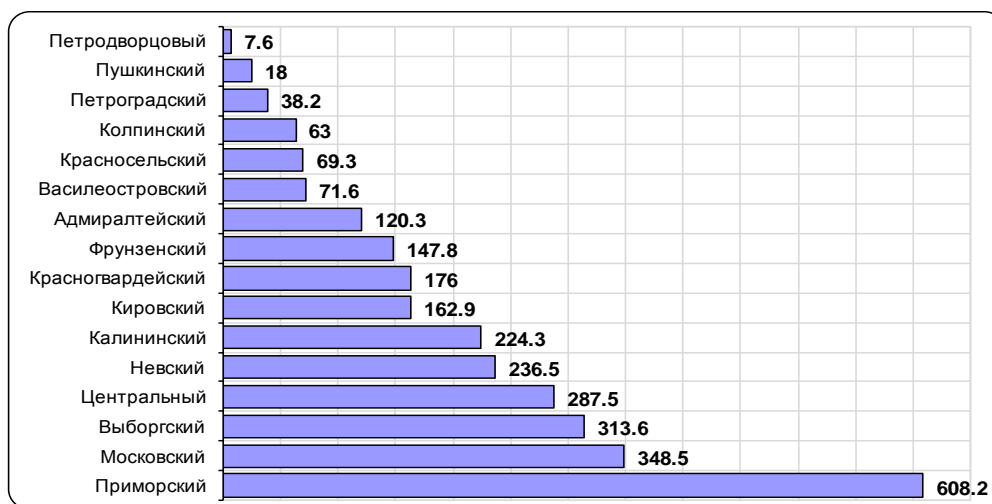
В связи с дефицитом земельных участков под застройку в центре Санкт-Петербурга, торговые объекты в данном сегменте тяготеют к районам, удаленным от центра города. Их доля в общем объеме торговых центров и комплексов по итогам 1 квартала 2011 года составила около 76,4%.



На долю центральных районов города пришлось порядка 17,9% подобных площадей. Удельный вес периферийных районов Санкт-Петербурга составил 5,7%.

Лидерами по предложению аренды площадей в торговых центрах стали Приморский, Московский и Выборгский районы Санкт-Петербурга, совокупная доля которых составила около 44% от общего объема предлагаемых в аренду площадей.

Наименьший уровень предложения (0,3%) был отмечен в Петродворцовом районе (рисунок 5.4).



Данные ГУИОН

Рисунок 5.4. Структура действующих торговых центров Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 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 городской, нежели на областной спрос.

5.1.3 Арендные ставки и доходность рынка торговых центров

Ценообразующие факторы

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.) и степень его значимости для торгового комплекса (якорная функция¹);
- специализация арендатора (наиболее высокие арендные ставки устанавливаются занимающим небольшие площади салонам сотовой связи, ювелирным магазинам, операторам снековой продукции², маникюрным и парикмахерским салонам, магазинам бижутерии и аксессуаров, цветочным магазинам, салонам оптики, магазинам подарков, сувенирным лавкам и т.п.);
- площадь и планировка;
- этаж;
- приближенность объекта аренды к лестнице, эскалатору, входу в торговый комплекс, кафе, банкоматам и т.д.

Арендные ставки

В 1 квартале 2011 года арендные ставки за помещения в торговых центрах Санкт-Петербурга, без учета стоимости коммунальных расходов и НДС, находились в диапазоне от 346 до 5540 руб./кв.м. в мес., увеличившись за этот период не более чем на 2-6% в зависимости от востребованности того или иного объекта.

В лидеры по средним арендным ставкам вышли периферийные районы города. В 1 квартале они составили 2213 руб./кв.м в мес.

В удаленных от центра города районах средние арендные ставки находились на уровне 1534 руб./кв.м в мес., в центральных районах - 1970 руб./кв.м в мес. (таблица 5.2).

¹ Функция якорного арендатора, выполняемая специализированным магазином или группой магазинов, заключается в генерации людских потоков, то есть в привлечении посетителей и определении специфики торгового центра.

² Шоколад, марципан, орехи, мармелад, чипсы, попкорн, сухарики, суши и т.д.



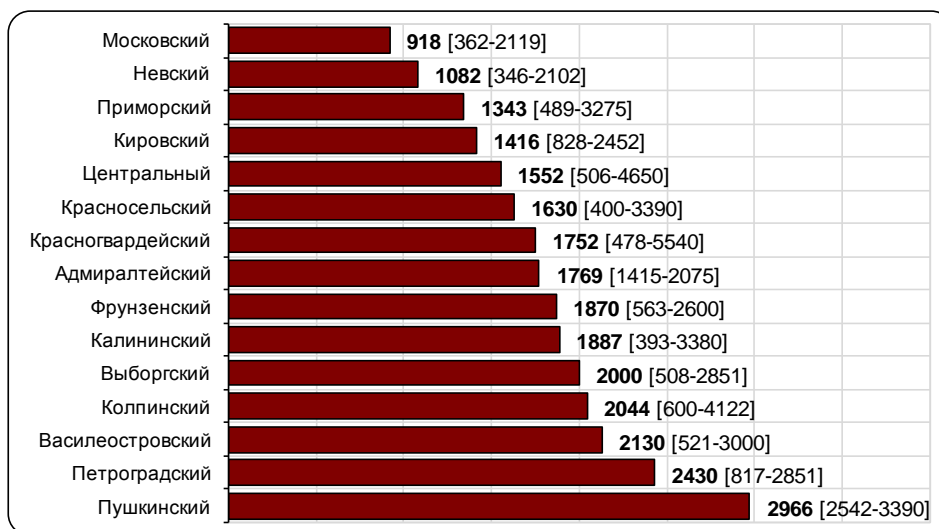
Таблица 5.2 - Средние арендные ставки и диапазоны ставок в торговых центрах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 года

Районы	Арендная ставка (диапазон), руб./кв.м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1970	506-4650
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	1534	346-5540
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	2213	400-4122

Данные ГУИОН

Наибольшие средние арендные ставки за помещения в торговых центрах, представленных на рынке аренды в 1 квартале 2011 года, приходились на Пушкинский (2966 руб./кв.м в мес.) и Петроградский (2430 руб./кв.м в мес.) районы города. Причем высокий уровень ставок в Пушкинском районе объясняется дефицитом качественных торговых площадей.

Наименьшие средние арендные ставки были зафиксированы в Московском (918 руб./кв.м в мес.) и Невском (1082 руб./кв.м в мес.) районах (рисунок 5.5).



Данные ГУИОН

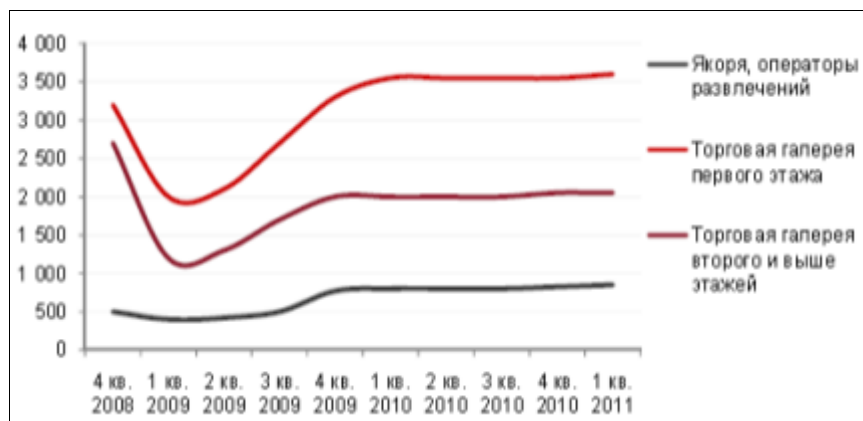
Рисунок 5.5. Средние арендные ставки (диапазоны) в торговых центрах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 года по районам, руб./кв.м в мес.

Средние арендные ставки на главных торговых магистралях Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 года составили: Невский пр. - 2506 (1432-3737) руб./кв.м в мес., Большой пр. П.С. - 1937 (944-2851) руб./кв.м в мес., Садовая ул. - 1018 (506-1386) руб./кв.м в мес.

При этом ставки аренды за помещения, расположенные на первых этажах торговых комплексов превышают ставки аренды за помещения, расположенные на вторых этажах и



выше, в среднем в 1,8 раза. Цена аренды помещений для якорных арендаторов может быть в 2,5-4,5 раз ниже, чем для прочих арендаторов (рисунок 5.6).



По данным компании "ASTERA St.Petersburg"

Рисунок 5.6. Динамика ставок аренды в торговых комплексах Санкт-Петербурга, руб./кв.м в мес.

Стоит отметить, что в настоящее время, в условиях повышения спроса на качественные торговые помещения при одновременном сокращении объемов ввода новых площадей, собственники торговых и торгово-развлекательных комплексов и центров неохотно соглашаются предоставлять арендаторам скидки и другие льготные условия.

Кроме того, вернулась практика ежегодной индексации арендных ставок (ее величина доходит до 10%), особенно для строящихся торговых центров, что некоторым образом свидетельствует о преодолении кризиса на рынке торговой недвижимости.

Доходность и операционные расходы

В настоящее время средняя величина операционных расходов на 1 кв.м качественных торговых площадей в Санкт-Петербурге находится на уровне 48-80 \$/кв.м в год или 4-8,3 \$/кв.м в мес. Таким образом, доля операционных расходов составляет в среднем 10-15% (от 6% до 24%) от уровня месячной арендной платы (без учета НДС).

По данным Ассоциации Исследования Коммунальных услуг и информации (BSRIA), в 2010 году в Санкт-Петербурге наблюдалась тенденция к снижению стоимости услуг управления в среднем на 5-20%. Благодаря предложению новых форматов работ стоимость услуг управляющих и эксплуатационных компаний в ряде случаев снизились до 20%.

Средняя доходность инвестиций в данный сегмент рынка коммерческой недвижимости составляет в данный момент 12-12,5%¹. Притом, что средняя стоимость строительства качественных торговых объектов в Санкт-Петербурге составляет примерно

¹ Данные компании "Jones Lang LaSalle".



35-50 тыс. руб./кв.м.

По данным компании "ASTERA St.Petersburg", в торговых и торгово-развлекательных центрах и комплексах высокого класса, с продуманной концепцией и удачным местоположением доходность в 12-13% (как отношение дохода к цене продажи) достигается уже при уровне заполняемости 60-70% (в этом случае затраты на эксплуатацию не оказывают существенного влияния на рентабельность).¹

Например, по данным инвестиционно-строительной компании "Донк" (ГК "Единые решения"), чистая текущая доходность принадлежащего им и выставленного на продажу торгового комплекса "Smile" составляет 13,9% с учетом эксплуатационных и операционных расходов в размере 25,2 млн. руб./год (191 руб./кв.м в мес.) и достижения уровня заполняемости не менее 90% (общая сумма арендных платежей - 130,1 млн. руб./год).

По словам заместителя генерального директора УК "Форт" Сергея Вдолина, срок окупаемости приобретенного компанией мебельного центра "Грейт" в настоящее время составляет около 10 лет, а после реконцепции этот показатель сократиться до 5,5 лет.

Ставка капитализации для данного сегмента торговой недвижимости в настоящее время составляет порядка 12-15%.²

¹ www.dailyj.ru/articles/2010/09/15/70296.html.

² Данные компаний "Maris Properties" и "CB Richard Ellis".



5.2 Рынок аренды помещений в бизнес-центрах

5.2.1 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 2010 году ротация арендаторов приостановилась, арендные ставки и цены перестали снижаться, а во втором полугодии на рынке качественной офисной недвижимости наметилась положительная динамика. Это выразилось в снижении уровня вакантных площадей и росте стоимости аренды и купли-продажи помещений в бизнес-центрах.

Тем не менее, некоторые компании все еще заявляют о намерении смены офиса в целях экономии денежных средств. Например, в связи с повышением арендных ставок в текущем году на ноябрь запланирован переезд филиала "Петровский" банка "Открытие" из офиса площадью 4 тыс. кв.м, расположенного в доме №37 на 2-й линии В.О., в дом №26 на Невском пр., находящийся в собственности банка.¹

Кроме того, с 2009 года 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. Примерами этого может послужить продажа: бывших производственных корпусов завода алюминиевых конструкций в Рыбацком (47 тыс. кв.м, 3 га), приобретенных компанией "Besar Realty Group" под проект бизнес-центра, за 200 \$/кв.м; одного из зданий бизнес-центров в проекте "Парадный квартал" корпорацией "Возрождение Санкт-Петербурга" (5 тыс. кв.м) за \$40-50 млн.; бизнес-центра класса "А" "Строгановский" на Невском пр. (3 верхних этажа площадью 1185 кв.м) компаниями "Строгановский дом" и "Monte Vista Investment Corporation" за \$8 млн.; семиэтажного бизнес-центра "Чугун Plaza" на Чугунной ул. (5600 кв.м) за \$3 тыс./кв.м.

С начала 2010 года компания "Хенри Чичестер" продала ООО "ИФГ-базис-проект" расположенный на 4-й линии Васильевского острова БЦ "Абакус-хаус". Согласно договору

¹ Здание на Невском банк приобрел в начале 1990-х гг. С 2006 года в аренду сдавалось только 300 кв.м из 5 тыс. кв.м, так как здание нуждалось в ремонте (инвестиции в ремонт составили 90 млн. руб.).



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-девелоперской компании АО "Бьер Люмбер Холдинг" проект строительства бизнес-центра площадью 8,2 тыс. кв.м (площадь земельного участка - 800 кв.м) на Университетской наб.

Инвестиционная компания "Ruric" рассматривает возможность передачи в залог нескольких 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.

В 4 квартале 2010 года на торгах Фонда имущества за 205 млн. руб. совместно с земельным участком площадью 1539 кв.м было продано пятиэтажное здание бизнес-центра "Белые ночи" (класс "А") площадью 6628 кв.м, расположенное на Малой Морской ул. (бывший доходный дом Шиля). Новым владельцем стал действующий арендатор делового комплекса - ЗАО "Гоголя, 23".

Кроме того, компания "Renaissance Development" приобрела торгово-офисный комплекс "Regent Hall" (новое название "Renaissance Hall") общей площадью 11,7 тыс. кв.м (бизнес-центр площадью 8 тыс. кв.м занимает 4-8 этажи) за \$25,5 млн.

Еще одним выходом из сложившейся ситуации для девелоперов является приостановка или полное репрофилирование 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, репрофилировав 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 конце 2010-начале 2011 гг., стоит отметить:

– проект бизнес-центров класса "B+" 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 "A" 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".

Из числа наиболее знаковых сделок по аренде помещений в бизнес-центрах, заключенных в 1 квартале 2011 года, можно назвать аренду: 750 кв.м в бизнес-центре "Renaissance Plaza" международной компанией в сфере строительного консалтинга "Tebodin Consultants and Engineers B.V."; аренда 3500 кв.м в бизнес-центре "Technopolis" страховой компанией "Ренессанс страхование"; 3200 кв.м в торгово-офисном центре "Олимпик Плаза" сервисно-визовым центром Финляндии; более 4000 кв.м в еще не полностью сданном в эксплуатацию бизнес-центре "Охта-Хаус" ГК "УНИСТО Петросталь".

Стоит отметить, что 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 спальнях 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.

Еще один бизнес-центр должен появиться на Галерной ул. Инвестор проекта, ОАО "Талион", планирует к 2013-2014 гг. закончить реконструкцию в переданном ему на инвестусловиях особняке Нарышкина и перепрофилировать его под современный деловой комплекс. Площадь памятника архитектуры составляет 4800 кв.м (в т.ч. 3100 кв.м сдано в аренду ОАО "Талион" по нескольким договорам со сроками до 2051 и 2053 гг.¹), а земельного участка - 3351 кв.м.

5.2.2 Структура рынка бизнес-центров

Общий объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 2010 году, по разным оценкам, составил около 150-180 тыс. кв.м (11-14 бизнес-центров, GLA² - 100-125 тыс. кв.м).

В 1 квартале 2011 года в эксплуатацию введено около 42,5-63 тыс. кв.м качественных офисных площадей.

Таким образом, на начало 2 квартала 2011 года, по разным оценкам, объем офисных площадей (GLA) в бизнес-центрах города составил:

- по данным ГУИОН³ - 2724 (все классы) или 1976,3 (классы "А" и "В") тыс. кв.м;
- по данным компании "GVA Sawyer", 1509 тыс. кв.м (классы "А" и "В");
- по данным компании "ASTERA", 2410 тыс. кв.м (классы "А" и "В");
- по данным компании "АйБи Групп", 1900 тыс. кв.м (классы "А" и "В");
- по данным компании "NAI Becar", 2521 тыс. кв.м (все классы) или 1898,4 тыс. кв.м (классы "А" и "В");
- по данным компании "Colliers International", 1450 тыс. кв.м (классы "А" и "В");
- по данным компании "Jones Lang LaSalle", 1880 млн. кв.м (классы "А" и "В").

При этом обеспеченность качественными офисными площадями составила около 517-558 кв.м/1000 чел. (все классы). 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

¹ Согласно инвестусловиям после перечисления в бюджет 67,2 млн. руб. на развитие городской инфраструктуры компания сможет получить в собственность находящуюся в аренде часть помещений.

² GLA (Gross leasable area) - общая площадь, подлежащая сдаче в аренду.

³ В анализе участвовало 47 бизнес-центров класса "А" (общей площадью 339,9 тыс. кв.м), 263 бизнес-центра классов "В" и "В+" (1636,4 тыс. кв.м) и 194 бизнес-центра класса "С" и "С+" (747,4 тыс. кв.м).



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.¹ 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".

На данный момент в стадии строительства находится около 35 бизнес-центров с общей арендопригодной площадью 320 тыс. кв.м и сроками сдачи в 2011-2012 гг., из которых 70% приходится на долю деловых комплексов класса "А".²

До конца 2011 года к вводу в эксплуатацию заявлено еще около 190-256 тыс. кв.м (порядка 10-20 деловых комплексов). Примеры бизнес-центров, ввод в эксплуатацию которых ожидается в 2011 году, приведены ниже (таблица 5.3).

Таблица 5.3 - Бизнес-центры, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2011-2012 гг.

Название	Район	Адрес	Класс	Офисная площадь, тыс. кв.м
2011 год				
Аэропорт-Сити (1-я очередь)	Московский	зона "Пулково-3"	А	24,5
Давыдовъ	Московский	Московский пр., д.97	В+	4,9
Москва (4-я очередь)	Центральный	пл. А. Невского, д.3	В	3,2
Санкт-Петербург Плаза 2-я очередь 3-я очередь	Красногвардейский	Малоохтинский пр., д. 64	А	28,6* 22,3*
Охта-Хаус	Красногвардейский	Индустриальный пр., д. 44	В	14,8*
Scandinavian House	Красногвардейский	шос. Революции, д.69, лит.А	В+	15,7*
Бизнес-центр	Центральный	Синопская наб., д.60-62	А	7*
Бизнес-центр	Центральный	наб. р. Фонтанки, д.57	В+	32*
Вант (2-я очередь)	Невский	пр. Обуховской обор., д. 120	В+	28,5
Dominat (2-я очередь)	Невский	Магнитогорская ул., д.20-32	В	8*
2012 год				
Бизнес-центр	Петроградский	Зоологический пер., д.2-4	А	8,5
Даль	Невский	ул. Крыленко	В	11,34
Литейный, 26	Центральный	Литейный пр., д.26	В	10
* Общая площадь бизнес-центра (очереди).				

Данные ГУИОН

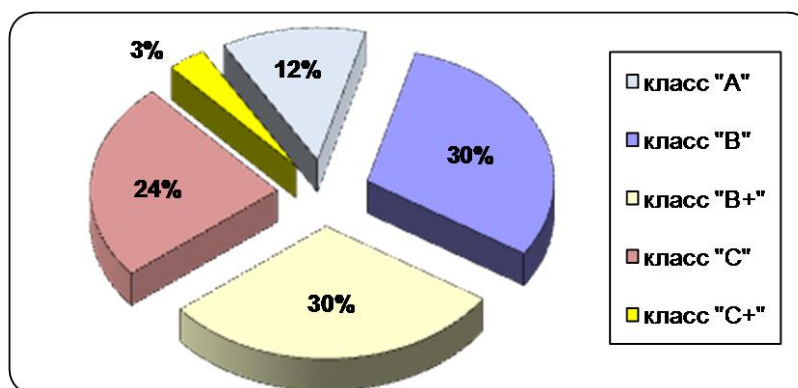
По итогам 1 квартала 2011 года на рынке коммерческой недвижимости в большем объеме были представлены помещения в бизнес-центрах классов "В" и "В+". Их совокупная доля в общем объеме офисных помещений в бизнес-центрах составила около 60%. Удельные

¹ Ежедневная газета "Недвижимость и Строительство Петербурга", № 12(596) от 29.03.2010, с. 16.

² Данные компании "Colliers International".



веса помещений в бизнес-центрах классов "А", "С" и "С+" составили 12%, 24% и 3% соответственно (рисунок 5.7).



Данные ГУИОН

Рисунок 5.7. 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 (Besar, 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 5.4).

Таблица 5.4 - 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, и зоны, прилегающие к историческому центру Петербурга – части Выборгского, Красногвардейского, Московского, Приморского, Калининского районов, отличающиеся хорошим расположением (на набережных, вблизи магистралей).
С	Удаленные от центра города зоны с хорошей доступностью, расположенные вблизи основных магистралей, метро.
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;



Класс	Характеристики
	<ul style="list-style-type: none"> – 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 (система вентиляции, отопления, оптоволоконные каналы связи); – Эффективная планировка этажей; – Конференц-зал, кафе/ресторан; – Наличие парковки.
С	<ul style="list-style-type: none"> – Размещение в административных зданиях, НИИ; – Обеспечение достаточным числом телефонных линий; – Различное состояние помещений от ремонта советского типа до хорошего современного интерьера; – Система вентиляции.
Уровень управляющей компании и предоставляемого сервиса	
А	<ul style="list-style-type: none"> – Профессиональная компания с известным брэндом (опыт работы более 3 лет, имеет в управлении не менее 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 более 3 лет, имеет в управлении не менее 3 объектов); – Наличие дополнительных услуг; – Службы безопасности, управления, обслуживания (служба эксплуатации и уборки); – Круглосуточная охрана и видеонаблюдение;
С	<ul style="list-style-type: none"> – Внутренняя или внешняя управляющая компания; – Охрана; – Служба эксплуатации и уборки.

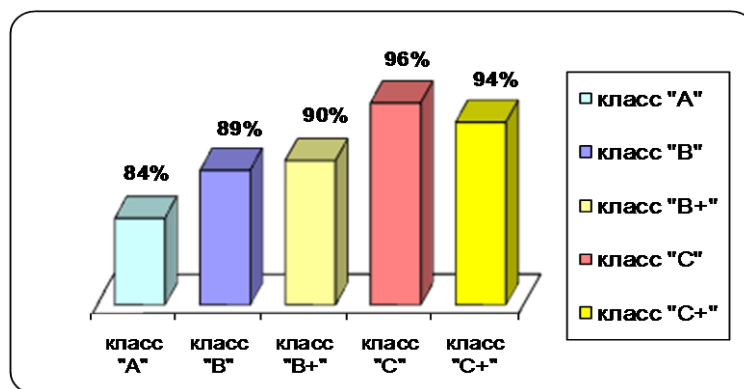
В сложившейся на рынке коммерческой недвижимости ситуации у арендаторов возрос спрос на офисные помещения площадью до 50-100 кв.м, поскольку арендовать лишние метры в условиях кризиса для многих компаний стало непозволительной роскошью.

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 пострадавших от кризиса 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 по итогам 1 квартала 2011 года осталась практически на уровне 2010 года и составила 84-96% (рисунок 5.8).



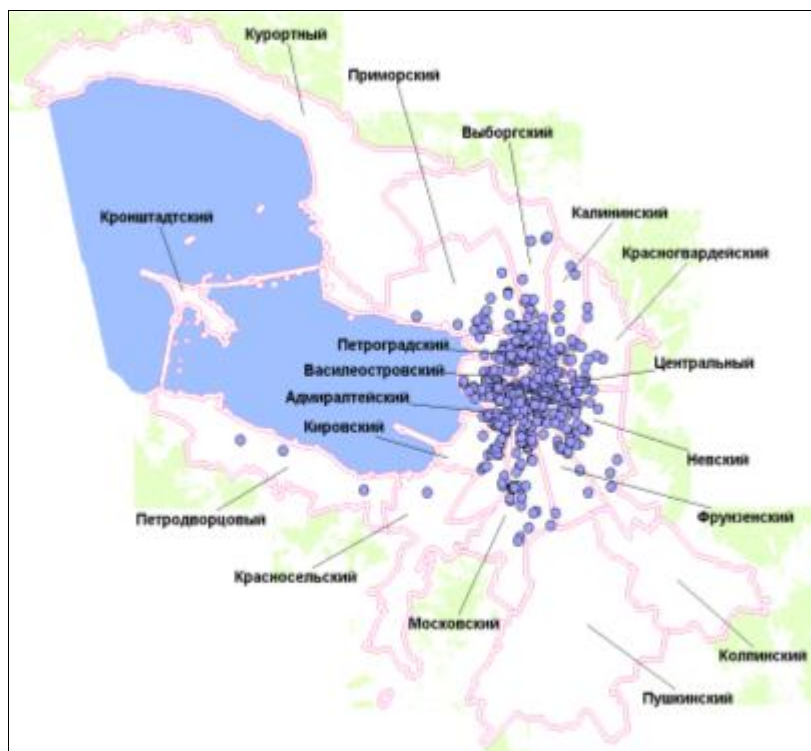


Данные ГУИОН

Рисунок 5.8. Заполняемость бизнес-центров в 1 квартале 2011 года

Наименьший объем вакантных площадей наблюдается в бизнес-центрах с гибкой ценовой политикой, высококачественным сервисом и сложившимся пулом арендаторов-крупных компаний, например, не имеющий вакантных площадей БЦ "Авеню", заполненный на уровне 90% деловой комплекс "VolloevCenter", а также БЦ "Сенатор" с заполняемостью около 80%.¹

Ниже представлена территориальная структура качественных офисных площадей, информация о которых была получена специалистами ГУИОН в процессе мониторинга рынка аренды коммерческой недвижимости и использована в данном обзоре (рисунок 5.9).



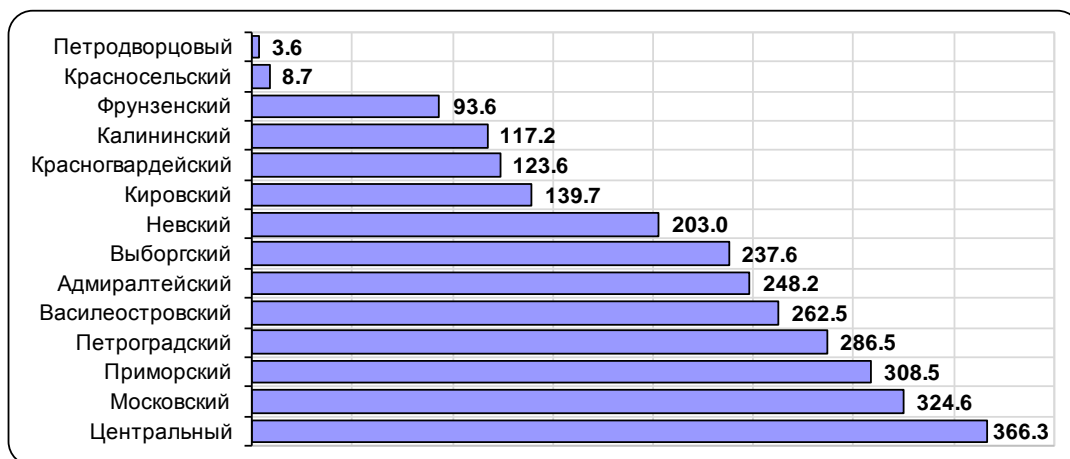
Данные ГУИОН

Рисунок 5.9. Территориальная структура бизнес-центров

¹ По данным компании "London Consulting & Management Company".



В 1 квартале 2011 года на долю удаленных от центра города районов пришлось около 56,8% предлагаемых в аренду площадей в бизнес-центрах, на центральные районы - 42,7% (рисунок 5.10).



Данные ГУИОН

Рисунок 5.10. Структура бизнес-центров Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 года по районам, тыс. кв.м

По предложению качественных помещений в бизнес-центрах в 1 квартале 2011 года лидировали Центральный (13,4% от общего объема предложения), Московский (11,9%) и Приморский (11,3%) районы города.

Наименьший объем предложения приходился на Петродворцовый (0,1%), Красносельский (0,3%) и Фрунзенский (3,4%) районы.

5.2.3 Арендные ставки и доходность рынка бизнес-центров

Ценообразующие факторы

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.



Арендные ставки

В 1 квартале относительно конца 2010 года средняя арендная ставка за помещения в бизнес-центрах увеличилась на 4,8% и без учета стоимости коммунальных расходов и НДС составила 667 руб./кв.м в мес., находясь в диапазоне от 246 до 2000 руб./кв.м. в мес.

Лидерами по средним арендным ставкам (795 руб./кв.м в мес.), как всегда, стали центральные районы города.

В районах, удаленных от центра города, средняя арендная ставка составила 601 руб./кв.м в мес., в периферийных районах - 425 руб./кв.м. в мес. (таблица 5.5).

Таблица 5.5 - Средние арендные ставки, диапазоны ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 года

Районы	Арендная ставка (диапазон), руб./кв.м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	795	246-2000
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	601	246-1596
Периферийные районы (Курортный, Колпинский, Красносельский, Кронштадский, Ломоносовский, Павловский, Пушкинский, Петродворцовый)	425	нет данных

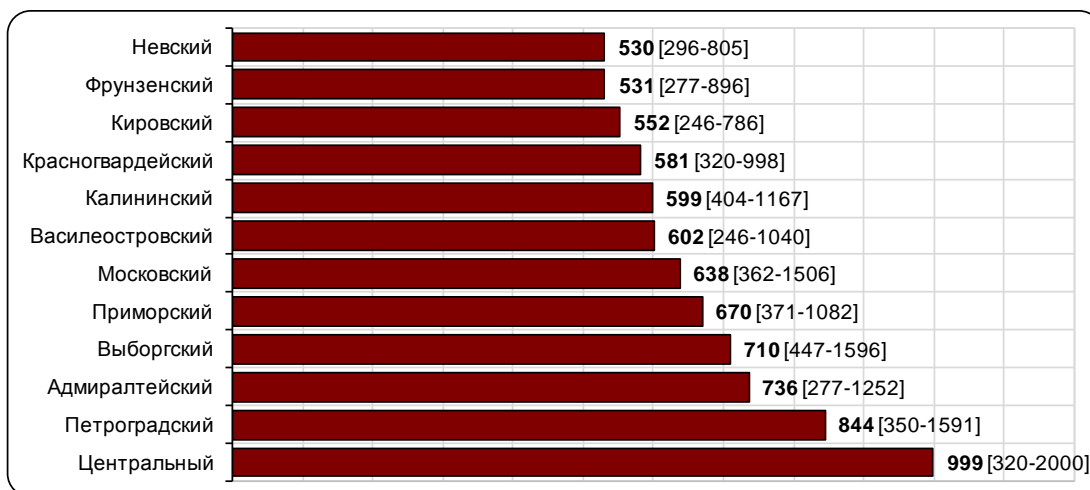
Данные ГУИОН

Наименьшие средние ставки аренды помещений в бизнес-центрах, без учета стоимости коммунальных расходов и НДС, в 1 квартале 2011 года были отмечены в Невском (530 руб./кв.м в мес.) и Фрунзенском (531 руб./кв.м в мес.) районах города.

Лидерами по средним арендным ставкам стали Центральный (999 руб./кв.м в мес.), Петроградский (844 руб./кв.м в мес.) и Адмиралтейский (736 руб./кв.м в мес.) районы Санкт-Петербурга.

Средние ставки аренды 1 кв.м площадей в бизнес-центрах различных районов Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 года представлены ниже (рисунок 5.11).



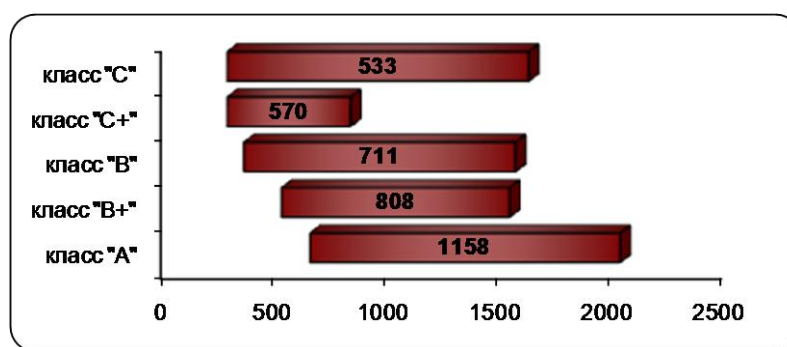


Данные ГУИОН

Рисунок 5.11. Средние арендные ставки [диапазоны ставок] в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 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 1 квартале 2011 года составила 1158 руб./кв.м в мес., в бизнес-центрах классов "В+" и "В" - 808 и 711 руб./кв.м в мес. соответственно. В то время как в бизнес-центрах классов "С+" и "С" средние арендные ставки находились на уровне 570 и 533 руб./кв.м в мес.

При этом диапазоны арендных ставок в бизнес-центрах в 1 квартале 2011 года составили: 616-2000 руб./кв.м в мес. в классе "А", 489-1506 руб./кв.м в мес. в классе "В+", 320-1532 руб./кв.м в мес. в классе "В", 246-796 руб./кв.м в мес. в классе "С+" и 246-1591 руб./кв.м в мес. в классе "С" (рисунок 5.12).



Данные ГУИОН

Рисунок 5.12. Средние арендные ставки [диапазоны ставок] в бизнес-центрах Санкт-Петербурга по классам в 1 квартале 2011 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 17%.

Доходность и операционные расходы

Величина операционных расходов может существенно различаться в зависимости от особенностей того или иного объекта, специфики обеспечения его коммунальными ресурсами и уровня (или качества) эксплуатации. Кроме того, она подвержена сезонным колебаниям: в зимний период происходит ее увеличение, а в летний – снижение.

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.

По данным отдела офисной недвижимости "Knight Frank St. Petersburg", общая сумма операционных расходов, включая коммунальные платежи и НДС, составляет для офиса в бизнес-центре класса "А" около 18-25% от величины арендной ставки, а в бизнес-центре класса "В" – до 20-30%, что эквивалентно 90-120 \$/кв.м в год для класса "А" и 60-80 \$/кв.м в год для класса "В".

По данным компании "Besar Realty Group", затраты на содержание бизнес-центра в среднем составляют до 30-40% от валового дохода, в том числе:

- затраты на эксплуатацию - 10-16% (10-12% для бизнес-центра класса "А", 12-14% - класса "В", 14-16% - класса "С");
- расходы на управление (текущий брокеридж, управление, маркетинговое сопровождение, развитие, представление интересов, юридическое и бухгалтерское сопровождение) - 5-10%;
- расходы на коммунальные услуги - 6-8%;
- расходы на обеспечение безопасности (заработная плата сотрудников службы безопасности, покупка униформы, установка и эксплуатация камер видеонаблюдения, обслуживание охранно-пожарной сигнализации) - 4-7%.

Доходность инвестиций в строительство и реконструкцию зданий под бизнес-центры в настоящее время существенно сократилась (до 12-15% 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.¹ При этом ориентировочная стоимость строительства делового комплекса в Санкт-Петербурге составляет в настоящее время примерно 30-40 тыс. руб./кв.м (для классов "B" и "C") и более.

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%.

¹ Данные компаний "Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга", "Арин", "GVA Sawyer" и "ASTERA".



5.3 Рынок аренды помещений в производственно-складских комплексах

5.3.1 Общая характеристика и тенденции рынка производственно-складских 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.

Еще недавно рынок логистических комплексов демонстрировал самые низкие темпы развития среди сегментов коммерческой недвижимости. 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.

Тем не менее, в настоящее время на разных стадиях находится ряд крупных проектов строительства логистических и производственно-складских комплексов и терминалов, что свидетельствует о постепенном восстановлении данного сегмента рынка коммерческой недвижимости. Среди них:

– возведение производственных и складских помещений (в том числе для косметической компании "Dermosil Ltd.") в рамках инвестиционного проекта по размещению группы промышленных предприятий в индустриально-логистическом парке "Горелово", осуществляемого финской корпорацией "YIT" (в настоящий момент застроено около 50% общей площади комплекса);

– строительство металлоперерабатывающего завода с литейным участком, шиноперерабатывающего завода и мебельного комбината в промзоне "Обухово" на территории площадью около 300 га (общий объем инвестиций - порядка 1 млрд. руб.);

– возведение в Ленобласти к 2013 году завода по производству светодиодных ламп



общей мощностью 2,9 млн. светодиодов в год (объем инвестиций - \$20 млн.);

– строительство (планируется начать в 2011 году) логистического центра стоимостью 8-9 млрд. руб., рассчитанного на обслуживание терминалов Усть-Лужского порта;

– строительство (планируется начать в 2011 году) к 2013 году голландско-немецкой компанией "SafeSpace" склада нового формата "self storage", предназначенного для ответственного хранения личных вещей физических лиц;

– строительство на ул. Трефолева, на месте недостроенного здания, строительного технопарка, который будет включать складские и выставочные площади, учебный центр и центр современных технологий;

– строительство к июню 2013 года в Невском районе компанией ГК "Еврострой" двух зданий технопарка, ориентированного на IT-технологии, площадью 9 тыс. кв.м;

– строительство к 2013 году ЗАО "Вюрт Северо-Запад" на участке площадью 2,5 га, расположенном в промзоне "Шушары", логистического комплекса площадью 13 тыс. кв.м (объем инвестиций в проект составит более 13 млн. евро);

– строительство к 2014 году на участке площадью 14,1 тыс. кв.м в Приморском районе склада противогололедных материалов для мусороперегрузочной, прессовальной и сортировочной станций;

– возведение ОАО "Минерально-химическая компания "Еврохим" в Кингисеппе крытого и открытого складов комовой серы объемом 10 и 20 тыс. тонн соответственно (объем инвестиций составит порядка 560 млн. руб.);

– строительство к концу 2011 года распределительного центра оператора строительных материалов СТД "Петрович" общей площадью порядка 14 тыс. кв.м (объем инвестиций в строительство составляет около €8 млн.).

Существенное влияние на рынок логистической и складской недвижимости оказывает динамика экспортного грузооборота, в том числе Морского порта Санкт-Петербурга (вследствие сложной ледовой обстановки, наблюдавшейся этой зимой, за 1 квартал 2011 года он сократился на 14% и составил 2,2 млн. тонн).¹

Кроме того, увеличение спроса на рынке производственно-складской недвижимости в ближайшие 6 лет возможно за счет автоконцернов, поскольку именно на этот срок Министерство экономического развития РФ планирует продлить беспошлинный ввоз автокомплекующих. Данная мера не только окажет финансовую поддержку отечественным заводам по выпуску автомобилей и сопутствующей продукции, но и позволит им нарастить

¹ Источник: www.dp.ru/1001dg.



производственные мощности.

Так, финский концерн "Nokian Tyres" планирует увеличить мощности своего шинного завода, расположенного во Всеволожском районе Ленобласти, с 8 до 11 млн. шин в год, инвестируя на эти цели €50 млн.

В качестве примеров значимых сделок, заключенных на рынке производственно-складских комплексов в 1 квартале 2011 года, можно привести:

- аренду Северо-Западным банком Сбербанка РФ 13 тыс. кв.м в технопарке класса "С" завода "Электропулт", расположенном на пересечении ул. Электропултцев и ул. Химиков;
- аренду 2500 кв.м логистической компанией "DLS Russija" в складском центре "Евросиб Терминал-Шушары" класса "А", расположенном в промзоне "Шушары";
- аренду 6500 кв.м в технопарке "Благодатная" класса "С" российской компанией "RED BOX CO", предоставляющей услуги по индивидуальному хранению вещей;
- аренду 927 кв.м в новом технопарке "Технополис Пулково" энергетической компанией "Schneider Electric".

Стоит отметить, что средний срок, на который заключаются в настоящее время договора аренды производственно-складской недвижимости, снизился до 3-5 лет для объектов класса "А" и до 11 месяцев-3 лет для объектов других классов.¹

В 2011 году эксперты рынка логистической и складской недвижимости ожидают плавного, но не слишком существенного роста ценовых показателей и уровня заполняемости комплексов и терминалов.

По мнению специалистов компаний "Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko" и "KPMG" восстановление строительного рынка, а вместе с ним и сектора строительства производственно-складской недвижимости произойдет не ранее, чем в 2011-2012 гг., когда будут введены в эксплуатацию "спекулятивные" терминалы и комплексы, строящиеся в промзонах северной части города.

5.3.2 Структура рынка производственно-складских комплексов

В 1 квартале 2011 года на рынке складских и логистических комплексов не было введено в эксплуатацию ни одного крупного объекта. Таким образом, на начало 2 квартала 2011 года предложение качественных складских помещений (без учета складов под собственные нужды) в Санкт-Петербурге осталось на уровне конца прошлого года и, по разным оценкам, составило:

¹ Данные группы компаний "NAI Becar".



- по данным ГУИОН, 1621,3 тыс. кв.м, в том числе 1037,3 тыс. кв.м класса "А" и 163,2 тыс. кв.м класса "В" (1854,8 тыс. кв.м - включая территории Ленобласти вблизи КАД);
- по данным группы компаний "Maris Properties" и "CB Richard Ellis", 1499,3 тыс. кв.м, в том числе 987 тыс. кв.м класса "А" и 512,3 тыс. кв.м класса "В";
- по данным компании "Jones Lang LaSalle", 1581,8 тыс. кв.м, в том числе 1022,3 тыс. кв.м класса "А" и 559,5 тыс. кв.м класса "В";
- по данным компании "ASTERA St.Petersburg", 1700 тыс. кв.м (включая территории Ленобласти вблизи КАД);
- по данным компании "Colliers International", 1140 тыс. кв.м (классы "А" и "В").

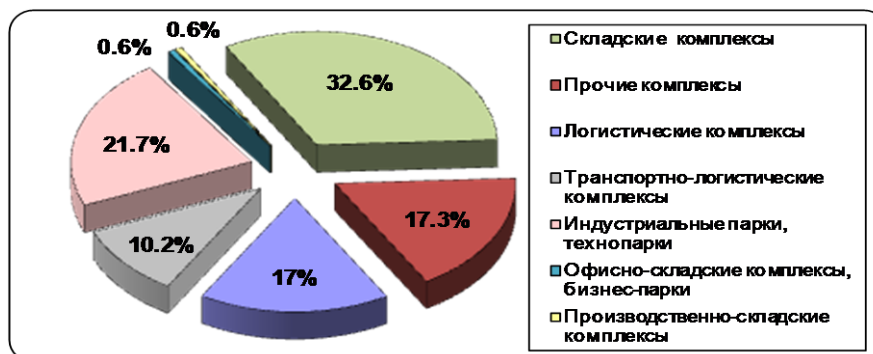
Обеспеченность складскими помещениями на 1000 жителей Санкт-Петербурга по итогам 1 квартала 2010 года составила 308-333 кв.м (349-381 кв.м, включая территории Ленобласти вблизи КАД).

Всего в 2011 году ожидается ввод порядка 43-60 тыс. кв.м складских площадей, что примерно на 8% меньше аналогичного показателя прошлого года. При этом более 70% проектов находятся приостановленном состоянии, например, индустриальный парк "Колпино" и терминально-складской комплекс "Мегаполис Лен-КАД".

По данным ГУИОН, по итогам 1 квартала 2011 года большую долю (32,6%) в общем объеме высококлассных складских помещений занимали специализированные складские комплексы.

На втором месте с удельным весом 21,7% располагались индустриальные и технопарки. Значительные доли (17,3% и 17% соответственно) имели многофункциональные складские комплексы, а также логистические комплексы.

Структура рынка складской недвижимости по функциональному назначению представлена ниже (рисунок 5.13).



Данные ГУИОН

Рисунок 5.13. Структура рынка качественной складской недвижимости по функциональному назначению (по занимаемым площадям), %

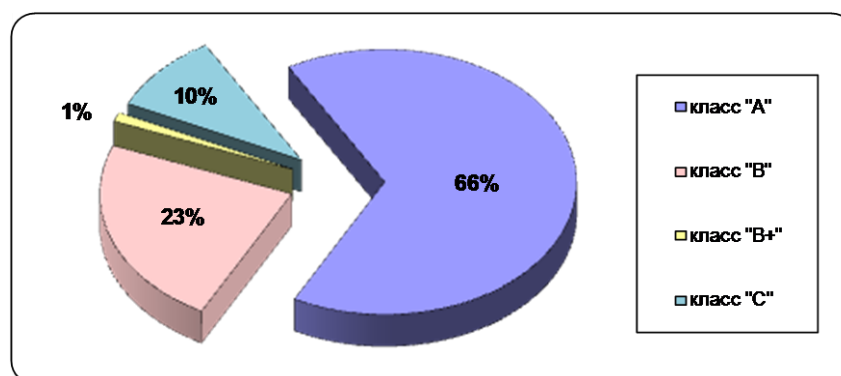


Несмотря на то, что спрос на помещения в складских и логистических терминалах класса "А" в последнее время ощутимо снизился в связи с финансовыми трудностями крупных арендаторов, в общем объеме предложения преобладают именно эти объекты. В основном это произошло из-за того, что за последние несколько 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, на начало 2 квартала 2011 года около 66% площадей в логистических и складских комплексах относилось к классу "А", несмотря на то, что наиболее востребованы у покупателей и арендаторов, в роли которых выступают производители товаров повседневного спроса (сегмента, в наименьшей степени пострадавшего в результате финансового кризиса) и успешно развивающиеся компании, помещения в терминалах класса "В". Главной причиной такого рода предпочтений является нежелание собственников высококлассной производственно-складской недвижимости предоставлять существенный дисконт при заключении сделок аренды и купли-продажи в ожидании возможного роста цен, который в свою очередь может быть спровоцирован сокращением объемов ввода новых качественных объектов в ближайшие

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 23% и 10% соответственно.

Наименьший объем предложения (1%) пришелся на класс "В+" (рисунок 5.14).



Данные ГУИОН

Рисунок 5.14. Структура предложения качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга по классам, %

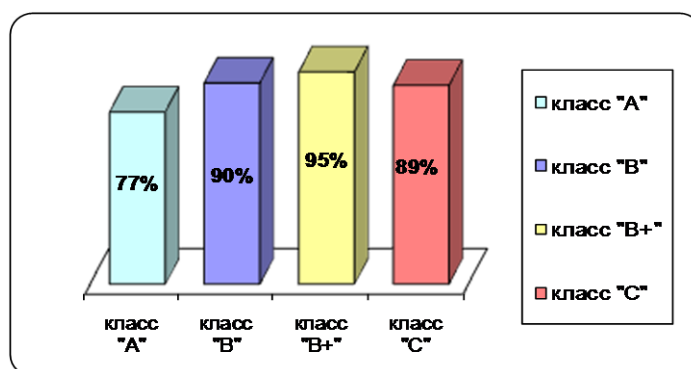


Неблагоприятные экономические условия, ставшие последствием мирового финансового кризиса, существенно отразились на заполняемости качественных складских помещений арендаторами.

В целом заполняемость складских и логистических комплексов в 1 квартале 2011 года составила около 88%. Ощутимый уровень вакантных площадей наблюдался в классе "А" (в среднем около 23%).

В классах "В" и "С" средний уровень вакантных площадей составил 10% и 11% соответственно.

Наилучшим образом дело обстояло в логистических и складских комплексах класса "В+", где уровень пустующих помещений составил не более 5% (рисунок 5.15).



Данные ГУИОН

Рисунок 5.15. 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 настоящее время увеличился спрос на помещения площадью от 500 до 2500 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; оптоволоконные телекоммуникации; огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория; расположение вблизи центральных магистралей; профессиональная система управления.

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

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.

Относительно территориального расположения можно отметить, что логистические терминалы и складские комплексы размещаются на территории Санкт-Петербурга и Ленобласти 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%), 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.

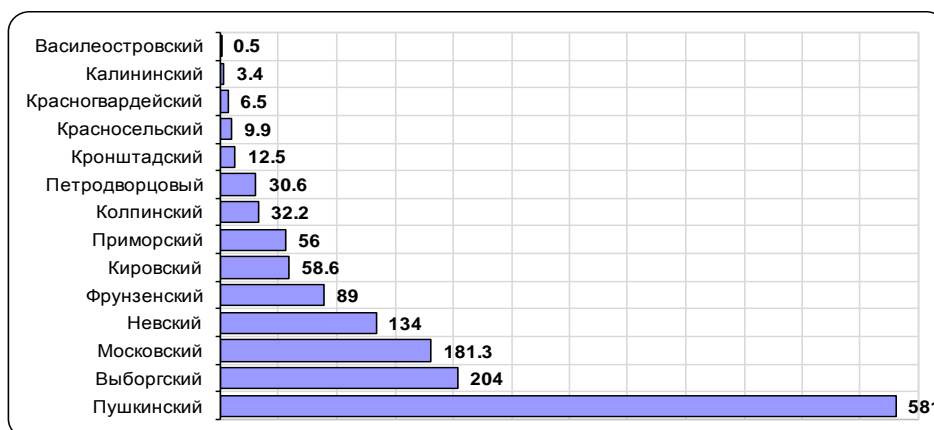
В связи с этим наиболее перспективными направлениями станут территории вблизи новых портовых терминалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в частности в



портах Усть-Луга, Бронка и Выборг. Кроме того, востребованными будут территории в створе двух федеральных трасс - М-10 "Россия" и М-20 (Киевское шоссе).

По предложению помещений в логистических и складских комплексах по итогам 4 квартала 2010 года лидировали Пушкинский (41,5% от общего объема предложения), Выборгский (14,6%) и Московский (13%) районы города.

Наименьший объем предложения (0,04%) приходился на Василеостровский район (рисунок 5.16).



Данные ГУИОН

Рисунок 5.16. Структура качественных помещений логистического и складского назначения в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2011 года по районам, тыс. кв.м

5.3.3 Арендные ставки и доходность рынка производственно-складских комплексов

Основными ценообразующими факторами для помещений в производственных и логистических комплексах являются:

- состояние помещения (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт);
- площадь объекта (небольшие по площади 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 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);
- класс и состояние производственного и логистического объекта.

Арендные ставки в сегменте помещений в производственно-складских комплексах и логистических терминалах с конца прошлого года несколько повысились (на 1,5-2%).

В 1 квартале 2010 года они находились в диапазоне от 120 до 568 руб./кв.м. в мес. (без учета стоимости коммунальных расходов и НДС).

Лидерами по средним арендным ставкам (239 руб./кв.м в мес.) стали удаленные от центра города районы. В периферийных районах города средняя арендная ставка составила 219 руб./кв.м в мес., в центральных - 200 руб./кв.м в мес. (таблица 5.6).

Таблица 5.6 - Средние арендные ставки (диапазоны) в логистических и складских терминалах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 года

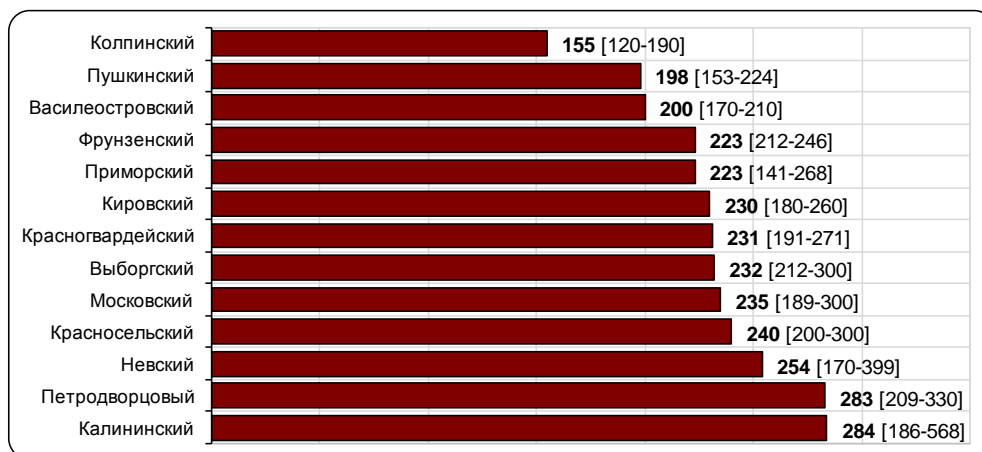
Районы	Арендная ставка (диапазон), руб./кв.м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	200	170-210
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	239	141-586
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	219	120-330

Данные ГУИОН

Лидерами по средним арендным ставкам в 1 квартале 2011 года стали Калининский (284 руб./кв.м в мес.), Петродворцовый (283 руб./кв.м в мес.) и Невский (254 руб./кв.м в мес.) районы города.

Наименьшие средние арендные ставки были зафиксированы в Колпинском (155 руб./кв.м в мес.), Пушкинском (198 руб./кв.м в мес.) и Василеостровском (200 руб./кв.м в мес.) районах (рисунок 5.17).





Данные ГУИОН

Рисунок 5.17. Средние арендные ставки [диапазоны] в складских и логистических комплексах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2011 года по районам, руб./кв.м в мес.

В зависимости от класса складского объекта средние арендные ставки (без учета коммунальных платежей и НДС) в 1 квартале 2011 года составили: 398 руб./кв.м в мес. для класса "А"; 267 руб./кв.м в мес. для класса "В" и "В+"; 257 руб./кв.м в мес. для класса "С". При этом, скидка от начальной цены предложения при заключении сделки аренды может составлять до 10-15%.

Операционные расходы и 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 средняя 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. Ставка капитализации при этом находится на уровне 14-15%.¹

Размер операционных расходов в данном секторе коммерческой недвижимости в настоящее время находится на уровне 30-45 \$/кв.м в год для объектов класса "А" и около 25-32 \$/кв.м для объектов класса "В" и ниже.²

¹ Данные компаний "Maris Properties" и "CB Richard Ellis".

² Данные компаний "Jones Lang LaSalle" и "Knight Frank".



5.4 Выводы из анализа рынка аренды профессионально управляемых объектов недвижимости (торговых и бизнес-центров, производственно-складских комплексов)

– В 1 квартале 2011 года все сегменты рынка профессионально управляемых объектов недвижимости, включая торговые комплексы, бизнес-центры, производственно-складские и логистические терминалы, демонстрировали положительную динамику, которая выражалась в росте арендных ставок, плавном сокращении доли вакантных площадей в результате увеличения розничного и оптового товарооборота, повышения покупательской способности населения, повышения уровня деловой активности и других экономических и социальных факторов.

– По итогам 1 квартала 2011 года общая площадь качественных торговых площадей в Санкт-Петербурге составила около 3,8-5 тыс. кв.м, офисных площадей - 2521-2724 тыс. кв.м, складских площадей - 1499,3-1700 тыс. кв.м.

– Обеспеченность качественными площадями в расчете на 1000 жителей Санкт-Петербурга составила около 945-1015 кв.м в сегменте торговых центров; 517-558 кв.м в сегменте бизнес-центров; 308-333 кв.м в сегменте складских и логистических комплексов.

– Средний уровень заполняемости профессионально управляемых объектов недвижимости в 1 квартале 2011 года составил: 98% (63-100%) в сегменте торговых центров; 90,6% (84-96)% в сегменте бизнес-центров; 87,8% (77-95%) кв.м в сегменте складских и логистических комплексов.

– В 1 квартале 2011 года средняя арендная ставка за помещения в профессионально управляемых объектах недвижимости составила: 1906 (346-5540) руб./кв.м. в мес. в сегменте торговых центров; 667 (246-2000) руб./кв.м. в мес. в сегменте бизнес-центров; 219 (120-568) руб./кв.м. в мес. в сегменте складских и логистических комплексов.

– Средняя величина операционных расходов на 1 кв.м качественных коммерческих площадей находится на уровне 48-80 \$/кв.м в год в сегменте торговых центров; 60-120 \$/кв.м в год в сегменте бизнес-центров; 25-45 \$/кв.м в год в сегменте складских и логистических комплексов.

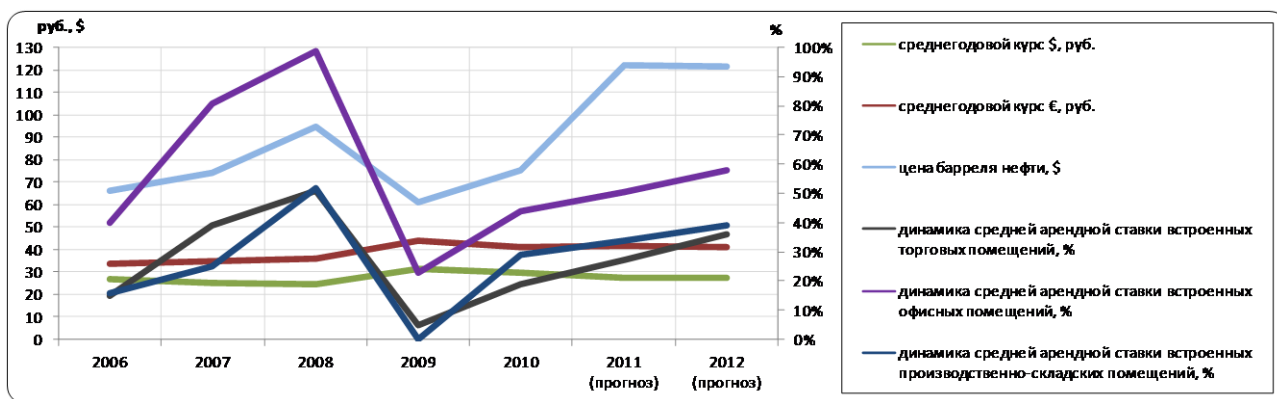
– Доходность инвестиций в качественную коммерческую недвижимость в 1 квартале 2011 года находилась на уровне 12-12,5% в сегменте торговых центров (ставка капитализации - 12-15%); 12-15% в сегменте бизнес-центров; 9% в сегменте складских и логистических комплексов (ставка капитализации - 14-15%).



6 Прогноз развития рынка аренды встроенно-пристроенных помещений

Представленный в данном разделе прогноз (рисунок 6.1) развития рынка аренды встроенно-пристроенных помещений основывается на данных:

- динамики арендных ставок за встроенные торговые, офисные и производственно-складские помещения Санкт-Петербурга в рублевом выражении, полученной в ходе ежеквартального мониторинга рынка коммерческой недвижимости с 2006 года⁴⁷;
- очередного годового экспертного опроса риэлтерских организаций о состоянии рынка нежилых помещений;
- динамики арендных ставок в рублевом выражении, полученной в ходе ежемесячных опросов риэлтерских организаций (от 5 до 11 респондентов) о состоянии рынка встроенных нежилых помещений с февраля 2009 года⁴⁸;
- динамик среднегодового курса иностранных валют (\$ и €) и стоимости барреля нефти в долларовом выражении, построенных по данным Агентства Прогнозирования Экономики (при прогнозировании были учены факторы цикличности, корреляции рыночных индикаторов, изменения доступности и привлекательности инструмента для спекулянтов, роста электронной и алгоритмической торговли, степени вмешательства регулирующих органов, учащение существенных событий с течением времени).



Данные ГУИОН

Рисунок 6.1. Динамика средних арендных ставок за встроенно-пристроенные помещения Санкт-Петербурга с 2006 года по 1 квартал 2011 года и прогноз на 2011-2012 гг.

⁴⁷ В процессе мониторинга все объекты базы были приведены 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.

⁴⁸ Полученные в ходе опросов данные о динамике относительных изменений цены сделки на рынке купли-продажи нежилого фонда дополнены значениями данного показателя по состоянию на ноябрь 2008 года, определенными методом массовой оценки при сопоставлении с результатами мониторинга.



Таким образом, прогнозные значения изменения арендных ставок за встроенно-пристроенные помещения на период до 2012 года будут следующими (таблица 6.1).

Таблица 6.1 - Прогноз арендных ставок встроенно-пристроенных помещений Санкт-Петербурга при номинации в рублях

Период	Изменение за период по функции использования встроенно-пристроенных помещений, ±		
	торговая	офисная	производственно-складская
1 полугодие 2011 года	+3,4%	+2%	+1,6%
2011 год	+7%	+4,7%	+3,9%
2012 год	+7%	+5%	+4%

Данные ГУИОН

При этом стоит учесть, что прогноз составлен исходя из основного (базового) сценария 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.



ВЫВОДЫ

1. На рынке аренды встроенных торговых помещений с 4 квартала 2009 года наблюдается рост арендных ставок (в большей степени в 2010 году), который по итогам 1 полугодия 2011 года составит порядка 3,4% при номинации в рублях. Исходя из наиболее реалистичного сценария развития экономики Санкт-Петербурга в ближайшее время, во второй половине 2011 года можно ожидать дальнейшего плавного роста цен аренды, в результате чего по итогам 2011 года относительно 2010 года рост составит 7%. В 2012 году (с учетом продолжения текущих положительных тенденций в экономике и на рынке коммерческой недвижимости) прогнозируется аналогичный рост арендных ставок, то есть на 7% относительно 2011 года.

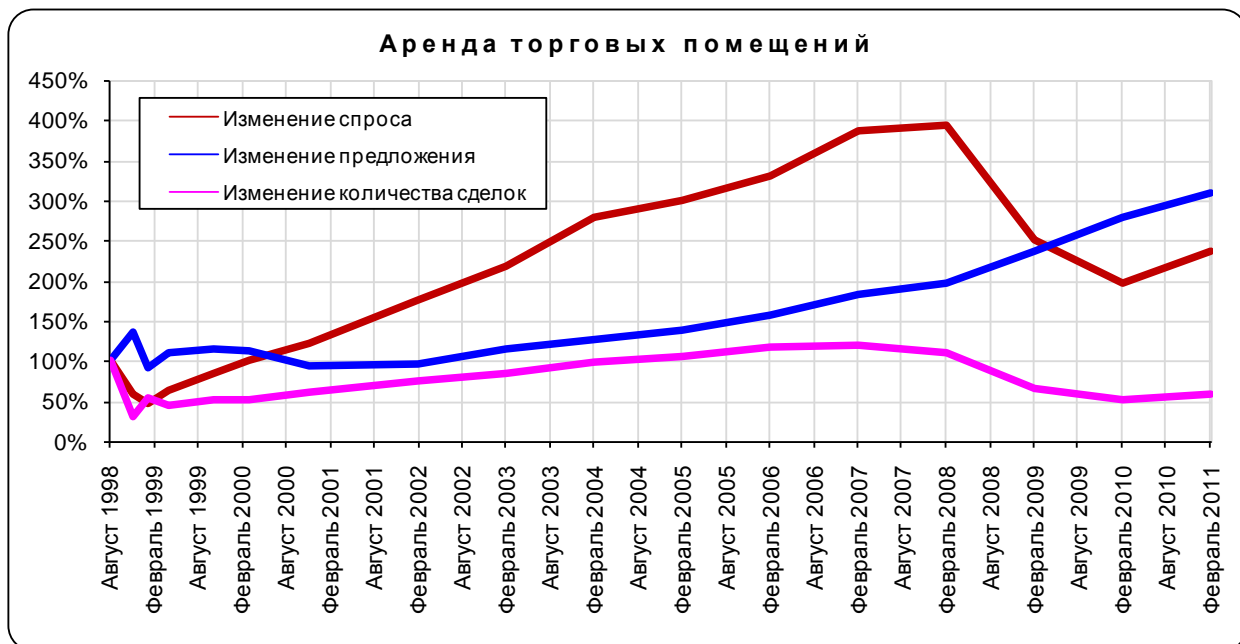
2. На рынке аренды встроенных помещений офисного назначения после стагнации, наблюдавшейся в 4 квартале 2009-1 квартале 2010 гг. по сей день наблюдается плавный рост арендных ставок (в большей степени в 2010 году), который по итогам 1 полугодия 2011 года составит порядка 2% при номинации в рублях. Исходя из наиболее реалистичного сценария развития экономики Санкт-Петербурга в ближайшее время, во второй половине 2011 года можно ожидать дальнейшего плавного роста цен аренды, в результате чего по итогам 2011 года относительно 2010 года рост составит 4,7%. В 2012 году (с учетом продолжения текущих положительных тенденций в экономике и на рынке коммерческой недвижимости) прогнозируется аналогичный рост арендных ставок, то есть на 5% относительно 2011 года.

3. На рынке аренды встроенных производственно-складских помещений после существенного падения цен аренды за период с 4 квартала 2008 года по 1 квартал 2010 года наметился плавный рост, который по итогам 1 полугодия 2011 года составит порядка 1,6% при номинации в рублях. Исходя из наиболее реалистичного сценария развития экономики Санкт-Петербурга в ближайшее время, во второй половине 2011 года можно ожидать дальнейшего плавного роста цен аренды, в результате чего по итогам 2011 года относительно 2010 года рост составит 3,9%. В 2012 году (с учетом продолжения текущих положительных тенденций в экономике и на рынке коммерческой недвижимости) прогнозируется аналогичный рост арендных ставок, то есть на 4% относительно 2011 года.

4. Для помещений, аналогичных объектам нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, рост уровня арендной платы за 2011 год в среднем составит не более 5,2%, а в течение 2012 года средний рост арендной платы таких объектов, вероятнее всего, не превысит 5,3%.

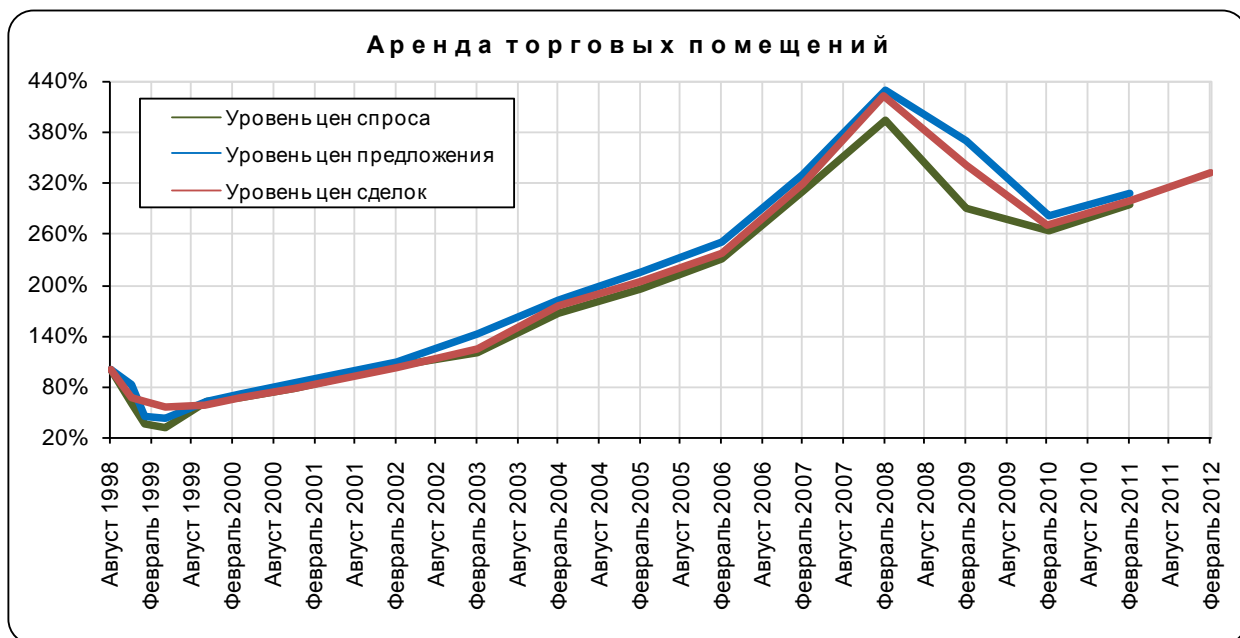


Графики динамики спроса, предложения, сделок и их ценовых показателей на рынке встроенных помещений за период с августа 1998 года по февраль 2012 года



Данные ГУИОН

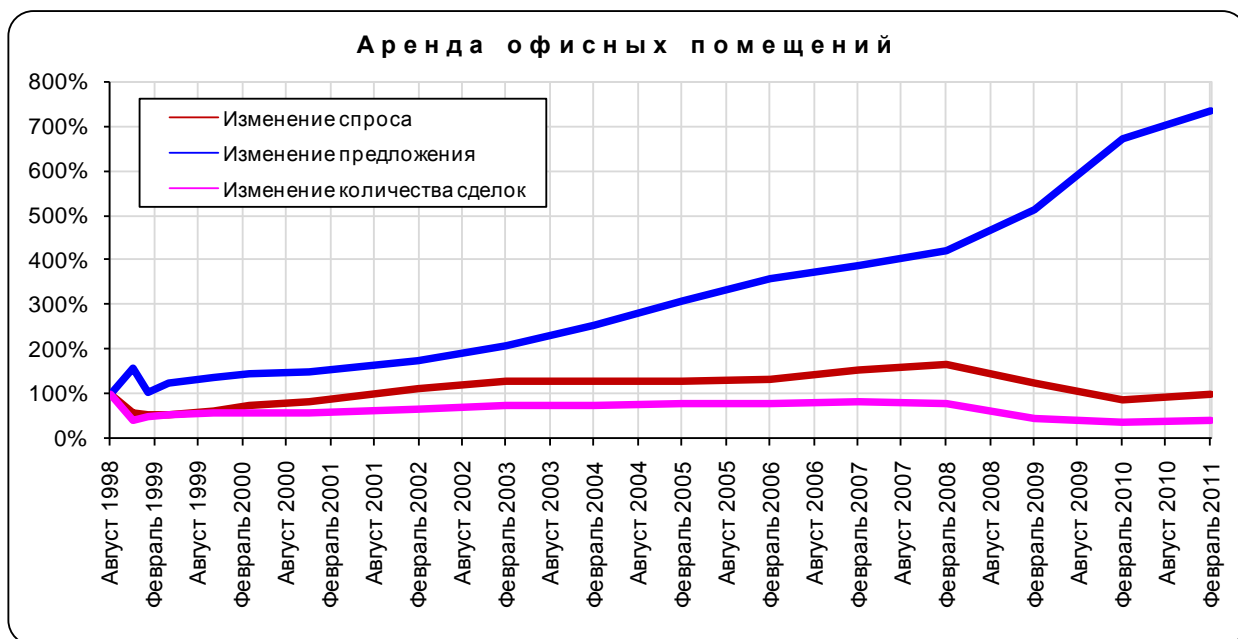
Рисунок А.1. Графики активности спроса и предложения аренды торговых помещений



Данные ГУИОН

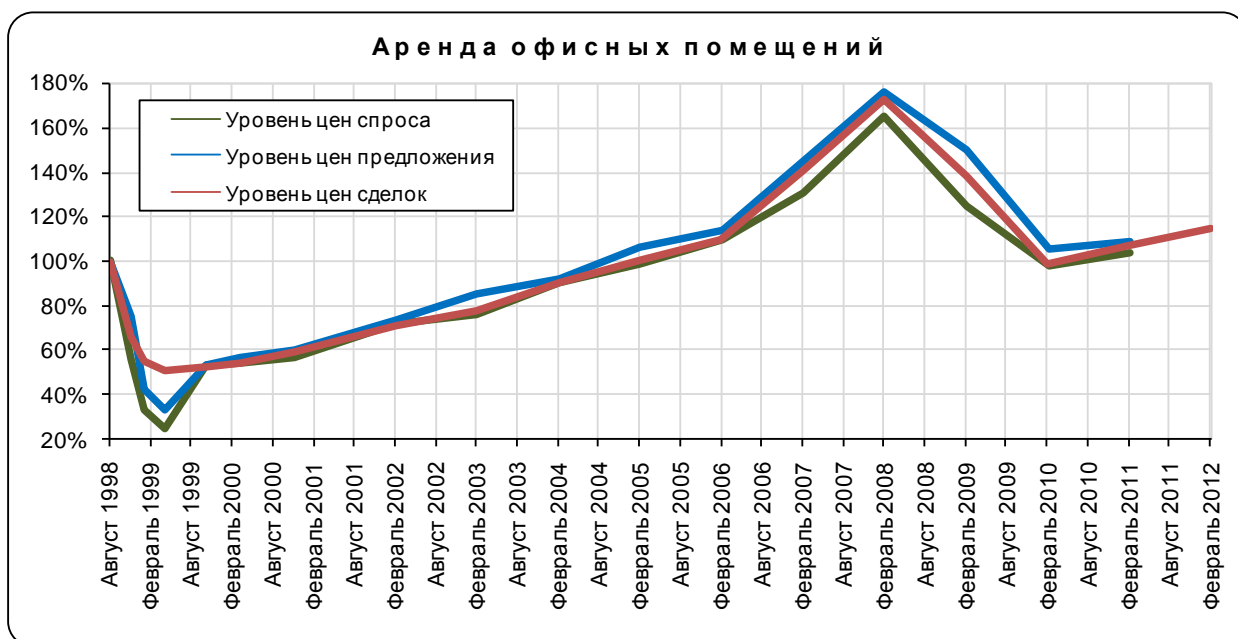
Рисунок А.2. Графики изменения уровней цен аренды торговых помещений





Данные ГУИОН

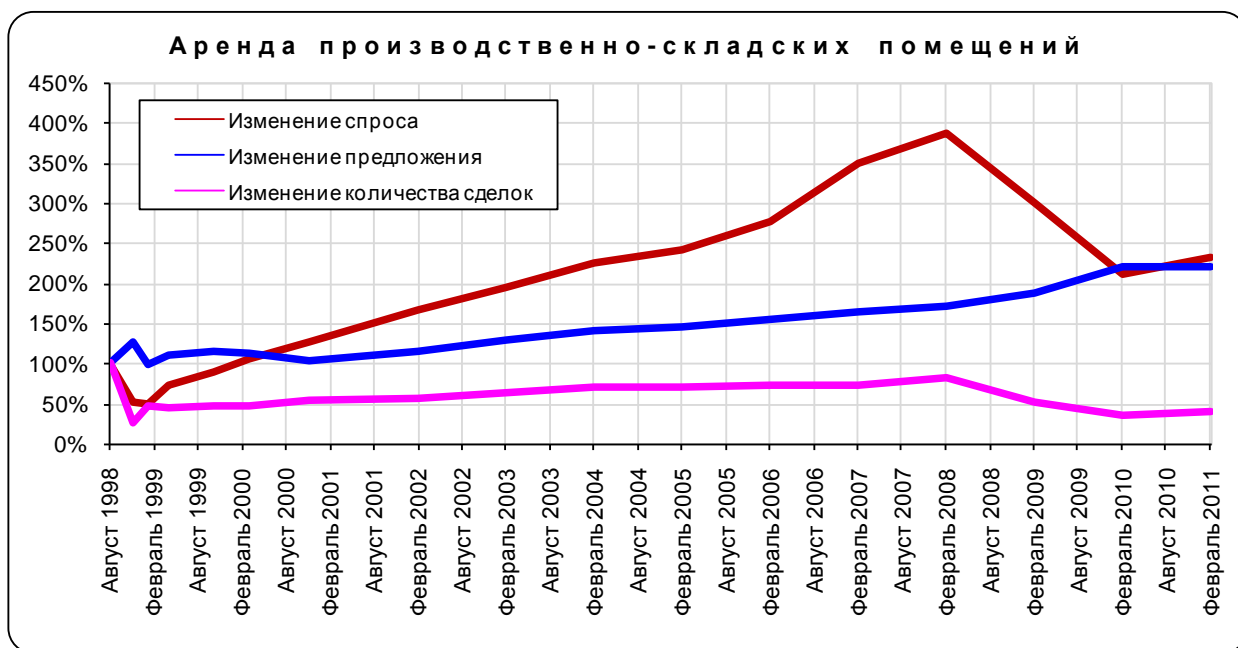
Рисунок А.3. Графики изменения активности спроса и предложения аренды офисных помещений



Данные ГУИОН

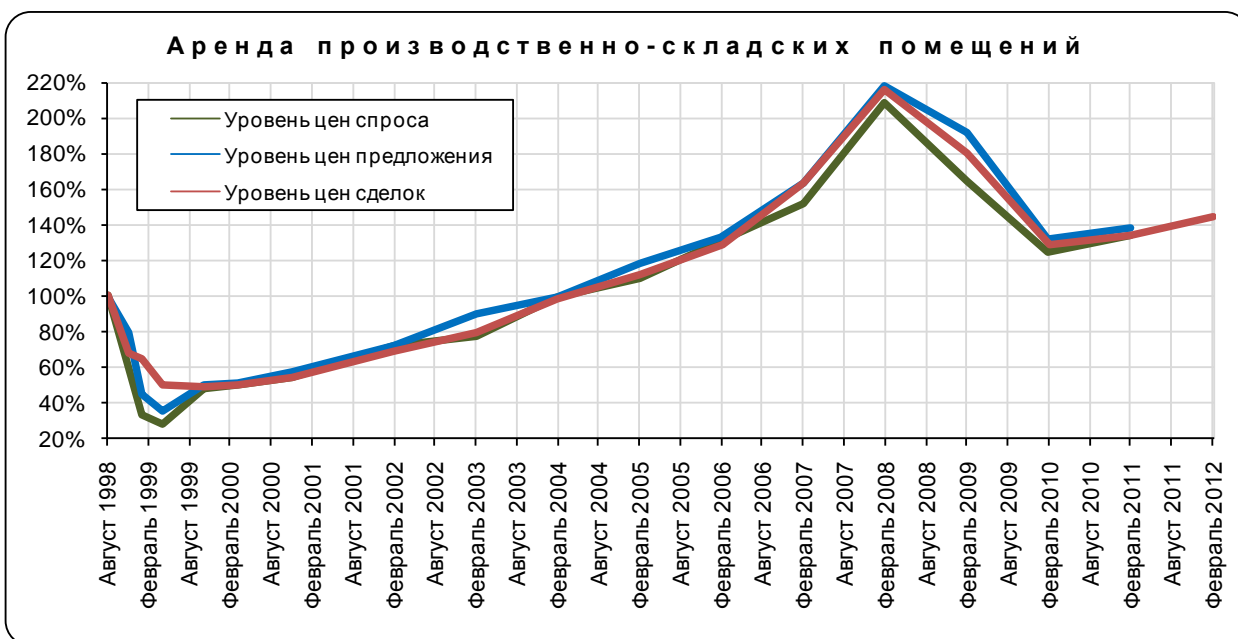
Рисунок А.4. Графики изменения уровней цен аренды офисных помещений





Данные ГУИОН

Рисунок А.5. Графики изменения активности спроса и предложения аренды промышленно-складских помещений



Данные ГУИОН

Рисунок А.6. Графики изменения уровней цен аренды промышленно-складских помещений



Стратегические инвестиционные проекты Санкт-Петербурга

Расположение / Площадь участка / Бюджет / Сроки реализации / Инвестор	Описание проекта	Статус реализации
Развитие аэропорта "Пулково"		
<p>Южная граница города, территория аэропорта "Пулково"</p> <p>920 га / 47000 млн. руб. / 2009-2039 гг. (развитие), 2010-2014 гг. (строительство пассажирского терминала)</p> <p>Консорциум ООО "Воздушные ворота Северной столицы" в составе ВТБ Капитал, Fraport AG и Capelouzos</p>	<p>Цель: преобразование аэропорта "Пулково" в крупнейший хаб международного уровня. Проект предусматривает строительство нового международного пассажирского терминала и модернизацию пассажирского терминала "Пулково-1", обслуживающего внутренние рейсы. Кроме того, проект включает развитие инфраструктуры, деловых и коммерческих площадей аэропорта. К 2039 году пропускная способность аэропорта будет увеличена до 35 млн. пас./год, что позволит повысить пассажиропоток, открыть новые внутренние и международные рейсы.</p>	<p>28.04.10 года состоялось подписание документов, определяющих условия финансирования проекта, и передача аэропорта "Пулково" в управление ООО "Воздушные Ворота Северной Столицы". 24.11.10 года состоялась заливка первой сваи нового терминала аэропорта "Пулково". В настоящее время ведется проектирование объекта.</p>
Строительство автомагистрали Западного скоростного диаметра		
<p>От транспортной развязки с КАД в южной части города, через территорию Морского пассажирского порта, до выезда на федеральную автодорогу Е-18 "Скандинавия" на севере города</p> <p>212700 млн. руб. / 2004-2015 гг.</p> <p>Бюджеты СПб и РФ, средства инвестора</p>	<p>Цель: платная скоростная автомагистраль, которая обеспечит транспортные связи Большого морского порта Санкт-Петербурга через КАД с федеральными выходами на Москву, регионы России, страны Балтии и Скандинавии, а также снизит транспортную нагрузку на исторический центр города. Общая протяженность трассы - 46,6 км, количество транспортных развязок - 14, количество полос движения - 8, расчетная скорость движения транспорта - 120 км/ч, пропускная способность - до 128000 автомобилей в сутки.</p>	<p>Завершается строительство Южного участка автомагистрали, эксплуатация первой очереди которого началась в октябре 2008 года, и ведется строительство Северного участка трассы. 07.02.11 года объявлен конкурс на право заключения соглашения на основе государственно-частного партнерства о проектировании, строительстве и финансировании самого технически сложного Центрального участка магистрали.</p>
Строительство морского пассажирского терминала на Васильевском острове		
<p>Западная часть Васильевского о-ва, на берегу Финского залива</p> <p>33,03 га / 10200 млн. руб. / 2006-2011 гг.</p> <p>ОАО "Пассажирский порт Санкт-Петербург "Морской фасад"</p>	<p>Цель: создание современного Морского пассажирского терминала с пропускной способностью 1,5 млн. пас./год на намывных территориях с углублением и реконструкцией существующей прибрежной акватории. Инфраструктура порта включает четыре морские вокзала и семь причалов для швартовки круизных лайнеров и паромов (длиной более 317 м и с осадкой до 9 м).</p>	<p>Сданы в эксплуатацию три здания морских вокзалов и причалы, завершается строительство четвертого вокзала. По итогам навигационного сезона 2010 года было совершено 273 судозахода, порт принял 364528 туристов. В 2011 году планируется завершение строительства и введение в эксплуатацию морского пассажирского терминала в полном объеме.</p>



Расположение / Площадь участка / Бюджет / Сроки реализации / Инвестор	Описание проекта	Статус реализации
Создание территории западной части Васильевского острова		
<p>Продолжение западной части Васильевского острова</p> <p>476 га / 28800 млн. руб. / 2005-2025 гг.</p> <p>ООО "УК "Морской фасад"</p>	<p>Цель: формирование в центральной части Санкт-Петербурга среды высокого градостроительного и архитектурно-художественного качества с учетом растущей потребности Санкт-Петербурга в современном жилье, центрах деловой и социально-культурной активности и объектах морского транспорта. Создание нового многофункционального района города на вновь образованных территориях, совмещающего общественно-деловые и жилые функции. На территории разместятся жилые микрорайоны, деловой и торговые центры, предприятия сферы обслуживания, рестораны и центры развлечений, учреждения образования, гостиницы, выставочный и конгресс-центр, музеи, театры и другие учреждения культуры.</p> <p>Площадь объектов жилой застройки: почти 1,8 млн. кв.м, в т.ч.: площадь подземного паркинга 236,7 тыс. кв.м, площадь объектов общественно-деловой застройки - 2,2 млн. кв.м</p>	<p>По итогам 2010 года создано более 170 га территорий.</p>
Преобразование территории станции "Московская-Товарная"		
<p>Центр Санкт-Петербурга, территория, ограниченная Лиговским пр., Транспортным пер. и территорией Октябрьской ж/д</p> <p>24 га / 42000 млн. руб. / 2006-2013 гг.</p> <p>ООО "Росрегионпроект Девелопмент"</p>	<p>Цель: реновация территории в историческом центре Санкт-Петербурга; перевод грузового двора железнодорожной станции "Московская-Товарная" в производственную зону "Шушары" и создание на освобождаемой территории современного района, включающего коммерческую и жилую недвижимость.</p>	<p>В 2010 году завершены работы по перебазированию грузового двора станции Московская-Товарная в промышленную зону "Шушары". В настоящее время ведется разработка проекта планировки и межевания территории бывшего грузового двора.</p>
Строительство линии легкорельсового транспорта, соединяющей центр города с аэропортом "Пулково"		
<p>16500 млн. руб.</p>	<p>Цель: развитие транспортной инфраструктуры города. Проект является первым этапом развития системы легкорельсового транспорта Санкт-Петербурга, необходимый для успешного развития транспортной инфраструктуры города и реализации проекта реконструкции аэропорта "Пулково". Линия легкорельсового транспорта, соединяющая центр города с аэропортом "Пулково" позволит улучшить транспортную доступность прилегающих к аэропорту "Пулково" территорий, обеспечив их скоростную связь с центром города, а также осуществлять межрайонные перевозки жителей южных и центральных районов Санкт-Петербурга с использованием современного общественного транспорта.</p>	<p>Завершена разработка проектной документации объекта "Линия легкорельсового транспорта, соединяющая центр города с аэропортом "Пулково". В апреле 2011 года проектная документация будет передана в государственную экспертизу.</p>









Расположение / Площадь участка / Бюджет / Сроки реализации / Инвестор	Описание проекта	Статус реализации
Строительство многофункционального комплекса объектов жилого, социального и общественно-делового назначения в Приморской юго-западной части Санкт-Петербурга ("Балтийская жемчужина")		
<p>Юго-западная часть города, территория между Петергофским ш. и Финским заливом</p> <p>205 га / 33800 млн. руб. / 2005-2013 гг.</p> <p>ООО "Шанхайская заграничная объединенная инвестиционная компания"</p>	<p>Цель: комплексное развитие территории на юго-западе Санкт-Петербурга. Создание многофункционального комплекса более чем для 35000 жителей, включающего объекты жилой недвижимости различного уровня комфортности, коммерческой недвижимости – торгово-развлекательные и деловые комплексы, гостиницы, выставочные центры, рестораны, концертные и конференц-залы, а также объекты социальной инфраструктуры – образовательные, медицинские и спортивные учреждения. Территория жилой зоны - 94,68 га, территория общественно-деловой зоны - 35,76 га, площадь объектов жилищного строительства - 1,1 млн. кв.м.</p>	<p>Введены в эксплуатацию деловой центр "Балтийская жемчужина" общей площадью около 10 тыс. кв.м, жилой квартал общей площадью застройки 81,5 тыс. кв. м, детское дошкольное учреждение на 220 мест. В 2011 году планируется строительство жилого квартала общей площадью 74,1 тыс. кв.м, развитие инженерной инфраструктуры и улично-дорожной сети.</p>
Преобразование территории Апраксина двора		
<p>Центр города, территория, ограниченная Садовой ул., ул. Ломоносова, наб. р. Фонтанки и Апраксиным пер.</p> <p>11,4 га / 28,15 / 2008-2013 гг.</p> <p>ООО "Главстрой-СПб"</p>	<p>Цель: создание многофункционального общегородского центра со статусом "пешеходная зона повышенной комфортности" путем комплексного преобразования территории Апраксина двора. Создание многофункционального общегородского центра, состоящего из нескольких взаимодействующих зон: жилой, торговой, офисной и центральной общественной зоны, включающей рестораны и пешеходный променад, две гостиницы на 550 номеров, паркинг на 2500 мест. Общая площадь застройки: 347500 кв.м Площадь объектов жилой застройки: 70000 кв.м Площадь объектов общественно-деловой застройки: 70000 кв.м Площадь торговых объектов: 80000 кв.м.</p>	<p>07.06.10 года утверждена Концепция приспособления под современное использование комплекса зданий Апраксина двора с учетом требований и ограничений, предусмотренных историко-культурной экспертизой. В настоящее время разрабатывается проектная документация, решаются имущественно-правовые вопросы с собственниками территории, ведется подготовка постановления о приспособлении памятников культурного наследия, расположенных на территории Апраксина двора, под современное использование.</p>
Преобразование территории острова Новая Голландия		
<p>Центр города, о-в Новая Голландия</p> <p>18 га / 12104 млн. руб. / 2010- 2017 гг.</p> <p>ООО "Новая Голландия Девелопмент"</p>	<p>Цель: редевелопмент индустриальной территории в историческом центре Санкт-Петербурга, включающий создание общественно-делового МФК с выставочными площадями, гаражом, объектами инженерной инфраструктуры на территории о-ва Новая Голландия.</p>	<p>В ноябре 2010 года заключен инвестиционный договор с ООО "Новая Голландия Девелопмент". В 2011 году планируется проведение проектно-изыскательских работ</p>
Строительство административного и общественного делового комплекса "Невская ратуша"		
<p>Центр города, квартал, ограниченный Дегтярным пер., ул. Моисеенко и Новгородской ул.</p> <p>6,1 га / 29700 млн. руб. / 2007-2014 гг.</p> <p>ОАО "Банк ВТБ"</p>	<p>Центр: развитие территорий. Общественно-деловой комплекс, в котором разместятся органы государственной власти, а также 8 бизнес-центров класса "А", конгресс-отель на 250 номеров, пешеходная улица с кафе, барами и ресторанами, двухуровневый подземный паркинг на 2400 мест. Общая площадь проекта - 344000 кв.м.</p>	<p>Проведена подготовка к строительным работам, получено разрешение на первую очередь строительства. В 2011 году запланировано начало строительных работ.</p>









Расположение / Площадь участка / Бюджет / Сроки реализации / Инвестор	Описание проекта	Статус реализации
Развитие Ново-Адмиралтейского острова		
<p>Центр города, Ново-Адмиралтейский о-в 17 га / 6000 млн. руб.</p>	<p>Центр: развитие Ново-Адмиралтейского острова как современного района общественно-деловой и жилой застройки. Освобождение земельного участка в центре города, занятого судостроительным производством, для последующего развития транспортной и социальной инфраструктуры города: строительства нового района современной общественно-деловой и жилой застройки и моста через р. Большая Нева, соединяющего Василеостровский и Адмиралтейский районы Санкт-Петербурга.</p>	<p>07.06.10 года подписано соглашение между городом, ОАО "Адмиралтейские верфи" и ОАО "Объединенная судостроительная корпорация" о поэтапном перебазировании мощностей ОАО "Адмиралтейские верфи" и развитии Ново-Адмиралтейского о-ва. В настоящее время ведется подготовка к перебазированию производственных мощностей ОАО "Адмиралтейские верфи", которое планируется начать к концу 2011 года.</p>
Создание на территории Санкт-Петербурга производственно технологического комплекса Северо-Западного регионального центра открытого акционерного общества "Концерн ПВО "Алмаз-Антей"		
<p>Невский район Санкт-Петербурга 37 га / 14952 млн. руб. / 2010- 2015 гг.</p>	<p>Цель: повышение эффективности деятельности предприятий и внедрение передовых технологий производства ОАО "Концерн ПВО "Алмаз-Антей". Проект предполагает реструктуризацию и вывод производственных мощностей дочерних обществ Концерна (ОАО "ГОЗ", ОАО "ЗРТО", ОАО "КБСМ", ОАО "ВНИИРА", ОАО "РИВР"), расположенных на различных площадках города, в один имущественный комплекс, расположенный в Невском районе, на площадке ОАО "ГОЗ" по адресу пр. Обуховской обороны, д.120. Проект включает в себя строительство новых и реконструкцию части существующих производственных корпусов, оснащение их современным оборудованием, в том числе для размещения научно-исследовательских и конструкторских подразделений предприятий в целях эффективного производства высокотехнологичной продукции военного и двойного назначения.</p>	<p>В 2011 году проект "Создание Северо-Западного регионального центра Концерна ПВО "Алмаз-Антей" признан стратегическим инвестиционным проектом Санкт-Петербурга.</p>
Строительство здания для второй сцены Государственного академического Мариинского театра		
<p>Центр города, ул. Декабристов 1,3 га / 14600 млн. руб. / 2005-2011 гг. Бюджет Российской Федерации</p>	<p>Цель: строительство новой сцены. В новом здании разместится театр на 2000 мест с несколькими репетиционными залами. Комплекс будет оснащен уникальной акустической системой и современным оборудованием. Вторая сцена Мариинского театра дополнит его историческое здание, расположенное через канал от площадки нового театра, а также Концертный зал, открывшийся в 2007 году, что позволит создать непрерывный городской пейзаж. Общая площадь проекта - 79114 кв.м</p>	<p>Ведутся строительные работы.</p>





Встроенные нежилые помещения Санкт-Петербурга, представленные на рынке аренды в 1 квартале 2011 года

Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
ПОМЕЩЕНИЯ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ				
Центральный район, Невский пр., д.90-92, лит. А	общая S, кв.м	524	6011	04.02.2011
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	3,02		
	состояние	отличное		
	вход с улицы	отдельный		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад здания		Фото 2. Фасады здания		
Центральный район, ул. Восстания, д.1, лит. Б	общая S, кв.м	91,1	6000	15.02.2011
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	3		
	состояние	отличное		
	вход с улицы	отдельный		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад здания		Фото 2. Фасад здания		
Петроградский район, Большой пр. П.С., д.44, лит. А	общая S, кв.м	483	3200	18.01.2011
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	4,5		
	состояние	отличное		
	вход с улицы	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			
Петроградский район, Каменноостровский пр., д.42б, лит. А	общая S, кв.м	60	3195	09.03.2011
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	3		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы	отдельный		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад здания			Фото 2. Фасад здания	
Фрунзенский район, Боровая ул., д.52, лит. Б	общая S, кв.м	273,9	115	18.01.2011
	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	
Василеостровский район, 16-я линия, д.47, лит. А	общая S, кв.м	190,9	127,76	19.01.2011
	этаж	цоколь > 0,5 м		
	высота потолка, м	2,45		
	состояние	отличное		
	вход с улицы	отдельный		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад здания			Фото 2. Фасад здания	









Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
Пушкинский район, Церковная ул., д.10, лит. А	общая S, кв.м	418	208,93	09.03.2011
	этаж	подвал ≤ 1,5 м		
	высота потолка, м	2,75		
	состояние	удовлетворит.		
	вход с улицы	отдельный		
	коммуникации	все		
Нет фото				
ПОМЕЩЕНИЯ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ				
Адмиралтейский район, Почтамтский пер., д.2, лит. А	общая S, кв.м	74,3	2019	28.01.2011
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	3,06		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы	отдельный		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад здания		Фото 2. Фасад здания		
Выборгский район, пр. Энгельса, д.60, лит. Б	общая S, кв.м	20	1618	30.03.2011
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	3,2		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы	общий		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад здания		Фото 2. Фасад здания		
Невский район, пр. Солидарности, д.5, лит. А	общая S, кв.м	50	1400	09.03.2011
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	2,55		
	состояние	отличное		
	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			
Центральный район, Шпалерная ул., д.39, лит. Б	общая S, кв.м	442	200	03.03.2011
	этаж	цоколь > 0,5		
	высота потолка, м	2,85		
	состояние	отличное		
	вход со двора	отдельный		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад здания			Фото 2. Фасад здания	
Московский район, ул. Фрунзе, д.15, лит. А	общая S, кв.м	100	238	04.02.2011
	этаж	подвал ≤ 1,5 м		
	высота потолка, м	2,3		
	состояние	удовлетворит.		
	вход со двора	отдельный		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад здания			Фото 2. Въезд во двор	
Калининский район, пр. Непокоренных, д.63, лит. А	общая S, кв.м	130	213	28.02.2011
	этаж	2-й без лифта		
	высота потолка, м	2,8		
	состояние	нормальное		
	вход	через проходную		
	коммуникации	все		
Нет фото				



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
ПОМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ				
Адмиралтейский район, Казанская ул., д.39, лит. А	общая S, кв.м	90	645,5	17.01.2011
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	2,8		
	состояние	отличное		
	вход со двора коммуникации	отдельный все		
				
Фото 1. Фасад здания		Фото 2. Фасад здания		
Центральный район, Апраксин пер., д.19-21, лит. А	общая S, кв.м	128	500	28.02.2011
	этаж	подвал ≤ 1,5 м		
	высота потолка, м	2,5		
	состояние	удовлетворит.		
	вход с улицы коммуникации	отдельный все		
				
Фото 1. Фасад здания		Фото 2. Фасады здания		
Московский район, ул. Фрунзе, д.2, лит. А	общая S, кв.м	147	490	02.03.2011
	этаж	подвал ≤ 1,5 м		
	высота потолка, м	2,55		
	состояние	удовлетворит.		
	вход со двора коммуникации	общий все		
				
Фото 1. Фасад здания		Фото 2. Фасад здания		



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
Василеостровский район, 15-я линия, д.28, лит. Г	общая S, кв.м	178	562	20.01.2011
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	3		
	состояние	нормальное		
	вход со двора	отдельный		
	коммуникации	все		
Нет фото				
Центральный район, Басков пер., д.19, лит. А	общая S, кв.м	177,3	125	18.01.2011
	этаж	цоколь > 0,5 м		
	высота потолка, м	2,65		
	состояние	неудовлетворит.		
	вход со двора	отдельный		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад здания			Фото 2. Фасад здания	
Василеостровский район, 11-линия, д.42, лит. А	общая S, кв.м	164,9	139,5	19.01.2011
	этаж	цоколь > 0,5 м		
	высота потолка, м	2,2		
	состояние	удовлетворит.		
	вход с улицы	отдельный		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад здания			Фото 2. Вход во двор	
Адмиралтейский район, наб. Обводного кан., д.135, лит. А	общая S, кв.м	298,3	151	22.03.2011
	этаж	подвал ≤ 1,5 м		
	высота потолка, м	2,6		
	состояние	неудовлетворит.		
	вход со двора	отдельный		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад здания			Фото 2. Фасад здания	

Данные ГУИОН

