



**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

Заместитель генерального директора по оценке
– директор департамента оценки

С.В. Грибовский

"__" _____ г.

ПРОГНОЗ

**развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге
(на второе полугодие 2012 года и 2013 год) и его влияния
на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга**



Заказчик

Исполнитель

Порядковый номер

Дата составления

**Комитет по управлению
городским имуществом**

ГУП «ГУИОН»

№ 122-12

20.06.2012

Санкт-Петербург 2012

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 | 12 |
| 1.4 | ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УЧАСТНИКИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 14 |
| 1.5 | ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ УЧАСТНИКОВ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 16 |
| 1.6 | ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 19 |
| 2 | ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С АВГУСТА 1998 ГОДА ДО СЕРЕДИНЫ 2012 ГОДА | 22 |
| 3 | ВЛИЯНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА НА РЫНОК АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ | 27 |
| 4 | ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ | 35 |
| 4.1 | РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ | 35 |
| 4.1.1 | ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ | 35 |
| 4.1.2 | СТРУКТУРА РЫНКА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ | 38 |
| 4.1.3 | ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА РЫНКЕ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ | 39 |
| 4.1.4 | ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ | 42 |
| 4.2 | РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ | 46 |
| 4.2.1 | ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ | 46 |
| 4.2.2 | ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА РЫНКЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ | 47 |
| 4.2.3 | ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ | 50 |
| 4.3 | РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ | 53 |
| 4.3.1 | ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ | 53 |
| 4.3.2 | ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ | 54 |
| 4.3.3 | ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ | 56 |
| 4.4 | ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ | 60 |
| 5 | ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНО УПРАВЛЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ТОРГОВЫХ И БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ, ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ) | 61 |
| 5.1 | РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ | 61 |
| 5.1.1 | ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ | 61 |
| 5.1.2 | ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА РЫНКЕ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ | 66 |
| 5.1.3 | СТРУКТУРА РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ | 67 |
| 5.1.4 | ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ | 69 |
| 5.1.5 | ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ | 74 |
| 5.2 | РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ | 75 |
| 5.2.1 | ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ | 75 |
| 5.2.2 | ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА РЫНКЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ | 76 |
| 5.2.3 | СТРУКТУРА РЫНКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ | 78 |
| 5.2.4 | ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ | 81 |
| 5.2.5 | ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ | 85 |
| 5.3 | РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ В ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСАХ | 86 |
| 5.3.1 | ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ | 86 |
| 5.3.2 | СТРУКТУРА РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ | 88 |
| 5.3.3 | ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ | 92 |
| 5.3.4 | ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ | 95 |
| 5.3.5 | ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ | 97 |
| 5.4 | ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА АРЕНДЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНО УПРАВЛЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ТОРГОВЫХ И БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ, ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ) | 98 |
| 6 | ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ | 99 |
| 7 | ВЫВОДЫ | 101 |
| | ПРИЛОЖЕНИЕ А | 103 |
| | ПРИЛОЖЕНИЕ Б | 106 |
| | ПРИЛОЖЕНИЕ В | 115 |
| | ПРИЛОЖЕНИЕ Г | 119 |



1 Объекты, Субъекты и инфраструктура рынка нежилых помещений

1.1 Объекты рынка нежилых помещений Санкт-Петербурга

По данным ГУИОН, общая площадь нежилого фонда Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.2012 составила 94529,4 тыс. кв.м (увеличилась по сравнению с 2011 годом на 1,9%), из которых 83419,1 тыс. кв.м (88,2%) - отдельно стоящие здания и 11110,3 тыс. кв.м (11,8%) - нежилые помещения, встроенные в жилые дома (таблица 1.1).

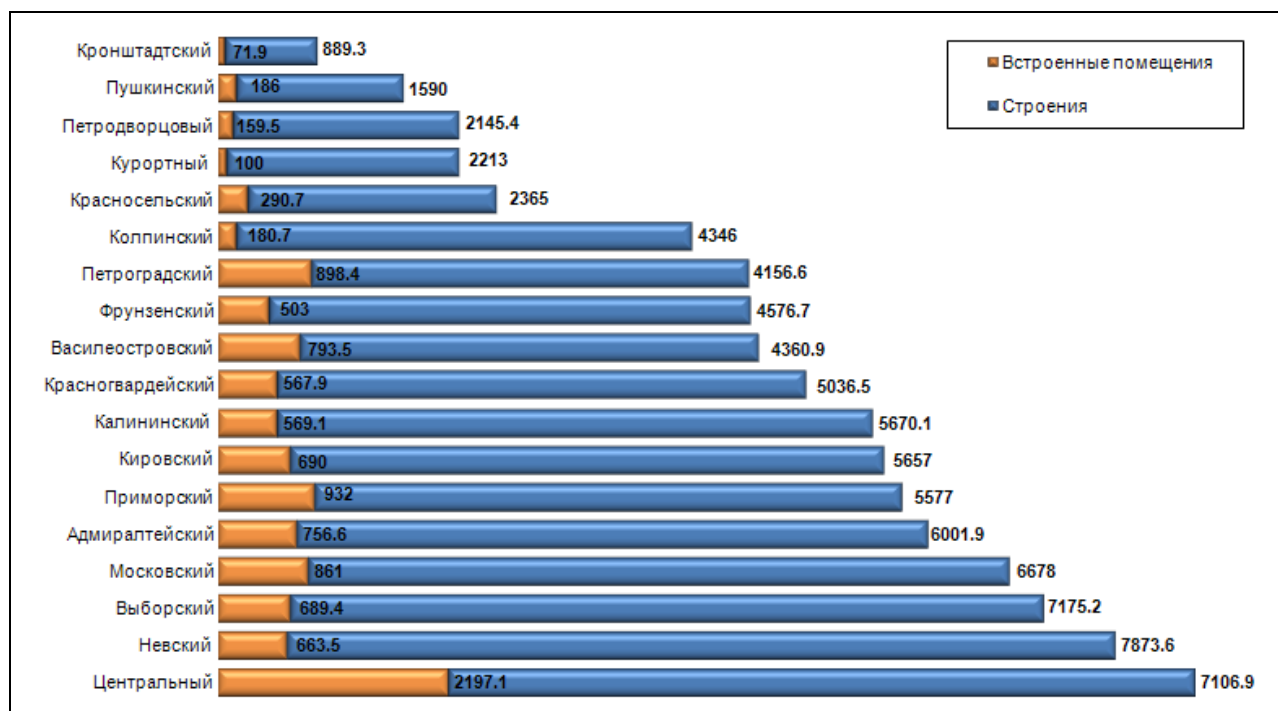
Таблица 1.1 - Основные показатели по нежилому фонду Санкт-Петербурга

| Показатели | на 01.01.07 | на 01.01.08 | на 01.01.09 | на 01.01.10 | на 01.01.11 | на 01.01.12 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Число строений, шт. | 41904 | 44217 | 43193 | 44848 | 47096 | 54680 |
| Площадь строений, тыс. кв.м | 60483,3 | 72973,5 | 75432,2 | 78037,5 | 82372,4 | 83419,1 |
| Площадь встроенных нежилых помещений, тыс. кв.м | 8244,5 | 8666,1 | 9675 | 10092,9 | 10402,4 | 11110,3 |
| Общая площадь нежилого фонда, тыс. кв.м | 68727,8 | 81040,9 | 85107,2 | 88130,4 | 92774,8 | 94529,4 |

Источник: ГУИОН

По объему площадей строений лидируют Невский, Центральный и Выборгский районы Санкт-Петербурга. На их долю приходится почти 26,6% общей площади строений.

В секторе встроенных помещений лидируют Центральный, Петроградский и Василеостровский районы, совокупная доля которых составляет 35% (рисунок 1.1).



Источник: ГУИОН

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



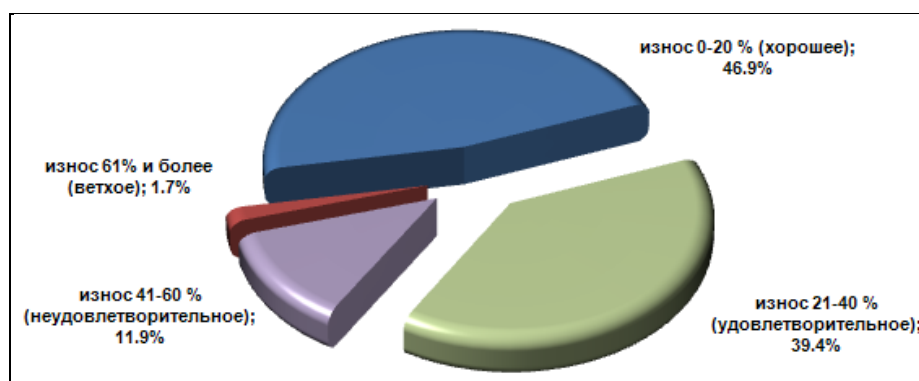
Наибольшую долю во встроенных помещениях составляют торговые и учрежденческие площади, в строениях – производственные и учрежденческие. Значительную долю встроенных помещений составляют прочие, не вошедшие в другие типы, объекты (рисунок 1.2).



Источник: 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 (46,9%) или удовлетворительном (39,4%) состоянии. 11,9% от общего объема площадей относится к категории "неудовлетворительное состояние", а 1,7% нежилого фонда является ветхим (рисунок 1.3).



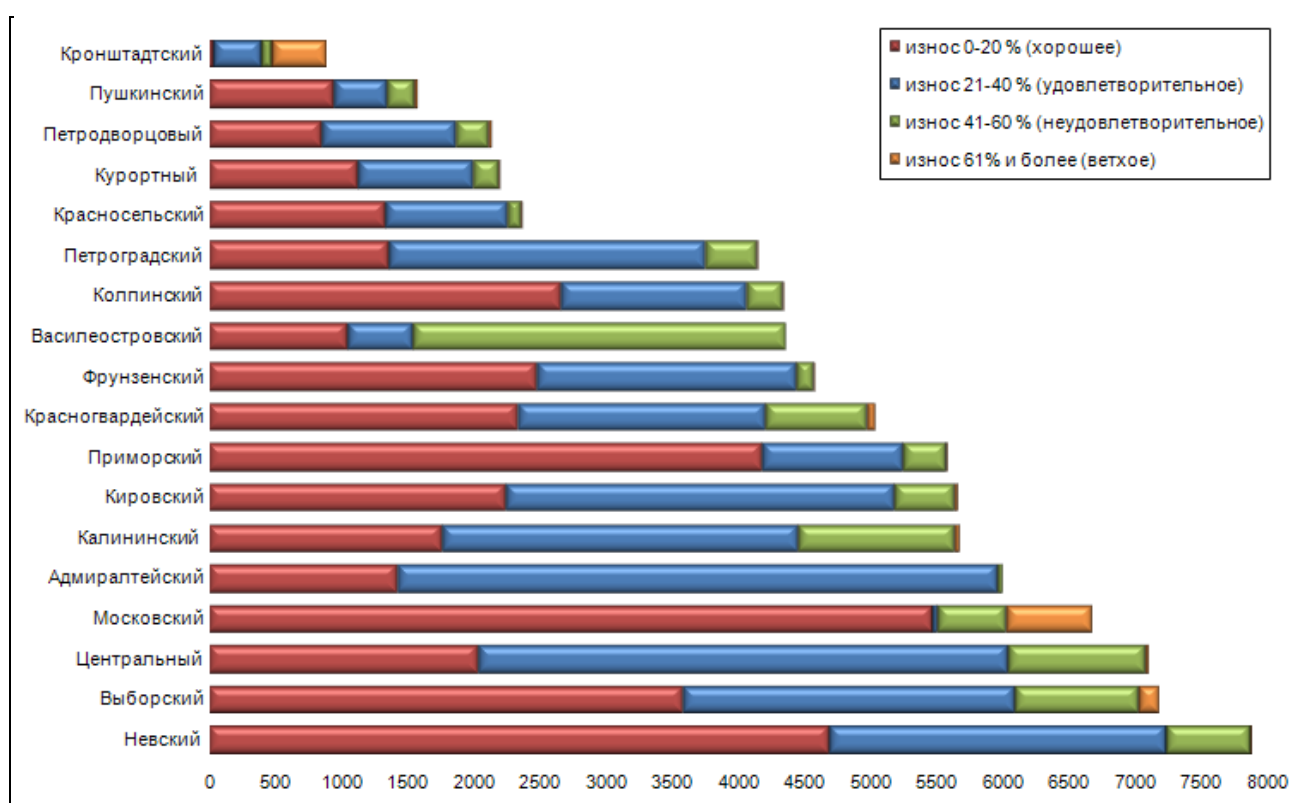
Источник: ГУИОН

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 Выборгский (146,7 тыс. кв.м) районы. Большая часть нежилого фонда, находящегося в неудовлетворительном состоянии, приходится на Василеостровский (2819,9 тыс. кв.м), Калининский (1191,3 тыс. кв.м) и Центральный (1044,7 тыс. кв.м) районы.

Основная доля площадей нежилого фонда, находящихся в хорошем состоянии, расположена в Московском (5470 тыс. кв.м), Невском (4681,2 тыс. кв.м) и Приморском (4174 тыс. кв.м) районах, в удовлетворительном – в Адмиралтейском (4525,6 тыс. кв.м), Центральном (4001,2 тыс. кв.м) и Кировском (2940 тыс. кв.м) районах Санкт-Петербурга (рисунок 1.4).



Источник: 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 около 64,9% нежилого фонда, что составляет около 54,2 млн. кв.м. К данной категории пользователей можно отнести жилищно- и гаражностроительные кооперативы, коммерческие организации и предприятия.

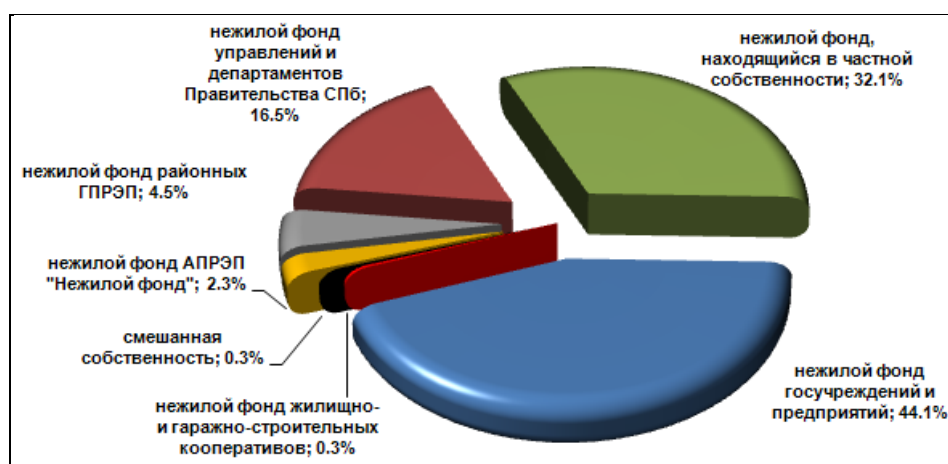


Объем площадей нежилого фонда, находящихся в собственности города, на 1 января 2012 года составил почти 29 тыс. кв.м (34,8%).

Еще 267 тыс. кв.м (0,3%) нежилого фонда Санкт-Петербурга находится в смешанной собственности.

Значительную часть нежилого фонда (44,1% или 36,8 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).



Источник: 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" (с изменениями и дополнениями от 08.06.09, 12.01.10, 19.01.11). 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 2012 года специалистами ГУИОН выполнено около 2597 отчетов (в том числе в 2009 году - 805 штук, в 2010 году - 911 штук, в 2011 году - 694 штуки, в январе-мае 2012 года - 133 штуки) по определению рыночной стоимости помещений, занимаемых арендаторами, желающими воспользоваться правом выкупа госимущества субъектами малого и среднего бизнеса. По состоянию на 30.05.2012 было заключено 2312 договоров по выкупу встроенных помещений. По 61 предварительно оцененным



специалистами ГУИОН объектам арендаторы в дальнейшем отказались от выкупа, из них 33 помещений были реализованы на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга. В общей сложности приватизировано примерно 290 тыс. кв.м (около 1/3 всех встроенных помещений, удовлетворяющих условиям целевого выкупа).

Стоит отметить, что предприниматели, выкупающие помещения, предпочитают пользоваться трехлетней рассрочкой, а не коммерческой ипотекой, поскольку в первом случае проценты составляют всего 1/3 ставки рефинансирования ЦБ РФ, в то время как процент по кредиту на 1-20 лет в коммерческих банках города составляет от 8% до 17% (кроме того, банки взимают комиссию 0,1-2% от суммы кредита).

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)" (с изменениями и дополнениями от 09.11.01, 11.02.02, 24.12.02, 05.02.04, 29.06.04, 02.11.04, 30.12.04, 04.12.06, 18.12.06, 26.06.07, 04.12.07, 13.05.08, 22.12.08, 30.12.08, 17.07.09, 17.06.10, 28.06.11, 01.07.11, 06.12.11). 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 13 декабря 2011 г. № 1673 была утверждена программа приватизации государственного имущества на 2012 год, согласно которой в частый сектор нежилой недвижимости перейдет всего одно государственное унитарное предприятие общей площадью 101 тыс. кв.м.

Размер предполагаемых доходов от приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга, включенного в Программу, составит 0 руб., а объем затрат на организацию и проведение приватизации - 100 тыс. руб. (таблица 1.2).

Таблица 1.2 - Программа приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга на 2012 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 "Городской центр по организации кино- и видеосъемок на территории Санкт-Петербурга" | Щербаков пер., д.15/34 | Комитет по культуре |



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

Перевод квартир из жилого фонда в нежилой является довольно перспективным видом бизнеса, которым активно занимаются профессиональные участники рынка. Однако, по мнению многих экспертов, это довольно рискованный бизнес. В первую очередь риск связан с финансовыми потерями, связанными с бюрократическими барьерами (согласованиями в 18 инстанциях). Затягивание процесса перевода жилого фонда в нежилой сроком на год влечет удорожание всего проекта в полтора-два раза.

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

В настоящее время перевод жилого фонда в нежилой (торговые и офисные помещения) осуществляется, в том числе, и в рамках целевой программы по расселению коммунальных квартир.¹ Согласно данной программе, с 2008 по 2016 год в Санкт-Петербурге планируется расселение 57,5 тысяч коммунальных квартир. При этом общий объем финансирования Программы за счет средств бюджета города составит 75,36 млрд. руб., в том числе 68,74 млрд. руб. на период с 2010 по 2016 гг.

Третьим источником предложения помещений нежилого фонда города являются встроенные нежилые помещения в жилых и нежилых домах нового строительства, которые, как правило, сдаются собственником в аренду. Во всех новых домах такие помещения на первых этажах закладываются еще на уровне проекта и могут занимать либо весь первый этаж, либо его часть, в зависимости от месторасположения здания. 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 от 02.11.2007 г. № 513-101 "О целевой программе Санкт-Петербурга "Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге" (с изменениями от 28.10.08, 14.12.09, 30.06.10).



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.

Для повышения эффективности использования объектов, находящихся в государственной собственности, а также для увеличения поступлений в бюджет города, уже в ближайшее время по объектам субаренды, а также по наиболее доходным объектам нежилого фонда, принадлежащих городу (25-30% от всего арендуемого нежилого фонда) ожидается переход от массовой методики к индивидуальной оценке.

По данным КУГИ, до конца текущего года по 20% действующих договоров на аренду встроенных помещений, уровень арендной ставки по которым ниже среднерыночного (по



расчетам чиновников, городская недвижимость дешевле в среднем на 30-50%), будет произведен перерасчет арендной платы на основании персонального отчета о рыночной стоимости.

При этом уведомительный порядок извещения о передачи помещения в субаренду будет также заменен индивидуальной оценкой (в настоящее время она обязательна только для отдельно стоящих зданий и особо крупных помещений).



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 "NAI Бекар", ЗАО "МК ПСБ", ООО "Бюро Имущественных Операций", ЗАО "МТЛ. Эксплуатация недвижимости", ООО "Супер – Сервис Проперти менеджмент", ООО "РЭО "Сервис", ООО "УК "Адвекс-Траст", ЗАО Холдинговая компания "Фастком", ООО "Авентин-Недвижимость", холдинговая компания



"Адамант", группа компаний "АйБи ГРУПП", компания "A+Estate", компания "London Consulting & Management Company", УК "ВМБ-Траст", ЗАО "Гелиос Таун", ЗАО "СК "Двадцатый трест", компания "Jones Lang LaSalle", ГК "Кронос", ЗАО "Неостиль", МК "Нира-Фондс", АО "REIM Group", ЗАО "Рубин", ООО "РЭО "Сервис", УК "Сенатор", 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:

– 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 саморегулируемую² организацию "Сообщество профессионалов оценки" (СПО "СПО"), инициаторами создания которой выступили Фонд имущества Санкт-Петербурга и Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости (ГУИОН);

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

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

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



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 2012 года в соответствии с распоряжениями КУГИ Фондом было заключено 20 сделок по аренде встроенных помещений общей площадью 2145,7 кв.м. Общая сумма сделок при этом составила 23,3 млн. руб. (среднее превышение суммарной цены продажи над начальной ценой - 1,6 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 сомнений. Более того, в условиях плавного выхода рынка коммерческой недвижимости из кризиса (по мнению экспертов окончательно рынок оправится к 2012-2013 гг.) возникла 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, на 2010 год - 1. Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.12.2011 № 1704 "О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга "О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендатором которых является Санкт-Петербург" установлены следующие значения данного коэффициента:

- на 2012 год - 1,06 относительно ставки арендной платы, действующей в 2011 году,
- на 2013 год - 1,07 относительно ставки арендной платы, действующей в 2012 году,
- на 2014 год - 1,07 относительно ставки арендной платы, действующей в 2013 году.



2 Динамика развития рынка аренды нежилых помещений с августа 1998 года до середины 2012 года³

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.).

³ Раздел подготовлен по материалам, полученным в ходе проводимых специалистами ГУП "ГУИОН" ежегодных, ежемесячных и квартальных опросов риэлтерских организаций о состоянии рынка нежилых помещений. В рамках данной аналитической работы исследуется динамика относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда. Все ценовые показатели учитываются в рублях. Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями предшествующего периода и базовым уровнем (август 2008 года).



На сокращение спроса в сегменте офисной недвижимости в большей степени повлияло перенасыщение рынка высококласными 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,⁴ 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.

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).

За период с февраля 2011 года по февраль 2012 года на рынке встроенных помещений торгового назначения наблюдался значительный рост объема предложения и цен. При этом в феврале 2012 года цены предложения и цены сделок установились на одном уровне. Средняя

⁴ О приостановке складских проектов заявили компании "Евразия Логистик", "Теорема", "Пантикапей", "Immo Industry Group", "Игривые вина", финский лесопромышленный концерн "Ruukki Group Oyj" и т.д.



за период скидка на предложение составила 6,8%, сократившись с 6,9% в начале отчетного периода до 4,4% в конце.

Объем предложения в сегменте офисных площадей за указанный период увеличивался менее интенсивно и в основном во второй половине года (объем спроса и количество заключенных сделок аренды при этом несколько сократились). Цены предложения росли, цены сделок, напротив, снижались. Средняя скидка на предложение повысилась с 7,7% до 7,9%, составив в среднем за период 8,3%.

Сегмент встроенных производственно-складских помещений продемонстрировал отрицательную динамику уровня предложения, спроса и количества сделок. Цены в свою очередь показали достаточно существенный рост в течение всего периода. Скидка на предложение сократилась колебалась в диапазоне от 7,1% до 9,1% и в среднем составила 8,5%.

В мае 2012 года наблюдалось опережающее повышение активности спроса при одновременном повышении уровня активности предложения в сегментах торговых и производственно-складских помещений (в среднем спрос на них увеличился на 2% и 2,2% соответственно). В секторе офисной недвижимости наблюдалось снижение объема спроса на 5,6%. При этом объем предложения торговой и офисной недвижимости за март-май 2012 года увеличился на 0,8% и 3,7%, а в секторе производственно-складской, напротив, сократился на 3,3%.

Относительно цен сделок на рынке аренды встроенных помещений можно сказать, что за март-май их уровень увеличился в среднем на 1-2% в офисном и производственно-складском секторах и на 4,7% в торговом секторе (таблица 2.1).

Таблица 2.1 - Состояние рынка аренды нежилых помещений Санкт-Петербурга в мае 2012 года по сравнению с февралем 2012 года, %

| Показатель | Сегмент рынка | | | | | |
|--|---------------|----------|---------|----------|---------|----------|
| | торговля | | офис | | склад | |
| | средняя | диапазон | средняя | диапазон | средняя | диапазон |
| Изменение предложения | 100,8 | 90-108 | 103,7 | 96-110 | 96,7 | 90-100 |
| Изменение спроса | 102 | 90-110 | 94,4 | 70-112 | 102,2 | 99-107 |
| Уровень цен сделок | 104,7 | 100-120 | 101 | 90-111 | 102 | 95-110 |
| Скидка на предложение | 4,8 | 0-10 | 5,9 | 0-10 | 7,2 | 5-10 |
| Изменение количества сделок | 95,5 | 80-130 | 90,2 | 70-117 | 94,5 | 80-119 |
| Прогноз цен сделок на август 2012 года | 100,5 | 90-110 | 99,2 | 95-100 | 99,2 | 95-102 |

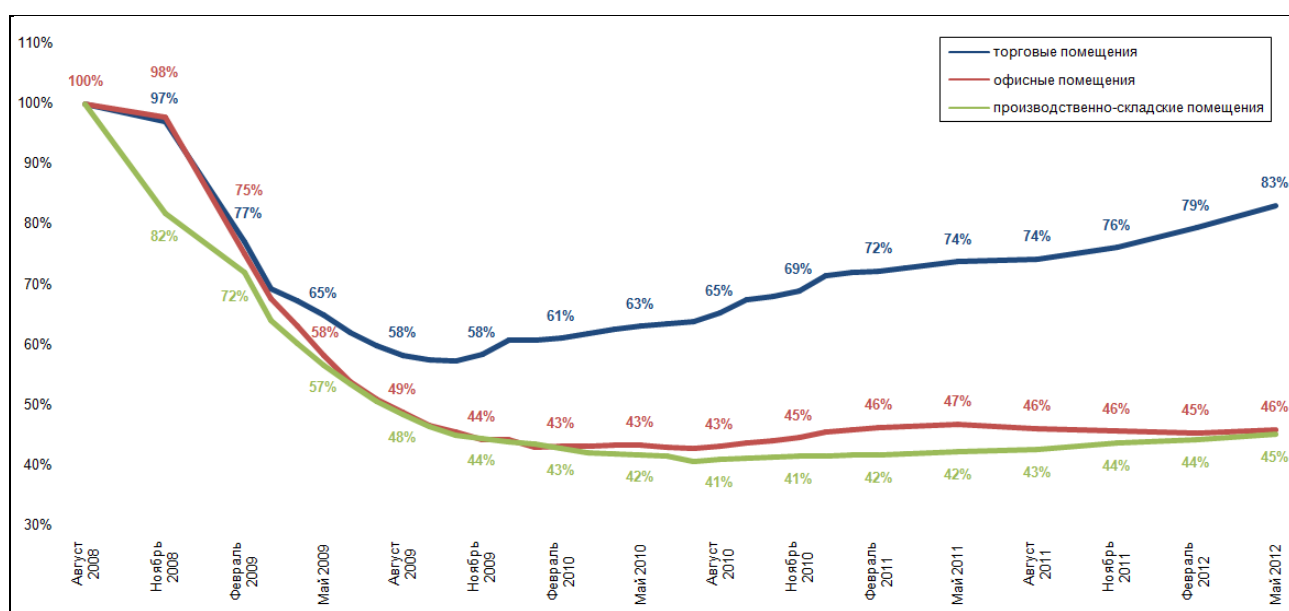
По сравнению с базовым уровнем (август 2008 года) ставки аренды составили для помещений торгового назначения - 83,1%, офисного - 45,9%, производственно-складского - 45,1% (таблица 2.2).



Таблица 2.2 - Состояние рынка нежилого фонда в мае 2012 года по сравнению с базовым уровнем (август 2008 года), %

| Показатель | Сегмент рынка | | |
|--|---------------|-------|-------|
| | торговля | офис | склад |
| Изменение предложения | 220,2 | 280,9 | 160,4 |
| Изменение спроса | 63,9 | 16,8 | 20 |
| Уровень цен сделок | 83,1 | 45,9 | 45,1 |
| Скидка на предложение | 56,3 | 16,5 | 12,8 |
| Изменение количества сделок | 83,5 | 45,5 | 44,7 |
| Прогноз цен сделок на август 2012 года | 83,1 | 45,9 | 45,1 |

По сравнению с базовым уровнем (август 2008 года) ставки аренды составили для помещений торгового назначения - 83,1%, офисного - 45,9%, производственно-складского - 45,1% (рисунок 2.1)



Источник: ГУИОН

Рисунок 2.1. Динамика арендных ставок (цены сделок) на рынке нежилого фонда Санкт-Петербурга, %

Анализ стандартного отклонения, характеризующего степень разброса мнений, показал, что наибольшие разногласия у экспертов вызвали показатели изменения количества сделок (13,8-18,6%) и объема спроса (3,6-15,7%).

В прогнозе уровня цен сделок на август 2012 года эксперты не сошлись во мнениях на 2-6,4%.

Наименьшие разногласия среди опрошенных экспертов вызвали скидки на предложение. Здесь стандартное отклонение составило всего 2,6-4% (таблица 2.3).



Таблица 2.3 - Стандартное отклонение, %

| Показатель | Сегмент рынка | | |
|--|---------------|------|-------|
| | торговля | офис | склад |
| Изменение предложения | 6,1 | 5,4 | 3,7 |
| Изменение спроса | 8,7 | 15,7 | 3,6 |
| Уровень цен сделок | 7,8 | 6,9 | 5,1 |
| Скидка на предложение | 3,6 | 4 | 2,6 |
| Изменение количества сделок | 18,6 | 16,3 | 13,8 |
| Прогноз цен сделок на август 2012 года | 6,4 | 2 | 2,4 |

Графики, отражающие динамику спроса, предложения, сделок и их ценовых показателей за период с августа 2008 года по май 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 2010-2011 гг., 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 Национальным Рейтинговым Агентством с 22.05.12 дистанционного рейтинга кредитоспособности города с категории "AA+" (очень высокая кредитоспособность - первый уровень) до категории "AAA" (максимальная кредитоспособность с наименьшим уровнем инвестиционного риска, то есть вероятность дефолта по долговым обязательствам минимальна или стремиться к нулевым значениям)

Ранее инвестиционный потенциал Санкт-Петербурга признала другая ведущая компания данной отрасли. 16.12.11 рейтинговое агентство "Эксперт РА" также повысило инвестиционный рейтинг Санкт-Петербурга с категории "1B" (высокий инвестиционный потенциал⁵ при умеренном инвестиционном риске⁶) до наивысшей категории "1A" (высокий инвестиционный потенциал при минимальном инвестиционном риске).

При этом международное агентство "Fitch Ratings" 18.01.12, напротив, снизило прогноз долгосрочного инвестиционного рейтинга Санкт-Петербурга в иностранной и

⁵ Инвестиционный потенциал - количественная характеристика, складывающиеся из девяти частных потенциалов (природно-ресурсный, трудовой, производственный, инновационный, институциональный, инфраструктурный, финансовый, потребительский, туристический), каждый из которых характеризуется группой показателей.

⁶ Инвестиционный риск - качественная характеристика, величина которой показывает вероятность потери инвестиций и дохода от них. Она учитывает следующие виды риска: экономический (тенденции в экономическом развитии региона); финансовый (степень сбалансированности регионального бюджета и финансов предприятий); социальный (уровень социальной напряженности); экологический (уровень загрязнения окружающей среды, включая радиационное); криминальный (уровень преступности в регионе с учетом тяжести преступлений, экономической преступности и преступлений, связанных с незаконным оборотом наркотиков); законодательный (юридические условия инвестирования в те или иные сферы или отрасли, порядок использования отдельных факторов производства).



национальной валюте с позитивного на стабильный. Напомним, что данный рейтинг был установлен с мая 2007 года и ежегодно подтверждался на уровне "BBB", что подразумевает хорошую кредитоспособность, низкие ожидания по кредитным рискам, адекватную способность своевременно погашать финансовые обязательства.⁷

Агентство также оценило высокий уровень предпринимательского климата в Санкт-Петербурге, подтвердив национальный долгосрочный рейтинг на уровне "AAA(rus)"⁸ со стабильным прогнозом, то есть на наивысшем уровне, присваиваемым по национальной рейтинговой шкале стране/городу с "наивысшей" кредитоспособностью.

Данные рейтинги характеризуют экономику города как устойчивую, а также говорят об улучшении бюджетных показателей, низком уровне долга, а также о высоких финансовых показателях и показателях ликвидности. В то же время рейтинги учитывают медленное восстановление снизившихся налоговых доходов и ожидаемое увеличение условных обязательств ввиду финансирования капиталовложений в инфраструктуру (строительство и реконструкцию дорог, обновление парка общественного транспорта, жилищное строительство, развитие жилищно-коммунального хозяйства и т.п.).

По данным Комитета финансов и Контрольно-счетной палаты Санкт-Петербурга, размер поступлений в бюджет Санкт-Петербурга по состоянию на 1 апреля 2012 года сократился на 5,9% относительно 1 квартала 2011 и составил 83,8 млрд. руб. К числу основных налоговых источников дохода бюджета города по итогам 1 квартала 2012 года относятся: налог на доходы физических лиц (32,3% от общего объема доходов), налог на прибыль организаций (24,8%), безвозмездные поступления (19,5%). Доля доходов от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности, в бюджете Санкт-Петербурга за отчетный период составила 5%.

Расходы бюджета Санкт-Петербурга по состоянию на 1 апреля 2012 года сократились на 21,3% и составили 53,7 млрд. руб., в том числе: на национальную экономику (24,8% от общего объема расходов), на ЖКХ (18,9%), на образование (18,7%), социальную политику (11%), на здравоохранение и спорт (10%), на общегосударственные вопросы (5,5%).

Крупными и средними организациями Санкт-Петербурга в январе-апреле 2012 года выполнено работ по виду деятельности "строительство" на сумму 85,4 млрд. руб., что на 2,4% меньше, чем в аналогичном периоде 2011 года.

⁷ Краткосрочный рейтинг в иностранной валюте подтвержден на уровне "F3" ("адекватная кредитоспособность").

⁸ 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.



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, значительными долгосрочными потребностями Санкт-Петербурга в финансировании инфраструктуры, а также концентрацией экономики (на долю десяти крупнейших налогоплательщиков приходилось до 20% налоговых доходов города) и невысоким уровнем благосостояния населения (в сравнении со странами Европы).

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:

1) 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 22.12.04, 26.12.05, 11.05.06, 19.03.07, 29.02.08, 06.05.08, 03.12.08, 26.11.09, 25.10.10, 06.12.10, 04.07.11, 21.10.11, 25.01.12), который:

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

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

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

2) Закон Санкт-Петербурга "О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Санкт-Петербурга" от 30 июля 1998 года №185-36 (с изменениями от 08.05.01, 09.12.03), согласно которому государственная поддержка инвестиционной деятельности на территории Санкт-Петербурга осуществляется в формах:

– предоставления инвесторам поручительств города в обеспечение возврата привлекаемых ими средств;

– предоставления инвесторам налоговых льгот;

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

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

– предоставления инвесторам отсрочек и рассрочек на срок не более 5 лет по платежам за предоставление объектов недвижимости, находящихся в собственности города, и прав на них на инвестиционных условиях;



- осуществления поддержки инвесторов с использованием средств бюджета города;
- участия Санкт-Петербурга в разработке, экспертизе и реализации городских инвестиционных программ, а также отдельных инвестиционных проектов.

3) Закон Санкт-Петербурга "О налоговых льготах" от 14 июля 1995 года №81-11 (с изменениями от 03.06.96, 16.12.96, 09.12.97, 30.07.98, 21.10.98, 27.11.98, 07.12.98, 20.05.99, 20.09.99, 30.12.99, 23.10.00, 24.11.00, 26.01.01, 01.06.01, 09.11.01, 30.04.02, 07.07.03, 11.11.03, 26.11.03, 02.04.04, 16.12.04, 15.11.05, 28.11.05, 09.03.06, 02.05.06, 11.07.06, 09.10.06, 08.05.07, 16.07.07, 26.09.07, 02.11.07, 07.02.08, 07.07.08, 09.07.09, 13.11.09, 24.11.09, 28.04.10, 16.07.10, 16.11.10, 06.12.10, 21.09.11), 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.

4) Закон Санкт-Петербурга "Об инвестиционном налоговом кредите" от 12 июля 2002 года №316-28 (с изменениями от 26.11.03, 20.07.06), 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 (Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 15 марта 2012 года №235 на рассмотрение Законодательного Собрания города вынесен проект нового закона "Об инвестиционном налоговом кредите", действие которого, в случае его принятия, не будет ограничиваться налогом на имущество организаций, а затронет и другие местные и региональные налоги).

5) Закон Санкт-Петербурга "Об участии Санкт-Петербурга в государственно-частных партнерствах" от 25 декабря 2006 года №627-100 (с изменениями от 10.04.08, 06.12.10), 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.

6) Закон Санкт-Петербурга "О стратегических инвестиционных проектах, стратегических инвесторах и стратегических партнерах Санкт-Петербурга" от 3 декабря 2008 года №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.

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

8) 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 года №440 (с изменениями от 20.10.10), 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. Тем не менее, объем инвестиций в основной капитал организаций Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года относительно 1 квартала 2011 года увеличился на 7,1% и составил 41 млрд. руб. (для справки, в 1 квартале 2011 года относительно 1 квартала 2010 года - сократился на 29,8%).

Объем инвестиций в нефинансовый сектор экономики Санкт-Петербурга зарубежных компаний, реализующих свои проекты на территории региона, в 1 квартале 2012 года увеличился относительно 1 квартала 2011 года более чем в 2,7 раза (для справки, в 1 квартале 2011 года относительно 1 квартала 2010 года - сократился на 18,9%) и составил \$1618,1 млн., в том числе: прямых – \$305,4 млн. (18,9% от общего объема), прочих – \$1312,2 млн. (81,1%), портфельных - \$0,5 млн. (0,03%). Значительное увеличение иностранных инвестиций свидетельствует о росте привлекательности реального сектора экономики Санкт-Петербурга для зарубежных инвесторов, среди которых лидирующие позиции в настоящее



время занимают: Нидерланды (19,6% от общего объема инвестиций), Казахстан (13%), Кипр (12,4%), Республика Корея (11,1%), Бельгия (8,2%), Великобритания (6,8%), Беларусь (5,9%), Германия (4,6%), Швейцария (3,4%), Австрия (2,3%).

Больше всего средств иностранными инвесторами было вложено в обрабатывающие производства (59,1% или \$956,3 млн.). В вид деятельности "операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг" поступило \$413,3 млн. (25,5%).⁹

Подробная характеристика социально-экономического положения России и Санкт-Петербурга представлена в приложении Б.

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 инфраструктуры,¹⁰ 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 как:¹¹

- развитие аэропорта "Пулково";
- строительство автомагистрали Западного скоростного диаметра;
- преобразование территории станции "Московская-Товарная";
- строительство линии легкорельсового транспорта, соединяющей центр города с аэропортом "Пулково";
- создание территории западной части Васильевского острова;

⁹ По данным Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (Петростат).

¹⁰ 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.

¹¹ Данные с сайта Комитета по инвестициям и стратегическим проектам (www.cisp-spб.ru).



- строительство многофункционального комплекса объектов жилого, социального и общественно-делового назначения в Приморской юго-западной части Санкт-Петербурга ("Балтийская жемчужина");
- преобразование территории Апраксина двора;
- преобразование территории острова "Новая Голландия";
- строительство административного и общественно-делового комплекса "Невская ратуша";
- развитие Ново-Адмиралтейского острова;
- создание Северо-Западного регионального центра (СЗРЦ) Концерна ПВО "Алмаз-Антей".

Отдельные проекты более подробно представлены в приложении В.



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 2012 года рынок встроенных помещений, в том числе торгового назначения, не демонстрировал никаких существенных изменений, продолжив тенденции прошлого года: рост количества сделок и повышение арендных ставок и цен.

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, который после финансового кризиса преимущественно 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").

Среди основных тенденций рынка встроенных помещений торгового назначения, наблюдавшихся в 1 квартале 2012 года, можно отметить следующие:

- 1) ротация арендаторов в центре города:¹²
 - в апреле 2012 года на Невском пр., д.108 запланировано открытие первого в России монобрендового магазина органической и натуральной косметики Natura Siberica;
 - компания "Мэлон Фэшн Групп" намерена вывести все свои магазины с Невского пр. по причине оттока покупателей из street-retail в торговые центры (вместо этого компания планирует разместить магазины всех своих брэндов, "befree", "Love Republic", "Zarina", "Springfield", "Women' Secret" и "co&beuty", в помещениях с отдельным входом в каком-нибудь крупном торговом центре;
 - планируется расширение торговых сетей операторов нижнего белья (например, "Golfstream", "Palmetta", "GoldenPoint")
 - ведутся активные поиски помещений площадью около 250-300 кв.м для открытия фирменного бутика итальянской марки "Prada", а также помещений площадью 60-120 кв.м

¹² По данным ООО "АРИН", в 1 квартале 2012 года основными причинами ухода арендаторов из street-retail стали: локальный рост арендных ставок на 10-15%; собственные планы развития компании; усиление конкуренции со стороны торговых комплексов; внешние условия (например, сокращение мест для парковки, открытие ст. м. "Адмиралтейская" и т.д.); разногласия внутри компании-арендатора.



для открытия (до августа 2012 года) 15 фирменных магазинов монобрендовой обувной сети "Вестфалика";

2) формирование в городе "профильных" улиц, на которых объекты коммерческой недвижимости концентрируются по отраслевому признаку (например, на ул. Рубинштейна и Малой Садовой ул. преобладают кафе, рестораны, кофейни и бистро, на Владимирском пр. и Садовой ул. - обувные магазины, на Большой Конюшенной ул. - бутики и магазины класса "люкс", на Каменноостровском и Московском пр., севернее ул. Орджоникидзе, - банки и магазины, на Большой и Малой Морских ул. - гостиницы и рестораны, на Лиговском пр., севернее Расстанной ул., - банки и гостиницы, на Суворовском пр. - магазины), что может привести к локальному росту арендных ставок в среднем на 30%, поскольку одновременно с "профилем" будут формироваться целевые покупательские потоки и, как следствие этого, увеличиваться доходы торговых операторов;

3) активное развитие на удаленных от центра города территориях, преимущественно расположенных вблизи станций метро и пешеходных потоков, операторов обувного ритейла, супермаркетов, продовольственных магазинов шаговой доступности и банков (повышенным спросом при этом пользуются встроенные помещения, расположенные на пр. Ветеранов, на Московском, Ленинском, Богатырском и Коломяжском проспектах);

4) активное развитие объектов общественного питания, в том числе ресторанов и кофеен:¹³

– американская сеть пиццерий "Papa John's" к 2015 году планирует увеличить количество пиццерий, открытие каждой из которых обходится примерно в \$500 тыс., с 5 до 40 единиц;

– американская сеть быстрого питания премиум-класса "Carl's Junior" к 8 точкам планирует открыть еще 3;

– о дальнейшем развитии заявляет латвийская сеть кофеен "Double Coffee" (объем инвестиций в каждое заведение площадью от 150 до 500 кв.м и более составит примерно €150 тыс., а срок окупаемости - порядка 2,5 лет);

– сеть заведений быстрого питания низшего ценового сегмента дальневосточного холдинга "Алгос" открыла четвертое по счету заведение);

– американская сеть кафе-мороженого "Baskin Robbins" посредством договоров

¹³ По среднестатистическим данным, еженедельно в Санкт-Петербурге появляется 2-3 новых ресторана или кафе, однако помещений, полностью подходящих под рестораны мало, особенно в центре города. Основные критерии подбора помещения: площадь не более 300-600 кв.м (половину полезной площади занимает кухня полного цикла из расчета 100 кв.м на 50-150 посетителей в зависимости от формата заведения), наличие соответствующих коммуникаций, адекватная арендная ставка.



субфраншизы в ближайшие 2,5 года откроет в городе до 35 новых фирменных кафе (от крупных площадью 50-70 кв.м, расположенных в отдельно стоящих зданиях и на территории фудкортов, до небольших площадью 5-6 кв.м, расположенных в торговых комплексах);

– сеть французских кафе-пекарен "Erik Kayser" планирует за 2 года открыть не менее 3 заведений площадью около 230-250 кв.м каждое);

– сети пекарен-кондитерских "Буше" и булочных-пекарен "Garçon" планируют открыть по 2 кафе;

5) появление новых форматов заведений общественного питания, например "free flow", отличительными особенностями которых от "fast food" 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.);¹⁴

Примечательно, что операторы 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.

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).

Стоит также отметить, что некоторые торговые операторы отсрочили свой выход на рынок Санкт-Петербурга до 2012 года. Во-первых, в связи с тем, что именно в этом году ожидается полное восстановление отрасли после финансового кризиса, а во-вторых, потому что крупные мировые торговые сети предпочитают заключать долгосрочные договора

¹⁴ 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.



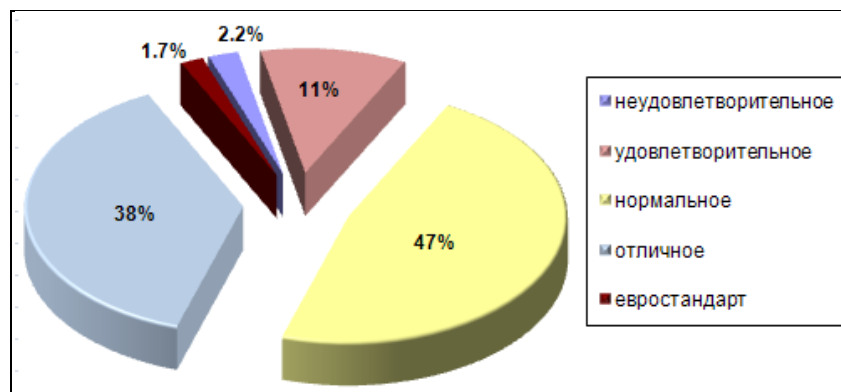
аренды (около 5 лет), а в настоящее время встроенные помещения в городе предлагаются на срок не более 2-3 лет.

4.1.2 Структура рынка торговых помещений

По данным ГУИОН,¹⁵ около 74,2% встроенных торговых помещений, представленных на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 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.

Стоит отметить, что подавляющее большинство сдаваемых в аренду встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года находилось в нормальном (47%) и отличном (38%) состоянии (рисунок 4.1).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.1. Структура рынка аренды встроенной торговой недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию помещений в 1 квартале 2012 года, %

Прирост встроенных площадей торгового (равно как и офисного) назначения в настоящее время происходит в основном за счет помещений, расположенных на первых этажах жилых домов. Однако здесь есть один нюанс: подобные объекты, как правило, вводятся в эксплуатацию в спальных районах города, а не на значимых торговых магистралях города. Это в купе с отсутствием отделки подобных встроенных помещений

¹⁵ Приведенная информация по структуре рынка основана на анализе выборки данных и включает 295 объектов общей площадью 46773 кв.м.



приводит к значительному повышению уровня затрат на открытие торговой точки, что в свою очередь влияет на спрос (чаще всего такими помещениями интересуются салоны красоты и парикмахерские, медицинские и стоматологические клиники, химчистки и прачечные, филиалы банков и т.д.), а также размер арендных ставок.

4.1.3 Предложение и спрос на рынке торговых помещений

Предложение

По данным ГУИОН, общая площадь нежилого фонда Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.2012 составила 94529,4 тыс. кв.м (увеличилась по сравнению с 2011 годом на 1,9%), из которых 83419,1 тыс. кв.м (88,2%) - отдельно стоящие здания и 11110,3 тыс. кв.м (11,8%) - нежилые помещения, встроенные в жилые дома.

В сегменте встроенных помещений удельный вес торговых объектов (включая объекты, предназначенные под общественное питание и бытовое обслуживание) составил 23,7% (2629,7 тыс. кв.м), увеличившись относительно начала предыдущего года на 7,2%.

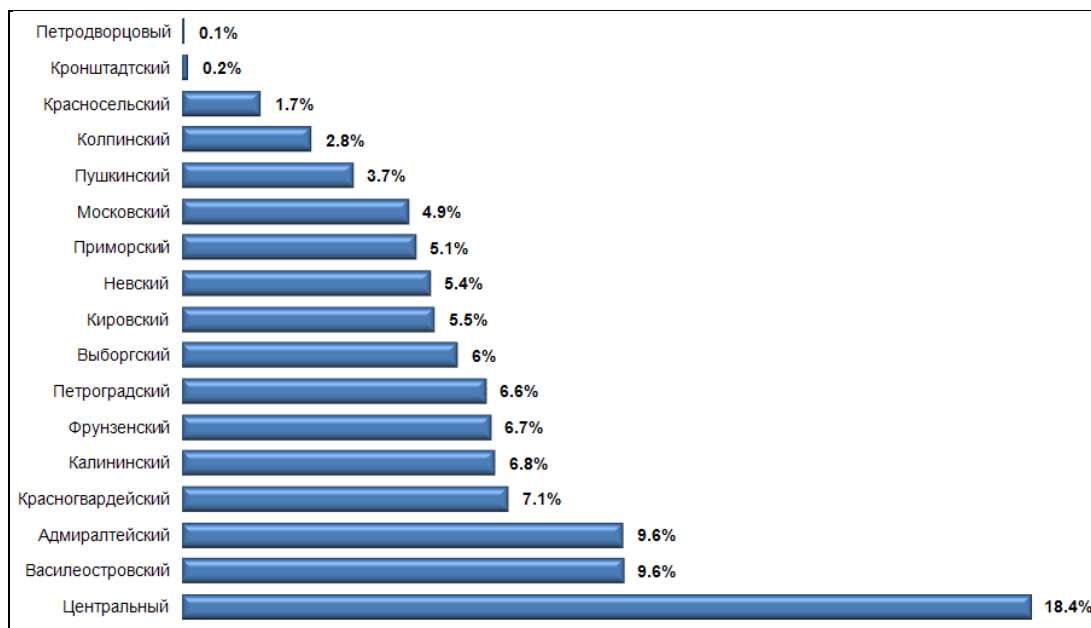
Таким образом, обеспеченность жителей Санкт-Петербурга встроенными торговыми помещениями на 01.01.2012 составила порядка 534,7 кв.м/1000 чел. населения.

В 1 квартале 2012 года сдаваемые в аренду встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском). Их доля составила около 47,4%.

В центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) предлагалось к аренде около 44,1% встроенных торговых помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных торговых площадей составил около 8,5% (рисунок 4.2).





Источник: ГУИОН

Рисунок 4.2. Структура рынка аренды встроенной торговой недвижимости Санкт-Петербурга по районам (по площади) в 1 квартале 2012 года, %

Спрос

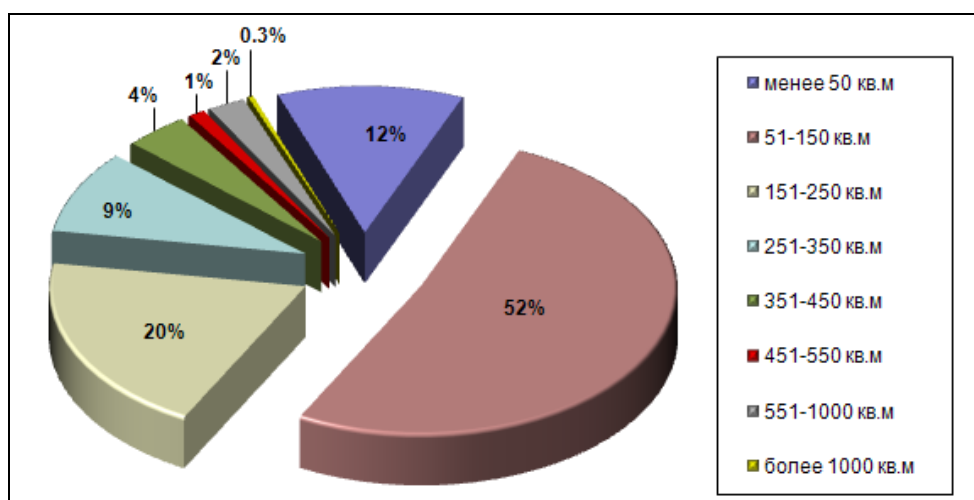
Наибольшим спросом среди арендаторов встроенной торговой недвижимости пользуются помещения площадью до 150 кв.м, совокупная доля которых в 1 квартале 2012 года составила около 63%.

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 покупателей и арендаторов вызывают 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 (более 550 кв.м) несколько повысился, хотя по-прежнему невелик - не более 3% (рисунок 4.3).





Источник: ГУИОН

Рисунок 4.3. Структура рынка аренды встроенной торговой недвижимости по предлагаемым площадям помещений в 1 квартале 2012 года, %

При этом спрос на встроенные помещения средней площади 50-100 кв.м формируют телекоммуникационные компании, 100-250 кв.м - объекты "fast food" и кафе, 100-350 кв.м - банковские и финансовые компании, 200-350 кв.м - рестораны, 200-1000 кв.м - продуктовые магазины.

Относительно местоположения стоит отметить, что неизменным спросом у арендаторов и покупателей встроенных помещений торгового назначения пользуются центральные районы города. Тем не менее есть тенденция смещения спроса на встроенные помещения из центра города (где уже отмечается рост арендных ставок) в спальные районы, особенно при наличии на рассматриваемой территории стабильных пешеходных потоков. Наиболее востребованы в этом плане, например, Московский, Ленинский и Гражданский проспекты, пр. Просвещения, пр. Энгельса, Богатырский пр., а также улицы вблизи ст. м. "Академическая". Наиболее очевидными преимуществами данных территорий являются: более низкие арендные ставки, большой выбор вакантных площадей (в том числе за счет строительства жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями), сформированный спрос на магазины шаговой доступности, а также длительный срок договора аренды (в среднем он составляет 6 лет, в то время как в центре города распространена практика краткосрочных договоров). При этом интерес в отношении таких помещений проявляют не только операторы товаров и услуг повседневного спроса, но и крупные сетевые компании.

Кроме того, повышенным спросом у арендаторов, несмотря на высокие ставки, пользуются встроенные помещения, расположенные на пешеходных улицах с интенсивными человеко-потоками и достаточным количеством парковочных мест, например, на Большой Московской, Малой Садовой и Большой Конюшенной улицах, где практически нет



вакантных площадей. Здесь, как правило, любят располагаться операторы общепита, салонов связи и банков, а сроки экспозиции, по данным компании "Astera", не превышают 2-х недель.

Неизменным интересом пользуются также встроенные помещения, расположенные в непосредственной близости от метрополитена. Так, например, спрос на помещения рядом с открывшейся ст. м. "Адмиралтейская" существенно вырос (срок экспозиции площадей здесь снизился до 2 месяцев), несмотря на повышение арендных ставок в среднем на 20%.¹⁶

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

4.1.4 Ценовые характеристики рынка торговых помещений

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений торгового назначения являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- проходимость/проезжаемость места, а именно интенсивность пешеходных или транспортных потоков и т.п.;
- условия парковки;
- состояние здания;
- характеристика входа(ов), в том числе их количество и ориентация на улицу или во двор;
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ;

¹⁶ Данные ООО "АРИН".



- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели встроенных торговых помещений можно разделить на 4 группы. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах (таблица 4.1).

Таблица 4.1 - Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений торгового назначения

| Фактор | Вес |
|--|-----------|
| Престижность местоположения, интенсивность пешеходных потоков | 0,1-0,5 |
| Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения, обеспеченность помещения коммуникациями | 0,1-0,35 |
| Состояние здания, площадь помещения, условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ, система доступа | 0,05-0,35 |
| Условия парковки, коэффициент полезных площадей, высота потолков в помещении | 0,05-0,25 |

Источник: ГУИОН

Арендные ставки

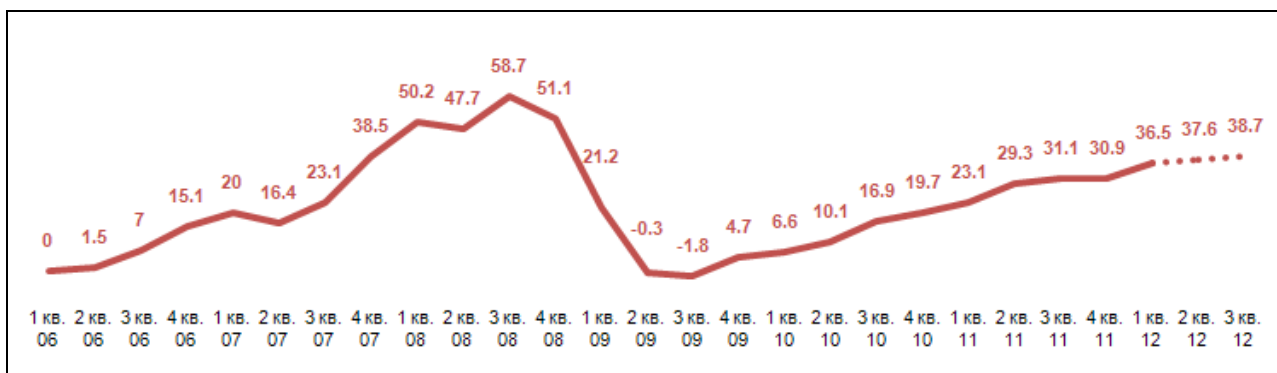
Для анализа динамики арендных ставок за встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга аналитики ГУИОН привели все объекты базы к единым характеристикам путем осуществления мультипликативных и аддитивных локальных корректировок основных ценообразующих факторов объектов (зона, этаж, состояние, вход, временной 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.

По итогам 1 квартала 2012 года рост уровня арендных ставок на рынке встроенных торговых помещений составил 4,3%.¹⁷

Прогнозные значения уровня арендных ставок в данном сегменте на 2 и 3 кварталы 2012 года, рассчитанные на основании результатов ежемесячных экспертных опросов о состоянии рынка коммерческой недвижимости, относительно 1 квартала 2006 года составили 37,6% и 38,7% (рисунок 4.4).

¹⁷ По данным заместителя директора компании "Jones Lang LaSalle" Сергея Федорова, в настоящее время происходит перезаключение договоров аренды встроенных торговых помещений с учетом 5-7% индексации ставок.





Источник: ГУИОН

Рисунок 4.4. Динамика арендных ставок за встроенные торговые помещения и прогноз до 3 квартала 2012 года (в рублях), %

В 1 квартале 2012 года арендная ставка за торговые площади без учета стоимости коммунальных расходов и НДС в среднем составила 866 руб./кв.м в мес., находясь в диапазоне от 238 до 9878 руб./кв.м в мес.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (1308 руб./кв.м в мес.) стали центральные районы города.

Средняя арендная ставка в удаленных от центра города районах составила 1205 руб./кв.м в мес.

Наименьшие средние арендные ставки (813 руб./кв.м в мес.) зафиксированы в районах, находящихся на периферии (таблица 4.2).

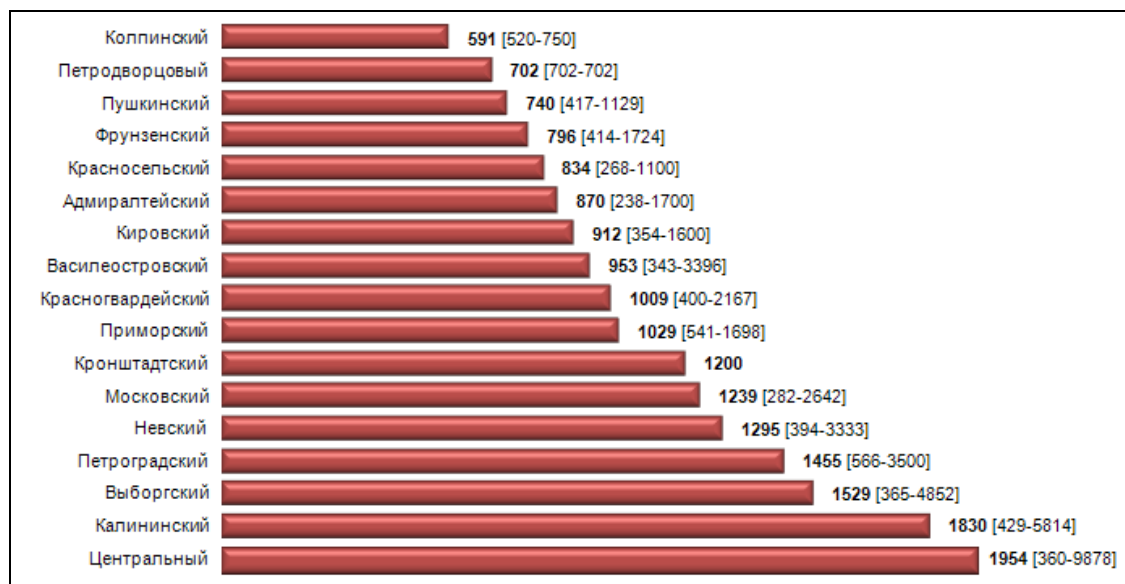
Таблица 4.2 - Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные торговые помещения в 1 квартале 2012 года

| Районы | Арендная ставка (диапазон), руб./кв.м в мес. | |
|--|--|----------|
| | средняя | диапазон |
| Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный) | 1308 | 238-9878 |
| Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский) | 1205 | 282-5814 |
| Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый) | 813 | 268-1200 |

Источник: ГУИОН

При этом лидером по наибольшей средней ставке аренды (1954 руб./кв.м в мес.) стал Центральный район, по наименьшей (591 руб./кв.м в мес.) - Колпинский район (рисунок 4.5).





Источник: ГУИОН

Рисунок 4.5. Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года по районам, руб./кв.м в мес.

Примеры торговых помещений, сдаваемых в аренду в 1 квартале 2012 года по максимальным и минимальным ставкам, приведены в приложении Г.

Дисконт при заключении договора с арендатором встроенного торгового помещения в 1 квартале 2012 года в среднем составил 4%.

Базовая ставка капитализации данного сегмента торговой недвижимости в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2012 года составила 10,13%.

4.2 Рынок аренды встроенно-пристроенных помещений офисного назначения

4.2.1 Общая характеристика и тенденции рынка офисных помещений

В 1 квартале 2012 года вслед за рынком торговой недвижимости продолжилось плавное восстановление рынка встроенных помещений офисного назначения от последствий кризиса: продолжилась тенденция прошлого года 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).¹⁸

В настоящее время растет заинтересованность в аренде встроенных офисных помещений небольших площадей (30-150 кв.м) со стороны банков для размещения в них дополнительных филиалов и мини-офисов (альтернатива обменным пунктам, отличающаяся компактностью, мобильностью и ограниченным объемом предоставляемых услуг). При этом к обязательным требованиям, предъявляемым банками к данным помещениям, относится наличие витрин, 30 кВт мощности, а также долгосрочный договор.

В 2011 году такие офисы открыли "Ренессанс Кредит" и "Мособлбанк". В ближайшее время это планируют сделать "Альфа-банк", "ВТБ-24" и "Хоум кредит". Например, на ул. Ленсовета, в помещении площадью 330 кв.м, в скором времени откроется дополнительный офис банка "ВТБ 24". По мнению экспертов рынка офисной недвижимости, цена продажи находится на уровне 4,5-6 тыс. руб./кв.м, а затраты на открытие филиала составят еще около 60,6 тыс. руб./кв.м.

А на пл. Островского, в памятнике федерального значения, ОАО "Банк "Санкт-Петербург" за 180 млн. руб. (56,7 тыс. руб./кв.м) приобрел помещения (четыре этажа и подвал) общей площадью 3173,8 кв.м.

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

¹⁸ Данные Гильдии управляющих и девелоперов.



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 персонала.¹⁹ 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 Предложение и спрос на рынке офисных помещений

Предложение

По данным ГУИОН, общая площадь нежилого фонда Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.2012 составила 94529,4 тыс. кв.м (увеличилась по сравнению с 2011 годом на 1,9%), из которых 83419,1 тыс. кв.м (88,2%) - отдельно стоящие здания и 11110,3 тыс. кв.м (11,8%) - нежилые помещения, встроенные в жилые дома.

В сегменте встроенных помещений удельный вес офисных объектов составил 17,1% (1897,2 тыс. кв.м), увеличившись относительно начала предыдущего года на 4,9%.

Таким образом, обеспеченность жителей Санкт-Петербурга встроенными офисными помещениями на 01.01.2012 составила порядка 385,8 кв.м/1000 чел. населения.

По данным ГУИОН,²⁰ более половины (около 51,7%) встроенных офисных помещений, которые были представлены на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года, являлись специализированными помещениями. Остальная часть предложения была представлена помещениями многофункционального назначения. В основном к ним относятся офисы, находящиеся при салонах красоты, мини-

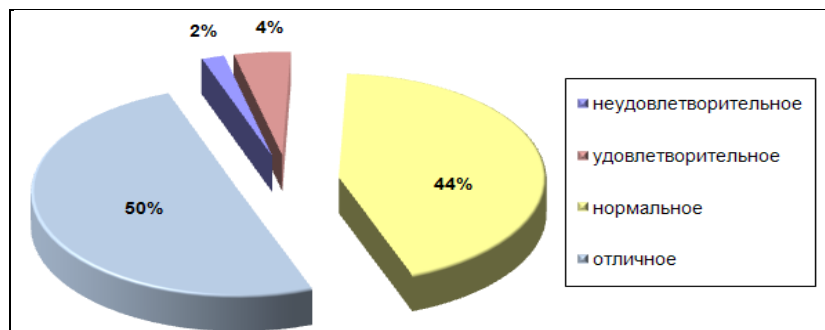
¹⁹ В январе-феврале 2012 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 76 млрд. руб., что на 19,3% больше, чем за соответствующий период 2011 года. При этом число убыточных организаций по сравнению с тем же периодом 2011 года уменьшилось на 86 единиц или на 11,7%, а сумма убытка возросла на 4,5%.

²⁰ Приведенная информация по структуре рынка основана на анализе выборки данных и включают 151 объект общей площадью 20430,3 кв.м.



отелях и гостиницах, магазинах и объектах сферы услуг, а также офисы-склады.

Стоит отметить, что подавляющее большинство сдаваемых в аренду встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года находились в отличном (50,2%) и нормальном (43,6%) состоянии (рисунок 4.6).



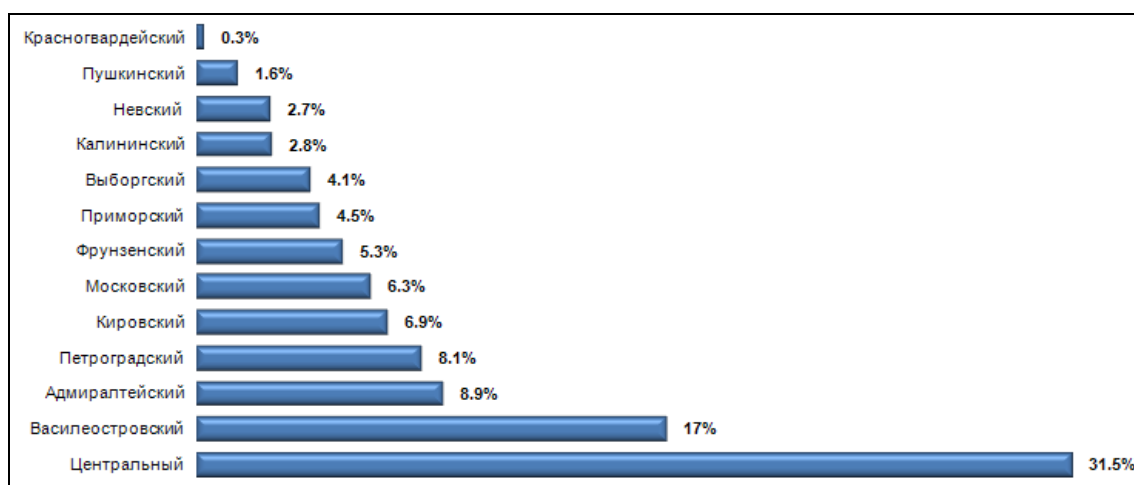
Источник: ГУИОН

Рисунок 4.6. Структура рынка аренды встроенной офисной недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию помещений в 1 квартале 2012 года, %

Офисная недвижимость, как и торговая, тяготеет к центру города, в связи с чем сдаваемые в аренду в 1 квартале 2012 года встроенные офисные помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в его центральных районах (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном). Их доля составила около 65,5%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде и продаже около 32,9% встроенных офисных помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных офисных площадей составляет около 1,6% (рисунок 4.7).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.7. Структура рынка аренды встроенной офисной недвижимости Санкт-Петербурга по районам (по площади) в 1 квартале 2012 года, %



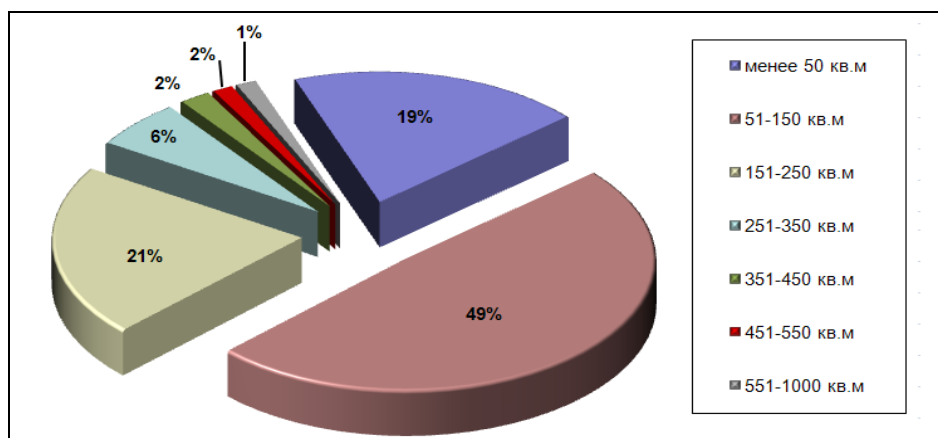
Спрос

Наибольшим спросом среди арендаторов встроенной офисной недвижимости пользуются встроенные помещения площадью до 150 кв.м, совокупная доля которых составила около 68%.

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

По наблюдениям экспертов, в последнее время участились запросы арендаторов и покупателей на помещения более крупных площадей. Представители малого и среднего бизнеса в ожидании роста арендных ставок и цен предпочитают сменить малогабаритный офис (15-50 кв.м) на более просторное помещение (100-200 кв.м). Также отмечается повышение интереса к офисам площадью около 300-500 кв.м.²¹

Спрос на аренду встроенных помещений больших площадей (более 1000 кв.м) по-прежнему невелик и находится на уровне 1% (рисунок 4.8).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.8. Структура рынка аренды встроенной офисной недвижимости по предлагаемым площадям помещений в 1 квартале 2012 года, %

Кроме того повышенным спросом у арендаторов пользуются встроенные помещения, расположенные на пешеходных улицах. Например, на Большой Московской и Малой Садовой улицах практически нет свободных помещений. Первые этажи здесь заняты объектами торговли и общепита, а вторые - офисами.

²¹ Дмитрий Спиранский, Ассоциация риэлторов СПб и Л.О., 17.10.11 (www.arspb.ru).



4.2.3 Ценовые характеристики рынка офисных помещений

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений офисного назначения являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- транспортная доступность;
- условия парковки;
- состояние здания;
- характеристика входа(ов), в том числе их количество, ориентация на улицу/во двор;
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

По степени влияния на ценовые показатели встроенных офисных помещений ценообразующие факторы можно разделить на 5 групп. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах (таблица 4.3).

Таблица 4.3 - Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений офисного назначения

| Фактор | Вес |
|---|------------|
| Престижность местоположения, транспортная доступность | 0,1-0,5 |
| Обеспеченность помещения коммуникациями | 0,1-0,45 |
| Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения | 0,1-0,35 |
| Состояние здания, площадь помещения, система доступа | 0,05-0,35 |
| Условия парковки, коэффициент полезных площадей, высота потолков в помещении | 0,05-0,25 |

Источник: ГУИОН

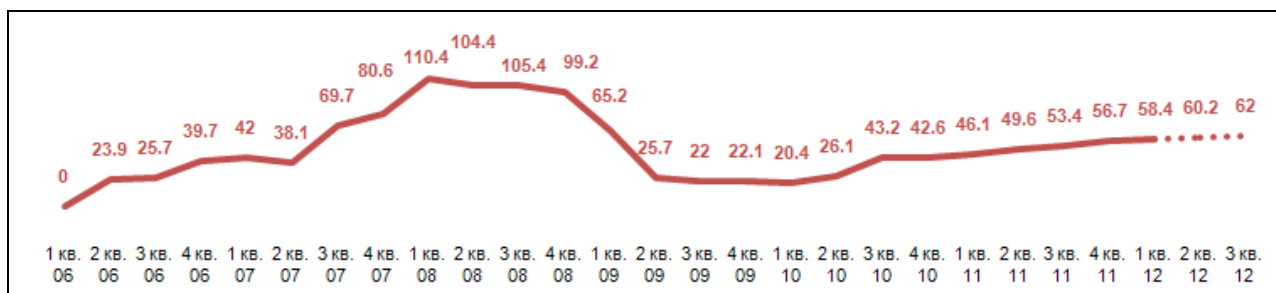


Арендные ставки

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.

По итогам 1 квартала 2012 года рост уровня арендных ставок на рынке встроенных офисных помещений составил 1,1%.

Прогнозные значения уровня арендных ставок в данном сегменте на 2 и 3 кварталы 2012 года, рассчитанные на основании результатов ежемесячных экспертных опросов о состоянии рынка коммерческой недвижимости, относительно 1 квартала 2006 года составили 60,2% и 62% (рисунок 4.9).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.9. Динамика арендных ставок за встроенные офисные помещения и прогноз до 3 квартала 2012 года (в рублях), %

В 1 квартале 2012 года арендная ставка за офисные площади без учета стоимости коммунальных расходов и НДС в среднем составила 755 руб./кв.м, находясь в диапазоне от 204 до 3200 руб./кв.м в мес.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (789 руб./кв.м в мес.) стали центральные районы города.

В удаленных от центра города районах средняя арендная ставка зафиксирована на уровне 672 руб./кв.м в мес.

В районах, находящихся на периферии, средние арендные ставки составили 719 руб./кв.м в мес. (таблица 4.4).

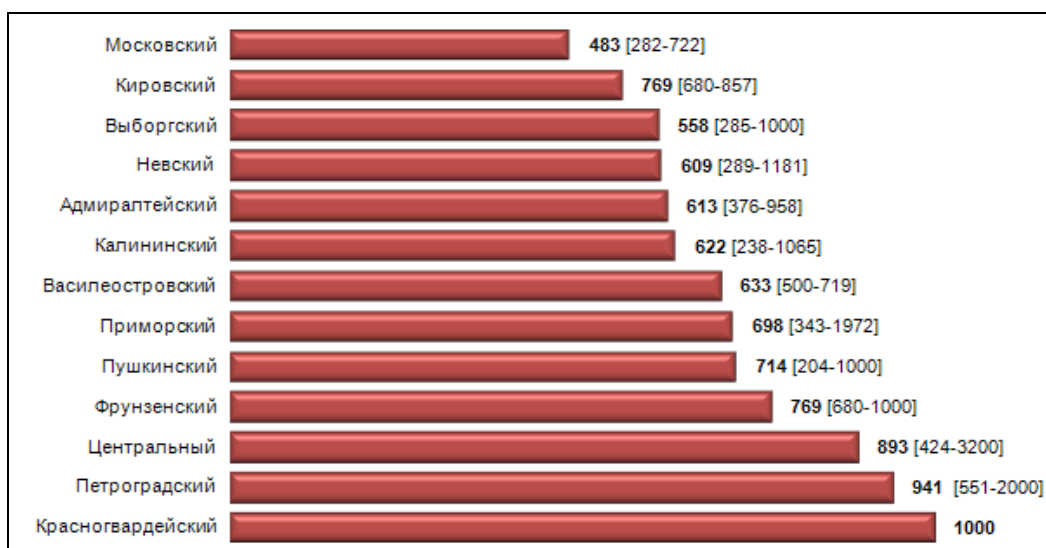


Таблица 4.4 - Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные офисные помещения в 1 квартале 2012 года

| Районы | Арендная ставка (диапазон), руб./кв.м в мес. | |
|--|--|----------|
| | средняя | диапазон |
| Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный) | 789 | 238-3200 |
| Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский) | 672 | 204-1972 |
| Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый) | 719 | 508-1000 |

Источник: ГУИОН

При этом лидером по наибольшей средней ставке аренды (1000 руб./кв.м в мес.) стал Красногвардейский район, по наименьшей (483 руб./кв.м в мес.) - Московский район (рисунок 4.10).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.10. Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные офисные помещения Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года по районам, руб./кв.м в мес.

Примеры офисных помещений, сдаваемых в аренду в 1 квартале 2012 года по максимальным и минимальным ставкам, приведены в приложении Г.

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного офисного помещения в 1 квартале 2012 года в среднем составил 8% на рынке аренды и купли-продажи.

Базовая ставка капитализации данного сегмента офисной недвижимости в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2012 года составила 9,27%.



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 2011 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 2010 год в целом по рынку производственно-складской недвижимости (с учетом качественных логистических, складских и индустриальных объектов) уровень заполняемости повысился с 64% до 72%.²²

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 и покупателей 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

²² Данные с портала www.officespb.info.



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 Предложение и спрос на рынке производственно-складских помещений

Предложение

По данным ГУИОН, общая площадь нежилого фонда Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.2012 составила 94529,4 тыс. кв.м (увеличилась по сравнению с 2011 годом на 1,9%), из которых 83419,1 тыс. кв.м (88,2%) - отдельно стоящие здания и 11110,3 тыс. кв.м (11,8%) - нежилые помещения, встроенные в жилые дома.

В сегменте встроенных помещений удельный вес производственно-складских объектов составил 9,1% (1012,1 тыс. кв.м), увеличившись относительно начала предыдущего года на 5,6%.

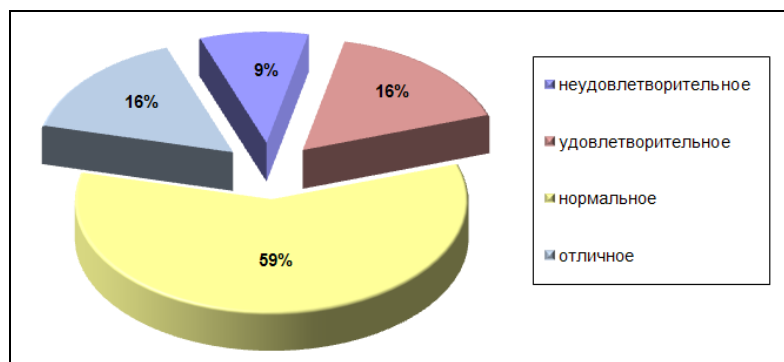
Таким образом, обеспеченность жителей Санкт-Петербурга встроенными производственно-складскими помещениями на 01.01.2012 составила порядка 205,8 кв.м/1000 чел. населения.

По данным ГУИОН,²³ около 61,8% встроенных производственно-складских помещений, которые были представлены на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года, являлись специализированными помещениями. Остальные помещения (индустриальные объекты, находящиеся при магазинах, мастерских и в административных зданиях) имели многофункциональное назначение.

Стоит отметить, что подавляющее большинство сдаваемых в аренду в 1 квартале 2012 года встроенных производственно-складских помещений Санкт-Петербурга находилось в нормальном (59%) состоянии (рисунок 4.11).

²³ Приведенная информация по структуре рынка основана на анализе выборки данных и включают 34 объекта общей площадью 6997 кв.м.





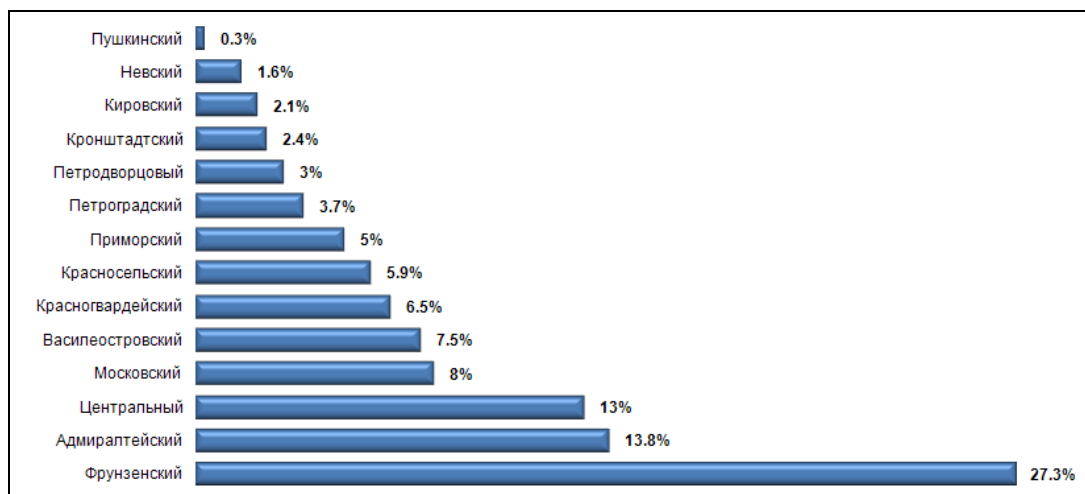
Источник: ГУИОН

Рисунок 4.11. Структура рынка аренды встроенной производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию помещений в 1 квартале 2012 года, %

Доля предложения встроенных производственно-складских помещений Санкт-Петербурга, расположенных в его центральных районах (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном), в 1 квартале 2012 года составила 37,4%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде и продаже около 53,8% производственно-складских помещений.

В остальных районах объем предложения встроенных производственно-складских площадей составил около 8,8% (рисунок 4.12).



Источник: ГУИОН

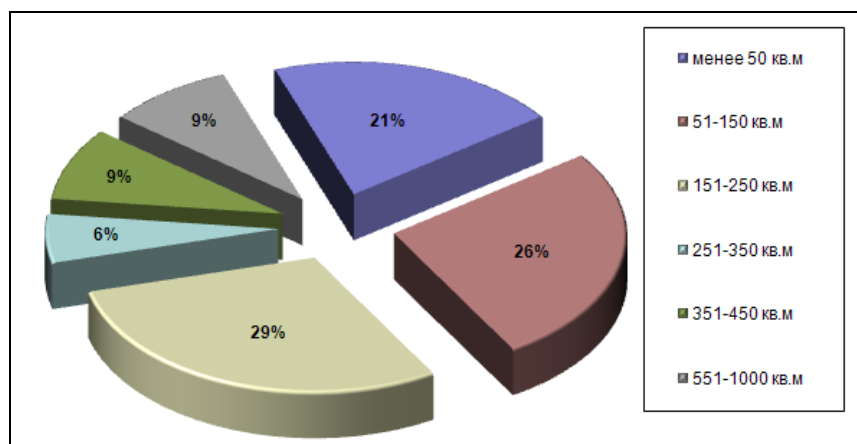
Рисунок 4.12. Структура рынка аренды встроенной производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга по районам (по площади) в 1 квартале 2012 года, %

Спрос

В 1 квартале 2012 года площадь практически всех встроенных производственно-складских помещений, представленных на рынке аренды, не превышала самых востребованных у арендаторов и покупателей 350 кв.м (предпочтения при этом отдаются



небольшим отапливаемым помещениям в прилегающих к главным транспортным магистралям зонах). Совокупная доля таких помещений составила 82%. Доля помещений площадью 301-450 кв.м и более 550 кв.м составила по 9% (рисунок 4.13).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.13. Структура рынка аренды встроенной производственно-складской недвижимости по предлагаемым площадям помещений в 1 квартале 2012 года, %

4.3.3 Ценовые характеристики рынка производственно-складских помещений

Ценообразующие факторы

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

- транспортная доступность;
- условия подъезда грузового транспорта;
- состояние здания;
- характеристика входа(ов) в помещение, включая их количество и тип (ориентация с улицы или со двора, вход через проходную);
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, и т.д.);
- условия осуществления погрузо-разгрузочных работ;
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);

– система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели встроенных производственно-складских помещений можно разделить на 6 групп. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах (таблица 4.5).

Таблица 4.5 - Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений производственно-складского назначения

| Фактор | Вес |
|---|-----------|
| Условия подъезда грузового транспорта, транспортная доступность | 0,1-0,5 |
| Обеспеченность помещения коммуникациями | 0,1-0,45 |
| Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения | 0,1-0,35 |
| Состояние внутренней отделки помещения | 0,1-0,25 |
| Условия осуществления погрузо-разгрузочных работ | 0,05-0,45 |
| Состояние здания, высота потолков в помещении, площадь помещения, система доступа | 0,05-0,35 |
| Коэффициент полезных площадей | 0,05-0,25 |

Источник: ГУИОН

Арендные ставки

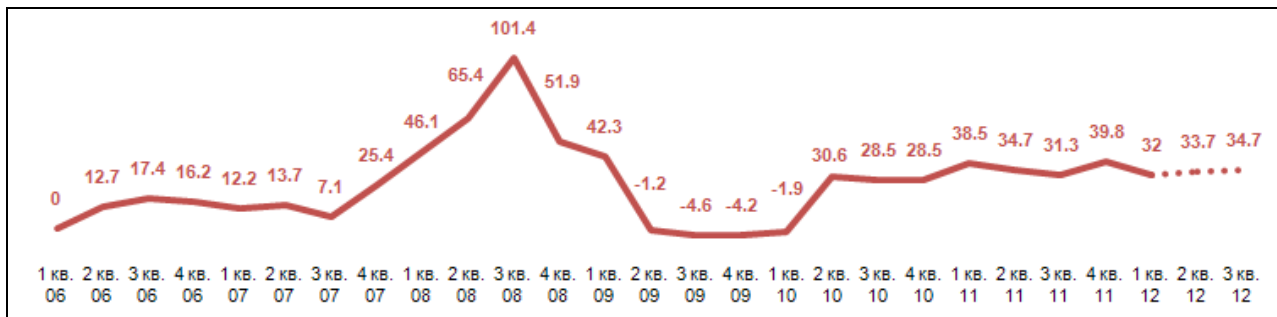
Для анализа динамики арендных ставок за встроенные производственно-складские помещения Санкт-Петербурга аналитики ГУИОН привели все объекты базы к единым характеристикам путем осуществления мультипликативных и аддитивных локальных корректировок основных ценообразующих факторов (зона, этаж, состояние, 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.

По итогам 1 квартала 2012 года наблюдалось снижение уровня арендных ставок на рынке встроенных производственно-складских помещений, которое составило 5,6%.

С большой долей вероятности можно утверждать, что в данном случае зафиксированное снижение уровня арендных ставок не отражает общую тенденцию рынка производственно-складской недвижимости, в том числе встроенных помещений, а является результатом предложения за указанный период площадей с низкими качественными характеристиками.



Прогнозные значения уровня арендных ставок в данном сегменте на 2 и 3 кварталы 2012 года, рассчитанные на основании результатов ежемесячных экспертных опросов о состоянии рынка коммерческой недвижимости, относительно 1 квартала 2006 года составили 35,3% и 38,8% (рисунок 4.14).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.14. Динамика арендных ставок и цен за встроенные производственно-складские помещения и прогноз до 3 квартала 2012 года (в рублях), %

По итогам 1 квартала 2012 года арендные ставки за производственно-складские помещения без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 60 до 700 руб./кв.м в мес.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (313 руб./кв.м в мес.) стали центральные районы города.

Средняя арендная ставка в удаленных от центра города районах составила 302 руб./кв.м в мес.

Наименьшая средняя ставка аренды (149 руб./кв.м в мес.) зафиксирована в удаленных от центра города районах (таблица 4.6).

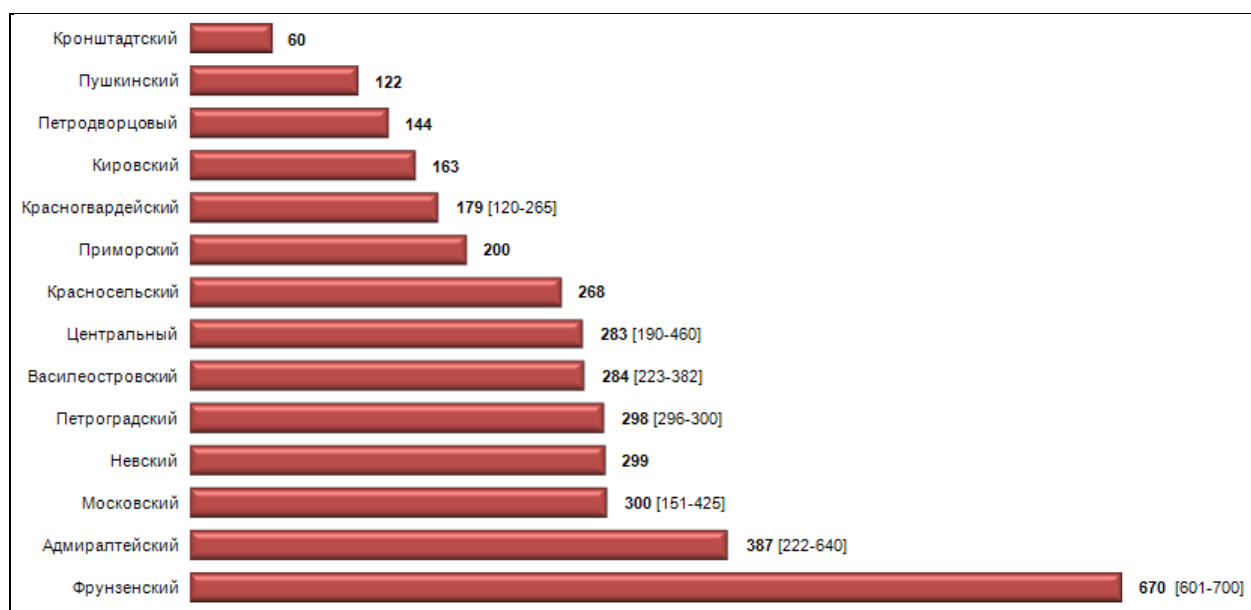
Таблица 4.6 - Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные производственно-складские помещения в 1 квартале 2012 года

| Районы | Арендная ставка (диапазон), руб./кв.м в мес. | |
|--|--|----------|
| | средняя | диапазон |
| Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный) | 313 | 190-640 |
| Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский) | 302 | 120-700 |
| Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый) | 149 | 60-268 |

Источник: ГУИОН

При этом лидером по наибольшей средней ставке аренды (670 руб./кв.м в мес.) стал Фрунзенский район, по наименьшей (60 руб./кв.м в мес.) - Кронштадтский район (рисунок 4.15).





Источник: ГУИОН

Рисунок 4.15. Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные производственно-складские помещения Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года по районам, руб./кв.м в мес.

Примеры производственно-складских помещений, сдаваемых в аренду в 1 квартале 2012 года по максимальным и минимальным ставкам, приведены в приложении Г.

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного производственно-складского помещения в 1 квартале 2012 года в среднем составил 7% на рынке аренды и 9% на рынке купли-продажи.

Базовая ставка капитализации данного сегмента производственно-складской недвижимости в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2012 года составила 8,89%.

4.4 Выводы из анализа рынка аренды встроенно-пристроенных помещений

В 1 квартале 2012 года продолжился рост ценовых показателей во всех сегментах встроенных помещений (в большей степени - в секторе аренды торговых помещений).

Арендные ставки за встроенные помещения с начала 2012 года: повысились на 4,3% в сегменте торговых помещений; повысились на 1,1% в сегменте офисных помещений; снизились на 5,6% в сегменте производственно-складских помещений.

Диапазон арендных ставок за встроенные помещения составил: 238-9878 руб./кв.м в мес. в сегменте торговых помещений; 204-3200 руб./кв.м в мес. в сегменте офисных помещений; 60-700 руб./кв.м в мес. в сегменте производственно-складских помещений.

Прогнозные значения уровня арендных ставок за встроенные помещения на 2 и 3 кварталы 2012 года относительно 1 квартала 2006 года составили: 37,6% и 38,7% в сегменте торговых помещений; 60,2% и 62% в сегменте офисных помещений; 35,3% и 38,8% в сегменте производственно-складских помещений.

Дисконт при заключении договора с арендатором встроенного помещения в 1 квартале 2012 года в среднем составил: 4% в сегменте торговых помещений; 8% в сегменте офисных помещений; 9% в сегменте производственно-складских помещений.

Базовая ставка капитализации в 1 квартале 2012 года составила 10,13% для торговых помещений, 9,27% - для офисных, 8,89% - 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

Хотя о стремительном развитии рынка качественной торговой недвижимости в посткризисный период говорить пока рано, но 1 квартал 2012 года, как и 2011 год, был довольно благоприятным для данного сегмента: арендные ставки стабильно росли, доля вакантных помещений плавно сокращалась, росла инвестиционная активность со стороны иностранных компаний, кроме того, на рынок выходили новые ритейлеры, а большинство старых наращивали масштабы своего бизнеса, активно осваивая спальные районы.

Например, в 1 квартале 2012 года развивали свой бизнес, заявили о дальнейшем развитии или о планах выхода на рынок Санкт-Петербурга следующие торговые операторы:

– оператор спортивных товаров "Intersport" - владелец сети из 22 магазинов ("Delta Sport", "Intersport" и "Sportland") общей площадью около 13 тыс. кв.м планирует открывать до 3-х новых магазинов в год;

– голландская сеть "Spar" до конца 2012 года планирует открыть в городе около 8 супермаркетов²⁴ (первый супермаркет площадью 800 кв.м открылся в декабре на пр. Луначарского);

– дистрибутор ювелирных украшений ЗАО "ПанКлуб" датской компании "Pandora" планирует в течение 2012 года увеличить количество магазинов в Санкт-Петербурге вдвое до 10 точек (объем инвестиций в открытие одного магазина площадью от 45 до 100 кв.м. ориентировочно составляет около \$120 тыс.);

– в конце 2012 года откроются первые магазины новой сети товаров для здорового образа жизни ОАО "Фармация" (объем инвестиций в открытие одного магазина площадью 60-100 кв.м, расположенного в торговом центре, составит 3-4 млн., срок окупаемости - 1,5-2 года).

В 1 квартале 2012 года на рынке торговых центров Санкт-Петербурга наблюдались следующие основные тенденции:

1) активизация ритейлеров, специализирующихся на продаже нижнего белья: такие всемирно известные бренды, как "Golfstream" (23 магазина в Санкт-Петербурге),

²⁴ Официальным представителем сети в Санкт-Петербурге, Торговым домом "Интерторг" (развивает сети "Народная Семья" и "Идея"), отдается предпочтение приобретению помещений для открытия магазинов в собственность, а не их аренде. При этом обязательным условием является превышение площади помещения 650 кв.м.



"GoldenPoint" (13), "Incanto" (12), "Palmetta" (12), "Calzedonia" (9) ищут новые торговые площади в качественных торговых комплексах и во встроенных помещениях на основных торговых коридорах;

2) Активизация операторов детских развлекательных объектов:²⁵

– в конце 4 квартала 2012 года ГК "Эспро" планирует открытие детского тематического парка "Мастерград" площадью 5400 кв.м в ТРК "Piterland" (договор аренды заключен на 10 лет, объем инвестиций в проект составляет порядка €10,5 млн., срок окупаемости - 7 лет);

– планы по увеличению количества своих торговых точек имеет сеть магазинов "Детский мир", которая насчитывает 150 магазинов общей площадью более 305 тыс. кв.м, в том числе 13 в Санкт-Петербурге;

– Расширение сетей торговых и торгово-развлекательных операторов, включая строительство гипермаркетов для конкретных заказчиков ("big box retail"²⁶):

– санкт-петербургский ритейлер формата DIY-сеть супермаркетов "Метрика" предполагает значительно увеличить темпы роста в городе (всего будет открыто около 20 магазинов общей площадью 40 тыс. кв.м);²⁷

– финский ритейлер "SOK"-владелец сети супермаркетов "Prisma" планирует ежегодно открывать по 2-3 новых торговых объекта (их количество в Санкт-Петербурге и Ленобласти увеличится с 9 до 30²⁸);

– холдинговая компания "Адамант" представила проект строительства третьего ТРК "Континент" на пересечении улиц Бухарестской и Салова (общая площадь 74,7 тыс. кв.м, объем инвестиций - около \$150 млн., срок окупаемости - не менее 10 лет);

– крупнейшие российские ритейлеры бытовой электроники "М.видео" и "Эльдорадо" планируют (ориентировочно с 2012 года) создание единой сети (около 930 магазинов), которая займет почти половину российского рынка и станет одной из крупнейших в мире;

– УК "Старт" в течение ближайших 2-3 лет собирается инвестировать \$300 млн. в

²⁵ По данным компании "ASTERA" в альянсе с "BNP Paribas Real Estate", в Санкт-Петербурге детская развлекательная функция занимает не более 15% рынка торговой недвижимости (в Европе - 20-30%). В конце 2011 года в ТК "Подсолнух" открылся детский развлекательный центр "Прыг-Скок" общей площадью 1200 кв.м (инвестиции в проект составили порядка 20 млн. руб.), а в ТРК "Гранд Каньон" - специализированный торгово-развлекательный комплекс для детей "Дивный город" общей площадью 21500 кв.м, в состав которого входит детский парк развлечений "КидБург" общей площадью 2800 кв.м (инвестиции в проект составили около 60 млн. руб., планируемый срок окупаемости - 3-5 лет при текущей посещаемости не менее 3500 детей в неделю).

²⁶ С англ. "большая коробка розничной торговли".

²⁷ Сеть DIY-магазинов "Метрика", принадлежащая ГК "Корпорация СБР", состоит из 30 магазинов общей площадью около 100 тыс. кв.м. В 2012 году открыто 12 супермаркетов.

²⁸ В декабре 2011 года в ТРК "Варшавский экспресс" был открыт девятый в Санкт-Петербурге магазин сети общей площадью 2,2 тыс. кв.м (объем инвестиций в открытие составил €5 млн.). В течение 2012 года планируется открытие еще 3-4 супер- и гипермаркетов.



расширение сети DIY-гипермаркетов "Старт", в том числе в Санкт-Петербурге (сейчас в городе работает 6 гипермаркетов), а также планирует развивать сеть супермаркетов товаров для дома и ремонта "Домовой";

– в конце 2012 года на пересечении Пискаревского пр. и пр. Непокоренных откроется первый в России гипермаркет финской сети "K-citymarket" компании "Kesko";

– в ближайшие несколько лет в городе появятся 4 новых торгово-развлекательных центра "Prisma" финского ритейлера "Sok Retail Int. Oy" (объем инвестиций в проект составит €100 млн.), кроме того, в торговых комплексах Санкт-Петербурга и Ленобласти в ближайшем будущем запланировано открытие 20-30 одноименных продуктовых гипермаркетов;

3) активизация операторов ресторанного бизнеса:

– 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 составит порядка €17 млн.);

– ГК "Балтийский хлеб" до 2012 конца года откроет в торговых центрах города 3 новые кофейни-кондитерские (объем инвестиций в каждую - \$200-300 тыс., срок окупаемости - 1-1,5 года);

– в 2012 году планируется открыть до 20 торговых точек новой сети гастрономов премиум-класса "Первая премия" в помещениях площадью от 200 до 1000 кв.м;

– ГК "Global Point Family" планирует в течение трех-четырех лет инвестировать \$100 млн. в открытие 200 ресторанов по всей России, в том числе в Санкт-Петербурге;

– обладатель мастер-франшизы сети кофеен "Coffeeshop Company" - компания ООО "Кофе сэт" к 2015 году рассчитывает инвестировать €50 млн. в увеличение количества своих заведений до 275 точек, 62 из которых придется на долю Санкт-Петербурга (это позволит компании увеличить свою долю рынка в городе до 20%);

– обладатель мастер-лицензии сети пекарен "Maison Kayser" в 2012 году планирует увеличить количество своих заведений в Санкт-Петербурге с 2 до 10 (вторая пекарня площадью 150 кв.м и вместимостью 54 посадочных места открылась в январе текущего года на Невском пр.);

– компания "Any Group" запускает новую сеть итальянских ресторанов быстрого обслуживания, состоящую из 20 заведений, первое из которых площадью 270 кв.м и вместимостью 80 посадочных мест откроется во 2 квартале 2012 года на 7-й линии В.О.



(объем инвестиций в один ресторан площадью 250-300 кв.м составит €250 тыс., срок окупаемости - 1 год);

4) значительное увеличение числа проектов реконцепции²⁹ (смена общей концепции и позиционирования на рынке, планировочных решений, состава арендаторов, бренда) торговых и торгово-развлекательных комплексов для повышения эффективности их деятельности и обеспечения плановой прибыли:

– открылся торговый комплекс "Порт Находка" (бывший ТРК "Рыбацкий") общей площадью 25,5 тыс. кв.м, ориентированный на более низкий ценовой сегмент;

– завершили переоборудование (изменение выкладки ассортимента, установка нового торгового оборудования, изменение размеров и расположения отделов, появление тренд-студий и информационных стоек) части своих торговых точек гипермаркеты "ОБИ";

– в 2013 году аффилированная со структурами ОАО "Газпром" компания "Экспофорум" планирует завершить реновацию территории Васильевского острова площадью 20 га, где сейчас располагается выставочный комплекс "Ленэкспо" (14 га), после переезда которого в Пушкинский район, здесь появятся торговый центр, гостиница и жилые комплексы общей площадью более 200 тыс. кв.м (объем инвестиций - \$0,3-1 млрд.);

– СТД "Петрович" до декабря 2013 года планирует вложить около €5 млн. в расширение строительной базы на Индустриальном пр. (площадь земельного участка - 2,5 га, будущая площадь магазина формата "cash&carry" и крытого склада - 800 кв.м и 1,5 га соответственно, расчетный срок окупаемости инвестиций - 5 лет);

– ГК "Балтийский хлеб" до конца мая 2012 года планирует завершить ребрендинг (изменение формата и интерьера, увеличение посадочных мест на 30%, расширение ассортимента) восьми заведений одноименной сети кафе-кондитерских (объем инвестиций - \$1 млн.);

– сеть магазинов косметики и парфюмерии "Рив Гош" в конце прошлого года начала реконцепцию (замену оборудования и напольного покрытия) своих точек, инвестиции в каждую из которых составят около 16 млн. руб. (в Санкт-Петербурге первым обновленным объектом стал магазин в ТРЦ "Галерея");

– английское бюро "Charman & Teylor" готовит проект реконцепции ТРК "Феличита" на ул. Коллонтай (ГВА - 100 тыс. кв.м, GLA - 63,6 тыс. кв.м), в настоящее время заполненного арендаторами на 70%;

– ООО "АРИН" разрабатывает проект реконцепции ТРК "Подсолнух", в результате

²⁹ По данным ООО "АРИН", затраты на реконцепцию торгового комплекса составляют в среднем \$5-15 млн.



которой предполагается усилить развлекательную зону, привлечь новых якорных арендаторов;

– в рамках реконцепции ТК "Светлановский", находящегося под управлением УК "Энергия Логистик", 3 из 5 этажей комплекса будут переоборудованы под бизнес-центр, в торговой части поменяется дизайн и планировки помещений, кроме того, на 20% поменяется состав арендаторов;

– изменена концепция ТК "Аура", теперь там разместится галерея премиальных бутиков одежды и обуви (изначально комплекс позиционировался как дизайнерский центр интерьерных товаров премиум-класса, но в течение года смог привлечь лишь одного арендатора);

– преобразование из ценового формата "средний плюс" в "средний" ожидает ТК "Смайл", расположенный в Невском районе, уровень вакантных площадей в котором на конец 2011 года составил почти 30%;

– до 2013 года КЦ "Кей" вложит в открытие новых и реконцепцию действующих торговых точек около 650 млн. руб., часть из которых пойдет на формирование новой сети "Техника и человек" (в Санкт-Петербурге будет работать в общей сложности 16 магазинов ритейлера, а объем продаж всей сети должен увеличиться на 15-20%);

– американский фонд "Jensen Group", приобретший в конце прошлого года ТК "Невский Пассаж", собирается вложить около \$25 млн. в его 1,5-годовую реконцепцию (планируется расширение торгового пространства, ротация арендаторов, повышение арендных ставок) с целью увеличения доходности универмага до 10,5-11,5% и последующей продажи через 10 лет;

– компания "X5 Retail Group N.V." планирует ребрендинг универсамов "Патэрсон", на месте которых откроются девять "Перекрестков" и две "Пятерочки" (площадью 640 и 400 кв.м).

В числе значимых девелоперских проектов, осуществляемых в Санкт-Петербурге настоящее время, стоит отметить развитие УК "Пулковские звезды" земельного участка площадью 43 га, расположенного между Пулковским и Волхонским шоссе, недалеко от строящегося терминала аэропорта Пулково. Здесь, после завершения в 2014 году инженерной подготовки надела, должна появиться торговая зона площадью около 12 га, на которой разместятся аутлет-центр (площадь земельного участка - 6,4 га, площадь улучшений - 16,5 тыс. кв.м) и пауэр-центр (площадь земельного участка - 5,5 га, площадь улучшений - 20 тыс. кв.м). Оба эти формата специализируются на розничной продаже товаров по



сниженным ценам, но отличие пауэр-центров заключается в объединении широчайшего ассортимента одного типа товаров.

5.1.2 Предложение и спрос на рынке торговых центров

Предложение

По данным ГУИОН, в 1 квартале 2012 года в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию 2 крупных торговых объекта общей площадью 64 тыс. кв.м (GLA – 33 тыс. кв.м).

Таким образом, на начало 2 квартала 2012 года общий объем площадей в торговых центрах города, по разным оценкам, составил 4460-5247,4 тыс. кв.м общей площади или 3050-3150,8 тыс. кв.м арендопригодной площади. Обеспеченность качественной торговой недвижимостью (GBA) в расчете на 1000 жителей Санкт-Петербурга при этом составила около 899-1058 кв.м,³⁰ что сопоставимо с европейскими показателями.³¹

До конца 2012 года ожидается ввод еще 8-11 высококлассных торговых комплексов общей площадью 499-579 тыс. кв.м (GLA – 252,8-314,7 тыс. кв.м).

Спрос

По данным специалистов компании "Jones Lang LaSalle", за последние 2 года на рынок Санкт-Петербурга вышло порядка 150 новых участников, которые в совокупности арендовали более 60 тыс. кв.м торговых площадей. Из них 34% относится к операторам розничной продажи одежды и обуви (например, "GAP", "NetWork", "Calliope", "River Island", "LCWaikiki"), порядка 33% - операторы ресторанного бизнеса, включая фуд-корты (например, рестораны "Баклажан" и ресторан "Дюжина", которые заняли в ТРК "Галерея" 1000 и 400 кв.м соответственно), 4% - операторы фитнес-клубов и товаров для дома (например, фитнес-клуб премиум-класса "Fit Fashion" и сеть гипермаркетов "Уюттерра").

По данным компании "ASTERA" в альянсе с "BNP Paribas Real Estate", наиболее активными арендаторами площадей в торговых центрах в 1 квартале 2012 года являлись операторы, специализирующиеся на продаже одежды и обуви среднего ценового сегмента. При этом наиболее часто запрашиваемыми объектами являются помещения площадью 50-100 кв.м у несетевых операторов, 100-200 кв.м - у сетевых.

Заполняемость торговых центров Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года находилась на достаточно высоком уровне. В среднем она составила примерно 96%,

³⁰ По данным компании "Knight Frank", в 2011 году лидерами по обеспеченности качественными торговыми площадями стали Московский (1700 кв.м/1000 жителей) и Приморский (1060 кв.м) районы города.

³¹ Таллин - 1389, Стокгольм - 794, Милан - 764, Вена - 632, Загреб - 555, Мадрид - 520, Вильнюс - 513, Прага - 542 кв.м/1000 жителей.



варьируясь в диапазоне 20-100%. Не востребованными при этом являлись неликвидные помещения в неудачно расположенных торговых центрах, в том числе новых, с затрудненным проездом, высоким уровнем конкуренции и непродуманной концепцией (например, в торговых комплексах "Пулково 3" и "Осиновая роща", где доля вакантных площадей достигла 60-80%).

В отношении новых торговых объектов, введенных в эксплуатацию в конце 2011 года - 1 квартале 2012 года, ситуация неоднозначна, - в некоторых из них, введенных позже, уровень заполняемости выше, чем в других, например: ТРК "Академ Парк" (Калининский р-н, введен в 4 квартале 2011 года) - заполняемость 95%; 2-я очередь ТРК "Шкиперский Молл" (Василеостровский р-н, введен в 4 квартале 2011 года) - 40%; гипермаркет "О'кей" (Фрунзенский р-н, введен в 1 квартале 2012 года) - 100%; садовый центр "Метрика" (Красносельский р-н, введен в 3 квартале 2011 года) - 99%; ТК "Лиговъ" (Фрунзенский р-н, введен в 3 квартале 2012 года) - 60%.

Примеры значимых сделок, заключенных на рынке торговых центров в 1 квартале 2012 года, приведены ниже (таблица 5.1).

Таблица 5.1 - Примеры сделок аренды на рынке торговых центров в 1 квартале 2012 года

| Арендатор | Объект аренды | |
|---|------------------------------|---------------|
| | расположение | площадь, кв.м |
| дистрибутор элитного алкоголя "ВайнДом" | ОСЗ в Красногвардейском р-не | 1130 |
| детский тематический парк "Мастерславль" (ГК "Эспро") | строящийся ТРК "Piterland" | 5400 |
| продуктовый супермаркет | | 1600 |
| сеть бытовой техники и электроники "Телемакс" | ТК "Гулливер" | 3700 |
| сеть гипермаркетов "Леонардо" | ТРЦ "Балкания NOVA" | 550 |
| | ТРЦ "Город" | 550 |

Источник: СМИ

5.1.3 Структура рынка торговых центров

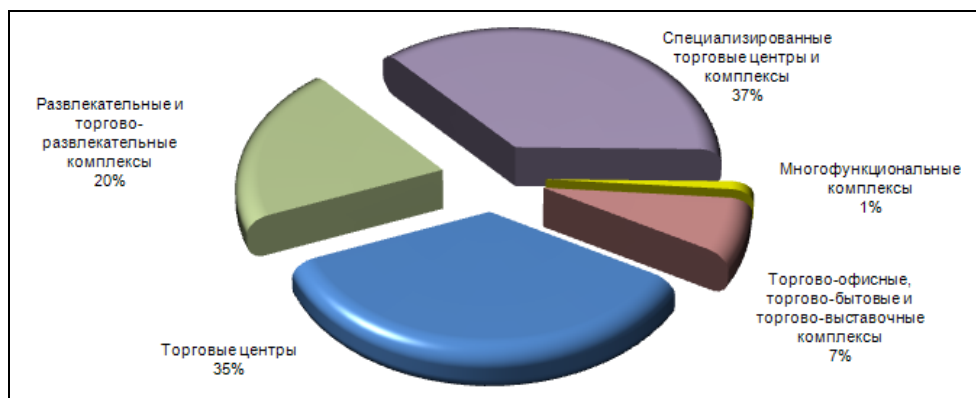
Качественная структура рынка

По данным ГУИОН,³² среди качественных торговых помещений, представленных на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года, преобладали специализированные (обувные, мебельные, строительные и т.д.) торговые комплексы, удельный вес которых составил 37%.

На втором месте обычные торговые центры. Их доля составила 35% (рисунок 5.1).

³² Приведенная информация по структуре рынка основана на анализе выборки данных и включает 282 объекта общей площадью 5183,4 тыс. кв.м (GLA - 3117,8 тыс. кв.м).



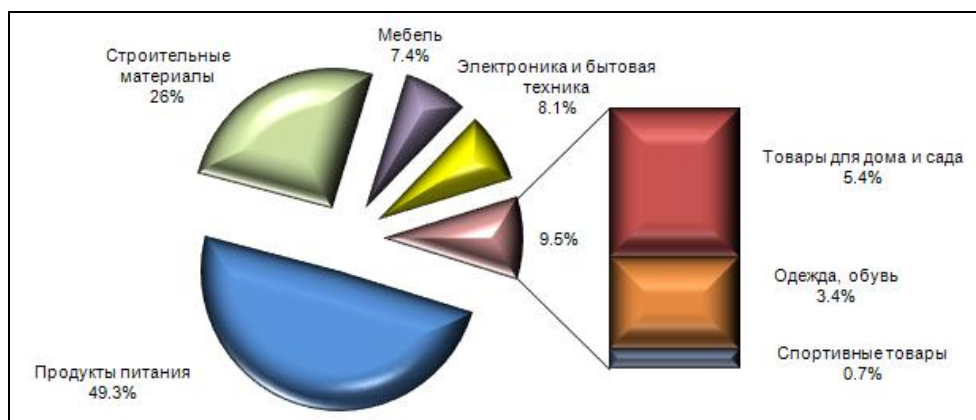


Источник: ГУИОН

Рисунок 5.1. Структура рынка торговых центров по функциональному назначению в 1 квартале 2012 года, %

Среди специализированных торговых центров и комплексов наибольшую долю заняли объекты, занимающиеся розничной продажей продуктов питания (49,3%). 26% пришлось на ТЦ и ТК, специализирующиеся на продаже строительных материалов, 7,4% - мебели, 8,1% - электроники и бытовой техники.

Структура рынка торговых центров по функциональному назначению в 1 квартале 2012 года представлена ниже (рисунок 5.2).



Источник: ГУИОН

Рисунок 5.2. Структура специализированных торговых центров и комплексов по функциональному назначению в 1 квартале 2012 года, %

Территориальная структура рынка

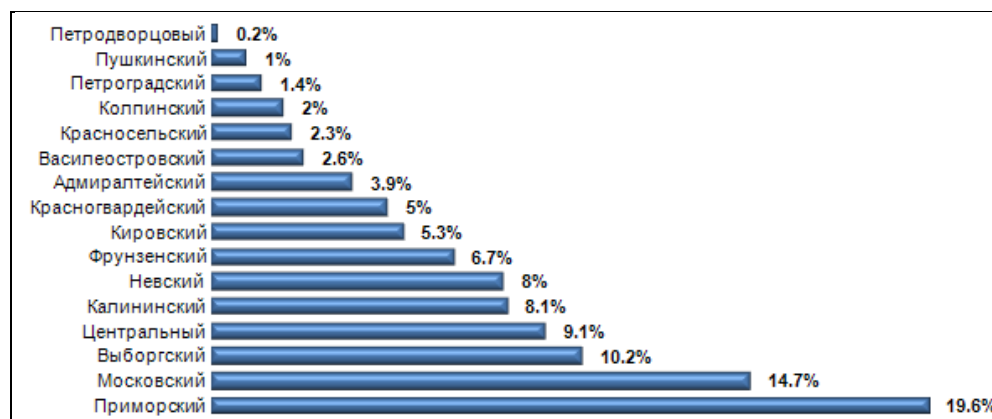
В связи с дефицитом земельных участков под застройку в центре Санкт-Петербурга, торговые объекты в данном сегменте тяготеют к районам, удаленным от центра города. Их доля в общем объеме торговых центров и комплексов по итогам 1 квартала 2012 года составила около 77,4%.

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



Лидерами по предложению аренды площадей в торговых центрах стали Приморский, Московский и Выборгский районы Санкт-Петербурга, совокупная доля которых составила около 44,5% от общего объема предлагаемых в аренду площадей.

Наименьший уровень (0,2%) предложения был отмечен в Петродворцовом районе (рисунок 5.3).



Источник: ГУИОН

Рисунок 5.3. Структура действующих торговых центров Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года по районам (GLA)

В ближайшие 10 лет одной из главных торговых магистралей города может стать Лиговский пр. благодаря осуществляемым и планируемым на этой территории проектам, среди которых: строительство многофункционального комплекса (торгово-офисная зона, гостиница, апартаменты и подземный паркинг) площадью до 60 тыс. кв.м компанией "Лиговский Девелопмент", действующей от лица крупной южно-корейской корпорацией "Pion Partners"; строительство многофункционального комплекса "Сан-Галли парк" площадью более 80 тыс. кв.м компанией "Райффайзен Эволюшн прожект девелопмент"; строительство многофункциональный комплекс площадью до 155 тыс. кв.м компанией ООО "Современные печатные технологии".

5.1.4 Ценовые характеристики 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 арендодателя (якорная функция³³);

– специализация арендатора (наиболее высокие арендные ставки устанавливаются занимающим небольшие площади салонам сотовой связи, ювелирным магазинам, операторам снековой продукции,³⁴ 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

За 1 квартал 2012 года средняя арендная ставка за помещения в торговых центрах Санкт-Петербурга (без учета стоимости коммунальных расходов и НДС) составила 1465 руб./кв.м в мес., находясь в диапазоне от 276 до 6645 руб./кв.м. в мес. (таблица 5.2).

Таблица 5.2 - Средние арендные ставки и диапазоны ставок в торговых центрах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года

| Районы | Арендная ставка (диапазон), руб./кв.м в мес. | |
|--|--|-----------------|
| | средняя | диапазон |
| Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный) | 1590 | 320-6400 |
| Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский) | 1433 | 276-6645 |
| Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый) | 998 | 483-2404 |
| В среднем по городу | 1465 | 276-6645 |

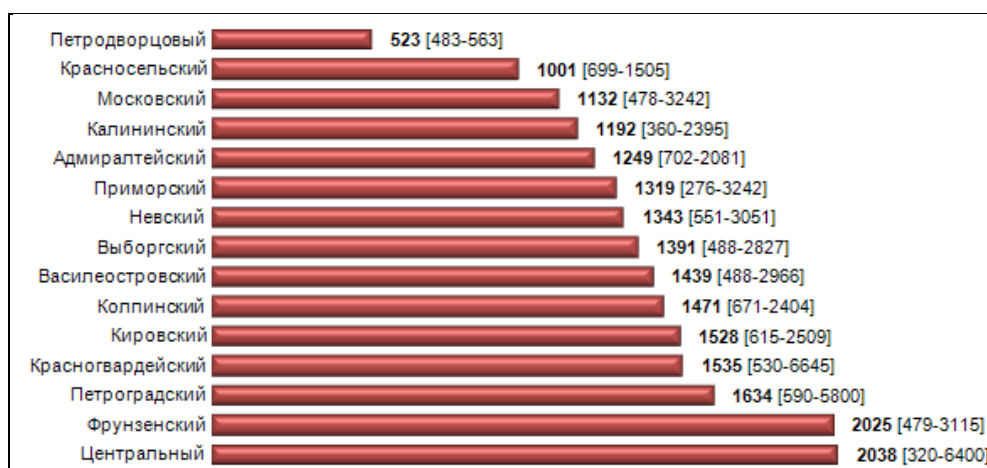
Источник: ГУИОН

В 1 квартале 2012 года наибольшие средние арендные ставки за помещения в торговых центрах наблюдались в Центральном районе, наименьшие - в Петродворцовом районе (рисунок 5.4).

³³ Функция якорного арендатора, выполняемая специализированным магазином или группой магазинов, заключается в генерации людских потоков, то есть в привлечении посетителей и определении специфики торгового центра.

³⁴ Шоколад, марципан, орехи, мармелад, чипсы, попкорн, сухарики, суши и т.д.





Источник: ГУИОН

Рисунок 5.4. Средние арендные ставки (диапазоны) в торговых центрах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года по районам, руб./кв.м в мес.

Средние арендные ставки на главных торговых магистралях Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года составили: Невский пр. - 2768 (320-6400) руб./кв.м в мес., Большой пр. П.С. - 2541 (1471-5800) руб./кв.м в мес., Садовая ул. - 878 (473-1140) 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. Стоит также отметить, что цена аренды помещений для якорных арендаторов может быть в 2,5-4,5 раз ниже, чем для прочих арендаторов.³⁵

В условиях роста спроса на качественные торговые помещения при одновременном сокращении объемов их ввода, собственники неохотно соглашаются предоставлять арендаторам скидки и другие льготные условия. Все чаще при заключении договоров аренды устанавливаются фиксированные ставки (для ставок, выраженных в долларах или евро, закрепляется нижняя граница валютного курса). Кроме того, вернулась практика ежегодной индексации арендных ставок (в среднем на 5-10%),³⁶ особенно для строящихся торговых центров, что некоторым образом свидетельствует о преодолении кризиса на рынке торговой недвижимости.

Доходность и операционные расходы

В 1 квартале 2012 года средняя величина операционных расходов на 1 кв.м качественных торговых площадей в Санкт-Петербурге находилась на уровне 48-80 \$/кв.м в год или 4-8,3 \$/кв.м в мес. Таким образом, доля операционных расходов составила в среднем 10-15% (от 6% до 24%) от уровня месячной арендной платы (без учета НДС).

³⁵ По данным компании "ASTERA St.Petersburg".

³⁶ Данные компании "Jones Lang LaSalle".



Одной из статей расходов является набирающая популярность в последнее время художественная светодиодная подсветка фасадов и витрин зданий,³⁷ в том числе торгового и торгово-развлекательного назначения, (в первую очередь это характерно для центральных районов города). Стоимость монтажа подобной системы в торговом комплексе может достигать до нескольких миллионов рублей (в зависимости от применяемой техники и сложности ее монтажа, площади фасадов здания, количества прожекторов и т.п.), а затраты на плановое обслуживание варьируются в диапазоне от 50 до 300 тыс. руб./мес.³⁸

Стоимость услуг профессиональных управляющих компаний с 2010 года в ряде случаев сократилась до рекордно низкой отметки. Так, компания "МТЛ. Управление недвижимостью" в настоящее время работает по программе "Управление за 1%" (вознаграждение управляющей компании составляет 1% от валового дохода объекта без учета заработной платы задействованных на объекте сотрудников, расходов на техническую эксплуатацию здания и т.п.), участниками которой уже стали 9 торговых центров: ТРК "Константиновский" (Пушкинский р-н, г. Пушкин, Гусарская ул.). При этом большинство управляющих компаний работает минимум за 5% от оборота объекта управления.

В целом, по данным экспертов рынка качественной торговой недвижимости (на основе тематических статей, размещенных в СМИ), в настоящее время средняя доходность торговых и торгово-развлекательных комплексов Санкт-Петербурга составляет 8,3-11,5%, по наиболее прибыльным объектам (например, ТРЦ "Лето" и стройбаза СТД "Петрович") доходя до 14-20%. Таким образом, срок окупаемости инвестиций в качественные торговые площади составляет порядка 5-12 лет.

При этом затраты на реконцепцию уже действующих торговых комплексов составляют в среднем \$5-15 млн. в зависимости от конкретного объекта.

Говоря о доходности торговых комплексов, не стоит забывать, что кроме основного вида деятельности существенные прибыли приносит рекламная деятельность. Например, при размещении в течение месяца рекламных материалов на всех предназначенных для этого местах в дисконт-центре "Румба",³⁹ а также при ежедневном проведении на его территории

³⁷ Правительство Санкт-Петербурга утвердило программу по развитию наружного освещения "Светлый город" на период 2010-2017 гг., согласно которой 95 зданий и сооружений должны быть оборудованы устройствами художественной подсветки, выполненной в едином стиле.

³⁸ www.asninfo.ru/asn/55/44015.

³⁹ Комплекс общей площадью 20 тыс. кв.м расположен на ул. Васи Алексева, д.6, лит. А (проходимость ближайшей ст. м. "Кировский Завод" - более 1 млн. чел./мес., численность населения района - 326,9 тыс. чел., пропускная способность ближайшей крупной магистрали пр. Стачек - около 10 тыс. авто/день). Посещаемость комплекса за период с 01.01.11-31.10.11 составила свыше 2,3 млн. чел., из них 54% женщины и 46% мужчин в возрасте 19-25 лет (48%), 15-18 лет (20%), 26-35 лет (19%), 36-45 лет (7%), от 46 лет (6%). Среди них 53% работающих, 34% студентов, 6% безработных и 7% учащихся школы.



различных промо-акций, доход от этого вида деятельности может составить более 1,8 млн. руб. (таблица 5.3).

Таблица 5.3 - Тарифы на размещение рекламы в дисконт-центре "Румба"

| Место размещения | Тип носителя рекламы | Размер места, м | Стоимость размещения* | |
|---|---|-----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| | | | тариф | ед. измер. |
| Фасад над центральной входной группой | инсталляция, объемная промо-фигура, LED-экран, пленка обратной проекции | 20 x 10 | 100 | руб./кв.м в день |
| Боковые фасады с подсветкой | баннер | 24,6 x 8,5 | 100000 | руб./мес. |
| Вокруг центральной входной группы | пленка-самоклейка | 6,3 x 5,8 | 27000 | руб./мес. |
| Двери центральной входной группы | пленка-самоклейка | 0,6 x 2,3 | 5000 | руб./мес. за 2 двери |
| Панель из композита на 1-м этаже рядом со входом | пленка-самоклейка | 17 x 1,2 | 23000 | руб./мес. |
| Зеркальная панель лифта | пленка-самоклейка | 2,3 x 3,1 | 7000 | руб./мес. |
| Двери лифта | пленка-самоклейка | 2,1 x 0,5 | 7000 | руб./мес. |
| Внутренняя поверхность эскалатора | пленка-самоклейка | 10 x 0,13 (1 полоса) | 4000 | руб./мес. за 2 полосы |
| Ступени эскалатора | пленка-самоклейка | 0,8 x 0,4 x 0,2 (1 ступень) | 4000 | руб./мес. за 1 эскалатор |
| Боковая поверхность эскалатора | пленка-самоклейка | 0,8 x 5 | 7000 | руб./мес. за 1 поверхность |
| Ступени лестниц | пленка-самоклейка | 1,8 x 0,3 x 0,2 | 7000 | руб./мес. |
| | пленка-самоклейка (стоппер) | индивид. | 2000 | руб./кв.м в мес. |
| Колонны 1-го этажа | пленка-самоклейка, объемная промо-фигура | 4 x 1,5 | 3000 | руб./мес. |
| Колонны 2-го этажа | | | 2000 | руб./мес. |
| Крупногабаритные подвесные конструкции / кубы | пленка-самоклейка | 1,5 x 1,5 x 1,5 | 10000 | руб./мес. за 3 куба |
| Крупногабаритные напольные конструкции на 1-м этаже | объемная промо-фигура | индивид. | от 10000 | руб./кв.м в мес. |
| Входные группы, лифтовые площадки | стойка с полиграфией, ролап (мобильный стенд) | индивид. | 5000 | руб./мес. |
| Входные группы, лифтовые площадки, торговая галерея | лайтбокс | 1,2 x 1,8 | от 5000 | руб./мес. |
| Цифровой дисплей (односторонний, цветной, 46") | видео ролик | 5 или 30 сек./мин. | 1 | руб./показ |
| По всему комплексу | аудио ролик | 30 сек./час | 20 | руб./вещание |
| Промо-оборудование | промо-акция до 4 часов/день | 1 x 0,5 | 1000 | руб./день |
| Подиум, крупный промо-стенд | промо-акция до 4 часов/день | н/д | 2000 | руб./день |
| Мобильная стойка продаж | промо-акция на 1-м этаже | н/д | от 20000 | руб./мес. |
| | промо-акция на 2-м этаже | н/д | от 18000 | руб./мес. |
| Асфальт перед входной группой | объемная промо-фигура | индивид. | 100 | руб./кв.м в день |

* Минимальный срок размещения рекламных материалов составляет 1 неделю.

Источник: официальный сайт дисконт-центра "РУМБА" (www.rumbastock.ru)

Ставка капитализации для данного сегмента торговой недвижимости в 1 квартале 2012 года осталась на уровне 4 квартала 2011 года - 9-11%⁴⁰ в то время, как средняя стоимость строительства качественных торговых объектов в Санкт-Петербурге составляет

⁴⁰ www.asninfo.ru/asn/55/45647.



примерно 35-50 тыс. руб./кв.м. Например, на участке площадью 4 га можно построить гипермаркет площадью до 20 тыс. кв.м, при этом стоимость участка составит около \$5 млн. или 7,5 тыс. руб./кв.м (при наличии инженерных коммуникаций), затраты на строительство - \$20 млн. или 30 тыс. руб./кв.м, а срок окупаемости проекта - более 8 лет.⁴¹

5.1.5 Прогноз развития рынка торговых центров

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.

На 2012 год запланировано к вводу небольшое количество новых объектов, что может привести к увеличению темпа роста ставок не менее 5-8% и не более 10-15%. При этом прирост качественных торговых площадей будет происходить в основном за счет Фрунзенского, Приморского, Московского и Калининского районов города.

Из-за дефицита земли в черте города будет происходить постепенное смещение строительства качественной торговой недвижимости от центра к пригородам, а в перспективе - за городскую черту. Однако главным фактором притяжения для девелоперов по-прежнему будет КАД и новые жилые районы.

⁴¹ www.asninfo.ru/asn/57/46141.



5.2 Рынок аренды помещений в бизнес-центрах

5.2.1 Общая характеристика и тенденции рынка бизнес-центров

На рынке качественной офисной недвижимости в 1 квартале 2012 года продолжилось увеличение объема спроса, умеренный прирост площадей, а также повышение арендных ставок и цен. В целом можно констатировать, что данный сегмент рынка коммерческой недвижимости преодолел последствия мирового финансового кризиса и начал плавный рост.

Доказательством этого могут служить объекты качественной деловой недвижимости, проекты которых были анонсированы в прошлом году и в начале текущего года. Так, 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 ш. Объем инвестиций в проект 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.⁴²), а земельного участка - 3351 кв.м.

Многофункциональный комплекс "Набережная Европы" к 2017 году должен появиться в Петроградском районе на земельном участке площадью почти 100 тыс. кв.м, занимаемом комплексом зданий ФГУП "Прикладная химия".

Холдингом "Созвездие Водолея" объявлен международный архитектурный конкурс по проекту строительства к 2016 году многофункционального комплекса общей площадью 38 тыс. кв.м (в его состав войдет гостиница категории "4 звезды" вместимостью до 170 номеров, торгово-офисный комплекс, бизнес-центр класса "B", жилой дом, паркинг на 200 машино-мест) в Центральном районе. Плановый объем инвестиций составляет порядка 2,5 млрд. руб.

⁴² Согласно инвестусловиям после перечисления в бюджет 67,2 млн. руб. на развитие городской инфраструктуры компания сможет получить в собственность находящуюся в аренде часть помещений.



Компания "Setl Group" к началу 2014 года планирует построить 11-этажный бизнес-центр класса "B" на Ленинском пр. (GBA - 30 тыс. кв.м, GLA – 21,3 тыс. кв.м). Рядом с офисным зданием разместится 6-этажный пристроенный паркинг вместимостью 299 машино-мест. Объем инвестиций в проект составит около 1,5 млрд. руб.

Кроме того, через год планируется начать строительство высотного (до 470 м) делового комплекса "Лахта-Центр", работы над проектом которого завершаться в августе-сентябре 2012 года (стоимость проектирования оценивается экспертами в 500 млн. руб.).

Среди тенденций рынка, наблюдавшихся в 1 квартале 2012 года, можно отметить повышенный интерес девелоперов и инвесторов к историческим зданиям, являющийся, в том числе, следствием дефицита мест для размещения высококлассных офисных объектов в центральной части города. Так, в Петроградском районе на Большой Пушкарской ул., д.22 (на месте бывших Пушкарских бань) возобновилось приостановленное в кризис строительство бизнес-центра "Сенатор" (класс "A", GBA – 8600 кв.м, GLA – 7900 кв.м) с полуподземным паркингом вместимостью 46 машино-мест и баннным комплексом площадью 733 кв.м вместимостью около 100 посетителей.

А в 2-этажном здании бывшей императорской электростанции в г. Петергоф на ул. Парковой, д.1-А (GBA - 1243 кв.м, площадь земельного участка – 373 кв.м), выставленной на торгах ОАО "Фонд имущества Санкт-Петербурга" по стартовой цене 20 млн. руб., после реставрации (по мнению экспертов, затраты на капитальный ремонт могут составить более \$1,2 млн.) планируется размещение выставочного комплекса.

5.2.2 Предложение и спрос на рынке бизнес-центров

Предложение

По данным ГУИОН, в 1 квартале 2012 года в эксплуатацию введено 5 бизнес-центров общей площадью (GBA) 40,4 тыс. кв.м. Таким образом, на начало 2 квартала 2012 года объем офисных площадей в бизнес-центрах города составил около 4284 тыс. кв.м, в том числе: 2735,9 тыс. кв.м в бизнес-центрах классов "A" и "B".

При этом обеспеченность качественными офисными площадями составила в среднем 863,4 кв.м/1000 чел. В сравнении с обеспеченностью офисными площадями в крупных городах Европы (17,6 тыс. кв.м/1000 чел. во Франкфурте, 16,1 тыс. кв.м/1000 чел. в Мюнхене, 7,4 тыс. кв.м/1000 чел. в Париже, 5,4 тыс. кв.м/1000 чел. в Лондоне, 2 тыс. кв.м/1000 чел. в Варшаве) потенциал офисного рынка Санкт-Петербурга, без поправки на



влияние финансового кризиса, может оцениваться как высокий.⁴³

Кроме того, до конца 2012 года ожидается завершение строительства еще 14 бизнес-центров общей площадью около 250,5 тыс. кв.м.

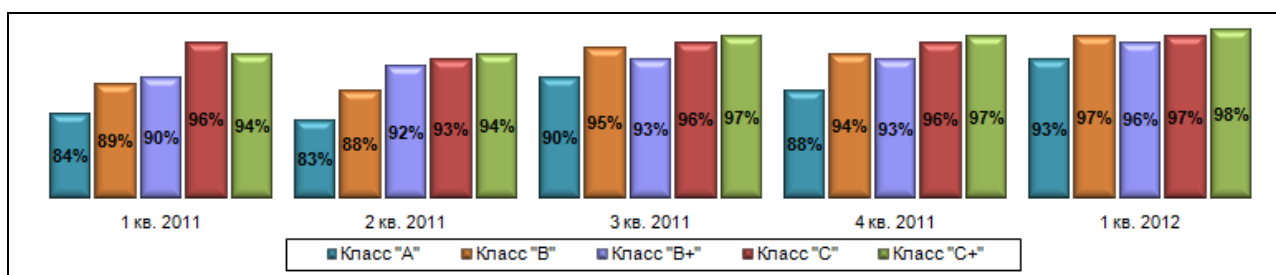
В связи с тем, что в течение вот уже двух лет на рынке качественной деловой недвижимости объем поглощения площадей в среднем на 20% превышает объем их ввода,⁴⁴ появляются такие новые источники предложения офисных помещений как офисные надстройки над торговыми комплексами. В настоящее время, например, обсуждается возможность строительства над обувным магазином "Платформа" общей площадью 6000 кв.м, расположенным у ст. м. "Ладожская", еще 10 тыс. кв.м (7-8 этажей).

Спрос

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 2012 года существенно возросла (особенно в классе "А") и составила 93-98% (рисунок 5.5).



Источник: ГУИОН

Рисунок 5.5. Заполняемость действующих бизнес-центров в 1 квартале 2012 года

При этом заполняемость бизнес-центров, введенных в эксплуатацию в 4 квартале 2011 года и 1 квартале 2012 года, в среднем составила 68%, варьируясь в диапазоне от 30% (например, в реконструированной 2-й очереди БЦ "Доминат") до 98% (например, в новых

⁴³ Данные Петростата на 01.12.11.

⁴⁴ Данные компании "Knight Frank".



бизнес-центрах "На Парнасе" и "Лиговский, 266").

Наименьший объем вакантных площадей наблюдается в бизнес-центрах с гибкой ценовой политикой, высококачественным сервисом и сложившимся пулом арендаторов-крупных компаний, например, не имеющие вакантных площадей бизнес-центры "Радиус", "На реке Смоленке", "Невский, 102", "Восстания, 18", "Bazen", "Ростра", "Транслайн", "У Ростральных колонн", "Белоостровская, 6", "Звенигородский", "Чугун Plaza" и другие.

Из числа знаковых сделок по аренде помещений в бизнес-центрах, заключенных в 1 квартале 2012 года, можно назвать: аренду 3000 кв.м в БЦ "Призма" компанией "Пилон"; аренду 2118 кв.м в БЦ "Белые ночи" компанией "SAP CIS, LLC"; аренду 2000 кв.м в БЦ "На Парнасе" СТД "Петрович"; аренду 1907 кв.м в БЦ "Москва" компанией "Норман"; аренду 1300 и 700 кв.м в БЦ "Греческий" компаниями "Oriflame Cosmetics" и "ОВИТ"; аренду 1200 кв.м в БЦ "Арена Холл" футбольным клубом "Зенит"; аренду 1096 кв.м в БЦ "Renaissance Plaza" компанией "Юнион Клиник"; аренду 1009 кв.м в бизнес-центре на ул. Робеспьера, д.12 компанией "Ленпромторг"; аренду 1000 кв.м в БЦ "Light House" компанией "Эмбриа разработка"; аренду 950 кв.м в БЦ "Охта Хаус" компанией "Союзбалткомплект"; аренду 720 кв.м в БЦ "Санкт-Петербург Плаза" компанией "Branch"; аренду 550 кв.м в БЦ "Renaissance Forum" компанией "Finance Software".

Средний срок, на который заключались договора аренды, в 1 квартале 2012 года составил 3-5 лет для бизнес-центров класса "А" и 11 мес.-3 года для бизнес-центров класса "В". А наибольшим спросом пользовались помещения площадью до 100 кв.м, доля которых составила 68% от числа всех запросов.⁴⁵

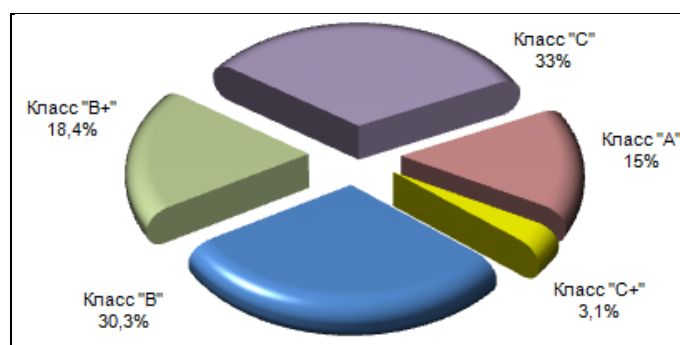
5.2.3 Структура рынка бизнес-центров

Качественная структура рынка

По итогам 1 квартала 2012 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 48,7%. Удельные веса помещений в бизнес-центрах классов "А", "С" и "С+" составили 15%, 33% и 3,1% соответственно (рисунок 5.6).

⁴⁵ По данным компаний "Maris Properties" и "CB Richard Ellis".





Источник: ГУИОН

Рисунок 5.6. Структура офисного рынка Санкт-Петербурга по классам бизнес-центров в 1 квартале 2012 года (GLA)

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; – 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; |

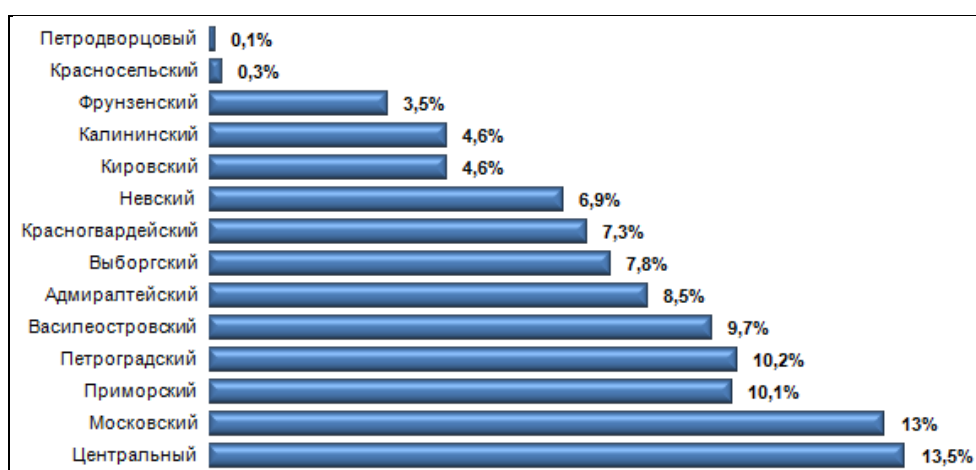


| Класс | Характеристики |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> – Конференц-зал, кафе/ресторан; – Наличие парковки. |
| C | <ul style="list-style-type: none"> – Размещение в административных зданиях, НИИ; – Обеспечение достаточным числом телефонных линий; – Различное состояние помещений от ремонта советского типа до хорошего современного интерьера; – Система вентиляции. |
| Уровень управляющей компании и предоставляемого сервиса | |
| A | <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. |
| B | <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; |
| C | <ul style="list-style-type: none"> – Внутренняя или внешняя управляющая компании; – Охрана; – Служба эксплуатации и уборки. |

Территориальная структура рынка

В 1 квартале 2012 года на долю удаленных от центра города районов пришлось около 57,7% предлагаемых в аренду площадей в бизнес-центрах, на долю центральных - 41,8%, на долю периферийных - 0,4%.

По предложению качественных помещений в бизнес-центрах в 1 квартале 2012 года лидировали Центральный (13,5% от общего объема предложения) и Московский (13%) районы города. Наименьший объем предложения приходился на Петродворцовый (0,1%) и Красносельский (0,3%) районы (рисунок 5.7).



Источник: ГУИОН

Рисунок 5.7. Структура действующих бизнес-центров Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года по районам (GLA)



5.2.4 Ценовые характеристики 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 2012 года средняя арендная ставка за помещения в бизнес-центрах без учета стоимости коммунальных расходов и НДС составила 690 руб./кв.м в мес., находясь в диапазоне от 221 до 2284 руб./кв.м. в мес.

Лидерами по средним арендным ставкам (767 руб./кв.м в мес.), как всегда, стали центральные районы города. В удаленных от центра города районах, средняя ставка составила 596 руб./кв.м в мес., в периферийных - 376 руб./кв.м. в мес. (таблица 5.5).

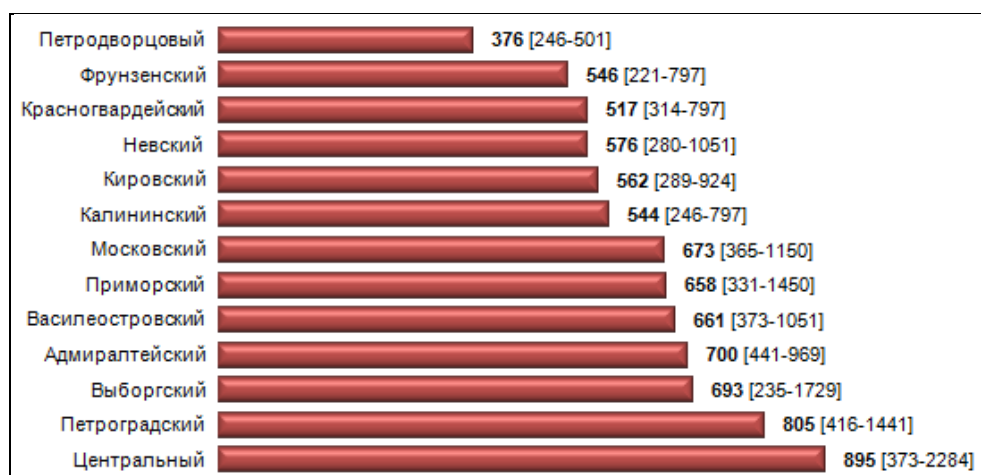
Таблица 5.5 - Средние арендные ставки и диапазоны ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года

| Районы | Арендная ставка, руб./кв.м в мес. | |
|--|-----------------------------------|-----------------|
| | средняя | диапазон |
| Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный) | 767 | 235-2284 |
| Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский) | 596 | 221-1450 |
| Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый) | 376 | 246-501 |
| В среднем по городу | 690 | 221-2284 |

Источник: ГУИОН

В 1 квартале 2012 года наибольшие средние ставки аренды за помещения в бизнес-центрах наблюдались в Центральном районе, а наименьшие - в Петродворцовом (рисунок 5.8).





Источник: ГУИОН

Рисунок 5.8. Средние арендные ставки (диапазоны) в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года по районам, руб./кв.м в мес.

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. В 1 квартале 2012 года средние арендные ставки (диапазоны ставок) в зависимости от класса офисных объектов составили:

- 1123 (628-2284) руб./кв.м в мес. в бизнес-центрах класса "А";
- 803 (416-1390) руб./кв.м в мес. в бизнес-центрах класса "В+";
- 670 (246-1390) руб./кв.м в мес. в бизнес-центрах класса "В";
- 575 (289-967) руб./кв.м в мес. в бизнес-центрах класса "С+";
- 536 (221-1111) руб./кв.м в мес. в бизнес-центрах класса "С".

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 19%.

Комплексная аренда офисных зданий

Что касается аренды административных зданий и деловых комплексов целиком (вместе с земельным участком и без него), таких предложений на рынке офисной недвижимости немного. В основном они приходятся на центральные районы города, где определяющим фактором для арендатора является не состояние объекта, а его географическое расположение.

Как правило, в комплексную аренду предлагаются исторические здания высотой не более 5 этажей, прошедшие капитальный ремонт или реконструкцию, имеющие внутренний



двор и (или) открытую парковку.

В 1 квартале 2012 года средняя ставка за аренду офисных зданий совместно с земельным участком составила 792 (от 265 до 1858) руб./кв.м в мес. при средней стоимости продажи данных объектов 129,5 (от 62,2 до 199) тыс. руб./кв.м (таблица 5.6).

Таблица 5.6 - Примеры предложения комплексной аренды и купли-продажи офисных зданий Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года

| Адрес | Площадь, кв.м | | Ставка аренды, руб./кв.м в мес.* | Цена, млн. руб. |
|---|---------------|--------------|----------------------------------|-----------------|
| | здания | зем. участка | | |
| Василеостровский р-н, ул. Весельная, д.6, лит.А | 4549,6 | 3249 | 442 | 87920 |
| Василеостровский р-н, 1-я линия В.О., д.32, лит.Б | 721 | н/д | 700 | - |
| Центральный р-н, Транспортный пер., д.4, лит.А | 1052,1 | 806 | 1500 | 171086 |
| Центральный р-н, Моховая ул., д.27-29, лит.А | 1563 | н/д | 1000 | - |
| Центральный р-н, Дегтярная ул., д.8а, лит.Б | 235,7 | н/д | 823 | - |
| Петроградский р-н, Песочная наб., д.42, лит.А | 3940 | н/д | 1460 | 158800 |
| Центральный р-н, Большой пр., д.44, лит.Б | 113,4 | н/д | 468 | 72310 |
| Петроградский р-н, ул. Мира, д.5, лит.Б | 972,8 | н/д | 797 | 119243 |
| Кировский р-н, Балтийская ул., д.30, лит.А | 270 | н/д | 482 | 62222 |
| Адмиралтейский р-н, Галерная ул., д.73, лит.А | 4170 | 2020 | 620 | - |
| Адмиралтейский р-н, пер. Гривцова, д.6, лит.Б | 530,2 | 1000 | 800 | 113165 |
| Центральный р-н, ул. Пестеля, д.3, лит.А | 698,1 | 570 | 1150 | 199040 |
| Адмиралтейский р-н, пер. Пирогова, д.18, лит.А | 2558 | 1153 | 885 | 136826 |
| Василеостровский р-н, Железноводская ул., д.9, к.2, лит.А | 230,2 | 4000 | 400 | - |
| Кировский р-н, Двинская ул., д.10, к.6, лит.А | 1801,5 | 1531 | 600 | 111019 |
| Кировский р-н, ул. Ивана Черных, д.10, лит.А | 1000 | н/д | 700 | - |
| Центральный р-н, пер. Крылова, д.5, лит.Б | 3402,7 | 733 | 708 | 119023 |
| Адмиралтейский р-н, Рижский пр., д.41, лит.В | 832 | н/д | 796 | - |
| Центральный р-н, Лиговский пр., д.61, лит.В | 2142,5 | н/д | 1858 | - |
| Фрунзенский р-н, Волковский пр., д.146, лит.А | 2539 | 1167 | 398 | - |
| Невский р-н, Елизарова пр., д.31, к.2, лит.А | 2300 | 2913 | 708 | - |
| Адмиралтейский р-н, наб. Обводного кан., д.187, лит.А | 476,8 | 604 | 700 | 178272 |
| Центральный р-н, Садовая ул., д.23/6, лит.А | 814 | н/д | 1000 | - |
| Приморский р-н, ул. Савушкина, д.132, к.3, лит.А | 355,3 | н/д | 788 | - |
| Адмиралтейский р-н, Галерная ул., д.75, лит.А | 1300 | н/д | 450 | - |
| Красногвардейский р-н, Красногвардейская пл., д.3, лит.В | 863 | н/д | 265 | - |
| Выборгский р-н, пр. Просвещения, д.49, лит.А | 1891,7 | 2050 | 973 | - |
| Московский р-н, Заставская ул., д.22, лит.Ж | 800 | н/д | 500 | - |
| Петроградский р-н, ул. Куйбышева, д.28, лит. А | 440 | 290 | 1590 | 154545 |
| Невский р-н, ул. Дудко, д.8, лит.П | 1618,4 | 1050 | 575 | - |
| Московский р-н, ул. Емельянова, д.8, лит.А | 531 | 1013 | 417 | - |

* Без учета НДС.

Источники: компании "ASTERA" (www.asteragroup.ru) и "Peterland" (www.peterland.info), Северо-Западный Центр Консалтинга и Продажи Бизнеса (www.allpspb.ru)

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.

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 70-140 \$/кв.м в год для класса "А" и 60-100 \$/кв.м в год для класса "В".⁴⁶

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%.⁴⁷

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.⁴⁸ При этом ориентировочная стоимость строительства делового комплекса в Санкт-Петербурге составляет в настоящее время примерно 30-40 тыс. руб./кв.м (для классов "В" и "С") и более.

Из числа уже построенных и выставленных на продажу бизнес-центров

⁴⁶ По данным компаний "Knight Frank St. Petersburg" и "Jones Lang LaSalle".

⁴⁷ Оперативное реагирование на оповещение сигнализации и тревожной кнопки обходится в среднем в 5-10 тыс. руб./мес. Стоимость обслуживания простейшей сигнализации составляет еще около 5% от цены монтажа. Для бизнес-центра площадью 3 тыс. кв.м это 3,5-4 тыс. руб. (Антонина Асанова, "Строительный еженедельник", № (492) от 05.12.11).

⁴⁸ Данные компаний "Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга", "Арин", "GVA Sawyer" и "ASTERA".



привлекательными для инвесторов являются деловые комплексы, заполненные практически на 100%, не имеющие практически никаких обременений и предлагаемые со значительным дисконтом - 30-50%.

Ставка капитализации для сегмента качественной офисной недвижимости в 1 квартале 2012 года составила 11-12%.⁴⁹

5.2.5 Прогноз развития рынка бизнес-центров

По прогнозам экспертов рынка качественной офисной недвижимости арендные ставки на офисы в Санкт-Петербурге в ближайший год продолжают свой рост. Большое влияние на этот процесс окажет дефицит ликвидных объектов, который кроме того стимулирует запуск новых высококачественных проектов.

При этом уровень вакантных помещений в бизнес-центрах класса "А" и "В" несколько повысится в результате ввода новых офисных площадей при неизменном объеме их поглощения.

До конца первого полугодия 2012 года существенного увеличения предложения не ожидается. Ввод в эксплуатацию большинства крупных бизнес-центров планируется во второй половине текущего года.

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. Тем более что крупные участки в спальных районах дают девелоперам возможность реализовывать multifunctional проекты, совмещающие в себе офисную, торговую и гостиничную функции, а также организовывать достаточно большие, но относительно недорогие парковочные зоны в рамках новых проектов.

⁴⁹ По данным компаний "Maris Properties" и "CB Richard Ellis".



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.

Ситуация на рынке качественной производственно-складской недвижимости в 1 квартале 2012 года во многом зависела от сформировавшегося в последнее время дефицита площадей, вызванного значительным сокращением в 2010-2011 гг. ввода в эксплуатацию новых объектов, в том числе спекулятивного характера. Благодаря этому, а также стабильно высокому уровню спроса на производственно-складские площади в последнее время в данном сегменте рынка коммерческой недвижимости наблюдался рост ценовых показателей, повышение уровня заполняемости, увеличение доли сделок предварительной аренды в еще не достроенных комплексах.

В сложившейся ситуации, благоприятной для нового строительства, было анонсировано достаточно большое количество проектов (в том числе строительства на территории Санкт-Петербурга и Ленобласти заводов зарубежных компаний), среди которых можно отметить:

– на территории завода "Звезда" уже построено и готово к аренде порядка 20 тыс. кв.м производственно-складских площадей нового одноименного индустриального парка (срок окончания строительства – 2014 год);

– УК "Пулковские звезды" (ЗАО "Грофорт") планирует создать вблизи аэропорта "Пулково" технико-сервисный парк для размещения пауэр-центра (5,5 га), аутлет-центра (6,4 га), а также 14 многопрофильных корпоративных центров промышленных компаний площадью от 0,7 до 2,6 га, которые будут одновременно служить круглогодичными выставочными площадками для реализуемых товаров, офисами для административного звена и складами запасных частей (общая площадь объектов - 94 тыс. кв.м, срок окупаемости - до 10 лет, объем инвестиций - порядка \$200 млн., в том числе в инженерную подготовку



земли - около 2 млрд. руб.);

– компания "Alstom" подбирает земельные участки для размещения производства по выпуску энергооборудования для АЭС (предполагаемый объем инвестиций - \$70 млн.);

– закончен 1-й этап строительства логистического центра компании "Girteka" в промзоне "Шушары" общей площадью 112 тыс. кв.м, 5,4 тыс. кв.м из которых займут офисные помещения (площадь 1-й очереди - 40 тыс. кв.м, объем инвестиций - около 413 млн. руб.).

В 1 квартале 2012 года на рынке производственно-складских комплексов Санкт-Петербурга наблюдались следующие основные тенденции:

1) активизация операторов автомобильного рынка:

– в планах концерна "General Motors" увеличение объема производства легковых автомобилей в Санкт-Петербурге на 40% до 230 тыс. ед./год посредством строительства к 2015 году второго завода и наращивания мощностей уже действующего предприятия;

– представители концерна "Fiat-Chrysler" пытаются договориться с городскими властями о строительстве в Пушкинском районе нового завода производительностью 120 тыс. автомобилей в год (объем инвестиций - 32 млрд. руб.);

– производитель грузовой техники и автобусов - компания "MAN Truck & Bus AG" в скором времени откроет свой первый в России завод мощностью 6000 ед. техники/год на арендованной площади 20,7 тыс. кв.м в производственно-складском терминале ООО "Юнипак" (объем инвестиций - €25 млн., срок ввода в эксплуатацию - 1 полугодие 2012 года);

2) расширение действующих производственно-складских объектов:

– финский строительный концерн "Лемминкяйнен" приступил к расширению технопарка "Технополис-Пулково" путем строительства административно-делового комплекса общей площадью 22,7 тыс. кв.м (срок окончания строительства – сентябрь 2013 года, предполагаемый объем инвестиций - \$50 млн. долларов);

– ООО "Тойота Мотор Мануфэкчуринг Россия" планирует инвестировать 2,7 млрд. руб. в расширение завода в Санкт-Петербурге, создав цеха штамповки кузовных деталей и производство пластиковых деталей (срок ввода в эксплуатацию - 2014 год, объем инвестиций - около 2,7 млрд. руб.);

– компания "Питер-Фрост" ведет предпроектные работы по строительству второй очереди (первая занимает 1,2 тыс. кв.м) кондитерской фабрики замороженных тортов во Всеволожске с целью удвоить производственные мощности до 200 т/мес. (начало



строительства – 2013 год, объем инвестиций - €2,5-3 млн.;⁵⁰

– на территории логистического терминала "Осиновая роща" вскоре появится новый складской комплекс площадью 54,6 тыс. кв.м, а также открытая асфальтированная складская площадка общей площадью 7 га для хранения и обработки автомобилей;

3) реновация бывших производственно-складских территорий в центре города:

– одобрена концепция застройки бывшей территории Сталепрокатного завода площадью 7 га на Васильевском острове, которая предусматривает строительство 150 тыс. кв.м современной жилой недвижимости комфорт-класса и 136 тыс. кв.м коммерческой недвижимости (встроенных помещений, паркинга и отдельно стоящего детского сада) с сохранением трех памятников архитектуры - водонапорной башни завода "Красный гвоздильщик", канатного цеха и бывшего здания заводоуправления (объем инвестиций – порядка \$0,6 млрд.);

– на Пироговской наб. начался демонтаж промышленных корпусов бывшего завода "Мезон", но дальнейшие планы застройщика, ООО "Мезонинвест", относительно данной территории пока неясны (по мнению экспертов рынка, перевод земельного участка в жилую функцию требует больших затрат, а офисная недвижимость здесь не очень востребована).

5.3.2 Структура рынка производственно-складских комплексов

Качественная структура рынка

По данным ГУИОН, на конец 1 квартала 2012 года большую долю (40,8%) в общем объеме высококлассных складских помещений занимали специализированные складские комплексы.

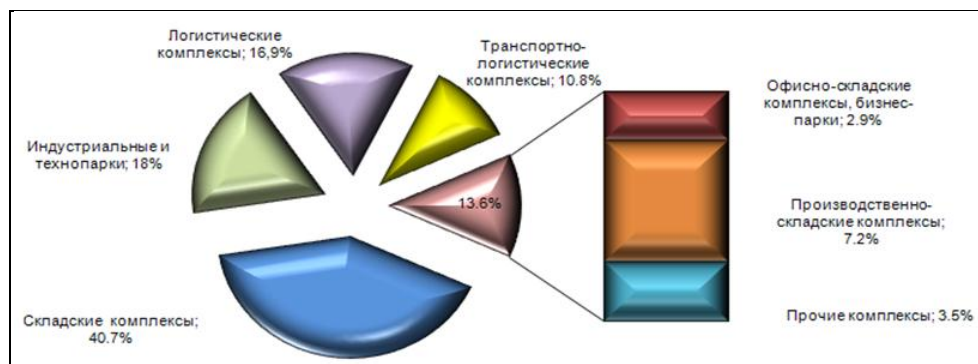
На втором месте с удельным весом 18% располагались индустриальные и технопарки.

Значительную долю (16,9%) имели логистические комплексы.

Структура рынка складской недвижимости по функциональному назначению представлена ниже (рисунок 5.9).

⁵⁰ Производительность фабрики составляет 80 т продукции в месяц, объем ассортимента - 90 видов тортов, которые поставляются преимущественно в сегмент HoReCa (гостиницы, рестораны, кафе).





Источник: ГУИОН

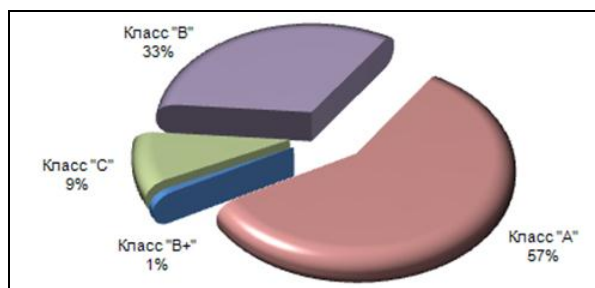
Рисунок 5.9. Структура рынка качественной складской недвижимости по функциональному назначению, кв.м

В общем объеме предложения преобладают помещения в складских и логистических терминалах класса "А". Это связано с тем, что за последние несколько лет на рынок Санкт-Петербурга вышли такие крупнейшие российские и международные логистические компании, специализируются на девелопменте высококлассных объектов складской недвижимости, как "Ahlers", "Raven Russia" и другие.

По данным ГУИОН, на конец 1 квартала 2012 года около 57% 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 1,5-2 года.

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 33% и 9% соответственно.

Наименьший объем предложения (1%) пришелся на класс "В+" (рисунок 5.10).



Источник: ГУИОН

Рисунок 5.10. Структура предложения качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга по классам, кв.м

Применяемая в настоящее время классификация складской недвижимости представлена ниже (таблица 5.7).

Таблица 5.7 - Классификация складских помещений

| Параметр объекта | Классы | | | | | |
|--|--------|----|----|----|----|----|
| | A+ | A | B+ | B | C | D |
| Конструктивные особенности здания / помещения | | | | | | |
| <i>Здание / помещение:</i> | | | | | | |
| – современное одноэтажное складское из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, желательна прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн ≥ 12 м (расстояние между пролетами ≥ 24 м), | ++ | - | - | - | - | - |
| – //-/ с шагом колонн ≥ 9 м (расстояние между пролетами ≥ 24 м), | - | ++ | - | - | - | - |
| – одноэтажное складское предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное, | - | - | ++ | - | - | - |
| – капитальное производственное помещение или утепленный ангар, | - | - | - | - | ++ | - |
| – подвальные помещения, объекты гражданской обороны, неотапливаемые производственные помещения или ангара | - | - | - | - | - | ++ |
| <i>Площадь застройки:</i> | | | | | | |
| – 40-45%, | ++ | - | - | - | - | - |
| – 45-55% | - | ++ | ++ | - | - | - |
| <i>Пол:</i> | | | | | | |
| – ровный бетонный с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,2 м от земли, | ++ | ++ | ++ | - | - | - |
| – асфальтированный или бетонный без покрытия, | - | - | - | ++ | - | - |
| – асфальтированный или бетонный без покрытия, бетонная плитка | - | - | - | - | ++ | - |
| <i>Потолки высотой не менее:</i> | | | | | | |
| – 13 м (позволяющие установку многоуровневых стеллажей и т.п.), | ++ | - | - | - | - | - |
| – 10 м (позволяющие установку многоуровневых стеллажей и т.п.), | - | ++ | - | - | - | - |
| – 8 м, | - | - | ++ | - | - | - |
| – 6 м, | - | - | - | ++ | - | - |
| – 4 м | - | - | - | - | ++ | - |
| <i>Дополнительные помещения:</i> | | | | | | |
| – офисные при складе, | ++ | ++ | ++ | + | + | - |
| – вспомогательные при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала) | ++ | ++ | ++ | ++ | + | - |
| <i>Пандус для разгрузки автотранспорта</i> | - | - | - | ++ | + | - |
| Основные инженерные характеристики | | | | | | |
| <i>Система отопления:</i> | | | | | | |
| – регулируемый температурный режим | ++ | ++ | ++ | - | - | - |
| <i>Системы пожарной безопасности и пожаротушения:</i> | | | | | | |
| – автоматическая | ++ | ++ | ++ | - | - | - |



| Параметр объекта | Классы | | | | | |
|--|--------|----|----|----|---|---|
| | A+ | A | B+ | B | C | D |
| Система вентиляции | ++ | ++ | ++ | + | + | + |
| Автономная электроподстанция и тепловой узел | ++ | + | + | + | - | - |
| Телекоммуникации: | ++ | ++ | ++ | ++ | + | + |
| – оптоволоконные | ++ | ++ | ++ | - | - | - |
| Ворота: | | | | | | |
| – на нулевой отметке, | - | - | - | - | + | - |
| – автоматические докового типа ("dock shelters") с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты ("dock levelers"): | ++ | ++ | ++ | - | - | - |
| – не менее 1 на 500 кв.м, | + | - | - | - | - | - |
| – не менее 1 на 1000 кв.м | - | + | + | - | - | - |
| Грузовые лифты/подъемники грузоподъемностью не менее 3 тонн: | - | - | - | ++ | + | - |
| – не менее 1 на 2000 кв.м | - | - | - | + | - | - |
| Местоположение и доступность | | | | | | |
| Расположение вблизи центральных магистралей | ++ | ++ | ++ | - | - | - |
| Территория: | | | | | | |
| – огороженная, охраняемая 24 часа, освещенная, благоустроенная, | ++ | ++ | ++ | - | - | - |
| – охраняемая по периметру | - | - | - | ++ | + | + |
| Парковка: | | | | | | |
| – парковка легковых автомобилей, | ++ | ++ | - | - | - | - |
| – площадки для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей | ++ | ++ | ++ | ++ | + | + |
| Система доступа: | | | | | | |
| – система учета и контроля доступа сотрудников, | ++ | + | + | + | - | - |
| – системы охранной сигнализации и видеонаблюдения | ++ | ++ | ++ | ++ | - | - |
| Железнодорожная ветка | + | + | + | + | + | + |
| Управление зданием и услуги для арендаторов | | | | | | |
| Профессиональная система управления | ++ | ++ | + | - | - | - |
| Опытный девелопер | ++ | + | + | - | - | - |
| "++" - соответствие данному параметру является обязательным, "+" - соответствие данному параметру является желательным, "-" - соответствие данному параметру не оценивается. | | | | | | |

Источник: компания "Knight Frank"

Территориальная структура рынка

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-

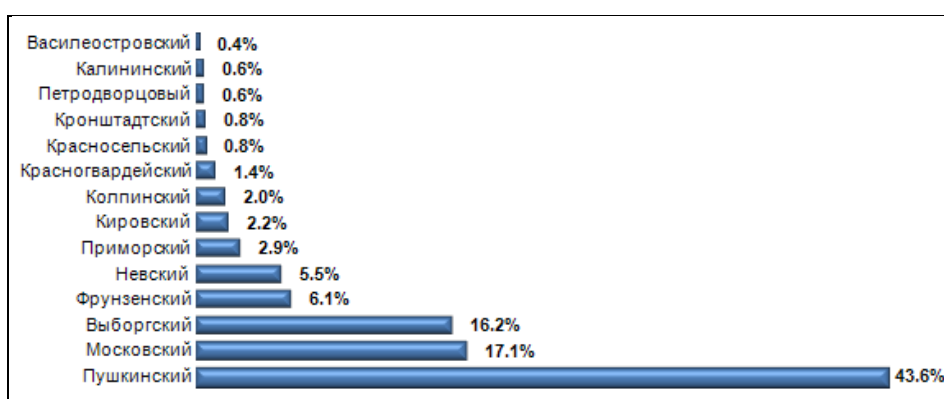


складского центра.

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 1 квартала 2012 года лидировали Пушкинский (43,6% от общего объема предложения), Московский (17,1%) и Выборгский (16,2%) районы города.

Наименьший объем предложения (0,4%) приходился на Василеостровский район (рисунок 5.11).



Источник: ГУИОН

Рисунок 5.11. Структура качественных помещений логистического и складского назначения в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2012 года по районам, тыс. кв.м

При этом наибольшая концентрация высококачественных складских площадей наблюдается в промзонах "Шушары", "Предпортовая" и "Уткина Заводь". В меньшем количестве они представлены в промзонах "Обухово", "Горелово", "Колпино" и "Парнас".

5.3.3 Предложение и спрос на рынке производственно-складских комплексов

Предложение

В 1 квартале 2012 года на рынке складских и логистических комплексов, по разным оценкам, было введено в эксплуатацию 118 тыс. кв.м качественной складской недвижимости (3 производственно-складских комплекса).

Таким образом, на начало 2 квартала 2012 года объем качественных складских помещений (ГВА без учета складов под собственные нужды) в Санкт-Петербурге, по разным оценкам, составил 1797,1-1960 тыс. кв.м, в том числе: 1116-1146 тыс. кв.м класса "А" и 681,2-814 тыс. кв.м класса "В".



При этом обеспеченность качественными складскими помещениями составила 362-395 кв.м/1000 чел. Для сравнения, обеспеченность качественными складскими площадями европейских городов на 1000 жителей составляет: в Лондоне – 2085 кв.м, в Париже – 1980 кв.м, в Праге - 1782 кв.м, в Милане - 1050 кв.м, в Варшаве - 1456 кв.м, во Франкфурте - кв.м, в Москве - 530 кв.м.⁵¹

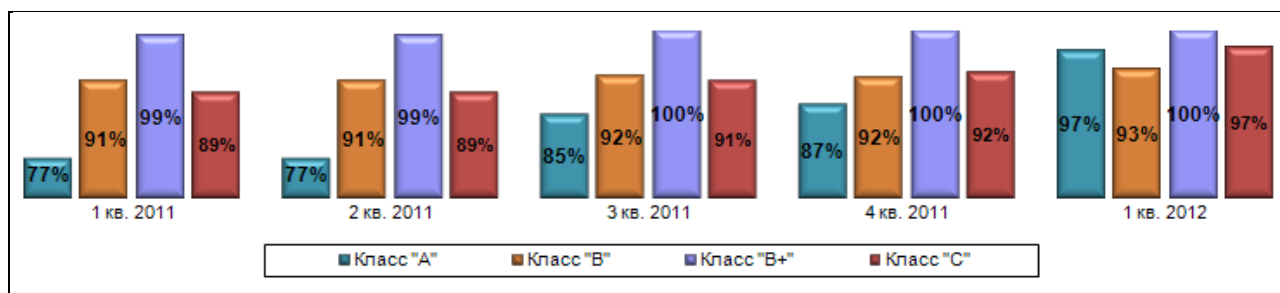
До конца года ожидается ввод еще двух качественных складских объектов общей арендопригодной площадью 70 тыс. кв.м.

Спрос

В целом заполняемость складских и логистических комплексов в 1 квартале 2012 года составила в среднем 97%. Наибольший уровень вакантных площадей (около 7%) наблюдался в классе "B".

В классах "A" и "C" средний уровень вакантных площадей составил по 3%.

Наилучшим образом дело обстояло в логистических и складских комплексах класса "B+", где заполняемость площадей приблизилась к 100% (рисунок 5.12).



Источник: ГУИОН

Рисунок 5.12. Средняя заполняемость помещений качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга по классам, %

При этом средняя заполняемость производственно-складских комплексов, введенных в эксплуатацию в 2011 году, составила почти 100%, в 1 квартале 2012 года – 55%.

Из-за значительного снижения спроса на складскую недвижимость в период кризиса, операторы данного сегмента рынка коммерческой недвижимости вынуждены были уменьшать предлагаемые площади, тем не менее в 1 квартале 2012 года наиболее востребованы были помещения площадью от 2 до 5 тыс. кв.м (чаще всего подобные помещения предлагают в аренду складские комплексы класса "B" и ниже).

Кроме того, повышенным спросом пользовались специализированные склады (например, малогабаритные склады с пандусами, температурные склады и т.п.), предложение которых никогда не отличалось избытком, а теперь и вовсе стало дефицитным.

⁵¹ "Склады пробуждаются от спячки" ("АСН-инфо" от 07.08.11).



В 1 квартале 2012 года в Санкт-Петербурге наблюдалось достаточно большое поглощение складских площадей, которое, по разным оценкам, составило от 31 до 61 тыс. кв.м (оно практически сравнялось с объемом сделок за 1 квартал 2011 года).⁵² Значительную часть нового поглощения составили сделки, суть которых заключается в расширении уже занимаемых площадей в границах тех или иных комплексов и терминалов.

Примеры значимых сделок, заключенных на рынке производственно-складских комплексов в 1 квартале 2012 года, приведены ниже (таблица 5.8).

Таблица 5.8 - Примеры сделок аренды на рынке производственно-складских и логистических комплексов в 1 квартале 2012 года

| Арендатор | Объект аренды | |
|--|---|---------------|
| | расположение | площадь, кв.м |
| транспортно-логистическая компания "Major" | 1-я очередь СТК ООО "Инвест-Бугры" | 30000 |
| компания "MAN Truck & Bus AG" (производитель автобусов и грузовой техники) | производственно-складской терминал "Юнипак" | 20700 |
| компания "Марвел-Дистрибуция" (дистрибьютор компьютерного оборудования, электроники и софта) | логопарк "Шушары" | 14000* |
| компания Truck Empire (поставщик американской грузовой техники) | складский комплекс "А Плюс Колпино" | 7000 |
| ТД "Интерторг" (владелец продуктовых сетей "Народная 7Я семья", "Идея" и "Spar") | завод "Колпин" | 4500 |
| компания "Мир инструмента" (оптовый поставщик ручного инструмента и сопутствующих товаров) | складской комплекс "Интертерминал Парнас" | 3400 |
| компания "Кваттро" (дистрибьютор премиальных сортов пива) | | 5100 |
| * Включая аренду 1 тыс. кв.м офисных помещений. | | |

Источник: СМИ

В структуре спроса сегмента аренды качественной производственно-складской недвижимости в 1 квартале наибольшую долю составляли торговые операторы (42% от общего объема спроса), логистические компании (33%) и производственные компании (25%).⁵³

Примечательно, что в условиях значительного сокращения объемов ввода новых производственно-складских комплексов в 2011 году, срок экспозиции подобных объектов в большинстве своем сократился до 1-3 месяцев.⁵⁴

Стоит также отметить, что средний срок, на который заключаются в настоящее время договора аренды производственно-складской недвижимости составляет 5-7 лет для объектов класса "А" и 3-5 лет для объектов класса "В".⁵⁵

⁵² Данные компаний "Knight Frank" и "Colliers International".

⁵³ Данные компании "Jones Lang LaSalle".

⁵⁴ Данные компании "ASTERA" в альянсе с "BNP Paribas Real Estate".

⁵⁵ Данные компании "Maris Properties" в альянсе с "CBRE".



5.3.4 Ценовые характеристики рынка производственно-складских комплексов

Ценообразующие факторы

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

По данным компании "Knight Frank", с начала года ставки аренды на помещения в производственно-складских комплексах выросли в среднем на 4% (в основном в классе "А", что объясняется постепенным переездом арендаторов из помещений класса "В" в более современные и качественные объекты).

Стоит отметить, что в настоящее время в договорах аренды довольно часто фиксируется ежегодная индексация арендных ставок в размере 3-4%.

По данным ГУИОН, в 1 квартале 2012 года средняя арендная ставка за помещения в производственно-складских комплексах и логистических терминалах составила 245 руб./кв.м в мес., находясь в диапазоне от 135 до 466 руб./кв.м в мес. (без учета стоимости коммунальных расходов и НДС).

Лидерами по средним арендным ставкам (322 руб./кв.м в мес.) стали периферийные



районы города. В центральных районах средняя арендная ставка составила 280 руб./кв.м в мес., в удаленных от центра города районах - 228 руб./кв.м в мес. (таблица 5.9).

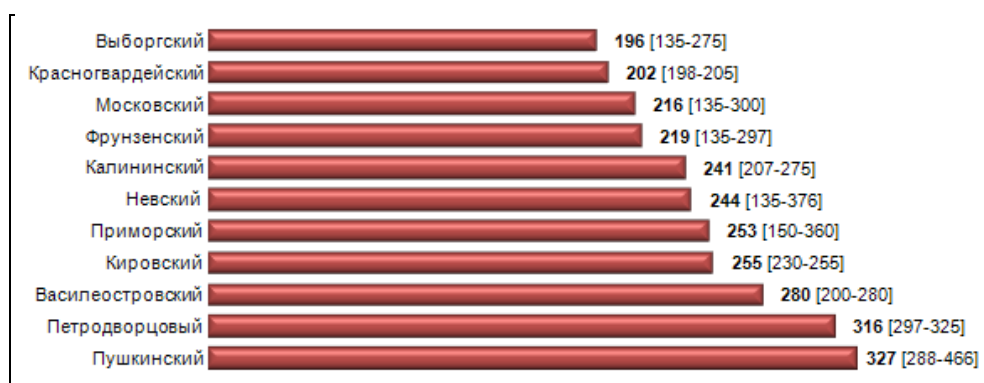
Таблица 5.9 - Средние арендные ставки (диапазоны) в логистических и складских терминалах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года

| Районы | Арендная ставка (диапазон), руб./кв.м в мес. | |
|--|--|----------------|
| | средняя | диапазон |
| Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный) | 280 | 200-280 |
| Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский) | 228 | 135-376 |
| Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый) | 322 | 288-466 |
| В среднем по городу | 245 | 135-466 |

Источник: ГУИОН

Лидерами по средним арендным ставкам в 1 квартале 2012 года стали Пушкинский (327 руб./кв.м в мес.), Петродворцовый (316 руб./кв.м в мес.) и Василеостровский (280 руб./кв.м в мес.) районы города.

Наименьшие средние арендные ставки были зафиксированы в Выборгском (196 руб./кв.м в мес.) и Красногвардейском (202 руб./кв.м в мес.) районах (рисунок 5.13).



Источник: ГУИОН

Рисунок 5.13. Средние арендные ставки [диапазоны] в складских и логистических комплексах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года по районам, руб./кв.м в мес.

В зависимости от класса складского объекта диапазон средних арендных ставок (без учета коммунальных платежей и НДС) в 1 квартале 2012 года составил:

- 135-466 руб./кв.м в мес. для класса "А";
- 135-360 руб./кв.м в мес. для класса "В" и "В+";
- 1450-297 руб./кв.м в мес. для класса "С".



Доходность и операционные расходы

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 с начала кризиса снизилась до 9% (в лучшем случае до 10-12%), но несмотря на это, все же превышает среднеевропейский уровень (7-8%).

Ставка капитализации при этом находится на уровне 13-14%.⁵⁶

Низкая доходность инвестиций в строительство крупных логистических и складских объектов обусловлена значительным сроком окупаемости, который в среднем составляет более 4,6-9 лет.

Размер операционных расходов в данном секторе коммерческой недвижимости в настоящее время находится на уровне 25-45 \$/кв.м в год, в том числе 35-45 \$/кв.м в год для объектов класса "А" и 30-35 \$/кв.м в год для объектов класса "В".⁵⁷

5.3.5 Прогноз развития рынка производственно-складских комплексов

Эксперты компании "Jones Lang LaSalle" предполагают, что в 2012 году рост арендных ставок составит не менее 5-10% (по мнению специалистов компании "Knight Frank" уровень арендных ставок может возрасти на 8-10% уже к концу 1 полугодия 2012 года) до 115-120 \$/кв.м в год.⁵⁸

Увеличение объема предложения ожидается не раньше, чем в 2013 году.

В ближайшие 1,5-2 года в связи с растущим дефицитом качественной производственно-складской недвижимости усилится тенденция строительства объектов, предназначенных для собственных нужд ("build to suit").

⁵⁶ Данные компании "Maris Properties" в альянсе с "CBRE".

⁵⁷ Данные компаний "Jones Lang LaSalle" и "Knight Frank".

⁵⁸ www.officespb.info/novosti_rynka/skladskoj_peterburg.



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

В 1 квартале 2012 года на рынке качественной торговой, офисной и производственно-складской недвижимости наблюдался стабильный рост арендных ставок, инвестиционной активности со стороны иностранных компаний, сокращение доли вакантных помещений, выход на рынок новых и наращивание масштабов бизнеса уже работающих на рынке компаний.

По итогам 1 квартала 2012 года общая площадь качественных площадей в Санкт-Петербурге, по разным оценкам, составила около 4,5-5,2 млн. кв.м (899-1058 кв.м в расчете на 1000 жителей) в сегменте торговых центров, около 4284 тыс. кв.м (863,4 кв.м в расчете на 1000 жителей) - в сегменте бизнес-центров, порядка 1797,1-1960 тыс. кв.м (362-395 кв.м в расчете на 1000 жителей) - в сегменте производственно-складских комплексов.

Заполняемость торговых центров, бизнес-центров и производственно-складских комплексов в 1 квартале 2012 года в среднем составила 96% (20-100%), 96% (93-98%), 97% (93-100%) соответственно.

За 1 квартал 2012 года средняя ставка аренды качественных площадей без учета стоимости коммунальных расходов и НДС составила 1465 (276-6645) руб./кв.м в мес. - в сегменте торговых центров, 690 (221-2284) руб./кв.м в мес. - в сегменте бизнес-центров, 245 (135-466) руб./кв.м в мес. - в сегменте производственно-складских комплексов.

Средняя величина операционных расходов на 1 кв.м качественных торговых, офисных и производственно-складских площадей в 1 квартале 2012 года находилась на уровне 48-80 \$/кв.м в год, 60-140 \$/кв.м в год и 30-45 \$/кв.м в год соответственно.

Ставка капитализации на рынке качественной торговой, офисной и производственно-складской недвижимости в 1 квартале 2012 года составила 9-11% в сегменте торговых центров, 11-12% - в сегменте бизнес-центров, 13-14% - в сегменте производственно-складских комплексов.

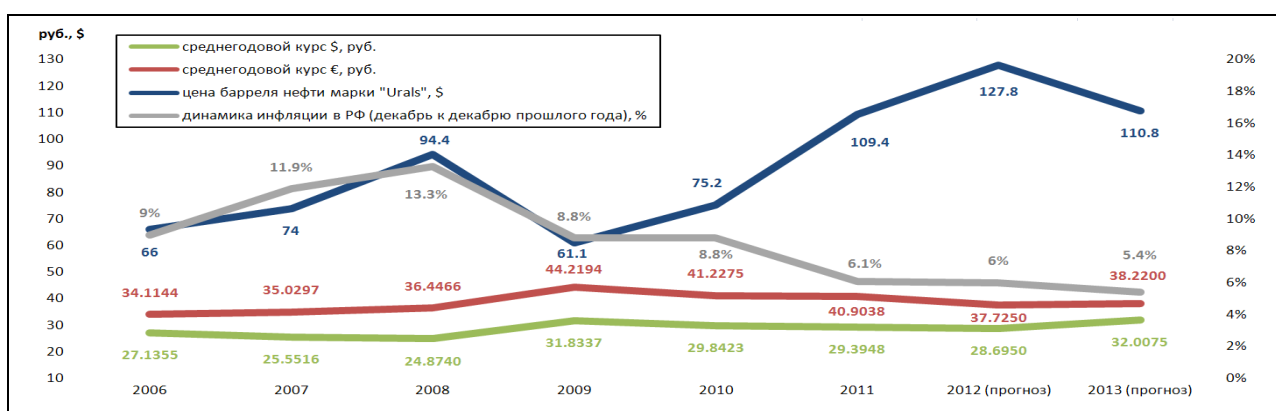
Средняя доходность торговых и торгово-развлекательных комплексов Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года составила 8,3-11,5% годовых (по наиболее прибыльным объектам - до 14-20%), бизнес-центров - до 12-15% годовых, производственно-складских комплексов – 9-11%.



6 Прогноз развития рынка аренды встроено-пристроенных помещений

Представленный в данном разделе прогноз развития рынка аренды встроено-пристроенных помещений основывается на следующих данных:

- динамики арендных ставок за встроены торговые, офисные и производственно-складские помещения Санкт-Петербурга в рублевом выражении, полученной в ходе ежеквартального мониторинга рынка коммерческой недвижимости с 2006 года;⁵⁹
- динамики арендных ставок в рублевом выражении, полученной в ходе ежемесячных (с февраля 2012 года - ежеквартальных) опросов риэлтерских организаций (от 5 до 11 респондентов) о состоянии рынка встроены нежилых помещений с февраля 2009 года;⁶⁰
- динамик среднегодового курса иностранных валют (\$ и €) и стоимости барреля нефти в долларом 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);
- динамики и прогноза инфляции в РФ до 2013 года (рисунок 6.1).



Источники: ГУИОН, Агентство Прогнозирования Экономики, Министерство экономического развития РФ (Прогноз социально-экономического развития РФ на 2012 год и на плановый период 2013 и 2014 гг.; временно определенные показатели долгосрочного прогноза социально-экономического развития РФ до 2030 года)

Рисунок 6.1. Динамика важных экономических показателей РФ с 2006 года по 1 квартал 2012 года и прогноз на 2012-2013 гг.

⁵⁹ 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 исключить статистические погрешности, свойственные расчету средней величины, учитывая зависимость этих величин от времени.

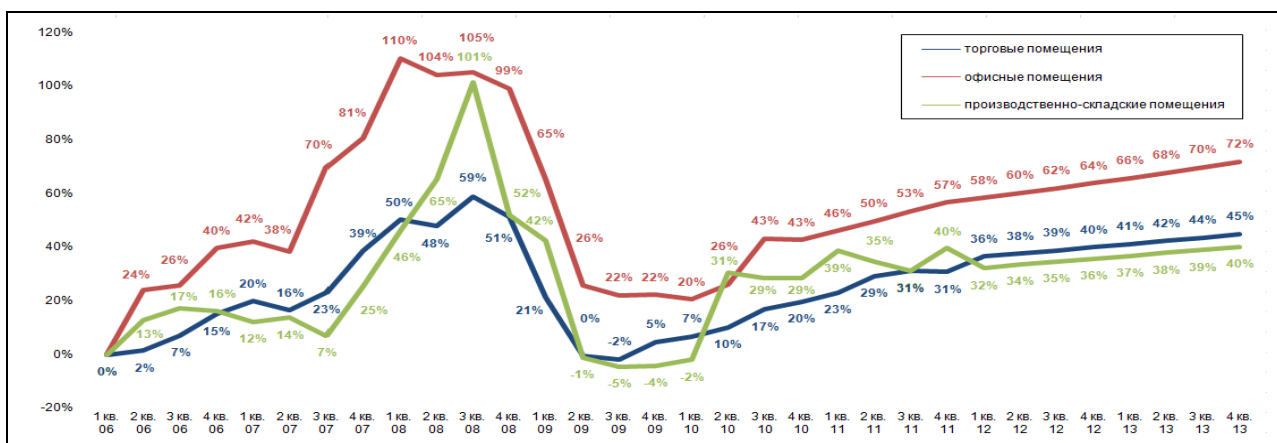
⁶⁰ Полученные в ходе опросов данные о динамике относительных изменений цены сделки на рынке купли-продажи нежилого фонда дополнены значениями данного показателя по состоянию на ноябрь 2008 года, определенными методом массовой оценки при сопоставлении с результатами мониторинга.



Кроме того, стоит учесть, что прогноз составлен исходя из базового (умеренно-оптимистического) сценария развития экономики Санкт-Петербурга, который отражает развитие экономики в условиях реализации активной государственной политики, направленной на улучшение инвестиционного климата, повышение конкурентоспособности и эффективности бизнеса, на стимулирование экономического роста и модернизации, а также на повышение эффективности расходов бюджета. При этом рост ВВП в 2012 году предположительно составит 3,4%, а в 2013-2015 гг. ускорится до 3,8-4,7%.

Умеренно-оптимистичный сценарий является более инновационно ориентированным, предполагает проведение преобразований в секторе развития человеческого капитала и науки, направленных на развитие инноваций. Он ориентирован на осуществление мер, заложенных в государственных программах развития образования, здравоохранения, науки и технологий, а также традиционных секторов экономики.

Прогноз развития рынка аренды встроено-пристроенных помещений представлен ниже (рисунок 6.2).



Источник: ГУИОН

Рисунок 6.2. Динамика арендных ставок за встроено-пристроенные помещения с 2006 года и по 1 квартал 2012 года и прогноз на 2012-2013 гг., %

Таким образом, прогнозные значения изменения арендных ставок за встроено-пристроенные помещения на период до 2013 года будут следующими (таблица 6.1).

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

| Период | Изменение за период по функции использования встроено-пристроенных помещений, ± | | |
|-----------------------|---|---------|---------------------------|
| | торговая | офисная | производственно-складская |
| 2 полугодие 2012 года | +1,7% | +2,3% | -2,9% |
| 2012 год | +6,9% | +4,6% | +1,5% |
| 2013 год | +3,6% | +4,9% | +3,3% |

Источник: ГУИОН



7 Выводы

1) Дефицит встроенных торговых помещений на основных торговых коридорах практически во всех районах города, особенно вблизи станций метро, вдоль Невского проспекта и прилегающих к нему улиц, формирование в городе "профильных" улиц (объекты коммерческой недвижимости концентрируются здесь по отраслевому признаку, аккумулируя дополнительные человеко-потоки), сокращение срока экспозиции объектов с ликвидной локацией максимум до 3-5 месяцев (даже в случае необоснованного завышения арендной ставки или цены), активное развитие операторов общепита, обувного ритейла, супермаркетов, продовольственных магазинов шаговой доступности и банков, а также активизация магазинов класса "luxury" позволяет утверждать, что в ближайшее время (до конца 2013 года) ежегодный прирост арендных ставок и цен в данном сегменте будет достаточно значительным - до 7%.

2) Сегмент помещений офисного назначения в настоящее время характеризуется значительным снижением темпов ввода офисной недвижимости, в том числе и качественных площадей в бизнес-центрах, переходом от долгосрочных договоров аренды к договорам на срок не более 3 лет с индексацией арендных ставок в размере до 10-12% в год независимо от класса объекта (это прежде всего связано с неопределенностью в отношении дальнейшей динамики ставок аренды), предоставлением существенного дисконта при заключении сделок по крупным помещениям. При этом, несмотря на рост спроса на встроенные офисные помещения со стороны банков, а также активизацию деловой активности и рост численности персонала компаний различных сфер деятельности, полное восстановление спроса и превышение им предложения в данном сегменте коммерческой недвижимости ожидается не ранее, чем через 3-4 года (особенно в условиях высокого уровня вакантности офисных площадей). До конца 2013 года следует ожидать ежегодный рост ставок аренды на уровне не менее 5%.

3) В сегменте производственно-складской недвижимости, одновременно с приостановкой вывода на рынок новых площадей, наблюдается оживление потребительского спроса, что объясняется постепенным выходом из финансового кризиса большинства торговых, логистических и производственных компаний, а также прекращением оптимизации арендаторами и собственниками производственно-складской недвижимости расходов путем отказа от части занимаемых площадей. Это в свою очередь приводит к быстрому заполнению большей части вакантных помещений. Таким образом, можно предположить, что в течение 1-1,5 лет формирующийся в сегменте производственно-



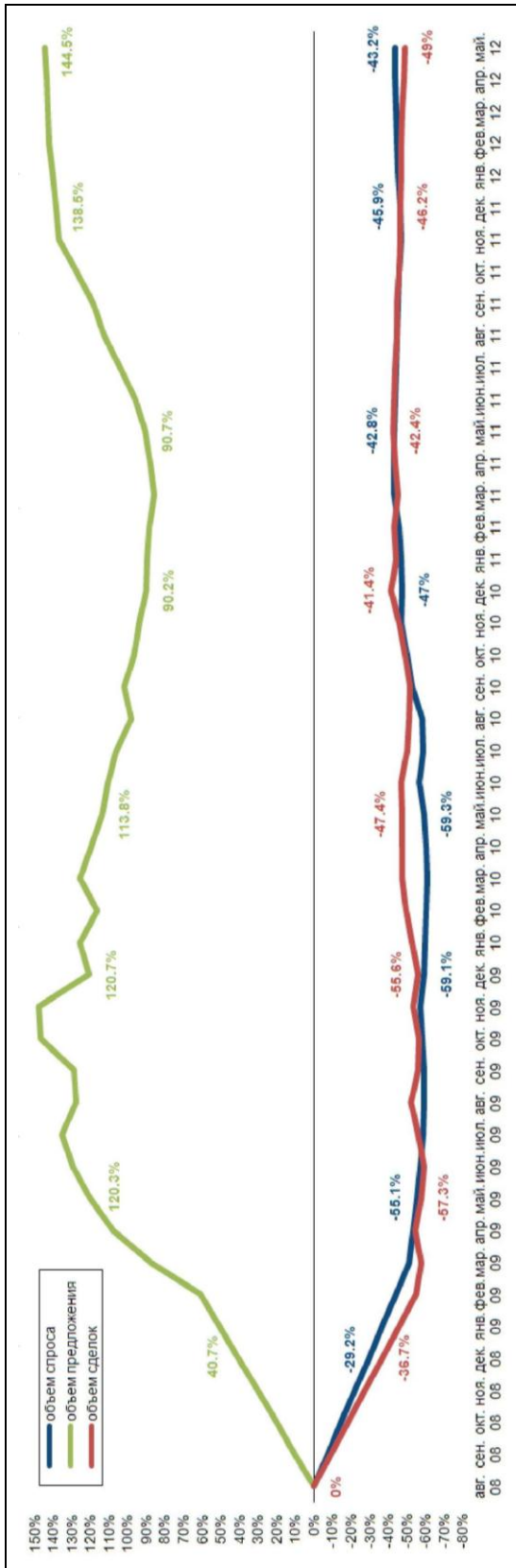
складских помещений дефицит площадей спровоцирует рост арендных ставок, но более умеренными темпами, нежели в сегментах офисных и торговых помещений (до 3,3% в год).

4) Можно предположить, что в конце 2013 - начале 2014 гг. в связи с запланированным вводом в эксплуатацию достаточно большого числа объектов качественной торговой, офисной и производственно-складской недвижимости, а также жилых комплексов со встроенными в них коммерческими помещениями, темп роста арендных ставок на рынке встроенных помещений несколько замедлится и не будет опережать прогнозируемый на этот период рост инфляции (5,4%).

5) Таким образом, для помещений, аналогичных объектам нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, рост уровня арендной платы за 2012 год в среднем составит не более 7%, а в течение 2013 года средний рост арендной платы таких объектов, вероятнее всего, не превысит 5%.

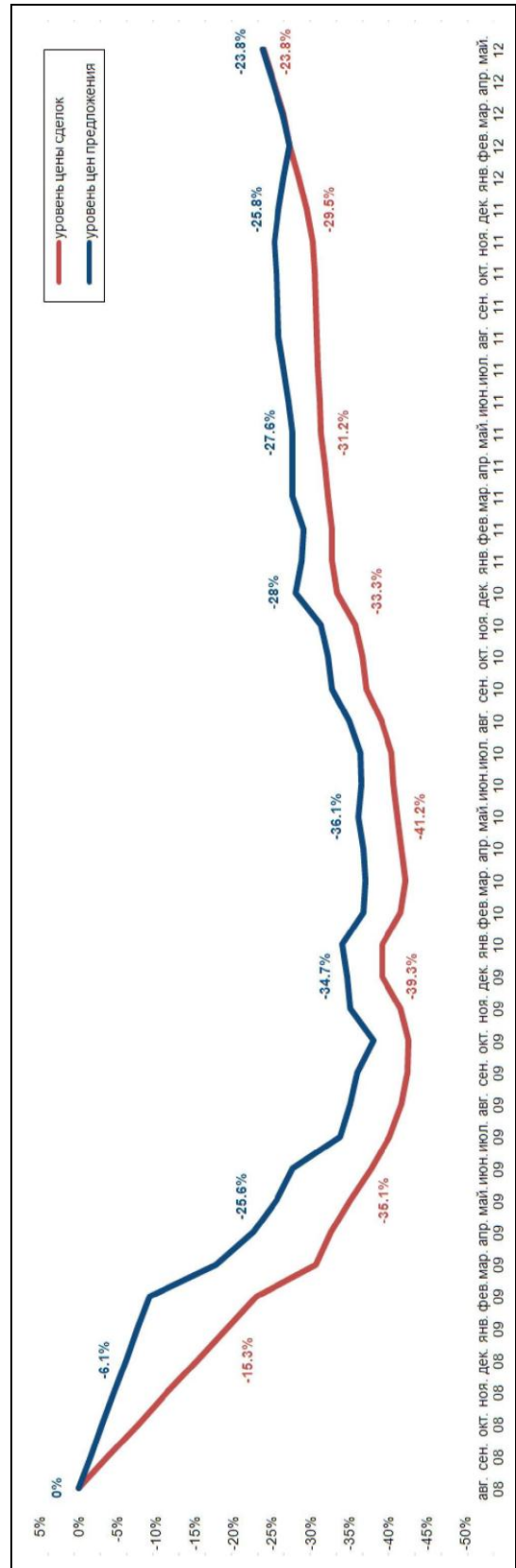


Графики динамики спроса, предложения, сделок и их ценовых показателей на рынке встроенных помещений за период с августа 2008 года по май 2012 года



Источник: ГУИОН

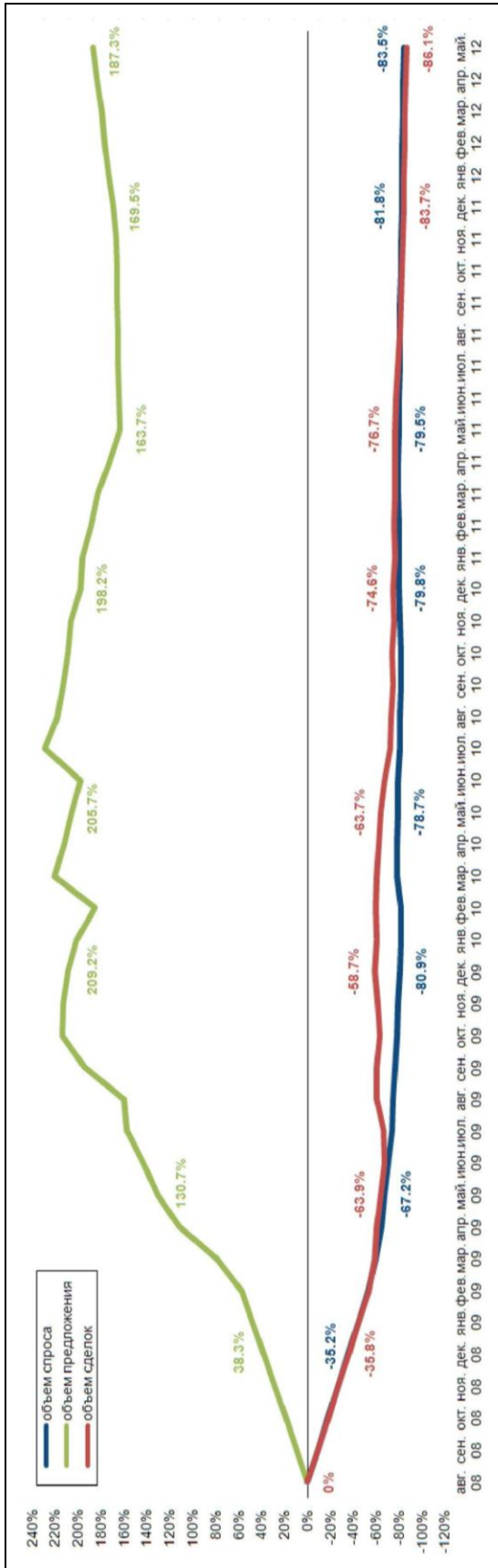
Рисунок А.1. Графики изменения активности спроса и предложения аренды торговых помещений



Источник: ГУИОН

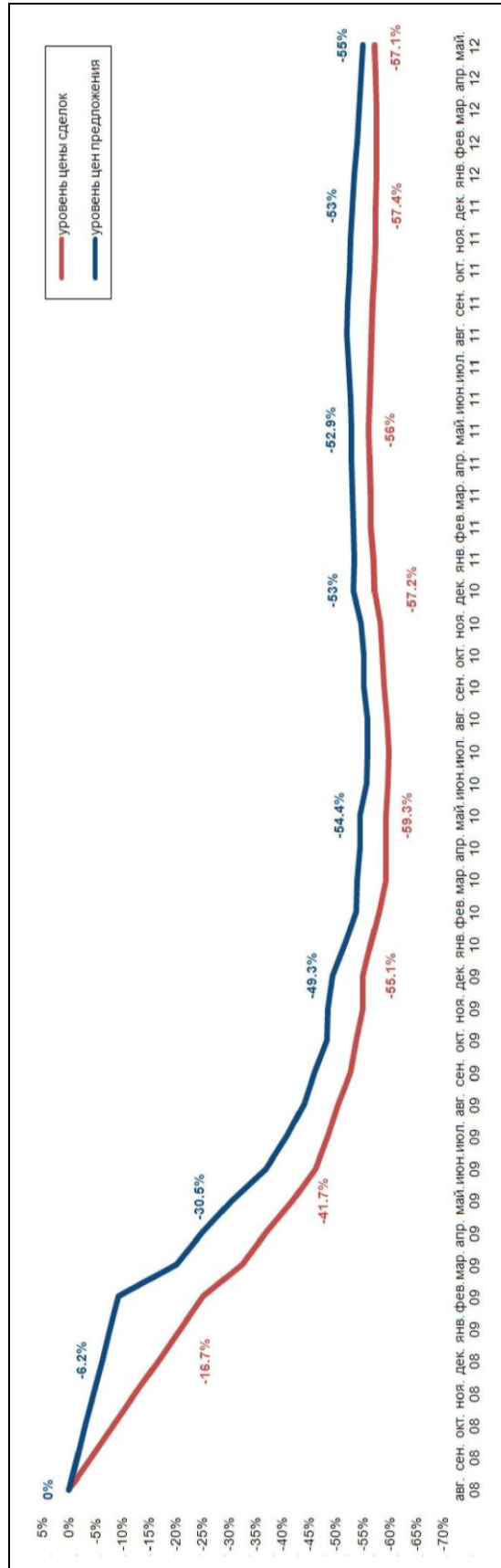
Рисунок А.2. Графики изменения уровня цен аренды торговых помещений





Источник: ГУИОН

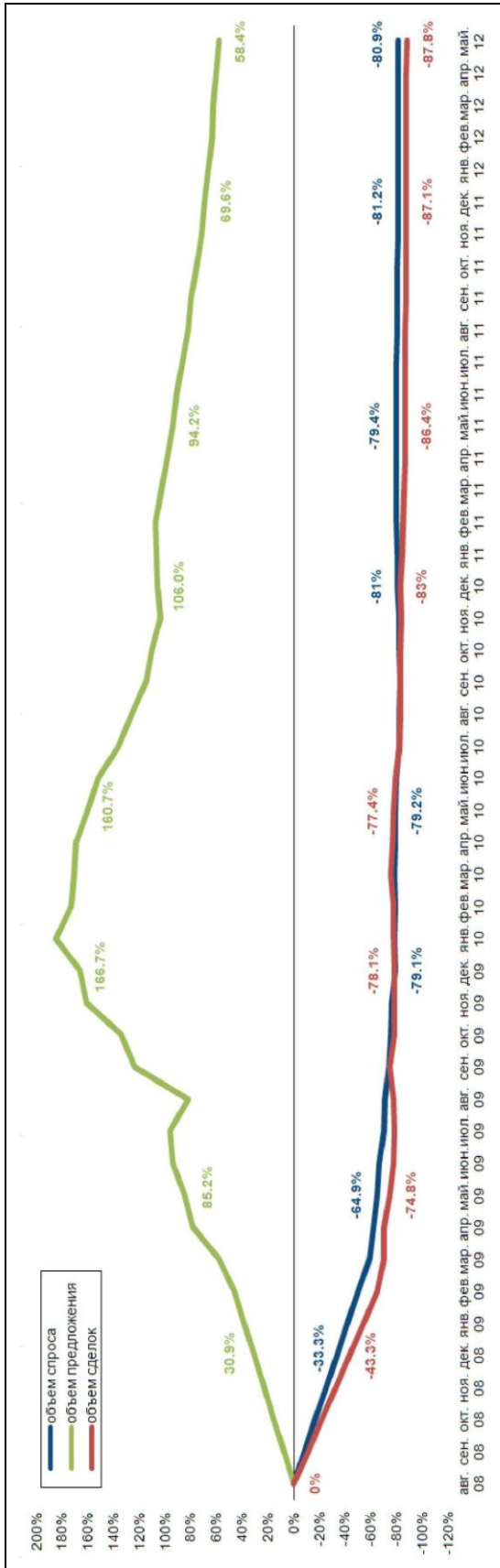
Рисунок А.3. Графики изменения активности спроса и предложения аренды офисных помещений



Источник: ГУИОН

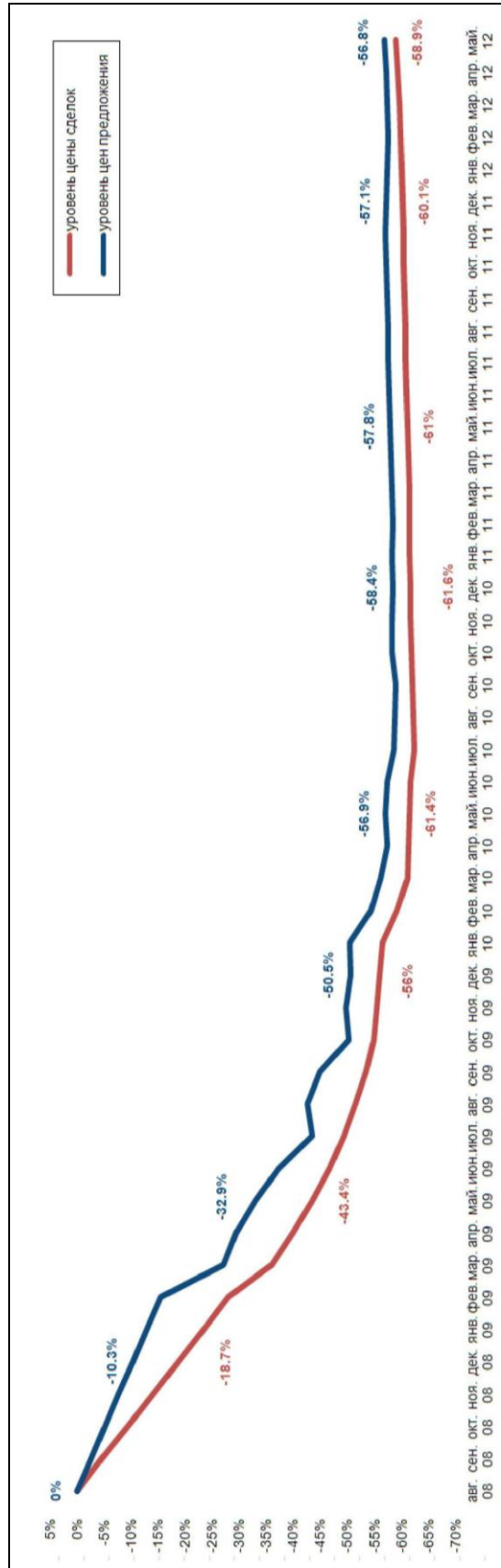
Рисунок А.4. Графики изменения уровня цен аренды офисных помещений





Источник: ГУИОН

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



Источник: ГУИОН

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



Обзор социально-экономического положения Российской Федерации в 1 квартале 2012 года⁶¹

Российская Федерация, самое большое государство мира, в настоящее время занимает 6-е место по уровню развития экономики, 12-е место по объему золотовалютных резервов, 16-е место по валовому национальному доходу, а также 15-е место в рейтинге кредитоспособности по национальной шкале (группа "А-", то есть 3-й уровень высокой кредитоспособности). В структуре экономики страны преобладает сектор услуг (торговля, транспорт, гостинично-ресторанный сектор, связь, финансовая деятельность, операции с недвижимым имуществом, государственное управление, безопасность, образование, здравоохранение и т.п.). Значительную роль также играют обрабатывающая промышленность и промышленное производство.

Денежно-кредитная система

Федеральный бюджет

По марта 2012 года федеральный бюджет был исполнен с кассовым дефицитом в размере 121,1 млрд. руб. (0,9% ВВП).

При этом доходы бюджета составили 2963,6 млрд. руб. или 22% ВВП, а расходы - 3084,7 млрд. руб. или 23% ВВП (таблица б.1).

Таблица Б.1 - Исполнение федерального бюджета

| Макроэкономические показатели | | Исполнено за 2011 год | Закон о бюджете на 2012 год | Исполнение бюджета на 01.04.2012 |
|-------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Доходы | млрд. руб. | 20853,7 | 11779,8 | 2963,6 |
| Расходы | млрд. руб. | 20004,8 | 12656,4 | 3084,7 |
| Профицит(+)/дефицит(-) | млрд. руб. | 848,8 | -876,6 | -121,1 |

Источник: Федеральное казначейство РФ

Золотовалютные резервы и денежная база

Золотовалютные резервы ЦБ РФ за 1 квартал 2012 года выросли на \$19,2 млрд. (+3%). На 31.03.12 их объем составил \$513,5 млрд. против \$498,6 млрд. в начале года.

Денежная база в широком определении сократилась на 9,9% (с 8644,1 млрд. руб. на 31 декабря 2011 года до 7787,8 млрд. руб. на 31 марта 2012 года).

С 26.12.11 ставка рефинансирования снизилась с 8,25% до 8%.

⁶¹ Источники информации: Банк России (www.cbr.ru), Федеральное казначейство РФ (www.goskazna.ru), Федеральная служба государственной статистики (Росстат, www.gks.ru), Министерство экономического развития РФ (www.economy.gov.ru), Министерство финансов Российской Федерации (www.info.minfin.ru), Независимый аналитический центр "Экономическая экспертная группа" (www.eeg.ru).



Курсы валют

Курсы иностранных валют по отношению к российскому рублю за 1 квартал 2012 года изменились следующим образом: доллар США снизился на 8,9% до 29,3282 руб./\$ (среднегодовое значение выросло до 30,03 руб./\$), евро снизился на 6% до 39,1707 руб./€ (среднегодовое значение снизилось до 39,42 руб./€). При этом стоимость "бивалютной" корзины снизилась на 7,4% с 36,46 руб. в начале года до 33,7573 руб. (таблица б.2).

Таблица Б.2 - Показатели денежно-кредитной системы России

| Показатель | 31.12.11 | 31.03.12 |
|---|----------|----------|
| Международные резервы, млрд. \$ | 498,6 | 513,5 |
| Денежная база в широком определении, млрд. руб. | 8644,1 | 7787,8 |
| Курсы валют, в т.ч.: | | |
| – доллар США к российскому рублю, руб./\$ | 32,1961 | 29,3282 |
| – евро к российскому рублю, руб./€ | 41,6714 | 39,1707 |
| – стоимость бивалютной корзины, руб. | 36,46 | 33,7573 |

Источник: ЦБ РФ

Финансы организаций

В январе-феврале 2012 года сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) наблюдаемых видов экономической деятельности без учета инфляции составил 1515,6 млрд. руб., что на 19,4% выше уровня января-февраля 2011 года.

По состоянию на 1 марта 2012 года в Санкт-Петербурге прибыльными были 66,8% организаций, за январь-февраль 2012 года ими получена прибыль в размере 1802,6 млрд. руб., что на 19% больше, чем в январе-феврале 2011 года.

Число убыточных организаций по сравнению с 1 марта 2011 года уменьшилось на 10%. Общий размер убытка по сравнению с январем-февралем 2011 года увеличился на 16,6% и составил 287 млрд. руб.

Инвестиции

Инвестиции в основной капитал

Согласно данным Росстата, инвестиции в основной капитал в России за 1 квартал 2012 года возросли на 11,2% относительно 1 квартала 2011 года и составили 1609,7 млрд. руб.

Иностранные инвестиции

В 2011 году в экономику России поступило \$190,6 млрд. иностранных инвестиций (на 66,1% больше, чем в 2010 году), в том числе: прямых - \$18,4 млрд. (9,7% от общего объема), портфельных - \$0,8 млрд. (0,4%), прочих - \$171,4 млрд. (89,9%). Таким образом, по



состоянию на конец 2011 года накопленный иностранный капитал в экономике России составил \$347,2 млрд. (на 15,7% больше относительно 2010 года).

Производство товаров и услуг

Валовой внутренний продукт

Объем ВВП России за 1 квартал 2012 года, по предварительной оценке, составил в текущих ценах 13455,6 млрд. руб. Индекс его физического объема производства базовых отраслей относительно 1 квартала 2011 года составил 105%, а индекс-дефлятор ВВП - 115,8%.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в 1 квартале 2012 года по сравнению с 1 кварталом 2011 года составил 104%, в том числе: в обрабатывающих производствах - 104,4%; в добывающих отраслях - 101,9%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 102,6%.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в 1 квартале 2012 года составил 793,9 млрд. руб. (105,2% к уровню 1 квартала 2011 года). Организаниями всех форм собственности было построено 111,8 тыс. новых квартир (105,7% к уровню 1 квартала 2011 года).

Транспорт и связь

В 1 квартале 2012 года относительно 1 квартала 2011 года грузооборот транспорта увеличился на 3,6%, составив 1255,7 млрд. т-км.

Пассажиरोоборот транспорта общего пользования в 1 квартале 2012 года составил 96 млрд. пасс.-км (108,3% к уровню 1 квартала 2011 года), в том числе: железнодорожного - 27,3 млрд. пасс.-км, автомобильного - 31,8 млрд., воздушного - 36,9 млрд. пасс.-км.

Общий объем услуг связи в 2011 году составил 1423,1 млрд. руб. и в действующих ценах увеличился относительно 2010 года на 2,7%.

Инфляция и цены

Инфляция

По данным Росстата и ЦБ РФ, инфляция в России за 1 квартал 2012 года составила 1,5%, базовая инфляция - 1,4% (в 1 квартале 2011 года - 3,8% и 2,5% соответственно).

Цены и тарифы

В марте 2012 года относительно февраля индекс потребительских цен составил 101,5% (с начала года - 103,9%). При этом базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов



административного и сезонного характера, в марте 2012 года составил 100,5% (с начала года - 101,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в среднем по России в конце марта 2012 года составила 9290,2 руб./мес., увеличившись с начала года на 1,3%. Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем по России составила 2472,8 руб./мес., увеличившись с начала года на 2,2%.

Индексы цен производителей, включая индекс цен на первичном и вторичном рынке жилья, в 1 квартале 2012 года представлены ниже (таблица б.3).

Таблица Б.3 - Индексы цен товаров (услуг), %

| Индекс | Март 2012 года к декабрю 2011 года | Март 2012 года к февралю 2012 года |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Потребительские цены | | |
| Индекс потребительских цен, в т.ч.: | 101,5 | 100,6 |
| – на продовольственные товары (без алкогольных напитков), | 102,3 | 100,8 |
| – на непродовольственные товары, | 101,2 | 100,5 |
| – на платные услуги населению | 100,6 | 100,4 |
| Цены производителей | | |
| Индекс цен производителей промышленных товаров, в т.ч.: | 102,9 | 102,1 |
| – в добывающих отраслях, | 114,7 | 107,8 |
| – в обрабатывающих производствах, | 99,2 | 100,3 |
| – в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды | 99,8 | 100,5 |
| Сводный индекс цен строительной продукции | 100,8 | 98,5 |
| Индекс тарифов на грузовые перевозки | 99,1 | 100 |
| Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц | 101 | 101 |
| Индекс цен на первичном и вторичном рынках жилья* | - | 103,3 и 103,2 |

* Квартал к предыдущему кварталу.

Источник: Росстат

Средняя цена на нефть марки "Юралс" в 1 квартале 2012 года относительно 1 квартала 2011 года увеличилась на 14,7% и составила 117,2 \$/бар.

Средняя цена на бензин и дизельное топливо в марте 2012 года относительно декабря 2011 года снизилась на 13,9% и 6,3%, составив 11,7 и 15,4 руб./л соответственно.

Торговля

Розничная и оптовая торговля, общественное питание и платные услуги

Оборот розничной торговли в 1 квартале 2012 года составил 4666,1 млрд. руб. или 107,5% к 1 кварталу 2011 года (в товарной массе).

Оборот оптовой торговли в 1 квартале 2012 года составил 10432,1 млрд. руб. (110,4% к 1 кварталу 2011 года).

Оборот общественного питания в 1 квартале 2012 года составил 216,4 млрд. руб. (105,5% к 1 кварталу 2011 года), платных услуг населению - 1352,4 млрд. руб. (104%).



Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот в 1 квартале 2012 года увеличился по сравнению с 1 кварталом 2011 года на 15,9% и составил почти \$199,9 млрд. (в том числе 65,7% - экспорт, 34,3% - импорт), при этом экспорт вырос на 17,7%, импорт - на 12,6%.

Сальдо внешнеторгового баланса сложилось положительным в сумме \$40,3 млрд.

Демография и занятость

По предварительной оценке, численность постоянного населения России на 01.04.12 составила 143,1 млн. чел., увеличившись с начала года на 0,02%.

Численность экономически активного населения в марте 2012 года составила 74,7 млн. чел. (52,2% от общей численности населения страны), в том числе 69,8 млн. чел. (93,5%) были заняты в экономике, 4,9 млн. чел. (6,5%) не имели занятия, но активно его искали.

Общая численность безработных россиян за 1 квартал 2012 года возросла на 2,8% и составила 4,9 млн. чел. В годовом исчислении безработица уменьшилась на 13,3%.

На конец марта 2012 года в государственных учреждениях службы занятости населения было зарегистрировано в качестве безработных более 1,3 млн. чел. (средний возраст безработных - 34,5 года, средняя продолжительность поиска работы - около 8,1 мес.). Уровень регистрируемой безработицы составил 6,5%.

Уровень жизни населения

Среднедушевые доходы россиян в марте 2012 года составили 20305 руб. (106,9% относительно марта 2011 года). Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в 1 квартале 2012 года увеличились на 2,6% относительно 1 квартала 2011 года (с начала года - сократились на 23%).

Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата в 1 квартале 2012 года составила 24407 руб. (114,6% относительно 1 квартала 2011 года). Реальная среднемесячная начисленная заработная плата увеличилась на 10,3%.

Величина прожиточного минимума за 4 квартал 2011 года уменьшилась на 1,2% и составила 6209 руб./чел. в мес., в том числе: 6710 руб./чел. в мес. для трудоспособного населения, 4902 руб./чел. в мес. для пенсионеров, 5993 руб./чел. в мес. для детей.



Обзор социально-экономического положения Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года⁶²

Санкт-Петербург является вторым по величине российским городом с достаточно высоким уровнем развития экономики: низким уровнем долга, высокими показателями ликвидности, относительно небольшим уровнем безработицы (в сравнении со среднероссийским показателем), несмотря на умеренный уровень благосостояния населения.

Денежно-кредитная система

Региональный бюджет

На 1 апреля 2012 года бюджет города исполнен с профицитом 30,1 млрд. руб. При этом доходы (без учета внутренних оборотов) составили 83,8 млрд. руб., а расходы - 53,7 млрд. руб. (таблица б.4).

Таблица Б.4 - Исполнение бюджета Санкт-Петербурга

| Макроэкономические показатели | | Исполнено за 2011 год | Закон о бюджете на 2012 год | Исполнение бюджета на 01.04.2012 |
|-------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Доходы | млрд. руб. | 399,5 | 387 | 83,8 |
| Расходы | млрд. руб. | 404 | 418,4 | 53,7 |
| Профицит(+)/дефицит(-) | млрд. руб. | -4,5 | -31,4 | 30,1 |

Источник: Контрольно-счетная палата Санкт-Петербурга

Финансы организаций⁶³

В январе-феврале 2012 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 76 млрд. руб., что на 19,3% больше, чем за соответствующий период 2011 года.

При этом число убыточных организаций по сравнению с тем же периодом 2011 года уменьшилось на 86 единиц или на 11,7%, а сумма убытка возросла на 4,5%.

Инвестиции

Инвестиции в основной капитал

Объем инвестиций в основной капитал крупных организаций Санкт-Петербурга в 1 квартале 2012 года составил 41 млрд. руб. или 107,1% к 1 кварталу 2011 года.

⁶² Источники информации: Федеральная служба государственной статистики (Росстат, www.gks.ru), Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (Петростат, www.petrostat.gks.ru), Комитет финансов Санкт-Петербурга, (www.fincom.spb.ru), Управление федеральной налоговой службы России по Санкт-Петербургу (www.r78.nalog.ru), официальный портал Администрации Санкт-Петербурга (www.gov.spb.ru), Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга (www.cedipt.spb.ru).

⁶³ Без банков, страховых и бюджетных организаций, субъектов малого предпринимательства. Сравнение показателей произведено в текущих ценах по сопоставимому кругу организаций.



Иностранные инвестиции

В 1 квартале 2012 года в нефинансовый сектор экономики Санкт-Петербурга поступило \$1618,1 млн. иностранных инвестиций (в 2,7 раза больше, чем в 1 квартале 2011 года), в том числе: прямых – \$305,4 млн. (18,9% от общего объема), прочих – \$1312,2 млн. (81,1%), портфельных – \$0,5 млн. (0,03%).

Наибольший объем инвестиции поступил в виды деятельности "производство транспортных средств и оборудования" (23,1%) и "операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг" (25,5%).

Основными странами-инвесторами в 1 квартале 2012 года стали: Нидерланды (19,6% от общего объема инвестиций), Казахстан (13%), Кипр (12,4%), Республика Корея (11,1%), Бельгия (8,2%), Великобритания (6,8%), Беларусь (5,9%), Германия (4,6%), Швейцария (3,4%), Австрия (2,3%).

Производство товаров и услуг

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в 1 квартале 2012 года по сравнению с 1 кварталом 2011 года составил 104,4%, в том числе: в обрабатывающих производствах – 104,2%; в добывающих отраслях – 2,3 раза, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 104,9%.

Строительство

Организациями Санкт-Петербурга за 1 квартал 2012 года по виду деятельности "строительство" выполнено работ на сумму 56,9 млрд. руб. (99,9% к 1 кварталу 2011 года).

Ввод жилья в 1 квартале 2012 года снизился относительно 1 квартала 2011 года на 30,4% и составил 258,1 тыс. кв.м (4,4 тыс. квартир). Основная доля введенного жилья (82,4%) принадлежит организациям с частной формой собственности.

Транспорт и связь

В 1 квартале 2012 года относительно 1 квартала 2011 года объем перевозок грузов организациями транспорта (без железнодорожного) увеличился на 5,1% и составил 2,6 млн. тонн, грузооборот – на 5,2% и составил 3,1 млрд. тонно-км.

Число перевезенных пассажиров в 1 квартале 2011 года составило 114,5 млн. чел. (108% к уровню 1 квартала 2011 года).

Общий объем услуг связи в 1 квартале 2012 года составил 27,3 млрд. руб. и в действующих ценах увеличился относительно 1 квартала 2011 года на 6,2%.



Цены и тарифы

В марте 2012 года относительно февраля 2012 года индекс потребительских цен составил 100,6% (с начала года – 101,4%). При этом базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного и сезонного характера, составил 100,4% (с начала года – 101,1%).

Стоимости фиксированного и минимального набора потребительских товаров и услуг в марте 2012 года составили 9891 и 2839,96 руб./мес., увеличившись с начала года на 1,1% и 1,5% соответственно.

Индексы цен производителей, включая индекс цен на первичном и вторичном рынке жилья, в 1 квартале 2012 года представлены ниже (таблица б.5).

Таблица Б.5 - Индексы цен товаров (услуг), %

| Индекс | Март 2012 года к декабрю 2011 года | Март 2012 года к февралю 2012 года |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Потребительские цены | | |
| Индекс потребительских цен, в т.ч.: | 101,4 | 100,6 |
| – на продовольственные товары (без алкогольных напитков), | 102,5 | 100,8 |
| – на непродовольственные товары, | 101,3 | 100,5 |
| – на платные услуги населению | 100,2 | 100,4 |
| Цены производителей | | |
| Индекс цен производителей промышленных товаров, в т.ч.: | 101,8 | 100,6 |
| – в обрабатывающих производствах, | 102 | 100,8 |
| – в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды | 99,9 | 97,9 |
| Сводный индекс цен строительной продукции | 102,1 | 99,2 |
| Индекс тарифов на грузовые перевозки | 94,3 | 99,98 |
| Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц | 100,8 | 100,8 |
| Индекс цен на первичном и вторичном рынках жилья* | - | 106,1 и 102,1 |
| * К предыдущему кварталу. | | |

Источник: Росстат

Средняя цена на бензин и дизельное топливо в марте 2012 года относительно декабря 2011 года увеличилась на 0,2% и 0,3%, составив 27,22 и 28,29 руб./л соответственно.

Торговля

Розничная и оптовая торговля, общественное питание и платные услуги

Оборот розничной торговли в 1 квартале 2012 года составил 189,3 млрд. руб. или 107,2% к 1 кварталу 2011 года (в товарной массе).

Оборот оптовой торговли в 1 квартале 2011 года составил 718,5 млрд. руб. (117% к 1 кварталу 2011 года). На долю оптовых организаций пришлось 70,7% оборота.

Оборот общественного питания в 1 квартале 2012 года составил 13 млрд. руб. (108% к 1 кварталу 2012 года), платных услуг населению – 72,6 млрд. руб. (105,5%).



Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот в 2011 году увеличился по сравнению с 2010 годом на 45,6% и составил \$53,2 млрд., при этом экспорт увеличился в 1,7 раза до \$20,6 млрд., импорт возрос на 33,6% до \$32,6 млрд. Таким образом, в общем объеме товарооборота экспорт составил 39%, импорт – 61%.

Сальдо внешнеторгового баланса сложилось отрицательным в размере \$12,1 млрд.

Демография и занятость

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 01.03.12 составила 4961,6 тыс. чел., увеличившись с начала года на 0,2%.

Численность экономически активного населения в 1 квартале 2012 года составила 2730 тыс. чел. (около 55% от общей численности населения города).

В 1 квартале 2012 года в государственных учреждениях службы занятости населения было зарегистрировано в качестве безработных 13,6 тыс. чел.

Уровень регистрируемой безработицы на конец марта 2012 года составил 0,6% от численности экономически активного населения.

Уровень жизни населения

Среднедушевые доходы горожан за январь-февраль 2012 года составили 23991 руб. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в январе-феврале 2012 года увеличились на 9,1% относительно января-февраля 2011 года.

Средняя номинальная начисленная заработная плата в феврале 2012 года составила 29495 руб. и относительно февраля 2011 года выросла на 11,4%. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, составила 107,9% к уровню февраля 2011 года.

Величина прожиточного минимума на 4 квартал 2011 года возросла на 1,5% и составила 6220,6 руб./чел. в мес., в том числе: 6910,9 руб./чел. в мес. для трудоспособного населения, 4832,7 руб./чел. в мес. для пенсионеров, 5461,3 руб./чел. в мес. для детей.



Стратегические инвестиционные проекты Санкт-Петербурга

| Расположение/ площадь/ участка/ бюджет/ срок реализации/ инвестор | Описание проекта | Статус реализации |
|--|---|--|
| Развитие аэропорта "Пулково" | | |
| <p>Южная граница города, территория аэропорта "Пулково" 920 га / 47000 млн. руб. / 2009-2039 гг. (развитие), 2010-2014 гг. (строительство пассажирского терминала) / 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>В настоящее время все строительные работы по возведению здания нового терминала аэропорта осуществляются в соответствии с установленным графиком: несущие конструкции выполнены на 95%, перекрытия - на 77%, несущие конструкции крыши - на 3%, внутренние стены и перегородки - на 20%, свайное основание предтерминальной площадки - на 65%.</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 / 212700 млн. руб. / 2004-2015 гг. / бюджеты СПб и РФ, средства частного 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>Полностью достроен и функционирует южный участок. В декабре 2011 года открыта транспортная развязка с КАД на северном участке. На конец 2012 года намечено завершение строительства северного участка, который соединит Приморский район с трассой "Скандинавия". В марте 2012 года начато строительство Центрального участка магистрали (от наб. р. Екатерингофки до наб. р. Б. Невки), в состав которого войдут 3 моста. Срок строительства - 3 года.</p> |
| Преобразование территории станции "Московская-Товарная" | | |
| <p>Центр Санкт-Петербурга, территория, ограниченная Лиговским пр., Транспортным пер. и территорией Октябрьской ж/д / 31,8 га / 42000 млн. руб. / 2006-2013 гг. ООО "Росрегион-проект Девелопмент"</p> | <p>Цель: редевелопмент индустриальной 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>Утвержден проект планировки и межевания территории, которым предусмотрено строительство многоквартирных домов с пристроенными помещениями и подземными гаражами, многоэтажных гаражей (совокупностью 3081 машино-мест), объектов дошкольного и начального образования на 470 мест, объектов гражданской обороны, гостиницы, автостоянок для временного хранения на 187 машино-мест, а также развитие территории расположенного здесь собора.</p> |



| Расположение/ площадь/ участка/ бюджет/ срок реализации/ инвестор | Описание проекта | Статус реализации |
|---|---|---|
| Создание территории западной части Васильевского острова | | |
| <p>Продолжение западной части Васильевского острова / 476,7 га / 28800 млн. руб. / 2005-2025 гг. / 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. Кроме того, здесь планируется строительство станции метро "Морской фасад". 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 2011 года создано более 180 га территорий. По данным УК "Морской фасад", около 2/3 намывной территории продано инвесторам (ЗАО "Терра-Нова" - собственник большей части площадей, ООО "ПСА "Перспектива", ГК "Лидер Групп", стройкорпорация "Элис", ГК "ПИК", ООО "Театр песни Аллы Пугачевой) для дальнейшей застройки жилой и общественно-деловой недвижимостью.</p> |
| Строительство линии легкорельсового транспорта, соединяющей центр города с аэропортом "Пулково" | | |
| <p>9,8 млрд. руб. (без стоимости закупки подвижного состава и вложений ООО "Аэроэкспресс" в строительство терминалов) / 1 квартал 2014 года / ОАО "РЖД"</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. Основные технические параметры: общая протяженность маршрута - 30 км, новое строительство - 14 км, реконструкция трамвайных путей - 16 км.</p> | <p>Утверждена проектная документация проекта, согласно которой будет построено два терминала (затраты на строительство - 1 млрд. руб.) и виадук, а также взято в аренду 5-10 вагонных поездов. Строительство 1-го терминала запланировано на осень 2012 года</p> |






| Расположение/ площадь/ участка/ бюджет/ срок 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 / 205 га / 33800 млн. руб. / 2005-2013 гг. / 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 объекты 1-й и 2-й очередей, в том числе деловой центр "Балтийская жемчужина" общей площадью около 10 тыс. кв.м, детское дошкольное учреждение на 220 мест, а также жилой квартал "Жемчужная" премьеры общей площадью 83,2 тыс. кв. м. Рассматривается вопрос увеличения сроков реализации проекта.</p> |
| Преобразование территории Апраксина двора | | |
| <p>Центр города, территория, ограниченная Садовой ул., ул. Ломоносова, наб. р. Фонтанки и Апраксиным пер. / 11,4 га / 28,15 / 2008-2013 гг. / 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 променада, 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>В феврале 2012 года инвестор - ООО "Главстрой-СПб" решил имущественно-правовые вопросы по четырем корпусам (№11, 12, 50, 51). В настоящее время инвестору передано 62441 кв.м. свободных помещений, находящихся в собственности города (еще 14 корпусов находится в аренде у инвестора, а часть 28 корпуса выкуплена в собственность). В ближайшее время передаче подлежат помещения, ранее обремененные договорами аренды, общей площадью 5327 кв.м.</p> |
| Преобразование территории острова Новая Голландия | | |
| <p>Центр города, о-в Новая Голландия / 18 га / 12104 млн. руб. / 2010- 2017 гг. / ООО "Новая Голландия Девелопмент"</p> | <p>Цель: реновация 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>Согласованы проекты консервации по всем объектам культурного наследия федерального значения, расположенным на территории острова. Разрешения на производство работ по консервации и первоочередным противоаварийным мероприятиям получены по пяти объектам: "Кузница", "Тюрьма", корпуса №16, 12 и 17 (консервация двух последних уже закончена).</p> |









| Расположение/ площадь/ участка/ бюджет/ срок реализации/ инвестор | Описание проекта | Статус реализации |
|---|--|--|
| Строительство административного и общественного делового комплекса "Невская ратуша" | | |
| <p>Центр города, квартал, ограниченный Дегтярным пер., ул. Моисеенко и Новгородской ул. / 6,1 га / 29700 млн. руб. / 2007-2 квартал 2013 гг. / ОАО "Банк ВТБ"</p> | <p>Центр: развитие территорий. Общественно-деловой комплекс, в котором разместятся органы государственной власти, а также 8 бизнес-центров класса "А" общей площадью 200 тыс. кв.м, конгресс-отель на 250 номеров, пешеходная улица с кафе, барами и ресторанами, двухуровневый подземный паркинг на 2400 мест площадью 100 тыс. кв.м. Общая площадь проекта - 344000 кв.м.</p> | <p>Осуществляется строительство 3-х корпусов 1-й очереди - административного, предназначенного для органов государственной власти и двух бизнес-центров (по состоянию на 1 квартал 2012 года здание Администрации достроено до последнего в основной части 8-го этажа).</p> |
| Развитие Ново-Адмиралтейского острова | | |
| <p>Центр города, Ново-Адмиралтейский о-в 17 га / \$1 млрд.</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>Минобороны РФ передало в собственность города 73,5 га в г. Кронштадте для строительства новой большой верфи с целью поэтапного перебазирования сюда с Ново-Адмиралтейского острова производственных мощностей ОАО "Адмиралтейские верфи". Проектно-изыскательские работы и подготовка стройплощадки начнутся в конце 2012 года.</p> |



Встроенные нежилые помещения Санкт-Петербурга, представленные на рынке аренды в 1 квартале 2012 года (максимальные и минимальные значения арендной ставки)

| Адрес | Основные характеристики | | Арендная ставка, руб./кв.м в мес. | Дата сделки / предложения |
|--|-------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------|
| ПОМЕЩЕНИЯ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ | | | | |
| Центральный р-н, Невский пр., д.61, лит.А | общая S, кв.м | 302 | 9878 | 01.02.12 |
| | этаж | 1-й | | |
| | высота потолка, м | 4 | | |
| | состояние | нормальное | | |
| | вход с улицы | отдельный | | |
| | коммуникации | все кроме лифта | | |
|  | |  | | |
| Фото 1. Фасад здания | | Фото 2. Входы с улицы, въезд во двор | | |
| Центральный р-н, ул. Марата, д.2/73-75, лит.А | общая S, кв.м | 252 | 7000 | 01.02.12 |
| | этаж | 1-й | | |
| | высота потолка, м | 2,9 | | |
| | состояние | нормальное | | |
| | вход с улицы | отдельный | | |
| | коммуникации | все кроме лифта | | |
|  | | | | |
| Фото 1. Фасад здания | | | | |
| Калининский р-н, ул. Комсомола, д.35, лит.А | общая S, кв.м | 43 | 5814 | 27.01.12 |
| | этаж | 1-й | | |
| | высота потолка, м | 2,9 | | |
| | состояние | отличное | | |
| | вход с улицы | отдельный | | |
| | коммуникации | все кроме лифта | | |
| Нет фото | | | | |







| Адрес | Основные характеристики | | Арендная ставка, руб./кв.м в мес. | Дата сделки / предложения |
|---|-------------------------------|--|--------------------------------------|------------------------------|
| | общая S, кв.м | этаж | | |
| Адмиралтейский р-н, Курляндская ул., д.22-24, лит.А | общая S, кв.м | 369 | 250 | 20.02.12 |
| | этаж | 1-й | | |
| | высота потолка, м | 3,4 | | |
| | состояние | удовлетворительное | | |
| | вход с улицы коммуникации | отдельный все кроме лифта | | |
|  | |  | | |
| Фото 1. Фасад здания | | Фото 2. Вход с улицы, въезд во двор | | |
| Адмиралтейский р-н, Английский пр., д.20, лит.А | общая S, кв.м | 320 | 238 | 20.01.12 |
| | этаж | цоколь более 0,5 м | | |
| | высота потолка, м | 3,1 | | |
| | состояние | нормальное | | |
| | вход со двора коммуникации | отдельный все кроме лифта | | |
|  | |  | | |
| Фото 1. Фасад здания | | Фото 2. Вход с улицы, въезд во двор | | |
| Красносельский р-н, ул. Тамбасова, д.29, к.2, лит.А | общая S, кв.м | 411 | 268 | 06.02.12 |
| | этаж | цоколь более 0,5 м | | |
| | высота потолка, м | 4 | | |
| | состояние | нормальное | | |
| | вход со двора коммуникации | отдельный все кроме лифта | | |
|  | |  | | |
| Фото 1. Фасад здания | | Фото 2. Вход и окна встроенного помещения | | |





| Адрес | Основные характеристики | | Арендная ставка, руб./кв.м в мес. | Дата сделки / предложения |
|---|-------------------------|--|--------------------------------------|------------------------------|
| ПОМЕЩЕНИЯ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ | | | | |
| Петроградский р-н, Большой пр. П.С., д.6-8, лит.А | общая S, кв.м | 90 | 2000 | 25.01.12 |
| | этаж | 1-й | | |
| | высота потолка, м | 4,5 | | |
| | состояние | отличное | | |
| | вход с улицы | отдельный | | |
| | коммуникации | все кроме лифта | | |
|  | |  | | |
| Фото 1. Фасад здания | | Фото 2. Входы с улицы, въезд во двор | | |
| Василеостровский р-н, Средний пр., д.35, лит.Б | общая S, кв.м | 35,5 | 1972 | 25.01.12 |
| | этаж | 1-й | | |
| | высота потолка, м | 2,46 | | |
| | состояние | нормальное | | |
| | вход со двора | отдельный | | |
| | коммуникации | все кроме лифта | | |
|  | |  | | |
| Фото 1. Фасад здания | | Фото 2. Входы с улицы, въезд во двор | | |
| Центральный р-н, Невский пр., д.8, лит.А | общая S, кв.м | 340 | 3200 | 06.02.12 |
| | этаж | 1-й | | |
| | высота потолка, м | 3,4 | | |
| | состояние | нормальное | | |
| | вход с улицы | общий | | |
| | коммуникации | все кроме лифта | | |
|  | |  | | |
| Фото 1. Фасад здания | | Фото 2. Входы с улицы, въезд во двор | | |



| Адрес | Основные характеристики | | Арендная ставка, руб./кв.м в мес. | Дата сделки / предложения |
|---|-------------------------------|--|--------------------------------------|------------------------------|
| Московский р-н, пл. Чернышевского, д.3, лит.Б | общая S, кв.м | 90 | 282 | 21.03.12 |
| | этаж | подвал до 1,5 м | | |
| | высота потолка, м | 3,2 | | |
| | состояние | нормальное | | |
| | вход со двора коммуникации | отдельный все кроме лифта | | |
|  | |  | | |
| Фото 1. Фасад здания | | Фото 2. Вход с улицы, въезд во двор | | |
| Приморский р-н, Афонская ул., д.5 лит.А | общая S, кв.м | 300 | 204 | 08.02.12 |
| | этаж | выше 2-го без лифта | | |
| | высота потолка, м | 2,1 | | |
| | состояние | нормальное | | |
| | вход с улицы коммуникации | общий все кроме лифта | | |
| Нет фото | | | | |
| Приморский р-н, Афонская ул., д.5 лит.А | общая S, кв.м | 212 | 204 | 08.02.12 |
| | этаж | 1-й | | |
| | высота потолка, м | 3,2 | | |
| | состояние | нормальное | | |
| | вход с улицы коммуникации | общий все кроме лифта | | |
| Нет фото | | | | |
| ПОМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ | | | | |
| Фрунзенский р-н, пр. Славы, д.55, лит.А | общая S, кв.м | 586 | 700 | 22.03.12 |
| | этаж | цоколь более 0,5 м | | |
| | высота потолка, м | 3,2 | | |
| | состояние | нормальное | | |
| | вход с улицы коммуникации | отдельный все кроме лифта | | |
|  | |  | | |
| Фото 1. Фасад здания | | Фото 2. Встроенные помещения | | |



| Адрес | Основные характеристики | | Арендная ставка, руб./кв.м в мес. | Дата сделки / предложения |
|--|-------------------------|--------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| Фрунзенский р-н, пр. Славы, д.55, лит.А | общая S, кв.м | 366,5 | 698 | 22.03.12 |
| | этаж | цоколь более 0,5 м | | |
| | высота потолка, м | 3,2 | | |
| | состояние | нормальное | | |
| | вход с улицы | отдельный | | |
| | коммуникации | все кроме лифта | | |
| Нет фото | | | | |
| Фрунзенский р-н, Альпийский пер., д.33, к.1, лит.А | общая S, кв.м | 740 | 680 | 22.03.12 |
| | этаж | 1-й | | |
| | высота потолка, м | 3,3 | | |
| | состояние | нормальное | | |
| | вход с улицы | отдельный | | |
| | коммуникации | все кроме лифта | | |
| Нет фото | | | | |
| Пушкинский р-н, Коношенин ул., д.16, лит.А | общая S, кв.м | 11 | 122 | 27.01.12 |
| | этаж | 1-й | | |
| | высота потолка, м | 2,4 | | |
| | состояние | удовлетворительное | | |
| | вход с улицы | общий | | |
| | коммуникации | все кроме лифта | | |
|  | | | | |
| Фото 1. Фасад здания со встроенными помещениями | | | | |
| Кронштадтский р-н, Владимирская ул., д.25, лит.А | общая S, кв.м | 167,2 | 60 | 21.02.12 |
| | этаж | подвал до 1,5 м | | |
| | высота потолка, м | 2,4 | | |
| | состояние | неудовлетворит. | | |
| | вход со двора | отдельный | | |
| | коммуникации | все кроме лифта | | |
|  | | | | |
| Фото 1. Фасад здания | | | | |



| Адрес | Основные характеристики | | Арендная ставка, руб./кв.м в мес. | Дата сделки / предложения |
|---|-------------------------|--|--------------------------------------|------------------------------|
| | общая S, кв.м | | | |
| Красногвардейский р-н, Таллинская ул., д.12/18, лит. А | общая S, кв.м | 83 | 120 | 05.03.12 |
| | этаж | подвал до 1,5 м | | |
| | высота потолка, м | 2,5 | | |
| | состояние | удовлетворительное | | |
| | вход со двора | общий | | |
| | коммуникации | все кроме лифта | | |
|  | |  | | |
| Фото 1. Фасад здания | | Фото 2. Фасад здания | | |

Источник: ГУИОН

