



**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

Директор департамента оценки

К.Ю. Стабровская

"__" _____ г.

ПРОГНОЗ

**развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге
(на второе полугодие 2013 года и 2014 год) и его влияния
на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга**



Заказчик
Исполнитель
Порядковый номер
Дата составления

**Комитет по управлению
городским имуществом
ГУП «ГУИОН»
№ 122-13
18.06.13**

Санкт-Петербург 2013

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОБЪЕКТЫ, СУБЪЕКТЫ И ИНФРАСТРУКТУРА РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	3
1.1	ОБЪЕКТЫ РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	3
1.2	СУБЪЕКТЫ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	7
1.2.1	СУБЪЕКТЫ, ФОРМИРУЮЩИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ	7
1.2.2	СУБЪЕКТЫ, ФОРМИРУЮЩИЕ СПРОС	12
1.2.3	ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УЧАСТНИКИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ИХ ОБЪЕДИНЕНИЯ	14
1.3	ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	17
2	ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	20
3	ВЛИЯНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА НА РЫНОК АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	25
4	ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ (ПЛОЩАДЬЮ ДО 1500 КВ.М)	31
4.1	РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ	31
4.1.1	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	31
4.1.2	ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА РЫНКЕ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	33
4.1.3	ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	37
4.2	РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	41
4.2.1	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	41
4.2.2	ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА РЫНКЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	42
4.2.3	ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	45
4.3	РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ	49
4.3.1	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	49
4.3.2	ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	50
4.3.3	ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	52
4.4	РЫНОК АРЕНДЫ ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ (ПЛОЩАДЬЮ ДО 1500 КВ.М)	56
4.4.1	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ	56
4.4.2	ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ	56
4.4.3	ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ	57
4.5	ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ (ПЛОЩАДЬЮ ДО 1500 КВ.М)	61
5	ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНО УПРАВЛЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ТОРГОВЫХ И БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ, ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ)	62
5.1	РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ	62
5.1.1	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	62
5.1.2	ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА РЫНКЕ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	65
5.1.3	СТРУКТУРА РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	66
5.1.4	ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	68
5.1.5	ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	72
5.2	РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ	73
5.2.1	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	73
5.2.2	ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА РЫНКЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	74
5.2.3	СТРУКТУРА РЫНКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	77
5.2.4	ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	79
5.2.5	ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	82
5.3	РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ В ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСАХ	84
5.3.1	ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ	84
5.3.2	ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ	86
5.3.3	СТРУКТУРА РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ	88
5.3.4	ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ	93
5.3.5	ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ	95
5.4	ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА АРЕНДЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНО УПРАВЛЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ТОРГОВЫХ И БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ, ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ)	96
6	ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ (ПЛОЩАДЬЮ ДО 1500 КВ.М)	97
7	ВЫВОДЫ	99
	ПРИЛОЖЕНИЕ А	101
	ПРИЛОЖЕНИЕ Б	104
	ПРИЛОЖЕНИЕ В	113
	ПРИЛОЖЕНИЕ Г	116



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 01.01.2013 составила 99351,4 тыс. кв.м (увеличилась по сравнению с 2012 годом на 5,1%), из которых 87393,5 тыс. кв.м (88%) - отдельно стоящие здания и 11957,9 тыс. кв.м (12%) - нежилые помещения, встроенные в жилые дома (таблица 1.1).

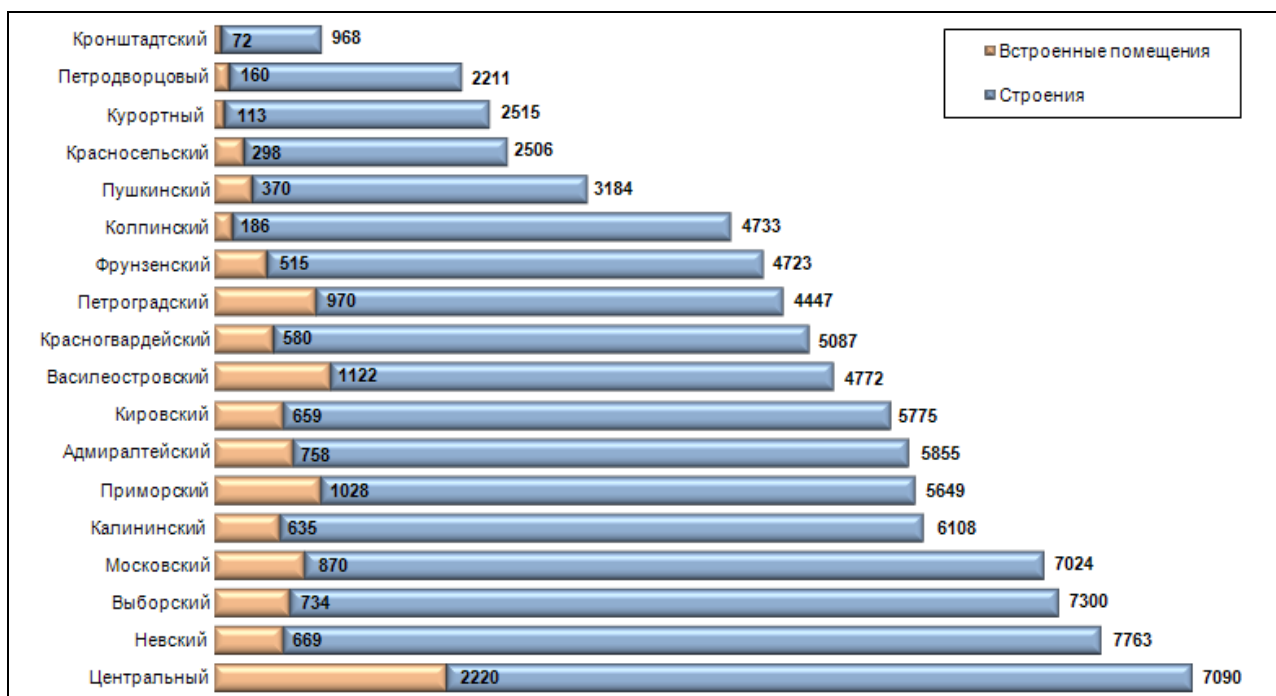
Таблица 1.1 - Основные показатели по нежилому фонду Санкт-Петербурга

Показатели	01.01.07	01.01.08	01.01.09	01.01.10	01.01.11	01.01.12	01.01.13
Число строений, шт.	41904	44217	43193	44848	47096	54680	51447
Площадь строений, тыс. кв.м	60483,3	72973,5	75432,2	78037,5	82372,4	83419,1	87393,5
Площадь встроенных нежилых помещений, тыс. кв.м	8244,5	8666,1	9675	10092,9	10402,4	11110,3	11957,9
Общая площадь нежилого фонда, тыс. кв.м	68727,8	81040,9	85107,2	88130,4	92774,8	94529,4	99351,4

Источник: ГУИОН

По объему площадей строений лидируют Центральный, Невский и Выборгский районы Санкт-Петербурга. На их долю приходится 25,3% общей площади строений.

В секторе встроенных помещений лидируют Центральный, Василеостровский и Приморский районы, совокупная доля которых составляет 36,5% (рисунок 1.1).



Источник: ГУИОН

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



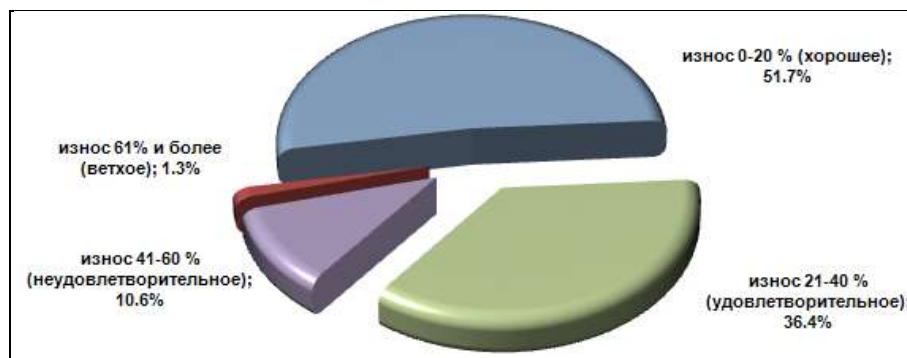
Наибольшую долю во встроенных помещениях составляют прочие (не вошедшие в другие типы) и торговые площади, в строениях – производственные и учрежденческие (рисунок 1.2). Высокая доля "прочей" функции является свидетельством "универсальности" функции использования встроенных помещений, которые в течение своей экономической жизни способны многократно менять функцию использования площадей.



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 (51,7%) или удовлетворительном (36,4%) состоянии. 10,6% от общего объема площадей относится к категории "неудовлетворительное состояние", а 1,3% нежилого фонда является ветхим (рисунок 1.3).



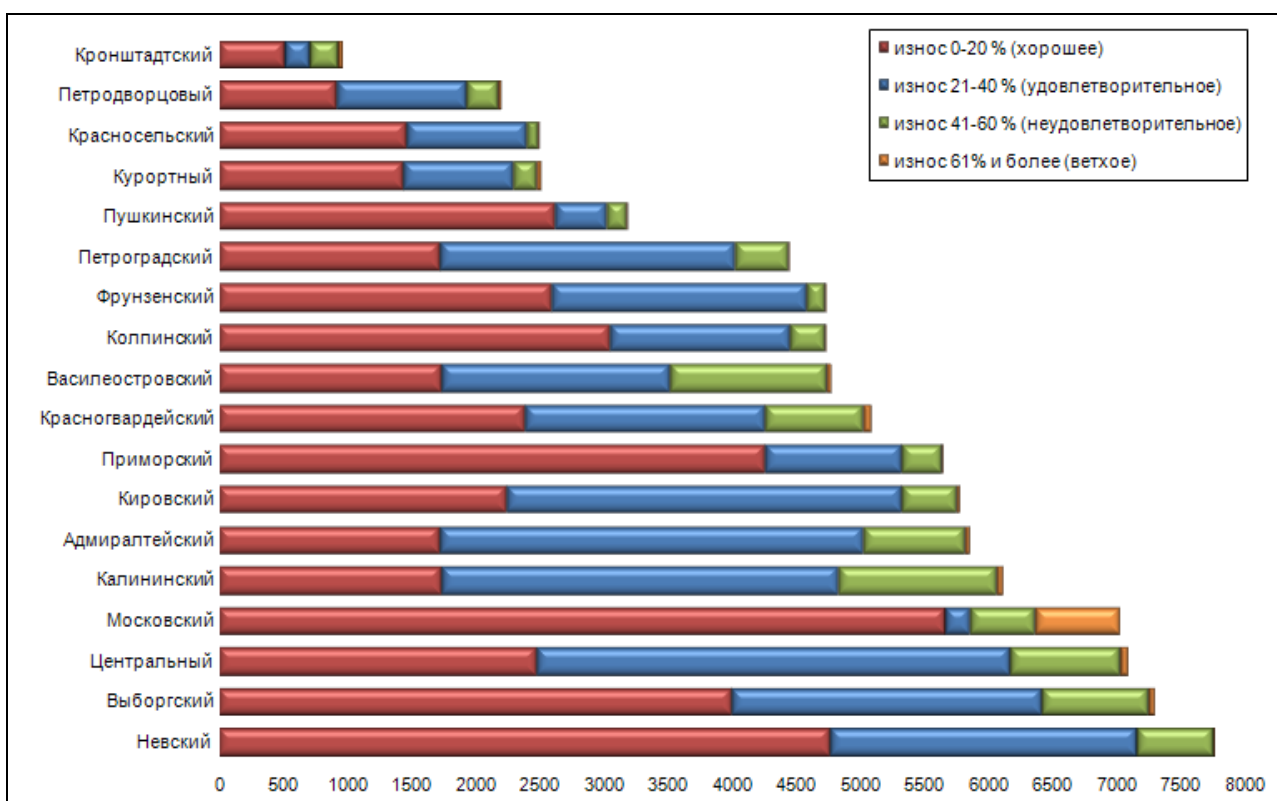
Источник: ГУИОН

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



Лидерами по предложению ветхой нежилой недвижимости являются Московский (659 тыс. кв.м), Центральный (65,8 тыс. кв.м) и Красногвардейский (62,2 тыс. кв.м) районы. Большая часть нежилого фонда, находящегося в неудовлетворительном состоянии, приходится на Калининский (1239,7 тыс. кв.м), Василеостровский (1220,2 тыс. кв.м) и Центральный (855,5 тыс. кв.м) районы.

Основная доля площадей нежилого фонда, находящихся в хорошем состоянии, расположена в Московском (5660 тыс. кв.м), Невском (4760,4 тыс. кв.м) и Приморском (4258 тыс. кв.м) районах, в удовлетворительном – в Центральном (3692,8 тыс. кв.м), Адмиралтейском (3290 тыс. кв.м) и Кировском (3065 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 66% нежилого фонда или более 57,9 млн. кв.м. К данной категории пользователей можно отнести жилищно- и гаражностроительные кооперативы, коммерческие организации и предприятия.

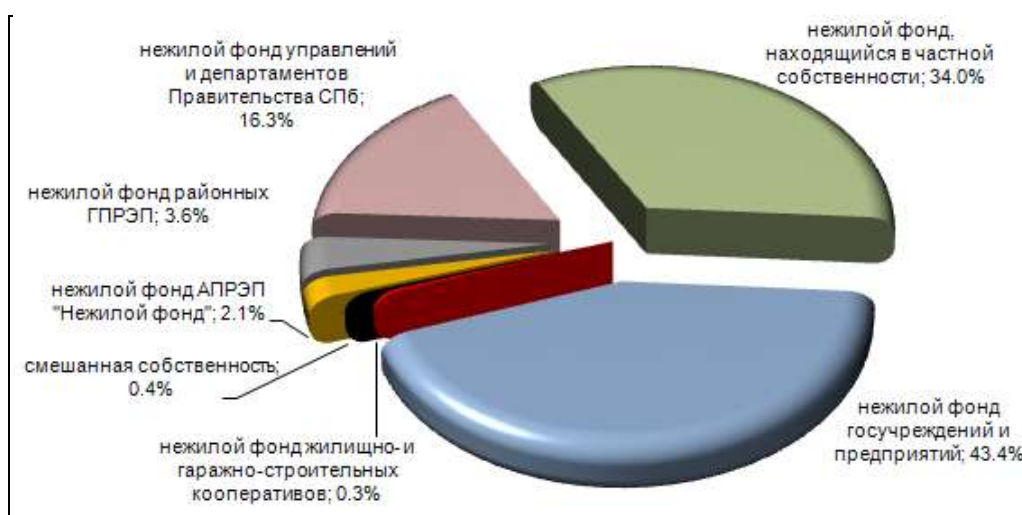


Объем площадей нежилого фонда, находящихся в собственности города, на 1 января 2013 года составил почти 29,5 млн. кв.м (33,6%).

Еще 318 тыс. кв.м (0,4%) нежилого фонда Санкт-Петербурга находится в смешанной собственности.

Значительную часть нежилого фонда (43,4% или почти 38,1 млн. кв.м) составляют объекты, занятые частными и государственными предприятиями, а также 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 рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

1.2.1 Субъекты, формирующие предложение

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. Кроме того с 1998 года обнаружилась тенденция к деприватизации, причин которой множество - от неэффективного управления отраслеобразующими предприятиями до выявления фактов незаконной продажи госимущества. Например, в марте текущего года государство вернуло контроль над ОАО "31 Государственный проектный институт специального строительства", приобретенный по заниженной стоимости у ОАО "Оборонсервис" (подконтрольного Министерству обороны РФ) компанией "ВитаПроджект" и ОАО "Сосновоборэлектромонтаж".

Некоторое оживление в сфере малой приватизации наблюдается после принятия в самый разгар мирового финансового кризиса Федерального закона от 22.07.08 № 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями от 17.07.09, 02.07.10) и Закона Санкт-Петербурга от 03.12.08 № 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 данным законодательным актам, 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 в прошедшие годы являлось пополнение городского бюджета в неблагоприятных для экономики страны условиях.

В целом за период с 2009 года по май 2013 года специалистами ГУИОН выполнено 3182 отчета (в том числе в 2009 году - 805 штук, в 2010 году - 911 штук, в 2011 году - 694 штуки, в 2012 году - 588 штук, в январе-апреле 2013 года - 130 штук) по определению рыночной стоимости помещений, занимаемых арендаторами, желающими воспользоваться правом выкупа госимущества субъектами малого и среднего бизнеса. По состоянию на 30.05.2013 было заключено 2897 договоров по выкупу встроенных помещений. По 68 предварительно оцененным специалистами ГУИОН объектам арендаторы в дальнейшем отказались от выкупа, из них 41 помещение (из 45 выставленных) было реализовано на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга, а по 23 были продолжены договорные отношения с текущими арендаторами.

Федеральным законом от 02.07.2013 № 144-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства" расширены возможности выкупа малым и средним бизнесом арендуемой недвижимости. Поправки направлены на поддержку малого и среднего предпринимательства. Их основная часть касается выкупа арендованной недвижимости, находящейся в региональной и муниципальной собственности, указанными субъектами. Сняты ограничения на максимальный размер площади арендуемых помещений, планируемых к приватизации. Право на преимущественный выкуп предоставляется на помещения, арендуемые не менее двух лет по состоянию на 1 июля 2013 года. Разрешен выкуп помещений, запрещенных к приватизации и предназначенных для оказания имущественной поддержки малому и среднему бизнесу, если лицо арендует это имущество по состоянию на 1 сентября 2012 года не менее 5 лет и оно включено в перечень таких помещений также не менее 5 лет. Те, кому ранее было отказано в выкупе по вышеназванным причинам (несоответствие площади, срока аренды, запрет на выкуп) могут повторно обратиться с заявлением о выкупе (кроме случаев, когда имущество выставлено на торги или унитарным предприятием заключен договор о его отчуждении). Также субъекты малого и среднего бизнеса могут обжаловать установленную оценщиком рыночную стоимость объекта недвижимости. При этом на время обжалования срок заключения договора купли-продажи данного объекта приостанавливается. При приобретении имущества в рассрочку ее минимальный срок составляет 3 года. Действие льготного периода приватизации



недвижимости продлено еще на 2 года - до 1 июля 2015 года. Поправки распространяют возможность заключать на новый срок без проведения конкурсов или аукционов на все договоры аренды субъектами малого и среднего бизнеса государственного или муниципального имущества, а не только на заключенные до 1 июля 2008 года. Власти могут устанавливать льготы по аренде для субъектов малого и среднего бизнеса, занимающихся не только социально значимыми, но и иными приоритетными видами деятельности. Расширен перечень объектов инфраструктуры, необходимых для поддержки малого и среднего бизнеса. В него включены промышленные и индустриальные парки, центры трансфера технологий, коллективного доступа к высокотехнологичному оборудованию и др. Предусмотрены субсидии госфондам поддержки научной, научно-технической и инновационной деятельности. Федеральный закон вступает в силу с 1 июля 2013 года, кроме отдельных положений, для которых предусмотрен иной срок введения в действие.

Еще одним законом, направленным на поддержание приватизации помещений малым и средним бизнесом, должен стать Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 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, 07.05.13). Поправки, принятые Государственной думой в июле 2009 года, предоставляют малому и среднему бизнесу возможность брать ипотечные кредиты на выкуп коммерческой недвижимости.

Проектом постановления Правительства Санкт-Петербурга обозначена программа приватизации государственного имущества на 2013 год, согласно которой в частный сектор нежилой недвижимости перейдут только 3 здания (2 из них являются объектами культурного наследия) общей площадью 6,2 тыс. кв.м. Размер предполагаемых доходов от приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга, включенного в Программу, составит почти 107,3 млн. руб., а объем затрат на организацию и проведение приватизации - 0 руб. (таблица 1.2).

Таблица 1.2 - Программа приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга на 2013 год. Раздел I. Программа приватизации отдельно стоящих зданий, строений и сооружений, находящихся в казне Санкт-Петербурга, общая площадь каждого из которых составляет более 3 тыс.кв.м, либо включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Адрес объекта недвижимости	Общая площадь здания, кв.м	Основание включения
г.Красное Село, ул.Свободы, д.54, литера А	4794,5	общая площадь более 3 тыс. кв.м объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения
г.Кронштадт, Посадская ул., д.35, литера А	927,9	
г.Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.65, литера А	450,4	



Тем же документом предлагается установить предельные размеры предоставления льгот по арендной плате помещений, арендодателем которых является Санкт-Петербург, в размере: 2271,7 млн. руб. в 2013 году, 2412,5 млн. руб. в 2014 году, 2559,7 млн. руб. в 2015 году. При этом доходы, получаемые в виде арендной либо иной платы за передачу в возмездное пользование государственного и муниципального имущества (за исключением имущества бюджетных и автономных учреждений, а также имущества государственных и муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных) в 2013 году оцениваются в сумме более 15,1 млрд. руб., в 2014 году - более 15,8 млрд. руб., в 2015 году - почти 16,6 млрд. руб.

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 (в торговые или 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 почти 75,4 млрд. руб., в том числе 40,6 млрд. руб. на период с 2013 по 2016 гг.

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, 19.06.12).



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

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

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

Преобладающими являются предложения со стороны организаций, имеющих финансовые трудности и пытающихся их разрешить за счет сдачи в аренду временно свободных площадей. 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. В октябре 2012 принят Закон Санкт-Петербурга № 841-90, устанавливающий необходимость индивидуальной оценки для встроенных помещений и отдельно стоящих зданий, имеющих отдельный вход с Невского, Владимирского, Литейного, Московского проспектов (всего в списке 22 локации), объектов субаренды (исключение составляют помещения, передаваемые творческим работникам), объектов, передаваемых в аренду без торгов, зданий общей площадью более 1500 кв.м, зданий (сооружений) спецназначения (причалов, банковских хранилищ и т. п.), нежилых объектов, требующих капремонта (в случае, если договор заключается более чем на 10 лет), для нескольких объектов одного назначения, находящихся на одном земельном участке.

По данным представителя губернатора в Законодательном Собрании Санкт-Петербурга Михаила Бродского, применение массовой методики при оценке этих объектов снижает доход от сдачи их в аренду в среднем на 20% (таким образом, бюджет города ежегодно недополучает более 700 млн. руб.).²

1.2.2 Субъекты, формирующие спрос

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

² www.nsp.ru/nums/22345.html.



величины или общефирменной стратегии не претендуют на исключительное положение, объективно оценивают свои потребности и финансовые возможности и предпочитают помещения относительно высокого качества, но по умеренной цене. Подобные фирмы, как правило, формируют спрос на помещения в бизнес-центрах класса "В", на небольшие площади торговых центров и 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 "А" и "В", в современных торговых центрах и комплексах.

Специалисты рынка недвижимости в перспективе прогнозируют увеличение числа иностранных игроков, а также выход на рынок Санкт-Петербурга крупных консервативных инвестиционных фондов, ранее не представленных в России 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.

1.2.3 Профессиональные участники рынка коммерческой недвижимости и их объединения

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 входит порядка 960 агентств недвижимости, 145 оценочных компаний, а также более 20 жилищно-строительных кооперативов (источник предложения коммерческих площадей, встроенных в новостройки). В их числе 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, которых в Санкт-Петербурге насчитывается около 100, являются: ООО "NAI Бекар", ЗАО "МК ПСБ", ООО "Бюро Имуущественных 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 "А+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.

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.



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 саморегулируемую³ организацию "Сообщество профессионалов оценки" (СРО "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.

1.3 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

³ 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.



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 2013 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".

Для корректировки результата, получаемого при расчете арендной платы по данной Методике, в условиях положительной динамики рынка недвижимости применяется повышающий коэффициент - индекс 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 помещений⁴

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.).

⁴ 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,⁵ 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).

В 2011 году на рынке аренды нежилых помещений наблюдался: значительный рост объема предложения и цен в сегменте площадей торгового назначения (цены предложения и цены сделок в феврале 2012 года установились на одном уровне, а средняя за период скидка

⁵ О приостановке складских проектов заявили компании "Евразия Логистик", "Теорема", "Пантикапей", "Immo Industry Group", "Игривые вина", финский лесопромышленный концерн "Ruukki Group Oyj" и т.д.



на предложение составила 6,8%); умеренный рост объема и цен предложения (в основном во второй половине года) с одновременным сокращением объема спроса и количества заключенных сделок аренды (средняя за период скидка на предложение составила 7,9%) в сегменте площадей офисного назначения; снижение уровня предложения, спроса и количества сделок с одновременным существенным ростом цены в сегменте площадей производственно-складского назначения (средняя за период скидка на предложение составила 8,5%).

За период с февраля 2012 года по февраль 2013 года на рынке встроенных помещений торгового назначения наблюдался существенный рост объема спроса (на 6,9%), небольшой рост объема предложения (на 1,1%) и цен (на 4% - цен сделок, на 1,4% - цен предложения). При этом в феврале 2013 года цены предложения и цены сделок установились практически на одном уровне. Средняя за период скидка на предложение составила 4,6%, увеличившись с 4,4% в начале отчетного периода до 4,5% в конце.

Сегмент встроенных офисных площадей продемонстрировал отрицательную динамику уровня предложения (снижение на 3,9%), спроса (на 1,8%), количества сделок (на 4,9%), цен предложения и сделок (на 0,4% и 0,6% соответственно). Средняя скидка на предложение снизилась с 7,9% до 7,3%, составив в среднем за период 6,5%.

В сегменте встроенных производственно-складских помещений наблюдалось резкое сокращение объема предложения (на 20,9%), а также незначительное сокращение объема спроса и количества сделок (на 0,8% и 1,3% соответственно). Цены в свою очередь показали небольшой рост (на 1,1% - цены сделок, на 0,6% - цены предложения). Скидка на предложение сократилась с 7,1% до 5,8% и в среднем за период составила 6,2%.

В мае 2013 года наблюдалось повышение активности спроса при одновременном снижении уровня активности предложения в сегментах торговых и производственно-складских помещений (в среднем спрос на них увеличился на 8,8% и 0,8% соответственно). В секторе офисной недвижимости наблюдалось незначительное (на 0,2%) снижение объема спроса. При этом объем предложения торговой и производственно-складской недвижимости за март-май 2013 года сократился на 3% и 2,4%, а в секторе офисной - не изменился.

Относительно цен сделок на рынке аренды встроенных помещений можно сказать, что за март-май 2013 года их уровень увеличился в среднем на 1-1,6% в офисном и производственно-складском секторах и на 4,4% в торговом секторе (таблица 2.1).



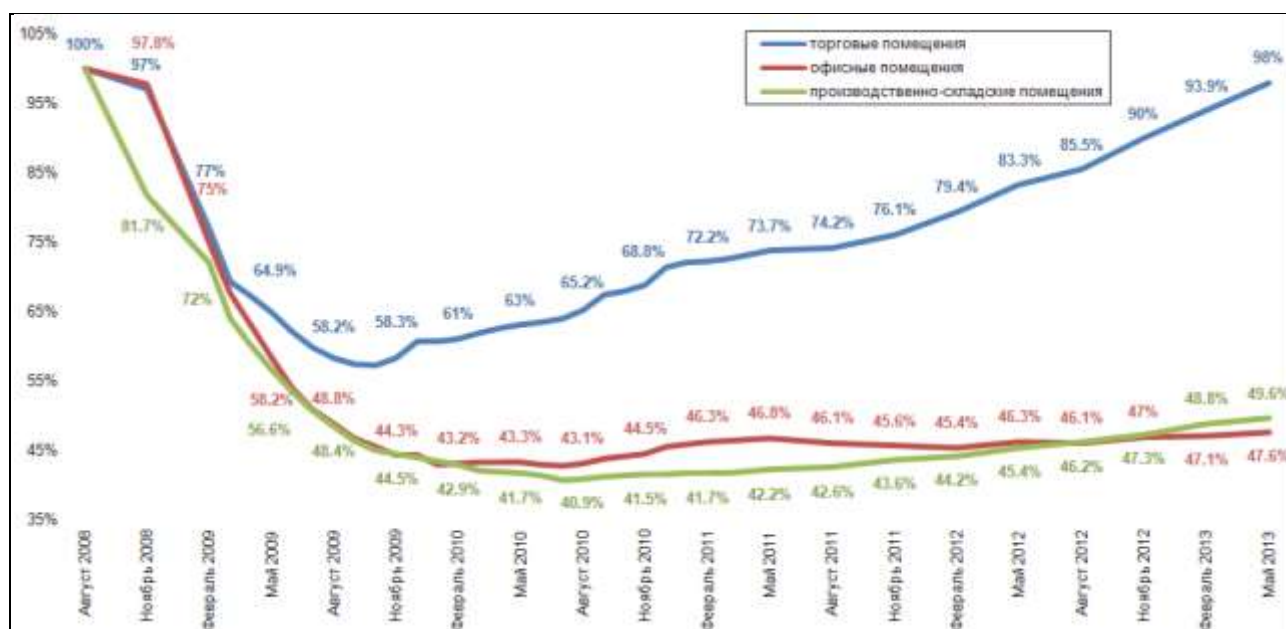
Таблица 2.1 - Состояние рынка аренды нежилых помещений Санкт-Петербурга в мае 2013 года по сравнению с февралем 2013 года, %

Показатель	Сегмент рынка					
	торговля		офис		склад	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон
Изменение предложения	97	90-102	100	97-105	97,6	95-100
Изменение спроса	108,8	100-125	99,8	95-105	100,8	90-108
Уровень цен сделок	104,4	100-112	101	100-105	101,6	95-108
Скидка на предложение	5	0-10	6,9	0-12,5	6,4	0-10
Изменение количества сделок	100,5	100-102	100	-	97,5	95-100
Прогноз цен сделок на август 2013 года	100,2	98-103	100,2	98-103	100,2	98-103

По сравнению с базовым уровнем (август 2008 года) ставки аренды составили для помещений торгового назначения 98%, офисного - 47,6%, производственно-складского - 49,6% (таблица 2.2, рисунок 2.1).

Таблица 2.2 - Состояние рынка аренды нежилого фонда в мае 2013 года по сравнению с базовым уровнем (август 2008 года), %

Показатель	Сегмент рынка		
	торговля	офис	склад
Изменение предложения	211,8	289,4	139,8
Изменение спроса	81,8	17,4	24,7
Уровень цен сделок	98	47,6	49,6
Изменение количества сделок	62,5	16,4	12,8
Прогноз цен сделок на август 2013 года	98,2	47,7	49,7



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 объема спроса (4,1-11,1%).

В прогнозе уровня цен сделок с нежилыми помещениями торгового, офисного и производственного назначения на август 2013 года эксперты не сошлись во мнениях на 1,8%.

Наименьшие разногласия среди опрошенных экспертов вызвало изменение количества сделок в сегменте торговых и офисных помещений. Здесь стандартное отклонение составило не более 1% (таблица 2.3).

Таблица 2.3 - Стандартное отклонение, %

Показатель	Сегмент рынка		
	торговля	офис	склад
Изменение предложения	4,7	3,3	2,5
Изменение спроса	11,1	4,1	7,9
Уровень цен сделок	4,7	2,2	5
Скидка на предложение	3,5	4,7	4,2
Изменение количества сделок	1	0	2,9
Прогноз цен сделок на август 2013 года	1,8	1,8	1,8

Графики, отражающие динамику спроса, предложения, сделок и их ценовых показателей за период с августа 2008 года по май 2013 года представлены в приложении А.



3 Влияние инвестиционного процесса на рынок аренды нежилых помещений

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. 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. В-четвертых, высококвалифицированные кадры и мощный научно-технический потенциал.

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, 11.10.12, 14.02.13),



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, 12.07.12, 12.11.12, 23.11.12), согласно которому в течение 5 лет устанавливается ставка налога на прибыль в размере 13,5% для организаций, осуществивших



на территории Санкт-Петербурга на протяжении трех календарных лет подряд вложения (объекты основных средств, в том числе в качестве вкладов в уставной капитал) на сумму от 15 млрд. руб. и более (от 500 и 800 млн. руб. при осуществлении отдельных видов экономической деятельности).

4) 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.

5) 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.

6) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 15 марта 2005 года № 275 (в редакции от 29.05.2013 № 356) «О порядке перечисления инвесторами денежных средств по договорам, заключенным в соответствии с законом Санкт-Петербурга "О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции"».

7) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30 декабря 2010 года № 1813 "Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования".

8) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 20 апреля 2004 года № 576 "Об исчислении стоимости права на заключение инвестиционных договоров".

9) 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.

10) 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.

Несмотря на финансовый кризис 2008-2009 гг., умеренный рост экономики в 2010-2011 гг. и некоторую стагнацию, наблюдаемую в 2012 году и начале 2013 года, Санкт-Петербург все еще входит в десятку самых привлекательных для инвесторов российских регионов. При этом наиболее интересны для инвесторов автомобилестроительный, транспортно-логистический, туристический и инновационный сектора экономики.

По мнению рейтингового агентства "Эксперт РА" (исследование, опубликованное 13.12.12), Санкт-Петербург в 2012 году подтвердил свой рейтинг инвестиционной привлекательности наивысшей категории "А1" (высокий инвестиционный потенциал при минимальном инвестиционном риске), установленный 16.12.11, и занял 7-е место среди регионов России, уступив Москве, Воронежской и Ленинградской областям, Республике Татарстан, Тамбовской и Московской областям.⁶

Еще одно ведущее рейтинговое агентство "Moody`s Interfax Rating Agency" 29.11.12 подтвердило наивысшую степень кредитоспособности Санкт-Петербурга (рейтинг "Аaa.ru" по национальной шкале) по сравнению с другими регионами страны.

Другие рейтинги региона также остались без изменений. Напомним, что 22.05.12 Национальное Рейтинговое Агентство повысило дистанционный рейтинг кредитоспособности города до категории "AAA" (максимальная кредитоспособность с наименьшим уровнем инвестиционного риска, то есть вероятность дефолта по долговым обязательствам минимальна или стремиться к нулевым значениям), а международное агентство "Fitch Ratings" 18.01.12, напротив, снизило прогноз долгосрочного инвестиционного рейтинга Санкт-Петербурга в иностранной и национальной валюте с

⁶ Инвестиционная привлекательность в рейтинге оценивается по двум направлениям: инвестиционный потенциал (показывает, какую долю регион занимает на общероссийском рынке) и инвестиционный риск (показывает, какими могут оказаться для инвестора масштабы тех или иных проблем в регионе). Рейтинг строится на основе официальной информации Росстата и статистики федеральных ведомств: Минсвязи, Минфина, Минприроды, ФСФР и Центробанка.



позитивного на стабильный. При этом агентство подтвердило краткосрочный рейтинг в иностранной валюте на уровне "F3" ("адекватная кредитоспособность") и оценило высокий уровень предпринимательского климата в Санкт-Петербурге, подтвердив национальный долгосрочный рейтинг на уровне "AAA(rus)"⁷ со стабильным прогнозом, то есть на наивысшем уровне, присваиваемым по национальной рейтинговой шкале стране/городу с "наивысшей" кредитоспособностью.

Тем не менее, согласно официальной статистике, объем инвестиций в основной капитал организаций Санкт-Петербурга в 1 квартале 2013 года относительно 1 квартала 2012 года сократился на 5,1% и составил 46,7 млрд. руб. (для справки, в 1 квартале 2012 года относительно 1 квартала 2011 года - увеличился на 7,1%, а в 2012 году - составил 92,6% от уровня 2011 года).

Объем инвестиций в нефинансовый сектор экономики Санкт-Петербурга зарубежных компаний, реализующих свои проекты на территории региона, в 2012 году увеличился относительно 2011 года в 1,8 раза (для справки, в 2011 году относительно 2010 года - увеличился на 17%) и составил \$10767,5 млн., в том числе: прямых – \$891,3 млн. (8,3% от общего объема), прочих – \$9827,3 млн. (91,2%), портфельных - \$51,9 млн. (0,5%). Значительное увеличение иностранных инвестиций свидетельствует о росте привлекательности реального сектора экономики Санкт-Петербурга для зарубежных инвесторов, среди которых лидирующие позиции в настоящее время занимают: Великобритания (17,3% от общего объема), Люксембург (14,2%), Виргинские о-ва (11,4%), Республика Корея (6,6%), Кипр (5,4%), Казахстан (4,6%), Швеция (4,5%), Австрия (4,2%), Германия (4,1%), Бельгия (3,9%), Нидерланды (3,3%), Республика Беларусь (2,6%) и Финляндия (2,5%).

Больше всего средств иностранными инвесторами было вложено в "производство транспортных средств и оборудования" (17,4%). В вид деятельности "операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг" поступило \$667,6 млн. (6,2%).⁸

По данным главы председателя Совета по инвестициям при губернаторе Санкт-Петербурга Ирины Бабюк, в 2013 году планируется привлечь в город \$18,9 млрд. иностранных инвестиций, а в 2014 году - \$25,9 млрд.⁹ При этом наиболее важным видом иностранных инвестиций для экономики региона являются прямые, которые в 2012 году

⁷ 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.

⁸ По данным Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (Петростат).

⁹ www.regnum.ru/news/1655000.html.



продемонстрировали отрицательную динамику (уменьшились на 17% в связи с сокращением инвестиций в сферу недвижимости).

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

Несмотря на некоторые отрицательные тенденции на рынке инвестиций и благодаря высокой инвестиционной активности, в настоящее время все сегменты рынка коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге продолжают свое развитие, хотя и более медленными темпами нежели в докризисный период. Этому во многом способствует увеличение капитальных вложений и объемов финансирования Правительства Санкт-Петербурга в инфраструктуру города, необходимую для создания индустриальных зон и развития промышленных территорий, строительства и реконструкции объектов городского хозяйства, в том числе важных социальных объектов.

В настоящее время помимо реализации Программы развития гостиничной инфраструктуры,¹⁰ принятой постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 06.07.04 № 1268 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";
- создание территории западной части Васильевского острова;
- строительство многофункционального комплекса "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 Концерна ПВО "Алмаз-Антей".

Отдельные проекты более подробно представлены в приложении В.

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-spb.ru).



4 Обзор и анализ рынка аренды встроенно-пристроенных помещений и отдельно стоящих зданий (площадью до 1500 кв.м)¹²

4.1 Рынок аренды встроенно-пристроенных помещений торгового назначения

4.1.1 Общая характеристика и тенденции рынка торговых помещений

В 1 квартале 2013 году рынок встроенных помещений торгового назначения демонстрировал стабильный спрос на объекты, плавный рост арендных ставок и цен.

Опережающий темп роста спроса, особенно на ликвидные объекты, относительно предложения привел к 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 2013 года, можно отметить следующие:

1) умеренную ротацию арендаторов в периферийных районах города (освободившиеся помещения достаточно быстро занимают другие арендаторы);

2) продолжение формирования 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;

¹² Согласно Закону Санкт-Петербурга от 14.07.04 №387-58 "О Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург", определение арендной платы за здания общей площадью менее 1500 кв.м осуществляется методом массовой оценки.



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 пр.);

4) активное развитие операторов торговых сетей в местах с плотными пешеходными потоками;

5) рост числа пунктов выдачи товара (как правило, это помещения на 1-х этажах жилых зданий площадью 40-100 кв.м), обслуживающих интенсивно развивающийся в настоящее время сегмент интернет-торговли;

б) 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;

– 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);

– американская сеть кафе-мороженого "Baskin Robbins" посредством договоров 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 фудкортков, 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);

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).

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.



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).

4.1.2 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 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.

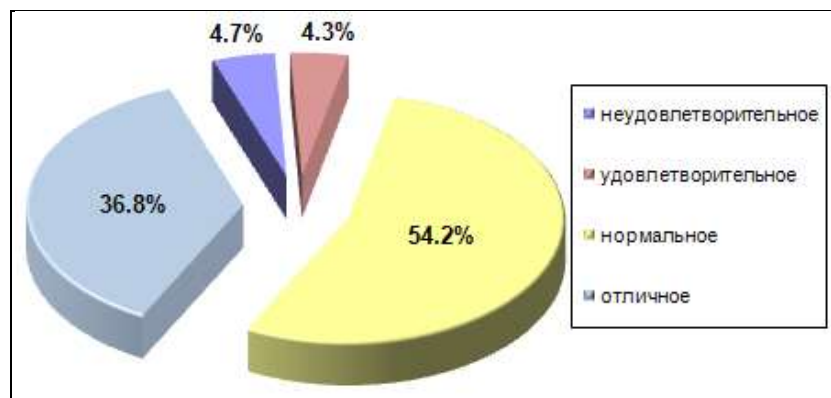
По данным ГУИОН,¹⁴ около 81,5% встроенных торговых помещений, представленных на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2013 года, являлись специализированными торговыми помещениями. Как правило, это магазины продовольственных и промышленных товаров (сантехники, инструментов 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 2013 года находилось в нормальном (54,2%) и отличном (36,8%) состоянии (рисунок 4.1).

¹⁴ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки и включают 292 объекта общей площадью 53,2 тыс. кв.м.





Источник: ГУИОН

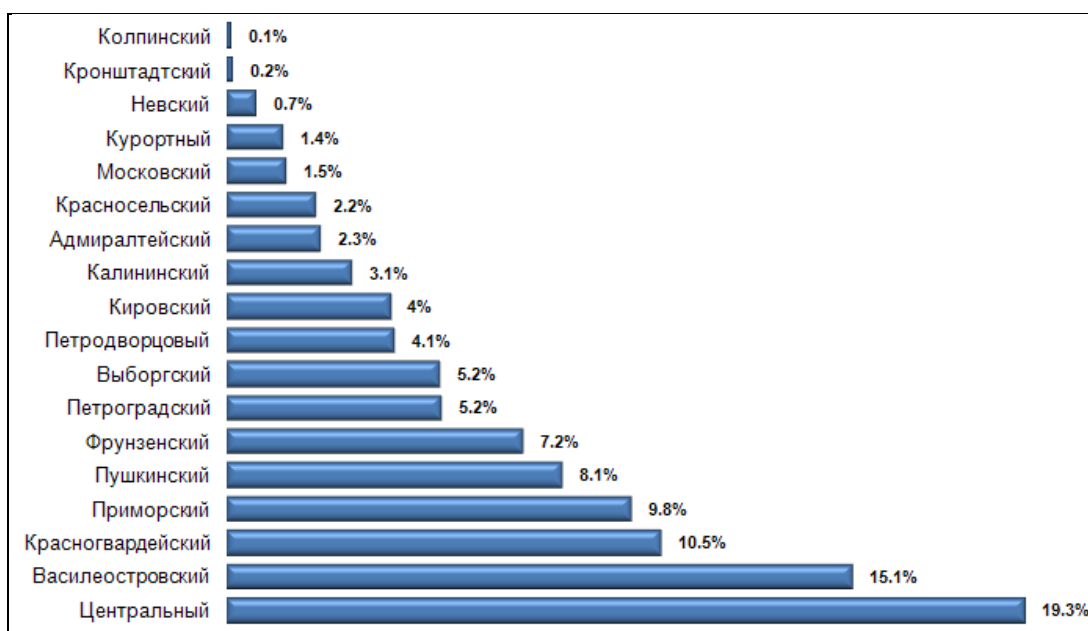
Рисунок 4.1. Структура рынка аренды встроенной торговой недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию помещений в 1 квартале 2013 года, %

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 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 и цен.

В 1 квартале 2013 года сдаваемые в аренду встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном). Их доля составила около 42%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде около 41,9% встроенных торговых помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных торговых площадей составил около 16,1%. (рисунок 4.2).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.2. Структура рынка аренды встроенной торговой недвижимости Санкт-Петербурга по районам (по площади) в 1 квартале 2013 года, %

Спрос

По итогам 1 квартала 2013 года доля вакантных площадей на рынке встроенной торговой недвижимости сохранилась на уровне 5% от общего объема объектов сегмента.

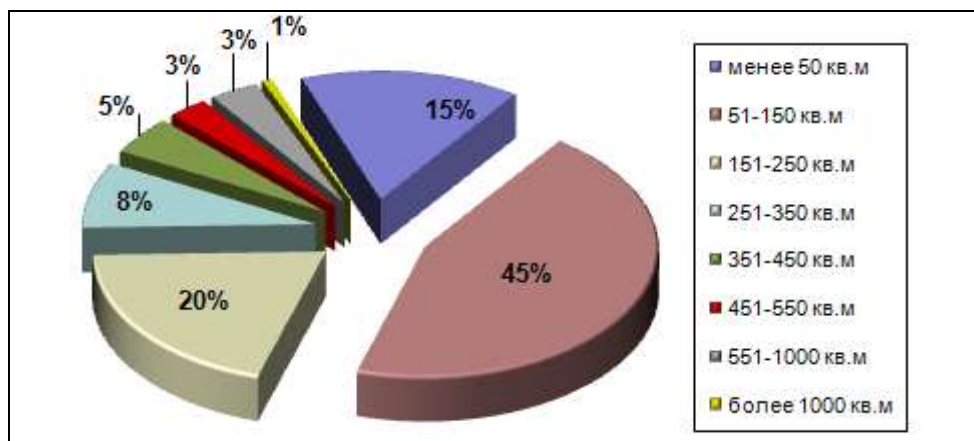
Наибольшим спросом среди арендаторов пользовались помещения площадью до 150 кв.м, доля которых в 1 квартале 2013 года составила 60%.

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

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 4% (рисунок 4.3).





Источник: ГУИОН

Рисунок 4.3. Структура рынка аренды встроенной торговой недвижимости по предлагаемым площадям помещений в 1 квартале 2013 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 (особенно в районе Невского пр., Большого пр. П.С. и 6-7 линий В.О.), где сроки экспозиции объектов обычно не превышают 1,5 месяца.¹⁵ 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.

Повышенным спросом у арендаторов, несмотря на высокие ставки, пользуются встроенные помещения, расположенные на пешеходных улицах с интенсивными человеко-

¹⁵ www.komned.ru/analit.php?id=192.



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 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 3-6 месяцев. При этом помещения предлагаются в аренду на срок не более 2-3 лет, в то время, как торговые операторы предпочитают заключать долгосрочные договора аренды (на 5 лет и более).

Наиболее активными арендаторами на рынке встроенных помещений торгового назначения в 1 квартале 2013 года были операторы общепита, продуктовые магазины и банки.

4.1.3 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;

¹⁶ Данные ООО "АРИН" и ЗАО "Агентство Бекар".



- 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;
- 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

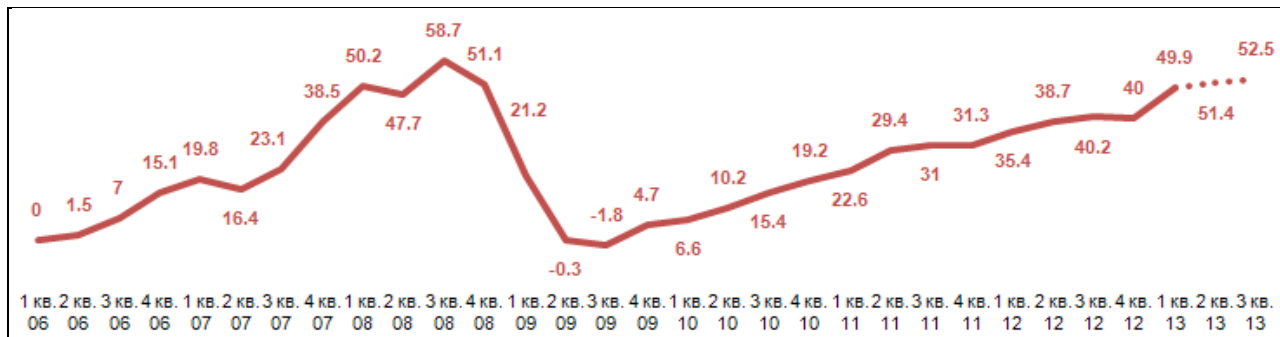
Арендные ставки

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 2013 года рост уровня арендных ставок на рынке встроенных торговых помещений составил 7,1%.



Прогнозные значения уровня арендных ставок в данном сегменте на 2 и 3 кварталы 2013 года, рассчитанные на основании результатов ежеквартальных экспертных опросов о состоянии рынка коммерческой недвижимости, относительно 1 квартала 2006 года составили 51,4% и 52,5% (рисунок 4.4).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.4. Динамика арендных ставок за встроенные торговые помещения и прогноз до 3 квартала 2013 года (в рублях), %

В 1 квартале 2013 года арендные ставки за торговые площади без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 249 до 6570 руб./кв.м в мес. Диапазон цен составил 14597-38506 руб./кв.м.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (1510 руб./кв.м в мес.) и ценам (157514 руб./кв.м) стали удаленные от центра города районы.

Средняя арендная ставка в центральных районах города составила 1252 руб./кв.м в мес., а цена - 135755 руб./кв.м.

Наименьшие средние арендные ставки и цены зафиксированы в районах, находящихся на периферии. Здесь средняя ставка аренды составила 1189 руб./кв.м в мес., а цена – 104390 руб./кв.м (таблица 4.2).

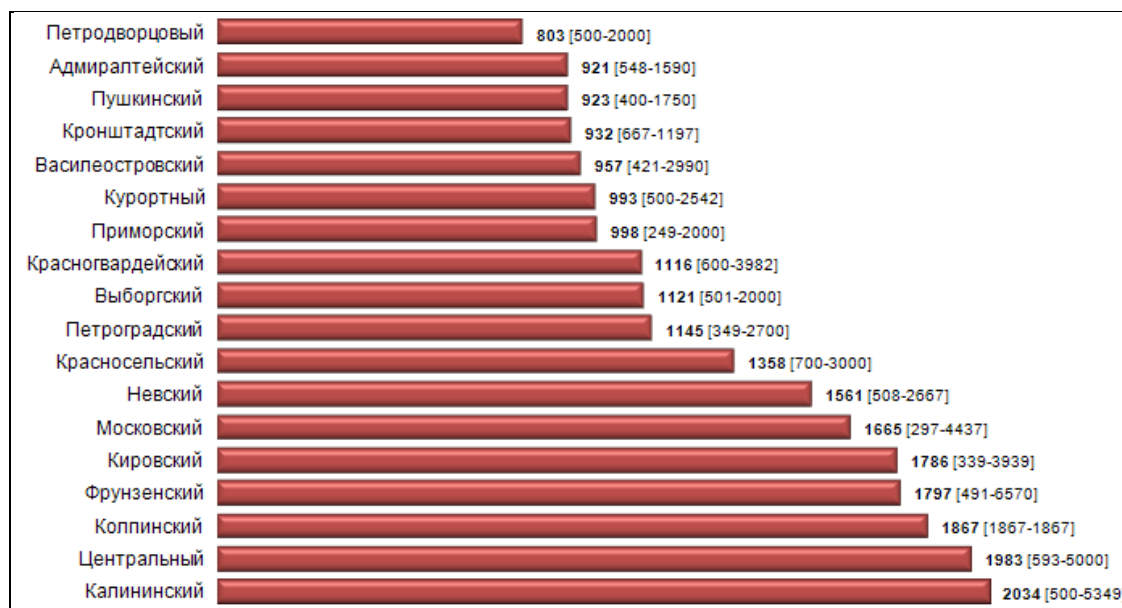
Таблица 4.2 - Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные торговые помещения в 1 квартале 2013 года

Районы	Арендная ставка (диапазон), руб./кв.м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1252	349-5000
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	1510	249-6570
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	1189	400-3000

Источник: ГУИОН



При этом лидером по наибольшей средней ставке аренды (2034 руб./кв.м в мес.) стал Калининский район, по наименьшей (803 руб./кв.м в мес.) - Петродворцовый район (рисунок 4.5).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.5. Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга в 1 квартале 2013 года по районам, руб./кв.м в мес.

Примеры торговых помещений, сдаваемых в аренду в 1 квартале 2013 года по максимальным и минимальным ставкам, приведены в приложении Г.

Дисконт при заключении договора с арендатором встроенного торгового помещения в 1 квартале 2013 года в среднем составил 4,5%.

Базовая ставка капитализации данного сегмента торговой недвижимости в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2013 года составила 10,4%, варьируясь в диапазоне 7,6-17,6%.

4.2 Рынок аренды встроенно-пристроенных помещений офисного назначения

4.2.1 Общая характеристика и тенденции рынка офисных помещений

В 1 квартале 2013 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).¹⁷

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.

Например, 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.

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.

А в 1 квартале 2013 года, например, московский банк ЗАО Коммерческий банк "Кедр" открыл филиал на Малодетскосельском пр.

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.

¹⁷ Данные Гильдии управляющих и девелоперов.



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

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

Прослеживается активизация деловой активности, в том числе увеличение численности персонала. Однако некоторые фирмы все еще вынуждены сдавать в аренду часть своих помещений. Например, пивоваренная компания "Балтика" предлагает в аренду под офисы 550 кв.м помещений завода "Вена". Также офисные помещения площадью от 17 до 70 кв.м в аренду сдает ЗАО "Завод Радиус", расположенный в Красносельском районе, и многие другие производственные объекты (ОАО "Кировский завод", ОАО "Машиностроительный завод "Арсенал" и т.д.). Ставка аренды за такие помещения составляет 430-600 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 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.

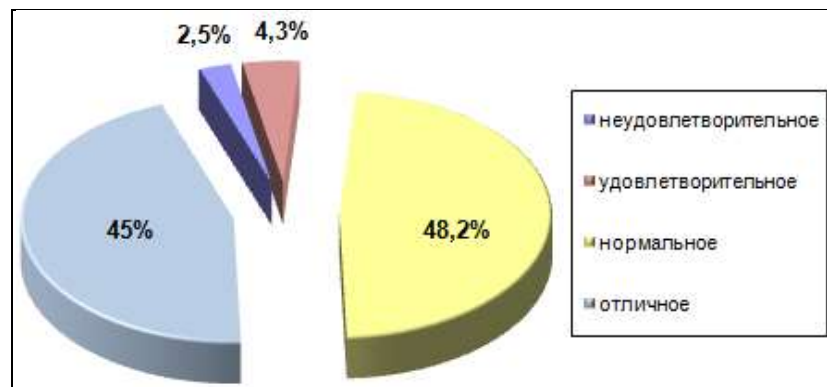
По данным ГУИОН,¹⁸ около 59,4% встроенных офисных помещений, которые были представлены на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2013 года, являлись специализированными помещениями. Остальная часть предложения была представлена помещениями многофункционального назначения. В основном к ним относятся офисы, находящиеся при салонах красоты, мини-отелях и гостиницах, магазинах и

¹⁸ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки и включают 138 объектов общей площадью 23405,7 кв.м.



объектах сферы услуг, а также офисы-склады.

Стоит отметить, что подавляющее большинство сдаваемых в аренду встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга в 1 квартале 2013 года находились в нормальном (48,2%) и отличном (45%) состоянии (рисунок 4.6).



Источник: ГУИОН

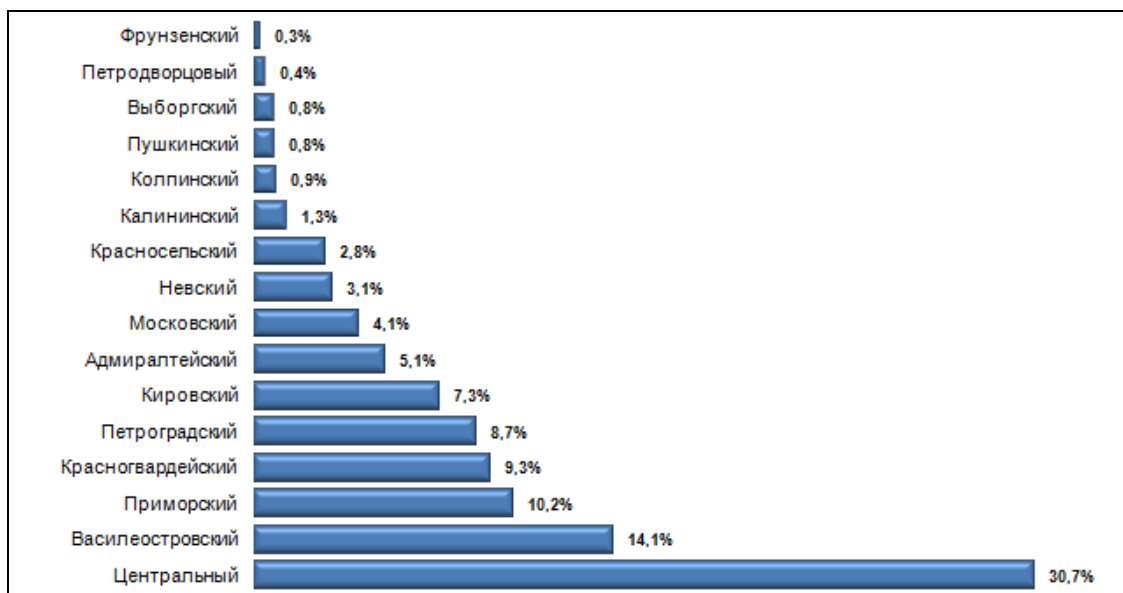
Рисунок 4.6. Структура рынка аренды встроенной офисной недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию помещений в 1 квартале 2013 года, %

Офисная недвижимость, как и торговая, тяготеет к центру города, в связи с чем сдаваемые в аренду в 1 квартале 2013 года встроенные офисные помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в его центральных районах (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном). Их доля составила около 58,7%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде около 36,3% встроенных офисных помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных офисных площадей составляет около 5%. (рисунок 4.7).





Источник: ГУИОН

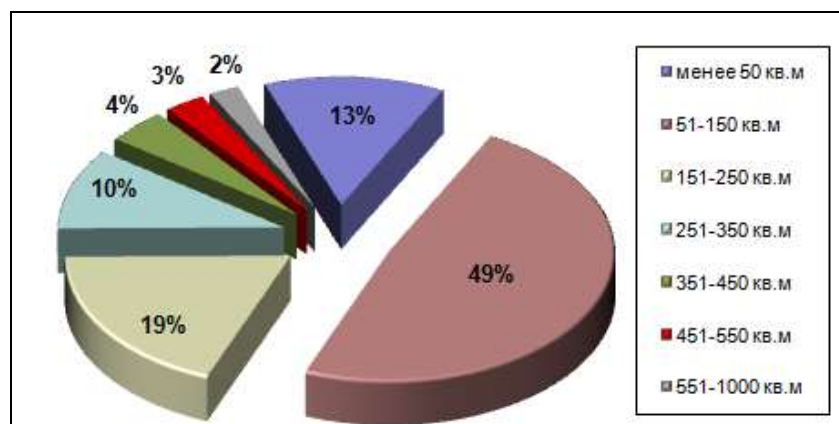
Рисунок 4.7. Структура рынка аренды встроенной офисной недвижимости Санкт-Петербурга по районам (по площади) в 1 квартале 2013 года, %

Спрос

Наибольшим спросом среди арендаторов встроенной офисной недвижимости пользуются встроенные помещения площадью до 150 кв.м, совокупная доля которых составила около 62%.

По-прежнему востребованы помещения площадью от 151 до 350 кв.м, на долю которых приходится около 29% встроенных офисных помещений, представленных на рынке аренды.

Спрос на аренду встроенных помещений больших площадей (более 550 кв.м) по-прежнему невелик и находится на уровне 2% (рисунок 4.8).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.8. Структура рынка аренды встроенной офисной недвижимости по предлагаемым площадям помещений в 1 квартале 2013 года, %

Кроме того повышенным спросом у арендаторов и покупателей 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.

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

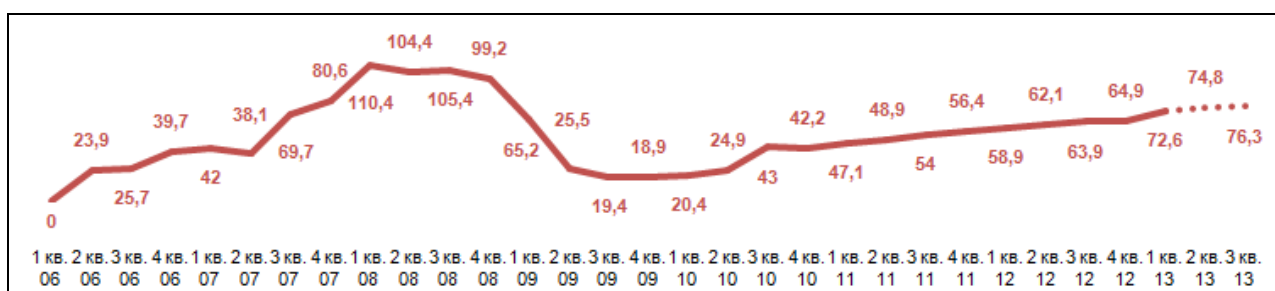
Источник: ГУИОН

Арендные ставки

Для анализа динамики арендных ставок и цен 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 2013 года рост уровня арендных ставок на рынке встроенных офисных помещений составил 4,7%.

Прогнозные значения уровня арендных ставок в данном сегменте на 2 и 3 кварталы 2013 года, рассчитанные на основании результатов ежеквартальных экспертных опросов о состоянии рынка коммерческой недвижимости, относительно 1 квартала 2006 года составили 74,8% и 76,3% (рисунок 4.9).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.9. Динамика арендных ставок за встроенные офисные помещения и прогноз до 3 квартала 2013 года (в рублях), %

В 1 квартале 2013 года арендные ставки за офисные площади без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 339 до 2500 руб./кв.м в мес.



Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (820 руб./кв.м в мес.) стали центральные районы города.

В удаленных от центра города районах средняя арендная ставка зафиксирована на уровне 628 руб./кв.м в мес.

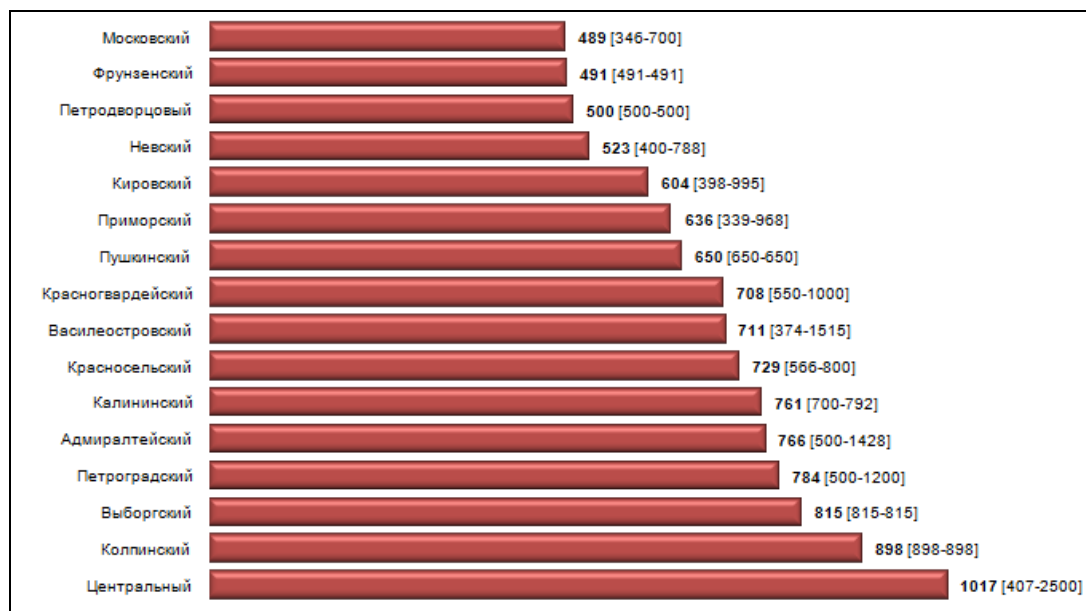
В районах, находящихся на периферии, средняя арендная ставка составила 694 руб./кв.м в мес. (таблица 4.4).

Таблица 4.4 - Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные офисные помещения в 1 квартале 2013 года

Районы	Арендная ставка (диапазон), руб./кв.м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	820	374-2500
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	628	339-1000
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	694	500-898

Источник: ГУИОН

При этом лидером по наибольшей средней ставке аренды (1017 руб./кв.м в мес.) стал Центральный район, по наименьшей (489 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 2013 года по районам, руб./кв.м в мес.

Примеры офисных помещений, сдаваемых в аренду в 1 квартале 2013 года по



максимальным и минимальным ставкам, приведены в приложении Г.

Дисконт при заключении договора с арендатором встроенного офисного помещения в 1 квартале 2013 года в среднем составил 7,3%.

Базовая ставка капитализации данного сегмента офисной недвижимости в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2013 года составила 9,42%, варьируясь в диапазоне 7,1-16,2%.



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%.¹⁹

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.

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.

¹⁹ Данные с портала www.officespb.info.



4.3.2 Предложение и спрос на рынке производственно-складских помещений

Предложение

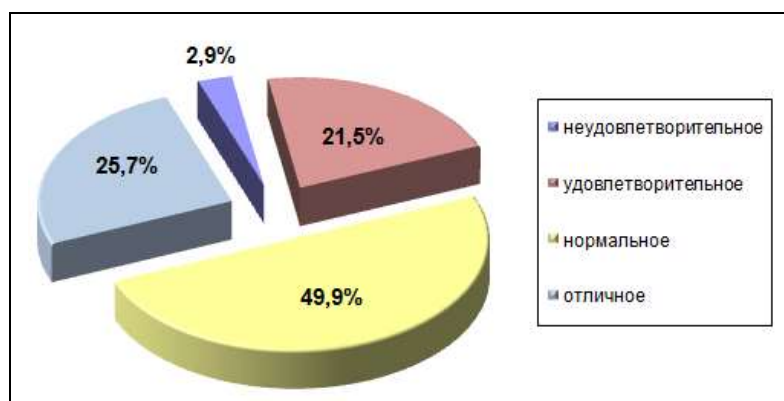
По данным ГУИОН, общая площадь нежилого фонда Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.2012 составила 94529,4 тыс. кв.м (увеличилась по сравнению с 2011 годом на 1,9%), из которых 11110,3 тыс. кв.м (11,8%) - нежилые помещения, встроенные в жилые дома.

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,²⁰ около 79,2% встроенных производственно-складских помещений, которые были представлены на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2013 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 и выставленных на продажу в 1 квартале 2013 года встроенных производственно-складских помещений Санкт-Петербурга находилось в нормальном (49,9%) и отличном (25,7%) состоянии (рисунок 4.11).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.11. Структура рынка аренды встроенной производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию помещений в 1 квартале 2013 года, %

Доля предложения встроенных производственно-складских помещений Санкт-

²⁰ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки и включают 24 объекта общей площадью 4592,8 кв.м.

Петербурга, расположенных в его центральных районах (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном), в 1 квартале 2013 года составила 26,4%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде и продаже около 60,8% производственно-складских помещений.

В остальных районах объем предложения встроенных производственно-складских площадей составил около 12,8% (рисунок 4.12).

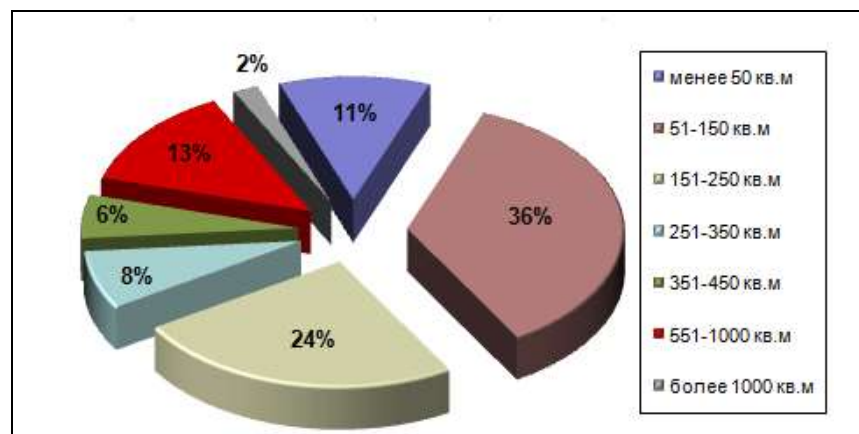


Источник: ГУИОН

Рисунок 4.12. Структура рынка аренды встроенной производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга по районам (по площади) в 1 квартале 2013 года, %

Спрос

В 1 квартале 2013 года площадь практически всех встроенных производственно-складских помещений, представленных на рынке аренды и купли-продажи, 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 79% (рисунок 4.13).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.13. Структура рынка аренды встроенной производственно-складской недвижимости по предлагаемым площадям помещений в 1 квартале 2013 года, %

Особое внимание арендаторов и покупателей привлекают производственно-складские площади в районе Митрофаньевского ш., Парнаса, в Красногвардейском и Выборгском районах города, а также на территории Янино, Янино-1 и Колтушей.

Повышенным спросом пользуются складские помещения, технические характеристики которых позволяют быстро и с минимальными затратами преобразовать их в площади производственного и (или) торгового назначения, что обеспечивает дополнительные конкурентные преимущества и увеличивает круг потенциальных клиентов.

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

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

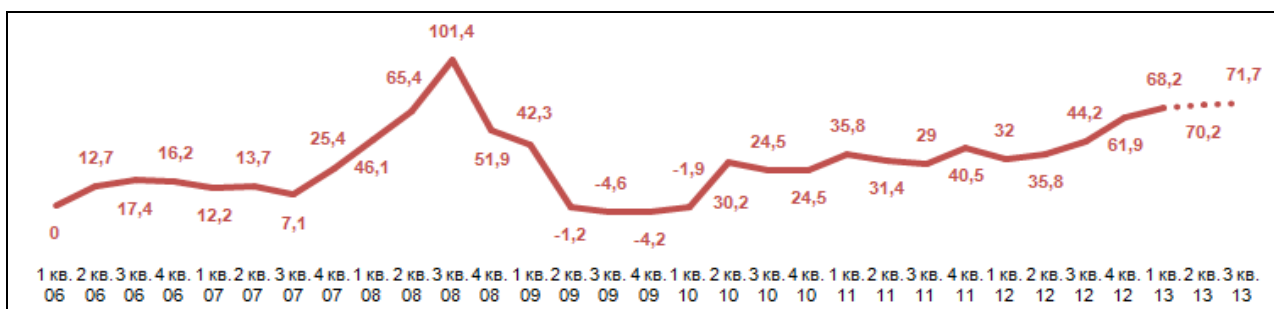
Для анализа динамики арендных ставок за встроенные производственно-складские помещения Санкт-Петербурга аналитики ГУИОН привели все объекты базы к единым характеристикам путем осуществления мультипликативных и аддитивных локальных корректировок основных ценообразующих факторов (зона, этаж, состояние, 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 2013 года рост уровня арендных ставок на рынке встроенных производственно-складских помещений составил 3,9%.

Прогнозные значения уровня арендных ставок в данном сегменте на 2 и 3 кварталы 2013 года, рассчитанные на основании результатов ежеквартальных экспертных опросов о состоянии рынка коммерческой недвижимости, относительно 1 квартала 2006 года составили 70,2% и 71,7% (рисунок 4.14).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.14. Динамика арендных ставок и цен за встроенные производственно-складские помещения и прогноз до 3 квартала 2013 года (в рублях), %

По итогам 1 квартала 2013 года арендные ставки за производственно-складские помещения без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 98 до 698 руб./кв.м в мес.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (455 руб./кв.м в мес.) стали центральные районы города.

Средняя арендная ставка в удаленных от центра города районах составила 352 руб./кв.м в мес.

Наименьшие средняя ставка аренды (177 руб./кв.м в мес.) зафиксирована в периферийных районах (таблица 4.6).

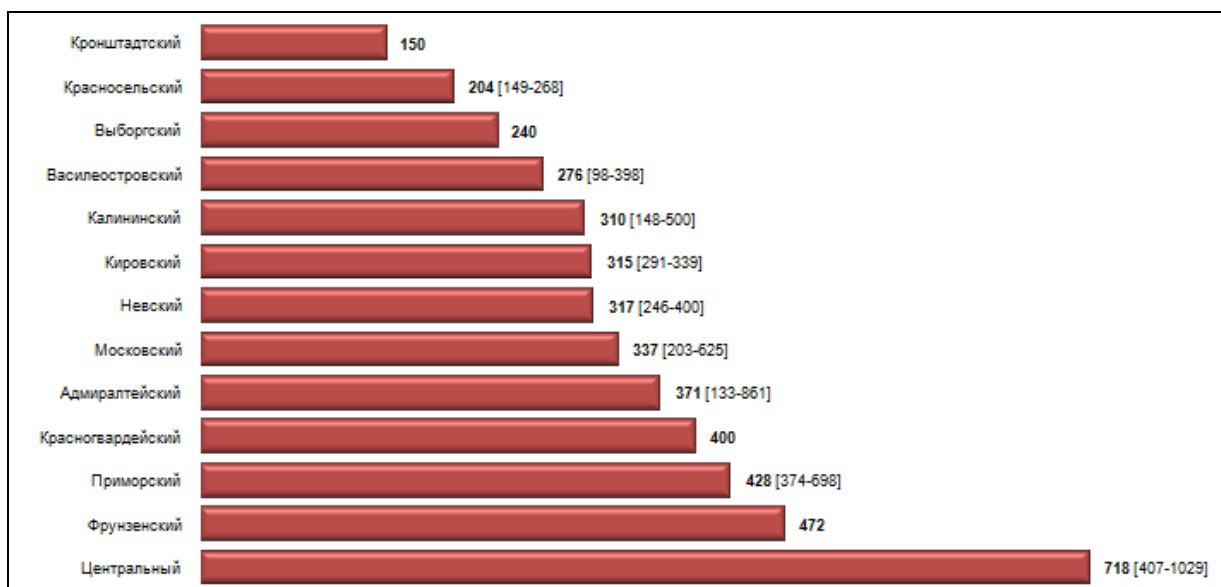
Таблица 4.6 - Средние арендные ставки [диапазоны] за встроенные производственно-складские помещения в 1 квартале 2013 года

Районы	Арендная ставка (диапазон), руб./кв.м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	455	98-1029
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	352	148-698
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	177	149-268

Источник: ГУИОН



При этом лидером по наибольшей средней ставке аренды (718 руб./кв.м в мес.) стал Центральный район, по наименьшей (150 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 2013 года по районам, руб./кв.м в мес.

Примеры производственно-складских помещений, сдаваемых в аренду в 1 квартале 2013 года по максимальным и минимальным ставкам, приведены в приложении Г.

Дисконт при заключении договора с арендатором встроенного производственно-складского помещения в 1 квартале 2013 года в среднем составил 5,8%.

Базовая ставка капитализации данного сегмента производственно-складской недвижимости в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2013 года составила 8,73%, варьируясь в диапазоне 6,5-15%.

4.4 Рынок аренды отдельно стоящих зданий (площадью до 1500 кв.м)

4.4.1 Общая характеристика и тенденции рынка отдельно стоящих зданий

Что касается комплексной аренды и купли-продажи отдельно стоящих зданий (ОСЗ), то предложения такого рода на рынке недвижимости Санкт-Петербурга немногочисленны, хотя их число в посткризисные года постепенно растет. В основном они приходятся на центральные районы города, где определяющим фактором для арендатора является не состояние объекта, а его географическое расположение (среди других районов - лидеры такого предложения Кировский, Фрунзенский и Невский районы).

К числу таких зданий можно отнести бывшие жилые дома и объекты социального назначения (например, детские сады, школы, прачечные, дома быта, общественные туалеты, водонапорные башни и т.п.), а также бывшие и действующие административные здания (по сути своей они являются бизнес-центрами класса "С" и ниже), деловые комплексы и производственно-складские объекты (фабрики, заводские цеха и т.д.).

Подавляющее большинство отдельно стоящих зданий, предлагаемых в аренду и выставленных на продажу, является историческими зданиями высотой не более 5 этажей, прошедшими капитальный ремонт или реконструкцию, а также имеющими внутренний двор и (или) открытую парковку.

По данным компании "Бестъ. Коммерческая недвижимость", в 2012 году потенциальные арендаторы и покупатели не проявляли активный интерес к подобным объектам, в том числе и потому, что уровень цен на них увеличился в среднем на 12,5% в годовом выражении (на 14% - в сегменте офисных зданий, на 3,7% - в сегменте промышленных зданий). Исключение составляют здания, реализуемые на торгах ОАО "Российский аукционный дом", цена на которые за 2012 год снизилась в среднем на 30%.²¹

4.4.2 Предложение на рынке отдельно стоящих зданий

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.

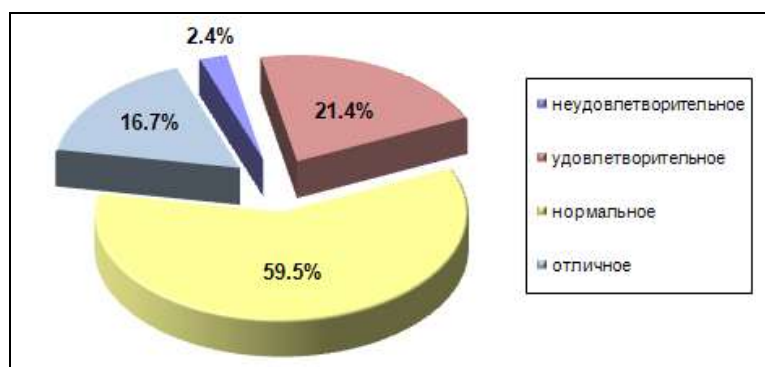
Таким образом, обеспеченность жителей Санкт-Петербурга встроенными производственно-складскими помещениями на 01.01.2012 составила порядка 16963 кв.м/1000 чел. населения.

²¹ Наталья Андропова, "Недвижимость и строительство Петербурга", № 6(743) от 11.02.13, с.22



Удельный вес объектов торгового назначения (включая объекты общепита и бытового обслуживания) составил 9%, офисных - 18,4%, производственно-складских - 43,4%, прочих - 29,2%.

Стоит отметить, что подавляющее большинство отдельно стоящих зданий Санкт-Петербурга находится в нормальном (59,5% от общего числа) и удовлетворительном (21,4%) состоянии (рисунок 4.16.).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.16. Структура рынка аренды ОСЗ Санкт-Петербурга по состоянию помещений в 1 квартале 2013 года, %

Доля предложения отдельно стоящих зданий Санкт-Петербурга, расположенных в его центральных районах (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном), $5/42 \cdot 100$ составила 9,8%, в удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) - 22,6%, в периферийных районах (Красносельском, Колпинском, Кронштадтском, Курортном, Пушкинском, Петродворцовом) - 67,6%.

4.4.3 Ценовые характеристики рынка отдельно стоящих зданий

Ценообразующие факторы

Основные ценообразующие факторы отдельно стоящих зданий различаются в зависимости от их назначения. Для сегмента торговли это местоположение (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

функция²²), специализация арендатора/покупателя (наиболее высокие арендные ставки и цены устанавливаются занимающим небольшие площади салонам сотовой связи, ювелирным магазинам, операторам снековой продукции,²³ маникюрным и парикмахерским салонам, магазинам бижутерии и аксессуаров, цветочным магазинам, салонам оптики, магазинам подарков, сувенирным лавкам и т.п.), площадь и планировка, этажность.

Для зданий офисного назначения основными ценообразующими факторами являются: класс (определяет состояние помещений, уровень отделки, степень комфортабельности и т.д.), доступность с точки зрения удобства подхода/подъезда для персонала и клиентов, наличие охраняемой парковки и ее характеристики (подземная/наземная, открытая/закрытая и т.д.), уровень контроля доступа (наличие вневедомственной охраны, сторожа, пропускной системы и т.д.), наличие более чем одного провайдера услуг связи.

В сегменте зданий производственно-складского назначения к основным ценообразующим факторам относятся: состояние (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт), планировка и площадь помещений (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), наличие элементов благоустройства и коммуникаций (электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации), 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).

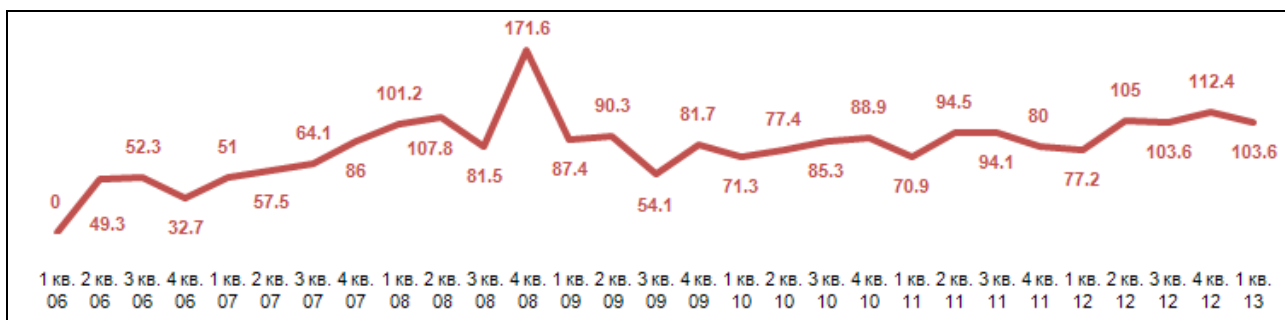
Арендные ставки

По итогам 1 квартала 2013 года уровень арендных ставок на рынке отдельно стоящих зданий снизился на 4,2% (рисунок 4.14).

²² Функция якорного арендатора, выполняемая специализированным магазином или группой магазинов, заключается в генерации людских потоков, то есть в привлечении посетителей и определении специфики торгового центра.

²³ Шоколад, марципан, орехи, мармелад, чипсы, попкорн, сухарики, суши и т.д.





Источник: ГУИОН

Рисунок 4.17. Динамика арендных ставок и цен за ОСЗ (в рублях), %

В 1 квартале 2013 года средняя ставка за аренду отдельно стоящих зданий составила: 885 (от 541 до 1178) руб./кв.м в мес. в сегменте торговой недвижимости, 791 (от 350 до 1143) руб./кв.м в мес. в сегменте офисной недвижимости, 303 (от 224 до 639) руб./кв.м в мес. в сегменте производственно-складской недвижимости.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (по 1011 руб./кв.м в мес.) стали центральные районы.

Средняя арендная ставка в удаленных от центра города районах составила 680 руб./кв.м в мес.

Наименьшая средняя ставка аренды (556 руб./кв.м в мес.) зафиксирована в периферийных районах города (таблица 4.7).

Таблица 4.7 - Средние арендные ставки [диапазоны] за ОСЗ в 1 квартале 2013 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв.м в мес.						
	средняя	торговые ОСЗ		офисные ОСЗ		производственно-складские ОСЗ	
		средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Петроградский, Василеостровский, Центральный)	1011	1000	н/д	1022	924-1143	н/д	н/д
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	680	977	775-1178	н/д	н/д	383	224-639
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	556	803	541-1080	567	350-1000	299	257-331

Источник: ГУИОН

Операционные расходы

Размер операционных расходов встроенных помещений и отдельно стоящих зданий площадью до 1500 кв.м может составлять 15-50% от стоимости аренды в зависимости не только от характеристик того или иного помещения, но и от параметров хозяйственной



деятельности арендатора/покупателя). Из них 80-90% составляют платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.),²⁴ поскольку в большинстве случаев для данного рынка они представляют собой почти все операционные расходы по объекту (в отличие от профессионально управляемых объектов недвижимости, например, бизнес-центров и торговых комплексов, где в состав операционных расходов включаются также затраты на охрану, услуги управляющей компании, эксплуатацию здания, рекламу, содержание паркинга и т.п.).

Тарифы на коммунальные услуги, в том числе для промышленных потребителей, устанавливаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (таблица 4.8).

Таблица 4.8 - Тарифы на коммунальные услуги для промышленных потребителей

Наименование коммунальной услуги	Тариф (без НДС)
Холодное водоснабжение (ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"), в том числе: питьевая вода с 01.01.13 по 30.06.13 / с 01.07.13 по 31.12.13, руб./куб.м, техническая холодная вода с 01.01.13 по 30.06.13 / с 01.07.13 по 31.12.13, руб./куб.м	18,7 / 19,58
	3,38 / 3,54
Водоотведение (ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга") с 01.01.13 по 30.06.13 / с 01.07.13 по 31.12.13, руб./куб.м	21,74 / 22,76
Отопление и горячее водоснабжение (зависит от поставщика услуги), руб./Гкал: с 01.01.13 по 30.06.13, с 01.07.13 по 31.12.13	555,55-1918,59
	673,08-1679,1
Электроснабжение (единые/котловые тарифы с 01.01.13 по 30.06.13), в том числе: одноставочный тариф, руб./МВтч, двуставочный тариф (содержание электрических сетей), тыс. руб./МВт в мес., двуставочный тариф (оплата технологического расхода/потерь в электрических сетях в зависимости от диапазона напряжения), руб./МВтч	429,6-1570,05
	135,69-309,43
	66,14-379,55
Электроснабжение (единые/котловые тарифы с 01.07.13 по 31.12.13), в том числе: одноставочный тариф, руб./МВтч, двуставочный тариф (содержание электрических сетей), тыс. руб./МВт в мес., двуставочный тариф (оплата технологического расхода/потерь в электрических сетях в зависимости от диапазона напряжения), руб./МВтч	560,86-2046,97
	180,2-451,55
	72,75-417,51
Утилизация и захоронение твердых бытовых отходов СПб ГУП "Завод по механизированной переработки бытовых отходов", ООО "Новый свет - ЭКО" и ЗАО "Завод комплексной переработки отходов", руб./т.: утилизация с 01.01.13 по 30.06.13 / с 01.07.13 по 31.12.13 захоронение с 01.01.13 по 30.06.13 захоронение с 01.07.13 по 31.12.13	1279,18
	389,11-422,15
	357,07-468,92

Источники: Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.11.12 №422-р, от 01.02.13 №8-р, от 30.11.12 №425-р, 426-р и 427-р, от 26.12.12 №603-р и 606-р, от 18.02.12 №19-р, от 22.02.12 №21-р, 27.02.12 №22-р, от 29.12.12 №655-р, 656-р и 660-р, от 28.12.12 №626-р и т.д.

В 1 квартале 2013 года среднемесячный размер коммунальных платежей в расчете на 1 кв.м составил: 135-148 руб. для торговой функции использования, 90-135 руб. - для офисной, 45-90 руб. - для складской, 112-142 руб. для многофункциональных помещений.

²⁴ Данные ЗАО "Агентство Бекар".



4.5 Выводы из анализа рынка аренды встроенно-пристроенных помещений и отдельно стоящих зданий (площадью до 1500 кв.м)

В 1 квартале 2013 года продолжился рост ценовых показателей во всех сегментах встроенных помещений (в большей степени - в секторе аренды торговых и офисных помещений).

Арендные ставки за встроенные помещения с начала 2013 года повысились: на 7,1% в сегменте торговых помещений; на 4,7% в сегменте офисных помещений; на 3,9% в сегменте производственно-складских помещений.

Диапазон арендных ставок за встроенные помещения составил: 249-6570 руб./кв.м в мес. в сегменте торговых помещений; 339-2500 руб./кв.м в мес. в сегменте офисных помещений; 98-1029 руб./кв.м в мес. в сегменте производственно-складских помещений.

Прогнозные значения уровня арендных ставок за встроенные помещения на 2 и 3 кварталы 2013 года относительно 1 квартала 2006 года составили: 51,4% и 52,5% в сегменте торговых помещений; 74,8% и 76,3% в сегменте офисных помещений; 70,2% и 71,7% в сегменте производственно-складских помещений.

Дисконт при заключении договора с арендатором встроенного помещения в 1 квартале 2013 года в среднем составил: 4,5% в сегменте торговых помещений; 7,3% в сегменте офисных помещений; 5,8% в сегменте производственно-складских помещений.

Базовая ставка капитализации в 1 квартале 2013 года составила 10,4% (7,6-17,6%) для торговых помещений, 9,42% (7,1-16,2%) - для офисных, 8,73% (6,5-15%) - 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

В 2012 году и 1 квартале 2013 года рынок качественной торговой недвижимости продолжил плавное развитие, но более медленными темпами в сравнении с докризисным периодом: 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.

В 1 квартале 2013 года, как и в 2012 году, на рынке торговых центров Санкт-Петербурга наблюдались следующие основные тенденции:

1) Поэтапное открытие торговых объектов (например, ТК "Лето", ТРК "РИО", МФК "Piterland", ТЦ "Mercury", а также введенная в эксплуатацию в 1 квартале 2013 года 2-я очередь ТРК "Балкания Nova");

2) Возобновление строительства торговых объектов, приостановленного в период финансового кризиса (например, ТРК "Пять озер" на пересечении Долгоозерной ул. и Комендантского пр., ввод которого запланирован на конец 2013 года);

3) Развитие развлекательной составляющей в торгово-развлекательных центрах (примерами могут служить открытие или планируемое открытие: катка "Ice Park" в составе 2-й очереди ТРК "Балкания NOVA", сети кинотеатров "Мираж Синема" и "Формула кино" в ТРЦ "Монпансье" и ТРК "Европолис", интерактивного тематического парка для детей "Минопполис" в ТРК "Европолис", развлекательного центра "Wonder land" в ТРК "Континент на Бухаресткой" и т.п.);

4) 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 "Global Point Family" планирует в течение 3-4 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%);

– американская сеть пекарен "Cinnabon" в 2013 году планирует открытие 3-4 пекарен в торговых центрах Санкт-Петербурга;

5) Активизация операторов детских развлекательных объектов:²⁵

– в ближайшее время состоится открытие детского тематического парка "Мастерград" площадью 5400 кв.м в ТРК "Piterland" (договор аренды заключен на 10 лет, объем инвестиций в проект ГК "Эспро" 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;

– компания "КидБург" намерена в 2014 году открыть на юге Санкт-Петербурга второй одноименный детский развлекательный парк площадью 4 тыс. кв.м;

б) Расширение сетей торговых и торгово-развлекательных операторов, включая строительство гипермаркетов для конкретных заказчиков (big box retail²⁶):

– голландская сеть "Spar" в ближайшее время (ранее предполагалось, что до конца 2012 года) планирует открыть в городе около 8 супермаркетов²⁷ (первый супермаркет площадью 800 кв.м открылся в декабре 2012 года на пр. Луначарского);

– 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);²⁸

– 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"

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 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.

²⁸ 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.



планируют 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 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 2013 году на пересечении Пискаревского пр. и пр. Непокоренных начнется строительство первого в России гипермаркета 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;

– компания "Fort Group" приступила к строительству 3-этажного торгово-развлекательного комплекса "Европолис" площадью более 130 тыс. кв.м на углу Полустровского пр. и Кантемировской ул. (в состав комплекса, который планируется ввести в эксплуатацию в 2014 году войдет двухуровневый паркинг, гипермаркеты "Prisma" и "Media Markt");

7) 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:

– 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);

²⁹ На сегодняшний день более 1 млн. кв.м торговых площадей морально и физически устарели. По данным ООО "АРИН", затраты на реконцепцию торгового комплекса составляют в среднем \$5-15 млн.



– с середины 3 квартала 2012 года в ТК "Невский центр" начались работы по изменению планировки и увеличению доли магазинов классов "средний плюс" и "премиум", благодаря чему планируется увеличить количество арендаторов на 10-12% и повысить посещаемость комплекса;

– в августе 2012 года закрылся на реновацию (будет осуществляться перепланировка, перенос эскалаторов и лифтов, расширение галереи, смена пула арендаторов) ТРК "Феличита" на ул. Коллонтай.

5.1.2 Предложение и спрос на рынке торговых центров

Предложение

По данным ГУИОН, в 1 квартале 2013 года в Санкт-Петербурге были введены в эксплуатацию два крупных торговых объекта (МФК "Континент" на Звездной ул. и 2-я очередь ТРК "Балкания Nova"), общей площадью 85,4 тыс. кв.м (GLA - около 77 тыс. кв.м).

Таким образом, на начало 2 квартала 2013 года общий объем площадей в торговых центрах города составил 6298,3 тыс. кв.м общей площади или 3931,7 тыс. кв.м арендопригодной площади. Обеспеченность качественной торговой недвижимостью (GLA) в расчете на 1000 жителей Санкт-Петербурга при этом составила почти 782 кв.м, что сопоставимо с европейскими показателями.³⁰

До конца 2013 года, по разным оценкам, ожидается ввод еще порядка 280-444,2 тыс. кв.м общей площади (GLA - до 258,3 тыс. кв.м) качественной торговой недвижимости.

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), по 7% - операторы сферы развлечения и супермаркеты, 4% - продавцы ювелирных изделий, по 3% операторы парфюмерии и косметики, спортивных товаров и одежды, аксессуаров и кожгалантереи, товаров для дома, по 1% - операторы фитнес-клубов (например, фитнес-клуб премиум-класса "Fit Fashion") и банки.

По данным компании "Maris Properties" в альянсе с "CBRE", наиболее активными

³⁰ Стокгольм - 879, Милан - 802, Варшава - 785, Мадрид - 546, Лондон - 383 кв.м/1000 жителей.



арендаторами площадей в торговых центрах в 1 квартале 2013 года являлись операторы, специализирующиеся на продаже продуктов питания, в числе сетевые (наиболее часто запрашиваются помещения площадью от 300 кв.м). Активность проявляют также элитные ювелирные и часовые бренды (например, "Van Der Bauwede Geneve" и "Victor Mayer и Quinting") и кибермаркеты (например, интернет магазин "Elhaus.ru" в начале текущего года открыл в ТРК "Вояж" уже 6-й по счету пункт выдачи заказов).

По данным ГУИОН, заполняемость торговых центров Санкт-Петербурга в 1 квартале 2013 года находилась на достаточно высоком уровне. В среднем она составила около 95%, варьируясь в диапазоне 10-100%. Невостребованными 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 центре фирменной торговли "Нарвский" и в торгово-выставочном комплексе "Драйв Парк", где доля вакантных площадей достигла 54-90%).

В новых торговых объектах, введенных в эксплуатацию в 2012 году и в 1 квартале 2013 года, уровень вакантных площадей не превышает 8% или вовсе отсутствует (исключение составляют открытые в 3 и 4 кварталах 2013 года ТРК "Круиз" и ТК "Оазис", в которых на данный момент вакантно порядка 12-17% площадей).

Примеры значимых сделок, заключенных на рынке торговых центров в 1 квартале 2013 года, приведены ниже (таблица 5.1).

Таблица 5.1 - Примеры сделок аренды на рынке торговых центров в 1 квартале 2013 года

Арендатор	Объект аренды	
	расположение	площадь, кв.м
мегамаркет бытовой техники "Media Markt"	пристройка к ТЦ "Мега-Парнас"	5000
	ТРЦ "Европолис"	4200
розничная сеть одежды "H&M"	ТРЦ "Лондон Молл"	2000

Источник: СМИ

5.1.3 Структура рынка торговых центров

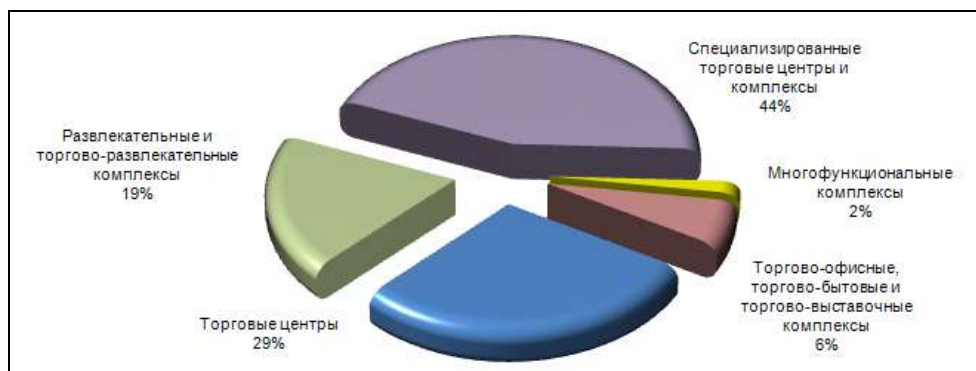
Качественная структура рынка

По данным ГУИОН,³¹ в структуре предложения качественных торговых помещений, представленных на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2013 года, преобладали специализированные (обувные, мебельные, строительные и т.д.) торговые комплексы, удельный вес которых составил 44%.

На втором месте обычные торговые центры. Их доля составила 29% (рисунок 5.1).

³¹ Приведенная информация по структуре рынка основана на анализе выборки и включает 364 объекта.



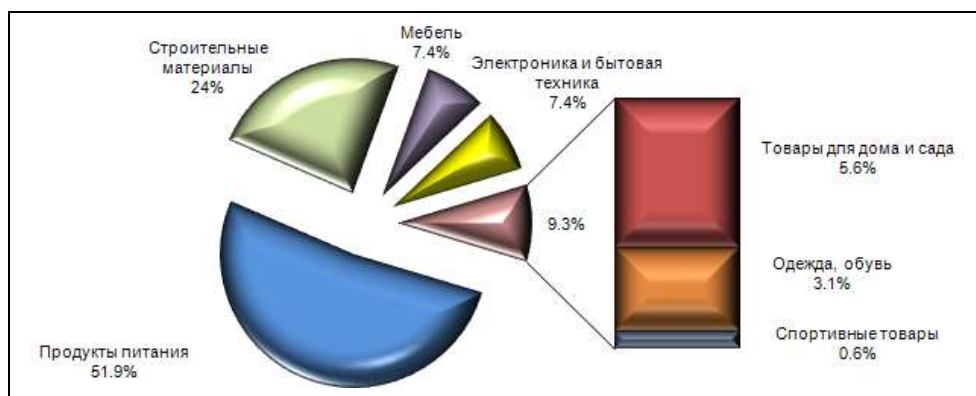


Источник: ГУИОН

Рисунок 5.1. Структура рынка торговых центров по функциональному назначению в 1 квартале 2013 года, %

Среди специализированных торговых центров и комплексов наибольшую долю заняли объекты, занимающиеся розничной продажей продуктов питания (51,9%). 24% пришлось на ТЦ и ТК, специализирующиеся на продаже строительных материалов, по 7,4% - мебели, электроники и бытовой техники.

Структура рынка торговых центров по функциональному назначению в 1 квартале 2013 года представлена ниже (рисунок 5.2).



Источник: ГУИОН

Рисунок 5.2. Структура специализированных торговых центров и комплексов по функциональному назначению в 1 квартале 2013 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 2013 года составила около 76,6%.

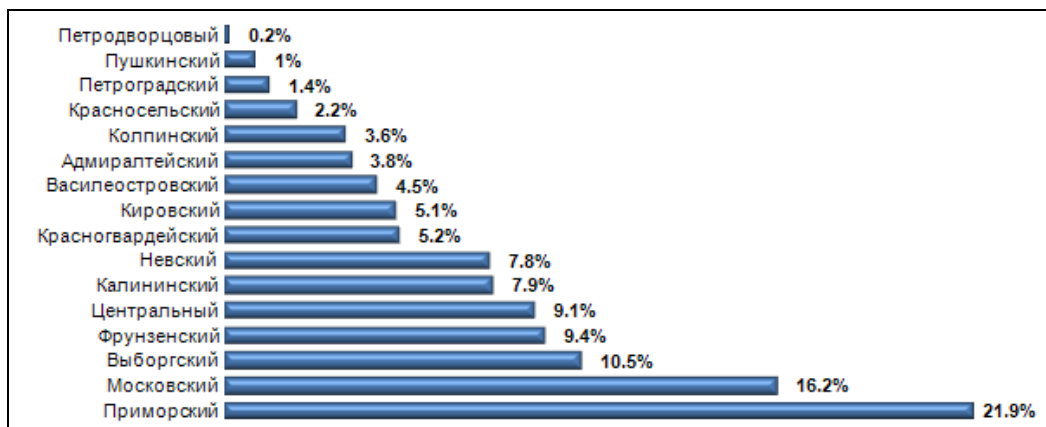
На долю центральных районов города пришлось порядка 17,1% подобных площадей. Удельный вес периферийных районов Санкт-Петербурга составил 6,3%.

Лидерами по предложению аренды площадей в торговых центрах стали Приморский,



Московский и Выборгский районы Санкт-Петербурга, совокупная доля которых составила около 48,7% 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 2013 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 функция³²);

– специализация арендатора (наиболее высокие арендные ставки устанавливаются занимающим небольшие площади салонам сотовой связи, ювелирным магазинам, операторам снековой продукции,³³ маникюрным и парикмахерским салонам, магазинам бижутерии и аксессуаров, цветочным магазинам, салонам оптики, магазинам подарков, сувенирным лавкам и т.п.);

– площадь и планировка;

– этаж;

– приближенность объекта аренды к лестнице, эскалатору, входу в торговый комплекс, кафе, банкоматам и т.д.

Арендные ставки

В 1 квартале 2013 года средняя арендная ставка за помещения в торговых центрах Санкт-Петербурга составила (без учета стоимости коммунальных расходов и НДС) 1714 руб./кв.м в мес., находясь в диапазоне от 275 до 8468 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 2013 года

Районы	Арендная ставка (диапазон), руб./кв.м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	2107	597-8468
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	1681	298-6645
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	1214	275-3646
В среднем по городу	1714	275-8468

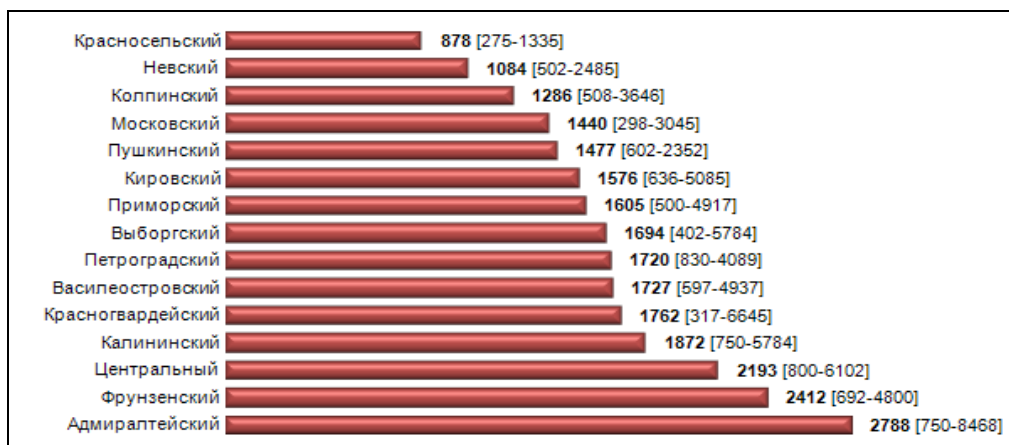
Источник: ГУИОН

В 1 квартале 2013 года наибольшие средние арендные ставки за помещения в торговых центрах наблюдались в Адмиралтейском районе, наименьшие - в Красносельском районе (рисунок 5.4).

³² Функция якорного арендатора, выполняемая специализированным магазином или группой магазинов, заключается в генерации людских потоков, то есть в привлечении посетителей и определении специфики торгового центра.

³³ 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 2013 года по районам, руб./кв.м в мес.

Средние арендные ставки на главных торговых магистралях Санкт-Петербурга в 4 квартале 2012 года составили: Невский пр. - 2878 (1266-6102) руб./кв.м в мес., Большой пр. П.С. - 2055 (1716-2394) руб./кв.м в мес., Владимирский пр. - 2352 (1292-3411) 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.³⁴

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%),³⁵ особенно для строящихся торговых центров, что некоторым образом свидетельствует о преодолении кризиса на рынке торговой недвижимости.

Доходность и операционные расходы

В 1 квартале 2013 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 10-12% от уровня месячной арендной платы (без учета НДС).

³⁴ По данным компании "ASTERA St.Petersburg".

³⁵ Данные компании "Jones Lang LaSalle".



Одной из статей расходов является набирающая популярность в последнее время художественная светодиодная подсветка фасадов и витрин зданий,³⁶ 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.³⁷

Стоимость услуг профессиональных управляющих компаний в большинстве случаев составляет минимум 5% от оборота объекта управления.

Затраты на реконцепцию уже действующих торговых комплексов составляют в среднем \$5-15 млн. в зависимости от конкретного объекта. При этом ощутимую статью затрат составляют расходы на строительство встроенных паркингов - \$500–700/кв.м (такие затраты оправданы в ситуации дефицита парковочных мест рядом с торговым центром).³⁸

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 8-11% (например, компания "Fort Group" оценивает доходность инвестиций в строительство двух своих объектов, ТРК "Европолис" и торгового комплекса в Рыбацком, в районе 9-10% годовых), 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 стоит помнить, что наличие в составе комплекса высокодоходной развлекательной функции (особенно для семейного отдыха и времяпрепровождения), пользующейся в настоящее время повышенным спросом, может в значительной степени повлиять на сроки окупаемости объекта. Например, расчетный срок окупаемости открытого недавно в ТРК "Peterland" аквапарк площадью 25 тыс. кв.м (рассчитан на 2000 посетителей) составляет 5 лет при объеме инвестиций \$320 млн.

³⁶ 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.

³⁷ www.asninfo.ru/asn/55/44015.

³⁸ По расчетам ULI (Urban Land Institute) и компании "WATCOM", оптимальная обеспеченность торговых комплексов парковкой составляет 1 машино-место на 20-30 кв.м арендопригодной площади, в то время как в большинстве торговых и торгово-развлекательных центров Санкт-Петербурга этот показатель составляет 1 машино-место на 40-60 кв.м. Для справки, рекомендуемые парковочные индексы для торговых центров разных категорий: районный (5-15 тыс. кв.м GLA) - 1,4-1,5; окружной (10-40 тыс. кв.м GLA) - 1,3-1,4; региональный (40-70 тыс. кв.м GLA) - 1,25-1,4; суперрегиональный (более 75 тыс. кв.м GLA) - 1,15-1,25.



5.1.5 Прогноз развития рынка торговых центров

По мнению экспертов рынка торговой недвижимости, при сохранении благоприятной экономической ситуации в Санкт-Петербурге и России в целом, в ближайшие 1,5-2 года ключевые показатели состояния рынка относительно 2010-2011 гг. существенно не изменятся. Сохранится тенденция реконцепции действующих торговых центров и строительства новых в зонах комплексного освоения территорий, а также рядом с новыми станциями метро и транспортными развязками.

Предложение будет пополняться в основном за счет объектов площадью 30-60 тыс. кв.м. Лидерами по вводу качественных торговых площадей останутся Московский и Приморский районы.

По итогам 2013 года ожидается умеренный рост арендных ставок, который в годовом выражении составит не более 7-10%.



5.2 Рынок аренды помещений в бизнес-центрах

5.2.1 Общая характеристика и тенденции рынка бизнес-центров

В 1 квартале 2013 года как и в 2012 году рынок качественной офисной недвижимости демонстрировал плавный рост. Наблюдалось небольшое увеличение объема спроса, умеренный прирост площадей, а также повышение арендных ставок и цен.

Доказательством этого могут служить объекты качественной деловой недвижимости, проекты которых были анонсированы в 2011-2012 гг. Так, руководители петербургского направления группы компаний "Пионер" приняли решение о строительстве многофункционального комплекса общей площадью 182 тыс. кв.м на ул. Хошимина Выборгского района Санкт-Петербурга (ввод в эксплуатацию ожидается в 2013 году). Порядка 80 тыс. кв.м составит жилая недвижимость (два 20-этажных жилых многоквартирных дома со встроенными коммерческими помещениями и подземным паркингом), 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 в 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 том числе 3100 кв.м сдано в аренду ОАО "Талион" по нескольким договорам со сроками до 2051 и 2053 гг.), 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.



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, в октябре 2012 года начато строительство высотного (до 462,7 м) делового комплекса "Лахта центр" со спорткомплексом, планетарием, медицинским центром, гостиничными апартаментами, киноцентром, торговыми зонами, банком и парковой зоной (стоимость одного только проектирования оценивается в 500 млн. руб.).

Среди тенденций рынка прошлого и текущего 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 2013 года в эксплуатацию введено 4 бизнес-центра общей площадью (GBA) почти 30 тыс. кв.м. Таким образом, на начало 2 квартала 2013 года общая площадь действующих бизнес-центров города составила более 4668,1 тыс. кв.м, в том числе свыше 3114,7 тыс. кв.м в бизнес-центрах классов "A", "B+" и "B".

При этом обеспеченность качественными офисными площадями составила в среднем почти 505 кв.м арендопригодной площади на 1000 жителей. В сравнении с обеспеченностью офисными площадями в крупных городах Европы (Мюнхен - 12,9, Стокгольм - 5, Париж - 4,4, Франкфурт - 3,7, Амстердам - 2,8, Лондон - 2,4, Прага - 2, Варшава - 1 тыс. кв.м/1000



чел.³⁹⁾ потенциал офисного рынка Санкт-Петербурга, без поправки на влияние финансового кризиса, может оцениваться как высокий.

До конца 2013 года, по разным оценкам, ожидается завершение строительства и реконструкции еще 8-15 бизнес-центров (преимущественно класса "А") общей площадью около 230-332,6 тыс. кв.м (GLA - до 239,8 кв.м).

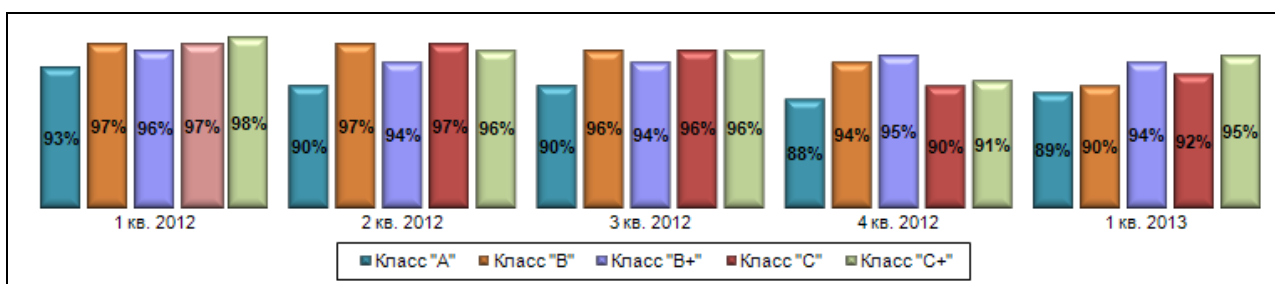
В связи с тем, что в течение вот уже двух лет на рынке качественной деловой недвижимости объем поглощения площадей в среднем на 20% превышает объем их ввода,⁴⁰ появляются такие новые источники предложения офисных помещений как офисные надстройки над торговыми комплексами. Например, обсуждается возможность 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 2013 года составила 89-95% в зависимости от класса (рисунок 5.5).



Источник: ГУИОН

Рисунок 5.5. Заполняемость действующих бизнес-центров в 1 квартале 2013 года

³⁹ Данные компании "Knight Frank".

⁴⁰ Данные компании "Knight Frank".



Заполняемость бизнес-центров, введенных в эксплуатацию в 2012 году и 1 квартале 2013 года, в среднем составила 82%, варьируясь в диапазоне от 45% (в БЦ "Мегапарк" на Заставской ул.) до 100%.

Наименьший объем вакантных площадей, вплоть до их отсутствия, наблюдается в бизнес-центрах с гибкой ценовой политикой, высококачественным сервисом и сложившимся пулом арендаторов-крупных компаний, например, не имеющие вакантных площадей бизнес-центры "Содружество", "Langenzipen", "Восстания, 18", "Bazen", "Bolloev Center", "Tempo" и другие.

По данным компании "Maris Properties" в альянсе с "CBRE", в 1 квартале 2013 года наиболее востребованы у арендаторов были помещения в бизнес-центрах класса "B" (53% от общего объема сделок) и "A" (47%). При этом спрос формировался в основном за счет компаний энергетической отрасли (около 30% от общего объема спроса) и сферы услуг (около 29%), а также IT-компаний (порядка 23%).

Примеры значимых сделок по аренде помещений в бизнес-центрах, заключенных в 1 квартале 2013 года, приведены ниже (таблица 5.3).

Таблица 5.3 - Сделки аренды на рынке бизнес-центров в 1 квартале 2013 года

Арендатор	Объект аренды	
	расположение	площадь, кв.м
компания "Mail.ru"	БЦ "Renaissance Pravda"	2300
ЗАО "Газпромнефть-Аэро"	БЦ "Сенатор" на ул. Чапаева	1583
инжиниринговая компания "Мейнтекс"	БЦ "Технополис"	1200
компания независимой экспертизы и исследований "SGS Vostok Limited"	БЦ "Аэроплаза"	1140
ООО "Газпромнефть Марин Бункер"	БЦ "Сенатор" на Большом пр. В.О.	1126
Управление ПФР	БЦ "Сенатор" на ул. Профессора Попова	1002
ПСК "ГорКапСтрой"	БЦ "Сенатор", 17-18-я линия В.О.	551
оператор прямых продаж товаров для красоты и здоровья "NL International"	БЦ "АренаХолл"	270

Источник: СМН

Средний срок, на который заключались договора аренды, в 1 квартале 2013 года составил 3-5 лет для бизнес-центров класса "A" и 11 мес.-3 года для бизнес-центров класса "B". А наибольшим спросом пользовались помещения площадью до 100 кв.м, доля которых составила около 60% от числа всех запросов. На втором месте по популярности с удельным весом 17% были помещения площадью от 100 до 300 кв.м, на третьем - от 300 до 500 кв.м (15%).⁴¹

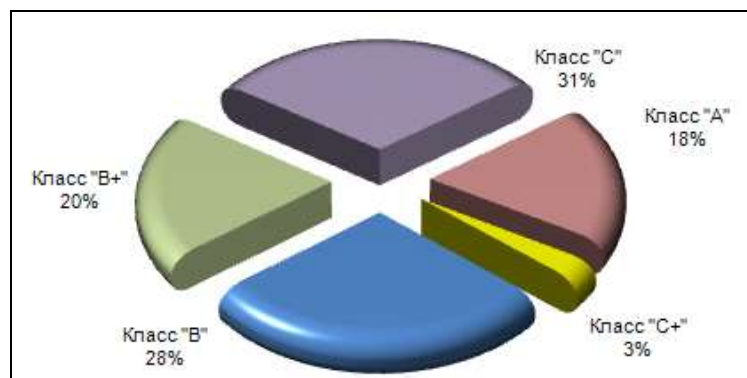
⁴¹ Данные компании "GVA Sawyer"



5.2.3 Структура рынка бизнес-центров

Качественная структура рынка

По итогам 1 квартала 2013 года в структуре предложения на рынке коммерческой недвижимости в большем объеме были представлены помещения в бизнес-центрах классов "B" и "B+". Их совокупная доля в общем объеме офисных помещений в бизнес-центрах составила около 48%. Удельные веса помещений в бизнес-центрах классов "A", "C" и "C+" составили 18%, 31% и 3% соответственно (рисунок 5.6).



Источник: ГУИОН

Рисунок 5.6. Структура офисного рынка Санкт-Петербурга по классам бизнес-центров в 1 квартале 2013 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 (Vecar, BSMG и др.).

Каждая из этих классификаций имеет свои отличия, вместе с тем можно выделить и общие критерии отнесения бизнес-центров к тому или иному классу (таблица 5.4).

Таблица 5.4 - Классификация бизнес-центров, используемая при добровольной сертификации офисных объектов

Класс	Характеристики
	Местоположение
A	Исторический центр города – престижные в деловом отношении части Центрального, Адмиралтейского, Петроградского, Василеостровского районов, с удобными подъездными путями, отличными видовыми характеристиками и развитой городской инфраструктурой.
B	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).



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

Согласно данным ГУД, которая в 1 квартале 2012 года завершила классификацию бизнес-центров Санкт-Петербурга (в ходе реализации программы "Всероссийская классификация бизнес-центров"), 456 деловым комплексам был присвоен тот или иной класс. Кроме того, было рассмотрено более 250 объектов, которые не соответствуют критериям ни одного из классов.

Наибольшее количество бизнес-центров Санкт-Петербурга (48% или 219 объектов) относится к классу "С", порядка 30% (139 объектов) - к классу "В", 14% (64 объекта) - к классу "В+", 7% (33 объекта) - к классу "А". При этом было установлено, что порядка 20% объектов не соответствовали заявленной собственником классности.⁴²

⁴² www.gud-estate.ru/important/1097.

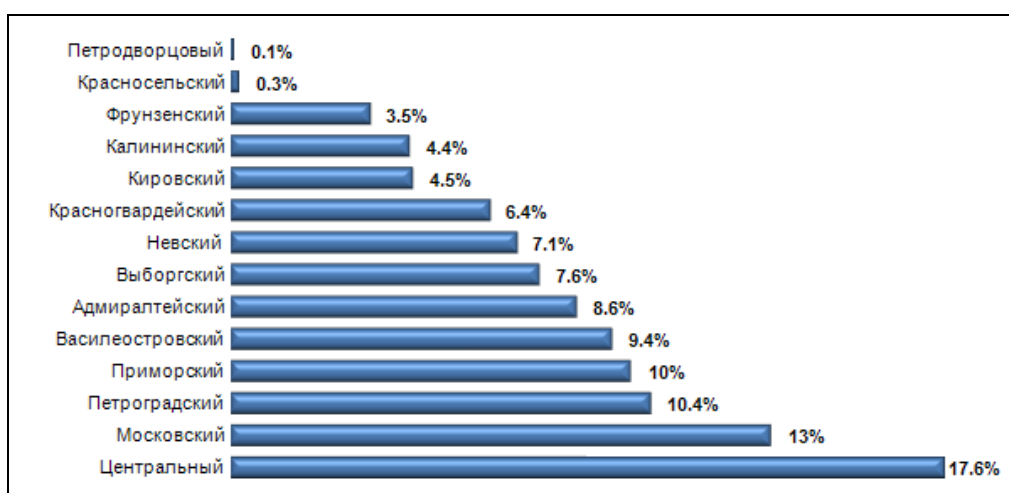


Территориальная структура рынка

В 1 квартале 2013 года на долю удаленных от центра города районов пришлось около 55,1% предлагаемых в аренду площадей в бизнес-центрах, на долю центральных - 44,5%, на долю периферийных - 0,4%.

По предложению качественных помещений в бизнес-центрах в 1 квартале 2013 года лидировали Центральный (17,6% 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 2013 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 2013 года средняя арендная ставка за помещения в бизнес-центрах без учета стоимости коммунальных расходов и НДС составила 742 руб./кв.м в мес., находясь в диапазоне от 186 до 2347 руб./кв.м. в мес.

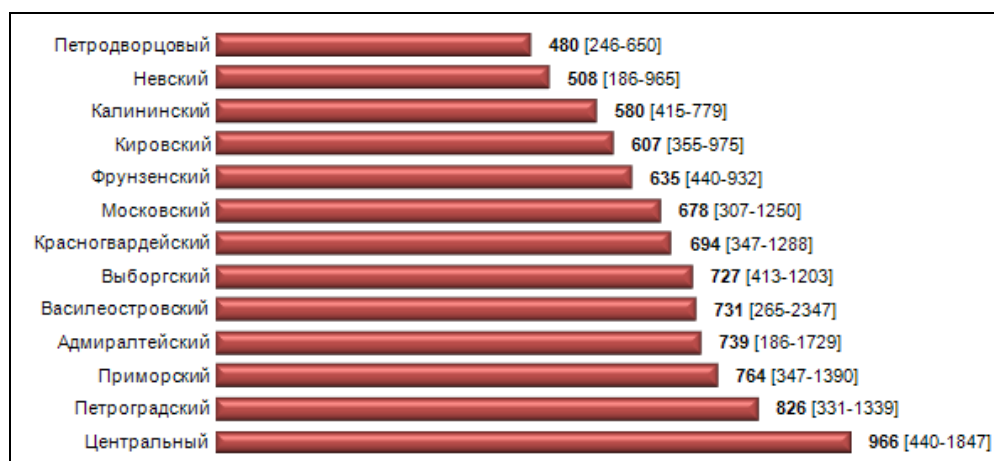
Лидерами по средним арендным ставкам (816 руб./кв.м в мес.), как всегда, стали центральные районы города. В удаленных от центра города районах, средняя ставка составила 649 руб./кв.м в мес., в периферийных - 480 руб./кв.м в мес. (таблица 5.5).

Таблица 5.5 - Средние арендные ставки и диапазоны ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2013 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	816	186-2347
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	649	186-1390
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	480	246-650
В среднем по городу	742	186-2347

Источник: ГУИОН

В 1 квартале 2013 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 2013 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 2013 года средние арендные ставки (диапазоны ставок) в зависимости от класса



офисных объектов составили:

- 1141 (610-1847) руб./кв.м в мес. в бизнес-центрах класса "А";
- 862 (347-2347) руб./кв.м в мес. в бизнес-центрах класса "В+";
- 728 (307-1390) руб./кв.м в мес. в бизнес-центрах класса "В";
- 575 (347-907) руб./кв.м в мес. в бизнес-центрах класса "С+";
- 583 (186-1136) руб./кв.м в мес. в бизнес-центрах класса "С".

Кроме того, на уровень арендных ставок существенное влияние оказывает близость к метро. В 1 квартале 2013 года 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.), сдавались по арендным ставкам, которые в среднем превышали уровень арендных ставок по остальным бизнес-центрам на 22%.

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".⁴³

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

⁴³ Данные компании "Knight Frank St. Petersburg" и "Jones Lang LaSalle".



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%.⁴⁴

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.⁴⁵

Доходность приобретения действующего бизнес-центра в 1 квартале 2013 года составила порядка 7-11%.⁴⁶ При этом ориентировочная средняя стоимость строительства делового комплекса в Санкт-Петербурге составляет в настоящее время 43 тыс. руб./кв.м.

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

Ставка капитализации для сегмента качественной офисной недвижимости (бизнес-центров не ниже класса "B") в 1 квартале 2013 года составила 10-12%.⁴⁷

5.2.5 Прогноз развития рынка бизнес-центров

По итогам 2013 года ожидается умеренный рост арендных ставок на 4-6% (в классе "A" возможны более высокие темпы роста). Большое влияние на этот процесс окажет дефицит ликвидных объектов, который кроме того стимулирует запуск новых высококачественных проектов (подавляющее большинство придется на Московский и Центральный районах города).

При этом уровень вакантных помещений в бизнес-центрах класса "A" и "B" несколько повысится (до 11%) во 2 полугодии 2013 года) в результате ввода новых офисных площадей

⁴⁴ Оперативное реагирование на оповещение сигнализации и тревожной кнопки обходится в среднем в 5-10 тыс. руб./мес. Стоимость обслуживания сигнализации - 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).

⁴⁵ Данные компаний "Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга", "Арин", "GVA Sawyer" и "ASTERA".

⁴⁶ По данным объявлений о продаже, размещенным на сайте Северо-Западного Центра Консалтинга и Продажи Бизнеса (www.allpbspb.ru).

⁴⁷ Данные компании "Maris Properties" в альянсе с "CBRE".



при неизменном объеме их поглощения.

В связи с ограниченными возможностями реконструкции и строительства в центре города и 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 спальнях районах дают девелоперам возможность реализовывать многофункциональные проекты, совмещающие в себе офисную, торговую и гостиничную функции, а также организовывать достаточно большие, но относительно недорогие парковочные зоны в рамках новых проектов.



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 2013 года, как и в 2012 году, 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 наблюдается 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:

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

– согласно проекту "Долгосрочной целевой программы (ДЦП) по обращению с твердыми бытовыми и промышленными отходами в Санкт-Петербурге на период до 2020 года", на территории города планируется строительство сразу трех мусороперерабатывающих заводов (в пос. Новоселки Выборгского района, на Волхонском ш., в пос. Саперный Колпинского района) суммарной мощностью 2190 тыс. т/год за 26,4 млрд. руб.

В 1 квартале 2013 года как и в 2012 году 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" подыскивают земельный участок для строительства завода производительностью 120 тыс. автомобилей в год и стоимостью до 40 млрд. руб. (рассматривается два варианта: площадка в Пушкинском районе Санкт-Петербурга и 80 га земли во Всеволожском районе Ленобласти);

– производитель грузовой техники и автобусов - компания "MAN Truck & Bus AG" в ноябре 2012 года открыл 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.);⁴⁸

2) расширение и модернизация 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.);

– в сентябре 2012 года начата модернизация мощностей Кировского завода будет

⁴⁸ Рядом с новым заводом в декабре 2013 года автоконцерн планирует открыть собственный сервисный центр. Объем инвестиций в проект составит более €10 млн.



вложено 150 млн. руб., включая прибыль (за 2012 год чистая прибыль завода составила более 235 млн. руб.);

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

– на территории бывшего Сталепрокатного завода площадью 7,2 га на Васильевском острове, к 2017 году финская строительная компания "Lipsanen&Co Group" планирует возвести жилой комплекс площадью более 400 тыс. кв.м со встроенными помещениями площадью до 90 тыс. кв.м (объем инвестиций - порядка €400 млн.);

– в ноябре 2012 года получено разрешение на строительство бизнес-центра со встроенной автостоянкой на месте снесенных промышленных корпусов бывшего завода "Мезон" (по мнению экспертов рынка, перевод земельного участка в жилую функцию требует больших затрат, а офисная недвижимость здесь не очень востребована);

– ОАО "Силовые машины" к 2017 году планирует построить на части территории (7 га) завода "Электросила" жилой квартал бизнес-класса общей площадью 150 тыс. кв.м (1/3 площади займет офисная недвижимость), для чего производственные мощности предприятия переводятся на оставшуюся территорию площадью 30 га, расположенную на четной стороне Московского пр. (по оценке экспертов, объем инвестиций составит 9 млрд. руб., выручки от продажи жилых и коммерческих площадей - 15,5 млрд. руб.).

Кроме того усилилась тенденция строительства объектов, предназначенных для собственных нужд ("build to suit"). В настоящее время многие международные компании, в планах которых расширение производства на территории Санкт-Петербурга и Ленобласти и выход на новые рынки сбыта, ведут активный мониторинг рынка и проводят предварительные переговоры на предмет строительства (в основном с привлечением профессионального девелопера индустриальной недвижимости) в 2013-2015 гг. собственных производственных, складских и распределительных центров.

5.3.2 Предложение и спрос на рынке производственно-складских комплексов

Предложение

На сегодняшний день в Санкт-Петербурге и ближайших пригородах находится около 57 промышленных территорий, 29 из которых относятся к промзонам, подлежащим выводу из черты города или градостроительному образованию, а 28 площадью 14,6 тыс. га - к зонам, подлежащим дальнейшему промышленному использованию и развитию). Кроме того 30 км набережных города застроены промышленными объектами, хотя многие из них пустыют или



не используются по своему прямому назначению.⁴⁹

В 1 квартале 2013 года на рынке складских и логистических комплексов был введен в эксплуатацию только один складской комплекс коммерческого назначения - 1-я очередь складского комплекса класса "А" в логопарке "Осиновая роща" общей площадью 28,4 тыс. кв.м (GLA - 16 кв.м). Таким образом, на начало 2 квартала 2013 года объем качественных складских помещений (GBA без учета складов под собственные нужды) в Санкт-Петербурге составил, по разным оценкам, 1869-2164 тыс. кв.м, в том числе: 1192-1377 тыс. кв.м класса "А" и 678-693 тыс. кв.м класса "В" и "В+".

При этом обеспеченность качественными складскими помещениями составила 371,5-430 кв.м/1000 чел. Для сравнения, обеспеченность качественными складскими площадями европейских городов на 1000 жителей составляет: в Лондоне – 2,1, в Париже – 2, в Праге - 1,8, в Милане - 1,1, в Варшаве - 1,5, в Москве - более 0,5 тыс. кв.м.⁵⁰

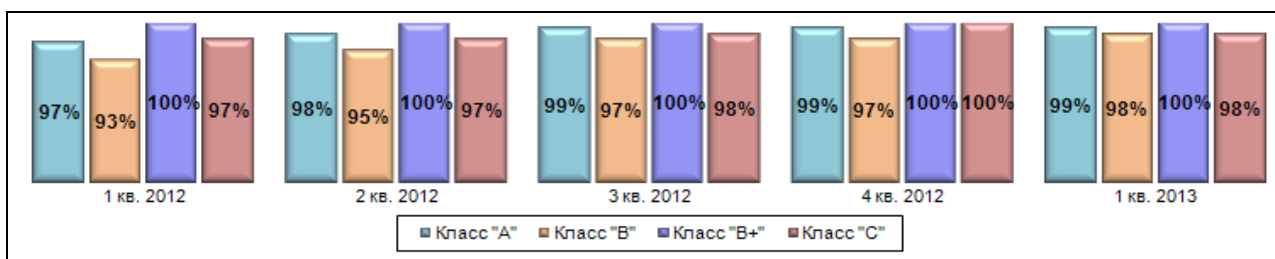
До конца 2013 года ожидается завершение строительства еще 6 производственно-складских комплексов общей площадью порядка 135 тыс. кв.м.

Спрос

В среднем заполняемость складских и логистических комплексов в 1 квартале 2013 года сократилась до рекордно низкой отметки 99%, что свидетельствует о формировании дефицита на данном рынке коммерческой недвижимости.

При этом наибольший уровень вакантных площадей (около 2%) наблюдался в классах "В" и "С". В классе "А" средний уровень вакантных площадей составил не более 1%.

Наилучшим образом дело обстояло в логистических и складских комплексах класса "В+", где заполняемость площадей составила 100% (рисунок 5.9).



Источник: ГУИОН

Рисунок 5.9. Средняя заполняемость помещений качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга по классам, %

При этом средняя заполняемость производственно-складских комплексов, введенных в эксплуатацию в 2012 году и в 1 квартале 2013 года, составила почти 100%.

⁴⁹ Для справки, доля промзон в крупных промышленных городах России составляет 20-30% территории.

⁵⁰ "Склады пробуждаются от спячки" ("АСН-инфо" от 07.08.11).



С начала 2013 года в Санкт-Петербурге поглощение складских площадей, по разным оценкам, составило 11-22 тыс. кв.м. Общий объем сделок, включая предварительные договоры аренды в строящихся комплексах, составил порядка 59 тыс. кв.м (наиболее востребованы при этом стали блоки помещений площадью 3-5 тыс. кв.м).

Большое количество сделок проходило в индустриальных парках, где в аренду сдавались производственные помещения. Так была полностью сдана в аренду 1-я очередь индустриального парка "Звезда". Среди других значимых сделок, заключенных на рынке аренды производственно-складских комплексов в 1 квартале 2013 года можно назвать аренду единственной свободной секции площадью 8600 кв.м в логистическом центре "Gorigo", которая была занята сразу после съезда предыдущего арендатора. Таким образом, срок экспозиции наиболее ликвидных помещений составляет 1-3 месяца.

В структуре спроса сегмента аренды качественной производственно-складской недвижимости в 1 квартале 2012 года наибольшую долю составляли торговые и дистрибьюторские компании (64% от общего объема спроса), а также производственные компании (31%).⁵¹

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".⁵²

5.3.3 Структура рынка производственно-складских комплексов

Качественная структура рынка

По данным ГУИОН, на конец 1 квартала 2013 года большую долю (47,9%) в общем объеме высококлассных складских помещений занимали специализированные складские комплексы.

На втором месте с удельным весом 20,6% располагались логистические комплексы.

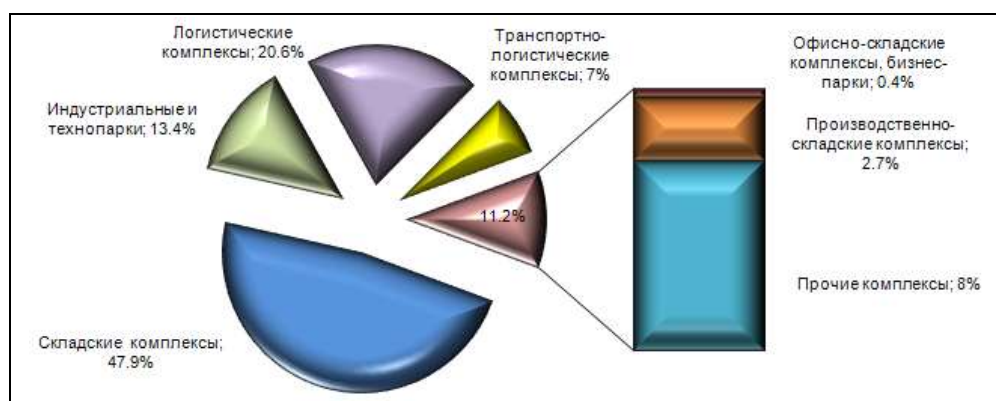
Значительную долю (13,4%) имели индустриальные и технопарки.

Структура рынка складской недвижимости по функциональному назначению представлена ниже (рисунок 5.10).

⁵¹ Данные компании "Jones Lang LaSalle".

⁵² Данные компании "Maris Properties" в альянсе с "CBRE".





Источник: ГУИОН

Рисунок 5.10. Структура рынка качественной складской недвижимости по функциональному назначению в 1 квартале 2013 года, кв.м

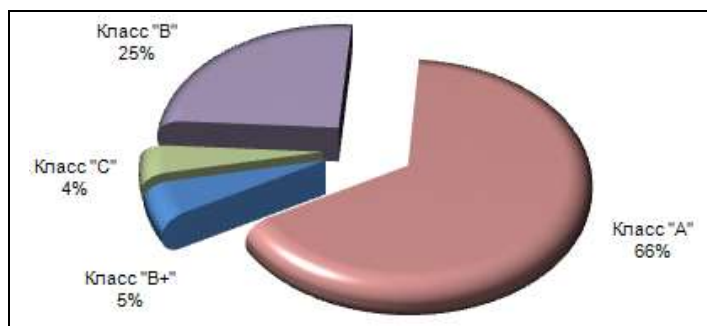
В общем объеме предложения преобладают помещения в складских и логистических терминалах класса "А". Это связано с тем, что за последние несколько лет на рынок Санкт-Петербурга вышли такие крупнейшие российские и международные логистические компании, специализируются на девелопменте высококлассных объектов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

По данным ГУИОН, на конец 1 квартала 2013 года около 66% площадей в логистических и складских комплексах относилось к классу "А", несмотря на то, что наиболее востребованы у покупателей и арендаторов, в роли которых выступают производители товаров повседневного спроса (сегмента, в наименьшей степени пострадавшего в результате финансового кризиса) и успешно развивающиеся компании, помещения в терминалах класса "В". Главной причиной такого рода предпочтений является нежелание собственников высококлассной производственно-складской недвижимости предоставлять существенный дисконт при заключении сделок аренды и купли-продажи в ожидании возможного роста цен, который в свою очередь может быть спровоцирован сокращением объемов ввода новых качественных объектов в ближайшие

Доля предложения складов классов "В" и "В+" составила 25% и 5% соответственно.

Наименьший объем предложения (4%) пришелся на класс "С", спрос на который 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 (рисунок 5.11).





Источник: ГУИОН

Рисунок 5.11. Структура предложения качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга по классам в 1 квартале 2013 года, кв.м

Применяемая в настоящее время классификация складской недвижимости представлена ниже (таблица 5.6).

Таблица 5.6 - 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 ангары	-	-	-	-	-	++
<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>Система вентиляции</i>	++	++	++	+	+	+



Параметр объекта	Классы					
	A+	A	B+	B	C	D
<i>Системы пожарной безопасности и пожаротушения:</i>	++	++	++	++	+	+
– автоматическая	++	++	++	-	-	-
<i>Автономная электроподстанция и тепловой узел</i>	++	+	+	+	-	-
<i>Телекоммуникации:</i>	++	++	++	++	+	+
– оптоволоконные	++	++	++	-	-	-
<i>Ворота:</i>						
– 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	-	+	+	-	-	-
<i>Грузовые лифты/подъемники грузоподъемностью не менее 3 тонн:</i>	-	-	-	++	+	-
– не менее 1 на 2000 кв.м	-	-	-	+	-	-
Местоположение и доступность						
<i>Расположение вблизи центральных магистралей</i>	++	++	++	-	-	-
<i>Территория:</i>						
– огороженная, охраняемая 24 часа, освещенная, благоустроенная,	++	++	++	-	-	-
– охраняемая по периметру	-	-	-	++	+	+
<i>Парковка:</i>						
– парковка легковых автомобилей,	++	++	-	-	-	-
– площадки для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	++	++	++	++	+	+
<i>Система доступа:</i>						
– система учета и контроля доступа сотрудников,	++	+	+	+	-	-
– системы охранной сигнализации и видеонаблюдения	++	++	++	++	-	-
<i>Железнодорожная ветка</i>	+	+	+	+	+	+
Управление зданием и услуги для арендаторов						
<i>Профессиональная система управления</i>	++	++	+	-	-	-
<i>Опытный девелопер</i>	++	+	+	-	-	-
"++" - 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).

В центральной части города на территории площадью почти 6 тыс. га расположено около 200 предприятий, почти половина из которых имеет износ до 60-70%.⁵³

⁵³ www.bsn.ru/articles/editor/4961.

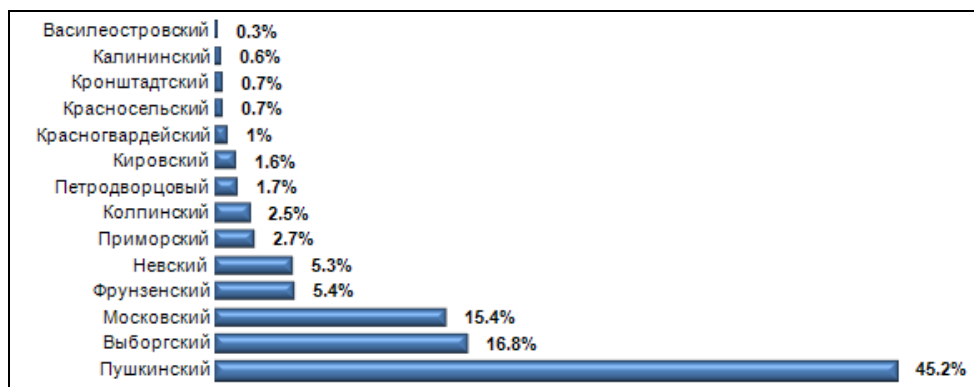


В последние два года внимание девелоперов привлекали северное и восточное направления, где сосредоточены большинство строящихся в настоящее время складских комплексов. В перспективе, по мнению большинства специалистов рынка складской недвижимости, подавляющая доля новых складских мощностей будет расположена 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 2013 года лидировали Пушкинский (45,2% от общего объема предложения), Выборгский (16,8%) и Московский (15,4%) районы города.

Наименьший объем предложения (0,3%) приходился на Василеостровский район (рисунок 5.12).



Источник: ГУИОН

Рисунок 5.12. Структура качественных помещений логистического и складского назначения в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2013 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".

5.3.4 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 ГУИОН, в 1 квартале 2013 года средняя арендная ставка за помещения в производственно-складских комплексах и логистических терминалах практически не изменилась, повысилась на 1,3% (стоит отметить, что в настоящее время в договорах аренды довольно часто фиксируется ежегодная индексация арендных ставок в размере 3-4%), и составила 303 руб./кв.м в мес., находясь в диапазоне от 135 до 480 руб./кв.м в мес. (без учета стоимости коммунальных расходов и НДС).

При этом лидерами по средним арендным ставкам (280 руб./кв.м в мес.) стали центральные города. В удаленных от центра города районах средняя арендная ставка составила 265 руб./кв.м в мес., в периферийных - 254 руб./кв.м в мес. (таблица 5.7).



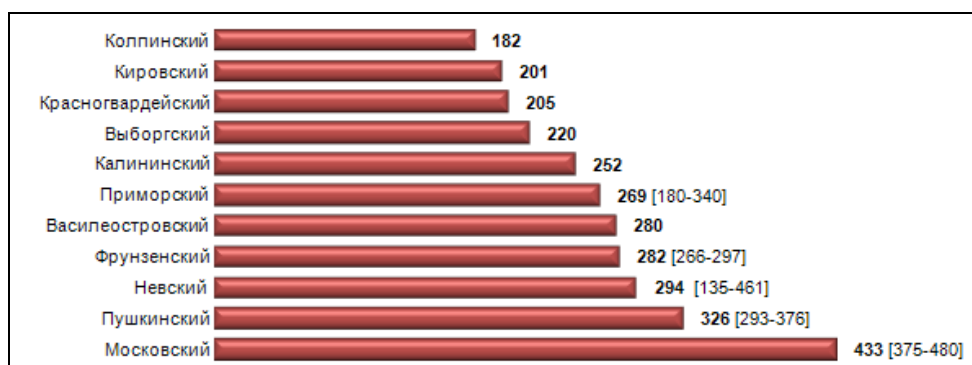
Таблица 5.7 - Средние арендные ставки (диапазоны) в логистических и складских терминалах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2013 года

Районы	Арендная ставка (диапазон), руб./кв.м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	280	н/д
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	265	135-480
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	254	182-376
В среднем по городу	303	135-480

Источник: ГУИОН

Лидерами по средним арендным ставкам в 1 квартале 2013 года стали Московский (433 руб./кв.м в мес.), Пушкинский (326 руб./кв.м в мес.) и Невский (294 руб./кв.м в мес.) районы города.

Наименьшие средние арендные ставки были зафиксированы в Колпинском (182 руб./кв.м в мес.) и Кировском (201 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 2013 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 2013 года составил:

- 258-480 руб./кв.м в мес. для класса "А";
- 135-445 руб./кв.м в мес. для класса "В" и "В+";
- 180-348 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%.⁵⁴

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 30-45 \$/кв.м в год (в среднем 16-40% от уровня месячной арендной платы без учета НДС), в том числе 35-45 \$/кв.м в год для объектов класса "А" и 30-35 \$/кв.м в год для объектов класса "В".⁵⁵

5.3.5 Прогноз развития рынка производственно-складских комплексов

На 2014-2015 гг. эксперты рынка качественной производственно-складской недвижимости прогнозируют высокий уровень заполняемости и рост арендных ставок в связи с увеличивающимся дефицитом предложения, который не сможет покрыть значительный объем будущего предложения. В связи с этим усилится тенденция заключения договоров аренды помещений в производственно-складских комплексах еще на ранних стадиях строительства.

Кроме того, в ближайшие 1,5-2 года еще больше усилится тенденция строительства объектов, предназначенных для собственных нужд ("build to suit").

В Ленобласти будет активно развиваться сектор промышленных парков (особенно во Всеволожском, Тосненском и Гатчинском районах), а также складов временного хранения, так как объем перевалки грузов через северо-западную границу в ближайшие 4-7 лет будет увеличиваться устойчивыми темпами в связи со вступлением России в ВТО.

⁵⁴ Данные компании "Maris Properties" в альянсе с "CBRE".

⁵⁵ Данные компаний "Jones Lang LaSalle" и "Knight Frank".



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

В 1 квартале 2013 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 (особенно в складском сегменте, где он снизился до рекордно низкой отметки), выход на рынок новых и наращивание масштабов бизнеса уже работающих на рынке компаний.

По итогам 1 квартала 2013 года общая площадь качественных площадей в Санкт-Петербурге составила около 6,3 млн. кв.м (782 кв.м арендопригодной площади в расчете на 1000 жителей) в сегменте торговых центров, около 4668,1 тыс. кв.м (505 кв.м в расчете на 1000 жителей) - в сегменте бизнес-центров, порядка 1869-2164 тыс. кв.м (371,5-430 кв.м в расчете на 1000 жителей) - в сегменте производственно-складских комплексов.

Заполняемость торговых центров, бизнес-центров и производственно-складских комплексов в 1 квартале 2013 года в среднем составила 95%, 92%, 99% соответственно.

В 1 квартале 2013 года средняя ставка аренды качественных площадей без учета стоимости коммунальных расходов и НДС составила 1714 (275-8468) руб./кв.м в мес. в сегменте торговых центров, 742 (186-2347) руб./кв.м в мес. в сегменте бизнес-центров, 303 (135-480) 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 2013 года находилась на уровне 48-80 \$/кв.м в год (в среднем 10-15% от уровня месячной арендной платы без учета НДС), 60-140 \$/кв.м в год (18-30%) и 30-45 \$/кв.м в год (16-40%) соответственно.

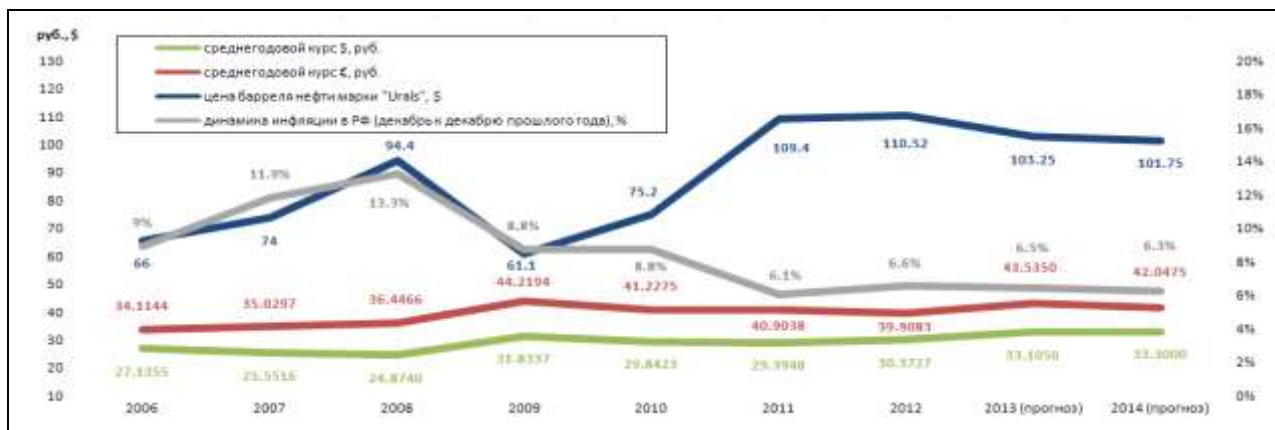
Средняя доходность торговых и торгово-развлекательных комплексов Санкт-Петербурга в 1 квартале 2013 года составила 8-11% годовых, бизнес-центров - до 7-15% годовых, производственно-складских комплексов - 9%.



6 Прогноз развития рынка аренды встроенно-пристроенных помещений и отдельно стоящих зданий (площадью до 1500 кв.м)

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

- динамики арендных ставок за встроенные торговые, офисные и производственно-складские помещения Санкт-Петербурга в рублевом выражении, полученной в ходе ежеквартального мониторинга рынка коммерческой недвижимости с 2006 года;⁵⁶
- 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 встроенных нежилых помещений с февраля 2009 года;⁵⁷
- 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 2014 года (рисунок 6.1).



Источник: БЦ РФ, Агентство Прогнозирования Экономики, Министерство экономического развития РФ

Рисунок 6.1. Динамика важных экономических показателей РФ с 2006 года по 1 квартал 2013 года и прогноз на 2013-2014 гг.

⁵⁶ В процессе мониторинга все объекты базы были приведены к единым характеристикам путем осуществления мультипликативных и аддитивных локальных корректировок основных ценообразующих факторов объектов (зона, этаж, состояние, вход, временной период и так далее). Таким образом, индекс стоимости (общерыночный показатель, описывающий тенденции рынка к изменению цен), построенный на приближенных зависимостях для каждого отдельного параметра на основании статистики за определенный период, позволил достичь большей точности расчетов и максимально исключил статистические погрешности, свойственные расчету средней величины, учитывая зависимость этих величин от времени.

⁵⁷ 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 уточненного базового (умеренно-оптимистического) сценария развития экономики Санкт-Петербурга, который является более инновационно ориентированным и 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.

Согласно данному сценарию рост ВРП по итогам 2013 года должен составить 4,7%, а в 2014-2015 гг. ускориться до 5,1-5,2%. Также сценарий в 2013-2014 гг. предполагает: рост индекса промышленного производства на 3,5% и 4,3% соответственно; увеличение среднегодовой численности постоянного населения на 1,3% и 1,2%; рост индекса потребительских цен на 6,5% и 5,5%; увеличение объема инвестиций в основной капитал на 7,1% и 8,5%; сокращение уровня безработицы (по методологии МОТ) до 1,58% и 1,56%.

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



Источник: ГУИОН

Рисунок 6.2. Динамика арендных ставок за встроенно-пристроенные помещения с 2006 года и по 1 квартал 2013 года и прогноз на 2013-2014 гг., %

Таким образом, прогнозные значения изменения арендных ставок за встроенно-пристроенные помещения на период до 2014 года будут следующими (таблица 6.1).

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

Период	Изменение за период по функции использования встроенно-пристроенных помещений, ±		
	торговая	офисная	производственно-складская
2 полугодие 2013 года	+1,7%	+2,2%	+2,1%
2013 год	+10%	+8,3%	+7,3%
2014 год	+3%	+5,5%	+3,5%

Источник: ГУИОН



7 Выводы

Несмотря на негативные тенденции в социально-экономическом развитии России и Санкт-Петербурга, наблюдавшиеся в начале 2013 года (в том числе: ухудшение финансового состояния организаций, ощутимый рост цен на бензин и дизельное топливо, снижение мировых цен на нефть марки "Юралс", сокращение золотовалютных резервов страны, замедление роста ВВП и ВРП, сокращение объема иностранных инвестиций в целом по стране и инвестиций в основной капитал компаний Санкт-Петербурга), по мнению экспертов Минэкономразвития РФ, во 2 полугодии текущего года ситуация стабилизируется, и рост ВВП по итогам года оправдывает текущий прогноз в 2,4%, а в 2014-2016 гг. рост российской экономики составит не менее 3,7-4,2%. В том числе улучшение экономических показателей будет наблюдаться в наиболее значимых регионах страны - Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях.

Таким образом, в случае благоприятного развития экономики России (выполнения умеренно-оптимистического сценария) рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в ближайшие 1,5 года продолжит свой плавный рост, который будет поддерживаться ростом спроса со стороны отечественных компаний, инвестиционной активностью иностранных компаний, а также дефицитом арендопригодных площадей (в первую очередь в складском сегменте).

При этом наиболее вероятными значениями роста арендных ставок за встроенные помещения и отдельно стоящие здания (площадью до 1500 кв.м) в 2013 году (в том числе во 2 полугодии 2013 года) будут следующие:

- 10% (1,7%) в сегменте торговых площадей;
- 8,3% (2,2%) в сегменте офисных площадей;
- 7,3% (2,1%) в сегменте производственно-складских площадей.

Можно предположить, что в 2014 году 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 (а в случае сегмента офисной недвижимости, несколько превысит) прогнозируемый на этот период рост инфляции (5,2% в среднем за год к предыдущему году).



Стоит отметить, что рост уровня арендных ставок в сегменте торговых площадей в 2014 году будет более умеренным относительно других сегментов, поскольку насыщение данного рынка в Санкт-Петербурге достигло высоких показателей, сопоставимых с уровнем крупных городов Европы.

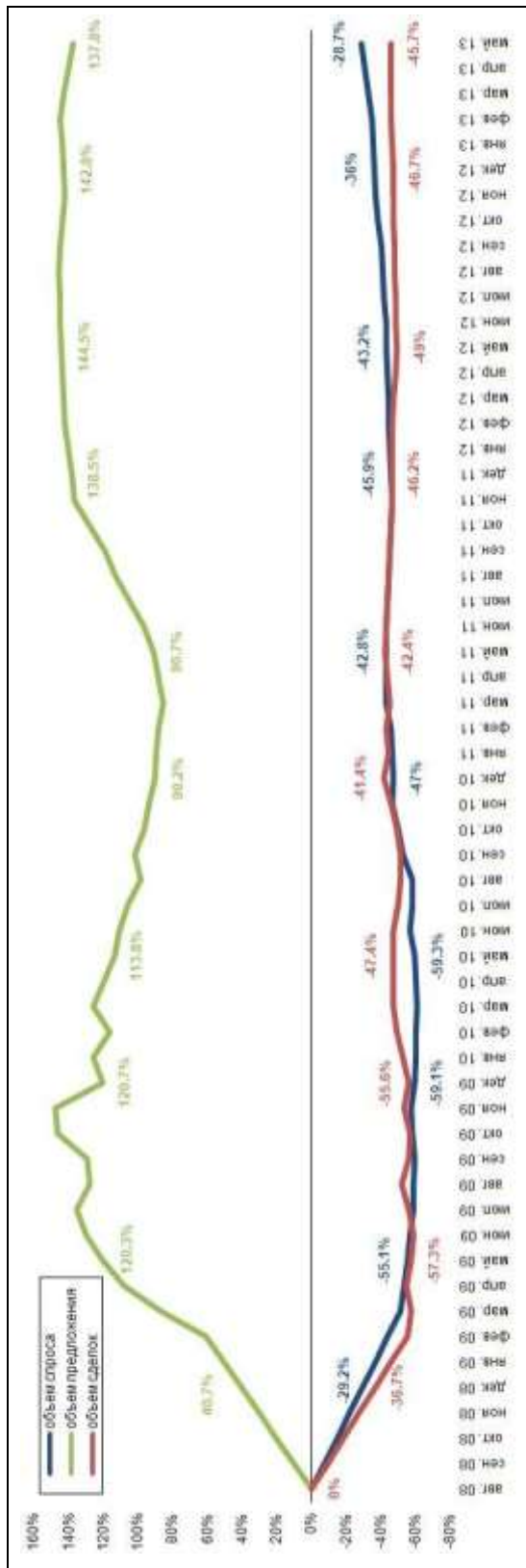
Рост арендных ставок за встроенные помещения и отдельно стоящие здания (площадью до 1500 кв.м) в 2014 году предположительно составит:

- 3% в сегменте торговых площадей;
- 5,5% в сегменте офисных площадей;
- 3,5% в сегменте производственно-складских площадей.

Таким образом, для помещений, аналогичных объектам нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, рост уровня арендной платы за 2013 год в среднем составит 8,5%, а в течение 2014 года средний рост арендной платы таких объектов, вероятнее всего, не превысит 4%.

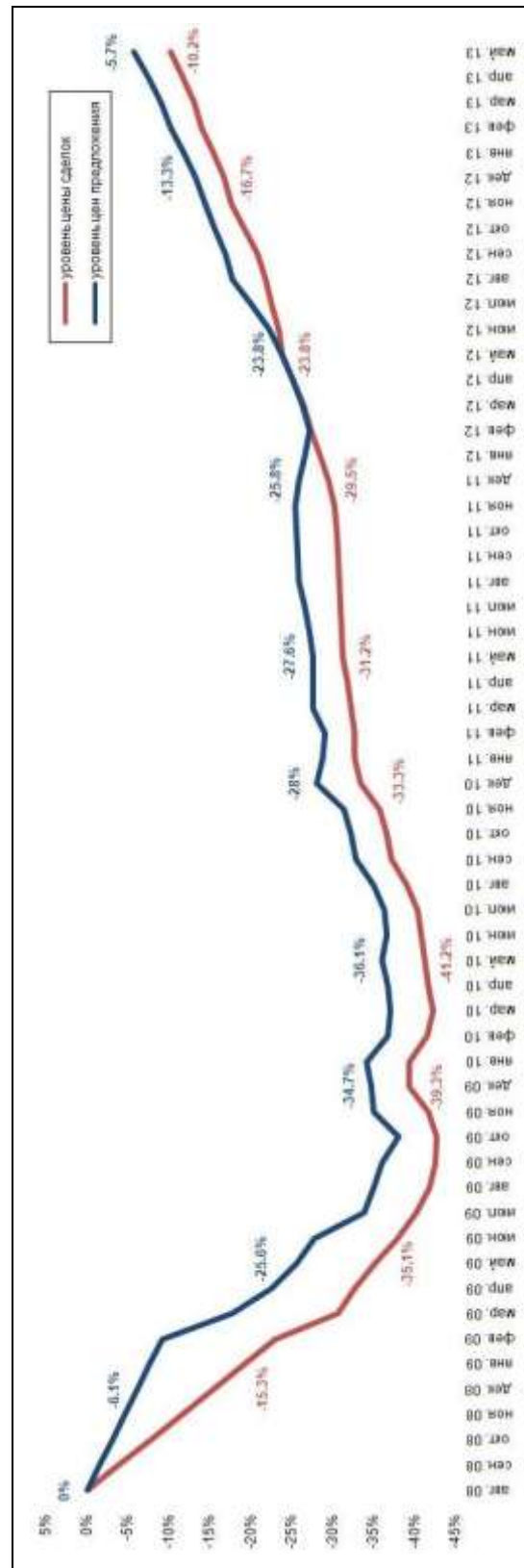


Графики динамики спроса, предложения, сделок и их ценовых показателей на рынке встроенных помещений за период с августа 2008 года по май 2013 года



Источник: ГУИОН

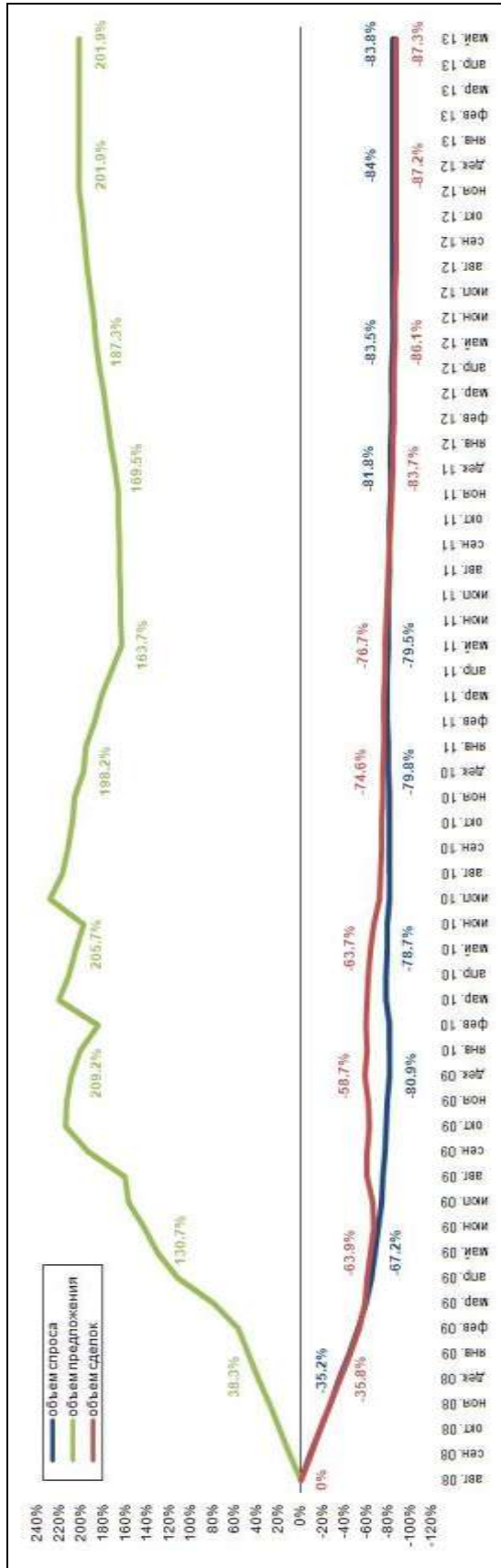
Рисунок А.1. Графики изменения активности спроса и предложения аренды торговых помещений



Источник: ГУИОН

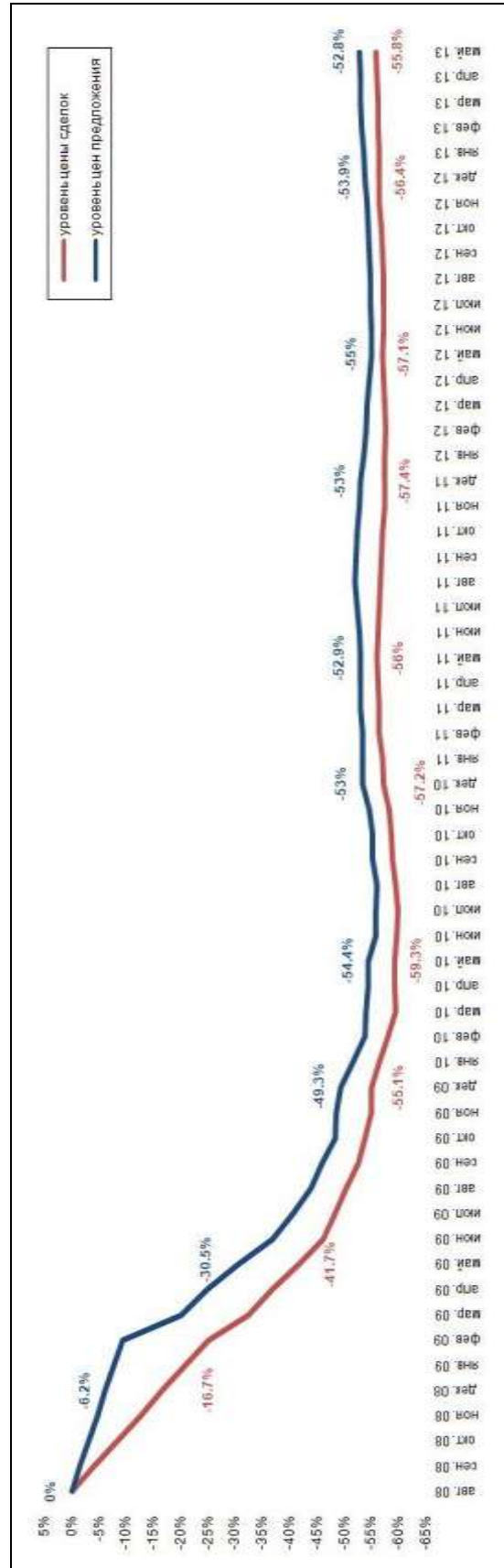
Рисунок А.2. Графики изменения уровня цен аренды торговых помещений





Источник: ГУИОН

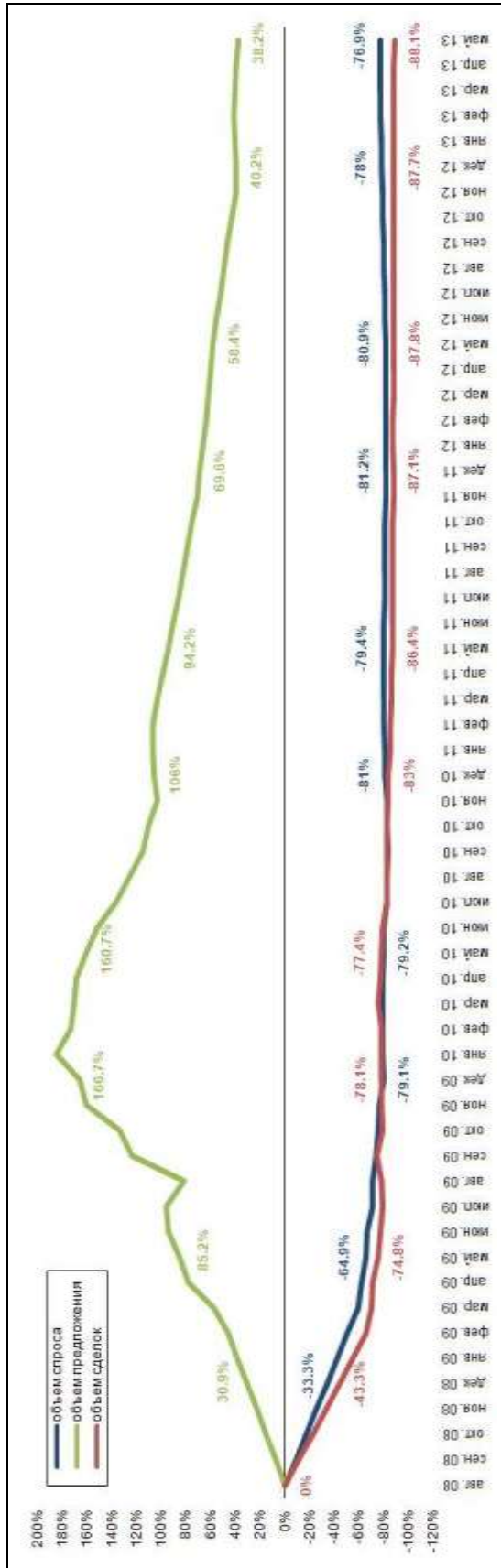
Рисунок А.3. Графики изменения активности спроса и предложения аренды офисных помещений



Источник: ГУИОН

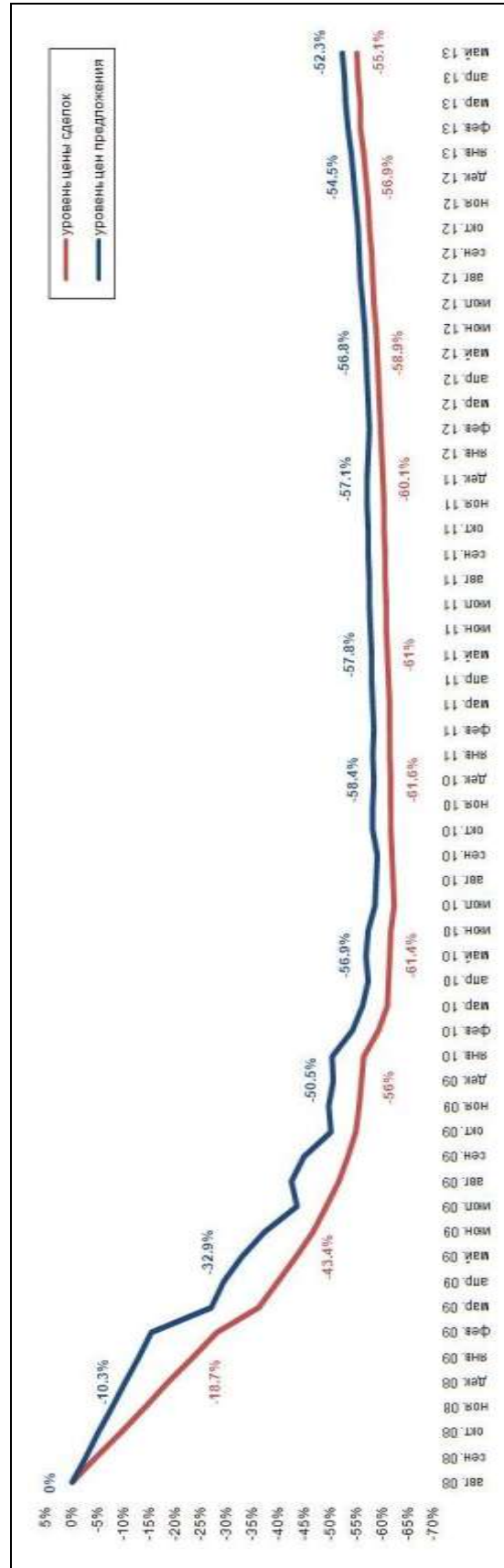
Рисунок А.4. Графики изменения уровня цен аренды офисных помещений





Источник: ГУИОН

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



Источник: ГУИОН

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



Обзор социально-экономического положения Российской Федерации в 1 квартале 2013 года⁵⁸

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

На 1 марта 2013 года федеральный бюджет был исполнен с кассовым профицитом в размере 95,7 млрд. руб. (менее 0,2% ВВП).

При этом доходы бюджета составили 3206,6 млрд. руб. или 5,1% ВВП, а расходы – 3110,9 млрд. руб. или почти 5% ВВП (таблица б.1).

Таблица Б.1 - Исполнение федерального бюджета

Макроэкономические показатели		Исполнено за 2012 год	Закон о бюджете на 2013 год	Исполнение бюджета на 01.03.2013
Доходы	млрд. руб.	23088,7	12865,9	3206,6
Расходы	млрд. руб.	22825,8	13387,3	3110,9
Профицит(+)/дефицит(-)	млрд. руб.	262,9	-521,4	95,7

Источник: Федеральное казначейство РФ

Золотовалютные резервы и денежная база

Золотовалютные резервы ЦБ РФ с начала 2013 года снизились на \$9,9 млрд. или 1,8%. На 31.03.13 их объем составил \$527,7 млрд. против \$537,6 млрд. в начале года.

Денежная база в широком определении сократилась на 12,4% (с 9852,8 млрд. руб. на 31.12.12 до 8628,1 млрд. руб. на 31.03.13).

С 14.09.12 ставка рефинансирования повысилась с 8% до 8,25%.

⁵⁸ 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 январь-март 2013 года изменились следующим образом: доллар США снизился на 2,3% до 31,0834 руб./\$ (среднегодовое значение составило 30,4158 руб./\$), евро снизился на 1,1% до 39,8023 руб./€ (среднегодовое значение составило 40,1851 руб./€). При этом стоимость "бивалютной" корзины возросла на 0,6% до 35,0069 руб. (таблица б.2).

Таблица Б.2 - Показатели денежно-кредитной системы России

Показатель	31.03.12	30.06.12	30.09.12	31.12.12	31.03.13
Международные резервы, млрд. \$	513,5	512,9	528,2	537,6	527,7
Денежная база в широком определении, млрд. руб.	7787,8	8129,3	8082,8	9852,8	8628,1
Курсы валют, в т.ч.:					
доллар США к российскому рублю, руб./\$	29,3282	32,9412	30,9169	30,3727	31,0834
евро к российскому рублю, руб./€	39,1707	41,3230	39,9786	40,2286	39,8023
стоимость бивалютной корзины, руб.	33,7573	36,66	34,9947	34,8079	35,0069

Источник: ЦБ РФ

Финансы организаций

В январе-феврале 2013 года сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) наблюдаемых видов экономической деятельности без учета инфляции составил 1176,4 млрд. руб., что на 21,2% меньше уровня января-февраля 2012 года.

По состоянию на 1 марта 2013 года в Санкт-Петербурге прибыльными были 65,7% организаций, за январь-февраль 2013 года ими получена прибыль в размере 1466,5 млрд. руб., что на 17,8% меньше, чем в январе-феврале 2012 года.

Число убыточных организаций увеличилась на 1,1%. Общий размер убытка по сравнению с январем-февралем 2012 года уменьшился на 1% и составил 290,1 млрд. руб.

Инвестиции

Инвестиции в основной капитал

Согласно данным Росстата, инвестиции в основной капитал в России за январь-март 2013 года возросли всего на 0,1% относительно января-марта 2012 года и составили 751,2 млрд. руб.

Иностранные инвестиции

В 2012 году в экономику России поступило \$154,6 млрд. иностранных инвестиций (на 18,9% меньше, чем в 2011 году), в том числе: прямых - \$18,7 млрд. (12,1% от общего объема), портфельных - \$1,8 млрд. (1,2%), прочих - \$134,1 млрд. (86,7%). Таким образом, по состоянию на конец декабря 2012 года накопленный иностранный капитал в экономике России составил \$362,4 млрд. (на 4,4% больше относительно 2011 года).



Основными странами-инвесторами в 2012 году стали Кипр (21,2% от общего объема), Нидерланды (17%), Люксембург (11,8%), Китай (7,7%), Великобритания (7,4%), Германия (6,9%), Ирландия (3,9%), Виргинские о-ва (3,5%), Япония (3%), Франция (2,7%).

Производство товаров и услуг

Валовой внутренний продукт

Объем ВВП России по итогам марта 2013 года, по предварительной оценке, составил в текущих ценах 62599,1 млрд. руб. Индекс его физического объема производства базовых отраслей относительно января-марта 2012 года составил 100,6%.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-марте 2013 года по сравнению с январем-мартом 2012 года составил 100%, в том числе: в обрабатывающих производствах – 101,2%, в добывающих отраслях – 99,1%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 98%.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе-марте 2013 года составил 901,5 млрд. руб. (100,6% к уровню января-марта 2012 года). Организациями всех форм собственности было построено 10,4 млн. кв.м новых квартир (106,5% к уровню января-марта 2012 года).

Ввод жилья в январе-марте 2013 года увеличился относительно января-марта 2012 года на 6,5% и составил 10,4 млн. кв.м (126,1 тыс. квартир). Более половины введенного жилья (51,4%) построена индивидуальными застройщиками.

Транспорт и связь

В январе-марте 2013 года относительно января-марта 2012 года грузооборот транспорта сократился на 1,3%, составив 1247,9 млрд. т-км.

Пассажиروоборот транспорта общего пользования в январе-марте 2013 года составил 100,2 млрд. пасс.-км (106,1% к январю-марту 2012 года), в том числе: железнодорожного - 27 млрд. пасс.-км, автомобильного – 28,1 млрд., воздушного – 45,1 млрд. пасс.-км.

Общий объем услуг связи в январе-марте 2013 года составил 129,9 млрд. руб. и в действующих ценах увеличился относительно января-марта 2012 года на 3,3%.

Инфляция и цены

В марте 2013 года относительно февраля индекс потребительских цен составил 100,3% (с начала года – 101,9%). При этом базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного и сезонного характера, в марте 2013 года составил 100,4% (с начала года



– 101,3%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг в среднем по России в конце марта 2013 года составила 10171,7 руб./мес., увеличившись с начала года на 2,8%. Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем по России составила 2716,1 руб./мес., увеличившись с начала года на 3,9%.

Индексы цен производителей, включая индекс цен на первичном и вторичном рынке жилья, в марте 2013 года представлены ниже (таблица б.3).

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

Индекс	Март 2013 года к декабрю 2012 года	Март 2013 года к февралю 2013 года
Потребительские цены		
Индекс потребительских цен, в т.ч.:	101,9	100,3
– на продовольственные товары (без алкогольных напитков),	103	100,4
– на непродовольственные товары,	101,3	100,4
– на платные услуги населению	101,2	100,2
Цены производителей		
Индекс цен производителей промышленных товаров, в т.ч.:	100,9	100,5
– в добывающих отраслях,	103,7	101,4
– в обрабатывающих производствах,	100	99,9
– в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды	100,8	101,8
Сводный индекс цен строительной продукции	100,8	98,8
Индекс тарифов на грузовые перевозки	101	100,1
Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц	99,5	99,4
Индекс цен на первичном и вторичном рынках жилья*	-	101,9 и 101,7
* Квартал к предыдущему кварталу.		

Источник: Росстат

Средняя цена на нефть марки "Юралс" (российская экспортная марка) в марте 2013 года относительно декабря 2012 года снизилась на 5,2% и составила 764,58 \$/т или 104,74 \$/бар.

Средняя цена производителей на бензин и дизельное топливо на 01.03.13 составила 14,04 и 15,96 (+3,6% и -4,2% с начала года) руб./л, потребителей – 25,58 и 26,28 руб./л (+2,2% и +1,5%) соответственно.

Торговля

Розничная и оптовая торговля, общественное питание и платные услуги

Оборот розничной торговли в январе-марте 2013 года составил 5232,9 млрд. руб. или 103,9% к январю-марту 2012 года (в товарной массе).

Оборот оптовой торговли в январе-марте 2013 года составил 10436,3 млрд. руб. (102,5% к январю-марту 2012 года). На долю оптовых организаций пришлось 80,1% оборота.



Оборот общественного питания в январе-марте 2013 года составил 243,5 млрд. руб. (103,9% к январю-марту 2012 года), платных услуг населению – 1513,4 млрд. руб. (102,9%).

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот в январе-феврале 2013 года уменьшился по сравнению с январем-февралем 2012 года на 0,6% и составил почти \$128,3 млрд. (в том числе 63,1% - экспорт, 36,9% - импорт), при этом экспорт сократился на 4,5%, импорт возрос на 6,9%.

Сальдо внешнеторгового баланса сложилось положительным в сумме \$15,9 млрд.

Демография и занятость

По предварительной оценке, численность постоянного населения России на 01.01.13 составила более 143,3 млн. чел., увеличившись в годовом выражении на 0,3%.

Численность экономически активного населения в марте 2013 года составила 75,2 млн. чел. (53% от общей численности населения страны), в том числе в их числе 71 млн. чел. (94,3% экономически активного населения) были заняты в экономике и 4,3 млн. чел. (5,7%) не имели занятия, но активно его искали.

На конец марта 2013 года в государственных учреждениях службы занятости населения было зарегистрировано в качестве безработных 1,1 млн. чел. (средний возраст безработных - 35,8 лет, средняя продолжительность поиска работы - около 8,3-8,4 мес.). Уровень регистрируемой безработицы в марте 2013 года составил 5,7% (без исключения сезонного фактора).

Уровень жизни населения

Среднедушевые доходы россиян в марте 2013 года составили 23462 руб. (115,2% относительно марта 2012 года). Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в январе-марте 2013 года увеличились на 5,3% относительно января-марта 2012 года.

Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата увеличилась за январь-март 2013 года относительно января-марта 2012 года на 11,6%, составив в марте 28483 руб. Реальная среднемесячная начисленная заработная плата увеличилась на 4,2%.

Величина прожиточного минимума за 4 квартал 2012 года увеличилась на 0,9% и составила 6705 руб./чел. в мес., в том числе: 7263 руб./чел. в мес. для трудоспособного населения, 5281 руб./чел. в мес. для пенсионеров, 6432 руб./чел. в мес. для детей.



Обзор социально-экономического положения Санкт-Петербурга в 1 квартале 2013 года⁵⁹

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

Денежно-кредитная система

Региональный бюджет

На 1 марта 2013 года бюджет города исполнен с профицитом 6,9 млрд. руб. При этом доходы (без учета внутренних оборотов) составили 42 млрд. руб., а расходы - 35,1 млрд. руб. (таблица б.4).

Таблица Б.4 - Исполнение бюджета Санкт-Петербурга

Макроэкономические показатели		Исполнено за 2012 год	Закон о бюджете на 2013 год	Исполнение бюджета на 01.03.2013
Доходы	млрд. руб.	287,4	390,4	42
Расходы	млрд. руб.	26,8	429,4	35,1
Профицит(+)/дефицит(-)	млрд. руб.	260,6	39	6,9

Источник: Контрольно-счетная палата Санкт-Петербурга

Финансы организаций⁶⁰

В январе-феврале 2013 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 57,3 млрд. руб., что на 16,7% меньше, чем за соответствующий период 2012 года.

При этом число убыточных организаций по сравнению с тем же периодом 2012 года уменьшилось на 17 единиц или на 2,6%, а сумма убытка увеличилась на 22,7% и составила 18,4 млрд. руб.

Инвестиции

Инвестиции в основной капитал

Объем инвестиций в основной капитал крупных организаций Санкт-Петербурга в 1 квартале 2013 года составил 46,7 млрд. руб. или 94,9% к 1 кварталу 2012 года.

⁵⁹ 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).

⁶⁰ Без банков, страховых и бюджетных организаций, субъектов малого предпринимательства. Сравнение показателей произведено в текущих ценах по сопоставимому кругу организаций.



Иностранные инвестиции

В 2012 году в нефинансовый сектор экономики Санкт-Петербурга поступило \$10767,5 млн. иностранных инвестиций (в 1,8 раза больше, чем в 2011 году), в том числе: прямых - \$891,3 млн. (8,3% от общего объема), портфельных – \$51,9 млн. (0,5%), прочих - \$9827,3 млн. (91,2%).

Наибольший объем инвестиции поступил в виды деятельности "производство транспортных средств и оборудования" (17,4%), "операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг" (6,2%) и "транспорт и связь" (4,6%).

Основными странами-инвесторами в 2012 году стали Великобритания (17,3% от общего объема), Люксембург (14,2%), Виргинские о-ва (11,4%), Республика Корея (6,6%), Кипр (5,4%), Казахстан (4,6%), Швеция (4,5%), Австрия (4,2%), Германия (4,1%), Бельгия (3,9%), Нидерланды (3,3%), Республика Беларусь (2,6%) и Финляндия (2,5%).

Производство товаров и услуг

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-марте 2013 года по сравнению с январем-мартом 2012 года составил 100,7%, в том числе: в обрабатывающих производствах – 100,7%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 100,5%.

Строительство

Организациями Санкт-Петербурга за январь-март 2013 года по виду деятельности "строительство" выполнено работ на сумму почти 61,9 млрд. руб. (97,8% к январю-марту 2012 года).

Ввод жилья в январе-марте 2013 года увеличился относительно января-марта 2012 года в 2,3 раза и составил 586,3 тыс. кв.м (почти 10 тыс. квартир). Основная доля введенного жилья (58,9%) принадлежит организациям с частной формой собственности.

Транспорт и связь

В январе-марте 2012 года относительно января-марта 2012 года объем перевозок грузов организациями транспорта (без железнодорожного) увеличился на 36,6% и составил 3 млн. тонн, грузооборот - в 1,8 раза до 3,9 млрд. тонно-км.

Число перевезенных пассажиров (без учета ж/д транспорта) в январе-марте 2013 года составило 134 млн. чел. (117,5% к уровню января-марта 2012 года).

Общий объем услуг связи в январе-марте 2013 года составил 28,5 млрд. руб. и в действующих ценах увеличился относительно января-марта 2012 года на 2,8%.



Цены и тарифы

В марте 2013 года относительно февраля 2013 года индекс потребительских цен составил 100,5% (с начала года – 102,4%). При этом базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного и сезонного характера, составил 100,5% (с начала года – 101,4%).

Стоимости фиксированного и минимального набора потребительских товаров и услуг в марте 2013 года составили 10780 и 3027 руб./мес., увеличившись с начала года на 3,1% и 0,6% соответственно.

Индексы цен производителей, включая индекс цен на первичном и вторичном рынке жилья, в 1 квартале 2013 года представлены ниже (таблица б.5).

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

Индекс	Март 2013 года к декабрю 2012 года	Март 2013 года к февралю 2012 года
Потребительские цены		
Индекс потребительских цен, в т.ч.:	102,4	100,5
– на продовольственные товары (без алкогольных напитков),	103,5	100,7
– на непродовольственные товары,	101,2	100,4
– на платные услуги населению	102,3	100,3
Цены производителей		
Индекс цен производителей промышленных товаров, в т.ч.:	100,8	100,1
– в обрабатывающих производствах,	100,7	100
– в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды	101	102
Сводный индекс цен строительной продукции	101,1	98,5
Индекс тарифов на грузовые перевозки	86,5	100
Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц	101	100,9
Индекс цен на первичном и вторичном рынках жилья*	-	109,2 и 102,3
* К предыдущему кварталу.		

Источник: Росстат

Средняя цена на бензин и дизельное топливо в марте 2013 года относительно декабря 2012 года увеличилась на 1,4% и 2,5%, составив 29,94 и 32,02 руб./л соответственно.

Торговля

Розничная и оптовая торговля, общественное питание и платные услуги

Оборот розничной торговли в январе-марте 2013 года составил 216,8 млрд. руб. или 108,6% к январю-марту 2012 года (в товарной массе).

Оборот оптовой торговли в январе-марте 2013 года составил 738 млрд. руб. (112,8% к январю-марту 2012 года). На долю оптовых организаций пришлось 72,2% оборота.

Оборот общественного питания в январе-марте 2013 года составил 12,5 млрд. руб. (88,2% к январю-марту 2012 года), платных услуг населению – почти 80 млрд. руб. (100,2%).



Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот в 2012 году увеличился по сравнению с 2011 годом на 4,5% и составил \$56,5 млрд., при этом экспорт сократился на 3,2% до \$20,6 млрд., импорт возрос на 9,6% до \$35,9 млрд. Таким образом, в общем объеме товарооборота экспорт составил 36,5%, импорт – 63,5%.

Сальдо внешнеторгового баланса сложилось отрицательным в размере \$15,3 млрд.

Демография и занятость

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 01.03.13 составила 5030,9 тыс. чел., увеличившись с начала года на 0,2%.

Численность экономически активного населения в январе-марте 2013 года составила 2915,8 тыс. чел. (около 58% от общей численности населения города).

К концу марта 2013 года в государственных учреждениях службы занятости населения было зарегистрировано в качестве безработных 10,4 тыс. чел.

Уровень регистрируемой безработицы на конец марта 2013 года составил 0,4% от численности экономически активного населения.

Уровень жизни населения

Среднедушевые доходы горожан за февраль 2013 года составили 27502 руб. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в январе-феврале 2013 года сократились на 4% относительно января-февраля 2012 года.

Средняя номинальная начисленная заработная плата в феврале 2012 года составила 33117 руб. и относительно февраля 2012 года выросла на 12,7%. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, составила 105,1% к уровню февраля 2012 года.

Величина прожиточного минимума на 4 квартал 2012 года возросла на 1% и составила 6612,9 руб./чел. в мес., в том числе: 7352 руб./чел. в мес. для трудоспособного населения, 5126 руб./чел. в мес. для пенсионеров, 5802,5 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"		
Южная граница города, территория аэропорта "Пулково" 920 га / 47 млрд. руб. / 2009-2039 гг. (развитие), 2010-4 квартал 2013 года (строительство пассажирского терминала) / Консорциум ООО "Воздушные ворота Северной столицы" в составе ВТБ Капитал, Fraport AG и Capelouzos	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.	В конце сентября 2013 года в новом терминале завершатся строительные работы, а к концу 2013 года аэропорт будет полностью благоустроен и готов к приему пассажиров (пропускная способность аэропорта увеличится с 9 до 14 млн. пассажиров).
Строительство автомагистрали Западного скоростного диаметра		
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 / 212,7 млрд. руб. / 2004-2015 гг. / бюджеты СПб и РФ, средства частного инвестора	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.	11.10.12 открыто движение на участке 2-й очереди ЗСД от ул. Благодатная до наб. р. Екатерингофка (Южный участок ЗСД). 20.12.12 подписан акт о достижении финансового закрытия по соглашению о создании и эксплуатации на основе государственно-частного партнерства автомобильной дороги "Западный скоростной диаметр". В марте 2013 года началось строительство последнего и самого сложного Центрального участка трассы. Бюджетные инвестиции в проект (на строительство новых и эксплуатацию действующих участков трассы) в 2013 году составят более 26,2 млрд. руб., в 2014 году - 12,4 млрд. руб., в 2015 году - 1,8 млрд. руб.
Преобразование территории станции "Московская-Товарная"		
Центр Санкт-Петербурга, территория, ограниченная Лиговским пр., Транспортным пер. и территорией Октябрьской ж/д / 31,8 га / 42 млрд. руб. / 2006-2013 гг. ООО "Росрегион-проект Девелопмент"	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.	Согласован проект строительства к 2018 году жилого комплекса "Царская столица", который будет включать 15 зданий высотой до 11 этажей (3800 квартир на 7500 чел). Первый этап проекта предполагает возведение 3-х восьмиэтажных зданий (более 700 квартир) и организацию более 400 парковочных мест.



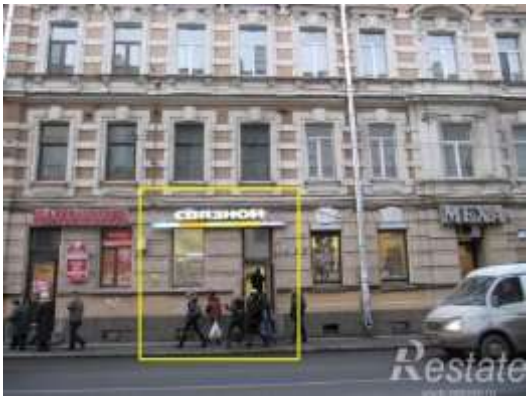


Расположение/ площадь/ участка/ бюджет/ срок реализации/ инвестор	Описание проекта	Статус реализации
Создание территории западной части Васильевского острова		
<p>Продолжение западной части Васильевского острова / 476,7 га / 28,8 млрд. руб. / 2005-2025 гг. / ООО "УК "Морской фасад"</p>	<p>Цель: формирование 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>Продолжается формирование и инженерная подготовка территории. Принято решение о разработке долгосрочной целевой программы на период с 2014-2020 гг., предусматривающей расходные обязательства города и естественных городских монополистов в рамках развития проекта (в том числе строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры).</p>
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 / 33,8 млрд. руб. / 2005-2016 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>На 3 квартал 2013 года запланирована сдача 1-й очереди малоэтажного жилого комплекса премиум-класса "Duderhof Club" и 1-я очередь ТРК "Жемчужная плаза", на лето 2014 года - 1-й очереди жилого квартала "Жемчужный фрегат" (включает коммерческие помещения на первых этажах). Общий срок реализации проекта увеличен на 3 года.</p>
Преобразование территории острова Новая Голландия		
<p>Центр города, о-в Новая Голландия / 18 га / 12,1 млрд. руб. / 2010- 2017 гг. / ООО "Новая Голландия Девелопмент"</p>	<p>Цель: редевелопмент индустриальной территории в историческом центре Санкт-Петербурга, включающий создание общественно-делового МФК с выставочными площадями, гаражом, объектами инженерной инфраструктуры на территории о-ва Новая Голландия.</p>	<p>После закрытия летнего сезона 2013 года на исторической части о-ва ООО "Деметра" начнет реконструкцию (данная компания уже выполнила противоаварийные и консервационные работы на фасадах и кровле зданий, работы по благоустройству, а также электромонтажные работы).</p>









Расположение/ площадь/ участка/ бюджет/ срок реализации/ инвестор	Описание проекта	Статус реализации
Преобразование территории Апраксина двора		
<p>Центр города, территория, ограниченная Садовой ул., ул. Ломоносова, наб. р. Фонтанки и Апраксиным пер. / 11,4 га</p>	<p>Цель: создание многофункционального общегородского центра со статусом "пешеходная зона повышенной комфортности" путем комплексного преобразования территории Апраксина двора. Создание многофункционального общегородского центра, состоящего из нескольких взаимодействующих зон: жилой, торговой, офисной и центральной общественной зоны, включающей рестораны и пешеходный променад, две гостиницы на 550 номеров, паркинг на 2500 мест. Общая площадь застройки: 347500 кв.м Площадь объектов жилой застройки: 70000 кв.м Площадь объектов общественно-деловой застройки: 70000 кв.м Площадь торговых объектов: 80000 кв.м.</p>	<p>Договор с ООО "Главстрой-СПб", победителем городского конкурса на реконструкцию, не продлен в связи с несоблюдением сроков. Подготовлено и в скором времени будет представлено на согласование руководителям органов власти техническое задание на разработку новой концепции преобразования территории Апраксина двора.</p>
Строительство административного и общественного делового комплекса "Невская ратуша"		
<p>Центр города, квартал, ограниченный Дегтярным пер., ул. Моисеенко и Новгородской ул. / 6,1 га / 29,7 млрд. руб. / 2007-ноябрь 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 май 2013 года проводятся работы: по устройству фасадов галереи 3-го корпуса на 1 и 2 этажах, монтажу каменной облицовки фасадов обоих бизнес-центров, монтажу блоков модульного фасада здания Администрации с 3 по 8 этажи. Выбрано агентство по благоустройству и озеленению территории комплекса.</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>Осуществляется оформление и переоформление различных участков земли на Ново-Адмиралтейском о-ве в федеральную собственность. Обсуждаются предложенные проекты развития территории, приоритетным из которых является создание большого студенческого городка Санкт-Петербургского государственного университета (СПбГУ).</p>



Встроенные нежилые помещения Санкт-Петербурга, представленные на рынке аренды в 1 квартале 2013 года (максимальные и минимальные значения арендной ставки)

Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
ПОМЕЩЕНИЯ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ				
Фрунзенский р-н, Лиговский пр., д.259, лит.Б	общая S, кв.м	152,2	6570,3	29.03.13
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	3,1		
	состояние	нормальное		
	вход со двора	отдельный		
	коммуникации	все кроме лифта		
Нет фото				
Калининский р-н, ул. Комсомола, д.35, лит.А	общая S, кв.м	43	5134,9	27.03.13
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	2,89		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы	отдельный		
	коммуникации	все кроме лифта		
				
Фото 1. Вход и окна		Фото 2. Фасад здания		
Московский р-н, Пулковское ш., д.107, лит.Б	общая S, кв.м	200	284,8	29.03.13
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	3,5		
	состояние	нормальное		
	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
Приморский р-н, ул. Дибунова, д.37, лит.А	общая S, кв.м	510	249,3	05.03.13
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	5		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы коммуникации	отдельный все кроме лифта		
				
Фото 1. Фасад, витринные окна		Фото 2. Вход		
ПОМЕЩЕНИЯ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ				
Центральный р-н, Итальянская ул., д.12, лит.Е	общая S, кв.м	350 / 750	2365	12.03.13
	этаж	цоколь до 0,5 м вкл.		
	высота потолка, м	3		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы / двора коммуникации	отдельный все кроме лифта		
				
Фото 1. Фасад здания		Фото 2. Фасад здания		
Центральный р-н, Орловский пер., д.1/4, лит.Е	общая S, кв.м	77	1797,4	26.02.13
	этаж	цоколь до 0,5 м вкл.		
	высота потолка, м	2,8		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы коммуникации	отдельный все кроме лифта		
				
Фото 1. Здание		Фото 2. Окна и вход		



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
	общая S, кв.м			
Московский р-н, Кузнецовская ул., д.30, лит.А	общая S, кв.м	462,3	327,4	19.03.13
	этаж	подвал более 1,5 м		
	высота потолка, м	2,7		
	состояние	отличное		
	вход со двора	отдельный		
коммуникации	все кроме лифта			



Фото 1. Здание



Фото 2. Въезд во двор

Приморский р-н, Полевая Сабировская ул., д.45а, лит.А	общая S, кв.м	305,6 / 133 / 152	320,7	19.03.13
	этаж	выше 2-го		
	высота потолка, м	3		
	состояние	отличное		
	вход	через проходную		
коммуникации	все, вкл. лифт			



Фото 1. Здание



Фото 2. Фасад здания и внутренний двор

ПОМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Центральный р-н, Невский пр., д.122, лит.А	общая S, кв.м	175	974,1	26.02.13
	этаж	подвал до 1,5 м вкл.		
	высота потолка, м	1,8		
	состояние	отличное		
	вход с улицы	отдельный		
коммуникации	все кроме лифта			




Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Расположение помещения



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
	общая S, кв.м			
Адмиралтейский р-н, Рузовская ул., д.5, лит.А	общая S, кв.м	127,7	815,7	29.03.13
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	3,05		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы	отдельный		
	коммуникации	все кроме лифта		
				
Фото 1. Фасад здания			Фото 2. Вход и окна	
Адмиралтейский р-н, Садовая ул., д.59, лит.Б	общая S, кв.м	450	133,3	21.03.13
	этаж	1-й		
	высота потолка, м	3,2		
	состояние	нормальное		
	вход со двора	отдельный		
	коммуникации	все кроме лифта		
				
Фото 1. Фасад здания			Фото 2. Въезды во двор, витринные окна	
Василеостровский р-н, 10-я линия, д.23, лит.А	общая S, кв.м	200	92,8	28.03.13
	этаж	подвал до 1,5 м вкл.		
	высота потолка, м	2		
	состояние	удовлетворительное		
	вход со двора	отдельный		
	коммуникации	все кроме лифта		
				
Фото 1. Фасад здания, въезд во двор				

Источник: ГУИОН

