



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие
ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ**

191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д. 1-3, 6 подъезд, 3 этаж
Телефон: (812) 777-51-11, факс: (812) 644-51-51

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель директора

С. В. Грибовский

" ____ " _____ г.

ПРОГНОЗ

**развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге
(на второе полугодие 2016 года и 2017 год) и его влияния
на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга**



Заказчик
Исполнитель
Порядковый номер
Дата составления

**Комитет имущественных
отношений**
ГУП «ГУИОН»
№ 122-16
23.06.2016
Экземпляр 1 из 2

Санкт-Петербург 2016

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	3
2. РЫНОК НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	4
2.1 ОБЪЕКТЫ РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	4
2.2 РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	6
2.2.1 ИСТОЧНИКИ, ФОРМИРУЮЩИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ	6
1.2.1 ИСТОЧНИКИ, ФОРМИРУЮЩИЕ СПРОС	10
1.2.2 СУБЪЕКТЫ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ИХ ОБЪЕДИНЕНИЯ	12
2.3 ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	17
2.4 ВЫВОДЫ	21
3. ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	22
4. ВЛИЯНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА НА РЫНОК АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	27
5. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ	43
5.1 РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ	50
5.1.1 ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА РЫНКЕ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	50
5.1.2 ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	52
5.2 РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	57
5.2.1 ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА РЫНКЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	57
5.2.2 ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	59
5.3 РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	63
5.3.1 ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	63
5.3.2 ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	65
5.4 РЫНОК АРЕНДЫ ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ	69
5.4.1 ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ	69
5.4.2 ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ	70
5.5 ВЫВОДЫ	75
6. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНО УПРАВЛЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ТОРГОВЫХ И БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ, ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ)	77
6.1 РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ	77
6.1.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	77
6.1.2 ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	82
6.1.3 СПРОС НА РЫНКЕ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	86
6.1.4 ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	88
6.1.5 ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	92
6.2 РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ	93
6.2.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	93
6.2.2 ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	95
6.2.3 СПРОС НА РЫНКЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	99
6.2.4 ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	101
6.2.5 ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	106
6.3 РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ В ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСАХ	109
6.3.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ	109
6.3.2 ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ	110
6.3.3 СПРОС НА РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ	117
6.3.4 ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ	119
6.3.5 ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ	126
6.4 ВЫВОДЫ	132
7. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЕГО ВЛИЯНИЕ НА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	134
7.1 АНАЛИЗ СЦЕНАРНЫХ УСЛОВИЙ И ПРОГНОЗА ОСНОВНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	134
7.2 ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ (НА ВТОРОЕ ПОЛУГОДИЕ 2016 ГОДА И 2017 ГОД) И ЕГО ВЛИЯНИЕ НА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	139
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	143
ПРИЛОЖЕНИЕ А	147
ПРИЛОЖЕНИЕ Б	150
ПРИЛОЖЕНИЕ В	163



1. Введение

В данный прогноз включены результаты исследований, проведенные специалистами Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП «ГУИОН») с привлечением риелторов и маркетологов рынка нежилой недвижимости в период с первого квартала 2015 года по 1 квартал 2016 года включительно.

При подготовке прогноза проведены следующие исследования:

- ежеквартальный сбор рыночных данных по аренде объектов нежилого фонда (в количестве более 2 500 единиц за год);
- ежеквартальный сбор рыночных данных по аренде помещений профессионально управляемых объектов недвижимости Санкт-Петербурга;
- формирование баз рыночных данных объектов нежилого фонда и профессионально управляемых объектов недвижимости Санкт-Петербурга;
- ежеквартальный опрос операторов рынка недвижимости Санкт-Петербурга с целью определения динамики цен, скидок на предложение и иных параметров рынка недвижимости;
- обработка данных о стоимости объектов нежилого фонда, включающую расчет удельных ценовых показателей с учетом скидок на предложение, отсева выпадающих значений, пакетную проверку данных на непротиворечивость, в том числе, методами геоанализа на карте Санкт-Петербурга;
- ежеквартальная актуализация экономико-математических моделей рыночной стоимости права собственности, аренды и коэффициента капитализации объектов нежилого фонда, определение динамики изменения базовых ставок по всем моделям за период с 2010 по 2016 год (методом массовой оценки), проводимой на основе рыночных данных;
- ежеквартальные аналитические обзоры об уровне цен на рынках аренды объектов нежилого фонда Санкт-Петербурга;
- ежеквартальные аналитические обзоры об уровне цен на рынках аренды профессионально управляемых объектов недвижимости Санкт-Петербурга;
- ежеквартальные аналитические обзоры о социально-экономическом положении Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

Результаты проведенных исследований позволили спрогнозировать значения арендных ставок на второе полугодие 2016 года и 2017 год.



2. Рынок нежилых помещений

2.1 Объекты рынка нежилых помещений Санкт-Петербурга

Информация об объектах недвижимости Санкт-Петербурга, в отношении которых имеются сведения в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре), предоставлена Государственному унитарному предприятию «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП «ГУИОН») КЗРиЗ для целей работ по кадастровой оценке по состоянию на 01.12.2014 года.

По данным Росреестра, общая площадь зданий и сооружений в Санкт-Петербурге составляет 201,4 млн. кв. м., из них 82,9 млн. кв. м – нежилые помещения, 118,5 – жилые помещения (таблица 1.1).

Таблица 1.1 – Характеристика помещений Санкт-Петербурга

Тип объекта	Тип здания	Зданий		В них помещений				
		Количество, единиц	Общая площадь, тыс. кв. м	Всего	в т. ч. нежилых		в т. ч. жилых	
				Количество, единиц	Количество, единиц	Общая площадь, тыс. кв. м	Количество, единиц	Общая площадь, тыс. кв. м
Здания	Всего	72 971	201 415,8	2 524 443	472 645	82 949,3	2 051 798	118 466,5
	в т. ч. много-квартирные жилые дома	24 270	151 454,8	2 309 041	259 911	33 350,5	2 049 130	118 104,4
	жилые дома (ИЖС)	119	49 961,0	1 234	212	51,7	1 022	362,1
	нежилые здания	48 582		209 429	207 847	48 806,6	1 582	
Сооружения	Сооружения	2 266		4 739	4 675	740,5	64	
Помещения	Нежилые помещения более 3 000 кв. м*		49 196,3	5 895	5 895	49 196,3		

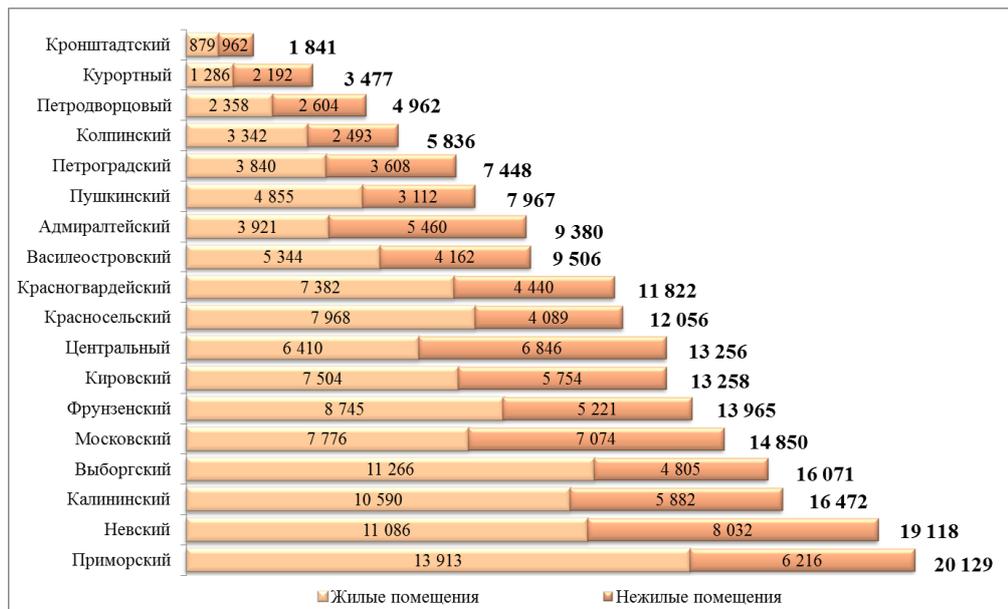
* по состоянию на 28.05.2014 г.

Источник: Росреестр (по состоянию на 01.12.2014 г.), обработка ГУП «ГУИОН»

Среди районов Санкт-Петербурга максимальная площадь всех зарегистрированных помещений характерна для Приморского района (10%). На втором месте Невский район (9,5%). Меньше всего помещений расположено в Кронштадтском районе Санкт-Петербурга – на их долю приходится 0,9%

Структура помещений Санкт-Петербурга по районам представлена на рисунке 1.1.





Источник: Росреестр, обработка ГУП «ГУИОН»

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



2.2 Рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

2.2.1 Источники, формирующие предложение

В негосударственном секторе рынка аренды нежилых помещений можно выделить 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.

В 2014-2015 годах после принятия 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, 02.07.13, 29.06.15) 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, 27.12.13, 03.06.15) в сфере малой приватизации наблюдалось некоторое оживление. 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 март 2016 года специалистами ГУП «ГУИОН» выполнено 4 507 отчетов (в том числе: в 2009 году – 805 шт., в 2010 году – 911 шт., в 2011 году – 694 шт., в 2012 году – 588 шт., в 2013 году – 530 шт., в 2014 году – 649 шт., в 2015 году – 304 шт., с января по март 2016 г. – 26 шт.) по определению рыночной стоимости помещений, занимаемых арендаторами, желающими воспользоваться правом выкупа госимущества субъектами малого и среднего бизнеса.

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 01.07.15. Разрешен выкуп помещений, запрещенных к приватизации и предназначенных для оказания имущественной поддержки малому и среднему бизнесу, если лицо арендует это имущество по состоянию на 01.09.12 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 5 лет. Действие льготного периода приватизации недвижимости продлено еще на 3 года – до 01.07.18. Поправки распространили 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. Кроме того, были предусмотрены субсидии госфондам поддержки научной, научно-технической и инновационной деятельности, а также расширен перечень объектов инфраструктуры, необходимых для поддержки малого и среднего бизнеса. В него включили промышленные и индустриальные парки, центры трансфера технологий, коллективного доступа к высокотехнологичному оборудованию и др.

Еще одним законом, направленным на поддержание приватизации помещений малым и средним бизнесом, является 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, 21.12.13, 23.06.14,



21.07.14, 31.12.14, 06.04.15, 05.10.15), который предоставляет малому и среднему бизнесу возможность брать ипотечные кредиты на выкуп коммерческой недвижимости.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25.11.15 года № 1 067 обозначена программа приватизации государственного имущества на 2016 год и плановый период 2017 и 2018 годов, согласно которой в 2016 году в частный сектор нежилой недвижимости перейдут два объекта. Размер предполагаемых доходов от приватизации включенного в Программу государственного имущества Санкт-Петербурга в 2016 году составит 11 339 тыс. руб., а объем затрат на организацию и проведение приватизации – 0 руб. (таблица 1.2).

Таблица 1.2 – 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, на 2016 год

Наименование предприятия	Общая площадь здания, кв. м	Основание включения
г. Петергоф, Конно-Гренадерская ул., д. 13, лит. А	1 113,4	Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения
г. Пушкин, Московское ш., д. 16, лит. А	315,0	Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения

Источник: Постановление правительства Санкт-Петербурга от 25.11.2015 г. № 1 067 «О программе приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга на 2016 год и плановый период 2017 и 2018 годов»

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 т. д.

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 риелторами. 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 общий объем финансирования Программы за счет средств бюджета города составит почти 73,6 млрд. руб., в том числе 6,2 млрд. руб. на период с 2016 по 2017 гг.

Третьим источником предложения помещений нежилого фонда города являются встроенные нежилые помещения в жилых и нежилых домах нового строительства, которые, как правило, сдаются собственником в аренду. Во всех новых домах такие помещения закладываются еще на уровне проекта и могут занимать либо все первые, цокольные (подвальные) этажи, либо их части, в зависимости от месторасположения здания. В некоторых случаях, например, в новых домах, фасады которых вытянуты вдоль оживленных проспектов, жилые помещения могут начинаться со второго (иногда с третьего) этажа, а во встроенных помещениях размещаются 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

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, 21.05.15, 20.05.16).



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.

2.2.2 Источники, формирующие спрос

Рынок коммерческой недвижимости менее активен, чем рынок жилой недвижимости.

Спрос на аренду объектов коммерческой недвижимости формируют следующие группы потребителей:

- фирмы, выходящие на рынок Санкт-Петербурга из других городов;
- иностранные компании;
- расширяющиеся местные фирмы;
- вновь созданные предприятия;
- непрофильные игроки.

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



решение об аренде того или иного помещения, они достаточно долго изучают рынок, собирают и тщательно анализируют предложения.

В отдельную группу можно выделить компании, формирующие спрос на крупные и средние промышленно-складские объекты высокого класса, поскольку они предъявляют жесткие требования к подъездам, охране, состоянию инфраструктуры, коммуникаций, несущих конструкций и т. п. 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, также 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.

В 2014 году специалисты рынка недвижимости Санкт-Петербурга прогнозировали увеличение числа иностранных игроков, включая крупные инвестиционные фонды, однако, оказываемое на эти компании и учреждения давление со стороны властей США и Евросоюза в рамках санкций против России скорректировало прогноз на 2015-2-16 гг. в сторону уменьшения числа иностранных игроков.

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 т. д.) 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», административно-производственные помещения на территории действующих предприятий.

Еще одну категорию субъектов, формирующих спрос на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, составляют непрофильные игроки рынка, численность которых существенно увеличилась 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.



2.2.3 Субъекты 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.

Сформировавшийся в Санкт-Петербурге кластер профессиональных участников рынка коммерческой недвижимости включает более 660 агентств недвижимости² и 190 оценочных компаний³. В их числе такие ведущие компании, как: компания NAI Becar, Colliers International, GVA Sawyer, Maris в ассоциации с CBRE, «МАГИСТР», «АРИН», Knight Frank, ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, «Городской Центр Недвижимости», «Невский Альянс», «Адвекс. Недвижимость», и др.

Профессиональные участники рынка нежилых помещений активно воздействуют на него в процессе осуществления своей деятельности. В настоящее время практически во всех крупных риелторских 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.

Успешность девелоперских проектов на сегодняшний день определяется не только грамотным выбором месторасположения и разработкой удачной концепции, но и правильным выбором управляющей компании. Наиболее заметными управляющими компаниями, которых в Санкт-Петербурге насчитывается более 90, являются: NAI Becar, «Адамант», «АйБи ГРУПП», Jones Lang LaSalle, УК «Сенатор», Colliers International, «Maris в ассоциации с CBRE», «МТЛ. Эксплуатация недвижимостью», «Супер – Сервис Проперти менеджмент», ООО «РЭО «Сервис», «Адвекс. Недвижимость», Холдинговая компания «Фастком», «Авентин-Недвижимость», London Consulting & Management Company, VMB TRUST, ЗАО «Рубин», «ЛенСпецСМУ» и др.

² Данные портала emls.ru (<http://www.emls.ru/agencys/>).

³ http://mxkr.ru/ru/otsenochnye_kompanii/spb.



Крупнейшим национальным объединением профессионалов рынка недвижимости является созданная в мае 1992 года «Российская гильдия риелторов» (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 риелторов является содействие 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 риелтора. РГР нацелена на формирование стабильного рынка недвижимости путем участия в разработке законодательных актов, регулирующих рынок недвижимости. В настоящее время РГР создала связанный комплекс информационных ресурсов для членов РГР, главный из которых Федеральный Реестр аттестованных специалистов по недвижимости РГР – агентов и брокеров.

Гильдия осуществляет следующие основные виды деятельности⁴:

- Изучение текущего состояния, тенденций и проблем развития рынка недвижимости в России (подготовку информационных, аналитических, конъюнктурных исследований, экспертных материалов для своих членов, всем заинтересованным лицам и общественности).
- Оказание влияния на формирование законодательной и нормативной базы для рынка недвижимости, а также развитие рыночных механизмов управления недвижимостью (участие в экспертизе законопроектов, нормативных актов, разработка альтернативных законопроектов и дополнений к действующему законодательству, рекомендаций и предложений для соответствующих комитетов, комиссий и экспертных групп Палат Федерального Собрания, местных органов власти).
- Участие в защите прав собственников на рынке недвижимости, рассмотрении споров между членами Гильдии, а также между членами Гильдии и потребителями их услуг, формирование механизма третейского суда, создание системы коллективной ответственности членов Гильдии перед третьими лицами.

⁴ <http://rgr.ru/Guild/Purposes/default.aspx>.



– Создание единой информационной сети коммерческой информации, относящейся к торговле недвижимостью, инвестиционной и строительной деятельности с целью активизации операций с недвижимостью на межрегиональном и международном уровне; содействие развитию мультилистинговых систем.

– Развитие информационной, консультативной, образовательной и просветительской деятельности, способствующей становлению и совершенствованию цивилизованного рынка недвижимости в России и повышению профессионального уровня его участников.

– Разработка и внедрение системы стандартов профессиональной деятельности членов Гильдии.

Членами РГР по Санкт-Петербургу и Ленобласти являются 62 фирмы⁵, в том числе: «АВЕНТИН-Недвижимость», «Городской Центр Недвижимости», «Легион-Недвижимость», «Магазин квартир», «Мир квартир», Агентство «Бекар», Агентство «Петербургская Недвижимость», Агентство недвижимости «Балтрос», Агентство недвижимости «Итака», а также крупное профессиональное объединение участников рынка коммерческой недвижимости «Ассоциация риелторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области».

«Ассоциация риелторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области» – это профессиональное объединение компаний, работающих в сфере недвижимости (риелторские, строительные, страховые и ипотечные компании, фирмы, работающие в таких сферах как коммерческая недвижимость, управление недвижимостью, жилая и коммерческая аренда, а также средства массовой информации). Ассоциация является официальной уполномоченной организацией РГР по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, а также органом по сертификации риелторской деятельности в Северо-Западном регионе.

В сферу деятельности объединения входит:

– Регулирование профессиональных взаимоотношений (проведение сертификации риелторской деятельности в Петербурге и Ленинградской области, работа над Профессиональными стандартами Ассоциации, разработка типовых форм договоров, разрешение споров между фирмами-членами АРСРП через Комиссию по правам потребителей и профессиональной этике, организация общения и обмена опытом между представителями фирм, входящих в объединение, и др.).

– Защита профессиональных интересов (участие в законотворческой деятельности как на региональном, так и на федеральном уровне, взаимодействие с государственными структурами).

⁵ <http://www.rgr.ru/Guild/MemberList/default.aspx>.



– Защита прав потребителей (досудебное разрешение спорных ситуаций между фирмами, входящими в АРСП и их клиентами, повышение правовой грамотности населения, информационно-просветительская и консультационная работа с потребителями риелторских услуг).

Некоммерческое партнерство «Российская гильдия управляющих и девелоперов» (РГУД) – объединением профессиональных управляющих и девелоперских компаний, специализирующихся на управлении, продаже, инвестициях и развитии объектов недвижимости, а также компаний, предоставляющих услуги консалтинга, оснащения, технического обслуживания данных объектов.⁶ В Санкт-Петербурге РГУД объединяет более 150 девелоперских и управляющих компаний, в том числе: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, NAI Becar, Jones Lang LaSalle, Knight Frank, «АйБи ГРУПП», «БЕСТЬ. Коммерческая недвижимость», «СТАРТ Девелопмент», Холдинг RBI, «Петербургская Недвижимость», «МАВИС», «Российский аукционный дом», «Русский Фонд Недвижимости», Группа компаний «КВС», «Фонд имущества Ленинградской области».⁷

Основной целью РГУД является создание ведущего российского общественного объединения профессиональных управляющих и девелоперских компаний коммерческой и промышленной недвижимости, осуществляющих свою деятельность на основе самых прогрессивных профессиональных стандартов, норм и правил, и гарантирующего высокий профессиональный уровень работы и ответственности каждого из ее членов.

Направлениями деятельности РГУД являются:

- повышение уровня профессионализма управляющих и девелоперских компаний;
- создание эффективной площадки для профессионального общения;
- содействие стабильному росту рынка недвижимости России;
- взаимодействие с органами государственной власти, лоббирование интересов членов РГУД;
- выработка и формирование единой информационно-аналитической базы коммерческой недвижимости;
- РГУД стремится к созданию условий для наиболее эффективного и динамичного развития рынка недвижимости.

Еще одним профессиональным объединением рынка коммерческой недвижимости является Некоммерческое партнерство «Гильдия риелторов Санкт-Петербурга», основанное в целях разработки системы сотрудничества, правил и норм поведения компаний, членов

⁶ <http://www.gud-estate.ru/glavnaya/missiya.php>.

⁷ <http://www.gud-estate.ru/glavnaya/members/>.



Гильдии, и их сотрудников между собой и на рынке в целом в соответствии с действующим законодательством. На сегодняшний день членами Гильдии являются 5 компаний Санкт-Петербурга.

Гильдия риелторов занимается следующими направлениями деятельности:

- защита прав потребителей;
- регулирование конфликтных ситуаций и профессиональных взаимоотношений в целом на рынке недвижимости Санкт-Петербурга;
- издание бесплатной газеты «Риелтор»;
- защита профессиональных интересов членов «Гильдии риелторов»;
- консультации населения и юридических лиц в области недвижимости.⁸

Среди профессиональных объединений участников рынка коммерческой недвижимости следует также отметить:

– Некоммерческое партнерство саморегулируемую⁹ организацию «Сообщество профессионалов оценки» (СРО «СПО»), инициаторами создания которой выступили Фонд имущества Санкт-Петербурга и ГУП «ГУИОН»;

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

– Некоммерческое партнерство «Санкт-Петербургское региональное отделение общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», 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 по развитию оценочной деятельности», «Союз строительных объединений и организаций» и др.

⁸ <http://spbgr.ru>.

⁹ 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.



2.3 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 недвижимым имуществом Санкт-Петербурга является важной подсистемой в системе управления городом, и полномочия различных организаций имущественного блока в этой сфере деятельности четко разграничены.

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (КИО) был образован в результате реорганизации Комитета по управлению городским имуществом (КУГИ) путем присоединения к нему Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга (КЗРиЗ) в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.01.2015 № 5 «О мерах по совершенствованию управления городским имуществом и земельными ресурсами Санкт-Петербурга». К полномочиям КИО отнесены полномочия КУГИ, в том числе полномочия районных агентств КУГИ, которые были упразднены, а также полномочия КЗРиЗ. Данные полномочия перераспределены между структурными подразделениями нового комитета по функциональному признаку, в соответствии с чем и будет строиться работа с контрагентами ведомства.

Согласно организационно-штатной структуре в КИО создано 21 управление, на базе которых свою работу осуществляет 62 отдела, и 16 районных отделов КИО¹⁰, которым были переданы полномочия районных отделов КЗРиЗ. Также в соответствии с организационно-штатной структурой КИО в состав Комитета входят Управление городского кадастра и Управление землеустройства, призванные осуществлять такие функции, как мониторинг земель, кадастровую оценку, формирование земельных участков и др.

Санкт-Петербургское Государственное Унитарное Предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» оказывает комплекс услуг, необходимый для управления недвижимостью, – юридическим и физическим лицам, а также

¹⁰ <http://www.commim.spb.ru/about/novosti/detail?id=3261>.



органам власти. Координацию и контроль деятельности предприятия осуществляет Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга. Основные направления деятельности ГУП «ГУИОН»: кадастровые работы и инвентаризация, оценка объектов недвижимости, проектирование, землеустроительные работы, консалтинг и сопровождение инвестиционных проектов. В ГУП «ГУИОН» создается, поддерживается и сохраняется информация об объектах недвижимости Петербурга и Ленинградской области (более 2 млн. объектов). Компания обладает собственной филиальной сетью, состоящей из 10 проектно-инвентаризационных бюро (ПИБ), а также Ленинградского областного филиала и филиала в Крыму.¹¹

Акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» выступает эксклюзивным продавцом государственного имущества Санкт-Петербурга. Помимо основной деятельности, Фонд осуществляет оценку бизнеса, объектов недвижимого и движимого имущества, ценных бумаг, нематериальных активов, производит необходимые действия по государственной регистрации прав, обременений в отношении объектов недвижимости, проводит консультации в области оценки и маркетинга, занимается юридическим сопровождением сделок.¹²

За 1 квартал 2016 года в соответствии с распоряжениями КИО Фондом была заключена 1 сделка по аренде встроенного помещения торгового назначения общей площадью 30,5 кв. м на сумму 280,8 тыс. руб. (среднее превышение суммарной цены продажи над начальной – 1,7 раз).

Распоряжение объектами, входящими в состав казны Санкт-Петербурга, осуществляют Правительство Санкт-Петербурга, КИО 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 18.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург» (с изменениями от 17.06.03, 17.07.03, 17.07.04, 19.07.05, 02.07.07, 28.12.09, 20.05.10, 31.05.10, 10.05.11, 17.10.12) и Методика определения уровня арендной платы за объекты нежилого фонда.

¹¹ <http://www.guion.spb.ru/about/>.

¹² <http://www.property-fund.ru/?q=page/o-kompanii>.



Методика расчета арендных ставок объектов нежилого фонда

Методика расчета арендных ставок объектов нежилого фонда, введенная в действие распоряжением губернатора от 22.12.1997 № 1 291-р, была разработана 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» (с изменениями от 19.07.05, 05.07.06, 11.07.06, 02.07.07, 26.12.07, 31.05.10, 10.05.11, 31.10.12, 13.03.13) 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 КУГИ и ГУП «ГУИОН». Она была введена постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1 958 «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 2014 год составило 1,07 относительно ставки арендной платы, действующей в 2014 году. Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 07.10.2014 № 946 «О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга



«О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург» (с изменениями от 23.03.15) установлены следующие значения данного коэффициента:

- на 2016 год – 1,00 относительно ставки арендной платы, действующей в 2015 году,
- на 2017 год – 1,00 относительно ставки арендной платы, действующей в 2016 году.



2.4 Выводы

Источники, формирующие предложение, в негосударственном секторе рынка аренды нежилых помещений:

- малая приватизация и акционирование государственных предприятий;
- перевод помещений из жилого фонда в нежилой;
- новое строительство (встроенные нежилые помещения в жилых и нежилых домах нового строительства);
- наиболее значительный источник - сдача в аренду помещений, ранее используемых собственником для своих нужд.

Источники, формирующие спрос на аренду встроенных нежилых помещений:

- фирмы, выходящие на рынок Санкт-Петербурга из других городов;
- иностранные компании;
- расширяющиеся местные фирмы;
- вновь созданные предприятия;
- непрофильные игроки.

Сформировавшийся в Санкт-Петербурге кластер профессиональных участников рынка коммерческой недвижимости включает более 660 агентств недвижимости и 190 оценочных компаний (в том числе консалтинговых), которые активно воздействуют на рынок аренды помещений в процессе осуществления профессиональной деятельности.

Некоммерческие объединения профессионалов рынка содействуют развитию цивилизованного рынка недвижимости на основе законодательной и нормативной базы и созданию системы профессиональных стандартов для участников рынка коммерческой недвижимости.

Государственное регулирование рынка коммерческой недвижимости в лице Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», ГУП «ГУИОН» выступает источником идеологической и законодательной инициативы, выполняет функции профессионального участника рынка, а также является верховным арбитром в спорах между участниками рынка недвижимости, устанавливает, регулирует и контролирует выполнение правил и норм его функционирования.



3. Динамика развития рынка аренды нежилых помещений¹³

ГУП «ГУИОН» с 2008 года проводит ежеквартальные¹⁴ опросы риелторских организаций (от 5 до 11 респондентов) о состоянии рынка нежилых помещений. Предметом исследования является динамика относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда по следующим показателям:

- уровень цен сделок;
- объем предложения;
- объем спроса;
- скидка на предложение;
- количество сделок;
- прогноз уровня цен (на конец следующего периода).

Значение показателей текущего периода указывается экспертами рынка коммерческой недвижимости в % по сравнению с состоянием показателей на конец предыдущего периода, которое принимается за 100%. Результаты обработки ежеквартального оперативного экспертного опроса используются в моделировании ежеквартального мониторинга рынка методом массовой оценки.

В феврале 2016 года ГУП «ГУИОН» провело сорок четвертый опрос (период с ноября 2015 года по февраль 2016 года), в котором приняли участие 8 организаций: ООО «Марис Пропертиз», ООО «АРИН», ООО «Первое Ипотечное Агентство», ЗАО «Управляющая компания "МАГИСТР"», ООО «Консалтинговая компания "Интекон"», Jones Lang LaSalle (отделение JLL в Санкт-Петербурге), Colliers International в Санкт-Петербурге, ООО «Центр оценки "Петербургская Недвижимость"».

По данным, полученным в ходе опроса риелторских организаций в феврале 2016 года о состоянии рынка нежилых помещений, относительно цен сделок на рынке аренды нежилых помещений можно сказать, что с ноября 2015 года их уровень снизился в среднем на 4-6%, в том числе:

- в торговом сегменте – в среднем на 3,6%;
- в офисном сегменте - в среднем на 5,0%;
- в производственно-складском сегменте - в среднем на 6,4%.

¹³ 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).

¹⁴ в период с февраля 2009 года по март 2011 года опросы проводились ежемесячно.



Также было зафиксировано снижение активности спроса от 2 до 13%, в том числе:

- в сегменте торговых помещений - в среднем на 1,9%;
- в сегменте офисных и производственно-складских помещений – от 11,1 до 12,9%.

Уровень активности предложения нежилых помещений наоборот повысился в среднем на 1-4%, в том числе:

- в сегменте торговых помещений - в среднем на 1,2%;
- в сегменте производственно-складских помещений - в среднем на 3,0%;
- в сегменте офисных помещений в среднем на 4,3%.

Прогноз цен сделок по аренде на конец мая 2016 года по мнению участников опроса будет иметь небольшой рост, в том числе:

- для сегмента торговых помещений - в среднем на уровне 1,5%;
- для сегмента офисных и производственно-складских помещений – в среднем на уровне 1,2% (таблица 2.1).

Таблица 2.1 – Состояние рынка аренды нежилых помещений Санкт-Петербурга в феврале 2016 года по сравнению с ноябрем 2015 года и прогноз цен сделок на конец мая 2016 года, %

Показатель	Сегмент рынка					
	торговля		офис		склад	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон
Уровень цен сделок	96,4	75,0 – 101,0	95,0	70,0 – 100,0	93,6	65,0 – 100,0
Объем предложения	101,2	95,0 – 105,0	104,3	97,0 – 112,5	103,0	95,0 – 112,5
Объем спроса	98,1	87,5 – 110,0	88,9	57,0 – 100,0	87,1	21,0 – 105,0
Скидка на предложение	6,4	0,0 – 12,4	8,6	0,0 – 18,7	8,0	0,0 – 15,1
Количество сделок	98,4	80,0 – 110,0	93,3	70,0 – 105,0	95,5	70,0 – 105,0
Прогноз цен сделок на конец мая 2016 года	97,9	90,0 – 101,0	96,2	80,0 – 100,0	94,8	70,0 – 101,0

Источник: ГУП «ГУИОН» (оперативный опрос)

Анализ стандартного отклонения, характеризующего степень разброса мнений, показал, что наибольшие разногласия (разница между наибольшим и наименьшим значением показателя в различных сегментах рынка) у экспертов вызвали показатели изменения объема спроса: от 6,2% (торговля) до 28,0% (склад) и прогноза уровня цен на конец мая 2016 года (от 3,5% до 10,4%).

В оценке изменения уровня цен сделок на нежилые помещения торгового, офисного и производственно-складского назначения эксперты не сошлись во мнениях на 3,2%, в оценке изменения объема предложения – на 2,9%, в прогнозе количества сделок – на 2,6%.

Наименьшие разногласия среди опрошенных экспертов вызвало изменение скидки на предложение – на 0,8% = 5,5-4,7 (таблица 2.2).

Таблица 2.2 – Стандартное отклонение, февраль 2016 года, %



Показатель	Сегмент рынка		
	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	8,7	10,2	11,9
Объем предложения	3,1	5,5	6,0
Объем спроса	6,2	13,7	28,0
Скидка на предложение	4,7	5,5	4,8
Количество сделок	10,5	12,5	13,1
Прогноз уровня цен на конец мая 2015 года	3,5	6,7	10,4

Источник: ГУП «ГУИОН» (оперативный опрос)

Анализ полученных в ходе ежеквартальных опросов данных позволяет сказать, что за годовой период (с февраля 2015 года по февраль 2016 года) на рынке аренды нежилых помещений было зафиксировано изменение следующих показателей:

– Снижение уровня цен сделок по аренде нежилых помещений - в среднем на 8-19%, в том числе:

- в сегменте торговых помещений - в среднем на 19,1%;
- в сегменте офисных помещений - в среднем на 9,7%;
- в сегменте производственно-складских помещений - в среднем на 8,4%.

– Увеличение объема предложения аренды нежилых помещений – в среднем на 19-75%, в том числе:

- в сегменте торговых помещений - в среднем на 46,7%;
- в сегменте офисных помещений - в среднем на 74,8%;
- в сегменте производственно-складских помещений - в среднем на 19,3%.

–Снижение объема спроса на аренду нежилых помещений – в среднем на 4-9%, в том числе:

- в сегменте торговых помещений - в среднем на 8,9%;
- в сегменте офисных помещений - в среднем на 3,9%;
- в сегменте производственно-складских помещений - в среднем на 5,6%.

–Снижение количества сделок аренды нежилых помещений – в среднем на 2-10%, в том числе:

- в сегменте торговых помещений - в среднем на 10,3%;
- в сегменте офисных помещений - в среднем на 3,1%;
- в сегменте производственно-складских помещений - в среднем на 1,6%.

Значения показателей состояния рынка аренды нежилого фонда в феврале 2015 года и в феврале 2016 года (в %, по сравнению с базовым уровнем - август 2008 года) приведены в таблице 2.3; на рисунке 2.1 приведена динамика изменения ценовых показателей рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в период с августа 2008 года по февраль

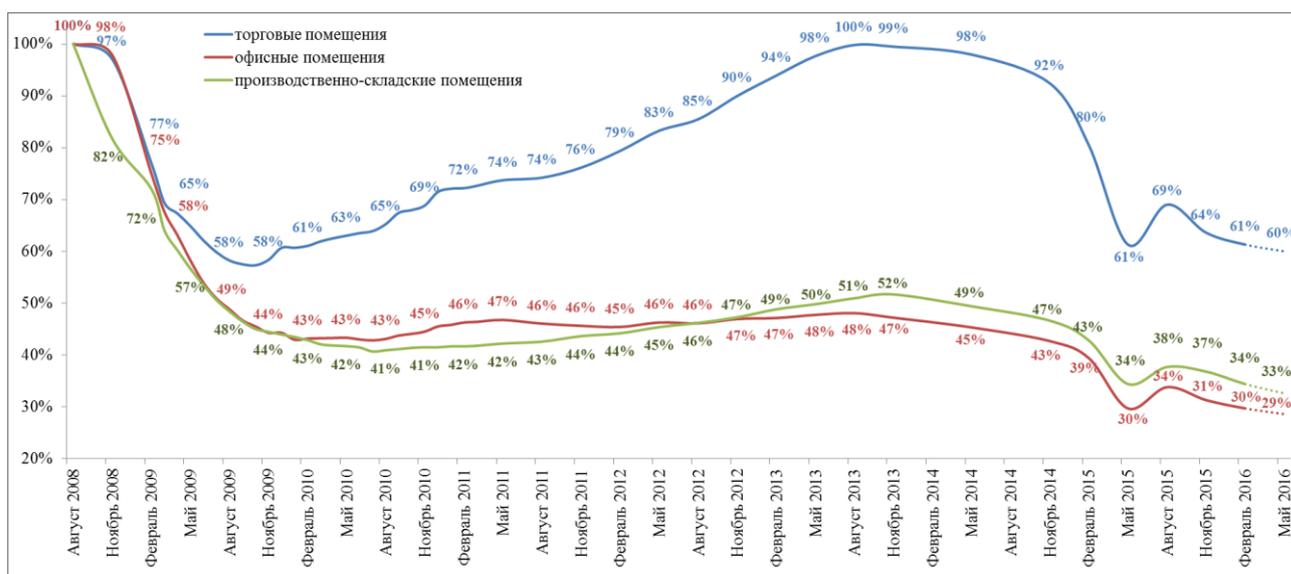


2016 года, построенная по результатам оперативных опросов и моделирования рынка методом массовой оценки¹⁵.

Таблица 2.3 – Состояние рынка аренды нежилого фонда в феврале 2015 года и в феврале 2016 года по сравнению с базовым уровнем (август 2008 года), %

Показатель	Февраль 2015			Февраль 2016		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	80,4	39,4	42,8	61,3	29,7	34,4
Объем предложения	289,9	421,2	165,2	336,6	496	184,5
Объем спроса	59,8	11,2	19,8	50,9	7,3	14,2
Количество сделок	39,5	10,6	9,0	29,2	7,5	7,4
Прогноз уровня цен сделок на конец следующего периода	75,7	36,9	41,3	60,0	28,6	32,6

Источник: ГУП «ГУИОН» (оперативный опрос)



Источник: ГУП «ГУИОН» (оперативный опрос)

Рисунок 3.1. Динамика арендных ставок (цены сделок) на рынке нежилого фонда Санкт-Петербурга, %

Графики, отражающие динамику спроса, предложения, сделок и их ценовых показателей за период с августа 2008 года по февраль 2016 года представлены в приложении А.

¹⁵ Сравнение результатов оперативного экспертного опроса с результатами ежеквартального мониторинга рынка методом массовой оценки показал, что расхождение значений показателей (состояния рынка в феврале 2009 года по данным экспертного опроса и изменение квартального роста соответствующего показателя за тот же период, полученного методом массовой оценки) не превышает 6%. В соответствии с этим специалисты ГУП «ГУИОН» посчитали возможным дополнить график значениями показателей по состоянию на ноябрь 2008 г, полученными методом массовой оценки.



Выводы

Сравнение результатов опросов риелторских организаций о состоянии рынка аренды нежилых помещений за годовой период (с февраля 2015 года по февраль 2016 года) с показателями квартального периода (опроса за период с ноября 2015 года по февраль 2016 года), показало, что снижение цен сделок по аренде нежилых помещений происходило неравномерно - как с замедлением, так и повышением темпов¹⁶:

- в сегменте торговых помещений - 4,8%; 3,6%;
- в сегменте офисных помещений - 2,4%; 5,0%;
- в сегменте производственно-складских помещений - 2,1%; 6,4%.

¹⁶ Первое значение является среднеквартальной величиной снижения цен (с февраля 2015 года по февраль 2016 года), а вторая - снижение цен за последний опросный квартал (период с ноября 2015 года по февраль 2016 года).



4. 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. Санкт-Петербург уверенно возглавляет рейтинг наиболее посещаемых туристами городов России. Исторический центр и связанные с ним комплексы памятников Санкт-Петербурга входят в список Всемирного Наследия ЮНЕСКО, являясь важнейшим центром туризма в Европе. Ежегодно город принимает более 5 миллионов туристов. В 2015 году эта цифра достигла 6,5 миллионов.

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:

- прозрачность инвестиционного процесса в Санкт-Петербурге;
- равноправие инвесторов и унифицированность публичных процедур;
- открытость и доступность информации, необходимой для осуществления инвестиционной деятельности, для всех инвесторов;
- взаимная ответственность Санкт-Петербурга и инвесторов;
- сбалансированность публичных и частных интересов;
- презумпция добросовестности инвесторов;
- неизменность принятых решений.

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.

Меры, реализуемые городом для активизации инвестиционной деятельности:

1. Сопровождение инвестиционных проектов, реализуемых или планируемых к реализации на территории Санкт-Петербурга, при помощи системы «единого окна» для инвесторов.

2. Присвоение статуса стратегического инвестиционного проекта Санкт-Петербурга, стратегического инвестора Санкт-Петербурга и стратегического партнера Санкт-Петербурга.

3. Следование финансовой политике, ориентированной на предоставление инвесторам налоговых льгот и преференций.

4. Работа штаба по снижению административных барьеров.

5. Реализация плана мероприятий («дорожной карты») по улучшению условий ведения бизнеса в Санкт-Петербурге. Мероприятия «дорожной карты» направлены на:

- оптимизацию работы исполнительных органов государственной власти;
- достижение эффективной реализации государственных программ;
- совершенствование системы государственной поддержки субъектов предпринимательской деятельности;
- улучшение предпринимательского климата.

6. Осуществление прямой связи инвесторов и Правительства Санкт-Петербурга для оперативного решения возникающих в процессе инвестиционной деятельности проблем и вопросов. В том числе заседания консультативных и совещательных органов при Губернаторе Санкт-Петербурга:

- Совет по инвестициям при Губернаторе Санкт-Петербурга;
- Экономический совет при Губернаторе Санкт-Петербурга;
- Общественный совет по развитию малого предпринимательства при Губернаторе Санкт-Петербурга;
- Градостроительный совет Санкт-Петербурга;
- Промышленный совет при Губернаторе Санкт-Петербурга.

7. Работа в рамках Инвестиционного Стандарта Агентства Стратегических Инициатив.

8. Представление инвестиционного потенциала Санкт-Петербурга в рамках конгрессно-выставочной деятельности:



- Петербургский Международный Экономический Форум;
- Инвестиционный Форум в Санкт-Петербурге;
- Петербургский Международный Инновационный Форум;
- Экспозиция Санкт-Петербурга на международной инвестиционной выставке MIPIM.

9. Обеспечение доступной инфраструктуры для размещения производственных и иных объектов инвесторов.

10. Развитие механизма государственно-частного партнерства.

11. Реализация комплексной государственной программы «Экономическое развитие и экономика знаний в Санкт-Петербурге на 2015-2020 годы». Основные цели программы:

- улучшение делового климата, формирование условий для развития в Санкт-Петербурге экономики знаний, системы управления экономикой на основе принципов устойчивого развития;

- обеспечение благоприятных условий инвестиционной деятельности в Санкт-Петербурге;

- внедрение эффективной системы подготовки квалифицированных специалистов в Санкт-Петербурге;

- повышение научно-технологического потенциала Санкт-Петербурга.¹⁷

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 (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 22.04.2015 № 203-36), 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.

¹⁷ <http://www.spbinvestment.ru/ru/climat>.



2) Закон Санкт-Петербурга «О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Санкт-Петербурга» от 30 июля 1998 года № 185-36 (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 08.05.2001 № 348-46, с изм., внесенными Законом Санкт-Петербурга от 09.12.2003 № 676-101), 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 (в ред. Законов Санкт-Петербурга от 03.06.1996 № 69-27, от 16.12.1996 № 162-54, от 09.12.1997 № 197-63, от 30.07.1998 № 184-37, от 21.10.1998 № 222-47, от 27.11.1998 № 249-53, от 07.12.1998 № 248-57, от 20.05.1999 № 108-20, от 20.09.1999 № 188-28, от 30.12.1999 № 252-34, от 23.10.2000 № 493-59, от 23.10.2000 № 501-60, от 24.11.2000 № 620-69, от 26.01.2001 № 28-4, от 01.06.2001 № 422-52, от 09.11.2001 № 758-96, от 30.04.2002 № 181-17, от 07.07.2003 № 382-49, от 11.11.2003 № 621-92, от 26.11.2003 № 684-96, от 02.04.2004 № 146-24, от 16.12.2004 № 620-88, от 16.12.2004 № 630-92, от 28.11.2005 № 600-85, от 28.11.2005 № 611-86, от 02.05.2006 № 190-29, от 11.07.2006 № 358-48, от 09.10.2006 № 432-66, от 08.05.2007 № 182-34, от 16.07.2007 № 367-69, от 26.09.2007 № 416-81, от 02.11.2007 № 527-104, от 07.02.2008 № 6-7, от 07.07.2008 № 444-67, от 09.07.2009 № 331-74, от 13.11.2009 № 489-93, от 24.11.2009 № 552-101, от 28.04.2010 № 207-59, от 16.07.2010 № 434-108, от 16.07.2010 № 438-110, от 16.11.2010 № 580-138, от 06.12.2010 № 635-158, от 21.09.2011 № 497-100, от 12.07.2012 № 401-71, от 12.11.2012 № 559-94, от 23.11.2012 № 617-105, от 29.11.2013 № 658-103, от 26.11.2014



№ 641-108, от 26.11.2014 № 643-109, от 26.11.2015 № 745-134, от 25.12.2015 № 887-178, с изм., внесенными Законом Санкт-Петербурга от 15.11.2005 № 547-81), 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 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 (в ред. Законов Санкт-Петербурга от 10.04.2008 № 205-25, от 06.12.2010 № 684-159, от 26.11.2015 № 758-135), 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 (в ред. Законов Санкт-Петербурга от 16.06.2015 № 355-68, от 18.02.2016 № 67-7), 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.

б) Постановление Правительства Санкт-Петербурга «Об утверждении Перечня стратегических инвестиционных проектов Санкт-Петербурга, Перечня стратегических инвесторов Санкт-Петербурга и Перечня стратегических партнеров Санкт-Петербурга» от 21 июня 2005 года № 837 (в ред. Постановлений Правительства Санкт-Петербурга от 24.04.2006 № 460, от 07.06.2006 № 662, от 25.07.2006 № 908, от 05.09.2006 № 1098, от 25.10.2006 № 1284, от 06.02.2007 № 105, от 20.03.2007 № 280, от 03.07.2007 № 742, от 25.09.2007 № 1225, от 03.10.2007 № 1265, от 08.07.2008 № 831, от 18.08.2008 № 1024, от 06.03.2009 № 256, от 26.05.2009 № 584, от 22.09.2009 № 1035, от 17.05.2010 № 590,



от 27.07.2010 № 936, от 10.08.2010 № 1059, от 01.11.2010 № 1478, от 01.03.2011 № 242, от 07.04.2011 № 438, от 27.09.2011 № 1362, от 26.05.2014 № 386, от 23.06.2014 № 542, от 29.07.2014 № 671, от 25.08.2014 № 774, от 03.09.2014 № 831, от 18.06.2015 № 538, от 22.09.2015 № 828, от 22.09.2015 № 829, от 22.09.2015 № 830, от 22.09.2015 № 831, от 06.10.2015 № 879, от 30.12.2015 № 1223, от 30.12.2015 № 1224, от 26.01.2016 № 2, от 16.02.2016 № 122, от 09.03.2016 № 166, от 12.04.2016 № 262, от 20.04.2016 № 294).

7) 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 (в ред. Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 20.10.2010 № 1 422), определяющее критерии признания проекта строительства социально значимым.

8) Постановление Правительства Санкт-Петербурга «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции» от 15 марта 2005 года № 275 (в ред. Постановлений Правительства Санкт-Петербурга от 22.08.2006 № 965, от 28.12.2009 № 1 561, от 02.09.2010 № 1 183, от 29.05.2013 № 356, от 26.01.2016 № 33) «О порядке перечисления инвесторами денежных средств по договорам, заключенным в соответствии с законом Санкт-Петербурга.

9) Постановление Правительства Санкт-Петербурга «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» от 30 декабря 2010 года № 1 813 (в ред. Постановлений Правительства Санкт-Петербурга от 02.08.2011 № 1 063, от 30.01.2012 № 71, от 02.08.2012 № 790, от 17.10.2012 № 1 124, от 29.05.2013 № 56, от 18.06.2013 № 421, от 31.07.2013 № 570, от 11.12.2013 № 969, от 31.01.2014 № 52, от 28.04.2014 № 299, от 23.06.2014 № 541, от 19.09.2014 № 889, от 25.09.2014 № 904, от 16.02.2015 № 98, от 21.07.2015 № 656).

10) Постановление Правительства Санкт-Петербурга «Об исчислении стоимости права на заключение инвестиционных договоров» от 20 апреля 2004 года № 576 (в ред. Постановлений Правительства Санкт-Петербурга от 04.05.2009 № 491, от 26.01.2016 № 33).

11) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 4 мая 2009 года № 492 «Об оказании поддержки субъектам инвестиционной деятельности», определяющее порядок заключения дополнительных соглашений между Комитетом имущественных отношений и субъектами-участниками инвестиционных договоров.



По оценке Минэкономразвития России, в целом за 1 квартал 2016 года снижение ВВП оценивается в 1,4% к соответствующему периоду 2015 года. По итогам 2015 года Международный валютный фонд оценил снижение ВВП России в 3,7%. МВФ ожидает падения экономики России в 2016 году на 1% (ранее он оценивал его в 0,6%). В 2017 году российская экономика, по прогнозу фонда, вырастет на 1%.¹⁸

Положительными сигналами в экономике в 1 квартале 2016 года явились: некоторое оживление промышленного производства, заметное охлаждение инфляции до предкризисного уровня, сокращение темпов падения объема розничной торговли, а также средний исторический уровень безработицы.¹⁹

Отток иностранных инвестиций из России начался еще в 2014 году, после введения санкций и ухода с отечественного рынка крупных зарубежных компаний. В 2015 году этот тренд только усилился, в условиях падения цен на нефть и низкого курса рубля, а также дальнейшего ухудшения международных отношений. Как показало последнее исследование ЮНКТАД (UNCTAD – Конференции ООН по торговле и развитию), посвященное глобальным инвестиционным тенденциям 2015 года, Россия оказалась в аутсайдерах, и должен пройти еще не один год, чтобы вернуть утраченные позиции.²⁰

По данным ЮНКТАД, общий объем прямых иностранных инвестиций по всему миру вырос в 2015 году на 36% по сравнению с предыдущим годом и составил 1,7 трлн. долл. США. В то же время в России он сократился на 92%.²¹

В России наблюдается самый сильный спад инвестиций в недвижимость за последние 5 лет, и тенденции к ухудшению сохраняются – в 2016 году некоторым крупным инвесторам придется распродавать проблемные активы. По данным консалтинговой компании S.A. Ricci на фоне дешевающей коммерческой недвижимости доля инвестиций иностранных компаний в российскую недвижимость увеличилась и составила 27%.²²

По оценкам компании JLL, в 1 квартале 2016 года объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил 982 млн. долл. США, продемонстрировав двукратный рост по сравнению с показателем аналогичного периода 2015 года (499 млн. долл. США). С учетом объема сделок, находящихся в процессе переговоров и due diligence²³, объем инвестиционных транзакций на российском рынке недвижимости в 2016

¹⁸ <http://www.interfax.ru/business/490329>.

¹⁹ Данные компании NAI Vescar (обзор макроэкономических показателей: Россия, США, Европа, апрель 2016).

²⁰ <http://провед.рф/analytics/research/31718-mipovoy-rynok-investitsiy-v-2015-godu-possiya-poteppela-fiasko.html>.

²¹ <http://www.interfax.ru/business/490758>.

²² <https://versia.ru/dolya-inostrannykh-investitsiy-v-rossijskuyu-nedvizhimost-velichilas-vpervye-s-2011-goda>.

²³ Процедура составления объективного представления об объекте инвестирования, включающая в себя оценку инвестиционных рисков.



году может достичь 4 млрд. долл. США, увеличившись на 74% по сравнению с 2015 годом. В то же время в силу волатильности цены на нефть, которая остается основным драйвером российской экономики, существует риск снижения данного прогноза.²⁴

Международное рейтинговое агентство Standard & Poor's (S&P) подтвердило долгосрочный рейтинг Российской Федерации по обязательствам в иностранной валюте на уровне «BB+» с сохранением «негативного» прогноза. Краткосрочный рейтинг по обязательствам в иностранной валюте оставлен на уровне «B». Кроме того, долгосрочный и краткосрочный рейтинги по обязательствам в национальной валюте были подтверждены на уровне «BBB-/A-3», прогноз долгосрочного рейтинга – «негативный». S&P также подтвердило рейтинг РФ по национальной шкале «ruAAA».

Международное рейтинговое агентство Moody's Investors Service (Moody's) отозвало рейтинги по национальной шкале, которые присваивает совместное предприятие агентства в России – рейтинговое агентство «Мудис Интерфакс» (РАМИ). Однако агентство не планирует полностью уходить из России, продолжая присваивать рейтинги по глобальной шкале.²⁵

По оперативным данным официальной статистики в 1 квартале 2016 года основные макроэкономические показатели Санкт-Петербурга демонстрировали тенденцию разворота к экономическому росту. Отчетный период для экономики города отмечен продолжающимся ростом промышленного производства и оборота розничной торговли. Объем инвестиций в основной капитал крупных организаций Санкт-Петербурга (а это как российские, так и иностранные привлеченные средства) составил 84,3 млрд. руб. или 96,1% по отношению к 1 кварталу 2015 года (объем инвестиций в основной капитал Санкт-Петербурга по итогам 2015 года оказался на 3,7% выше, чем в 2014 году и составил 521,3 млрд. руб.).²⁶

По итогам 1 квартала 2016 года резиденты особой экономической зоны (ОЭЗ) «Санкт-Петербург» инвестировали в проекты 1,08 млрд. руб. Больше всего в свои проекты вложили ООО «Новартис Нева», АО «ВЕРТЕКС», ООО «ИЦ "Буревестник"». Всего за весь период работы резидентов в ОЭЗ ими проинвестировано более 16,7 млрд. руб. При этом объем выручки, полученной резидентами за 1 квартал 2016 года, практически равен объему

²⁴ <http://www.jll.ru/russia/ru-ru/новости/962/объем-инвестиционных-сделок-на-российском-рынке-недвижимости-в-1-кв-2016-составил-около-1-млрд-долл.>

²⁵ [http://www.dp.ru/a/2016/03/18/SP_podtverdilo_dolgosroch/.](http://www.dp.ru/a/2016/03/18/SP_podtverdilo_dolgosroch/)

²⁶ <http://gov.spb.ru/gov/otrasl/invest/statistic/development/>, http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/9dd68c0049ed53db848ecef2e93b570e/inv_g.pdf.



инвестиций – это 1,02 млрд. рублей. За все время работы зоны резиденты получили выручку в объеме 13,612 млрд. руб.²⁷

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

По данным компании Colliers International, общий объем инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга (включая земельные участки) за 1 квартал 2016 года составил 99 млн. долл. США, что сопоставимо с показателями 1 квартала и среднеквартальным результатом 2015 года (114 млн. и 122 млн. долл. США соответственно). Данное снижение обусловлено в первую очередь отсутствием сделок по покупке земельных участков под строительство жилой недвижимости, доля которых в 2015 году составляла 48% от общего объема инвестиционных сделок (рисунок 3.1).



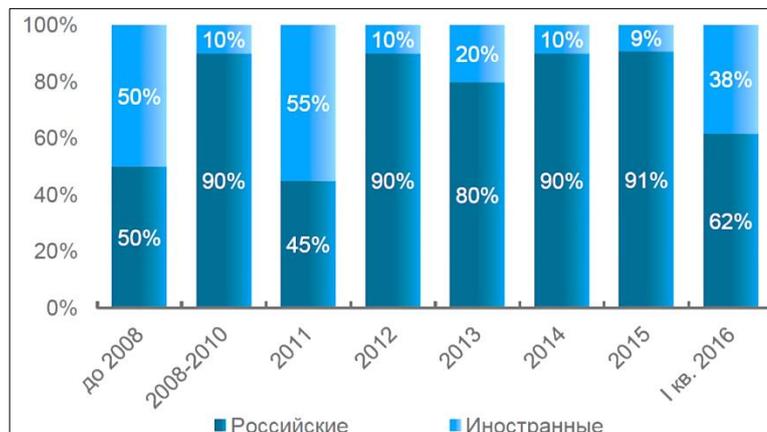
Источник: Colliers International
(Обзор инвестиционного рынка Санкт-Петербурга, 1 квартал 2016)
Рисунок 3.1 Динамика объема инвестиций Санкт-Петербурга по секторам*, млн. долл. США

В 1 квартале 2016 года наблюдалось перераспределение инвестиций по типу сделок, при котором основной инвестиционный поток был направлен на приобретение существующих объектов для инвестиционных целей (81% от общего объема инвестиций) и объектов под собственные нужды (17%). Стоит заметить, что спрос на действующие объекты в процентном соотношении увеличился почти вдвое по сравнению со средним показателем 2015 года.

²⁷ http://www.dp.ru/a/2016/05/06/Viruchka_Osojoj_ekonomiches/.



В 2014-2015 годах в структуре инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга иностранные инвестиции в процентном соотношении составляли 9-10% от общего объема инвестиций, в 1 квартале 2016 года – 38% от общего объема инвестиций (рисунок 3.2).²⁸



Источник: Colliers International
(Обзор инвестиционного рынка Санкт-Петербурга, 1 квартал 2016)

Рисунок 3.2 Структура инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга, %

Ввод экономических и политических санкций против России и постоянные угрозы их ужесточения привели к понижению суверенных рейтингов Российской Федерации.

Международное рейтинговое агентство Fitch прогнозирует, что в 2016 году Санкт-Петербург сохранит операционный профицит на уровне около 13-14% от операционных доходов в среднесрочной перспективе (2015 год – 14%), чему будет способствовать сильная налоговая база, которая, как ожидает агентство, покажет рост на 3-6% к предыдущему году (2015 год – 2%).

Рост налоговых доходов замедлился в 2015 году ввиду сокращения экономики города на 1% к предыдущему году на фоне негативного макроэкономического тренда в России (ВВП сократился на 3,7% в 2015 году к предыдущему году). Администрация города ожидает небольшой рост местной экономики, приблизительно на 1-2% в год в 2016-2018 гг.

Бюджет города поддерживается стабильными налоговыми доходами, которые, согласно ожиданиям агентства, будут составлять до 87% операционных доходов в среднесрочной перспективе (в 2011-2015 гг. – в среднем 85%). Основными источниками налоговых доходов Санкт-Петербурга являются налоги на прибыль организаций и на доходы физических лиц, на которые приходилось 79% налогов, собранных в 2015 году.

По прогнозам агентства, город будет иметь небольшой дефицит до движения долга на уровне около 1-2% от всех доходов в год в 2016-2018 гг. после профицита в 1,7% в 2015 году (2014 год: дефицит в 3,4%). Капитальные расходы города сократились до 16,5% от всех

²⁸ Данные компании Colliers International (Обзор инвестиционного рынка Санкт-Петербурга, 1 квартал 2016).



расходов в 2015 году по сравнению с 22,4% в 2014 году, что обусловило профицит бюджета. Ожидается, что Санкт-Петербург будет поддерживать хорошую способность самостоятельно финансировать капитальные расходы за счет текущего баланса и капитальных доходов, комфортно покрывающих основную часть капитальных расходов. В 2015 году способность самостоятельно финансировать капитальные расходы превышала фактические капитальные расходы.

Fitch ожидает, что прямой риск у Санкт-Петербурга останется на низком уровне в соответствии с международными стандартами в 2016-2018 гг.: ниже 5-7% от текущих доходов (2015 год – 3,5%). Долг Санкт-Петербурга в настоящее время включает внутренние облигации и кредиты из федерального бюджета.

Подверженность города риску рефинансирования является низкой: погашения в 2016-2017 гг. полностью покрывались накопленными денежными средствами (2015 год – 38 млрд. руб.). Условные обязательства у города несущественно увеличились до 22,3 млрд. руб. в конце 2015 года (с 17,8 млрд. руб. в конце 2014 года). Fitch не ожидает значительного увеличения косвенного риска у города в среднесрочной перспективе.

Fitch Ratings подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента (РДЭ) Санкт-Петербурга в иностранной и национальной валюте на уровне «BBB-», краткосрочный РДЭ в иностранной валюте «F3» и национальный долгосрочный рейтинг «AAA(rus)». Прогноз по долгосрочным РДЭ города – «Негативный», по национальному долгосрочному рейтингу – «Стабильный».

Рейтинги приоритетных необеспеченных облигаций Санкт-Петербурга, находящихся в обращении на внутреннем рынке, подтверждены на уровнях «BBB-» и «AAA(rus)».

Устойчивое отклонение от базового сценария Fitch Ratings (предполагающего хорошие уровни маржи и низкий долг в среднесрочной перспективе) в худшую сторону может оказаться негативным для рейтингов Санкт-Петербурга.

Рейтинги отражают показатели кредитоспособности Санкт-Петербурга, учитывают рецессионную среду в стране, которая оказывает давление, хотя и небольшое, на диверсифицированную экономику города. «Негативный» прогноз отражает прогноз по суверенным рейтингам (таблица 4.1).



Таблица 4.1 – Рейтинги Санкт-Петербурга

Агентство	Рейтинг	Рейтинговая шкала	Прогноз	Дата последнего обновления
Moody's Investors Service	Долгосрочный Межд. рейтинг в ин. валюте	Ba1/	Негативный	26.04.2016
Moody's Investors Service	Долгосрочный Межд. рейтинг в нац. валюте	Ba1/	Негативный	26.04.2016
Standard & Poor's	Долгосрочный Межд. рейтинг в ин. валюте	Withdrawn/	Отозван	06.03.2015
Standard & Poor's	Долгосрочный Межд. рейтинг в нац. валюте	Withdrawn/	Отозван	06.03.2015
Fitch Ratings	Долгосрочный Межд. рейтинг в ин. вал.	BBB-/	Негативный	29.04.2016
Fitch Ratings	Нац. шкала (Россия)	AAA(rus)/	Стабильный	29.04.2016
Fitch Ratings	Долгосрочный Межд. рейтинг в нац. вал.	BBB-/	Негативный	29.04.2016
Moody's Interfax Rating Agency	Национальная шкала (Россия)	Withdrawn/	Отозван	18.03.2016
Национальное рейтинговое агентство	Национальная шкала (Россия)	AAA/	Стабильный	27.11.2015

Источник: ГК Cbonds – информационное агентство, специализирующееся в сфере финансовых рынков (<http://ru.cbonds.info/news/item/826619>)

Независимый эксперт – «Национальное рейтинговое агентство», включило в 2015 году Санкт-Петербург наряду с Москвой в группу регионов с наивысшей инвестиционной привлекательностью. По мнению аналитиков, Санкт-Петербург обладает максимальной емкостью с точки зрения прямых капиталовложений, а также высоким показателем надежности с позиции потенциального инвестора. Специалисты «Национального рейтингового агентства» подтвердили оценку инвестиционной привлекательности Петербурга на уровне «IC1»: «высокая инвестиционная привлекательность – первый уровень».²⁹

Российское рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило лидерские позиции Петербурга в рейтинге инвестиционной привлекательности регионов в 2015 году. Санкт-Петербургу (наряду с Москвой (индекс риска – 0,208; индекс потенциала – 13,873) и Московской областью (индекс риска – 0,179; индекс потенциала – 5,906) агентством «Эксперт РА» присвоен рейтинг «1А» – «максимальный потенциал – минимальный риск»: индекс риска – 0,177; индекс потенциала – 4,683.³⁰

Тем не менее, по данным исследования Агентства стратегических инициатив (АСИ) Санкт-Петербург не попал в первую двадцатку российских регионов по качеству инвестиционного климата. В 2016 году результаты регионов, занявших с 21 по 81 место, являются закрытыми. Петербург находится в третьей десятке рейтинга (Петербург занял

²⁹ <http://www.ra-national.ru/ru/ratings/provinces?type=rating>.

³⁰ <http://raexpert.ru/ratings/regions/2015/>.



в рейтинге 22 строчку, улучшив прошлогодний показатель на 4 пункта), рейтинг Москвы поднялся с 13 места на 10. Три первых места в рейтинге АСИ заняли традиционно сильные субъекты Российской Федерации – Татарстан, Белгородская и Калужская области. Всего в исследовании участвовал 81 регион, их оценивали по четырем параметрам – «регуляторная среда», «институты для бизнеса», «доступность ресурсов и инфраструктуры», «эффективность поддержки малого бизнеса». Эксперты АСИ опрашивали больше 400 тыс. российских предпринимателей, т. е. «8% всех предпринимателей страны».³¹

В настоящее время с целью приближения показателя обеспеченности гостиничной недвижимости к среднеевропейскому уровню (14-15 номеров/1 000 жителей против существующих 7,2 номеров/1 000 жителей) и привлечения международных операторов к управлению отелями, реализуется Программа развития гостиничной инфраструктуры,³² принятая Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 06.07.04 № 1 268 (в ред. Постановлений Правительства Санкт-Петербурга от 08.02.2005 № 152, от 25.04.2006 № 467, от 25.07.2006 № 907, от 26.02.2007 № 204, от 27.10.2008 № 1 329, от 16.12.2009 № 1440, от 31.01.2014 № 46) «О программе размещения объектов гостиничной инфраструктуры в Санкт-Петербурге».

Кроме того, в Санкт-Петербурге реализуются, в том числе и за счет бюджетных средств, такие крупные стратегические инвестиционные проекты как³³:

– проекты развития территорий и строительства объектов общественно-деловой застройки:

- преобразование территории Апраксина двора;
- преобразование территории зоны станции Московская-Товарная;
- преобразование территории острова Новая Голландия;
- развитие Ново-Адмиралтейского о-ва;
- создание территории западной части Васильевского острова;
- создание города-спутника «Южный» в Пушкинском районе Санкт-Петербурга;
- строительство административного и общественного делового комплекса «Невская Ратуша»;

³¹ http://www.rbc.ru/spb_sz/17/06/2016/5763d3e39a794775a7e68114.

³² 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.

³³ Постановление Правительства Санкт-Петербурга «Об утверждении Перечня стратегических инвестиционных проектов Санкт-Петербурга, Перечня стратегических инвесторов Санкт-Петербурга и Перечня стратегических партнеров Санкт-Петербурга» от 21 июня 2005 года № 837.



- строительство футбольного стадиона в Санкт-Петербурге;
 - строительство комплекса зданий и сооружений ПАО «Газпром» в Санкт-Петербурге;
 - строительство многофункционального комплекса объектов жилого, социального и общественно-делового назначения в Приморской юго-западной части Санкт-Петербурга;
 - строительство конгрессно-выставочного центра «Дружба» в Красносельском районе Санкт-Петербурга;
 - строительство сети оптово-розничных торговых комплексов ООО «БигБокс» в Санкт-Петербурге;
 - строительство сети гостиниц массового сегмента на территории Санкт-Петербурга;
 - строительство центра протонной лучевой терапии и др.
- проекты развития транспортных узлов и магистралей:
- строительство морского пассажирского терминала на Васильевском острове;
 - строительство автомагистрали Западного скоростного диаметра;
 - строительство топливозаправочного комплекса (ТЗК) в Международном аэропорту «Пулково»;
 - проекты строительства и реконструкции промышленных предприятий и объектов инженерной инфраструктуры:
 - строительство комплекса по производству труб большого диаметра в Санкт-Петербурге и реконструкция листопрокатного цеха № 3 в г. Колпино;
 - строительство завода по изготовлению штампованных компонентов и сервисного металлоцентра в г. Колпино;
 - строительство завода по производству энергетического оборудования на территории промзоны «Ижорские заводы»;
 - строительство завода по производству листового архитектурного и автомобильного стекла в промзоне «Металлострой»;
 - строительство завода по производству энергетического оборудования в промзоне «Металлострой»;
 - создание производственно-технологического комплекса Северо-Западного регионального центра ОАО «Концерн ПВО "Алмаз-Антей"»;
 - создание завода по выпуску жидких лекарственных препаратов;



- строительство завода по производству фармацевтической продукции на территории Пушкинского района Санкт-Петербурга;
- строительство и эксплуатация юго-западной ТЭЦ;
- строительство логистического инновационного центра сельскохозяйственной продукции в Санкт-Петербурге;
- создание научно-исследовательского комплекса ОАО «Научно-производственная корпорация «Уралвагонзавод» имени Ф. Э. Дзержинского»;
- строительство федерального испытательного центра электротехнического оборудования в Курортном районе Санкт-Петербурга и др.

Отдельные проекты более подробно представлены в приложении В.



Выводы

По оперативным данным официальной статистики в 1 квартале 2016 года основные макроэкономические показатели Санкт-Петербурга демонстрировали тенденцию разворота к экономическому росту. Отчетный период для экономики города отмечен продолжающимся ростом промышленного производства и оборота розничной торговли.

По данным компании Colliers International, общий объем инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга (включая земельные участки) за 1 квартал 2016 года составил 99 млн. долл. США, что ниже аналогичного показателя 2015 года (114 млн.). Снижение обусловлено в первую очередь отсутствием сделок по покупке земельных участков под строительство жилой недвижимости.

В 2014-2015 годах в структуре инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга иностранные инвестиции в процентном соотношении составляли 9-10% от общего объема инвестиций, в 1 квартале 2016 года – 38% от общего объема инвестиций. Однако это обстоятельство пока преждевременно связывать с ростом привлекательности Санкт-Петербурга для иностранных инвесторов.

Рейтинги международных рейтинговых агентств отражают показатели кредитоспособности Санкт-Петербурга, учитывают рецессионную среду в стране, которая оказывает давление, хотя и небольшое, на диверсифицированную экономику города. «Негативный» прогноз отражает прогноз по суверенным рейтингам.

Российское рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило лидерские позиции Петербурга в рейтинге инвестиционной привлекательности регионов в 2015 году. Санкт-Петербургу агентством «Эксперт РА» присвоен рейтинг «1А» – «максимальный потенциал – минимальный риск»: индекс риска – 0,177; индекс потенциала – 4,683.

Специалисты «Национального рейтингового агентства» также подтвердили оценку инвестиционной привлекательности Петербурга на уровне «IC1»: «высокая инвестиционная привлекательность – первый уровень».

Бюджет города поддерживается стабильными налоговыми доходами. Основными источниками налоговых доходов Санкт-Петербурга являются налоги на прибыль организаций и на доходы физических лиц. По прогнозам международного рейтингового агентства Fitch Ratings, Санкт-Петербург будет иметь небольшой дефицит до движения долга на уровне около 1-2% от всех доходов в год в 2016-2018 гг. после профицита в 1,7% в 2015 году.



5. Обзор и анализ рынка аренды встроенно-пристроенных помещений и отдельно стоящих зданий^{34,35}

В 1 квартале 2016 года арендные ставки на встроенные помещения торгового назначения выросли, арендные ставки на встроенные офисные и производственно-складские помещения снизились.

Рынок адаптировался к реальной ситуации и начал развитие в новых условиях, начиная с конца марта 2015 года. Повысился спрос на аренду и покупку коммерческих помещений. 1 квартал 2016 года характеризовался высокой активностью со стороны арендаторов: наблюдался рост спроса со стороны операторов общественного питания, в первую очередь на центральные районы города (Адмиралтейский, Центральный, Петроградский и Василеостровский), где за январь-март было открыто около 20 новых кафе и ресторанов; активизировались магазины сувениров, формирующие спрос на краткосрочную аренду в центре города перед началом летнего туристического сезона.

Сохраняли активность и продуктовые ритейлеры: начиная с конца 2015 года появились активные игроки в формате фермерских продуктов. Активизировались операторы, работающие в сегменте детских товаров (например «Дочки Сыночки»). Наблюдался и единичный спрос со стороны банковских структур. Также активность проявили операторы сотовой связи, алкогольные магазины, магазины парфюмерии и бытовых товаров (формат сети «Магнит Косметик»).

Договоры в основном заключались на срок от 5 лет и более (данные компании Colliers International).

По оценкам аналитиков компании JLL, в 1 квартале 2016 года уровень ротации на основных торговых улицах Санкт-Петербурга составил 5,7%. Данный результат уступает ротации в 4 квартале 2015 года (7,6%), но превышает значение 1 квартала 2015 года, в течение которого рынок находился под влиянием не только сезонного фактора, но и резкого ослабления рубля. Наиболее высокий уровень ротации в течение 1 квартала 2016 года наблюдался на Каменноостровском проспекте (9,4%) и Среднем проспекте В.О.

³⁴ 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 1 500 кв. м осуществляется методом массовой оценки.

³⁵ При написании анализа рынка использовались материалы аналитических обзоров коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга за 1 квартал 2016 года компаний Jones Lang LaSalle (JLL) (<http://www.jll.ru/russia/ru-ru>, http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Street-retail_St.%20Petersburg_Q1_2016_rus.pdf?2d644982-4e20-4349-a214-0251454e65a8) и Colliers International (<http://www.colliers.com/ru-ru/stpetersburg>, http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/st-petersburg/reports/2016/2016-q1/rus/retail_market_report_q1_2016_spb_rus.pdf?la=ru-RU).



(8,1%). При этом впервые за полтора года ни на одной из основных торговых улиц ротация не превысила 10%.

Доля вакантных площадей на основных торговых улицах Санкт-Петербурга продолжила снижение и к концу 1 квартала 2016 года достигла 6,4%. Наиболее значительное сокращение показателя наблюдалось на 6-7 линиях и Среднем проспекте В.О., где в течение квартала уровень свободных помещений снизился до 6,0% и 3,7% соответственно (это связано, в первую очередь, с предстоящим открытием станции метро «Василеостровская») (таблица 4.1).

Таблица 4.1 – Уровень вакантных площадей и диапазон ставок аренды на основных торговых улицах Санкт-Петербурга по итогам 1 квартала 2016 года

Торговый коридор	Уровень вакантных площадей	Уровень арендных ставок, руб./кв. м в мес. (вкл. НДС)	
		Минимум	Максимум
<i>Основные торговые улицы</i>			
Невский пр.	7,0%	7 500	12 000
Б. Конюшенная ул.	5,8%	3 500	7 000
Московский пр.	6,0%	2 000	6 000
Садовая ул.	9,5%	2 000	6 000
Большой пр. П. С.	4,2%	2 500	5 000
Каменноостровский пр.	6,5%	2 500	5 500
6-7 линия В. О.	6,0%	2 500	5 000
Владимирский пр.	7,5%	2 900	5 000
Средний пр. В. О.	3,7%	1 800	4 500
<i>Второстепенные торговые улицы</i>			
Проспект Энгельса	н/д	1300	4500
Проспект Просвещения		1300	4500
Комендантский проспект		2000	4000
Литейный проспект		1500	4500
Проспект Чернышевского		2500	6000
Улица Восстания		1500	6000
Лиговский проспект		1700	5000
Ленинский проспект		1300	1500
Проспект Ветеранов		1500	3500

Источник: компания JLL³⁶

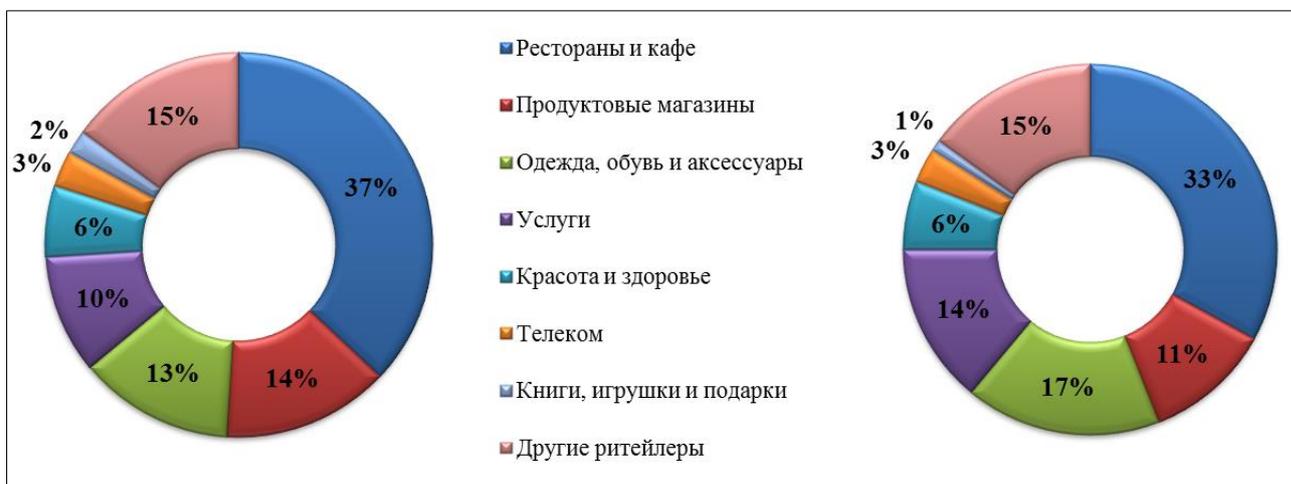
Максимальные базовые ставки на 6-7 линиях и Среднем проспекте В. О. за 1 квартал 2016 года увеличились на 15-30%. В то же время максимальные ставки аренды, характерные для Невского проспекта, сократились вследствие сезонного снижения активности арендаторов в зимний период. За 1 квартал верхняя граница ставок снизилась с 12,5 тыс. руб. до 12 тыс. руб.

Количество и структура закрытых и открытых объектов стрит-ритейла в 1 квартале 2016 года оказались сбалансированными, но, при этом, fashion-магазинов в структуре

³⁶ Компания JLL (обзор рынка торговых коридоров Санкт-Петербурга за 1 кв. 2016 года, http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Street-retail_St.%20Petersburg_Q1_2016_rus.pdf?2d644982-4e20-4349-a214-0251454e65a8).



открытий оказался меньше, чем в структуре закрытий. Также по-прежнему доля продуктовых магазинов в структуре открытий выше, а доля сектора услуг ниже, чем среди закрытых объектов. Это обусловлено продолжением экспансии продуктовых сетей и закрытием неэффективных отделений банков (рисунки 4.1-4.2).



Источник: компания JLL³⁷

Рисунок 4.1. Структура объектов стрит-ритейла, открытых (слева) и закрытых (справа) на основных торговых улицах Санкт-Петербурга, 1 квартал 2016 года



Источник: компания Colliers International (обзор за 1 квартал 2016 года)

Рисунок 4.2. Распределение арендаторов на основных центральных коридорах Санкт-Петербурга, 1 квартал 2016 года

Сегмент помещений офисного назначения в 1 квартале 2016 года характеризовался следующими тенденциями: незначительное повышение спроса арендаторов, пересмотры текущих договоров аренды с целью снижения затрат за счет уменьшения арендуемой площади или арендных ставок, рост вакансий за счет появления новых офисных площадей. По прогнозам аналитиков рынка коммерческой недвижимости коррекция основных

³⁷ <http://www.jll.ru/russia/ru-ru/новости/965/арендные-ставки-в-стрит-ритейле-на-васильевском-острове-начали-расти>.



показателей, иллюстрирующих динамику офисного рынка (ставки аренды, вакансии) будет незначительной.

В сегменте помещений производственно-складского назначения с 2015 года наблюдалось увеличение вакансии на фоне появления нового предложения и освобождения площадей в существующих складских помещениях, спрос на эти помещения формировался, в основном, за счет торговых дистрибьюторов.

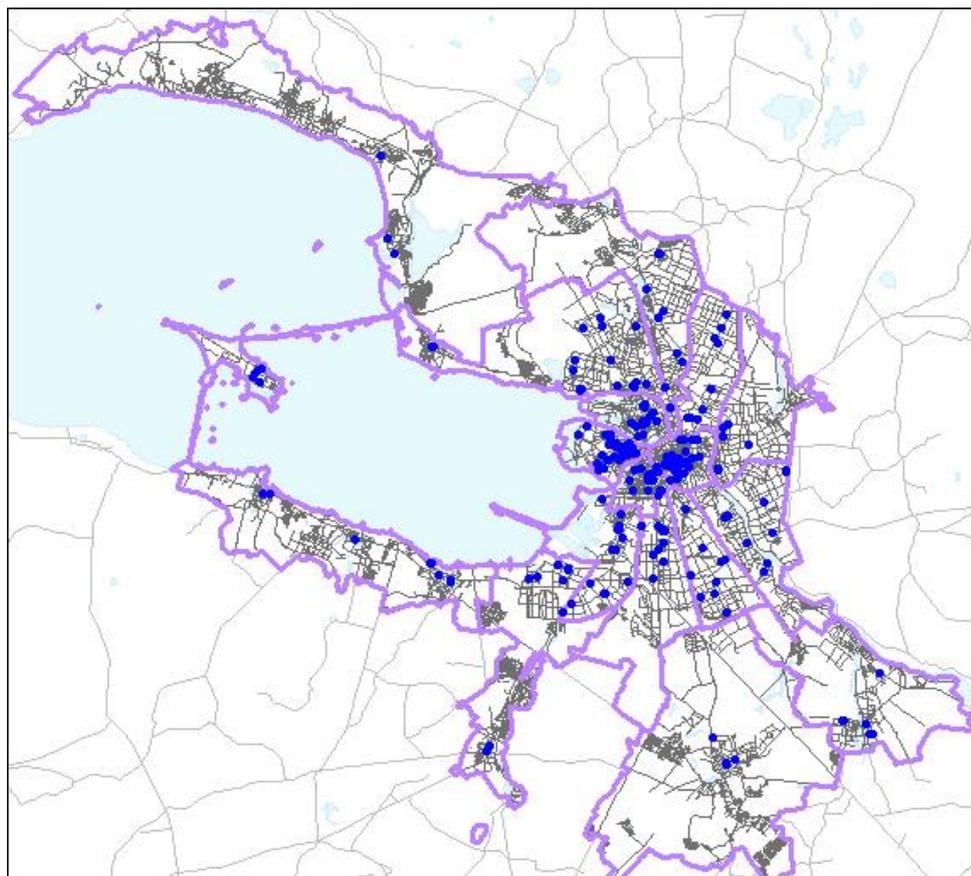
По прогнозам экспертов JLL, к лету 2016 года ожидается восстановление уровня максимальных арендных ставок и их дальнейший рост до конца года.

ГУП «ГУИОН» с 2006 года ведет мониторинг предложений и сделок по аренде помещений нежилого фонда на рынке коммерческой недвижимости и с 2005 года – базу данных по результатам торгов Фонда имущества. Анализ предложений и сделок по рынку помещений нежилого фонда проводится по результатам мониторинга и результатам торгов за текущий квартал.

Мониторинг рынка коммерческой недвижимости за 1 квартал 2016 года включил 424 объектов аренды. Совместная база данных (с результатами торгов) включила 425 объектов аренды (66,9 тыс. кв. м).

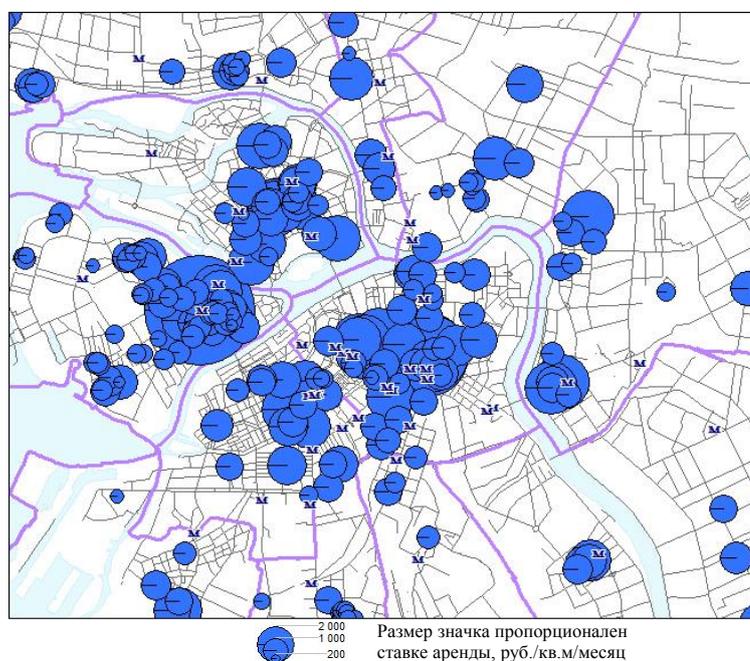
Наибольший удельный вес по предложению встроенных помещений по результатам мониторинга рынка коммерческой недвижимости в 1 квартале 2016 года занимали Василеостровский (14,6%), Центральный (14,3% от общего количества предложения), и Петроградский (9,8%) районы Санкт-Петербурга (рисунки 4.3-4.4).





Источник: порталы объявлений об аренде встроенных помещений (emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 4.3. Распределение объектов аренды встроенных помещений по территории Санкт-Петербурга (по количеству), 1 квартал 2016 года



Источник: порталы объявлений об аренде встроенных помещений (emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 4.4. Распределение объектов аренды встроенных помещений в центральной части Санкт-Петербурга (по количеству), 1 квартал 2016 года



По результатам мониторинга в 1 квартале 2016 года³⁸ средняя ставка аренды в зонах основных магистралей Санкт-Петербурга за помещения стрит-ритейла составила 2 329 руб./кв. м/мес., без НДС, самые высокие средние ставки аренды были предложены на улице Восстания и Лиговском проспекте.

Минимальная ставка аренды составила 901 руб./кв. м/мес., без НДС за помещение общей площадью 108 кв. м, расположенное на проспекте Стачек, д. 34 (1 этаж, отдельный вход с улицы, состояние «отличное»).

Максимальная ставка аренды – 6 560 руб./кв. м/мес., без НДС за помещение общей площадью 56,4 кв. м, расположенное на углу улицы Восстания и переулка Ульяны Громовой, д. 13/1 (1-й этаж, отдельный вход с улицы, состояние «нормальное») (таблица 4.2, рисунок 4.5).

Таблица 4.2 – Средние ставки аренды [диапазоны] на основных магистралях Санкт-Петербурга по результатам мониторинга 1 квартала 2016 г.

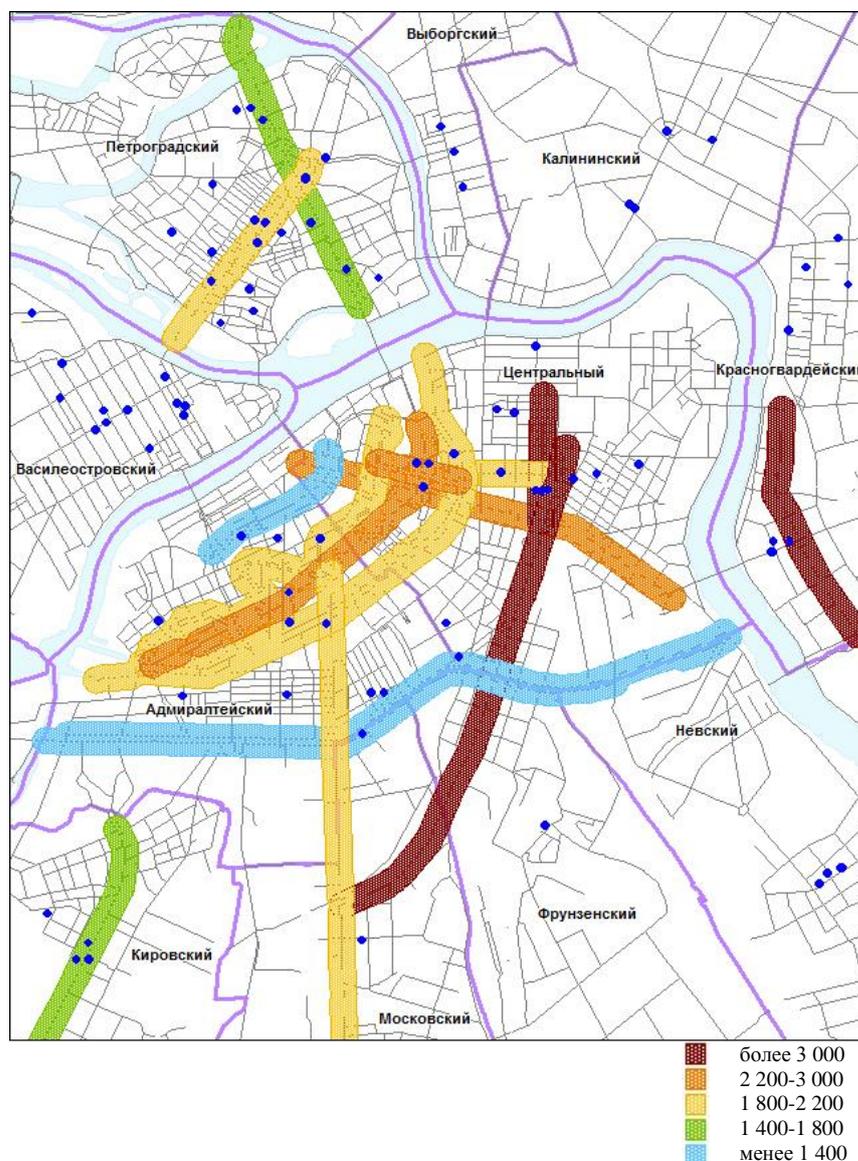
Магистраль	ГУП «ГУИОН»	Colliers International
	Средняя ставка аренды [диапазон]	Диапазон ставок аренды
Невский пр.	2 769	[5 000-11 500]
Восстания ул.	6 169 [5 594-6 560]	[1 750-5 000]
Лиговский пр.	6 077 [5 594-6 560]	[1 200-5 000]
1-я Красноармейская ул.		[1 500-5 000]
Московский пр.	2 098 [2 054-2 142]	[750-6 500]
Загородный пр.		[1 500-3 500]
Владимирский пр.		[2 500-6 000]
Рубинштейна ул.		[1 850-3 500]
Итальянская ул.	2 452 [2 211-2 606]	[1 500-2 500]
Большая Морская ул.	1 089	[2 000-4 000]
Малая Морская ул.		[1 500-6 500]
Большая Конюшенная ул.		[3 000-15 000]
Садовая ул.	2 591 [2 211-2 829]	
Жуковского ул.	1 965	
Просвещения пр.	1 887	
Большой пр. П.С.	1 896 [1 130-3 173]	
Фонтанки реки наб.	2 196 [1 652-2 882]	
Гражданский пр.	1 933 [1 275-3 404]	
Каменноостровский пр.	1 400 [942-2 000]	
Маяковского ул.	629	
Стачек пр.	1 520 [901-2 208]	
Большая Зеленина ул.	917	
Гороховая ул.		
Грибоедова канала наб.	1 879	
Некрасова ул.		
Новочеркасский пр.	3 010	
Обводного канала наб.	1 009 [1 000-1 019]	

³⁸ Обработка объявлений об аренде встроенных помещений, размещенных на порталах emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.



Магистраль	ГУП «ГУИОН»	Colliers International
	Средняя ставка аренды [диапазон]	Диапазон ставок аренды
Ветеранов пр.	3 084 [1 978-4 525]	
В среднем	2 329	

Источник: мониторинг 1 кв. 2016 г. ГУП «ГУИОН», Colliers International (обзор за 1 кв. 2016 года)



Источник: порталы объявлений об аренде встроенных помещений (emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 4.5. Средние ставки аренды на основных магистралях центральной части Санкт-Петербурга (мониторинг 1 квартала 2016 года), руб./кв. м/мес., без НДС

Во 2 квартале 2016 года на рынке встроенно-пристроенных помещений и ОСЗ Санкт-Петербурга ожидается дальнейшее развитие тенденций, обозначившихся в 1 квартале. В частности, продолжит расти объем помещений, сменивших собственников, пересмотры текущих договоров аренды с целью снижения затрат за счет уменьшения арендуемой площади или арендных ставок.



5.1 Рынок аренды встроенно-пристроенных помещений торгового назначения

5.1.1 Предложение и спрос на рынке торговых помещений

По данным ГУП «ГУИОН», в сегменте встроенных помещений удельный вес торговых объектов составляет порядка 21-24%³⁹. Таким образом, общая площадь нежилых помещений торгового назначения составляет порядка 17-20 млн. кв. м.

По данным мониторинга встроенных помещений ГУП «ГУИОН»,⁴⁰ около 84% встроенных торговых помещений, представленных на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2016 года, являлись специализированными торговыми помещениями. Как правило, это магазины продовольственных и промышленных товаров, остальные имели multifunctional назначение. Наибольшую долю арендуемых торговых площадей занимают магазины розничной и оптовой торговли, а также салоны красоты. На втором месте – объекты общественного питания.

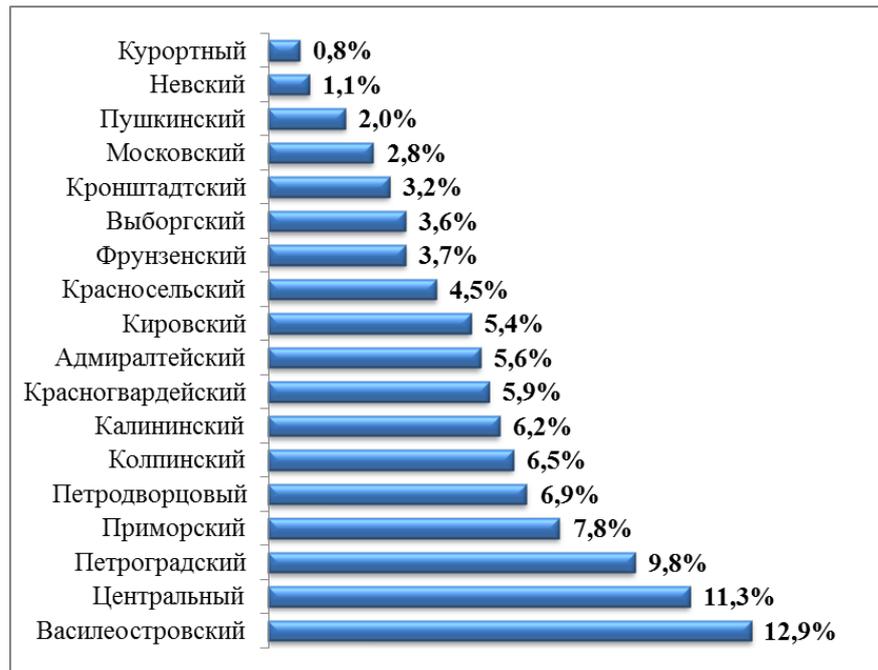
В 1 квартале 2016 года сдаваемые в аренду встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в центральных районах (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) и районах, удаленных от центра города (Выборгском, Калининском, Кировском, Красногвардейском, Красносельском, Московском, Невском, Приморском, Фрунзенском).

В этих районах предлагалось к аренде и продаже около 80,5% всех встроенных торговых помещений (доля центральных районов – 39,6%, доля районов, удаленных от центра, – 40,9%). В остальных районах города объем предложения встроенных торговых площадей составил 19,5% (рисунок 4.6).

³⁹ По данным Росреестра, общая площадь зданий и сооружений в Санкт-Петербурге, в отношении которых имеются сведения в Росреестре, на 01.12.2014 г. составляет 201,4 млн. кв. м., из них 82,9 млн. кв. м – нежилые помещения, 118,5 – жилые помещения.

⁴⁰ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки помещений торгового назначения из базы по мониторингу рынка коммерческой недвижимости, которая в 1 квартале 2016 года включила 260 объектов аренды общей площадью 39,1 тыс. кв. м.

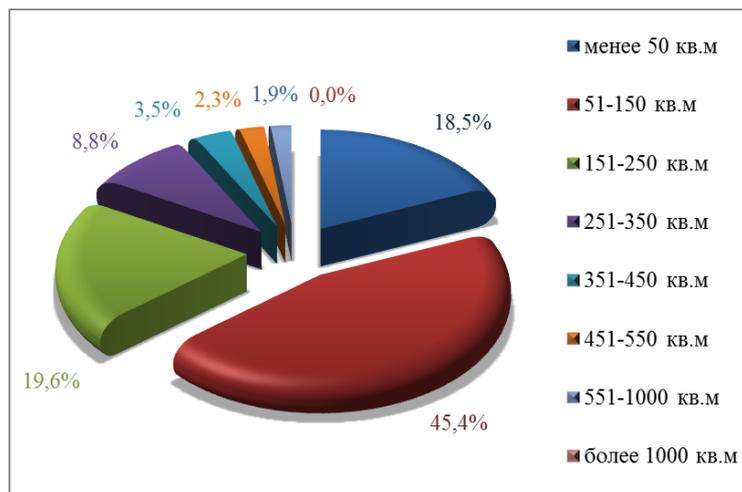




Источник: порталы объявлений об аренде встроенных помещений (eMLS.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 4.6. Структура рынка аренды встроенной торговой недвижимости Санкт-Петербурга по районам (по площади) в 1 квартале 2016 года, %

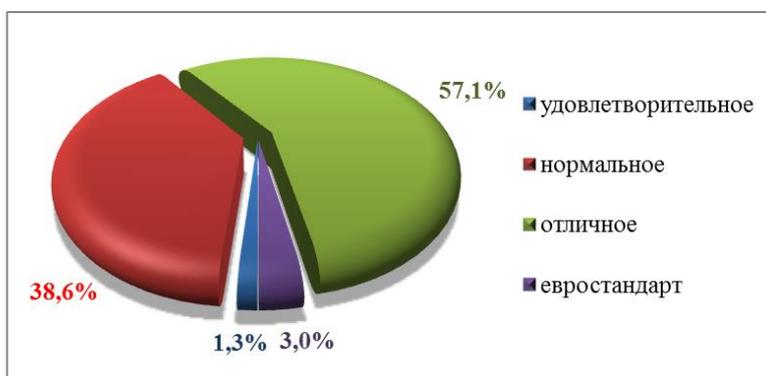
Доля предложения встроенных помещений торгового назначения площадью до 150 кв. м на рынке аренды в 1 квартале 2016 года составила 64%. Доля предложения помещений от 151 до 350 кв. м составила 28%. Предложение помещений средних (от 351 до 550 кв. м) и больших (более 550 кв. м) площадей составляет 6% и 2% соответственно (рисунок 4.7).



Источник: порталы объявлений об аренде и продаже встроенных помещений (eMLS.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 4.7. Распределение встроенных помещений торгового назначения в зависимости от предлагаемой площади, 1 квартал 2016 года

Подавляющее большинство сдаваемых в аренду и выставленных на продажу встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга в 1 квартале 2016 года находилось в отличном (57,1%) и нормальном (38,6%) состоянии (рисунок 4.8).



Источник: порталы объявлений об аренде и продаже встроенных помещений (emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 4.8. Структура рынка аренды встроенной торговой недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию помещений, 1 квартал 2016 года

Тенденция смещения спроса на встроенные помещения из центра города в спальные районы, особенно при наличии на рассматриваемой территории стабильных пешеходных потоков, продолжается. Наиболее востребованы в этом плане Московский, Ленинский, Гражданский и Богатырский проспекты, а также проспекты Просвещения и Энгельса, улицы вблизи станций метро в спальных районах Санкт-Петербурга. Наиболее очевидными преимуществами данных территорий являются: более низкие (чем в центре города) 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 помещениях во вновь построенных домах. При этом интерес в отношении таких помещений проявляют не только операторы товаров и услуг повседневного спроса, но и крупные сетевые компании. Таким образом, помещения с ликвидной локацией остаются невостребованными лишь в случае отказа собственников в снижении арендных ставок.

5.1.2 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);

- высокая «проходимость» места, а именно интенсивность пешеходных или транспортных потоков и т.п.;
- условия парковки;
- состояние здания;
- характеристика входов, в том числе их количество и ориентация на улицу или во двор;
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- наличие витринных окон;
- 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 4.3).

Таблица 4.3 – 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: ГУП «ГУИОН»

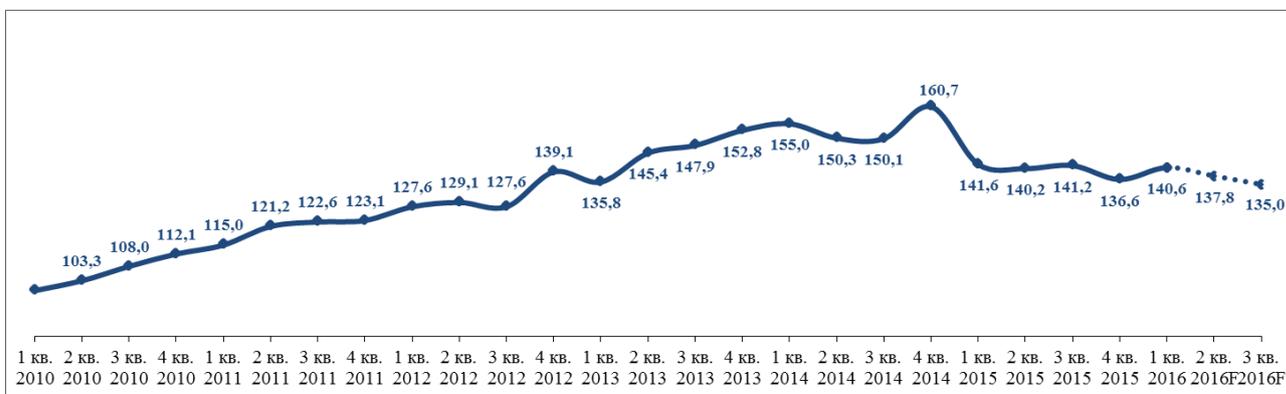


Арендные ставки

Для анализа динамики арендных ставок за встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга аналитики ГУП «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 мониторинга 1 квартала 2016 года на рынке встроенных торговых помещений арендные ставки выросли относительно 4 квартала 2015 года на (+2,9%).

Прогнозные значения уровня арендных ставок в данном сегменте на 2 и 3 кварталы 2016 года, рассчитанные на основании результатов ежеквартальных экспертных опросов о состоянии рынка коммерческой недвижимости, относительно 1 квартала 2010 года (принят за 100%), составляют 137,8% и 135,0% соответственно (индексы на 2 и 3 кварталы соответственно - 1,38 и 1,35) (рисунок 4.9).



Источник: порталы объявлений об аренде и продаже встроенных помещений (emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН» методом массовой оценки

Рисунок 4.9. Динамика арендных ставок и цен на встроенные торговые помещения и прогноз до 3 квартала 2016 года (в рублях), %

В 1 квартале 2016 года арендные ставки на торговые площади без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 144 до 9 360 руб./кв. м в мес.

Средняя арендная ставка в центральных районах составила 1 565 руб./кв. м в мес.

Средняя арендная ставка в удаленных от центра города районах составила 1 294 руб./кв. м в мес.



Наименьшие средние арендные ставки (993 руб./кв. м в мес.) были зафиксированы в районах, находящихся на периферии (таблица 4.4).

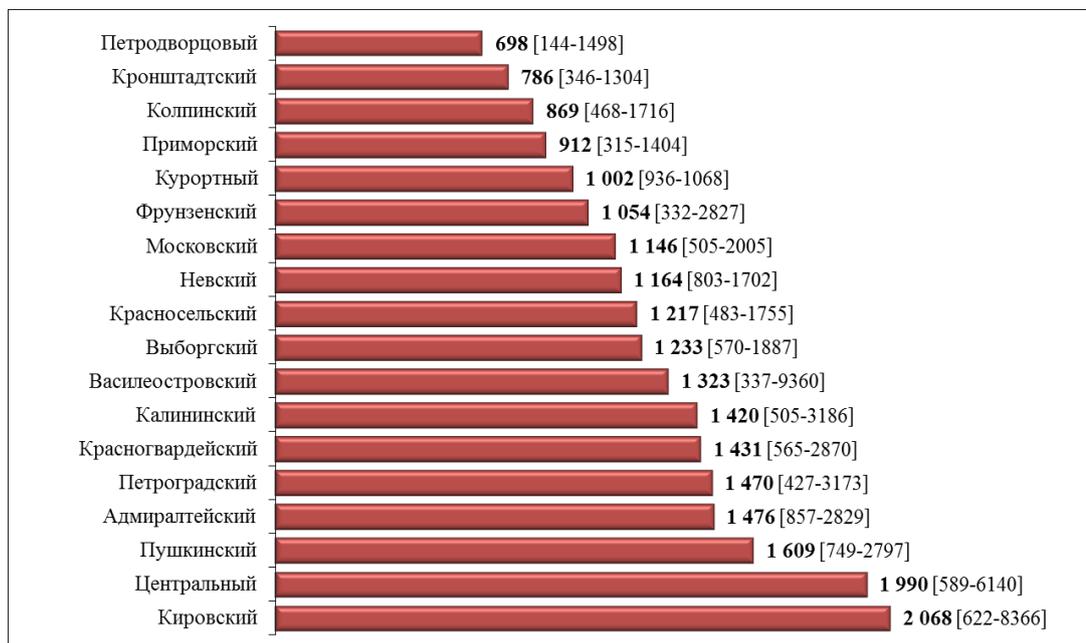
Таблица 4.4 – Средние арендные ставки (диапазоны) на встроенные торговые помещения в 1 квартале 2016 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1 565	337-9 360
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Красносельский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	1 294	315-8 366
Периферийные районы (Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Петродворцовый, Пушкинский)	993	144-2 797

* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1 этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, наиболее востребованная площадь, расположение вблизи станций метрополитена).

Источник: порталы объявлений об аренде и продаже встроенных помещений (eMLS.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

Наибольшие средние арендные ставки на встроенные помещения торгового назначения в 1 квартале 2016 года были зафиксированы в Кировском районе Санкт-Петербурга (2 068 руб./кв. м в мес.), наименьшие – в Петродворцовом районе (698 руб./кв. м в мес.) (рисунок 4.10).



Источник: порталы объявлений об аренде и продаже встроенных помещений (eMLS.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 4.10. Средние арендные ставки (диапазоны) на встроенные торговые помещения в 1 квартале 2016 года (по районам), руб./кв. м в мес.

В 1 квартале 2016 года скидка на торг на рынке коммерческой недвижимости при заключении договора аренды встроенного торгового помещения в среднем составила 6,4%.



Базовая ставка капитализации⁴¹ данного сегмента торговой недвижимости в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2016 года составила 10,08%, варьируясь в диапазоне от 7,1 до 17,1%.

Базовая ставка капитализации данного сегмента торговой недвижимости в 2015 году составила 11,99%, варьируясь в диапазоне от 8,4 до 20,4%.

В 1 квартале 2016 года Фондом имущества была заключена 1 сделка по аренде встроенного коммерческого помещения торгового назначения площадью 30,5 кв. м на сумму 0,28 млн. руб.

⁴¹ Базовая ставка капитализации – это ставка для среднего по местоположению типичного по площади (для встроенных нежилых помещений торгового назначения типичная площадь составляет 200 кв. м, для офисных – 400 кв. м, производственно-складских – 500 кв. м.) объекта, расположенного на 1-ом этаже, в нормальном состоянии, имеющим отдельный вход с улицы.



5.2 Рынок аренды встроенно-пристроенных помещений офисного назначения

5.2.1 Предложение и спрос на рынке офисных помещений

По данным ГУП «ГУИОН», в сегменте встроенных помещений удельный вес офисных объектов составляет порядка 17-18%. Таким образом, общая площадь нежилых помещений офисного назначения составляет порядка 14-15 млн. кв. м⁴².

По данным мониторинга ГУП «ГУИОН»,⁴³ около 55,4% встроенных офисных помещений, которые были представлены на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2016 года, являлись специализированными офисными помещениями. Остальная часть предложения была представлена помещениями многофункционального назначения.

В 1 квартале 2016 года доля сдаваемых в аренду встроенных офисных помещений, расположенных в центральных районах Санкт-Петербурга (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) составила порядка 69,6%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Красногвардейском, Красносельском, Московском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде и продаже около 19,0% встроенных офисных помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных офисных площадей составил около 11,4% (рисунок 4.11).

⁴² По данным Росреестра, общая площадь зданий и сооружений в Санкт-Петербурге, в отношении которых имеются сведения в Росреестре, на 01.12.2014 г. составляет 201,4 млн. кв. м., из них 82,9 млн. кв. м – нежилые помещения, 118,5 – жилые помещения.

⁴³ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки помещений офисного назначения из базы по мониторингу рынка коммерческой недвижимости, которая в 1 квартале 2016 года включила 112 объектов аренды общей площадью 15,8 тыс. кв. м.

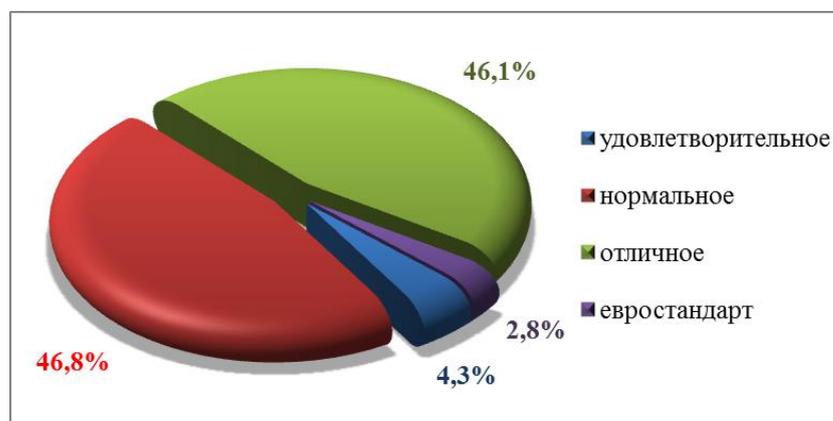




Источник: порталы объявлений об аренде встроенных помещений (emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 4.11. Структура рынка аренды встроенной офисной недвижимости Санкт-Петербурга по районам (по площади) в 1 квартале 2016 года, %

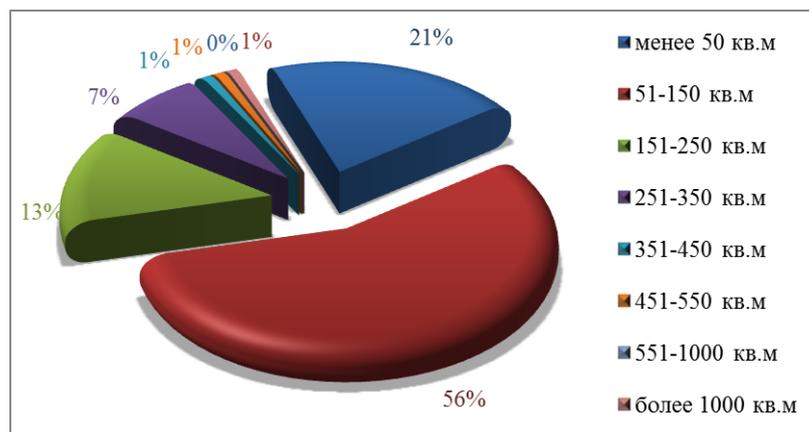
Подавляющее большинство сдаваемых в аренду встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга в 1 квартале 2016 года находилось в нормальном (46,8%) и отличном (46,1%) и состоянии (рисунок 4.12).



Источник: порталы объявлений об аренде и продаже встроенных помещений (emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 4.12. Структура рынка аренды встроенной офисной недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию помещений, 1 квартал 2016 года

Совокупная доля предложения встроенных помещений офисного назначения площадью до 150 кв. м составила в 1 квартале 2016 года 77% от всех встроенных помещений, представленных на рынке аренды. На долю помещений площадью от 151 до 350 кв. м, пришлось 21%. Предложение встроенных помещений средних (от 351 до 550 кв. м) и больших (более 550 кв. м) площадей составило 2% и 1% соответственно (рисунок 4.13).



Источник: порталы объявлений об аренде и продаже встроенных помещений (emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 4.13. Распределение встроенных помещений офисного назначения в зависимости от предлагаемой площади в 1 квартале 2016 года

5.2.2 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 входов, в том числе их количество, ориентация на улицу или во двор;
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- 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 4.5).

Таблица 4.5 – 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: ГУП «ГУИОН»

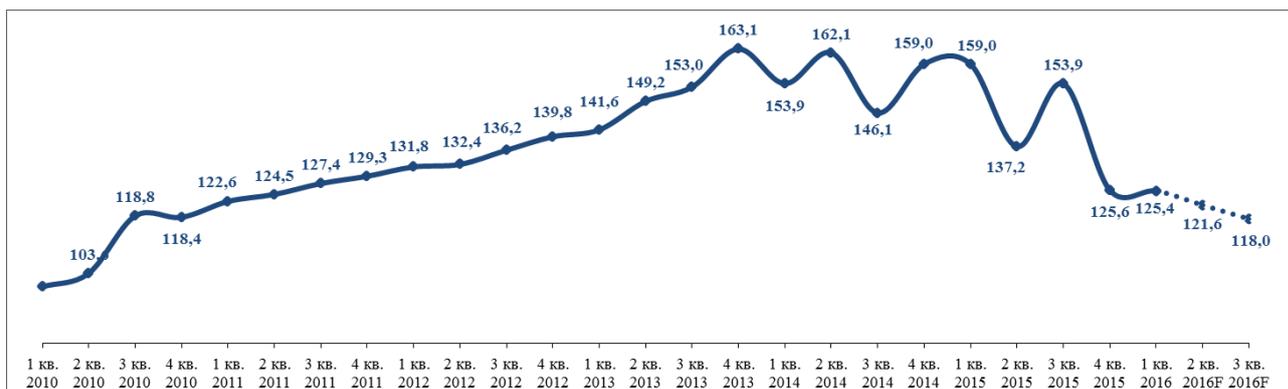
Арендные ставки

Для анализа динамики арендных ставок за встроенные офисные помещения Санкт-Петербурга аналитики ГУП «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 данным мониторинга за 1 квартал 2016 года арендные ставки на встроенные офисные помещения незначительно снизились относительно 4 квартала 2015 года в среднем на (-0,2%).

Прогнозные значения уровня арендных ставок в данном сегменте на 2 и 3 кварталы 2016 года, рассчитанные на основании результатов ежеквартальных экспертных опросов о состоянии рынка коммерческой недвижимости, относительно 1 квартала 2010 года (принят за 100%) составили 121,6% и 118,0% соответственно (индексы на 2 и 3 кварталы соответственно - 1,22 и 1,18) (рисунок 4.14).





Источник: порталы объявлений об аренде и продаже встроенных помещений (emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН» методом массовой оценки

Рисунок 4.14. Динамика арендных ставок на встроенные офисные помещения и прогноз до 3 квартала 2016 года (в рублях), %

В 1 квартале 2016 года арендные ставки за офисные площади без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 220 до 1 428 руб./кв. м в мес.

В центральных районах Санкт-Петербурга средняя арендная ставка составила 782 руб./кв. м в мес.

В удаленных от центра города районах средняя арендная ставка составила 650 руб./кв. м в мес.

В районах, находящихся на периферии, средние арендные ставки составили 552 руб./кв. м в мес. (таблица 4.6).

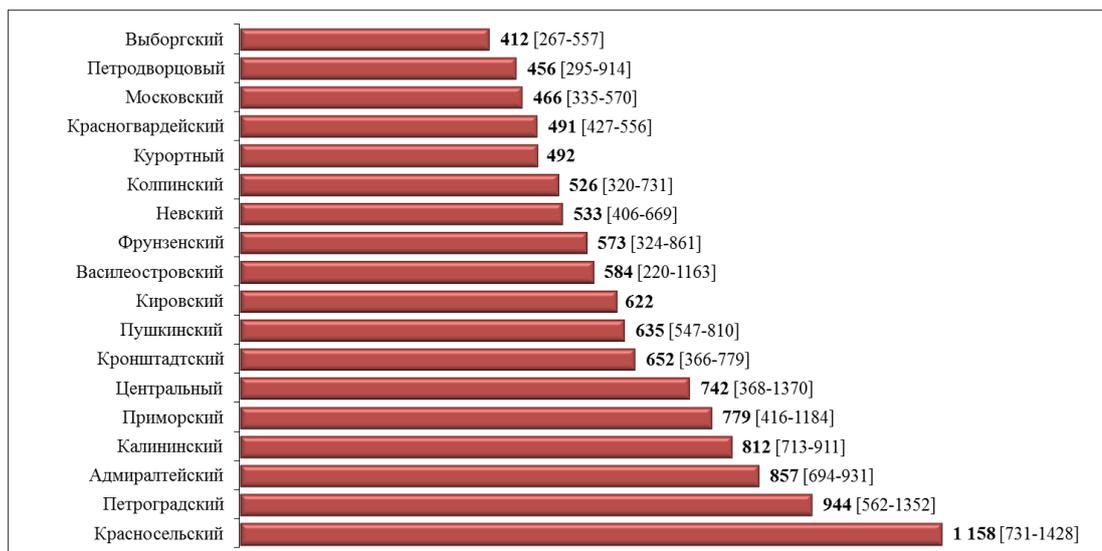
Таблица 4.6 – Средние арендные ставки (диапазоны) за встроенные офисные помещения в 1 квартале 2016 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	782	220-1 370
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Красносельский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	650	267-1 428
Периферийные районы (Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Петродворцовый, Пушкинский)	552	295-914
* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1 этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, наиболее востребованная площадь до 150 кв. м, расположение вблизи станций метрополитена).		

Источник: порталы объявлений об аренде и продаже встроенных помещений (emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

Наибольшие средние ставки на встроенные помещения офисного назначения были зафиксированы в Красносельском районе Санкт-Петербурга (1 158 руб./кв. м в мес.), наименьшие – в Выборгском районе (412 руб./кв. м в мес.) (рисунок 4.15).





Источник: порталы объявлений об аренде и продаже встроенных помещений (eMLS.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 4.15. Средние арендные ставки (диапазоны) на встроенные офисные помещения в 1 квартале 2016 года (по районам), руб./кв. м в мес.

В 1 квартале 2016 года скидка на торг на рынке коммерческой недвижимости при заключении договора аренды встроенного офисного помещения в среднем составила 8,6%. Базовая ставка капитализации данного сегмента офисной недвижимости в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2016 года составила 10,38%, варьируясь в диапазоне 7,3-17,6%.

Базовая ставка капитализации данного сегмента офисной недвижимости в 2015 году составила 10,88%, варьируясь в диапазоне от 7,6 до 18,5%.

5.3 Рынок аренды встроенно-пристроенных производственно-складских помещений

5.3.1 Предложение и спрос на рынке производственно-складских помещений

По данным ГУП «ГУИОН», в сегменте встроенных помещений удельный вес производственно-складских объектов составляет около 9%. Таким образом, общая площадь нежилых помещений производственно-складского назначения составляет порядка 7-8 млн. кв. м.⁴⁴

По данным мониторинга ГУП «ГУИОН»,⁴⁵ около 75% встроенных производственно-складских помещений, которые были представлены на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2016 года, являлись специализированными производственно-складскими помещениями. Остальные помещения имели многофункциональное назначение.

В 1 квартале 2016 года сдаваемые в аренду встроенные производственно-складские помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Красногвардейском, Московском, Невском, Приморском, Фрунзенском). Их доля составила около 68,3%.

В центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) доля предложения встроенных производственно-складских помещений составила порядка 20,7%.

В остальных районах объем предложения встроенных производственно-складских площадей составил около 11,0% (рисунок 4.16).

⁴⁴ По данным Росреестра, общая площадь зданий и сооружений в Санкт-Петербурге, в отношении которых имеются сведения в Росреестре, на 01.12.2014 г. составляет 201,4 млн. кв. м., из них 82,9 млн. кв. м – нежилые помещения, 118,5 – жилые помещения.

⁴⁵ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки помещений производственно-складского назначения из базы по мониторингу рынка коммерческой недвижимости, которая в 1 квартале 2016 года включила 52 объекта аренды общей площадью 12,0 тыс. кв. м.

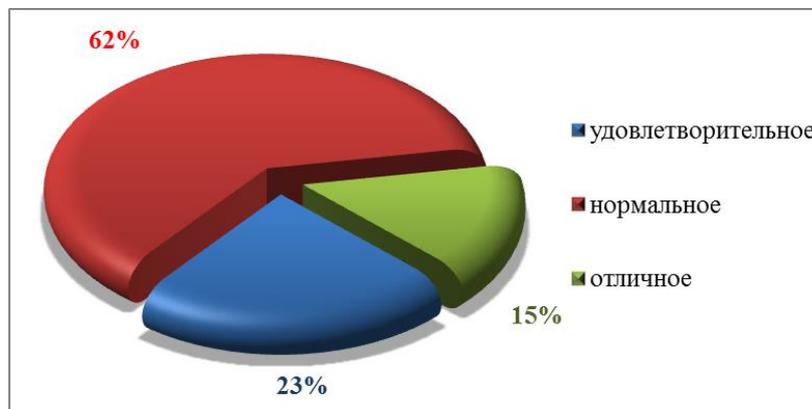




Источник: порталы объявлений об аренде встроенных помещений (emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 4.16. Структура рынка аренды встроенной производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга по районам (по площади) в 1 квартале 2016 года, %

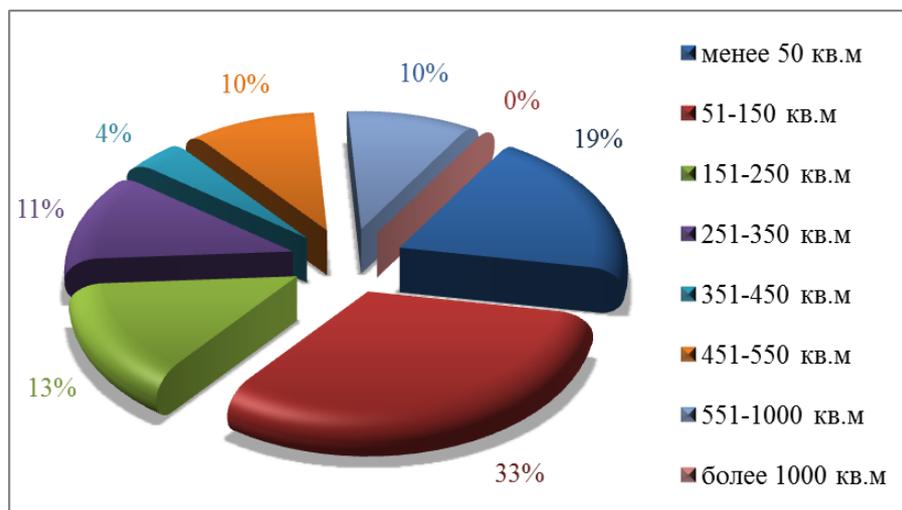
Подавляющее большинство сдаваемых в аренду в 1 квартале 2016 года встроенных производственно-складских помещений Санкт-Петербурга находилось в нормальном (61,6%) и удовлетворительном (23,5%) состоянии (рисунок 4.17).



Источник: порталы объявлений об аренде и продаже встроенных помещений (emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 4.17. Структура рынка аренды встроенной производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию помещений, 1 квартал 2016 года

В 1 квартале 2016 года доля встроенных производственно-складских помещений, представленных на рынке аренды и купли-продажи, площадь которых не превышает самых востребованных у арендаторов и покупателей 350 кв. м (предпочтения при этом отдаются небольшим отапливаемым помещениям в прилегающих к главным транспортным магистралям зонах), составила 82% (рисунок 4.18).



Источник: порталы объявлений об аренде и продаже встроенных помещений (emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 4.18. Распределение встроенных помещений производственно-складского назначения в зависимости от предлагаемой площади в 1 квартале 2016 года

Особое внимание арендаторов и покупателей привлекают производственно-складские площади в Невском, Красногвардейском и Выборгском районах города, расположенные, как правило, на территории промышленных предприятий.

Структура спроса на встроенные производственно-складские помещения, представляющие собой объекты классов «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.

5.3.2 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 входов 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 4.7).

Таблица 4.7 – 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: ГУП «ГУИОН»

Арендные ставки

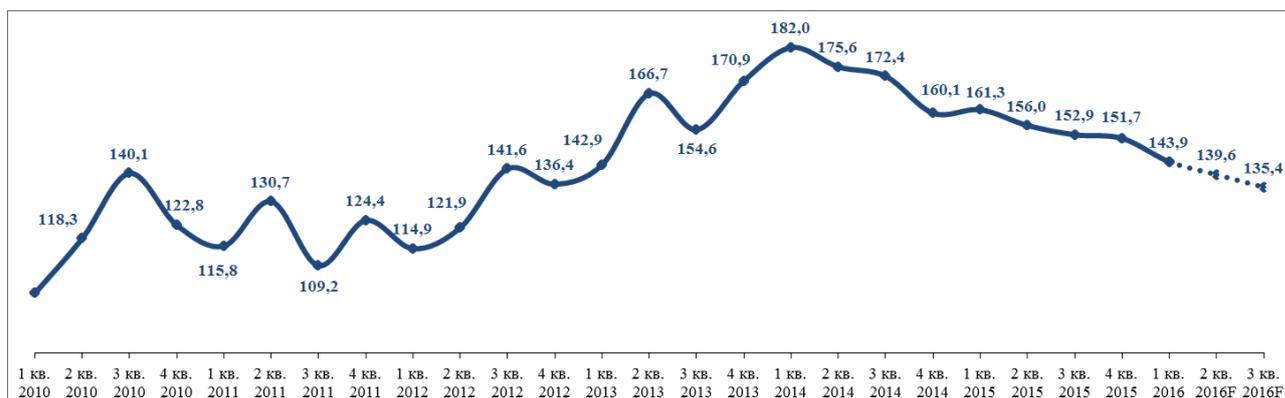
Для анализа динамики арендных ставок за встроенные производственно-складские помещения Санкт-Петербурга аналитики ГУП «ГУИОН» привели все объекты базы к единым характеристикам путем осуществления мультипликативных и аддитивных локальных корректировок основных ценообразующих факторов (зона, этаж, состояние, 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 2016 года снижение уровня арендных ставок на рынке встроенных производственно-складских помещений относительно 4 квартала 2015 года составило (-5,1%).

Прогнозные значения уровня арендных ставок в данном сегменте на 2 и 3 кварталы 2016 года, рассчитанные на основании результатов ежеквартальных экспертных опросов о состоянии рынка коммерческой недвижимости, относительно 1 квартала 2010 года (принят за 100%) составили 139,6% и 135,4% соответственно (индексы на 2 и 3 кварталы соответственно - 1,40 и 1,35) (рисунок 4.19).



Источник: порталы объявлений об аренде и продаже встроенных помещений (emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН» методом массовой оценки

Рисунок 4.19. Динамика арендных ставок и цен на встроенные производственно-складские помещения и прогноз до 3 квартала 2016 года (в рублях), %

По итогам 1 квартала 2016 года арендные ставки на производственно-складские помещения без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 155 до 991 руб./кв. м в мес.

В центральных районах Санкт-Петербурга средняя арендная ставка составила 334 руб./кв. м в мес.

В удаленных от центра города районах средняя арендная ставка составила 342 руб./кв. м в мес.

В периферийных районах города средняя арендная ставка составила 323 руб./кв. м в мес. (таблица 4.8).

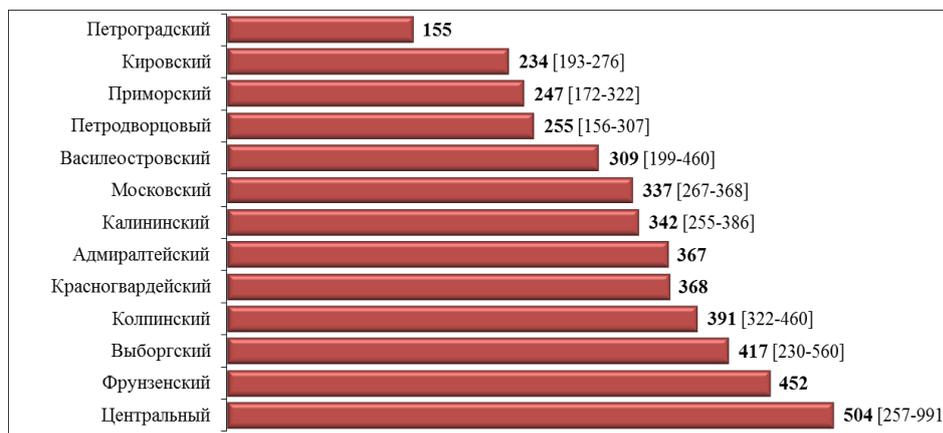


Таблица 4.8 – Средние арендные ставки (диапазоны) на встроенные производственно-складские помещения в 1 квартале 2016 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	334	155-991
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Красносельский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	342	172-560
Периферийные районы (Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Петродворцовый, Пушкинский)	323	156-460

Источник: порталы объявлений об аренде и продаже встроенных помещений (eMLS.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

Наибольшие средние ставки на встроенные помещения производственно-складского назначения в 1 квартале 2016 года были зафиксированы в Центральном районе Санкт-Петербурга (504 руб./кв. м в мес.), наименьшие – в Петроградском районе (155 руб./кв. м в мес.) (рисунок 4.20).



Источник: порталы объявлений об аренде и продаже встроенных помещений (eMLS.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 4.20. Средние арендные ставки (диапазоны) на встроенные производственно-складские помещения в 1 квартале 2016 года (по районам), руб./кв. м в мес.

В 1 квартале 2016 года скидка на торг на рынке коммерческой недвижимости при заключении договора аренды встроенного производственно-складского помещения в среднем составила 8,0%. Базовая ставка капитализации данного сегмента производственно-складской недвижимости в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2016 года составила 10,19%, варьируясь в диапазоне 7,1-17,3%.

Базовая ставка капитализации данного сегмента производственно-складской недвижимости в 2015 году составила 11,37%, варьируясь в диапазоне от 8,0 до 19,3%.



5.4 Рынок аренды отдельно стоящих зданий

5.4.1 Предложение на рынке отдельно стоящих зданий

По данным ГУП «ГУИОН», общая площадь нежилого фонда Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.14 составила 101 565,2 тыс. кв. м (увеличилась по сравнению с 2013 годом на 2,2%), из которых 88 878,4 тыс. кв. м (87,5%) – отдельно стоящие здания.

При этом удельный вес объектов торгового назначения (включая объекты общепита и бытового обслуживания) составил 8,8%, офисных – 13,8%, производственно-складских – 39,6%, прочих – 37,8%.

По данным Росреестра, общая площадь зданий и сооружений в Санкт-Петербурге, в отношении которых имеются сведения в Росреестре, на 01.12.2014 года составляет 201,4 млн. кв. м., из них 82,9 млн. кв. м – нежилые помещения, 118,5 – жилые помещения.

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, часть этих зданий имеет внутренний двор и (или) открытую парковку.

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.).

Что касается комплексной аренды и купли-продажи отдельно стоящих зданий (ОСЗ), то предложения такого рода на рынке недвижимости Санкт-Петербурга немногочисленны, хотя их число постепенно растет.

Мониторинг рынка отдельно стоящих зданий коммерческого использования за 1 квартал 2016 года включил 55 объектов общей площадью 34,9 тыс. кв. м, в том числе 25 объектов аренды (15,6 тыс. кв. м) и 30 объектов продажи (19,3 тыс. кв. м).

В 1 квартале 2016 года отдельно стоящие здания, представленные на рынке аренды и купли-продажи, преимущественно находились в отличном (58% от общего числа) и нормальном (41%) состоянии.

Доля предложения отдельно стоящих зданий Санкт-Петербурга, расположенных в центральных районах (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный), составляла 58,3% от общего числа представленных на рынке. В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Красногвардейском, Красносельском,



Московском, Невском, Приморском, Фрунзенском) доля составила 28,8%, в периферийных районах (Колпинском, Кронштадтском, Курортном, Петродворцовом, Пушкинском) – 12,8%.

5.4.2 Ценовые характеристики рынка отдельно стоящих зданий

Ценообразующие факторы

Основные ценообразующие факторы отдельно стоящих зданий различаются в зависимости от их назначения. Для сегмента торговли основными ценообразующими факторами являются:

- местоположение (приближенность к центру города, престижность адреса и т.д.);
- высокая «проходимость» места, а именно интенсивность пешеходных или транспортных потоков и т.п.;
- 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 функция⁴⁶);
- специализация арендатора/покупателя (наиболее высокие арендные ставки и цены устанавливаются для арендаторов, занимающих небольшие площади: салоны сотовой связи, ювелирные магазины, операторы снековой продукции,⁴⁷ маникюрные и парикмахерские салоны, магазины бижутерии и аксессуаров, цветочные магазины, салоны оптики, магазины подарков, сувенирные лавки 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.);

⁴⁶ Функция якорного арендатора, выполняемая специализированным магазином или группой магазинов, заключается в генерации людских потоков, то есть в привлечении посетителей и определении специфики торгового центра.

⁴⁷ Шоколад, марципан, орехи, мармелад, чипсы, попкорн, сухарики, суши и т. д.



– уровень контроля доступа (наличие вневедомственной охраны, сторожа, пропускной системы и т. д.);

– наличие 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);

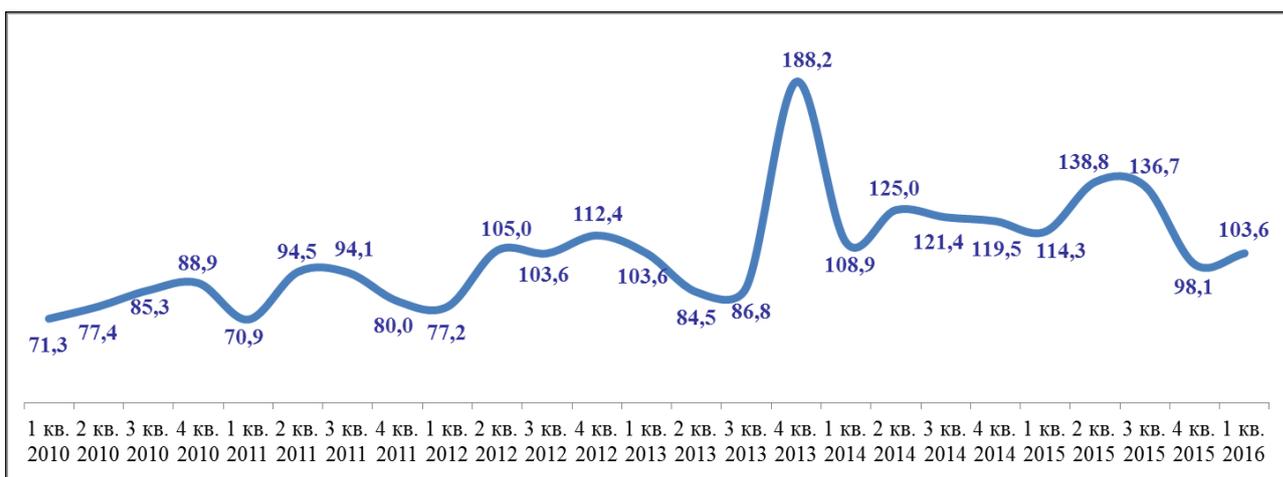
– наличие элементов благоустройства и коммуникаций (электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации);

– тип входа (как правило, отдельный или общий со двора или через проходную);

– обеспечение погрузо-разгрузочных работ (оснащенность грузовыми лифтами, кранами, тельферами, подъездными путями для различных видов транспорта, а также наличие погрузчиков).

Арендные ставки

В 1 квартале 2016 года относительно 4 квартала 2015 года на рынке отдельно стоящих зданий уровень арендных ставок вырос на 2,8% (рисунок 4.21).



Источник: порталы объявлений об аренде и продаже отдельно стоящих зданий (eMLS.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 4.21. Динамика арендных ставок и цен за ОСЗ, %



В 1 квартале 2016 года средняя ставка аренды отдельно стоящих зданий составила:

- в сегменте торговой недвижимости – 728 (388-1 085) руб./кв. м в мес.,
- в сегменте офисной недвижимости – 682 (479-994) руб./кв. м в мес.,
- в сегменте производственно-складской недвижимости – 377 (184-782) руб./кв. м в мес. (таблица 4.9).

Таблица 4.9 – Средние арендные ставки (диапазоны) на ОСЗ в 1 квартале 2016 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.					
	торговые ОСЗ		офисные ОСЗ		производственно-складские ОСЗ	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	752	557-997	714	568-994	559	322-782
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красносельский, Невский, Красногвардейский, Московский, Приморский, Фрунзенский)	838	728-936	650	479-914	388	294-482
Периферийные районы (Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	594	388-1 085	-	-	184	-

Источник: порталы объявлений об аренде и продаже отдельно стоящих зданий (eMLS.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

Операционные расходы

Как правило, под эксплуатационными расходами понимаются расходы, связанные с использованием имущества. Операционные же включают, помимо эксплуатационных, также расходы, связанные с владением имуществом (налог на имущество, земельные платежи, страхование имущества).

Основные составляющие операционных расходов для встроенных помещений:

- страхование имущества (страхование ответственности арендатора перед третьими лицами, налог на имущество);
- отчисления на капитальный ремонт и эксплуатацию инженерного оборудования;
- страхование от потерь при простое (недозагрузке) помещений и потерь от недосбора арендной платы.

Вышеперечисленные статьи операционных расходов при сдаче в аренду встроенных помещений нежилого фонда включаются арендодателем в арендную ставку, в договоре сумма операционных расходов отдельно не прописывается.



До 2016 года налог на имущество составлял 2,2% от стоимости имущества, с 1 квартала 2016 года размер налога на имущество составляет 1% от кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.⁴⁸

Отчисления на капитальный ремонт составляют 2-3 руб./кв. м общей площади помещений в месяц⁴⁹. Депутаты Санкт-Петербурга предлагают увязать размер взноса за капремонт и вид фактического использования нежилого помещения в многоквартирном жилом доме. Предлагается повысить размер взноса для владельцев нежилых помещений, в которых размещаются офисы, магазины, объекты общественного питания и бытового обслуживания. Соответствующий законопроект внесен на рассмотрение ЗакСа Петербурга. Если он будет одобрен, то документ внесут в Госдуму.⁵⁰

Процент недозагрузки помещений и потерь от недосбора арендной платы рассчитывается по формуле:

$$V = K_n \times \frac{n_f}{n_o},$$

где

V – недозагрузка помещений, %;

K_n – коэффициент оборачиваемости арендных площадей, отражающий долю арендных площадей, на которых в течение определенного срока происходит смена арендаторов, %;

n_f – число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов, мес.;

n_o – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, мес.⁵¹

Общее число арендных периодов определяется средней продолжительностью сроков арендных договоров. Срок аренды коммерческой недвижимости может составлять от 11 мес. до 5 лет. Период, необходимый для поиска новых арендаторов, на основании анализа рыночной информации, полученной от риелторов, составляет в среднем от 1 до 3 месяцев. При минимальном значении срока аренды в размере 11 мес. и сроке экспозиции – 1 месяц процент потерь от недозагрузки офисных помещений составит 9,1%, при максимальном значении срока аренды в течение 5 лет и сроке экспозиции – 3 месяца процент потерь от недозагрузки офисных помещений составит 5%.

⁴⁸ Закон Санкт-Петербурга от 26.11.2003 № 684-96 «О налоге на имущество организаций» (с изм. от 25.12.2015).

⁴⁹ Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 22.12.2014 г. № 1 205 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2015 году» (с изм. от 08.04.2015 г.).

⁵⁰ <http://ktostroit.ru/news/231930/>.

⁵¹ <http://dpo.ru/services/18/86/>.



Платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.), как правило, оплачиваются арендатором дополнительно.

Тарифы на коммунальные услуги, в том числе для промышленных потребителей, устанавливаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (таблица 4.10).

Таблица 4.10 – Тарифы на коммунальные услуги для промышленных потребителей

Наименование коммунальной услуги	Тариф (без НДС)	
	с 01.01.2016 по 30.06.2016	с 01.07.2016 по 31.12.2016
Холодное водоснабжение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), в том числе: питьевая вода, руб./куб. м, техническая холодная вода, руб./куб. м	24,46	27,4
	4,42	4,95
Водоотведение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), руб./куб. м	28,67	32,11
Отопление и горячее водоснабжение (зависит от поставщика услуги), руб./Гкал:	353,2-2 069,6	751,1-2 140,3
Электроснабжение (единые/котловые тарифы), в том числе: одноставочный тариф, руб./МВтч, 2-х ставочный тариф (содержание электрических сетей), тыс. руб./МВт в мес., 2-х ставочный тариф (оплата технологического расхода/потерь), руб./МВтч	192,6-1 638,4	228,9-3 418,5
	31,1-604,5	55,4-1 357,5
	12,98-240,04	12,98-278,15
Утилизация и захоронение твердых бытовых отходов СПб ГУП «Завод по механизированной переработке бытовых отходов» и ООО «Новый свет – ЭКО», руб./т.:	739,21-751,11	

Источники: Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.12.2014 № 625-р (ред. от 28.12.2015), от 27.11.2015 №379-р, от 27.11.2015 №368-р, от 27.11.2015 №369-р, от 27.11.2015 №373-р, от 26.11.2014 № 330-р, от 28.11.2014 № 347-р

В 1 квартале 2016 года среднемесячный размер коммунальных платежей составил:

- для торговых помещений – 91,0-113,8 руб./кв. м;
- для офисных помещений – 45,5-68,3 руб./кв. м;
- для складских помещений – 22,8-34,1 руб./кв. м;
- для многофункциональных помещений – 79,6-91,0 руб./кв. м.



5.5 Выводы

Арендные ставки на встроенные помещения за 1 квартал 2016 года изменились следующим образом:

- в сегменте торговых помещений выросли на 2,9%;
- в сегменте офисных помещений снизились на 0,2%;
- в сегменте производственно-складских помещений снизились на 5,1%.

Диапазон арендных ставок за встроенные помещения без учета стоимости коммунальных расходов и НДС составил:

- в сегменте торговых помещений - от 144 до 9 360 руб./кв. м в мес.;
- в сегменте офисных помещений - от 220 до 1 428 руб./кв. м в мес.;
- в сегменте производственно-складских помещений - от 155 до 991 руб./кв. м в мес.

На рынке отдельно стоящих зданий по итогам 1 квартала 2016 года уровень арендных ставок вырос на 10,0%.

Диапазон арендных ставок за аренду отдельно стоящих зданий без учета стоимости коммунальных расходов и НДС составил:

- в сегменте торговой недвижимости – от 388 до 1 085 руб./кв. м в мес.,
- в сегменте офисной недвижимости – от 479 до 994 руб./кв. м в мес.,
- в сегменте производственно-складской недвижимости – от 184 до 782 руб./кв. м в месяц.

Прогнозные значения индексов арендных ставок на встроенные помещения на 2 и 3 кварталы 2016 года относительно 1 квартала 2010 года составили:

- в сегменте торговых помещений – 1,38 и 1,35 соответственно;
- в сегменте офисных помещений – 1,22% и 1,18 соответственно;
- в сегменте производственно-складских помещений 1,40 и 1,35 соответственно.

Скидка на торг при заключении договора с арендатором встроенного помещения в 1 квартале 2016 года в среднем составила:

- в сегменте торговых помещений - 6,4%;
- в сегменте офисных помещений – 8,6%;
- в сегменте производственно-складских помещений - 8,0%.

Диапазон ставок капитализации в 1 квартале 2016 года составил:

- для торговых помещений – 7,1-17,1% (базовая ставка - 10,08%);
- для офисных помещений – 7,3-17,6% (базовая ставка – 10,38%);



- для производственно-складских помещений – 7,1-17,3% (базовая ставка – 10,19%).

Снижение базовых ставок капитализации в 1 квартале 2016 года по сравнению с 2015 годом составило:

- для торговых помещений – на 1,91%;
- для офисных помещений – на 0,5%;
- для производственно-складских помещений – на 1,18%.

Снижение базовых ставок в периоды экономической рецессии говорит о снижении доходности.



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

Для более полной характеристики рынка аренды коммерческой недвижимости специалисты ГУП «ГУИОН» сочли необходимым провести анализ рынка аренды профессионально управляемых объектов недвижимости. Приведенный ниже анализ сегментов рынка показывает, что ставки аренды в торговых центрах, бизнес-центрах и производственно-складских комплексах сопоставимы со ставками аренды встроенных помещений нежилого фонда.

6.1 Рынок аренды помещений в торговых центрах⁵²

6.1.1 Общая характеристика и тенденции рынка торговых центров

Сохраняющийся негативный экономический фон, усиливающий давление на ритейлеров, а также снижение покупательского спроса способствовали тому, что многие ритейлеры начали приостанавливать развитие сетей, закрывать низкорентабельные магазины, вести переговоры с девелоперами о снижении арендных ставок.

По прогнозам экспертов, объем ввода новых торговых центров в Санкт-Петербурге в 2016 году может стать минимальным за последние 10 лет. В 2016 году на петербургский рынок могут выйти только два новых торговых объекта суммарной арендопригодной площадью около 87 тыс. кв. м.

Основные тенденции на рынке торговой недвижимости в 1 квартале 2016 года:

– Стагнация и стремление вкладывать в улучшение уже существующих объектов (прежде рынок торговой недвижимости вызывал у инвесторов больше интереса, чем рынок офисной недвижимости). Новых проектов на рынке торговой недвижимости в 1 квартале не появилось, а сроки по старым проектам отодвигаются, что связано с несколькими факторами: рынок перенасыщен крупными торговыми центрами, а сложная экономическая и политическая ситуация привела к падению оборотов розничной торговли и уходу с рынка ряда компаний.

⁵² При написании анализа рынка использовались материалы аналитических обзоров офисной недвижимости Санкт-Петербурга за 1 квартал 2016 года компаний Jones Lang LaSalle (<http://www.jll.ru/russia/ru-ru>, http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Retail_St.%20Petersburg_Q1_2016_rus.pdf?7afce3c9-9b9a-444b-a98c-9b093bb35ea5), NAI Becar (<http://naibecar.com/>, <http://naibecar.com/upload/iblock/3d0/3d0e2d35897078e0266b203a6277c2d6.pdf>) Colliers International (<http://www.colliers.com/ru-ru/stpetersburg>, http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/st-petersburg/reports/2016/2016-q1/rus/retail_market_report_q1_2016_spb_rus.pdf?la=ru-RU), Maris в ассоциации с CBRE (<http://maris-spb.ru/>, <http://maris-spb.ru/files/>) и ГК «АйБи ГРУПП» (<http://www.ibgroup.ru/>, http://www.ibgroup.ru/_files/АЙБИ_ГРУПП_Торговая%20недвижимость_1квартал_Обзор.pdf).



– Все более очевидным становится тренд на уменьшение размеров строящихся объектов, увеличение доли специализированных и продовольственных гипермаркетов, появление новых форматов торговли. Ранее основной объем всех построенных торговых площадей в Санкт-Петербурге приходился на крупные торгово-развлекательные комплексы (в 2014 году – 58%, в 2013 – 75,4%, в 2012 – 44,4%). В 2015 году доля специализированных и продовольственных гипермаркетов составила 38,1%, а доля комплексов небольшого районного типа, в том числе ориентированных на определенную нишу товаров – 23,9%.

– Многие торговые центры остаются на стадии проектов. В условиях снижения покупательской способности населения формируется определенный потенциал у концепции дисконт-центров, а также аутлетов. Так, существующие дисконт-центры Санкт-Петербурга демонстрировали высокий уровень посещаемости и 100% заполняемости.

– В ответ на падение спроса торговые центры вынуждены пересматривать условия аренды: переговоры велись о снижении арендной ставки на конкретный период (как правило, скидка в 3-7% предоставлялась на срок в 2 месяца), либо договаривались о сокращении занимаемых площадей с сохранением размера арендной платы. Стремление управляющих компаний сократить незаполненные площади любым способом повлекло за собой изменение структуры арендаторов; часто вакантные помещения отдавались под низкодоходные проекты, например, под развлекательную зону, выставочное пространство и т. п., или происходило переоборудование несколько малых помещений в одно крупное для якорного арендатора.

– Обострилась конкуренция между торговыми центрами за потоки потенциальных потребителей. В данных обстоятельствах, по мнению экспертов, выигрывают объекты с современной моделью управления («фокус на покупателя») и оригинальными форматами.

– В условиях постепенного насыщения Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями объем ввода новых объектов будет продолжать снижаться, и рынок неизбежно ждет новая волна развития – реконцепция существующих ТЦ. В первую очередь о реконцепции задумываются торговые центры, открытые до 2008 года и уже не соответствующие стандартам современного ритейла. Среди будущих объектов такого формата можно выделить «Капитолий «Дисконт-центр» – проект реконцепции существующего ТРК. Ключевую роль также играет размер объектов и их расположение, уровень конкуренции в районе – в локациях, наиболее насыщенных торговыми площадями, этот вопрос стоит острее. При этом качественные ТРК регионального и суперрегионального формата, открытые до 2008 года, по-прежнему пользуются достаточно высоким спросом со



стороны потребителей и могут ограничиться небольшими изменениями, в то время как объекты районного и окружного форматов в спорных локациях, а также более масштабные комплексы с изначальными ошибками в концепции могут задуматься о серьезных изменениях.

– Наиболее насыщенными с точки зрения торговых площадей остаются районы с активно развивающейся жилой застройкой: Московский, Приморский и Выборгский. Некоторые эксперты полагают, что с учетом активного жилого строительства в Ленинградской области – в локациях, прилегающих к черте города, существует высокий потенциал для появления небольших проектов окружных торговых центров. Что касается крупных торговых центров, то потенциал для их строительства сохраняется в зонах с низкой насыщенностью торговыми площадями, а также в уникальных локациях, где уже сформирована плотная городская застройка.

– Наиболее востребованными являлись помещения площадью от 200 до 500 кв. м в центральной части города. Также наблюдался рост интереса к небольшим помещениям от 100 до 150 кв. м. По-прежнему пользовались спросом большие площади от 1 тыс. кв. м, причем не только в спальных районах города, но и в прилегающих к городской черте районах области.⁵³

Основные события за 1 квартал 2016 года и ближайшие перспективы на рынке торговых центров Санкт-Петербурга:

1) Открытия:

– Компания «Пет Ритейл», которая управляет сетью из 60 магазинов «Бетховен» в Москве, в феврале 2016 года открыла третий магазин «Бетховен» в Петербурге на набережной реки Карповки в Петроградском районе, в планах компании – открывать в год по 1-2 магазина. Магазины (площадью до 500 кв. м) этой сети уже работают в ТРК «Заневский каскад» возле станции метро «Ладужская» и в ТРК «Континент на Байконурской» в Приморском районе. Сеть «Бетховен» рассматривает помещения площадью 200-500 кв. м только в непосредственной близости от станций метро по минимально возможной цене – до 1,5 тыс. руб./кв. м/мес. По данным «ФИНАМ», «Бетховен» входит в число крупнейших сетевых игроков в стране.⁵⁴

⁵³ Данные компании «АйБи ГРУПП» (обзор за 1 кв. 2016 г.).

⁵⁴ Оборот сети в 2014 году составил 3,9 млрд. руб., чистая прибыль – 1,2 млн. руб. (http://www.dp.ru/a/2016/02/08/Moskovskaja_set_zootovaro/).



2) Планы по реконструкции и/или реконцепции:

– Крупнейший ритейлер в Петербурге X5 Retail Group в 2016 году планирует провести реновацию 10 «Перекрестков». По данным сети «Перекресток», в среднем реновация позволяет увеличить продажи супермаркета на 4,7%, но рост продаж отдельных магазинов может достигать 15% («Перекресток» на Сенной площади). По оценкам аналитического агентства «Инфолайн», инвестиции в реновацию (замена оборудования и внутреннего оформления магазина) могут составлять свыше 20 тыс. руб./кв. м (около 20 млн. руб. на супермаркет площадью 1 тыс. кв. м).⁵⁵

3) Сделки купли-продажи:

– Сеть «К-раута», принадлежащая финскому холдингу Kesko (7 гипермаркетов в Петербурге) в феврале 2016 года купила у «Метрики» (проходит процедуру банкротства) гипермаркет на Выборгском шоссе, 214. Торговая площадь гипермаркета составляет около 10 тыс. кв. м, общая – 15 тыс. кв. м, площадь земельного участка – около 4 га. Сумма сделки по оценкам составляет 650-1 000 млн. руб. Новый гипермаркет «К-раута» откроется на Выборгском шоссе после реконструкции до конца 2016 года. Сеть планирует и далее развивать свое присутствие в Петербурге и увеличить количество гипермаркетов до 10.⁵⁶

– Компания «Галс-девелопмент» (на 96,44% принадлежит группе «ВТБ») продает ТРК «Лето» арабскому фонду Abu Dhabi Investment Authority. Претендентов приобрести его было много, в их числе Meridian Capital и Российский фонд прямых инвестиций. Комплекс «Лето» может стать первым активом арабского фонда на рынке российской недвижимости. Abu Dhabi Investment Authority, который является одним из крупнейших участников рынка международной недвижимости. По данным Sovereign Wealth Center, фонд управляет активами на 621 млрд. долл. США, из них 5-10% инвестированы в недвижимость в 41 стране. По данным Knight Frank Saint Petersburg, ориентировочная стоимость ТРК может составить 90-100 млн. долл. США.⁵⁷

4) Планы по открытию на 2016 год и ближайшую перспективу:

– Холдинг TOM TAILOR GROUP готовится открыть в Петербурге несколько магазинов одежды TOM TAILOR. Сейчас в Петербурге работают 3 собственных магазина холдинга, открытых в 2015 году: в ТРК «Галерея», в ТРК «Жемчужная плаза» (инвестиции

⁵⁵ http://www.dp.ru/a/2016/02/25/H5_Retail_Group_otkroet_i/.

⁵⁶ http://www.dp.ru/a/2016/02/03/Metrika_prodala_giperma/.

⁵⁷ <http://asninfo.ru/magazines/html-version/683-spb/15443-let-na-prodazhu>.



в его запуск составили 8 млн. руб.) и в Outlet Village Pulkovo, а также два франчайзинговых магазина в ТРК «Континент» на Байконурской улице и в ТК «Сенная».⁵⁸

– Концерн SRV и фэшн-оператор из Турции Koton подписали договор аренды помещения площадью 1,5 тыс. кв. м на первом этаже ТРЦ «Охта Молл». Это будет третий магазин турецкого бренда в Петербурге. Инвестиции в его открытие без учета товарного ассортимента составят 1 млн. долл. США. В 2016 году Koton планирует увеличить сеть в России в 1,5 раза и открыть еще 15 магазинов.⁵⁹

– Одежный ритейлер из Японии Uniqlo откроет в 2016 году еще два магазина в Петербурге – в ТРЦ «Мега Дыбенко» и в ТРК «Лето».⁶⁰

– В июле 2016 года состоится открытие четвертого гипермаркета «Леруа Мерлен» в Петербурге на ул. Партизана Германа. Также у ритейлера работают гипермаркеты на Коломяжском пр., на пр. Культуры и на ул. Коллонтай. Общая площадь магазина «Леруа Мерлен» в Красносельском районе составит 22 тыс. кв. м. Стоимость строительства стандартного гипермаркета общей площадью 14 тыс. кв. м и торговой 10 тыс. кв. м составляет около 1,5 млрд. руб. Кроме того, сеть «Леруа Мерлен» подписала предварительный договор покупки участка площадью 7 га на Шафировском пр. Стоимость участка оценивается в 14 млн. долл. США.⁶¹

– «М. Видео» планирует открыть в 2016 году 20 гипермаркетов.⁶²

– X5 Retail Group в 2016 году планирует открыть 5 новых супермаркетов «Перекресток».⁶³

– Сетевые магазины товаров для хобби и рукоделия в Петербурге активно расширяются. Так, в 2016 году компания «Искусница» планирует открыть еще 10 магазинов к 18 уже работающим. Два новых гипермаркета федерального ритейлера «Леонардо» откроются в ТРЦ «Мега Парнас» и в ТРЦ «Норд». Есть планы и на третий гипермаркет, но место для него пока не определено. Объем инвестиций в одну точку рассчитывается на уровне 50-60 тыс. руб. за 1 кв. м.⁶⁴

– Компания SRV Group заключила предварительный договор аренды с московским оператором «КАРО фильм» об открытии масштабного кинотеатра (7 тыс. кв. м) в ТРЦ «Охта Молл».

⁵⁸ http://www.dp.ru/a/2016/01/13/Tom_Tailor_usilivaet_jeksp/.

⁵⁹ http://www.dp.ru/a/2016/02/09/Koton_prodash_bolshe_odezh/.

⁶⁰ http://www.dp.ru/a/2016/03/24/Uniqlo_rasshirjaet_set_v_P/.

⁶¹ http://www.dp.ru/a/2016/03/20/Lerua_Merlen_rastet/.

⁶² http://www.dp.ru/a/2016/01/19/M_Video_namereno_otkrit/.

⁶³ http://www.dp.ru/a/2016/02/25/H5_Retail_Group_otkroet_i/.

⁶⁴ http://www.dp.ru/a/2016/03/22/Ujti_v_tvorchestvo/.



– Под брендом Stockmann на площади 3,2 тыс. кв. м в ТЦ «Невский центр» начнет работу сеть супермаркетов премиум-класса «Лэнд».

– Компания Reserved готовится открыть магазин в ТРЦ «Галерея». Он займет площадь 2,4 тыс. кв. м и станет крупнейшим магазином бренда в России.⁶⁵

6.1.2 Предложение на рынке торговых центров

Стандартного определения и единой классификации торговых центров в России в настоящий момент не существует. В настоящее время многие специалисты придерживаются рамок классификации международной некоммерческой организации ULI (Urban Land Institute) – Института городских земель, адаптированной консалтинговыми компаниями, работающими на российском рынке торговой недвижимости.

Классификация ULI подразделяет торговые центры на группы по совокупности таких признаков, как размер зоны обслуживания (торговой зоны), численность потенциальных покупателей (аудитория), особенности расположения, площадь объекта, ассортимент товаров и услуг (таблица 5.1).

Таблица 5.1 – Классификация торговых центров

Обозначение	Типичная площадь	Ассортимент	Якорные арендаторы	Торговая зона	Аудитория
Микрорайонный торговый центр	до 3 тыс. кв. м	товары первой необходимости и услуги повседневного спроса	продуктовый супермаркет	до 10 мин. Пешеходной доступности	до 10 тыс. покупателей
Районный торговый центр	3-10 тыс. кв. м	товары повседневного спроса и услуги для удовлетворения ежедневных потребностей	1-2 супермаркета различной специализации	5-10 минут транспортной доступности	до 40 тыс. покупателей
Окружной торговый центр	10-50 тыс. кв. м	широкий спектр товаров и услуг, с большим выбором непродовольственных товаров	не менее 2 супермаркетов различной специализации	10-20 минут транспортной доступности	до 150 тыс. покупателей
Суперокружной торговый центр	20-90 тыс. кв. м	соответствует общему профилю окружного центра	не менее 2 супермаркетов различной специализации, кинотеатр, фитнес-центр	15-30 минут транспортной доступности	до 200 тыс. покупателей
Региональный торговый центр	25-90 тыс. кв. м	широкий спектр товаров и услуг, с максимальным выбором непродовольственных товаров	гипермаркет и супермаркеты различной специализации, инфраструктура развлечений	30-40 минут транспортной доступности	до 300 тыс. покупателей
Суперрегиональный торговый	свыше 50 тыс. кв. м	соответствует общему профилю регионального	не менее 2 гипермаркетов	до 1,5 часов транспортной	свыше 300 тыс.

⁶⁵ компания NAI Весаr (обзор за 1 кв. 2016 г.).



Обозначение	Типичная площадь	Ассортимент	Якорные арендаторы	Торговая зона	Аудитория
центр		центра	различной специализации, инфраструктура развлечений	доступности	покупателей
Специализированный торговый центр	3-100 тыс. кв. м	специализация по одному товарному направлению	один или группа магазинов одной специализации	зависит от масштаба объекта, как правило, является более обширной, чем для торгового центра аналогичного формата без специализации	

Источник: Urban Land Institute (ULI)⁶⁶

В 1 квартале 2016 года на рынке Санкт-Петербурга не было введено ни одного торгового центра. Общий объем предложения торговых площадей на конец 1 квартала 2016 года составил 3,6 млн. кв. м, из них 75% (2,7 млн. кв. м) относятся непосредственно к торговым центрам и еще 25% приходятся на такие форматы, как гипермаркеты, DIY-центры и специализированные торговые объекты (мебельные центры, спортивные гипермаркеты и т.п.).⁶⁷

ГУП «ГУИОН» с 2006 года ведет мониторинг предложений и сделок по аренде и продаже помещений в ТК и отдельно стоящих зданий торговых центров Санкт-Петербурга (общей площадью более 800 кв. м).

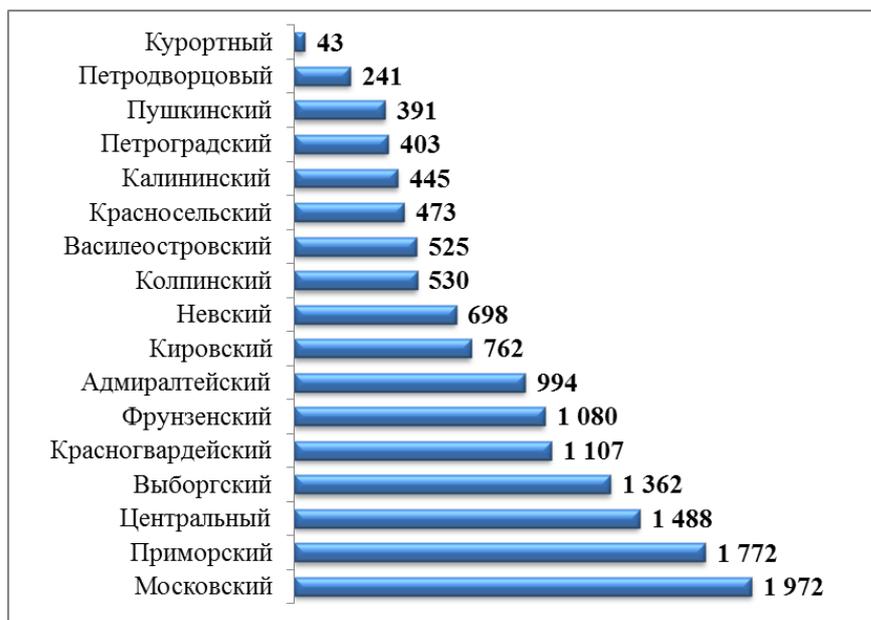
Мониторинг в 1 квартале 2016 года охватил 153 объекта аренды (арендопригодной площадью от 565 до 83 445 кв. м) и 33 объекта продажи, из них 12 – отдельно стоящих торговых комплексов общей площадью более 948 тыс. кв. м.

Обеспеченность торговой недвижимостью Санкт-Петербурга (GLA) в расчете на 1 000 жителей в 1 квартале 2016 года, по данным ГУП «ГУИОН», составляет 960 кв. м (рисунок 5.1).

⁶⁶ http://www.consultestate.ru/info/klassifikaciya_torgobix_centrov.

⁶⁷ Данные компании NAI Becar.





Источник: объявления об аренде в СМИ, обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 5.1. Обеспеченность торговыми площадями по районам Санкт-Петербурга, 1 квартал 2016 года, кв. м GLA/1 000 чел.

По результатам мониторинга ГУП «ГУИОН» в 1 квартале 2016 года в структуре предложения торговых помещений, представленных на рынке аренды Санкт-Петербурга, преобладали торгово-развлекательные комплексы (59,5% от общего объема предложения). На втором месте – обычные торговые комплексы – 17,2% (рисунок 5.2).



Источник: объявления об аренде в СМИ, обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 5.2. Структура рынка торговых центров по функциональному назначению в 1 квартале 2016 года (GLA)

При этом в структуре предложения наибольшую долю заняли торговые центры смешанной торговли (83% от общего объема предложения) и объекты, занимающиеся розничной продажей одежды и обуви (11%).

Структура рынка торговых центров по функциональному назначению в 1 квартале 2016 года представлена на рисунке 5.3.





Источник: объявления об аренде в СМИ, обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 5.3. Структура специализированных торговых центров и комплексов по функциональному назначению в 1 квартале 2016 года (GLA)

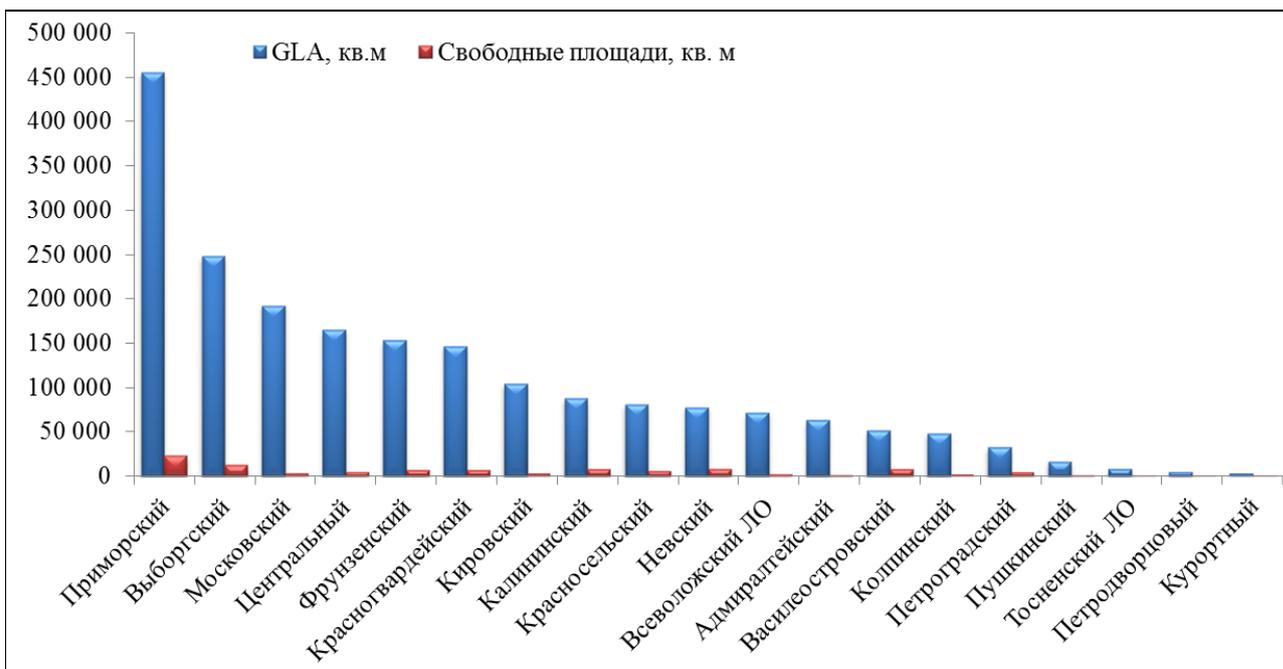
В связи с дефицитом земельных участков под застройку в центре Санкт-Петербурга, торговые объекты в данном сегменте тяготеют к районам, удаленным от центра города. Доля предложения торговых площадей в удаленных от центра районах по итогам мониторинга 1 квартала 2016 года составила 77%.

На долю центральных районов города пришлось порядка 15% подобных площадей. Удельный вес периферийных районов Санкт-Петербурга составил 4%, еще 4% приходилось на торговые центры, расположенные в Ленинградской области.

Лидером по предложению аренды площадей в торговых центрах стал Приморский район Санкт-Петербурга (22,7% от общего объема предлагаемых в аренду площадей).

Наименьший уровень предложения был отмечен в Курортном и Петродворцовом районах (0,2% и 0,3% соответственно) (рисунок 5.4).

При этом, наибольшая доля свободных площадей (в % от объема арендопригодной площади) приходилась на Василеостровский (15,8%) и Петроградский (14,6%) районы Санкт-Петербурга, а наименьшая – на Тосненский район Ленобласти (0,5%).



Источник: объявления об аренде в СМИ, обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 5.4. Структура предложения торговых центров по районам Санкт-Петербурга (мониторинг 1 квартала 2016 года, GLA, кв. м)

6.1.3 Спрос на рынке торговых центров

За 1 квартал 2016 года средний уровень вакансии в торговых центрах вырос и составил на конец марта 2016 года, по разным оценкам, 6,4-9,0%. Снижение оборотов розничной торговли, вызванное, в том числе, снижением уровня доходов населения и, соответственно, их покупательской способности, ухудшением финансового состояния компаний, ослаблением курса рубля относительно иностранных валют, негативно сказывается на уровне спроса в сегменте торговой недвижимости и способствует дальнейшей дифференциации торговых центров с точки зрения уровня спроса на различные профили арендаторов.

Тенденции спроса, зафиксированные в 1 квартале 2016 года:

- Увеличение количества демократичных форматов общественного питания (кофейни, фастфуды и бары).
- Развитие алкогольных ритейлеров (новые сети «Виньон», «Есенин», «Пятьница»).
- Рост ритейла товаров для детей. Увеличивают свое присутствие на рынке такие сети, как «Вотоня», «Дочки и сыночки», «Детки», «Лукоморье».
- В fashion сегменте появление новых российских сетей (SWANK) и корректировка присутствия иностранных брендов (Uniqlo, Mango, Reserved имеют планы по расширению в Санкт-Петербурге).



- Новые бренды на рынке Санкт-Петербурга: Jil Sander Navy, Eres (Chanel), Veta.⁶⁸
- В большинстве торговых центров города растет ротация арендаторов. В торговые центры приходят новые операторы, но также активно происходит смена помещений в объекте уже существующими там ритейлерами.

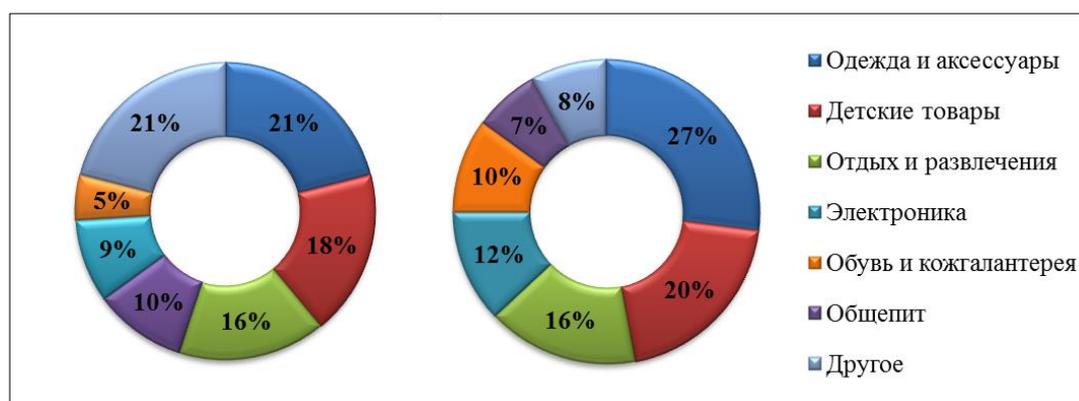
Наиболее крупные сделки по аренде в 1 квартале 2016 года представлены в таблице 5.2.

Таблица 5.2 – Наиболее крупные сделки по аренде в 1 квартале 2016 года

Арендатор	Арендованная площадь, кв. м	Торговый центр	Район
КАРО фильм	7 000	Охта Молл	Красногвардейский
Лэнд	3 200	Невский Центр	Центральный
Reserved	2 400	Галерея	Центральный
Koton	1 500	Охта Молл	Красногвардейский
Лукоморье	1 070	Призма	Всеволожский ЛО
UNIQLO	1 000	ЛЕТО	Московский
Чайхана Пахвала	1 000	Охта Молл	Красногвардейский

Источник: компания NAI Vear (обзор за 1 кв. 2016 г.)

В 1 квартале 2016 года в структуре новых арендаторов в торговых центрах Петербурга преобладали бренды одежды и аксессуаров – на этот сегмент пришелся 21% от площади открытых в январе-марте магазинов. В 1 кв. 2016 года общая площадь закрытых магазинов в ТЦ превысила площадь открытых за тот же период на 17%. Активная ротация арендаторов наблюдалась в сегментах одежды и аксессуаров, детских товаров (рисунок 5.5).



Источник: JLL (обзор за 1 кв. 2016 г.)

Рисунок 5.5. Структура открытых (слева) и закрытых (справа) арендаторов в ТЦ в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2016 года

⁶⁸ Matis в ассоциации с CBRE (обзор за 1 кв. 2016 года).

6.1.4 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 (строительно-отделочные материалы), house-keeping, on stop shopping, outlet, ритейл-парк);
- площадь и планировка;
- этаж;
- функция арендатора (розничная торговля, общественное питание, развлечения, сфера услуг и т.д.) и степень его значимости для арендодателя (якорная функция⁶⁹);
- специализация арендатора (наиболее высокие арендные ставки устанавливаются занимающим небольшие площади салонам сотовой связи, ювелирным магазинам, операторам снековой продукции,⁷⁰ маникюрным и парикмахерским салонам, магазинам бижутерии и аксессуаров, цветочным магазинам, салонам оптики, магазинам подарков, сувенирным лавкам и т. п.);
- приближенность объекта аренды к лестнице, эскалатору, входу в торговый комплекс, кафе, банкоматам и т. д.

Арендные ставки

По результатам мониторинга в 1 квартале 2016 года (относительно 4 квартала 2015 года) средняя ставка аренды за помещения в торговых центрах увеличилась на 2,2% и составила (без учета стоимости коммунальных расходов и НДС) 1 789 руб./кв. м. в мес., диапазон составил – от 310 руб./кв. м. в мес. (ТРК «Константиновский», Пушкинский район) до 9 900 руб./кв. м. в мес. (ТК «Французский бульвар», Кировский район).

При этом средняя ставка аренды за помещения в торговых центрах, расположенных в центральных районах Санкт-Петербурга, выросла на 7,8%, в районах, удаленных от центра, – на 0,2%, а в периферийных районах средняя ставка аренды выросла на 23,4%. В Ленинградской области (Всеволожский и Тосненский районы) средняя арендная ставка за

⁶⁹ Функция якорного арендатора, выполняемая специализированным магазином или группой магазинов, заключается в генерации людских потоков, то есть в привлечении посетителей и определении специфики торгового центра.

⁷⁰ Шоколад, марципан, орехи, мармелад, чипсы, попкорн, сухарики, суши и т. д.



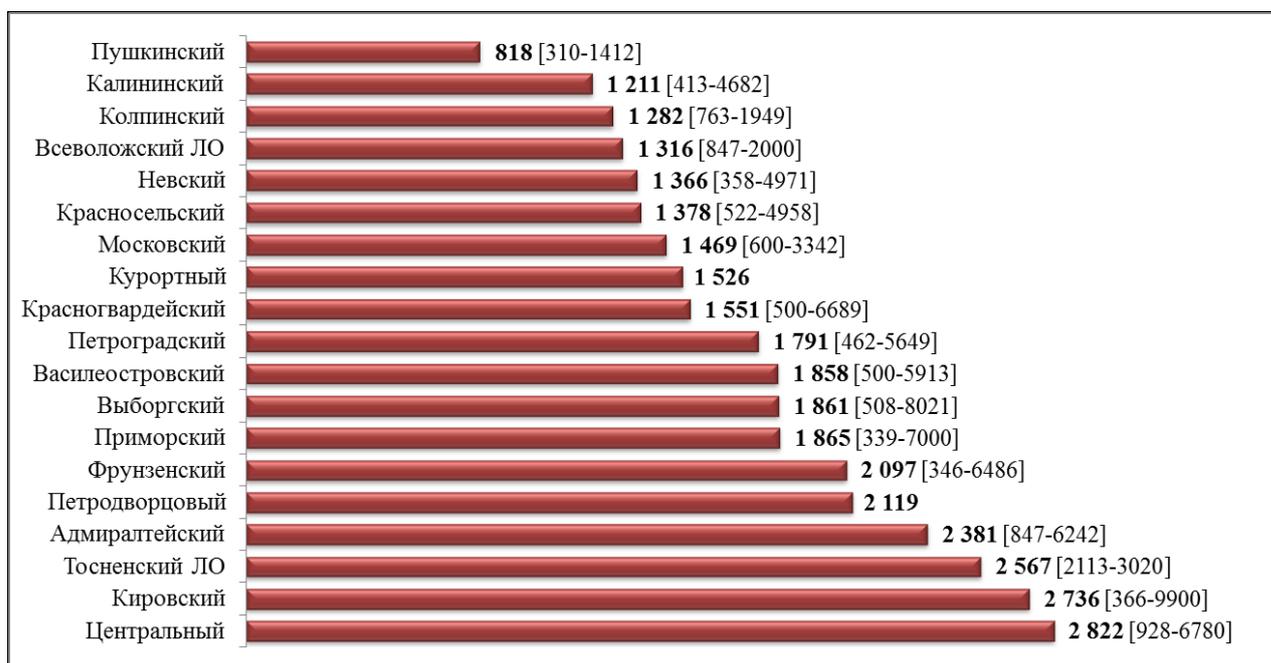
помещения в торговых центрах выросла относительно 4 квартала 2015 года на 21,6%. (таблица 5.3).

Таблица 5.3 – Средние арендные ставки и диапазоны ставок в торговых центрах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2016 года

Районы	Количество ТЦ	Изменение по отношению к 4 кв. 2015 г., %	Арендная ставка (диапазон), руб./кв. м в мес.	
			средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	28	7,8%	2 229	462-6 780
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Красносельский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	114	0,2%	1 716	339-9 900
Периферийные районы (Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	7	23,4%	1 304	310-2 119
Ленинградская область	4	21,6%	1 629	847-3 020
В среднем по СПб	153	2,2%	1 789	310-9 900

Источник: объявления об аренде помещений в ТЦ, обработка ГУП «ГУИОН»

В 1 квартале 2016 года наибольшие средние арендные ставки за помещения в торговых центрах наблюдались в Центральном районе Санкт-Петербурга (2 822 руб./кв. м в мес.), самые низкие – в Пушкинском районе (818 руб./кв. м в мес.) (рисунки 5.6 и 5.7).



Источник: объявления об аренде помещений в ТЦ, обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 5.6. Средние арендные ставки (диапазоны) в торговых центрах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2016 года по районам, руб./кв. м в мес. (без учета стоимости коммунальных расходов и НДС)



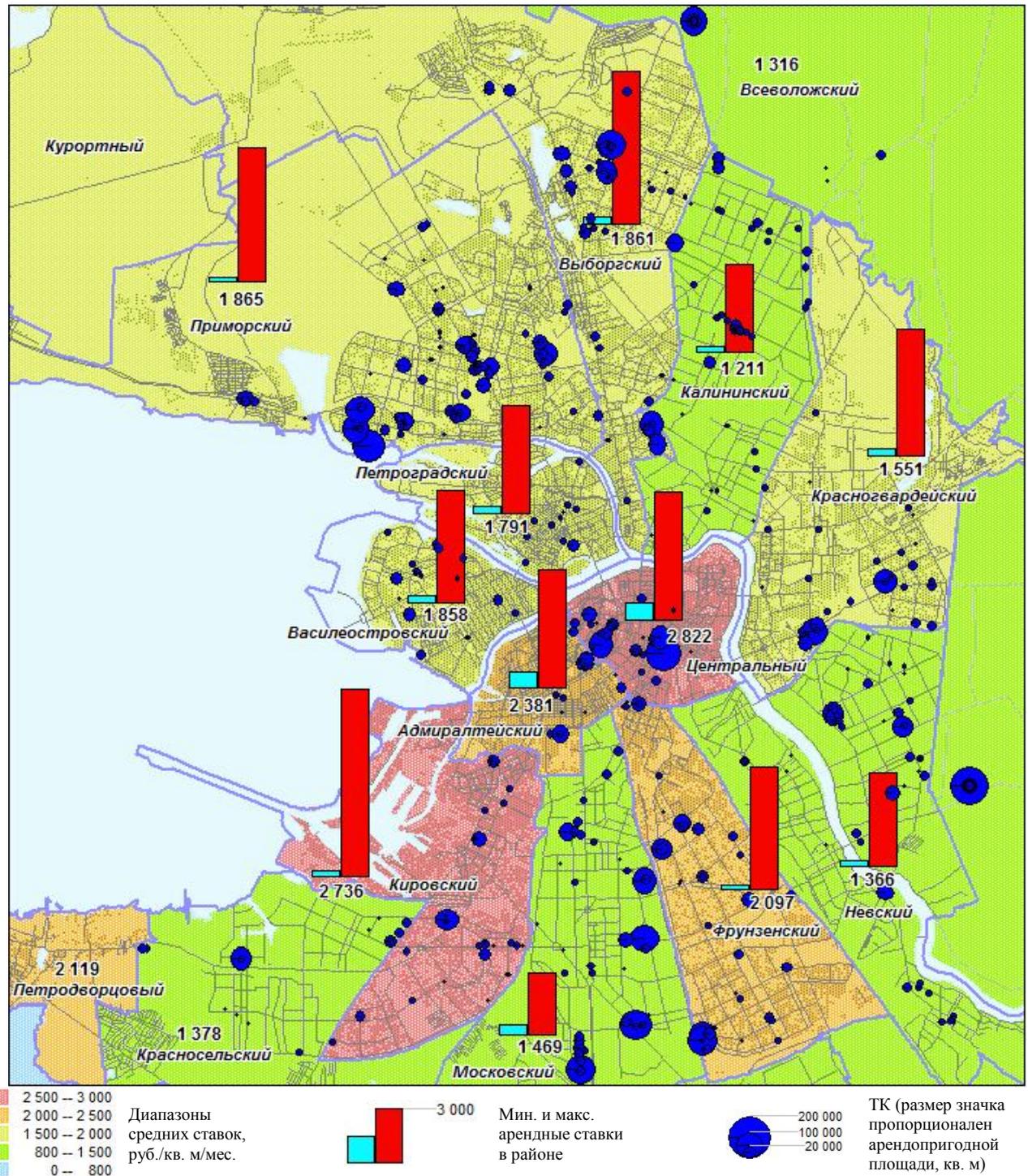


Рисунок 5.7. Средние арендные ставки (диапазоны) в торговых комплексах по районам Санкт-Петербурга в 1 квартале 2016 года

Самые высокие средние арендные ставки в 1 квартале 2016 года предлагались в продуктовых гипермаркетах (как правило, в прикассовых зонах): средняя арендная ставка составила 2 210 руб./кв. м в мес., находясь в диапазоне от 553 руб./кв. м («Карусель» на ул. Савушкина, 116) до 6 486 руб./кв. м в мес. (PRISMA на Бухарестской ул., 32).



Самые низкие средние арендные ставки предлагались в торговых комплексах, специализирующихся на продаже строительных материалов, в 1 квартале 2016 года средняя арендная ставка в таких ТК составила 762 руб./кв. м в мес., находясь в диапазоне от 366 до 1 157 руб./кв. м в мес. («Загородный дом» на Ленинском пр., 140) (таблица 5.4).

Таблица 5.4 – Диапазоны арендных ставок в торговых центрах Санкт-Петербурга в зависимости от специализации

Специализация арендатора	Средняя	Диапазон
Продукты питания	2 210	553-6 486
Смешанная торговля	1 917	310-9 900
Одежда, обувь	1 545	346-6 242
Товары для дома и сада	957	339-2 110
Мебель	839	432-1 200
Строительные материалы	762	366-1 157

Источник: объявления об аренде помещений в ТЦ, обработка ГУП «ГУИОН»

Доходность и операционные расходы

С начала 2016 года средняя величина операционных расходов на 1 кв. м качественных торговых площадей в Санкт-Петербурге находилась на уровне 50-100 долл. США /кв. м в год или 4-8 долл. США/кв. м в мес. В связи с переходом части арендных ставок в национальную валюту величина операционных расходов также рассчитывается в рублях. Доля операционных расходов составляет в среднем 10-12% от уровня месячной арендной платы (без учета НДС).

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

Средняя доходность продаваемых действующих торговых и торгово-развлекательных комплексов Санкт-Петербурга составляет 10,1-16,8%, а срок окупаемости составляет порядка 6-10 лет.⁷¹ Ставки капитализации для высококлассных объектов, сданных в аренду на рыночных условиях, в 1 квартале 2016 года составили 12%.⁷² Примеры расчета окупаемости ТК приведены в таблице 5.5.

Таблица 5.5 – Расчет окупаемости торговых комплексов за 2015-2016 годы (на примере выставленных на торгах ОАО «РАД» объектов)

Наименование	Начальная цена продажи, руб.	Чистый операционный доход, руб. в год	Срок окупаемости, лет
ТРК Maza Park, Хошимина ул., д. 14а	850 000 000	112 553 539- 117 595 379	7,36-7,55
ТК «Авеню», Выборгское шоссе, д. 15	780 000 000	112 000 000	6,96

Источник: ОАО «Российский аукционный дом» (презентации торгов), обработка ГУП «ГУИОН»

⁷¹ По данным объявлений о продаже, размещенным на сайте Северо-Западного Центра Консалтинга и Продажи Бизнеса (www.allpbspb.ru).

⁷² Данные компании NAI Becar (<http://naibecar.com/upload/iblock/53b/53b166b124d7b1bfc461b7048c5e3e85.pdf>).



6.1.5 Прогноз развития рынка торговых центров

Рынок Санкт-Петербурга переживает период снижения объемов нового ввода, в связи с чем основная активность на рынке будет сохраняться в существующих торговых комплексах. При этом наиболее качественные торговые центры столкнутся с повышенным спросом со стороны арендаторов, что в свою очередь может вызвать изменение коммерческих условий и локальное повышение уровня арендных ставок.

Сокращение доли свободных площадей в целом по рынку возможно не раньше второй половины 2016 года при условии восстановления спроса.

В 2016 году в Санкт-Петербурге может быть введено порядка 100 тыс. кв. м торговых площадей, из них в течение года ожидается открытие двух качественных торговых комплексов – второй очереди ТРК «Порт Находка» (GLA – 10 860 кв. м) компании FORTGROUP и ТРЦ «Охта Молл» (GLA – 73 000 кв. м) компании SRV Group.⁷³

Дальнейшие планы по девелопменту торговых центров в Санкт-Петербурге остаются ограниченными. Компания «Евроинвест» летом 2016 года начнет строительство ТРЦ «Голливуд» на месте бывшего кинотеатра «Русь» возле станции метро «Пионерская». Общая площадь проекта составит 113 500 кв. м. Ценовой сегмент и состав арендаторов будут схожими с ТРЦ «Галерея». Строительство комплекса займет 1,5-2 года. Объем инвестиций в строительство, по предварительным оценкам, составит 120 млн. долл. США.⁷⁴

Также на стадии проектов находится несколько торговых центров районного формата, которые будут обслуживать новые районы жилищного строительства в восточной и северо-восточной части города.

⁷³ Данные компаний Colliers International и NAI Becar (обзоры за 1 кв. 2016 года).

⁷⁴ <http://neva.today/news/123928/>.



6.2 Рынок аренды помещений в бизнес-центрах⁷⁵

6.2.1 Общая характеристика и тенденции рынка бизнес-центров

Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга продолжает находиться под влиянием негативных макроэкономических и политических факторов. Стагнация на рынке коммерческой недвижимости продолжается, подпитываемая, с одной стороны, падающим уровнем потребления и, с другой стороны, трудностями с привлечением заемного финансирования. Как следствие, во всех сегментах рынка наблюдается оптимизация текущих договоров аренды, ротация, переход к рублевым арендным ставкам, закрытие нерентабельных и низкорентабельных проектов. Из-за кризиса инвесторы продолжают замораживать проекты строительства бизнес-центров, переносятся сроки ввода в эксплуатацию объектов, находящихся на высокой стадии готовности.

2016 год не принесет существенных изменений с точки зрения баланса спроса и предложения на офисном рынке относительно 2015 года, поэтому коррекция основных показателей, иллюстрирующих динамику рынка (ставки аренды, вакансии), при условии ввода запланированного объема офисных площадей будет незначительной.

Арендаторы продолжали использовать возможности для улучшения своих коммерческих условий в бизнес-центрах (около 40% запросов арендаторов были связаны с пересогласованием ставок), а также улучшать качество объекта размещения, используя возможности для переезда в другие бизнес-центры. Собственники качественных бизнес-центров продолжили идти на уступки арендаторам, предоставляя скидки по фиксированным ставкам аренды, предлагая арендные каникулы либо компенсируя расходы на проведение ремонта. В подавляющем большинстве бизнес-центров арендные ставки устанавливались в рублях.

Средний срок аренды по заключаемым договорам составляет 3 года, более редкими являются 5-летние и 10-летние договоры. Также была распространена схема, когда базовая ставка аренды в первый год действия договора снижена, однако в дальнейшем компенсируется за счет индексации в последующие годы.

⁷⁵ При написании анализа рынка использовались материалы аналитических обзоров офисной недвижимости Санкт-Петербурга за 1 кв. 2016 г. компаний: Knight Frank (<http://www.knightfrank.ru/>, <http://content.knightfrank.com/research/606/documents/ru/2016q1kfofficemarketreportsprus-3754.pdf>), Jones Lang LaSalle (<http://www.jll.ru/russia/ru-ru>, http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Office_St.%20Petersburg_Q1_2016_rus.pdf?72f66ca7-c5e7-4720-bd04-bb1112d9577b), NAI Becar (<http://naibecar.com/>, <http://naibecar.com/upload/iblock/276/2764004ef4fd569a533ddd7c26aa7cf.pdf>), Colliers International (<http://www.colliers.com/ru-ru/stpetersburg>, http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/st-petersburg/reports/2016/2016-q1/rus/office_market_report_q1_2016_spb_rus.pdf?la=ru-RU), Maris в ассоциации с CBRE (<http://maris-spb.ru/>, <http://maris-spb.ru/files/>), и ГК «АйБи Групп» (<http://www.ibgroup.ru/>, http://www.ibgroup.ru/_files/АЙБИ_ГРУПП_Офисная%20недвижимость_1квартал_Обзор.pdf), Бюллетень рынка недвижимости RWAY № 253, апрель 2016 года.



В качестве причин поиска нового офиса арендаторы чаще всего указывали улучшение условий и расширение офиса, экономию на аренде и открытие нового офиса компании. Самыми востребованными форматом являлись помещения от 200 до 500 кв. м. Арендаторы по-прежнему ориентировались на поиск помещения с чистовой отделкой. Вместе с тем, все чаще начала встречаться схема, когда помещение предлагается в формате shell&core⁷⁶, а отделка производится за счет арендатора с последующей компенсацией в арендной ставке.

В 1 квартале 2016 года, несмотря на сложную экономическую ситуацию, рынок офисной недвижимости демонстрировал признаки стабилизации.

Основные события офисного рынка в 1 квартале 2016 года:

– Введен в эксплуатацию 1 корпус делового квартала «Невская Ратуша» (ГВА – 115 тыс. кв. м). Здание изначально строилось для подведомственных служб городской администрации. Сейчас власти намерены отказаться от покупки бизнес-центра, если группа ВТБ найдет другого покупателя (общая стоимость оценивается в 14 млрд. руб.).⁷⁷

– Официально завершилась реконструкция бывшего здания «Электронстандарта» на пл. Победы, 2 под БЦ «Виктория-Плаза» (ХК «Адамант»).

– В Пушкинском районе разрешение на ввод получил БЦ «Перспектива» (ГВА – 9,8 тыс. кв. м).

– Завершена реконструкция 3-этажного здания бывшего офиса «Лукойл» на Синопской наб. (ГВА – 3,9 тыс. кв. м).

– Стройнадзор Петербурга выдал компании «Пирамида-Д» разрешение на строительство в Невском районе КВЦ площадью 74,9 тыс. кв. м. Сдача намечена на 2018 г.

– Выдано разрешение на строительство общественно-делового центра на улице Тельмана общей площадью 51,8 тыс. кв.

– Компания «РТ-строй» на пр. Энергетиков планирует к 2020 году реализовать МФК «Золотое сечение», в состав которого войдут бизнес-центр и жилой дом.

– Концерн «Питер» закрыл сделку по покупке зданий бывшей типографии «Лениздата» (ГВА – 30 тыс. кв. м), которая является частью архитектурного комплекса «Апраксин Двор». В настоящий момент здания используются в качестве бизнес-центра класса «С».⁷⁸

⁷⁶ термин, который определяет готовность помещения. Он представляет собой состояние офиса с подготовленными стенами и подведенными, но не разведенными инженерными коммуникациями, системами кондиционирования, вентиляции и отопления, телефонными сетями, для дальнейшего ремонта офиса с индивидуальными предпочтениями.

⁷⁷ Бюллетень рынка недвижимости RWAY № 253, апрель 2016 года.

⁷⁸ Данные компании NAI Besar (обзор за 1 кв. 2016 г.).



6.2.2 Предложение на рынке бизнес-центров

В 1 квартале 2016 года было введено в эксплуатацию 10 офисных центров, включая объекты, построенные для собственного использования. По данным ведущих аналитических компаний NAI Becar и Colliers International, в 1 квартале 2016 года в Санкт-Петербурге было введено 111-158,4 тыс. кв. м офисных площадей, большая часть из которых относятся к корпусу делового квартала «Невская ратуша», который не выведен на рынок. 72% от введенного объема пришлось на класс «А», при этом, по данным компании Maris в ассоциации с CBRE, активность девелоперов сместилась в класс «В», поскольку в текущей экономической ситуации строить офисные центры класса «А» стало менее выгодно: себестоимость увеличивается, а спрос ограничен.

Крупнейшие бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в 1 квартале 2016 года, представлены в таблице 5.6.

Таблица 5.6 – Крупнейшие бизнес-центры Санкт-Петербурга, введенные в эксплуатацию в 1 квартале 2016 года

Название	Адрес	Район	Класс	Площадь, тыс. кв. м	
				GVA*	GLA**
Невская ратуша (1 корпус)	Дегтярный пер., 11 (Новгородская ул., д. 20, лит. А)	Центральный	А	115 000	86 300
Виктория Плаза, 2 оч.	Победы пл., 2	Московский	В+	33 600	27 500
Перспектива	Кокколевская ул., 1	Пушкинский	В	9 800	6 800
Царская столица	Кременчугская ул., 19	Центральный	В	н/д	6 536
Маркс, 2 оч.	Измайловский пр., 29	Адмиралтейский	В	н/д	3 300
* GVA – общая площадь; ** GLA – арендопригодная площадь.					

Источники: данные компаний Maris в ассоциации с CBRE и NAI Becar (обзоры за 1 кв. 2016 года)

По результатам 1 квартала 2016 года, общий объем высококачественных офисных площадей в Санкт-Петербурге (GLA) достиг, по разным оценкам, 2,4-2,7 млн. кв. м, общий объем арендопригодных офисных площадей с учетом класса «С» – 4,2 млн. кв. м, (обеспеченность – 832 кв. м/1 000 жителей).⁷⁹

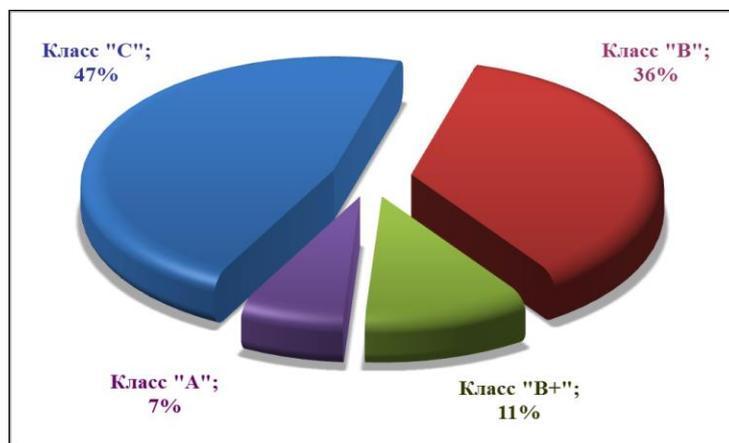
Предложение доступных для аренды офисных помещений в бизнес-центрах Санкт-Петербурга на конец 1 квартала 2016 года составляло, по разным оценкам, 248-310 тыс. кв. м.

ГУП «ГУИОН» с 2009 года ведет мониторинг предложений по аренде и продаже помещений в бизнес центрах и отдельно стоящих зданиях БЦ Санкт-Петербурга (общей площадью более 550 кв. м).

⁷⁹ Данные компаний NAI Becar и Knight Frank (обзоры за 1 кв. 2016 г.).



По данным ГУП «ГУИОН»⁸⁰, по итогам 1 квартала 2016 года структура предложения офисных помещений, предлагаемых в аренду, выглядела следующим образом: в большем объеме были представлены помещения в объектах классов «В» и «С». Их совокупная доля составила 83%. Удельные веса помещений в бизнес-центрах классов «А» и «В+» составили 7% и 11% соответственно (рисунок 5.8).



Источник: порталы biz-sen.ru, bcinform.ru, обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 5.8. Структура офисного рынка Санкт-Петербурга по классам (мониторинг бизнес-центров в 1 квартале 2016 года), %

На рынке Санкт-Петербурга присутствует несколько типов классификации бизнес-центров. Наиболее известная из них – это классификация, принятая Российской гильдией управляющих и девелоперов. Данная классификация представлена в таблице 5.7.

Таблица 5.7 – Классификация бизнес-центров

Параметр объекта	Классы			
	А	В+	В	С
Основные инженерные характеристики				
Системы отопления, вентиляции, кондиционирования и пожарной безопасности:				
- гибкая автоматизированная свободно программируемая распределенная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем (концепция «интеллектуального здания»);	++	+	+	-
- система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке;	++	++	+	-
- центральная система отопления, вентиляции;	-	-	-	++
- современная система пожарной безопасности;	++	++	++	-
- рабочая система пожарной сигнализации	-	-	-	++
Лифты:				
- современные качественные скоростные ведущих международных марок;	++	++	-	-
- современные для зданий высотой 3 и более этажей;	-	-	++	-
- наличие для зданий высотой 3 и более этажей	-	-	-	+
Электроснабжение:				

⁸⁰ Информация по структуре рынка основана на анализе выборки, которая в мониторинге арендных ставок в БЦ за 1 квартал 2016 года включила 403 объекта.



Параметр объекта	Классы			
	A	B+	B	C
- два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением (мощность электроснабжения при одновременной нагрузке на 1 кв. м полезной площади должна быть минимум 70 VA) или наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения;	++	+	-	-
- электроснабжение второй категории ответственности (для зданий повышенной этажности – первой категории)	-	-	++	+
Система безопасности:				
- современные системы безопасности и контроля доступа в здание, возможность круглосуточного доступа (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания);	++	-	-	-
- система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, электронная система контроля доступа;	-	++	-	-
- система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания;	-	-	++	-
- охрана здания, контроль доступа	-	-	-	++
Конструктивные особенности здания				
Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр	++	++	+	-
Высота потолка (от фальшпола до подвесного потолка) 2,7 м и выше	++	++	+	+
Планировка этажа:				
- смешанного типа (совмещающая кабинетную и зальную системы);	++	++	+	-
- кабинетная система	-	-	-	+
Доступность помещений для маломобильных групп населения	+	+	+	+
Отделка площадей общего пользования и фасада:				
- высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада;	++	-	-	-
- качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	-	++	++	+
Фальшпол (здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола)	+	+	-	-
Green Building (применение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий при строительстве и эксплуатации)	+	+	+	+
Местоположение и доступность				
Местоположение (хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, оказывающих негативное влияние на его имидж, например, функционирующие индустриальные объекты, свалки, тюрьмы и прочее)	++	++	+	-
Транспортная доступность (удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий)	++	++	+	+
Парковка:				
- подземная или крытая наземная многоуровневая парковка, а также охраняемая гостевая парковка;	++	++	-	-
- организованная парковка	-	-	++	+
Управление зданием и услуги для арендаторов				
Право собственности (здание принадлежит одному владельцу, т.е. не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)	+	+	+	-
Управление зданием (управление зданием осуществляется профессиональной управляющей компанией)	++	++	+	+
Телекоммуникационные провайдеры (не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, обеспечивающих высокоскоростной доступ в интернет)	++	++	+	-
Входная группа (эффективно организованная зона ресепшн, табло информации, система навигации)	++	++	+	-
Услуги для арендаторов (профессионально организованное питание)	++	++	++	+
Прочее				
Видимость здания (хорошая видимость здания со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград)	++	+	-	-



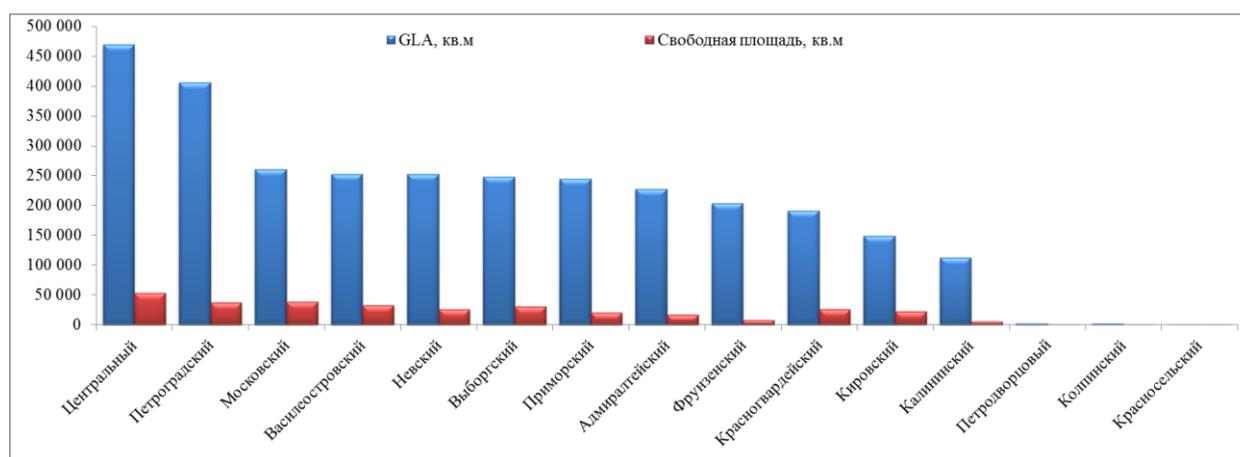
Параметр объекта	Классы			
	A	B+	B	C
Архитектурная ценность объекта (здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города)	++	+	+	-
Возможность заключения долгосрочного договора.	++	++	+	-
«++» - соответствие данному параметру является обязательным, «+» - соответствие данному параметру является желательным, «-» - соответствие данному параметру не оценивается				

Источник: НП «Гильдия управляющих и девелоперов»⁸¹

В 1 квартале 2016 года 55% бизнес-центров, в которых предлагались в аренду офисные помещения, располагались в районах, удаленных от центра (Выборгском, Калининском, Кировском, Красногвардейском, Красносельском, Московском, Невском, Приморском и Фрунзенском), удельный вес центральных районов (Адмиралтейского, Василеостровского, Петроградского и Центрального) составил 44,8%, периферийных районов (Колпинского и Петродворцового) – 0,2%. При этом, в трех районах города (Кронштадтском, Курортном и Пушкинском) в 1 квартале 2016 года офисные помещения в аренду не предлагались.

По предложению помещений в бизнес-центрах в 1 квартале 2016 года лидировал Центральный район Санкт-Петербурга (15,5% от общего объема предложения). Наименьший объем предложения приходился на Красносельский, Колпинский и Петродворцовый районы – менее 0,2% (рисунок 5.9).

При этом, наибольшая доля свободных площадей (в % от объема арендопригодной площади) приходилась на Колпинский (18,2%) и Кировский (15,6%) районы Санкт-Петербурга а наименьшая – на Фрунзенский (4,1%) и Калининский (4,9%) районы.



Источник: порталы объявлений об аренде офисных помещений (biz-sen.ru, bcsinform.ru), обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 5.9. Структура предложения бизнес-центров по районам Санкт-Петербурга (мониторинг 1 квартала 2016 года), GLA, кв. м

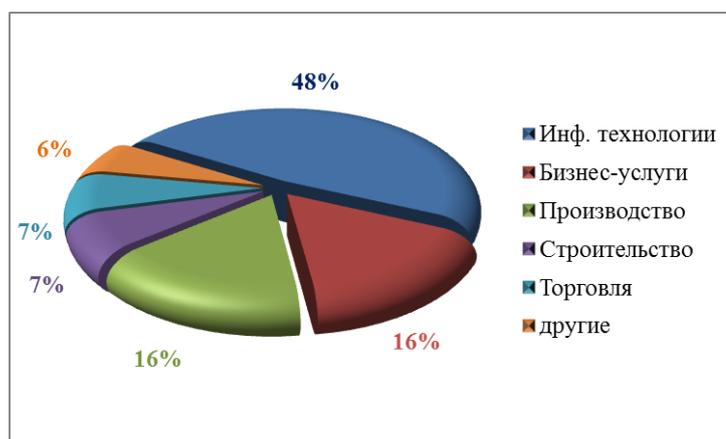
⁸¹ ([http://www.gud-estate.ru/upload/КЛАССИФИКАЦИЯ%20ОФИСНЫХ%20ЦЕНТРОВ%20ГУД_БАЗОВАЯ_2010_ВЕРСИЯ%203_0_последняя\(1\).doc](http://www.gud-estate.ru/upload/КЛАССИФИКАЦИЯ%20ОФИСНЫХ%20ЦЕНТРОВ%20ГУД_БАЗОВАЯ_2010_ВЕРСИЯ%203_0_последняя(1).doc)).



6.2.3 Спрос на рынке бизнес-центров

По данным компании Magis в ассоциации с CBRE, активность спроса на офисные помещения в 2016 году продолжила снижаться и достигла минимальных показателей за последние 4 года. По итогам 1 квартала 2016 года суммарный объем чистого поглощения составил, по разным оценкам, около 30-65 тыс. кв. м. В связи с нестабильной экономической ситуацией наблюдалось снижение числа крупных сделок, что отразилось на совокупном объеме поглощения.

Наибольший интерес к аренде офисных помещений в 1 квартале 2016 года проявляли компании IT-сферы (рисунок 5.10), на компании данного сектора в 1 квартале 2016 года пришлось более 6 тыс. кв. м.⁸² Сохраняется спрос и со стороны компаний сферы строительства, архитектуры и инжиниринга. Спрос на офисы был направлен, главным образом, со стороны российских компаний.



Источник: JLL (обзор за 1 кв. 2016 г.)

Рисунок 5.10. Структура спроса по типу арендатора, %

Наибольшим спросом среди арендаторов пользовались БЦ, находящиеся в Московском и Центральном районах Санкт-Петербурга.

По данным бюллетеня RWAY, наибольшим спросом пользовались небольшие офисные помещения площадью 20-70 кв. м (на них пришлось 60% спроса) и более 300 кв. м (около 40% спроса) классов «В+» и «В». При этом по данным компании Magis в ассоциации с CBRE, увеличилась доля запросов на помещения площадью более 1 000 кв. м. Основные причины поиска офиса большого метража – мониторинг рынка с целью экономии на аренде или объединения офисов, а также открытие нового офиса в Санкт-Петербурге (компании нефтегазового сектора).

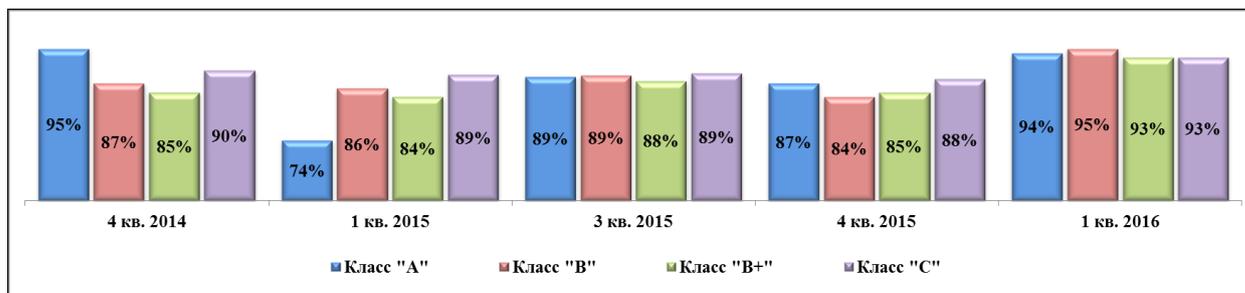
⁸² Бюллетень рынка недвижимости RWAY № 253, апрель 2016 года.



Возрос спрос на офисные проекты формата built-to-suit как в строительстве бизнес-центров, так и при реконструкции зданий.

Поиск арендаторов в высококлассных объектах классов «А» и «В+» занимает от 1 до 4 месяцев, в бизнес-центрах классов «В» и «С» – 1-3 месяцев.

По данным ГУП «ГУИОН», по итогам 1 квартала 2016 года заполняемость помещений в бизнес-центрах составила 93-95% в зависимости от класса (рисунок 5.11).



Источник: порталы объявлений об аренде офисных помещений (biz-cep.ru, bcinform.ru), обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 5.11. Динамика заполняемости действующих бизнес-центров

Примеры сделок по аренде офисных площадей в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2016 года:

- Состоялась очередная сделка со структурами компании «Газпром»: была арендована офисная башня в бизнес-центре «Фландрия Плаза» (класс «А») площадью 14,5 тыс. кв. м.
- Компания-разработчик ПО «Аркадия» стала первым арендатором в БЦ Mezon Plaza (класс «В+»), арендовав 6 тыс. кв. м.
- Интернет-провайдер SkyNet арендовал более 3 тыс. кв. м в БЦ Sky Trade (класс «В») в Приморском р-не.
- Компания «Плато Инжиниринг» переехала в БЦ «Сенатор» на Большом пр. В.О. (класс «А»), где заняла 1,1 тыс. кв. м. Переезд организации был обусловлен расширением компании и необходимостью улучшить качество арендуемых площадей.
- Концерн «Питер» купил у «Главстрой СПб» бизнес-центр класса «А» «ЛЕНИЗДАТ» общей площадью 30 тыс. кв. м. Сумма сделки не раскрывается.
- Компания PSI Сто приобрела у Storm Real Estate бизнес центр «Грифон» (класс «В») площадью 7 тыс. кв. м за 13,2 млн. долл. США (таблица 5.8)⁸³.

⁸³ Maris в ассоциации с CBRE (обзор за 1 кв. 2016 г.).



Таблица 5.8 – Примеры крупных сделок по аренде офисов в 2015 году

Арендатор	Бизнес-центр	Адрес БЦ	Класс	Арендованная площадь, кв. м
Газпром стройгазконсалтинг	Фландрия Плаза	Ташкентская ул., д. 3	A	14 500
АО «Аркадия»	Mezon Plaza	Б. Сампсониевский пр., д. 28	B+	6 000
SkyNet	Sky Trade	Репищева ул., д. 20	B	3 000
ООО «ПЛАТО Инжиниринг»	Сенатор	Большой пр., д. 80	A	1 100
ООО «Спектр Групп»	Марвел	Седова ул., 11	B+	733
ГК «Авангард»	Лукойл	Аптекарская наб., 8 А	A	500
СНВ	Преображенский двор	Литейный пр., 26	A	411
Euro-AG	Пирамида	Конституции пл., 3	B	310
н/д	Ново-Исаакиевский	Якубовича ул., 24	A	300
ООО «ЛенОблГИС»	Воронцовъ	Барочная ул., 10/1 А	B+	250

Источник: компании NAI Becar и Colliers International (обзоры за 1 кв. 2016 года),
бюллетень рынка недвижимости RWAY № 253, апрель 2016 года.

6.2.4 Ценовые характеристики рынка бизнес-центров

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами на рынке бизнес-центров 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.).

Арендные ставки

Мониторинг бизнес-центров Санкт-Петербурга, проведенный ГУП «ГУИОН» в 1 квартале 2016 года, охватил 403 объекта аренды (арендопригодной площадью от 440 до 115 800 кв. м) и 26 объектов продажи (из них 8 – отдельно стоящих бизнес-центров).

В 1 квартале 2016 года средняя арендная ставка за помещения в бизнес-центрах без учета стоимости коммунальных расходов и НДС выросла на 2,6% и составила 799 руб./кв. м в мес., находясь в диапазоне от 338 руб./кв. м в месяц (Технопарк «Курская 27», класс «С» в Фрунзенском районе) до 2 955 руб./кв. м в месяц (БЦ «Атрио» на Петроградской наб., 22, лит. «А», Петроградский район).

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (914 руб./кв. м в мес.) в 1 квартале 2016 года стали центральные районы Санкт-Петербурга. В удаленных от центра



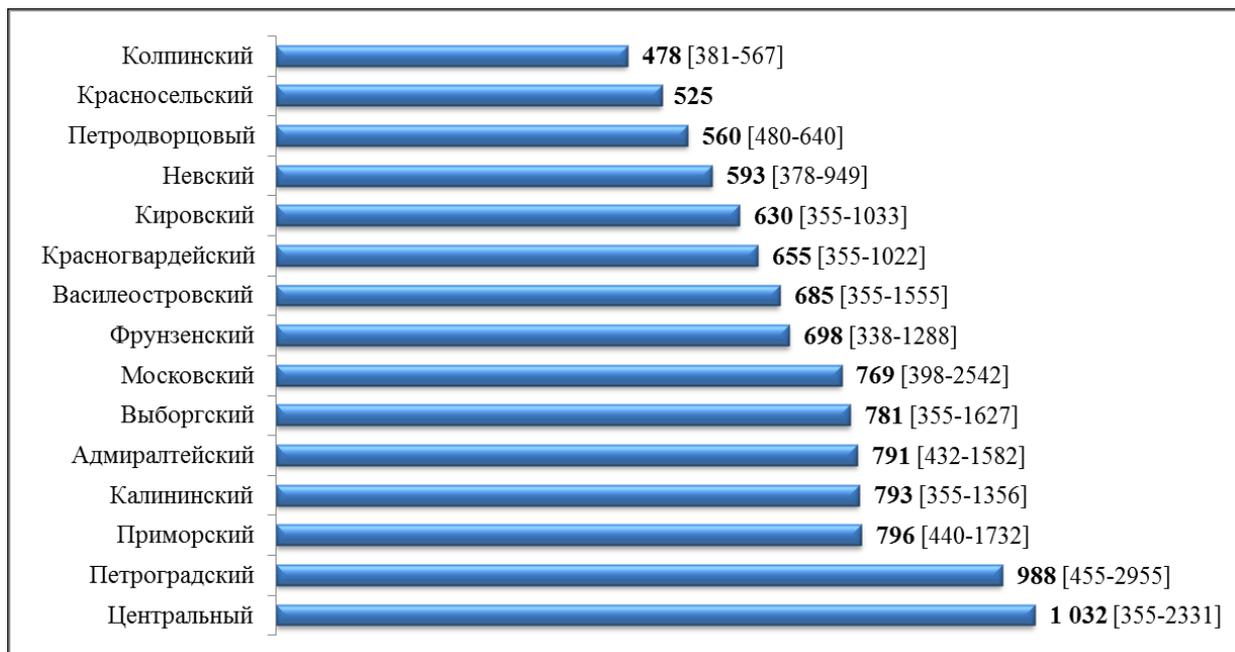
города районах средняя ставка составила 713 руб./кв. м/мес., в периферийных – 506 руб./кв. м в мес. (таблица 5.9).

Таблица 5.9 – Средние арендные ставки и диапазоны ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2016 года

Районы	Количество БЦ в выборке	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.	
		средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	180	914	355-2 955
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Красносельский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	220	713	338-2 542
Периферийные районы (Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	3	506	381-640
В среднем по городу	403	799	338-2 955

Источник: порталы объявлений об аренде офисных помещений (biz-cep.ru, bcinform.ru), обработка ГУП «ГУИОН»

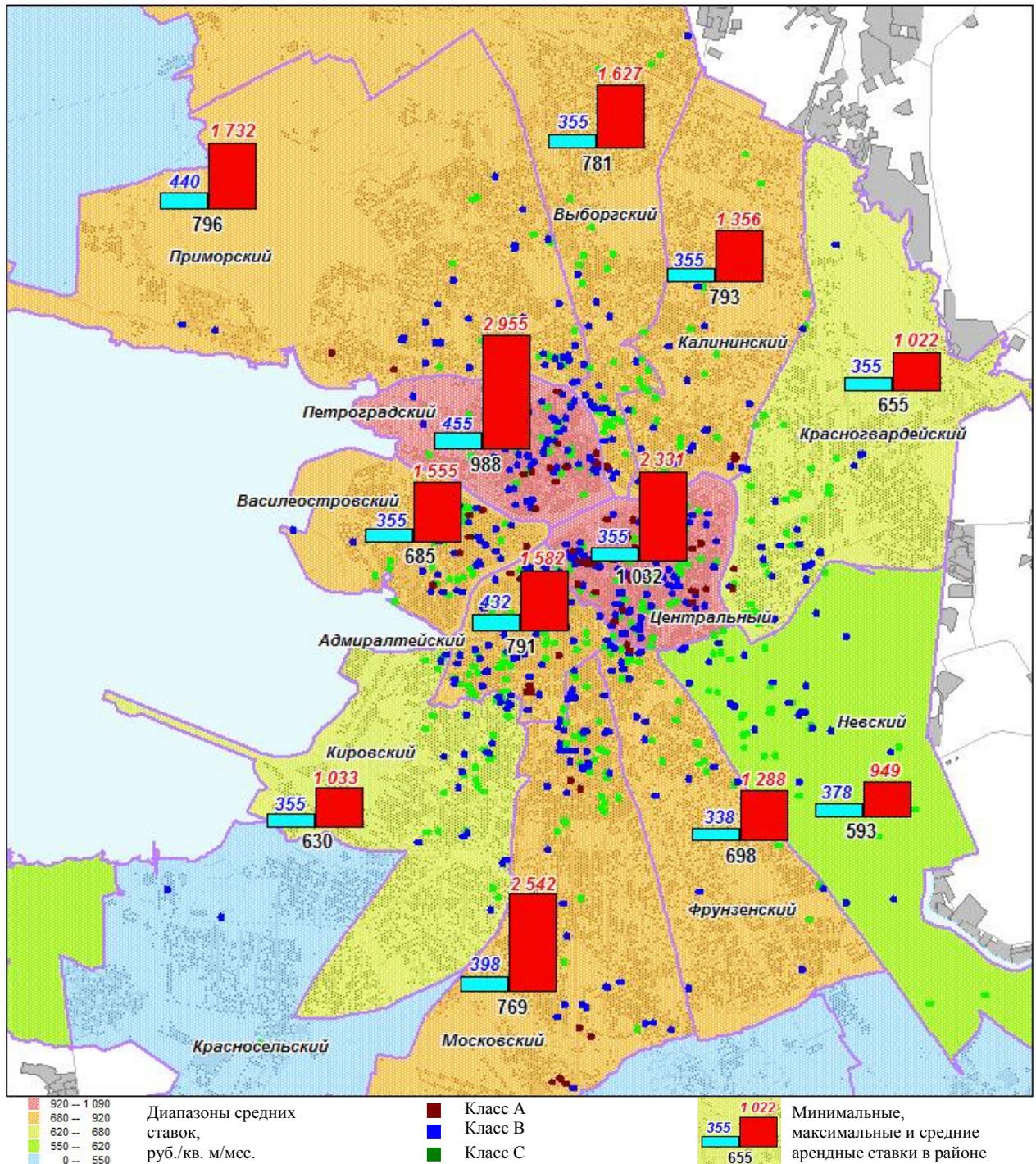
В 1 квартале 2016 года наибольшие средние ставки аренды за помещения в бизнес-центрах наблюдались в Центральном районе (1 032 руб./кв. м в мес.), а наименьшие – в Колпинском районе Санкт-Петербурга (478 руб./кв. м в мес.) (рисунки 5.12-5.13).



Источник: порталы объявлений об аренде офисных помещений (biz-cep.ru, bcinform.ru), обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 5.12. Средние арендные ставки (диапазоны) в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2016 года по районам, руб./кв. м в мес.





Источник: порталы объявлений об аренде офисных помещений (biz-sen.ru, bcsinform.ru), обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 5.13. Средние арендные ставки (диапазоны) в бизнес-центрах по районам Санкт-Петербурга в 1 квартале 2016 года

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 2016 года средние арендные ставки (диапазоны ставок) в зависимости от класса офисных объектов составили:

- 1 362 (455 – 2 955) руб./кв. м в мес. в бизнес-центрах класса «А»;



- 994 (378 – 2 542) руб./кв. м в мес. в бизнес-центрах класса «В+»;
- 819 (355 – 2 389) руб./кв. м в мес. в бизнес-центрах класса «В»;
- 657 (338 – 1 627) руб./кв. м в мес. в бизнес-центрах класса «С» (таблица 5.10).

Таблица 5.10 – Средние арендные ставки и диапазоны ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2016 года

Районы	А		В+		В		С	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон
Центральные районы	1 414	455-2 955	1 061	378-1 532	967	440-2 389	695	355-1 438
Адмиралтейский	1 239	1 099-1 582	1 099	-	976	525-1 555	677	432-1 226
Василеостровский	717	463-971	811	610-1 118	856	532-1 555	519	355-800
Петроградский	1 487	455-2 955	1 100	720-1 532	964	715-2 389	782	463-1 032
Центральный	1 464	949-2 331	1 100	378-1 499	1 034	440-1 655	761	355-1 438
Районы, удаленные от центра	1 146	949-1 310	952	466-2 542	718	355-1 457	632	338-1 627
Выборгский	-	-	1 043	652-1 282	699	417-955	771	355-1 627
Калининский	1 310	-	1 077	732-1 356	805	590-1 203	578	355-906
Кировский	-	-	780	610-949	684	525-1 017	598	355-1 033
Красногвардейский	-	-	804	610-1022	691	355-932	600	355 – 779
Красносельский	-	-	-	-	-	-	525	525 – 525
Московский	1 079	1 017-1 226	1 191	717-2 542	675	398-1 032	715	488-1 255
Невский			662	466-949	631	440-949	561	378-785
Приморский	1 141	1 056-1 226	884	532-1 732	811	525-1 457	657	440-949
Фрунзенский	1 119	949-1 288	1 207	1 182-1 232	759	389-1 232	581	338-1 056
Периферийные районы	-	-	-	-	475	381 – 640	567	-
Колпинский	-	-	-	-	390	381 – 398	567	-
Петродворцовый	-	-	-	-	560	480 – 640	-	-
Общий итог	1 362	455-2 955	994	378-2 542	819	355-2 389	657	338-1 627

Источник: порталы объявлений об аренде офисных помещений (biz-cep.ru, bcinform.ru), обработка ГУП «ГУИОН»

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.

В 2015 году со снижением арендных ставок и сокращением доходов собственников бизнес-центров, отдельные статьи расходов на содержание офисных комплексов существенно возросли.

В сегменте рынка коммерческой недвижимости статьи операционных расходов при сдаче в аренду офисных помещений, как правило, включаются арендодателем в арендную ставку, в договоре сумма операционных расходов отдельно не прописывается.

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%.⁸⁴ По данным компании Bescar Realty Group, затраты на содержание бизнес-центра в среднем составляют до 30-40% от валового дохода, в том числе:

- затраты на эксплуатацию – 10-16% (10-12% для бизнес-центра класса «А», 12-14% – класса «В», 14-16% – класса «С»);
- расходы на управление (текущий брокеридж, управление, маркетинговое сопровождение, развитие, представление интересов, юридическое и бухгалтерское сопровождение) – 5-10%;
- расходы на коммунальные услуги – 6-8%;
- расходы на обеспечение безопасности (заработная плата сотрудников службы безопасности, покупка униформы, установка и эксплуатация камер видеонаблюдения, обслуживание охранно-пожарной сигнализации) – 4-7%.⁸⁵

По данным управляющей компании Zeppelin, пользование услугами профессиональных УК приводит к повышению операционных финансовых показателей до 10-15%, оптимизации расходов на эксплуатацию – до 15-20%, увеличению капитализации объекта – до 20-40%.⁸⁶

Текущая ситуация на рынке заставляет потенциальных покупателей коммерческих объектов при принятии решения более внимательно взвешивать возможный уровень дохода и все риски, при этом соответствующие ожидания у разных покупателей различаются.

Ставка капитализации в сегменте офисной недвижимости в 1 квартале 2016 года составила 11,5%.⁸⁷ При этом, по прогнозам аналитиков NAI Bescar, в перспективе 5-7 лет офисный сегмент будет приносить 13-16% годовых.⁸⁸

Дисконт при аренде высококласных офисных помещений может составлять от 2 до 30% в зависимости от арендуемых площадей. При этом, по данным компании Maris в ассоциации с CBRE, при аренде офисов площадью до 500 кв. м скидка редко превышает 10%.⁸⁹ Скидка на торг в большинстве случаев в 1 квартале 2016 года составляла 5-7%, но не более 10%. Договоры аренды, как правило, заключались на срок от 11 месяцев до 3 лет.⁹⁰

⁸⁴ http://www.dp.ru/a/2009/09/03/arenda_ofisa_dostupnee_b/.

⁸⁵ <http://pandia.ru/text/79/138/92302.php>.

⁸⁶ <http://comestate.ru/interview/andrey-krotkov-v-krizis-eshche>.

⁸⁷ Данные компании NAI Bescar (обзор рынка инвестиций Санкт-Петербурга в 1 квартале 2016 года, <http://naibecar.com/upload/iblock/53b/53b166b124d7b1bfc461b7048c5e3e85.pdf>).

⁸⁸ <http://theproperty.ru/articles/469/>.

⁸⁹ Maris в ассоциации с CBRE (обзор за 1 кв. 2016 г.).

⁹⁰ Бюллетень рынка недвижимости RWAY № 253, апрель 2016 года.



При этом доходность приобретения действующего бизнес-центра в 1 квартале 2016 года составила в среднем порядка 11,5% (6,2-16,4%), окупаемость – 9,6 лет (7,2-16,4).⁹¹

6.2.5 Прогноз развития рынка бизнес-центров

Текущая экономическая ситуация продолжает влиять на офисный девелопмент: низкий уровень ставок аренды и ограниченность финансирования проектов существенно сужают возможности девелоперов по строительству бизнес-центров. В связи с этим не ожидается большое число анонсов офисных проектов в течение 2016 года:

В феврале 2016 года был анонсирован проект нового бизнес-центра-небоскреба, состоящего из двух корпусов, на улице Тельмана, недалеко от Октябрьской набережной.

Получено разрешение на строительство нового бизнес-центра Renaissance Fontanka на месте ранее снесенного здания дореволюционной постройки на Введенском канале. Застройщик БЦ – ООО «Десна-форум».

Компания «Главстрой СПб» проведет реконструкцию зданий под БЦ и МФК на территории «Апраксина двора». Будут реконструированы корпуса 11, 12, 50, 51. Закончить реконструкцию планируется к сентябрю 2020 года, общая площадь зданий комплекса после реконструкции составит порядка 115 тыс. кв. м, из которых на офисные площади будет приходиться 9,2 тыс. кв. м.

До конца года ожидается к вводу значительный объем новых офисных площадей в более чем 30 зданиях суммарной арендной площадью около 300 тыс. кв. м (таблица 5.11). Из них около половины площадей строится под собственные нужды или на продажу. Так, во 2 очереди БЦ «Виктория Плаза» разместятся структуры компании «Газпром», в бизнес-центрах в составе выставочного комплекса «Экспофорум» разместятся подразделения – компании «Газпром энергохолдинг» – «ТГК-1» и «ОГК-2».

Таблица 5.11 – Бизнес-центры площадью более 10 тыс. кв. м, ожидаемые к вводу в эксплуатацию до конца 2016 года

Название	Адрес	Класс	GLA, кв. м
Ренессанс бизнес-парк	Смолячкова ул., д. 6/1, лит. Б	А	20 939
БЦ Конгрессно-выставочного центра «Экспофорум»	Шушары, Петербургское ш.	А	20 000
FORT TOWER	Московский пр., д. 139	А	20 000
Сенатор Чапаева (1-я очередь)	Чапаева ул., д. 15	А	17 910
GRAFFITI	Кондратьевский пр., д. 15, корп. 3, лит. Б	В	16 272
Лахта (2-я очередь)	Оптиков ул., д. 4, лит. К	В	10 287
Мельник	Мельничная ул., д. 10, лит. К	В	10 000

Источник: компания JLL (обзор за 1 кв. 2016 г.), компания Knight Frank (обзор за 4 кв. 2015 г.)

⁹¹ По данным объявлений о продаже, размещенным на сайте Северо-Западного Центра Консалтинга и Продажи Бизнеса (www.allpbspb.ru), обработка ГУП «ГУИОН».



Основной объем ввода в течение 2016 года придется на южную часть города (Московский и Пушкинский районы Санкт-Петербурга). Их суммарная доля в объеме ввода по итогам 2016 года составит около 45%.⁹²

При реализации консервативного сценария развития рынка офисной недвижимости совокупное годовое поглощение прогнозируется на уровне 120-140 тыс. кв. м.⁹³ Существенных скачков арендных ставок во 2 квартале 2016 года не предвидится. Высококачественные бизнес-центры на фоне снижения конкуренции смогут скорректировать ставки в сторону повышения, в то время как низкокачественные объекты будут предлагаться по сниженным ставкам.

Даты ввода большинства объектов, запланированных к вводу в 2016 году, были перенесены: 2-й очереди БЦ «Лахта» (10,7 тыс. кв. м, класс «В»), бизнес-центра «Мегапарк» (13 тыс. кв. м, класс «В»), и других объектов. В начале 2016 года девелопер Renaissance Development отложил на неопределенный срок дату ввода нового бизнес-центра класса «А» на улице Смольячкова, д. 6 площадью 25,6 тыс. кв. м. Причина переноса срока ввода – проблемы с поиском якорного арендатора.⁹⁴

Наиболее значительные проекты бизнес-центров, намечаемые на ближайшую перспективу:

В конце 2014 года стартовало строительство масштабного многофункционального комплекса Docklands. Новый МФК будет состоять из 6 корпусов, общая площадь объекта – около 90 000 кв. м. Строительство будет включать в себя трехзвездочный гостиничный комплекс на 172 номера общей площадью около 7 000 кв. м. В двух остальных корпусах планируются современные бизнес-центры класса «В» с общей площадью более 50 000 кв. м. В трех других корпусах разместятся апартаменты бизнес-класса площадью около 22 500 кв. м. Проектом предусмотрено строительство большого подземного паркинга на 229 м/мест и наземной парковки на 66 м/мест. Девелопером масштабного комплекса с суммой инвестиций более 100 миллионов долларов является ГК «Балтийский Монолит». Ввод объекта в эксплуатацию намечен на конец 2017 года.

Продолжается строительство высотного (до 462,7 м) делового комплекса «Лахта центр» со спорткомплексом, планетариумом, медицинским центром, гостиничными апартаментами, киноцентром, торговыми зонами, банком и парковой зоной (стоимость

⁹² Прогноз компании Colliers International (обзор за 1 кв. 2016 г.).

⁹³ Прогноз компании Knight Frank (обзор за 1 кв. 2016 г.).

⁹⁴ Данные компании JLL (обзор за 4 кв. 2015 г.).



одного только проектирования оценивается в 500 млн. руб.). Ввод в эксплуатацию «Лахта центра» планируется на 2018 год.

Проект строительства КВЦ «Дружба», который планируется возвести в Красносельском районе, получил статус стратегического. По данным «Хуа Жэнь», объем строительства КВЦ «Дружба» составит около 700 тыс. кв. м. Комплекс будет включать непосредственно выставочный центр, торговые площади, спортивный комплекс, рестораны, паркинги. Также проект предусматривает возведение двух 25-этажных башен с бизнес-центрами и гостиницами. Объем заявленных инвестиций составит порядка 34 млрд. руб. Проект планируется реализовать в 8 очередях до 2024 года.



6.3 Рынок аренды помещений в производственно-складских комплексах⁹⁵

6.3.1 Общая характеристика и тенденции рынка производственно-складских комплексов

Сложная внешнеполитическая ситуация и экономические санкции, введенные в отношении России в 2014 году, оказали существенное влияние на рынок складской недвижимости. В значительной степени затруднился доступ к финансированию, в связи с чем компании, рассматривавшие прежде планы по развитию присутствия в различных регионах, либо отказались от них, либо заняли выжидательную позицию, кроме того, многие компании перешли к оптимизации занимаемых площадей, что привело к росту уровня вакансии и повлияло на пересмотр арендной политики арендодателей в сторону снижения арендных ставок. Большинство девелоперов перешли на рублевые договоры аренды.

В 1 квартале 2016 года на рынке складской недвижимости, по данным компании Maris в ассоциации с CBRE, наблюдались следующие тенденции:

- дефицит нового спекулятивного предложения;
- переход на рублевые договоры аренды, исчисление арендных ставок по системе «все включено»;
- увеличение количества краткосрочных договоров аренды;
- рост активности торговых и дистрибуционных компаний по аренде складских площадей;
- замедление формата built-to-suit⁹⁶, поскольку основной спрос был удовлетворен в 2014-2015 гг.

Несмотря на сохраняющийся интерес как арендаторов, так и девелоперов к проектам built-to-suit, их количество сокращается: с одной стороны, основной спрос на них уже был закрыт за прошедшие два года, а с другой – финансовые условия по таким сделкам претерпели изменения: эксперты коммерческой недвижимости отмечали постепенный рост срока переговоров по новым договорам, так как сторонам все сложнее найти баланс между экономически выгодной ставкой аренды для девелопера, стоимостью строительства объекта,

⁹⁵ При написании анализа рынка использовались материалы аналитических обзоров складской и индустриальной недвижимости Санкт-Петербурга за 1 квартал 2016 года компаний Knight Frank (<http://www.knightfrank.ru/>, <http://content.knightfrank.com/research/605/documents/ru/2016q1kfindustrialmarketreportspbrus-3718.pdf>), NAI Becar (<http://naibecar.com/upload/iblock/944/944d180f292fae7aca083300560563d2.pdf>) и Maris в ассоциации с CBRE (<http://maris-spb.ru/>, <http://maris-spb.ru/files/>), Colliers International (<http://www.colliers.com/ru-ru/stpetersburg>, http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/st-petersburg/reports/2016/2016-q1/rus/warehouse_market_report_q1_2016_spb_rus.pdf?la=ru-RU).

⁹⁶ Такие склады возводятся девелопером под конкретного заказчика, как правило – на условиях совместного финансирования, после чего объект либо выкупается клиентом по заранее согласованной цене, либо берется в аренду на длительный срок.



стоимостью его финансирования и пожеланиями арендатора по коммерческим условиям (ставка, график платежей и т.п.). Проекты будущего спекулятивного предложения единичны. Основная причина – кризисные явления в экономике: удорожание проектного финансирования и рост себестоимости строительства.

6.3.2 Предложение на рынке производственно-складских комплексов

По данным Комитета по промышленной политике и инновациям, в Санкт-Петербурге и пригородах к землям промышленности относится 12 100 га, из них 5 619,3 га занимают 32 официальные промышленные зоны (из которых 26 зон относятся к промзонам, подлежащим градостроительному преобразованию или выводу предприятий). Дополнительно Комитет выполняет функцию по осуществлению регионального контроля на территории особой экономической зоны (ОЭЗ). Площадь ОЭЗ технико-внедренческого типа составляет 129,3 га, включая участок «Нойдорф» размером 18,9 га и участок «Новоорловская» – 110,4 га.⁹⁷

Промышленные зоны занимают значительную территорию Санкт-Петербурга – 13,6% (для сравнения: в Москве – 16%, в Екатеринбурге – 40% территории города).⁹⁸ При этом, за последние 10 лет площадь промышленных территорий в Санкт-Петербурге сократилась примерно на 9%.⁹⁹

В 2015 году по данным компании STEP в Санкт-Петербурге было построено и реконструировано 448,6 тыс. кв. м производственных площадей (построено 33 производственных объекта общей площадью 196,1 тыс. кв. м, реконструировано 10 предприятий общей площадью 252,5 тыс. кв. м), что на 3,6% меньше, чем в 2014 году (рисунок 5.14).¹⁰⁰

Лидерами ввода промышленных площадей стали Пушкинский (180,3 тыс. кв. м), Красногвардейский (81,6 тыс. кв. м) и Приморский (58,3 тыс. кв. м) районы. При этом наибольшую долю годового результата обеспечил один объект – реконструкция действующего автомобильного завода «Тойота Мотор» площадью 136,7 тыс. кв. м в промышленной зоне «Шушары». В пяти районах Петербурга – Адмиралтейском, Василеостровском, Калининском, Кронштадтском и Центральном за 2015 год не было построено или реконструировано ни одного предприятия.

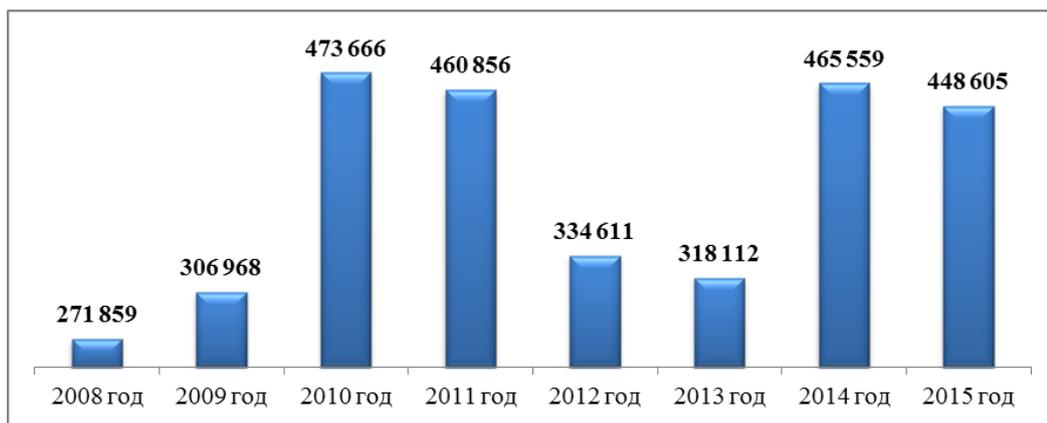
⁹⁷ http://gov.spb.ru/gov/otrasl/c_industrial/razvitie-terr-i-sopr-projects/.

⁹⁸ <http://asninfo.ru/news/men-razvitie-promzon-mozhet-stat-drayverom-zhilishchnogo-stroitelstva>.

⁹⁹ <http://www.petro-pol.ru/press/news/vedushchie-developery-sankt-peterburga-obsudili-voprosy-redevelopmenta-promyshlennykh-territoriy-/>.

¹⁰⁰ http://www.stepcon.ru/press_center/news/detail.php?ELEMENT_ID=3589.





Источник: компания STEP¹⁰¹

Рисунок 5.14. Динамика ввода промышленных объектов в Санкт-Петербурге, кв. м

Существенный объем ввода по итогам 2015 года обеспечили предприятия по производству мебели и сопутствующих товаров, а также фармацевтическая отрасль. Так, в Красногвардейском районе достроен производственный комплекс мебельной и деревообрабатывающей промышленности (застройщик – «Мебельный технопарк», площадь объекта – 55 тыс. кв. м), в Приморском – мебельное производство компании «Салотти» площадью 5,5 тыс. кв. м. Предприятие «Новартис Нева» завершило возведение научно-производственного комплекса по разработке и производству лекарственных препаратов (27,7 тыс. кв. м), а медико-биологическая НПК «Цитомед» ввела первую очередь комплекса по исследованию и производству активных фармацевтических субстанций (1,9 тыс. кв. м) на территории ОЭЗ «Новоорловская» в Приморском районе. Данные за 1 квартал 2016 года не опубликованы.

В 1 квартале 2016 года рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга пополнился складским комплексом «Покровский» арендной площадью около 5,4 тыс. кв. м, а также двумя складами на территории индустриального парка «А Плюс Парк Шушары», построенными для арендаторов Unimilk Logistics и «Ашан» по схеме build-to-suit общей площадью 33,5 тыс. кв. м.

По итогам 1 квартала 2016 года общий объем предложения на рынке качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга достиг, по разным оценкам, 2,0-2,9 млн. кв. м.¹⁰²

ГУП «ГУИОН» с 2006 года ведет мониторинг предложений и сделок по аренде и продаже помещений складских и логистических комплексов и отдельно стоящих зданий Санкт-Петербурга (общей площадью более 700 кв. м). Мониторинг в 1 квартале 2016 года

¹⁰¹ http://www.stepcon.ru/press_center/news/detail.php?ELEMENT_ID=3589.

¹⁰² Данные компаний NAI Bescar и Knight Frank.

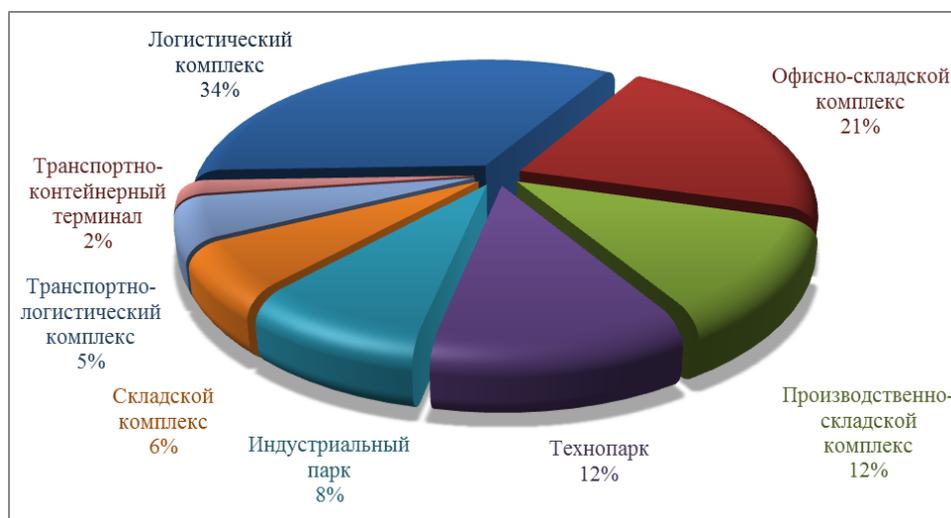


охватил 118 объектов аренды (арендопригодной площадью от 1 200 до 181 000 кв. м) и 74 объекта продажи.

По данным мониторинга 1 квартала 2016 года объем арендуемой площади качественных складских помещений в Санкт-Петербурге составил 3,4 млн. кв. м, а с учетом складов класса «С» – 4,4 млн. кв. м.

При этом обеспеченность высококлассными складскими помещениями составила 650 кв. м/1 000 чел.,¹⁰³ обеспеченность с учетом складов класса «С» – 841 кв. м/1 000 чел.

Структура рынка складской недвижимости по функциональному назначению по состоянию на 1 квартал 2016 представлена на рисунке 5.15. По данным мониторинга ГУП «ГУИОН», 34% от общего количества спекулятивных складов составляют современные логистические комплексы.



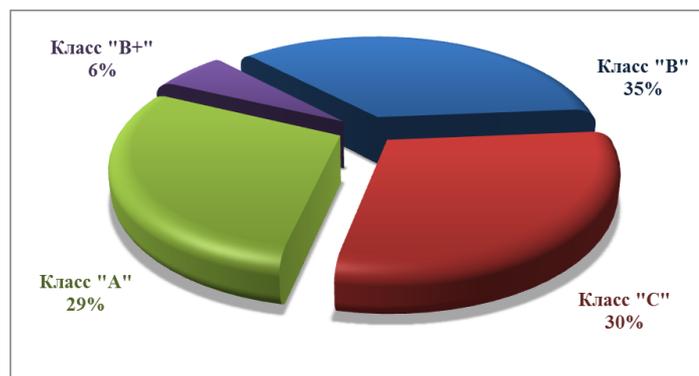
Источник: объявления об аренде в СМИ, обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 5.15. Структура рынка качественной складской недвижимости по функциональному назначению (мониторинг 1 квартала 2016 года), %

В общем объеме предложения преобладают помещения в складских и логистических терминалах класса «В» (35%). Доля предложения складов классов «А» и «В+» составила 35% (рисунок 5.16).

¹⁰³ Для справки: по данным компании NAI Веспаг - 380 кв. м./1 000 чел.





Источник: объявления об аренде в СМИ, обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 5.16. Структура предложения качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга по классам (мониторинг 1 квартала 2016 года), %

Применяемая в настоящее время классификация складской недвижимости, разработанная компанией Knight Frank, представлена в таблице 5.12.

Таблица 5.12 – Классификация складских помещений

Параметр объекта	Классы					
	A+	A	B+	B	C	D
Конструктивные особенности здания / помещения						
Здание / помещение: современное одноэтажное складское из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, желательно 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	++	-	-	-	-	-
	-	++	-	-	-	-
	-	-	++	-	-	-
	-	-	-	-	++	-
	-	-	-	-	-	++
Площадь застройки: 40-45%, 45-55%	++	-	-	-	-	-
	-	++	++	-	-	-
Пол: 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	++	++	++	-	-	-
	-	-	-	++	-	-
	-	-	-	-	++	-
Потолки высотой не менее: 13 м (позволяющие установку многоуровневых стеллажей и т.п.), 10 м (позволяющие установку многоуровневых стеллажей и т.п.), 8 м, 6 м, 4 м	++	-	-	-	-	-
	-	++	-	-	-	-
	-	-	++	-	-	-
	-	-	-	++	-	-
	-	-	-	-	++	-
Дополнительные помещения: офисные при складе, вспомогательные при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала)	++	++	++	+	+	-
	++	++	++	++	+	-
Пандус для разгрузки автотранспорта	-	-	-	++	+	-
Основные инженерные характеристики						
Система отопления: регулируемый температурный режим	++	++	++	++	+	-
	++	++	++	-	-	-
Системы пожарной безопасности и пожаротушения: автоматическая	++	++	++	++	+	+
	++	++	++	-	-	-



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

Источник: <http://www.knightfrank.ru/resources/pdf/research/ind.pdf>

Неравномерность территориального расположения логистических терминалов и складских комплексов постепенно сокращается, но, тем не менее, южное направление пока преобладает (48% от общего объема предложения). Это, прежде всего, связано с расположением таких крупных перспективных промышленно-деловых зон как «Шушары», «Горелово» и «Пулково», в настоящее время также активно развиваются производственно-складские зоны поселков им. Тельмана и Федоровское. В этих зонах размещены преимущественно современные логистические комплексы и индустриальные парки классов «А» и «В».

В последние два года внимание девелоперов привлекали северное и восточное направления, северное направление (11% от общего объема) представлено в основном промышленно-деловыми зонами «Парнас», «Парголово» и «Мурино-Девяткино», восточное направление занимает 7% от общего объема, значительный объем арендопригодных площадей находится в промышленно-деловых зонах «Уткина Заводь», «Новосаратовка» и «Рыбацкое».

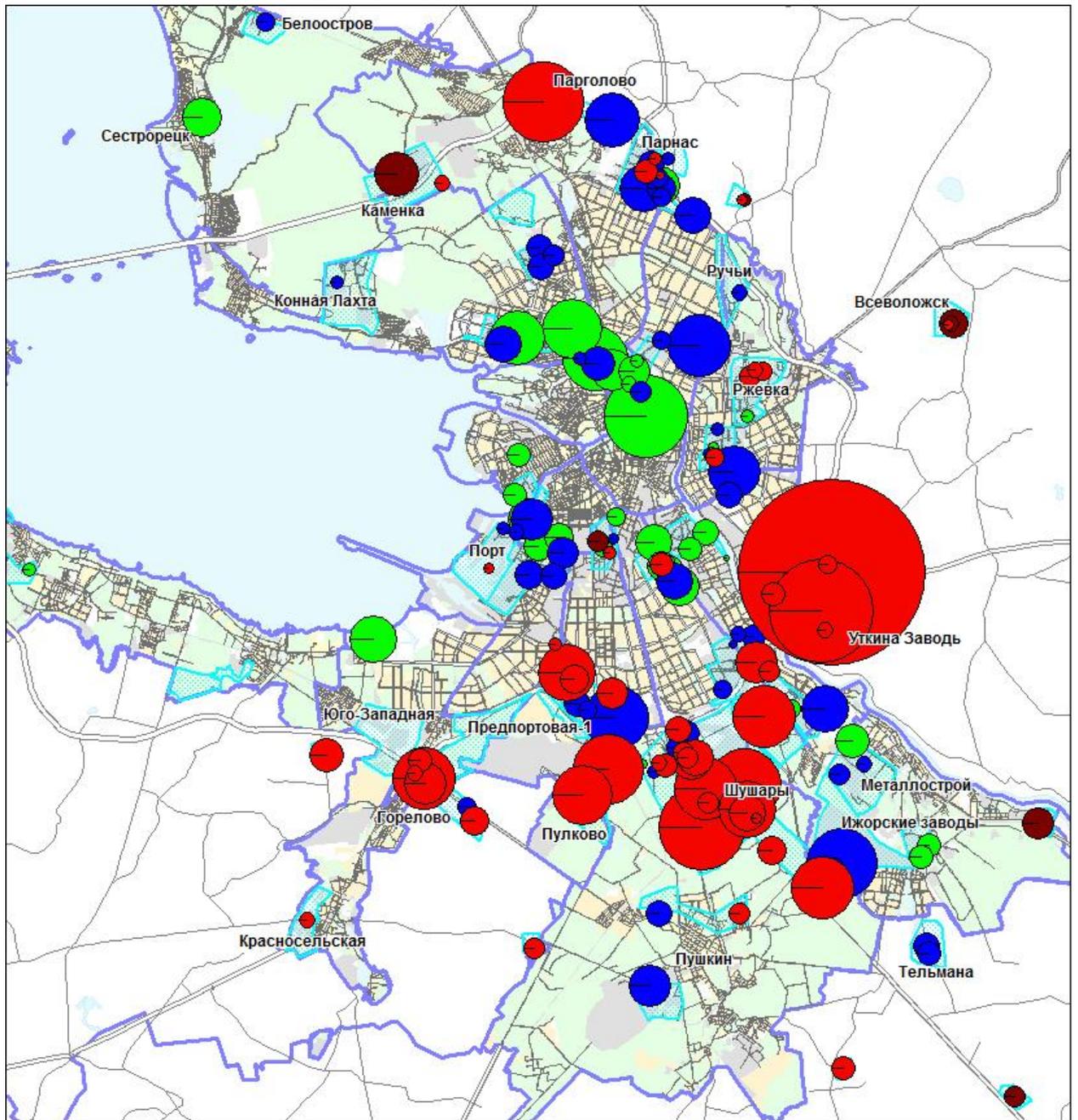


Редевелопмент промышленных зон в старом промышленном поясе Санкт-Петербурга приводит к частичному замещению производственно-складской функции на общественно-деловую.

Большая часть предлагаемых складских помещений на территории старых промзон представляет собой реконструированные под офисно-складские комплексы классов «В» и «С» бывшие административные корпуса и заводуправления, а также бизнес-парки (размещение на территории бывших промышленных предприятий, производственных помещений, складов и офисов для сдачи в аренду малым предприятиям) и производственно-складские комплексы класса «С».

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, согласовывается с концепцией развития города, как терминально-складского центра с выносом крупных предприятий из центральных районов в периферийные районы Санкт-Петербурга, а также за административные границы города на территорию Ленинградской области (рисунок 5.17).





Источник: объявления об аренде в СМИ, обработка ГУП «ГУИОН»



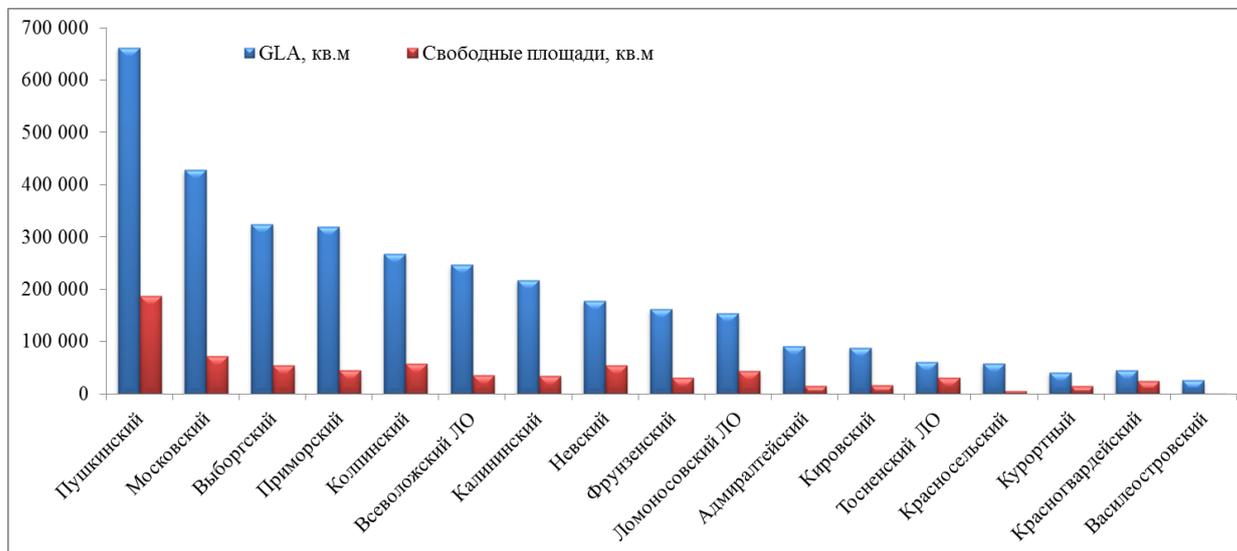
Рисунок 5.17. Расположение складских и логистических комплексов на территории Санкт-Петербурга (1 квартал 2016 г.)

По предложению помещений в логистических и складских комплексах по итогам 1 квартала 2016 года лидировали Пушкинский (18,0% от общего объема предложения по Санкт-Петербургу и ближайших районов Ленобласти) и Московский и Выборгский (13,1%) районы Санкт-Петербурга.



Наименьший объем предложения приходился на Василеостровский район Санкт-Петербурга (0,8%) (рисунок 5.18).

При этом, наибольшая доля свободных площадей (в % от объема арендопригодной площади) приходилась на Красногвардейский район Санкт-Петербурга (54,7%) и Тосненский район Ленобласти (51,4%) а наименьшая – на Василеостровский (3,4%) район Петербурга.



Источник: объявления об аренде в СМИ, обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 5.18. Структура арендопригодных помещений логистического и складского назначения в Санкт-Петербурге и Ленобласти в 1 квартале 2016 года по районам (GLA), кв. м

6.3.3 Спрос на рынке производственно-складских комплексов

По данным ведущих аналитических компаний, по итогам 1 квартала 2016 года доля свободных площадей в комплексах классов «А» и «В» составила 6,3-16,2%. В абсолютных значениях это соответствует 150-155 тыс. кв. м свободных складских площадей классов «А» и «В». Дополнительное предложение формировалось за счет субаренды.

По итогам 1 квартала 2016 года общий объем сделок на складском рынке Санкт-Петербурга (как в существующих складах, так и в рамках сделок built-to-suit) составил, по разным оценкам, 36-51 тыс. кв. м. Средний размер сделки составил около 3 000-4 000 кв. м, в то время как сделок более 10 тыс. кв. м практически не было заключено. При этом в структуре запросов на помещения производственного назначения в течение 1 квартала 2016 года преобладали заявки на площади от 700 до 1 000 кв. м.

Одна из самых крупных сделок 1 квартала – аренда логистической компанией 7 800 кв. м в складском комплексе Nordway Logistics Park. Состоялась сделка по продаже производственного комплекса класса «А» в Шушарах (площадь зданий – 5 тыс. кв. м, земельного участка – 7 га). Инвестиционная компания Blackstone приобрела логистический



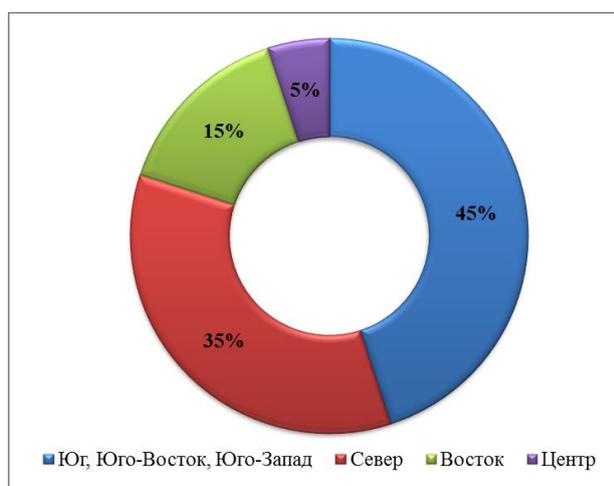
портфель Immofinanz, включая проект в Санкт-Петербурге – складской комплекс «РНК Шушары 2» (площадь – 41 300 кв. м)¹⁰⁴ (таблица 5.13).

Таблица 5.13 – Наиболее крупные сделки по аренде/покупке складских площадей в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2016 года

Название	Класс	Арендатор	Площадь, кв. м
Nordway Logistics Park	A	Логистическая компания	7 800
ПГСК	B	ЖелДорЭкспедиция	3 000
Троицкий	A	Дистрибьютор безалкогольных напитков	2 000
Северные ворота	A	Производитель кондитерских изделий	1 200
ПГСК	B	Экопарк	1 000
ПГСК	B	Зеленая точка	1 000

Источник: компании NAI Becar и Knight Frank (обзоры за 1 квартал 2016 года)

Наибольшим спросом среди арендаторов пользовались складские помещения, расположенные на юге (45% от общего объема спроса) и севере (35%) города (рисунок 5.19).



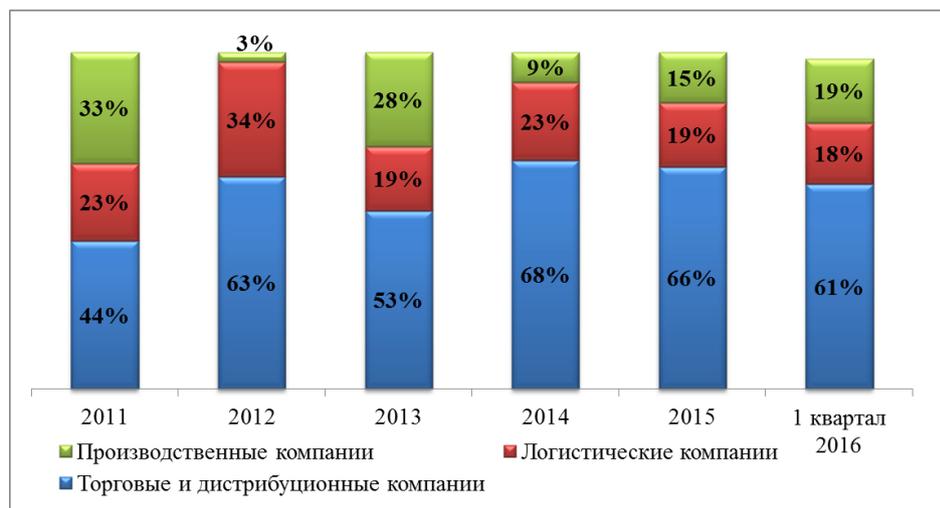
Источник: компания Knight Frank (обзор за 1 квартал 2016 года)

Рисунок 5.19. Географическая структура спроса на производственную недвижимость, 1 квартал 2016 года, %

По объему арендованных площадей в 1 квартале 2016 года по-прежнему наибольшее количество сделок произошло с участием торговых компаний и дистрибьюторов (рисунок 5.20).

¹⁰⁴ Данные компании Knight Frank (обзор за 1 квартал 2016 года).





Источник: Colliers International (обзор за 1 квартал 2016 года)

Рисунок 5.20. Распределение сделок по типу арендатора/покупателя, %

Средний срок договоров аренды для крупных складских блоков составляет 1-5 лет, для сделок аренды, закрытых в формате built-to-suit, он достигает 7-10 лет.

6.3.4 Ценовые характеристики рынка производственно-складских комплексов

Ценообразующие факторы

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

- местоположение (наиболее востребованные в настоящее время комплексы, расположенные в промышленно-деловых зонах «Шушары», «Горелово», «Парнас» и др.);
- 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 мониторинга ГУП «ГУИОН», в 1 квартале 2016 года средняя арендная ставка за помещения в складских комплексах без учета стоимости коммунальных расходов и НДС выросла относительно предыдущего квартала на 1,4% и составила 358 руб./кв. м в мес., находясь в диапазоне от 100 руб./кв. м в месяц (офисно-производственно-складской комплекс «Малый 58», Василеостровский район, класс «С») до 983 руб./кв. м в месяц (логистический комплекс «Логопарк Осиновая Роща», Выборгский район, класс «А»).

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (373 руб./кв. м в мес.) в 1 квартале 2016 года стали периферийные районы Санкт-Петербурга. В удаленных от центра города районах средняя ставка составила 357 руб./кв. м/мес., в центральных – 248 руб./кв. м в мес. (таблица 5.14). Далее ожидается плавный рост ставок в течение всего 2016 г.

Таблица 5.14 – Средние арендные ставки и диапазоны ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2016 года

Районы	Количество СК	Изменение по отношению к 4 кв. 2015 г., %	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.	
			средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	5	+2,1%	248	100-390
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Красносельский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	71	+2,6%	357	150-983
Периферийные районы (Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый, Всеволожский Л.О., Ломоносовский Л.О., Тосненский Л.О.)	42	0%	373	100-763
В среднем по городу	118	+1,4%	358	100-983

Источник: объявления об аренде в СМИ, обработка ГУП «ГУИОН»

По данным мониторинга ГУП «ГУИОН», в зависимости от класса складского объекта средние арендные ставки (диапазоны) (без учета коммунальных платежей и НДС) в 1 квартале 2016 года составили¹⁰⁵:

– для класса «А» – 450 (169-983) руб./кв. м в мес.;

¹⁰⁵ В мониторинге 1 квартала 2016 года ГУП «ГУИОН» учитывались данные по предложению арендных ставок в действующих и строящихся объектах.



- для класса «В+» – 340 (144-527) руб./кв. м в мес.;
- для класса «В» – 357 (165-644) руб./кв. м в мес.;
- для класса «С» – 267 (100-666) руб./кв. м в мес.

При этом лидерами по наибольшим средним арендным ставкам в логистических и складских терминалах Санкт-Петербурга и Ленобласти (расположенных в зоне КАД) являлись районы, удаленные от центра (таблица 5.15).

Таблица 5.15 – Средние арендные ставки (диапазоны) в логистических и складских терминалах Санкт-Петербурга и Ленобласти в 1 квартале 2016 года по классам

Районы	Арендная ставка (диапазон), руб./кв. м в мес., без учета КУ и НДС							
	Класс «А»		Класс «В+»		Класс «В»		Класс «С»	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон
Центральные районы	-	-	-	-	339	288-390	226	100-381
Адмиралтейский	-	-	-	-	339	288-390	269	178-381
Василеостровский	-	-	-	-	-	-	183	100-300
Районы, удаленные от центра	450	316-983	396	271-527	369	169-644	283	150-666
Выборгский	489	347-983	360	271-449	420	237-500	291	220-390
Калининский	-	-	-	-	344	220-410	283	189-418
Кировский	530	424-636	-	-	338	231-528	306	195-418
Красногвардейский	458	400-492	360	297-424	433	350-644	219	189-248
Красносельский	398	398-398	-	-	-	-	229	200-257
Московский	461	333-605	-	-	363	223-566	303	260-357
Невский	407	342-486	467	407-527	398	254-616	246	150-356
Приморский	-	-	-	-	337	220-477	304	212-401
Фрунзенский	337	316-359	-	-	340	169-471	333	153-666
Периферийные районы	449	169-763	298	144-430	325	165-466	240	100-390
Всеволожский ЛО	420	297-528	332	144-430	284	271-297	125	100-150
Колпинский	424	-	254	203-305	325	247-390	221	153-316
Курортный	-	-	-	-	318	-	300	250-350
Ломоносовский ЛО	396	250-477	-	-	-	-	309	297-322
Пушкинский	490	169-763	-	-	407	274-466	-	-
Тосненский ЛО	373	297-449	273	248-298	225	165-316	280	169-390
Общий итог	450	169-983	340	144-527	357	165-644	267	100-666

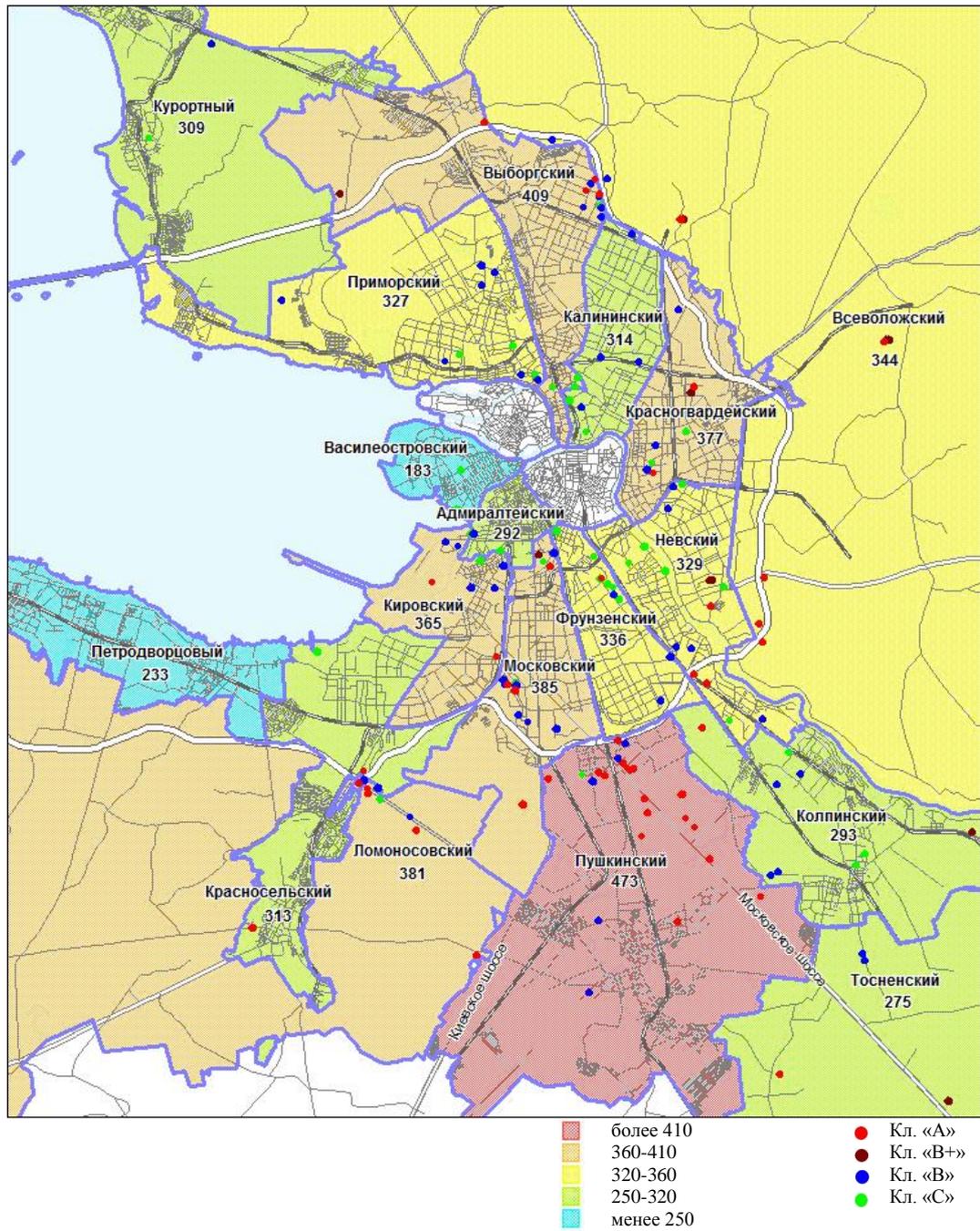
Источник: объявления об аренде в СМИ, обработка ГУП «ГУИОН»

Наибольшие средние арендные ставки в комплексах класса «А» были зафиксированы в Кировском (530 руб./кв. м/мес.), Пушкинском (490 руб./кв. м/мес.) и Выборгском (489 руб./кв. м/мес.) районах Санкт-Петербурга.

Наименьшие средние арендные ставки в комплексах класса «С» были зафиксированы в Всеволожском районе ЛО (125 руб./кв. м в мес.) и Василеостровском районе Санкт-Петербурга (183 руб./кв. м/мес.).

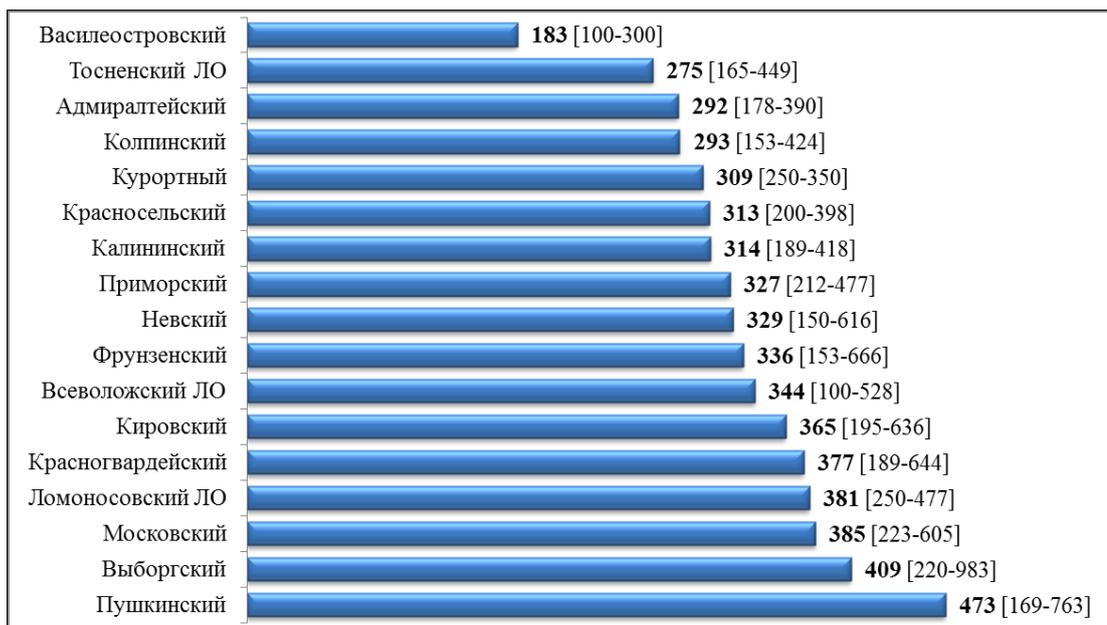
Распределение средних арендных ставок (по районам в целом) в складских и логистических комплексах Санкт-Петербурга и прилегающих к нему районах Ленинградской области в 1 квартале 2016 года представлено на рисунках 5.21-5.23.





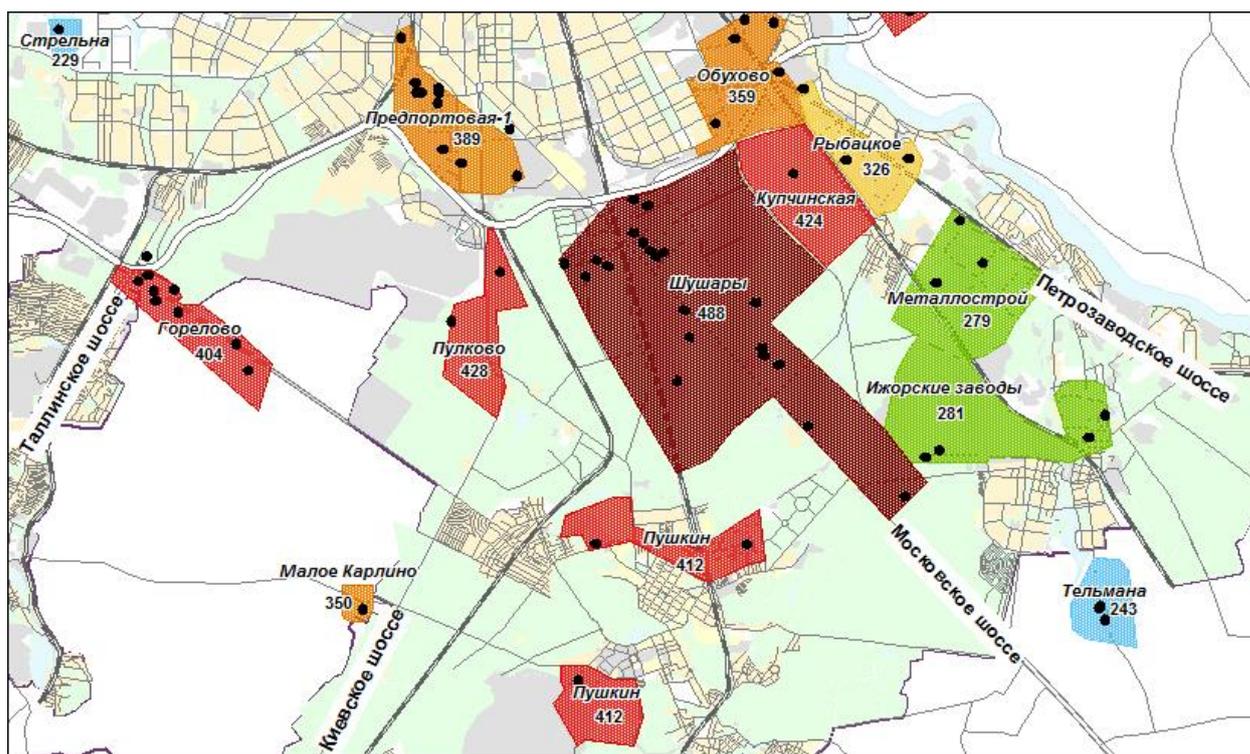
Источник: объявления об аренде в СМИ, обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 5.21. Распределение средних арендных ставок в складских и логистических комплексах по районам Санкт-Петербурга в 1 квартале 2016 года, руб./кв. м в мес.



Источник: объявления об аренде в СМИ, обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 5.22. Средние арендные ставки [диапазоны] в складских и логистических комплексах по районам Санкт-Петербурга (мониторинг 1 квартала 2016 года), руб./кв. м в мес.



Диапазоны средних ставок по промышленно-деловым зонам, руб./кв. м/мес.



Источник: объявления об аренде в СМИ, обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 5.23. Распределение средних арендных ставок в складских и логистических комплексах в промышленно-деловых зонах южной части Санкт-Петербурга (мониторинг 1 квартала 2016 г.), руб./кв. м/мес.



В 1 квартале 2016 года средняя рыночная ставка аренды в складских комплексах южной части Санкт-Петербурга (промышленно-деловые зоны «Горелово», «Пулково», «Шушары») составила 464 руб./кв. м/мес. (диапазоны ставок внутри зон варьируются от 169 до 763 руб./кв. м/мес., без учета НДС и КУ).

В таблице 5.16 представлены примеры аренды современных складских комплексов в южной части города.

Таблица 5.16 – Примеры предложения аренды в производственно-складских и логистических комплексах южной части Санкт-Петербурга в 1 квартале 2016 года

Название	Класс	Зона	Адрес	GLA, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/мес., без учета НДС и КУ	
					min	max
Гориго (GORIGO)	A	Горелово	Волхонское ш., д. 2Б, 2В	73 000	347	432
Новая компания	C	Горелово	Волхонское ш., д. 3, к. 1	4 906	297	322
Алерс Логистик Центр – АЛЦ	A	Горелово	Волхонское ш., квартал 5	37 639	470	477
Норд Вэй	A	Шушары	Московское ш., д. 161, к. 10	96 500	381	500
АКМ Лоджистик	A	Шушары	Московское ш., д. 177, лит. А	63 358	350	550
А Плюс Парк Шушары	A	Шушары	Московское ш., д. 177, лит. А	28 425	550	550
ПНК Шушары-2	A	Шушары	Московское ш., д. 19, к. 2,	32 873	401	443
Би Лоджистик	A	Шушары	Московское ш., д. 19, к. 3	30 400	466	466
Энерго-ЮГ	A	Шушары	Московское ш., д. 235, лит. А	20 000	424	763
Армада Парк	A	Шушары	Московское ш., д. 52	72 720	627	627
Логопарк Шушары	A	Шушары	Московское ш., д. 70, к. 4	132 781	550	550
СК Шушары	B	Шушары	пос. Шушары, Новгородский пр. 26	4 160	390	400
Логопарк Колпино	A	Шушары	пос. Шушары, тер.предпр. «Детскосельское»	73 016	169	322
Руслан	B	Шушары	Поселковая ул., д. 12, лит. В	13 419	566	566
Евросиб-Терминал-Шушары	A	Шушары	Поселковая ул., д. 8, лит. Б	17 000	263	415
А Плюс Парк Пулково	A	Пулково	Пулковское ш., д. 57	72 000	400	400
Кулон-Пулково	A	Пулково	Пулковское шоссе, д. 56, к. 4	89 791	333	580
ЭПЛ+	A	Шушары	Пушкинская ул., д. 100	6 830	744	744
Оптоган	A	Горелово	Старо-Паново, Таллинское ш., 206	12 756	398	398

Источник: объявления об аренде в СМИ, обработка ГУП «ГУИОН»

Доходность и операционные расходы

Строительство и обустройство складского комплекса требует довольно больших затрат. В стоимость проекта по строительству склада входят:

- земельный участок;
- строительство;
- создание инфраструктуры;
- оснащение склада (зависит от уровня предполагаемых услуг).

Операционные расходы подразделяют на условно-постоянные; условно-переменные, или эксплуатационные расходы; расходы на замещение, или резервы.



Размер условно-постоянных расходов не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг). К ним обычно относят:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества).

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- коммунальные расходы;
- расходы на содержание территории;
- расходы на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала плюс налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление.

Помимо вышеперечисленных статей есть статьи расходов, которые невозможно оптимизировать без дополнительных инвестиций. Все оборудование, которое влияет на размер операционных расходов должно быть спроектировано еще на этапе строительства складского комплекса. Если склад возведен из качественных материалов и оснащен современным энергосберегающим оборудованием, то арендодатель будет экономить на коммунальных платежах, в противном случае необходимы инвестиции на переоснащение комплекса.

На изменения размера операционных расходов влияют масштаб комплекса и класс недвижимости, а также количество резидентов, качество оснащения и рыночная конъюнктура, профессионализм управляющей компании (УК) и арендатора.

При увеличении общей площади складского комплекса, нагрузка на каждого арендатора снижается. Пустующие помещения генерируют затраты на эксплуатацию, поэтому для управляющей компании важно заполнять вакантные площади в наименьшие сроки. Привлечение новых арендаторов позволяет снизить операционную нагрузку для текущих резидентов.

Данных по операционным расходам за 2016 год в секторе высококлассной складской недвижимости Санкт-Петербурга в открытых источниках не опубликовано.

По данным Knight Frank, доля операционных расходов в ставке аренды складских комплексов Санкт-Петербурга в 2011-2014 годах составляла для классов «А» – от 26% до 47%, для класса «В» – от 23 до 44%.¹⁰⁶

¹⁰⁶ Данные компании Knight Frank (обзоры за 2011-2014 годы).



Ставка капитализации находится на уровне 13,7%.¹⁰⁷

По данным CBRE, в России доходность инвестиций в премиальную коммерческую складскую недвижимость составляла в 2015 году – 12,5-13,0%.¹⁰⁸

По данным консалтинговой компании «Лобанов-логист», низкая доходность инвестиций в строительство крупных логистических и складских объектов обусловлена значительным сроком окупаемости, который в среднем составляет от 5 до 10 лет при условии сохранения высокого уровня арендных ставок (данные за 2015 год).¹⁰⁹

В 1 квартале 2016 года доходность приобретения действующего складского комплекса составила в среднем порядка 12,2% (5,8-19,9%), окупаемость – 10 лет (5-17 лет).¹¹⁰

6.3.5 Прогноз развития рынка производственно-складских комплексов

Спекулятивный девелопмент остается крайне ограниченным (до конца 2016 года планируется ввод нескольких спекулятивных проектов, находящихся на высокой стадии готовности, общей площадью около 77 000 кв. м), большинство складов, находящихся в стадии реализации, представляют собой небольшие объекты до 5 000-7 000 кв. м. Кроме того, до конца года планируется ввод 67 500 кв. м складской недвижимости, построенной для собственных нужд.¹¹¹

Дальнейший прирост складского предложения будет приходиться преимущественно на южную часть города – в 2016 году на юге города может быть возведено порядка 150 тыс. кв. м новых складов, из них 85% – это склады под конкретного заказчика.¹¹² Основные объекты, заявленные к вводу до конца 2 кв. 2016 году представлены классом «А».

С учетом сокращения объемов спекулятивного строительства и перспективы выхода на рынок новых складских комплексов, реализованных в рамках built-to-suit ожидается снижение вакансий в течение года. Основной объем будущего предложения будут формировать склады, реализованные в рамках договоров built-to-suit.

Крупные складские объекты, запланированные к вводу до конца 2016 года, представлены в таблице 5.17.

¹⁰⁷ Данные компании NAI Becar (Обзор рынка инвестиций Санкт-Петербурга за 1 кв. 2016 года, <http://naibecar.com/upload/iblock/53b/53b166b124d7b1bfc461b7048c5e3e85.pdf>).

¹⁰⁸ http://www.gazeta.ru/realty/news/2015/07/27_n_7412197.shtml.

¹⁰⁹ <http://stroyimpuls.ru/pso/2015/164-maj-2015/90515/>.

¹¹⁰ По данным объявлений о продаже, размещенным на сайте Северо-Западного Центра Консалтинга и Продажи Бизнеса (www.allpbspb.ru), обработка ГУП «ГУИОН».

¹¹¹ Прогнозы компаний Maris в ассоциации с CBRE (<http://maris-spb.ru>, <http://maris-spb.ru/files/>) и Colliers International (<http://www.colliers.com/ru-ru/stpetersburg>, http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/st-petersburg/reports/2016/2016-q1/rus/warehouse_market_report_q1_2016_spb_rus.pdf?la=ru-RU).

¹¹² Прогнозы компаний NAI Becar (<http://naibecar.com/upload/iblock/944/944d180f292fae7aca083300560563d2.pdf>) и Maris в ассоциации с CBRE (<http://maris-spb.ru>, <http://maris-spb.ru/files/>).



Таблица 5.17 – Крупнейшие объекты складской недвижимости, заявленные к вводу до конца 2016 года

Название	Класс	Девелопер	Примечание	Площадь, кв. м
ММПК «Бронка», склада комплектации Октавиан (корпуса 1-3)	A	ММПК «Бронка»		10,0
A Плюс Парк Шушары (АО НПК «КАТРЕН»)	A	A Плюс Девелопмент	built-to-suit	10,5
A Плюс Парк Шушары	A	A Плюс Девелопмент	built-to-suit	11,5
A Плюс Парк Шушары (NORBERT DENTRESANGLE LOGISTICS)	A	A Плюс Девелопмент	built-to-suit	12,0
A Плюс Парк Шушары, распределительный центр	A	A Плюс Девелопмент	built-to-suit	12,5
A Плюс Парк Шушары (Юлмарт)	A	A Плюс Девелопмент	built-to-suit	18,7
A Плюс Парк Шушары (Ашан)	A	A Плюс Девелопмент	built-to-suit	25,0
STC (Санкт-Петербургский терминальный корпус), 2 очередь	B	Инвест-Бугры		26,0
Армада Парк (Пятерочка)	A	Адамант	built-to-suit	27,0
A Плюс Парк Шушары, СК	A	A Плюс Девелопмент		38,0

Источник: компания NAI Becar (обзор за 1 квартал 2016 года)

Правительство Санкт-Петербурга планирует создать технопарки для малых производственных компаний. Один из рассматриваемых вариантов – выделить принадлежащие городу площади завода «Красный треугольник».

В 2016 году компания «Юлмарт» приступает к активной фазе строительства регионального распределительного центра исполнения заказов общей площадью 60 тыс. кв. м на Софийской улице в Санкт-Петербурге, который станет крупнейшим объектом логистической инфраструктуры «Юлмарта». Запуск объекта в эксплуатацию запланирован на 1 квартал 2017 года. Также в 2016 году компания планирует открыть второй многофункциональный распределительный центр на Пискаревском проспекте.¹¹³

Кроме того, в ближайшей перспективе будут развиваться масштабные производственно-складские территории, к реализации заявлены следующие проекты:

– ОАО «РЖД» заявил о намерении построить терминально-логистический центр «Балтийский» на базе железнодорожной станции Шушары. Площадь комплекса составит 180 тыс. кв. м, суммарная мощность площадки после первого этапа модернизации должна составить 45,3 тыс. контейнеров в год, предполагаемая стоимость – 500 млн. руб. Сроки реализации проекта и модель привлечения инвестиций пока не определены.¹¹⁴

– ООО «Новая земля» планирует построить индустриальный парк в промзоне недалеко от порта Бронка. Проект предусматривает строительство складских комплексов, в том числе и под заказчика, а также создание открытых складских участков и участков для

¹¹³ Данные компании NAI Becar (<http://naibecar.com/upload/iblock/944/944d180f292fae7aca083300560563d2.pdf>).

¹¹⁴ http://www.dp.ru/a/2015/06/04/RZHD_postrait_v_SHusharah/.



продажи под производство. Он будет реализован в несколько очередей в зависимости от переговоров с потенциальными резидентами в течение 10 лет. Первая очередь составит 68 га (20 га – контейнерный терминал, 22 га – склады класса «А», 8 га – застройка под заказчика, на 18 га разместится производственная зона). Объем инвестиций составит 240 млн. долл. США.¹¹⁵

– Во Всеволожском районе Ленинградской области в поселке Бугры в 2017-2018 годах планируется строительство оптово-логистического центра для реализации и хранения сельхозпродукции. При этом государство намерено компенсировать до 20% затрат, а также субсидировать бюджетные ставки.¹¹⁶

– «Агрополис Северо-Запад» реализует в Красносельском районе Санкт-Петербурга проект строительства инновационного Оптово-распределительного Центра сельскохозяйственной продукции. Общая площадь коммерческого использования – 400 тыс. кв. м. Инвестиции в проект составят до 25 млрд. руб. Прогнозируемый период окупаемости – 8 лет. Первый пусковой комплекс 1-й очереди площадью 60 тыс. кв. м планируется ввести в эксплуатацию в 4 квартале 2016 года, сдача всего проекта намечена на 2020 год.¹¹⁷

Также в Санкт-Петербурге и Ленобласти было анонсировано развитие территорий под строительство и реконструкцию производственно-складских объектов:

– Компания Unilever (производитель потребительских товаров повседневного спроса и продуктов питания) подтвердила планы по модернизации фабрики «Северное сияние» в Санкт-Петербурге, инвестиции в проект составят порядка 2,5 млрд. руб. Модернизация предполагает строительство нового производственно-складского здания площадью 9,5 тыс. кв. м, также планируется реконструкция существующего здания площадью 27,0 тыс. кв. м. Завершение проекта намечено на 4 квартал 2017 года.¹¹⁸

– Автоконцерн Hyundai до конца 2016 года планирует инвестировать около 100 млн. долл. США в модернизацию завода «Хэнде мотор мануфактуринг рус» в Санкт-Петербурге. Модернизация предполагает расширение цеха штамповки, складских помещений, достройки завода. Модернизация проводится для подготовки выпуска новых моделей завода, проектная мощность завода при этом останется прежней – 200 000 автомобилей в год.¹¹⁹

¹¹⁵ http://www.dp.ru/a/2015/05/25/Prichalnaja_perspektiva/.

¹¹⁶ <http://regnum.ru/news/economy/2039048.html>.

¹¹⁷ <https://gov.spb.ru/gov/otrasl/invest/news/69722/>.

¹¹⁸ <http://ria.ru/economy/20150406/1056969191.html#ixzz3juHoSX5J>.

¹¹⁹ <https://www.vedomosti.ru/auto/articles/2015/10/12/612343-zavoda-hende-100-mln>.



– В Пушкинском районе Санкт-Петербурга компании «Самсон-Мед» построит фармацевтический завод. Предприятие будет возводиться на площадке промышленной зоны «Пушкинская». Объем инвестиций в строительство завода и фармпроизводство составит 4,5 млрд. рублей собственных и заемных средств. В ходе реализации проекта, признанного Правительством Петербурга стратегическим, ожидаются налоговые поступления в размере от 1,3 млрд. к 2025 году.¹²⁰

– ЗАО «ЭталонПромстрой» (дочерняя компания Etalon Group) реконструирует производственные мощности для выпуска легких и тяжелых редукторов для «Монтажно-испытательного корпуса редукторного производства» АО «Звезда-Редуктор» (дочерней компании завода «Звезда»). По данным Интерфакса, стоимость контракта составила 645 млн. руб. Общая площадь объектов, которые будут реконструированы, составляет 9,8 тыс. кв. м, работы планируется завершить в 2016 году. В рамках контракта будет проведен капитальный ремонт сборочно-испытательного корпуса для производства редукторных передач.¹²¹

– Завод «Аквамарин», ведущее предприятие России в области серийного производства радиоэлектронных вооружений для ВМФ РФ, расширяет производство в Петербурге. «Аквамарин» приступило к реконструкции купленного в 2014 году здания бывшего торгово-складского комплекса на Баррикадной ул., 17, (по оценке ГК «ЦДС», стоимость актива – 200-250 млн. руб.). Реконструкцию проведет компания STEP, которая выполнит реконструкцию комплекса с надстройкой одного этажа, все общестроительные и отделочные работы, благоустройство территории, а также монтаж и пусконаладочные работы всех инженерных сетей. В результате реконструкции площадь увеличится до 12 тыс. кв. м. В здании разместится научно-испытательный центр, а также офисы и зона отдыха для сотрудников предприятия. Стоимость проекта не раскрывается, но, по оценке УК Docklands, она составит около 30 млн. руб.¹²²

– Компания STEP продолжает строительство производственно-складского комплекса по заказу ЗАО «Вюрт Северо-Запад», дочерней структуры немецкого концерна Würth. Он разместится в промзоне «Шушары», на земельном участке площадью 25,9 тыс. кв. м. Общая площадь будущего производственно-складского комплекса – 14,3 тыс. кв. м. Комплекс будет рассчитан на единовременное хранение более 10 тыс. наименований продукции.¹²³

¹²⁰ <http://neva.today/news/124587/>.

¹²¹ http://www.dp.ru/a/2015/06/08/Etalon_Group_rekonstruiru/.

¹²² http://www.dp.ru/a/2015/09/16/IElektronika_na_Barrikadnoj/.

¹²³ http://www.stepcon.ru/catalogue/objects/detail/?ELEMENT_ID=2632.



– В 2016 году компания STEP планирует завершить строительство высокотехнологичного производственного комплекса для фармацевтической компании «ГЕРОФАРМ» в Пушкине на шоссе Подбельского (площадью 11,4 тыс. кв. м). Комплекс будет включать производственные, административные и бытовые помещения, отдельно стоящие вспомогательные сооружения.¹²⁴ Банк ВТБ предоставил компании «Герофарм» кредит в 1 млрд. руб. (общий объем инвестиций в проект оценивается в 2 млрд. руб.).¹²⁵

– Компания STEP завершает возведение ремонтного депо скоростных электропоездов «Сапсан» и «Ласточка» по заказу концерна «Сименс». Депо общей площадью 10,3 тыс. кв. м разместится на территории моторно-вагонного депо «Санкт-Петербург-Московское» Октябрьской железной дороги в поселке Металлострой (участок ж/д «река Славянка-ЛЭП», 16-й км). Строительство объекта планируется в 2016 году.¹²⁶

– Компания Fazer обратилась за предоставлением земельного участка в 20-22 га для реализации проекта по строительству завода по производству замороженных и свежих хлебобулочных изделий в Санкт-Петербурге, объем инвестиций – 14,4 млрд. руб., соответствующий участок найден в Красносельском районе. Проект планируется реализовать в два этапа. Первую очередь по строительству завода замороженных изделий стоимостью 6 млрд. руб. планируется запустить в 2016-2018 годах, а на втором этапе (2023-2025 годы) – построить завод по производству свежих хлебобулочных изделий стоимостью 8,4 млрд. руб. Мощность первой очереди составит 35 тыс. т в год, второй – 100 тыс. т.¹²⁷

– На территории Обуховского завода компания «ПКФ "Пирамида-Д"» реализует проект реновации заводских корпусов в бизнес-кластер. Девелопер помимо офисно-складского комплекса к чемпионату мира в 2018 году планирует возвести отель под брендом Holiday Inn на 414 номеров вместе с конгресс-центром на 1 тыс. мест. Общая площадь возведенной недвижимости составит 85 тыс. кв. м, в том числе площадь гостиницы – 35 тыс. кв. м. Инвестиции в проект вместе с покупкой земли эксперты оценивают в 6 млрд. руб.¹²⁸

– Финский инвестор Telko Oy построит логистический комплекс для собственной лакокрасочной продукции на 3,3 га в индустриальном парке Greenstate в Горелово (112 га,

¹²⁴ http://www.stepcon.ru/catalogue/objects/detail/?ELEMENT_ID=3386.

¹²⁵ <http://neva.today/news/123833/>.

¹²⁶ http://www.stepcon.ru/press_center/news/detail.php?ELEMENT_ID=3211.

¹²⁷ <http://tass.ru/ekonomika/2389682>.

¹²⁸ http://www.dp.ru/a/2015/10/28/Vtoroj_otel_pod_brendom/.



вакантными в парке являются 42 га, подготовленные участки предлагают в собственность по 4 700 руб./кв. м). Инвестиции в проект составят 16 млн. евро.¹²⁹

– ОАО «Сланцевский цементный завод «Цесла» в Ленобласти намерен инвестировать 1 млрд. руб. в модернизацию производства. Завод принадлежит немецкой группе компаний HeidelbergCement.¹³⁰

– Компания «Артекс» (входит в московский холдинг «МастерТекс») заявила о строительстве в Гатчинском районе фабрики по производству обоев общей площадью 13,6 тыс. кв. м. Фабрика будет построена около дер. Малое Верево, планируемый ввод фабрики в эксплуатацию – май 2016 года.¹³¹ По экспертным оценкам, инвестиции в проект составят около 700 млн. руб.¹³²

– Группа компаний Pure, лидер российского рынка спортивного питания, заявила о строительстве завода в Ленинградской области площадью 30 тыс. кв. м. Завод будет построен на собственные и заемные средства. Общий объем инвестиций в проект – 300 млн. руб. Строительство завода позволит компании к концу 2016 года выйти на ежемесячный оборот в 500 млн. руб. Первоначально заявленный срок строительства (начало 2016 года) отодвинулся из-за поиска подходящей площадки и общеэкономической ситуации.¹³³

¹²⁹ <http://nsp.ru/news/2065-fenny-raskrasyat-park>.

¹³⁰ http://www.dp.ru/a/2015/11/23/Zavod_Cesla_v_Lenoblast/.

¹³¹ <http://nsp.ru/news/1901-rulony-investicii>.

¹³² http://www.dp.ru/a/2015/12/29/Krizis_obojam_ne_pomeha/.

¹³³ http://pureprotein.ru/news/na_severozapade_poyavitsya_pervyy_zavod_rossiyskogo_sportivnogo_pitaniya/,
<http://nsp.ru/news/5851-anaboliki-dlya-biznesa>.



6.4 Выводы

Приведенный анализ сегментов рынка показывает, что ставки аренды в профессионально управляемых комплексах торгового и производственно-складского секторов коммерческой недвижимости сопоставимы со ставками аренды встроенных помещений нежилого фонда.

Так, ставки аренды в этих сегментах рынка в 1 квартале 2016 года находились в следующих диапазонах:

- в торговом сегменте:
 - во встроенных помещениях нежилого фонда - от 144 до 9 360 руб./кв. м в мес., без НДС и КУ;
 - в профессионально управляемых комплексах - от 310 до 9 900 руб./кв. м в мес., без НДС и КУ;
- в производственно-складском сегменте:
 - во встроенных помещениях нежилого фонда - от 155 до 991 руб./кв. м в мес., без НДС и КУ;
 - в профессионально управляемых комплексах - от 100 до 983 руб./кв. м в мес., без НДС и КУ;

В офисном сегменте рынка верхняя граница диапазона в профессионально управляемых бизнес-центрах в 2 раза выше, чем во встроенных помещениях нежилого фонда:

- во встроенных помещениях нежилого фонда - от 220 до 1 428 руб./кв. м в мес., без НДС и КУ;
- в профессионально управляемых комплексах - от 338 до 2 955 руб./кв. м в мес., без НДС и КУ.

В 1 квартале 2016 года в секторе торговли при общем снижении ставок аренды произошел рост средних арендных ставок:

– в профессионально управляемых комплексах (+2,2%) за счет увеличения площадей, сдаваемых в аренду по высоким ставкам (прикассовые зоны в гипермаркетах, торговые «острова» в галереях). В 1 квартале 2016 года не было введено ни одного торгового комплекса.

– во встроенных помещениях нежилого фонда (+2,9%) - за счет значительной ротации арендаторов и увеличении объема предложений на рынке помещений стрит-ритейла с высокими арендными ставками.



В офисном секторе за 1 квартал 2016 года при общем снижении ставок аренды рост уровня средних ставок в профессионально управляемых комплексах (+2,6%) обусловлен увеличением объема предложения помещений в бизнес-центрах классов «А» и «В», что произошло как за счет нового строительства (введено 5 крупных бизнес-центров преимущественно класса «В» общей площадью более 100 тыс. кв. м), так и за счет продолжающейся ротации арендаторов и увеличения объема пустующих площадей класса «А» с высокими арендными ставками. Во встроенных офисных помещениях нежилого фонда процесс ротации менее заметен, средние арендные ставки остались на уровне 4 квартала 2015 года (-0,2%).

В производственно-складском секторе наиболее полно отражается общий процесс снижения арендных ставок. В 1 квартале 2016 года снижение уровня средних арендных ставок в профессионально управляемых комплексах (-1,4%) меньше, чем во встроенных складских помещениях нежилого фонда (-5,1%), за счет сдачи в субаренду части помещений, не используемых арендатором (договора аренды в производственно-складских комплексах, как правило, заключаются на длительные сроки).

По данным компании NAI Весег ставки капитализации в профессионально управляемых комплексах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2016 года составили:

- в сегменте торговой недвижимости - 12%,
- в сегменте офисной недвижимости - 11,5%,
- в сегменте производственно-складской недвижимости – 13,7%.



7. Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга

7.1 Анализ сценарных условий и прогноза основных макроэкономических показателей экономического развития Российской Федерации

При разработке прогноза развития рынка аренды нежилых помещений необходимо учитывать следующее:

– сделки на рынке коммерческой недвижимости всегда совершаются с оглядкой на экономические изменения. Колебания курса доллара, падение цен на нефть, инфляция – все эти факторы, пусть и косвенно, но влияют на рынок недвижимости. Недвижимость всегда плотно связана с инвалютными ценами, очень сильный рост валют не позволяет рублевой цене повыситься пропорционально;

– цены на недвижимость реагируют только на устойчивые тенденции – краткосрочные колебания не могут привести к существенным изменениям цен и объемов операций с недвижимостью;

– средне- и долгосрочное снижение цен на нефть, безусловно, приводит к коррекции цен на недвижимость, особенно, в стране, где, несмотря на намерения о диверсификации и инновациях, экономика по-прежнему существенным образом зависит от стоимости нефти;

– рост курса доллара по отношению к рублю может оказать сильное влияние на ставки аренды коммерческой недвижимости, в случае дальнейшего ослабления рубля возможна дополнительная коррекция рублевых ставок вниз, степень падения зависит от класса недвижимости;

– эксперты рынка коммерческой недвижимости компании CBRE отмечают, что скачки доллара (начавшиеся в 2014 году) стали причиной снижения ставок аренды, как в долларовом, так и в рублевом эквиваленте. Тенденция прослеживалась с конца декабря 2014 года, и в 2015 году снижение составило порядка 10-15%.¹³⁴

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2017-2019 гг. разработан Министерством экономического развития РФ в составе трех основных вариантов – базового, консервативного и целевого («Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на

¹³⁴ <http://ria.ru/economy/20160113/1359182496.html>.



услуги компаний инфраструктурного сектора на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов», апрель 2016 г.).¹³⁵

Базовый сценарий (вариант 1) характеризует развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов при сохранении консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства.

Вариант разработан исходя из умеренной динамики цен на нефть марки «Юралс» на уровне 40 долл. США/баррель в 2016-2019 годах.

На фоне низкого потребительского спроса инфляция замедлится до 6,5% в 2016 году против 12,9% в 2015 году с дальнейшим замедлением ее роста до 4% к 2019 году.

В 2016 году положительным фактором восстановления экономики остается рост экспорта товаров, к которому добавляется фактор замедления снижения запасов материальных оборотных средств с переходом к их последующему росту.

Ожидается, что начиная с 2017 года, восстановится положительная динамика инвестиций в основной капитал и рост доходов населения, что будет способствовать росту инвестиционного и потребительского спроса при сохранении положительной динамики внешнеэкономического спроса.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,2%, при этом уже в конце 2016 года предполагается возобновление экономического роста. В 2017 году рост ВВП прогнозируется темпом 0,8%, в 2018 году – 1,8% и в 2019 году – 2,2%.

Курс доллара в 2016 году составит 67-68 руб./долл. США, а к 2019 году, с учетом роста цен на нефть и прогнозируемых параметров платежного баланса, может укрепиться до 62-63 руб./долл. США.

Консервативный сценарий (вариант 2) рассматривает развитие экономики в условиях более низкой динамики цен на нефть и природный газ.

Предполагается, что среднегодовая цена на нефть в 2016 году снизится до 25 долл. США/баррель и стабилизируется на этом уровне до 2019 года.

В условиях низких цен на нефть и высокой волатильности курса рубля основные макроэкономические показатели в 2016 году будут иметь выраженную негативную динамику: снижение ВВП до 2,1%, падение инвестиций в основной капитал – до 9,4%, усиление инфляционного фона по сравнению с базовым вариантом – до 9%, дальнейшее падение доходов населения и снижение уровня жизни населения.

¹³⁵ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e/Сценарные+условия2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e.



В 2017 году предполагается стабилизация ситуации в экономике с замедлением темпов падения до 0,4%, в 2018-2019 гг. намечается тенденция устойчивого роста темпами 0,7-1,6%.

Целевой сценарий (вариант 3) ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых, снижение инфляции до уровня 4% в 2017 году и рост производительности труда не менее чем на 5% в среднесрочной перспективе при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности.

Внешние условия сохраняются на уровне базового варианта, но для достижения намеченных целей предполагается смена ориентации экономики на инвестиционную модель развития при сдерживании в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и социальных обязательств государства и бизнеса.

Снижение инфляции до 4% в 2017 году предполагает существенное сдерживание внутреннего спроса, прежде всего спроса домашних хозяйств.

Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году также не достигнет темпов, необходимых для динамичного роста экономики, вследствие значительной инерционности инвестиционного процесса и ограниченности финансирования.

Вместе с тем, начиная с 2018 года, с учетом снижения процентной ставки и создания благоприятных условий для кредитования бизнеса, начала реализации крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП будут непрерывно возрастать и достигнут 4,5% в 2019 году.

Анализ сценариев (вариантов прогноза) Минэкономразвития России показал, что в целом отклонение характеристик федерального бюджета по отношению к ВВП между целевым и базовым вариантами прогноза незначительно.

Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016-2019 гг. во всех вариантах прогноза.

Минэкономразвития РФ предлагает использовать Базовый вариант прогноза для разработки параметров федерального бюджета на 2017-2019 годы.



Для выявления трендов прогноза развития ставок аренды за нежилые помещения специалисты ГУП «ГУИОН» рассмотрели динамику и прогнозы основных макроэкономических показателей:

– Динамика цен барреля нефти марки «Юралс» («Urals») в долларовом выражении и прогноз цен на нефть, построенный по данным Министерства экономического развития РФ по базовому сценарию («Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов», апрель 2016 г.)¹³⁶.

– Динамика и прогноз инфляции в Российской Федерации на 2016-2020 гг., составленный «Агентством Прогнозирования Экономики». При прогнозировании были учтены 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.¹³⁷

– Динамика среднегодового курса иностранных валют (долл. США и евро) за период с 2006 года по май 2016 года, построенная на основе данных Центрального Банка РФ¹³⁸ и общий прогноз курса валют доллара США и евро на 2016-2018 гг., составленный «Независимым бюро прогнозирования курса валют» (Prognozex.ru), основанного на прогнозах 35 банков, включая такие банки, как: ПАО «Сбербанк», АО «Альфа-банк», ПАО «ВТБ», АО «Газпромбанк», ПАО «Банк Санкт-Петербург» и др.¹³⁹

Динамика вышеперечисленных макроэкономических показателей РФ с 2006 года по 1 квартал 2016 года и прогноз до 2018 года представлены на рисунке 6.1.

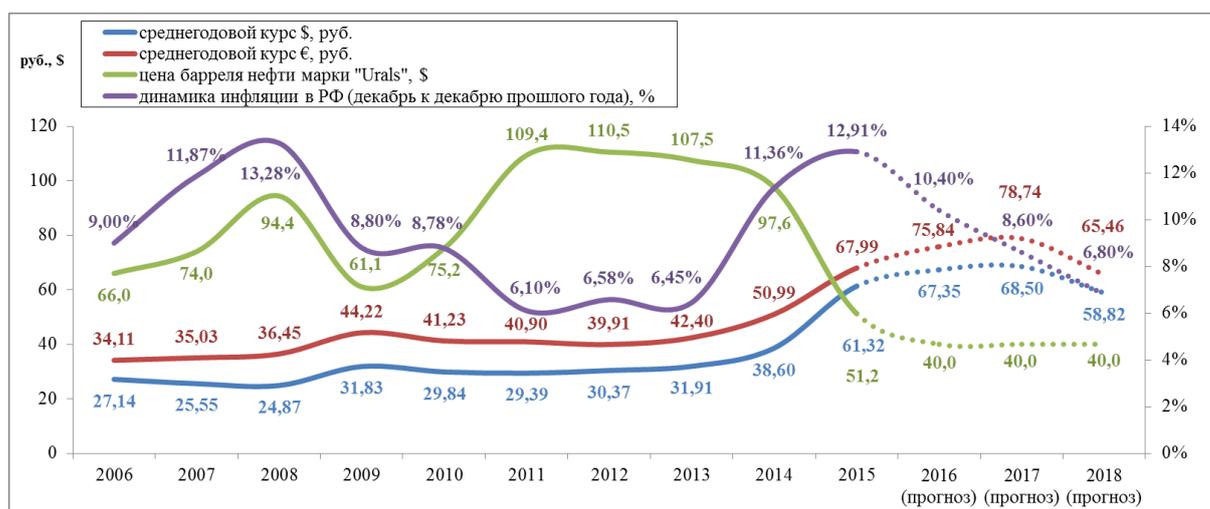
¹³⁶ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e/Сценарные+условия2017_2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d8297656-48da-4d60-aec3-1d3d27ee908e.

¹³⁷ <http://apecon.ru/Prognoz-inflyatsii-v-RF/Prognoz-inflyatsii-v-Rossii-na-2015-2016-i-2017-gody.html>.

¹³⁸ http://www.cbr.ru/currency_base/dynamics.aspx.

¹³⁹ <http://prognozex.ru/dollara/all/na-god.php>.





Источник: ЦБ РФ, Независимое бюро прогнозирования курса валют (Prognozex.ru), Агентство Прогнозирования Экономики, Министерство экономического развития РФ, обработка ГУП «ГУИОН»

Рисунок 6.1. Динамика основных макроэкономических показателей РФ с 2006 года по 1 квартал 2016 года и их прогноз на 2016-2018 гг.

Анализ динамики основных макроэкономических показателей за 2014-2015 год говорит об ослаблении экономики РФ, в том числе ухудшение показателей:

- снижение цены на нефть марки «Юралс» на 48% (в 1,9 раза) – с 97,6 до 51,2 долл. США за баррель;
- рост среднегодового курса иностранной валюты, в том числе: доллара США – на 37% (в 1,6 раза) – с 38,6 до 61,32 руб./долл. США; евро – на 25% (в 1,3 раза) - с 50,99 до 67,99 руб./евро;
- рост инфляции - с 11,36% в 2014 году до 12,91% в 2015 году.

Анализ прогноза развития экономики РФ, представленного в виде прогноза макроэкономических показателей, говорит о стремлении показателей к стабилизации экономики и прогноза разворота к экономическому росту. Так к 2018 году прогнозируются следующие изменения макроэкономических показателей:

- Прогноз цен на нефть говорит о снижении к 2018 году (по отношению к 1 кварталу 2016 года) стоимости 1 барреля нефти марки «Юралс» на 21,9%. Цена на нефть марки «Юралс» с конца 2016 года до 2018 года по базовому сценарию прогнозируется на уровне 40 долл. США за баррель.
- Прогноз инфляции говорит о снижении данного показателя с 12,91% до 6,8% к 2018 году.
- Прогноз среднегодовых курсов иностранных валют говорит об укреплении курса рубля, так курс доллара США по прогнозу к 2018 году снизится на 4,1% (с 61,32 до 58,82 руб./долл. США), курса евро снизится на 3,7% (с 67,99 до 65,46 руб./евро).



7.2 Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений (на второе полугодие 2016 года и 2017 год) и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга

Прогноз развития рынка аренды встроено-пристроенных помещений на второе полугодие 2016 и 2017 года сформирован на основе:

1. Динамики относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда, полученных в ходе опросов риелторских организаций, проводимых ГУП «ГУИОН», и прогноза характеристик рынка на конец мая 2016 года.

Сравнение результатов опросов риелторских организаций о состоянии рынка аренды нежилых помещений за годовой период (с февраля 2015 года по февраль 2016 года) с показателями квартального периода (опроса за период с ноября 2015 года по февраль 2016 года), показало, что снижение цен сделок по аренде нежилых помещений является не линейным и характеризуется как замедлением, так и повышением темпов. Ниже представлены данные по различным сегментам рынка, где первое значение является среднеквартальной величиной снижения цен (с февраля 2015 года по февраль 2016 года), а вторая - снижение цен за последний опросный квартал (период с ноября 2015 года по февраль 2016 года):

- в сегменте торговых помещений - 4,8%; 3,6%;
- в сегменте офисных помещений - 2,4%; 5,0%;
- в сегменте производственно-складских помещений - 2,1%; 6,4%.

Прогноз цен сделок по аренде на конец мая 2016 года, по результатам опроса за февраль 2016 года:

- для сегмента торговых помещений – рост в среднем на уровне 1,5%,
- для сегмента офисных и производственно-складских помещений – рост в среднем на уровне 1,2%.

2. Динамики арендных ставок за встроены торговые, офисные и производственно-складские помещения нежилого фонда Санкт-Петербурга в рублевом выражении, полученной в ходе мониторинга рынка коммерческой недвижимости, проводимого ГУП «ГУИОН», и прогноза индексов арендных ставок на 2 и 3 кварталы 2016 года.

Анализ ставок аренды на встроены помещения за 1 квартал 2016 года (по отношению к 4 кварталу 2015 года) изменились следующим образом:

- в сегменте торговых помещений - выросли на 2,9%;
- в сегменте офисных помещений - снизились на 0,2%;
- в сегменте производственно-складских помещений - снизились на 5,1%.



Прогнозные значения индексов арендных ставок на встроенные помещения на 2 и 3 кварталы 2016 года (относительно 1 квартала 2010 года) составили:

- в сегменте торговых помещений – 1,38 и 1,35 соответственно;
- в сегменте офисных помещений – 1,22% и 1,18 соответственно;
- в сегменте производственно-складских помещений 1,40 и 1,35 соответственно.

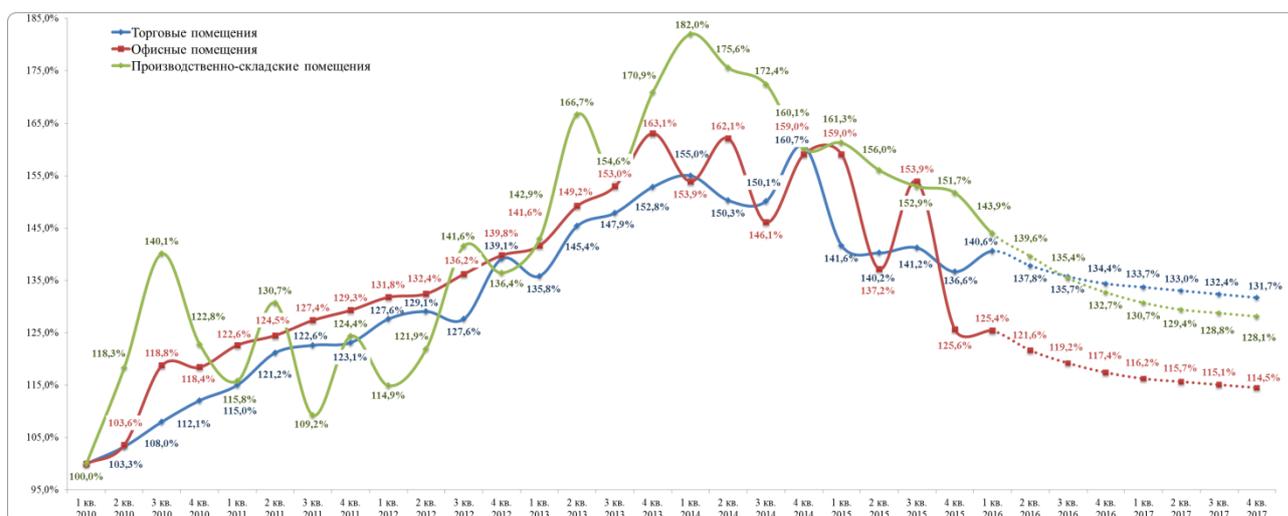
Снижение базовых ставок капитализации в 1 квартале 2016 года по сравнению с 2015 годом составило:

- для торговых помещений – на 1,91%;
- для офисных помещений – на 0,5%;
- для производственно-складских помещений – на 1,18%.

Снижение базовых ставок в периоды экономической рецессии говорит о снижении доходности.

3. Прогноза цены на нефть марки «Юралс». Минэкономразвития России для разработки параметров федерального бюджета на 2017-2019 годы предлагает использовать базовый вариант прогноза (по базовому сценарию прогнозируется стагнация цены на нефть марки «Юралс» - 40 долл. США за баррель).

Рисунок 6.2 иллюстрирует динамику арендных ставок за помещения нежилого фонда Санкт-Петербурга за 2010-2015 гг., полученную в ходе ежеквартального мониторинга, проводимого ГУП «ГУИОН», а также прогноз ставок аренды на второе полугодие 2016 года и 2017 год, полученный методом массовой оценки на основе прогнозов основных показателей рынка аренды помещений нежилого фонда и прогноза цены на нефть марки «Юралс» по базовому сценарию Минэкономразвития РФ.



Источник: ГУП «ГУИОН»

Рисунок 6.2. Динамика арендных ставок за встроенно-пристроенные помещения с 2010 года и по 1 квартал 2016 года и прогноз на 2016-2017 гг., %



Прогнозные значения изменения арендных ставок за встроенно-пристроенные помещения на период до 2017 года представлены в таблице 6.1.

Таблица 6.1 – Прогноз арендных ставок встроенно-пристроенных помещений Санкт-Петербурга при номинации в рублях по отношению к 1 кварталу 2016 года

Период	Изменение за период по функции использования встроенно-пристроенных помещений, ±		
	торговая	офисная	производственно-складская
2 кв. 2016 г.	-2,81%	-3,76%	-4,32%
3 кв. 2016 г.	-4,88%	-6,19%	-8,51%
4 кв. 2016 г.	-6,24%	-7,98%	-11,21%
1 кв. 2017 г.	-6,91%	-9,16%	-13,20%
2 кв. 2017 г.	-9,74%	-9,74%	-14,51%
3 кв. 2017 г.	-8,24%	-10,32%	-15,16%
4 кв. 2017 г.	-8,90%	-10,89%	-15,80%

Источник: ГУП «ГУИОН»

В условиях нестабильной экономической ситуации долгосрочные прогнозы не могут быть достаточно достоверными. Наиболее вероятными значениями изменения арендных ставок за встроенные помещения и отдельно стоящие здания будут ставки во 2 квартале 2016 года:

- в сегменте торговых площадей - снижение на 2,8%;
- в сегменте офисных площадей - снижение на 3,8%;
- в сегменте производственно-складских площадей - снижение на 4,3%.

На 4 квартал 2016 года снижение арендных ставок в годовом исчислении (к 4 кварталу 2015 года) может составить от 2% до 19% в зависимости от назначения помещения. В 4 квартале 2017 года снижение арендных ставок в годовом исчислении (относительно 4 квартала 2016 года) может составить порядка 2-5%.

Бюджет города поддерживается стабильными налоговыми доходами. Основными источниками налоговых доходов Санкт-Петербурга являются налоги на прибыль организаций и на доходы физических лиц.

В 2015 году налогом на доходы физических лиц была обеспечена наибольшая доля доходов консолидированного бюджета Санкт-Петербурга, их доля составила 41,2%. В консолидированном бюджете на 2016 год доля от налогов на доходы физических лиц составляет 43,1%; доходы от налога на прибыль организаций составляют 25,4% от совокупного дохода (как и в 2015 году); доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности – 6,6% (в 2015 году - 5,5%)¹⁴⁰.

¹⁴⁰ <http://www.fincom.spb.ru/cf/activity/budjet/doh/structure.htm>; <http://gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2016/03/24/%D0%9E%D0%B1%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D1%81%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0%20%20%D0%A7%D0%9F%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D0%B1%D1%80%D1%8C2015.pdf>.



Санкт-Петербург осуществляет ряд общегосударственных федеральных функций, являясь важным деловым центром. В городе расположены головные офисы и штаб-квартиры большого числа российских и международных компаний («Газпромнефть», «СИБУР», «Трансаэро», «Совкомфлот» и др.). В связи с этим повышается роль сектора экономики, связанного с содержанием, сдачей в аренду и обслуживанием офисных и других помещений коммерческого и иного использования.

Наиболее ликвидным товаром на рынке аренды недвижимости являются встроенные помещения. Отрасль «управление недвижимостью» характеризуется высокой инвестиционной емкостью. Большая часть валовой добавленной стоимости создается в Санкт-Петербурге в секторе услуг, управление недвижимостью является ядром сектора коммерческо-деловой деятельности.

Снижение величины арендных ставок за помещения нежилого фонда (и как следствие снижение дохода от сдачи в аренду помещений собственником этих помещений) оказывает негативное влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга в виде недополученных доходов в казну города по следующим направлениям:

- приостановкой роста денежных поступлений от аренды помещений, являющихся собственностью Санкт-Петербурга, из-за введения моратория на индексацию арендных платежей до 2018 года, введенного постановлением правительства Санкт-Петербурга от 23.03.2015 г. № 294;

- снижением налоговых поступлений по прибыли с доходов организаций и физических лиц, являющихся собственниками коммерческой недвижимости;

- снижением арендных платежей по инвестиционным договорам, заключаемым в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.07.2004 г. № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования».



8. Заключение

Результаты социально-экономического развития России и Санкт-Петербурга по итогам 2015 года:

- исполнение федерального бюджета с кассовым дефицитом;
- рост цен на бензин и дизельное топливо;
- ослабление курса национальной валюты относительно доллара и евро;
- снижение мировых цен на нефть марки «Юралс» и марки «Брент»;
- сокращение объема ВВП и инвестиций в основной капитал,
- отток капитала из страны;
- сокращение внешнеторгового оборота,
- рост численности безработных;
- снижение реальных располагаемых доходов населения.

В 1 квартале 2016 года наметились следующие положительные тенденции:

- улучшение финансового состояния российских организаций (рост сальдированного финансового результата компаний сопровождается снижением убытков убыточных предприятий и доли убыточных организаций в их общем количестве);
- рост сальдированного финансового результата компаний.

Наблюдается падение интереса иностранных инвесторов к российскому рынку, однако у иностранных инвесторов имеется возможность из большого числа предложений сделать выгодные приобретения по упавшим ценам в кризис, поскольку именно российские проекты могут обеспечить доходность выше максимального уровня европейских показателей (в Европе доходность в секторе офисной недвижимости в 2013 году составила 7,2 %, торговой 6,8-6,9 %, промышленной и складской – около 7 % (на зрелых рынках – 8,4 %)).¹⁴¹

В 1 квартале 2016 года основные макроэкономические показатели Санкт-Петербурга демонстрировали тенденцию разворота к экономическому росту. Отчетный период для экономики города отмечен продолжающимся ростом промышленного производства и оборота розничной торговли.

В случае выполнения базового сценария развития экономики рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в ближайший год продолжит плавное снижение (но уже более умеренными темпами), к концу 2016 года начнется стагнация, которая продолжится в 2017 году.

¹⁴¹ <http://pasprofit.ru/investicii-investirovanie-zarubezhnuju-nedvizhimost.html>.



В условиях нестабильной экономической ситуации долгосрочные прогнозы не могут быть достаточно достоверными.

Наиболее вероятными значениями изменения арендных ставок за встроенные помещения и отдельно стоящие здания будут ставки во 2 квартале 2016 года:

- в сегменте торговых площадей - снижение на 2,8%;
- в сегменте офисных площадей - снижение на 3,8%;
- в сегменте производственно-складских площадей - снижение на 4,3%.

Прогноз развития коммерческого рынка предполагает, что снижение уровня арендных ставок в сегменте торговых площадей в 2016 году будет более умеренным относительно других сегментов, поскольку на фоне снижения темпов ввода торговых центров планируется ввод большого количества жилых комплексов со встроенными в них коммерческими помещениями.

В 4 квартале 2017 года относительно 4 квартала 2016 года прогнозируется снижение арендных ставок за встроенные помещения и отдельно стоящие здания, которое составит:

- 2,7% в сегменте торговых площадей;
- 2,9% в сегменте офисных площадей;
- 4,6% в сегменте производственно-складских площадей.

По прогнозу для помещений, аналогичных объектам нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, снижение уровня арендной платы за 2016 год в среднем составит 8,5%, а в течение 2017 года среднее снижение арендной платы за пользование такими объектами может составить 11,9%.

Бюджет города поддерживается стабильными налоговыми доходами. Основными источниками налоговых доходов Санкт-Петербурга являются налоги на прибыль организаций и на доходы физических лиц. В консолидированном бюджете Санкт-Петербурга на 2016 год доля от налогов на доходы физических лиц составляет 43,1%; доходы от налога на прибыль организаций составляют 25,4% от совокупного дохода; доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности – 6,6%.

Текущая экономическая ситуация оказала сильное влияние на рынок аренды коммерческой недвижимости. Отмечается общая тенденция снижения арендных ставок и увеличение вакантных площадей во всех сегментах: офисная, торговая и складская недвижимость.

Снижение величины арендных ставок за помещения нежилого фонда является следствием негативных процессов, происходящих в мировой экономике вообще,



и в Российской Федерации и в Санкт-Петербурге, в частности. В свою очередь, снижение арендных ставок приводит к недополучению доходов в бюджет Санкт-Петербурга обусловленных:

- приостановкой роста денежных поступлений от аренды помещений, являющихся собственностью Санкт-Петербурга, из-за введения моратория на индексацию арендных платежей до 2018 года, введенного постановлением правительства Санкт-Петербурга от 23.03.2015 г. № 294;

- снижением налоговых поступлений по прибыли с доходов организаций и физических лиц, являющихся собственниками коммерческой недвижимости;

- снижением арендных платежей по инвестиционным договорам, заключаемым в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.07.2004 г. № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования».

Учитывая прогноз Агентства Прогнозирования Экономики об уменьшении инфляции к 2018 году до 6,5% можно прогнозировать изменение ситуации на рынке аренды нежилого фонда в лучшую сторону.

Если экономика Санкт-Петербурга все же сможет преодолеть текущие трудности и наметится так ожидаемая всеми стабилизация рыночного баланса, то в 2016 году динамика ставок аренды может быть стабильной, а во второй половине 2016 года возможен рост ставок в рамках инфляции – порядка 5-10% в рублях.¹⁴²

¹⁴² <http://ria.ru/economy/20160113/1359182496.html>.

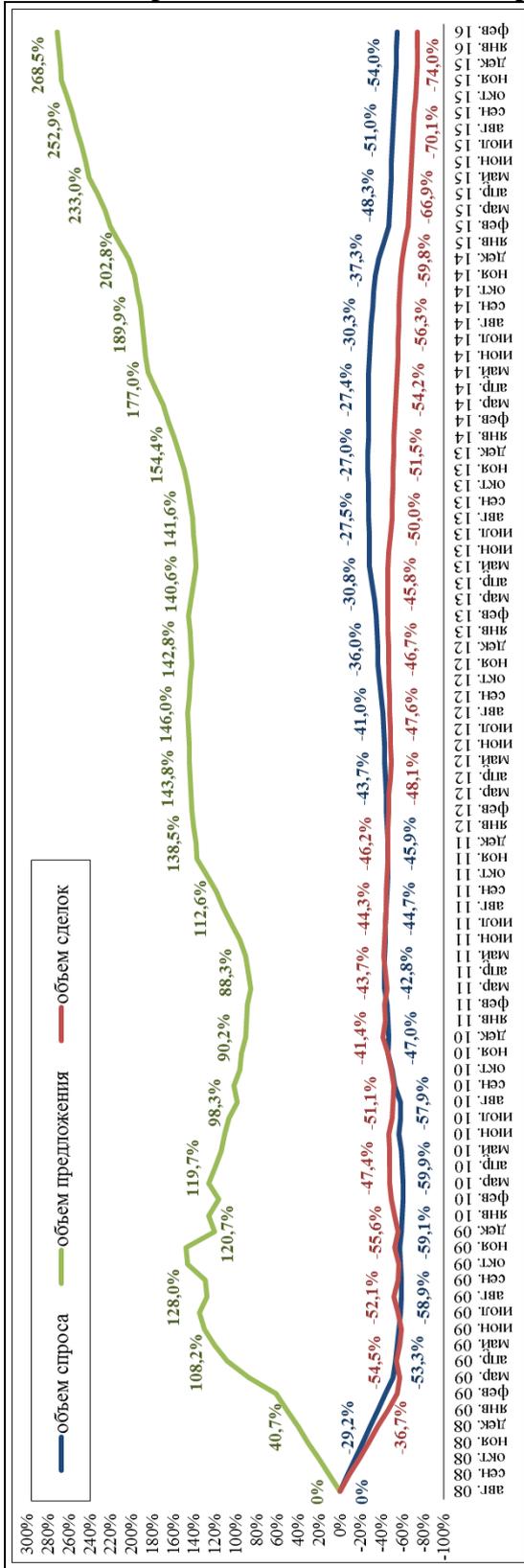


СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Начальник информационно-аналитического отдела (ИАО)	Д.Г. Иванен
Руководитель группы анализа рынка недвижимости ИАО	А.А. Горная
Главный специалист в области моделирования рынка недвижимости ОМО	Е.В. Авдонина
Главный специалист группы анализа рынка недвижимости ИАО	Н.О. Шишкина
Главный специалист анализа рынка недвижимости ИАО	А.О. Харченко
Ведущий специалист группы мониторинга рынка недвижимости ИАО	Ю.А. Коваленко

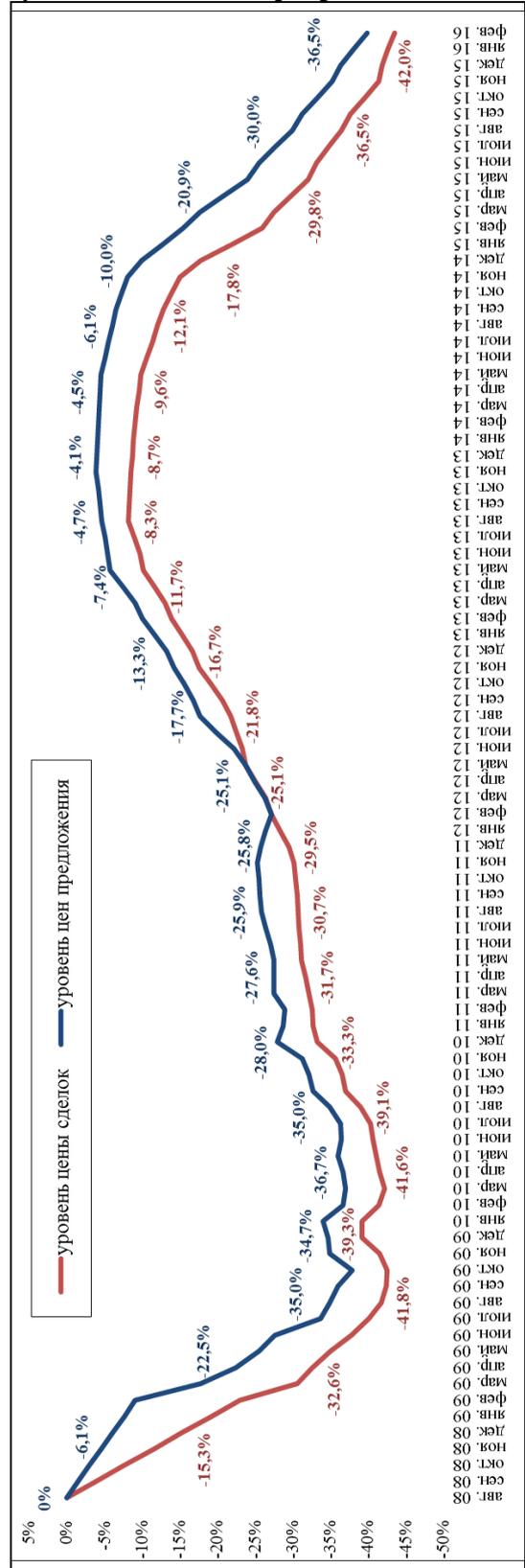


Графики динамики спроса, предложения, сделок и их ценовых показателей на рынке встроенных помещений за период с августа 2008 года по февраль 2016 года



Источник: ГУП «ГУИОН»

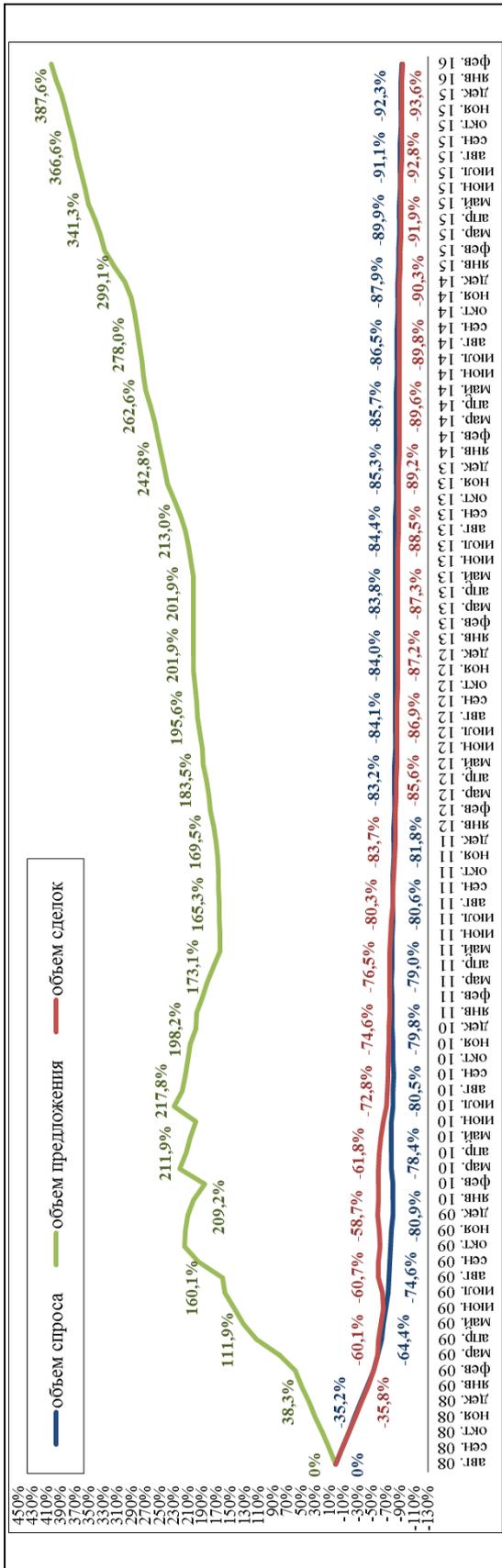
Рисунок А.1. Графики изменения активности спроса и предложения аренды торговых помещений



Источник: ГУП «ГУИОН»

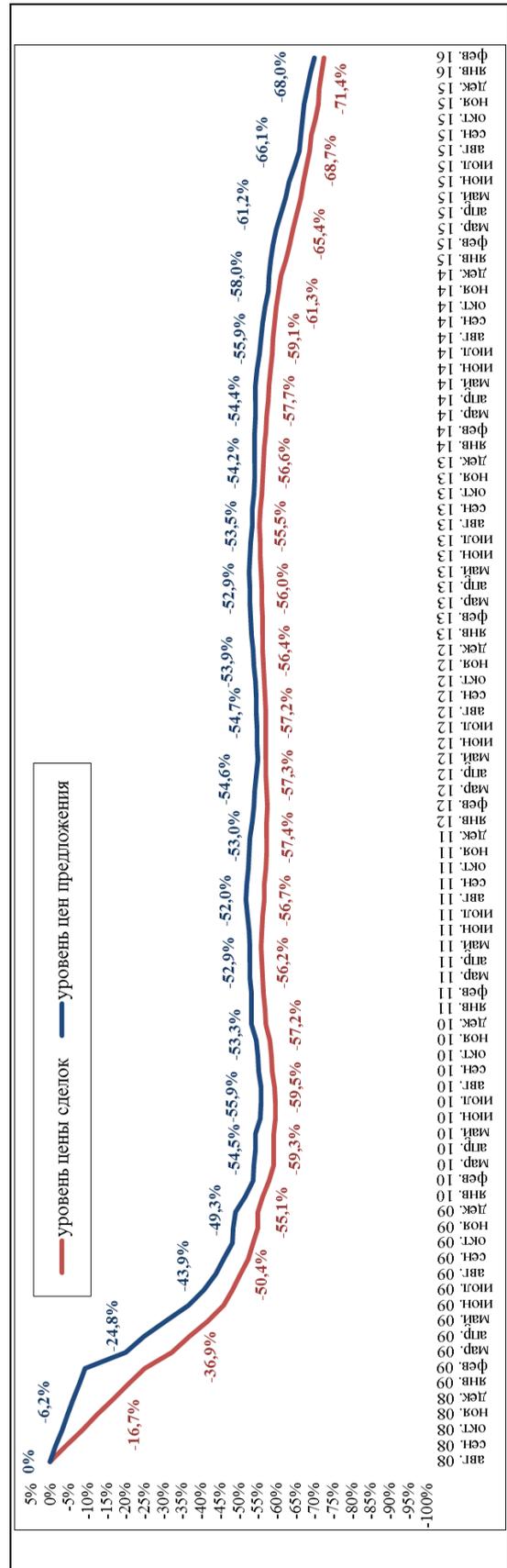
Рисунок А.2. Графики изменения уровня цен аренды торговых помещений





Источник: ГУП «ГУИОН»

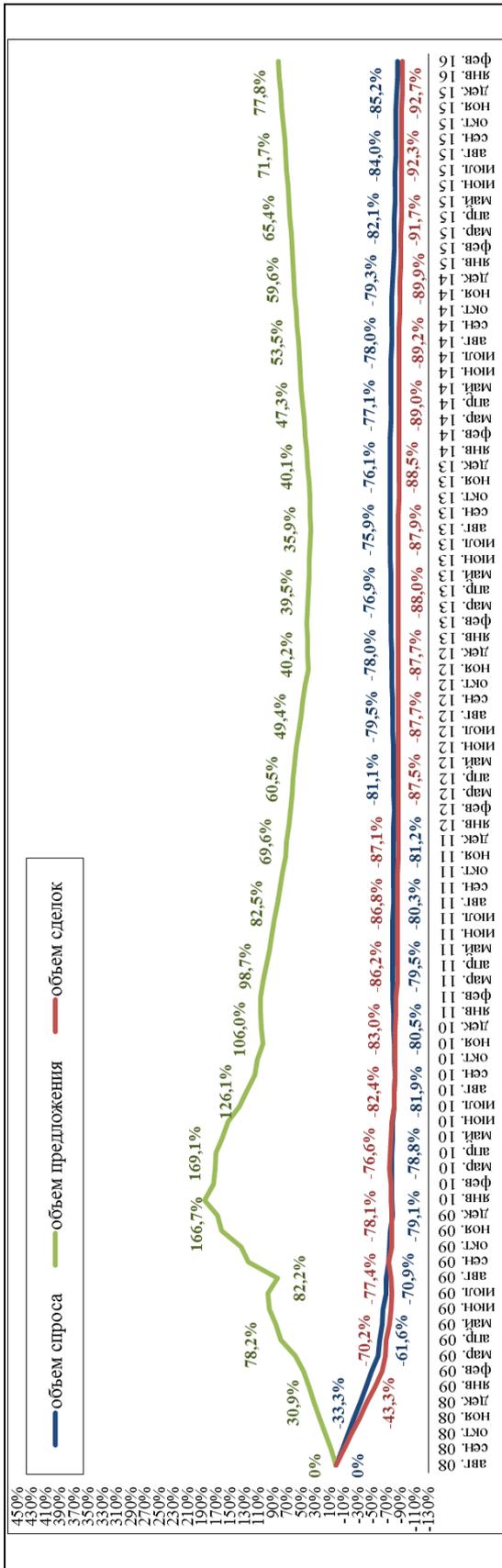
Рисунок А.3. Графики изменения активности спроса и предложения аренды офисных помещений



Источник: ГУП «ГУИОН»

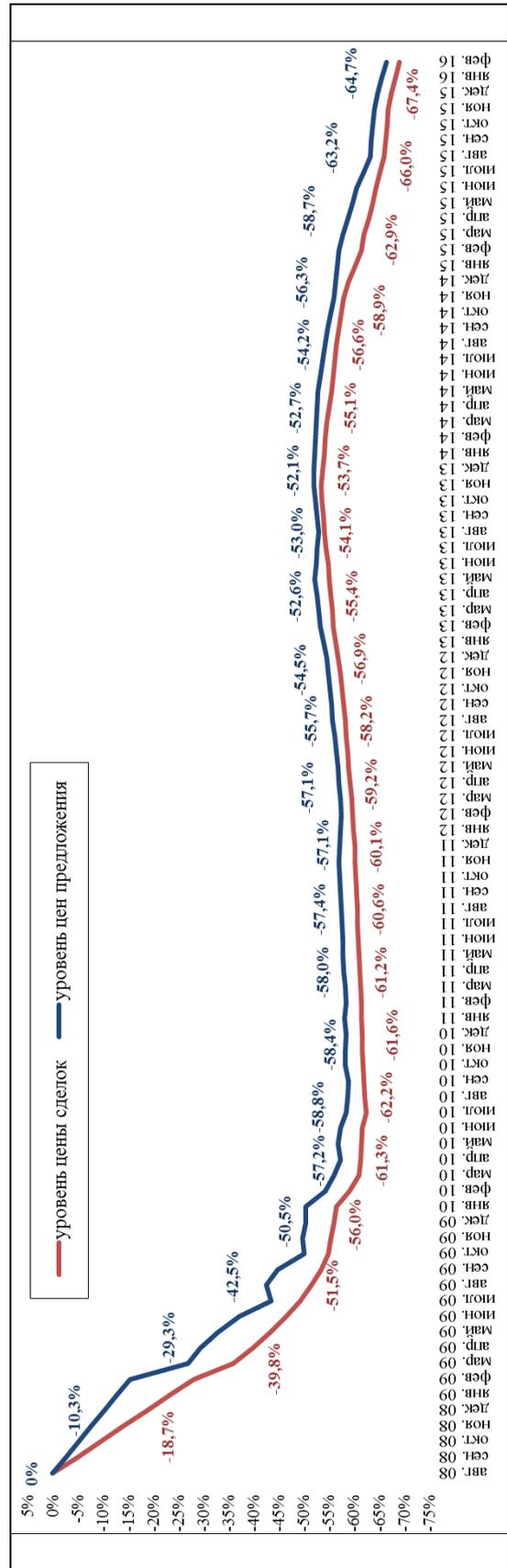
Рисунок А.4. Графики изменения уровня цен аренды офисных помещений





Источник: ГУП «ГУИОН»

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



Источник: ГУП «ГУИОН»

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



Обзор социально-экономического положения Российской Федерации в 1 квартале 2016 года¹⁴³

Российская Федерация является одним из мировых экспортеров энергоресурсов, драгоценных камней и металлов. Также РФ поставляет на мировой рынок зерно и муку, а военная промышленность ежегодно экспортирует вооружение на миллиарды долларов. Одним из ведущих секторов в структуре экономики Российской Федерации является 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.

На начало 2015 года в рейтинге мировых экономик по уровню ВВП, ежегодно публикуемого Всемирным Банком, Российская Федерация занимала 9 место¹⁴⁴.

По итогам 2015 года Международный валютный фонд оценил снижение ВВП России в 3,7%. МВФ ожидает падения экономики России в 2016 году на 1% (ранее он оценивал его в 0,6%). В 2017 году российская экономика, по прогнозу фонда, вырастет на 1%.¹⁴⁵ Рецессию в России специалисты МВФ назвали одним из сдерживающих факторов роста общемирового ВВП в 2015 году. Среди других факторов – замедление темпов китайской экономики и ослабление еврозоны.¹⁴⁶

Прогнозируемый рейтинг худших экономик на 2016 год, составленный на основе анализа, проведенного экспертами и аналитиками агентства Bloomberg в период с октября по декабрь 2015 года, поставил Россию на 4-ю позицию – валовый внутренний продукт по итогам 2016 года снизится на 0.5%. Причина подобного прогноза – снижение уровня импорта и падение экономических показателей ввиду снижения цен на нефть. Министерство экономического развития России дает еще более худший прогноз: если в 2016 году сохранится стоимость нефти в 40 долл. США за баррель, то ВВП страны в 2016 году снизится на 1%. По прогнозу российского Центробанка, при цене на нефть в 35 долл. США

¹⁴³ 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), Мониторинг Минэкономразвития «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам 1 квартала 2016 года» (<http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/monitoring/>, <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/b6b2e738-c726-4589-806d-0d2a053ce338/%D0%AF%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82++2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=b6b2e738-c726-4589-806d-0d2a053ce338>).

¹⁴⁴ <http://top-reiting.ru/rejting-mirovyh-ekonomik-36/>.

¹⁴⁵ <http://www.interfax.ru/business/490329>.

¹⁴⁶ <http://www.finmarket.ru/main/news/3992265>.



за баррель ВВП России упадет на 2-3%. Наиболее скептический прогноз – падение ВВП на 3.5%.¹⁴⁷

Денежно-кредитная система

Федеральный бюджет

На 1 апреля 2016 года федеральный бюджет был исполнен с кассовым дефицитом в размере 711,2 млрд. руб. При этом доходы бюджета составили 2 908,4 млрд. руб., а расходы – 3 619,6 млрд. руб. (таблица Б.1).

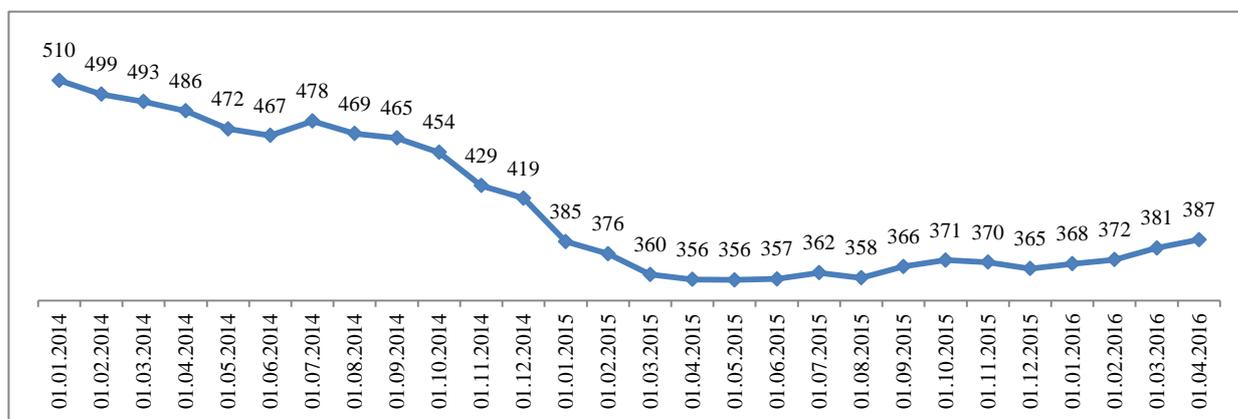
Таблица Б.1 – Исполнение федерального бюджета, млрд. руб.

Макроэкономические показатели	Исполнено за 2015 год	Закон о бюджете на 2016 год	Исполнение бюджета на 01.04.2016
Доходы	13 655,7	13 738,5	2 908,4
Расходы	15 610,9	16 098,7	3 619,6
Профицит (+) / дефицит (-)	1 955,2	- 2 360,2	-711,2

Источники: Федеральный закон от 14.12.2015 г. № 359-ФЗ «О федеральном бюджете на 2016 год», Федеральное казначейство РФ (<http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzhetrov/federalnyj-byudzhets/>), <http://www.interfax.ru/business/503177>

Золотовалютные резервы и денежная база

Золотовалютные резервы ЦБ РФ с начала 2016 года увеличились на 18,6 млрд. долл. США или на 5,1%. На 01.04.16 их объем составил 387,0 млрд. долл. США против 368,4 млрд. долл. США в начале года (рисунок Б.1).



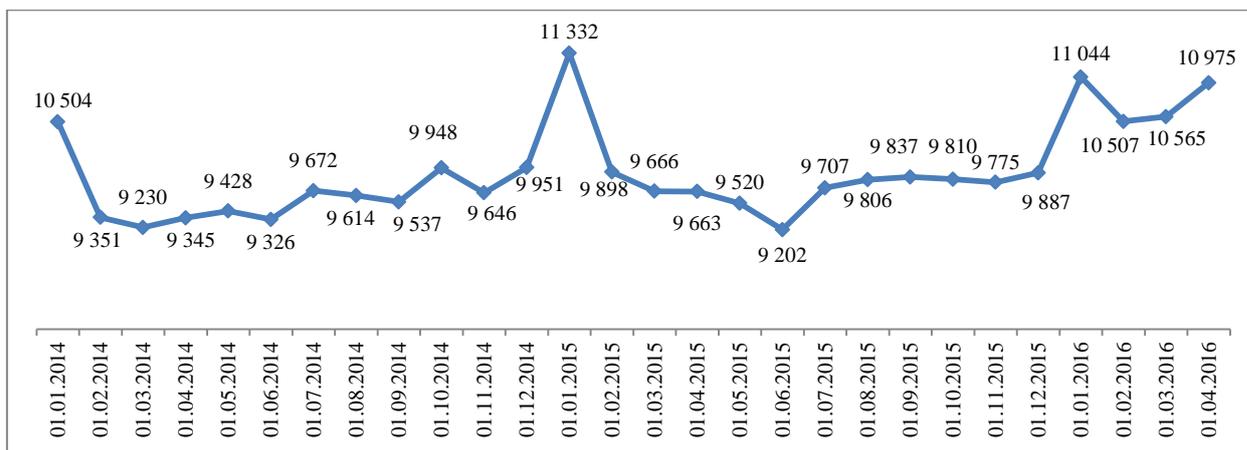
Источник: ЦБ РФ (http://www.cbr.ru/hd_base/?PriId=mrrf_m)

Рисунок Б.1. Золотовалютные резервы РФ, млрд. долл. США

Денежная база в широком определении снизилась на 0,6% с 11 043,8 млрд. руб. на 01.01.16 до 10 974,5 млрд. руб. на 01.04.16 (рисунок Б.2).

¹⁴⁷ <http://stop-news.com/5904-hudshie-ekonomiki-mira-2016.html>.





Источник: ЦБ РФ (<http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=mb>)

Рисунок Б.2. Денежная база в широком определении РФ, млрд. руб.

В декабре 2014 года после резкого роста курса валют ЦБ экстренно повысил ключевую ставку с 10,5% до 17%. После стабилизации ситуации на валютном рынке последовало поэтапное снижение ключевой ставки до 15% с февраля 2015 года, до 14% с марта 2015 года, до 12,5% с мая 2015 года, до 11,5% с июня 2015 года и до 11,0% с августа 2015 года, в январе 2016 года ЦБ принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 11,0% годовых.

Курсы валют

Курсы иностранных валют по отношению к российскому рублю изменились следующим образом: на 01.04.2016 по сравнению с 01.04.2015 доллар США вырос на 17,7% до 67,8552 руб./долл. США, евро вырос на 23,9% до 76,9207 руб./евро. При этом стоимость «бивалютной» корзины выросла на 20,6% до 71,9347 руб. (таблица Б.2).

Таблица Б.2 – Показатели денежно-кредитной системы России

Показатель	01.04.15	01.07.15	01.10.15	01.01.16	01.04.16
Международные резервы, млрд. долл. США	356,4	361,6	371,3	368,4	387,0
Денежная база в широком определении, млрд. руб.	9 663	9 706	9 810	11 043,8	10 974,5
Курсы валют, в т. ч.:					
– доллар США к российскому рублю, руб./долл. США	57,6500	55,8413	65,7364	72,9299	67,8552
– евро к российскому рублю, руб./евро	62,0487	62,3803	73,7760	79,6395	76,9207
– стоимость бивалютной корзины, руб.	59,6294	58,7839	69,3542	75,9492	71,9347

Источник: ЦБ РФ (http://www.cbr.ru/hd_base/?PrId=mrf_m, <http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=mb>, http://www.cbr.ru/currency_base/dynamics.aspx, http://www.cbr.ru/hd_base/?prtid=bicurbase)

Финансы организаций

По оперативным данным Росстата, в феврале 2016 года сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности продолжил рост и составил в номинальном объеме 662,0 млрд. руб., что на 88,1% выше, чем в январе 2016 года (но на



43,6% ниже, чем в феврале 2015 года). По итогам двух месяцев 2016 года сальдированный финансовый результат вырос на 6,7% в годовом выражении (за аналогичный период 2015 года рост составил 28,3%).

Прирост в основном обеспечили обрабатывающие производства (343,0%), строительство (331,1%) и транспорт (209,1%). Вместе с тем во многих отраслях за два первых месяца 2016 года произошло снижение сальдированного финансового результата по сравнению с аналогичным периодом 2015 года: в добыче полезных ископаемых и сельском хозяйстве снижение за январь-февраль 2016 года составило 24,2% и 3,6% соответственно; в оптовой и розничной торговле снижение составило 14,5%.

Снижение убытков за январь-февраль 2016 года в целом по экономике составило 18,8% против аналогичного периода 2015 года. При этом снизилась доля убыточных предприятий в их общем количестве до 35,7% по сравнению с 37,6% в январе 2016 года.

Инвестиции

Инвестиции в основной капитал

По данным Росстата инвестиции в основной капитал в РФ в январе-марте 2016 года по отношению к январю-марту 2015 года сократились на 8,4%.

Иностранные инвестиции

По данным доклада о мировых инвестициях, подготовленном Конференцией ООН по торговле и развитию (ЮНКТАД), общий объем прямых иностранных инвестиций по всему миру вырос в 2015 году на 36% по сравнению с 2014 годом и составил 1,7 трлн. долл. США. В то же время в России объем прямых иностранных инвестиций сократился на 92%. В целом, в странах с переходной экономикой поток прямых иностранных инвестиций сократился на 54%, что, по оценкам экспертов, вызвано конфликтами и снижением цен на сырьевые товары. Наибольшее сокращение прямых иностранных инвестиций в этой группе было отмечено в России (-92%) и Казахстане (-66%).¹⁴⁸ Данные за 1 квартал 2016 года не опубликованы.

Производство товаров и услуг

Валовой внутренний продукт

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 года индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1% по отношению к февралю. В марте 2016 года по сравнению с мартом 2015 года ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8%. В целом

¹⁴⁸ <http://www.interfax.ru/business/490758>.



за 1 квартал 2016 года снижение ВВП оценивается в 1,4% к соответствующему периоду 2015 года.

Росстат опубликовал вторую оценку ВВП по счету производства и использования за 2015 год. Объем ВВП России в 2015 году составил в текущих ценах 80 804,3 млрд. руб. Физический объем относительно 2014 года снизился на 3,7% против роста на 0,7% в 2014 году.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства, по данным Росстата, в марте 2016 года снизился на 0,5% по сравнению с соответствующим периодом 2015 года, в 1 квартале падение составило 0,6%. Добыча полезных ископаемых на протяжении 1 квартала оставалась в зоне роста (+3,4%, относительно соответствующего периода 2015 года), в то время как обрабатывающие производства показали за аналогичный период соизмеримые темпы падения (-3,1%). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды по итогам трех месяцев 2016 года вышло в положительную область (0,6% относительно аналогичного периода 2015 года).

Строительство

Объем строительных работ в марте 2016 года снизился на 1,4% по сравнению с соответствующим периодом 2015 года, за 1 квартал показатель сократился более существенно (-1,6%). Ввод в действие жилых домов по итогам 1 квартала составил 15,6 млн. кв. м общей площади, что на 16,3% меньше, чем в соответствующем периоде 2015 года, однако больше, чем в 2014 году (14,0 млн. кв. м). Стоит отметить, что наблюдаемое сокращение по итогам трех месяцев 2016 года может быть следствием не только общего снижения спроса и инвестиций в основной капитал, но и высокой базы (перенос сдачи объектов с конца 2014 года на начало 2015 года из-за кризисных явлений).

Производство стройматериалов по всем позициям продолжает показывать двузначные темпы падения в 1 квартале 2016 года. Выпуск цемента снизился на 18,3% вслед за нисходящей динамикой жилищного строительства; производство кирпича – на 22,2%; производство «блоков стеновых мелких из ячеистого бетона» сократилось в марте на 27,5%, конструкций и деталей сборных железобетонных блоков – на 22,9%.

Транспорт и связь

По предварительным данным Росстата, в январе-марте 2016 года объем перевозок грузов организациями всех видов экономической деятельности (без трубопроводного



и железнодорожного транспорта необщего пользования) составил порядка 1 322,8 млн. тонн (99,4% к январю-марту 2015 года), а грузооборот – 635,2 млрд. т-км (101,2%).

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта (без трубопроводного и железнодорожного транспорта необщего пользования), в январе-марте 2016 года составил 645,4 млн. тонн (99,7% к январю-марту 2015 года), а коммерческий грузооборот – 612,7 млрд. т-км (101,4%).

По данным Росстата за январь-март 2016 года падение объема коммерческих перевозок грузов наблюдался на автомобильном транспорте – 338,9 млн. тонн (98,4%). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдалось на железнодорожном (295,0 млн. тонн или 100,8%), морском (4,2 млн. тонн или 111,4 %), внутреннем водном (7,0 млн. тонн или 108,2 %) и воздушном (0,3 млн. тонн или 109,6 %) транспорте.

По итогам января-марта 2016 года грузооборот железнодорожным транспортом составил 565,7 млрд. т-км (100,5%). Грузооборот с учетом пробега вагонов в порожнем состоянии за этот же период составил 727,3 млрд. тонно-километров (100,3% к январю-марту 2015 года). Грузооборот морских портов России за первые три месяца 2016 года увеличился на 4,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 167,3 миллионов тонн.

Пассажиروоборот всех видов транспорта общего пользования за январь-март 2016 года составил 91,0 млрд. пасс.-км (95,4%), в том числе железнодорожного – 23,1 млрд. пасс.-км (97,3%), автомобильного – 27,6 млрд. пасс.-км (100,1%), внутреннего водного транспорта – 0,002 млрд. пасс.-км (106,9%) и воздушного – 40,3 млрд. пасс.-км (91,4%) транспорте.

Объем услуг связи снизился на 3,8%. Транспортные услуги продемонстрировали положительную динамику, и их рост составил 0,3%.

Цены и тарифы

В марте 2016 года относительно февраля 2016 года индекс потребительских цен составил 100,46% (с начала года – 102,07%). При этом базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного и сезонного характера, составил в марте 100,62% (с начала года – 102,12%).

Стоимость фиксированного и минимального набора потребительских товаров и услуг в среднем по России в марте 2016 года составили 13 658,28 (+1,9% с начала года) и 3 655,25 руб./мес. (+1,8% с начала года) соответственно.



Индексы цен потребителей и производителей, включая индекс цен на первичном и вторичном рынке жилья, в марте 2015 года представлены в таблице Б.3.

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

Индекс	Март 2016 года к февралю 2016 года	Март 2016 года к декабрю 2015 года
Потребительские цены		
Индекс потребительских цен, в т. ч.:	100,46	102,07
на продовольственные товары,	100,40	102,29
на непродовольственные товары,	100,81	102,28
на платные услуги населению	100,06	101,43
Базовый индекс потребительских цен	100,62	102,12
Цены производителей		
Индекс цен производителей промышленных товаров, в т. ч.:	103,65	99,97
в добывающих отраслях,	114,17	94,40
в обрабатывающих производствах,	101,24	101,83
в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды	99,83	100,36
Сводный индекс цен строительной продукции	97,32	99,79
Индекс цен на первичном и вторичном рынках жилья (данные за 4 квартал 2015 года к предыдущему кварталу / к 4 кварталу 2014 года)	99,63 и 98,34	99,68 и 96,79

Источник: Росстат (<http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/>)

Средняя цена российской нефти марки «Юралс» в январе-марте 2016 года составила 31,99 долл. США за баррель. В первом квартале 2015 года средняя цена составляла 52,76 долл. США за баррель. Таким образом, в 2016 году цена российской нефти марки «Юралс» снизилась в 1,65 раза по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в марте 2016 года составила 36,53 долл. США за баррель, что в 1,49 раза ниже, чем в марте 2015 года (54,53 долл. США за баррель).¹⁴⁹

Средняя цена производителей на бензин и дизельное топливо на внутреннем рынке в марте 2016 года составила 17,58 и 17,86 руб./л (+6,6% и -15,3% с начала года), средняя цена потребителей – 35,14 и 35,35 руб./л (+0,4% и -0,6% с начала года) соответственно.

Торговля

Розничная торговля и платные услуги

Сокращение оборота розничной торговли в марте 2016 года ускорилось до (-5,8%) в годовом выражении. По итогам января-марта 2016 года оборот розничной торговли снизился на 5,4% (в январе-марте 2015 года – на 7,0%). В марте 2016 года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года оборот пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями снизился на 4,5% (в 1 квартале 2015 года – на 6,8%), по непродовольственным товарам – на 6,2% (в 1 квартале 2015 года – на 7,2%). Доля оборота

¹⁴⁹ <http://www.interfax.ru/business/501489>.



розничной торговли пищевыми продуктами составила 49,6% (в марте 2015 года – 49,5 %), доля оборота непродовольственных товаров – 50,4 % (в марте 2015 года – 50,5 %).

В марте 2016 года динамика объема платных услуг населению вновь вернулась в отрицательную область (-1,3% к соответствующему периоду 2015 года) после незначительного роста в феврале (0,4%). В 1 квартале 2016 года сохранилась отрицательная динамика объема платных услуг населению и по сравнению с 1 кварталом 2015 года их объем уменьшился на 1,4% (в 1 квартале 2015 года наблюдалось снижение на 0,3%). Объем услуг связи снизился на 3,8%, жилищных – на 0,8%, коммунальных – на 0,2%.

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот в январе-марте 2016 года составил 97,1 млрд. долл. США, уменьшившись на 28,0% относительно января-марта 2015 года, при этом экспорт снизился на 34,2%, импорт – на 15,3%. В общем объеме товарооборота в январе-марте 2016 года на долю экспорта приходилось 61,1%, импорта – 38,9%. Динамика экспорта и импорта обусловила уменьшение положительного внешнеторгового сальдо, которое по сравнению с январем-мартом 2015 годом снизилось на 52,7% – до 21,5 млрд. долл. США.

Демография и занятость

По оценке Росстата, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 марта 2016 года составила 146,5 млн. чел., не изменившись с начала года.

Численность рабочей силы в 1 квартале 2016 года составила 76,0 млн. чел., что на 12,1 тыс. чел. меньше, чем в 1 квартале 2015 года.

Уровень общей безработицы (с исключением сезонного фактора) в конце 1 квартала 2016 года увеличился с 5,4% рабочей силы в феврале до 5,6% в марте. За 1 квартал 2016 года в органах службы занятости населения в качестве безработных было зарегистрировано 1 млн. чел., что на 77,7 тыс. чел. больше, чем за соответствующий период 2015 года. Уровень регистрируемой безработицы в целом по РФ в марте 2016 года составил 1,4% экономически активного населения.

Уровень жизни населения

Среднедушевые денежные доходы населения за февраль 2016 года увеличились по сравнению с февралем 2015 года практически во всех субъектах Российской Федерации. Среднедушевые денежные доходы в субъектах Российской Федерации в феврале 2016 года различались в 7,4 раза (минимальные зафиксированы в Республике Калмыкия – 11 563 руб., максимальные наблюдались в Ненецком автономном округе – 86 140 руб.).



Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов (с исключением сезонного фактора), по предварительным данным, рост ускорился с 0,5% в феврале до 1,0% в марте 2016 года. Но по сравнению с соответствующим периодом 2015 года реальные располагаемые доходы населения снизились в целом за январь-март 2016 года на 3,9%.

Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2016 года, по оценке Росстата, составила 35 570 руб. и по сравнению с мартом 2015 года выросла на 9,0%.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте 2016 года снизилась на 0,2%.

Величина прожиточного минимума в 4 квартале 2015 года выросла на 14,8% относительно аналогичного периода 2015 года, составив 9 452 руб./чел. в мес., в том числе: для трудоспособного населения – 10 187 руб./чел. в мес., для пенсионеров – 7 781 руб./чел. в мес., для детей – 9 197 руб./чел. в мес.¹⁵⁰

Обзор социально-экономического положения Санкт-Петербурга в 1 квартале 2016 года¹⁵¹

Санкт-Петербург входит в число ведущих субъектов Российской Федерации и располагает мощной экономикой. В Санкт-Петербурге сосредоточен огромный кадровый, интеллектуальный и инновационный потенциал, имеются значительные промышленные и технологические ресурсы. За последнее десятилетие Санкт-Петербург сумел добиться значительных результатов развития экономики, увеличения финансовой базы, улучшения состояния городской среды и роста уровня жизни населения.

Денежно-кредитная система

Региональный бюджет

На 1 декабря 2015 года бюджет Санкт-Петербурга исполнен с профицитом 54,5 млрд. руб. При этом доходы (без учета внутренних оборотов) составили 465,4 млрд. руб., а расходы – 410,9 млрд. руб. (таблица Б.4). Данные за 1 квартал 2016 года не опубликованы.

¹⁵⁰ <http://ppt.ru/info/18>.

¹⁵¹ Источники информации: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (Петростат, www.petrostat.gks.ru), сообщение Петростата «Санкт-Петербург и Ленинградская область в январе-марте 2016 года» (http://petrostat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/petrostat/resources/df10db004c90a4f6b115b37dff7d05ed/I_kv_2016.pdf).



Таблица Б.4 – Исполнение бюджета Санкт-Петербурга, млрд. руб.

Макроэкономические показатели	Закон о бюджете на 2015 год	Исполнение бюджета на 01.12.2015	Закон о бюджете на 2016 год
Доходы	399,7	465,4	432,9
Расходы	451,2	410,9	491,5
Профицит (+) / дефицит (-)	-51,5	54,5	58,6

Источники: Закон Санкт-Петербурга от 02.12.2015 г. № 747-145 «О бюджете Санкт-Петербурга на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов», Управление Федерального казначейства по г. Санкт-Петербургу (<http://www.piter.roskazna.ru/ispolnenie-byudzheta/ispolnenie-byudzheta-subekta-rf-i-mestnykh-byudzheta/>)

*Финансы организаций*¹⁵²

По итогам января-февраля 2016 года сохранялась финансовая стабильность организаций города: сальдированный финансовый результат организаций Санкт-Петербурга увеличился в 3,5 раза по сравнению с аналогичным периодом 2015 года и составил 57 млрд. руб.

Число убыточных организаций в январе-феврале 2016 года составило 683 организации (28% от общего числа) и по сравнению с аналогичным периодом 2015 года уменьшилось на 1,9%, сумма убытка при этом уменьшилась на 6,2%.

Инвестиции

Инвестиции в основной капитал

Объем инвестиций в основной капитал организаций Санкт-Петербурга (без субъектов малого и среднего предпринимательства) в 2015 году составил 521,3 млрд. руб. или 89% к 2014 году. Данные за 1 квартал 2016 года не опубликованы.

Иностранные инвестиции

Государственная программа Санкт-Петербурга «Экономическое развитие и экономика знаний в Санкт-Петербурге» на 2015-2020 годы (Подпрограмма «Повышение инвестиционной привлекательности Санкт-Петербурга») предполагает качественное улучшение инвестиционного климата Санкт-Петербурга путем содействия созданию благоприятных условий для ведения бизнеса и обеспечения сопровождения реализации инвестиционных проектов в Санкт-Петербурге. Ожидаемые результаты реализации подпрограммы – увеличение объема прямых иностранных инвестиций, поступающих в экономику Санкт-Петербурга, в 2 раза к 2020 году.¹⁵³

По данным комитета по инвестициям, за девять месяцев 2015 года объем прямых иностранных инвестиций в Петербурге составил 2,7 млрд. долл. США. В 2014 году комитет не публиковал объем прямых иностранных инвестиций, но их общий объем составил за год

¹⁵² Без банков, страховых и бюджетных организаций, субъектов малого предпринимательства. Сравнение показателей произведено в текущих ценах по сопоставимому кругу организаций.

¹⁵³ <http://www.spbdnevnik.ru/news/2015-03-10/delegatsiyu-peterburga-na-vystavke-MIPIM-2015-vozglavil-igor-albin/>.



7,9 млрд. долл. США. В 2013 году прямые иностранные инвестиции составляли 1,3 млрд. долл. США.¹⁵⁴

Производство товаров и услуг

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-марте 2016 года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года составил 101,8%.

Строительство

Организациями Санкт-Петербурга за январь-март 2016 года по виду деятельности «строительство» выполнено работ на сумму 71,1 млрд. руб. (на 3,0% больше, чем за аналогичный период 2015 года).

Ввод жилья в январе-марте 2016 года снизился относительно января-марта 2015 года на 11% и составил 898 тыс. кв. м (16,3 тыс. квартир).

Транспорт и связь

Общий объем услуг организаций транспорта Санкт-Петербурга (включая субъекты малого предпринимательства) в январе-марте 2016 года составил 138,5 млрд. руб., и в действующих ценах возрос по сравнению с январем-мартом 2015 года на 3,3%.

В январе-марте 2016 года относительно аналогичного периода 2015 года объем грузоперевозок организациями транспорта (без железнодорожного) в Санкт-Петербурге увеличился на 2,2% и составил 3,8 млн. тонн. Грузооборот составил 274,3 млн. тонно-км (82,6% к январю-марту 2015 года).

Общий объем услуг связи, оказанных организациями Санкт-Петербурга (включая субъекты малого предпринимательства) в январе-марте 2016 года составил 29,4 млрд. руб., и в действующих ценах возрос по сравнению с январем-мартом 2015 года на 1,3%.

Цены и тарифы

В марте 2016 года относительно февраля 2016 года индекс потребительских цен составил 100,26% (с начала года – 102,72%). При этом базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного и сезонного характера, составил в марте 2016 года 100,37% (с начала года – 102,36%).

¹⁵⁴ <http://www.vedomosti.ru/economics/articles/2016/01/11/623455-investitsii-osnovnoi-kapital>.



Стоимости фиксированного и минимального набора потребительских товаров и услуг в марте 2016 года составили 14 903,05 и 4 416,76 руб./мес., увеличившись с начала года на 3,3% и 3,6% соответственно.

Индексы цен производителей, включая индекс цен на первичном и вторичном рынке жилья, в марте 2015 года представлены в таблице Б.5.

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

Индекс	Март 2016 года к февралю 2016 года	Март 2016 года к декабрю 2015 года
Потребительские цены		
Индекс потребительских цен, в т. ч.:	100,26	102,72
на продовольственные товары,	100,71	103,65
на непродовольственные товары,	100,71	102,47
на платные услуги населению	99,17	101,85
Базовый индекс потребительских цен	100,37	102,36
Цены производителей		
Индекс цен производителей промышленных товаров, в т. ч.:	100,6	102,75
в обрабатывающих производствах,	100,88	102,57
в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды	97,34	104,96
Сводный индекс цен строительной продукции	97,81	101,06
Индекс цен на первичном и вторичном рынках жилья (4 квартал 2015 года к предыдущему кварталу / к 4 кварталу 2014 года)	97,52 и 98,96	97,93 и 104,55

Источник: Росстат (<http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/>)

Средняя цена потребителей на бензин и дизельное топливо в марте 2016 года составила 36,39 и 35,38 руб./л (+2,2% и +0,3% с начала года) соответственно.

Торговля

Розничная и оптовая торговля, общественное питание и платные услуги

Оборот розничной торговли в январе-марте 2016 года составил 290,4 млрд. руб. или 99,0% к показателю аналогичного периода 2015 года.

Оборот оптовой торговли в январе-марте 2016 года составил 1 142,6 млрд. руб. (увеличился в 1,7 раз относительно аналогичного периода 2015 года).

Оборот общественного питания в январе-марте 2016 года составил 14,0 млрд. руб. или 100,8% к показателю аналогичного периода 2015 года), платных услуг населению – 100,5 млрд. руб. или 99,9%).

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот в 2015 году составил 33,1 млрд. долл. США, в том числе экспорт – 13,8 млрд. долл. США, импорт – 19,3 млрд. долл. США. По сравнению с 2014 годом экспорт сократился на 31,9%, импорт – на 35,3%. Сальдо торгового баланса сложилось отрицательное в размере 5,5 млрд. долл. США (в 2014 году сальдо торгового



баланса было отрицательное в размере 9,5 млрд. долл. США). Данные за 1 квартал 2016 года не опубликованы.

Демография и занятость

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 марта 2016 года составила 5 230,7 тыс. чел., увеличившись относительно аналогичного периода 2015 года на 0,8%.

На конец марта 2016 года 14,5 тыс. чел. были официально зарегистрированы как безработные (за год увеличение числа безработных составило 36%). Уровень регистрируемой безработицы (отношение численности безработных к численности экономически активного населения) продолжает сохраняться на низком уровне – 1,4% экономически активного населения.

Уровень жизни населения

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в январе-марте 2016 года снизились на 3,8% относительно января-марта 2015 года.

Средняя номинальная начисленная заработная плата в марте 2016 года составила 44 012 руб. и относительно марта 2015 года увеличилась на 9,0%. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в марте 2016 года составила 100,1% к марту 2015 года.

Величина прожиточного минимума за 4 квартал 2015 года возросла на 18,4% относительно аналогичного периода 2014 года и составила 10 042,5 руб./чел. в мес., в том числе: для трудоспособного населения – 11 000 руб./чел. в мес., для пенсионеров – 8 034,5 руб./чел. в мес., для детей – 9 658,3 руб./чел. в мес.¹⁵⁵

¹⁵⁵ <http://potrebkor.ru/minimum-saint-petersburg.html>.



Стратегические инвестиционные проекты Санкт-Петербурга

Название	Краткое описание	Характеристики проекта	Сроки реализации	Инвестор	Объем инвестиций	Стадия реализации
<i>Развитие территорий</i>						
Многофункциональный комплекс «ПЛАНЕТОГРАД» в Московском р-не	Проектом предусмотрено комплексное освоение территории со строительством жилой, улично-дорожной, социальной и коммерческой инфраструктуры. Всего будет создано 24 000 единиц жилья. В комплекс также будут входить просторные парки, общественные, учебные и культурные учреждения, а также многочисленные спортивные сооружения	Жилые помещения: 1 477 000 кв. м. Коммерческие помещения: 276 500 кв. м. Культурный центр: 30 000 кв. м. Социальные объекты: 211 400 кв. м. Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры	2026 год	ООО «Моргал инвестментс» (дочернее предприятие Electra и Canada-Israel)	102,3 млрд. руб.	Выполнена Концепция проекта (израильский архитектор Авнер Яша, бюро Yshar Architects)
Город-спутник «ЮЖНЫЙ» в Пушкинском районе Петербурга	Проект предполагает создание города-спутника «Южный» с целью развития южной части Санкт-Петербурга. В рамках проекта будет построено около 4,3 млн. кв. м жилья. Строительство будет сопровождаться масштабным развитием системы общественного обслуживания населения и инженерной инфраструктуры	Общая площадь земельных участков: 2 012 га. Площадь возводимого жилья: 4,3 млн. кв. м. Численность населения к 2028 году: 134 000 человек. Перечень объектов: 16 школ на 825 мест каждая, 37 детских садов с вместимостью от 110 до 160 мест каждый, 9 учреждений здравоохранения, оснащенных современным оборудованием, 2 пожарных депо	2030 год	ООО «Город-спутник «Южный»	176 млрд. руб.	На ПМЭФ-2015 компания «СТАРТ Девелопмент» и корпорация IBM подписали Меморандум о взаимопонимании, в соответствии с которым стороны планируют изучить возможности научно-технического сотрудничества в рамках концепции «Разумный город»
Многофункциональный комплекс	Проект предполагает развитие территории на юго-западе Санкт-	Площадь земельного участка - 205 га.	4 квартал 2020 года	ЗАО «Балтийская жемчужина»	более 50 млрд. руб.	В период до 2016 года было построено



Название	Краткое описание	Характеристики проекта	Сроки реализации	Инвестор	Объем инвестиций	Стадия реализации
«БАЛТИЙСКАЯ ЖЕМЧУЖИНА» в Красносельском р-не	Петербург благодаря созданию многофункционального комплекса более чем для 35 000 жителей. Комплекс включает 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	Общая площадь застройки 1 070 000 кв. м., из них жилье разной комфортности - свыше 1 000 000 кв. м., коммерческая недвижимость - более 600 000 кв. м				и введено в эксплуатацию 13 объектов. Из общей площади комплекса на жилье приходится 350 000 кв. м. По индивидуальному проекту построено 4 детских сада и 2 школы с бассейнами. В настоящий момент на территории «Балтийской жемчужины» построено более 7 км дорог, сооружено 4 автодорожных и 1 мост, благоустроено порядка 4 км набережных.
Преобразование территории АПРАКСИНА ДВОРА в Центральном р-не	На территории Апраксина двора предполагается создание 6 функциональных зон: 1 этап: реконструкция линий Апраксина двора под ритейл-парк и обновление Яблочной площади. 2 этап: создание галереи искусств и ремесел. 3 этап: реновация пассажей и западного брандмауэра. 4 этап: создание музейного, креативного и театрального	Общая площадь: 111,5 тыс. кв. м. Полезная площадь: 93,5 тыс. кв. м	2022 год	Требуется	около 20 млрд. руб.	Согласован проект «Студии 44». В ходе реновации с территории Апраксина двора выселят около 1,5 тыс. арендаторов



Название	Краткое описание	Характеристики проекта	Сроки реализации	Инвестор	Объем инвестиций	Стадия реализации
	пространства, создание сада. 5-6 этапы: реконструкция линии Щукина двора и исторических фруктовых рядов. Верхние этажи зданий будут реконструированы под апартаменты - на их долю придется около 30% всех площадей двора					
Реставрация и приспособление ансамбля «НОВАЯ ГОЛЛАНДИЯ» в Адмиралтейском р-не	Проектом предусмотрено создание общественно-делового многофункционального комплекса с выставочными площадями, объектами инженерной инфраструктуры, путем осуществления работ по приспособлению объектов культурного наследия для современного использования без изменения предмета охраны, проектирования и реконструкции объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга	Общественно-деловой центр, Досуговый клуб с объектом общественного питания, Многофункциональный центр с размещением апартаментов, Парковая зона	2025 год	ООО «Новая Голландия Девелопмент»	12,1 млрд. руб.	Получено положительное заключение экспертизы проектной документации по 3 этапам реализации проекта. Инвестор приступил к реализации 1 очереди (строительство инженерных сетей и приспособление Дома Коменданта, создание парковой зоны)
Промышленность						
Многофункциональный морской перегрузочный комплекс «БРОНКА» в Петродворцовом р-не	Многофункциональный морской перегрузочный комплекс «Бронка» - это новый морской перегрузочный комплекс, предоставляющий полный спектр высококачественных услуг по обработке контейнерных и накатных грузов и включающий в себя:	Площадь контейнерного терминала составляет 107 га, Терминала накатных грузов – 57 га, Логистического центра – 42 га. Систем отдельных въездов на контейнерный терминал и на паромный комплекс,	2019 год	ООО «Феникс»	78,8 млрд. руб. (до 2040 года)	В настоящий момент завершено образование искусственных земельных участков, строительство причалов, обустройство складских площадей,



Название	Краткое описание	Характеристики проекта	Сроки реализации	Инвестор	Объем инвестиций	Стадия реализации
	Контейнерный терминал, пропускной способностью 1,9 млн. TEU в год; Терминал накатных грузов, пропускной способностью 260 тыс. ед. в год; Логистический парк, включающий в себя комплекс для затарки контейнеров импортными грузами, мощностью 120 тыс. TEU в год, и контейнерное депо для обработки 450 тыс. TEU в год порожних контейнеров	место парковки автотранспорта (на 1 800 грузовых автомобилей) с инфраструктурой общей площадью 9 га.				административных и бытовых зданий, въездной зоны и зданий для работы государственных органов. Общий объем выполненных строительных работ составляет 45-50% от планового объема. Выполнены поставки основного технологического и вспомогательного оборудования, позволяющего осуществлять перевалку контейнеров до 500 тыс. TEU в год и до 130 тыс. ед. накатных грузов в год
Федеральный испытательный центр электротехнического оборудования в Курортном р-не	Проектом предусмотрено строительство федерального испытательного центра электротехнического оборудования для проведения независимых испытаний отечественного и зарубежного электротехнического оборудования, а также для научно-технического развития энергетической отрасли и НИОКР.	Лабораторные комплексы, Здание опытного производства, Склады и гаражи, Трансформаторные подстанции, Железнодорожные пути и разгрузочный пункт, Административные здания	2017 год	ПАО «Федеральный исследовательский центр»	10,5 млрд. руб.	На ПМЭФ-2016 ПАО «Россети», CESI S.p.A. (Италия) и ПАО «ФИЦ» заключили соглашение о сотрудничестве в рамках реализации проекта «Федеральный испытательный центр»



Название	Краткое описание	Характеристики проекта	Сроки реализации	Инвестор	Объем инвестиций	Стадия реализации
	Общая площадь застройки составит 900 кв. м					
Микро завод по производству стальной арматуры строительного назначения в Колпинском р-не	Проектом предусмотрено создание металлургического завода по производству стальной арматуры строительного назначения с применением технологии бесконечной разливки и прокатки (ECR), которая обеспечивает выполнение плавки, разливки и прокатки в виде одного непрерывного и бесперебойного процесса, начиная с переработки металлического лома (скрапа) и заканчивая выпуском готовой продукции (арматуры). Данная технология обеспечит снижение издержек на производство по сравнению с традиционными заводами. Планируемая производственная мощность завода 350 000 тонн в год	Здание главного корпуса: 24 014,3 кв. м. Административно-бытовой комплекс: 994,0 кв. м. Насосная станция оборотного водоснабжения: 1 285,5 кв. м. Компрессорная станция: 329,5 кв. м. Центральный тепловой пункт: 50,9 кв. м. Ангар: 167,0 кв. м. Объединенная газоочистка: 408,98 кв. м. Автовесы и радиационный контроль: 11,34 кв. м	3 квартал 2017 года	ЗАО «МЕРА» (для реализации проекта создано ООО «МЕРА-Сталь»)	7,5 млрд. руб.	В 2015 году состоялась закладка первого камня в строительство завода
Завод по сборке среднеоборотных дизельных двигателей в Колпинском и Приморском р-нах	Проектом предусматривается строительство завода по сборке среднеоборотных дизельных двигателей в поселке Ольгино и строительство литейного завода в поселке Сапёрное с целью повышения эффективности деятельности существующих предприятий ООО «ПО «Санкт – Петербургский завод дизельных запчастей» за счёт внедрения передовых технологий	24 тыс. т. продукции в год, около 120 дизельных агрегатов	2049 год	ООО «ПО «Санкт-Петербургский завод дизельных запчастей»	6,2 млрд. руб.	В 2015 году «Санкт-Петербургский завод дизельных запчастей» получил статус стратегического инвестора. В 2015 году проект проходил экспертизу в Минпромторге РФ



Название	Краткое описание	Характеристики проекта	Сроки реализации	Инвестор	Объем инвестиций	Стадия реализации
Завод хлебобулочных изделий FAZER в Красносельском р-не	Площадь застройки первой очереди (2016-2018 гг.) должна составить 22 тыс. кв. м (земельный участок порядка 6га), мощность будет достигать 35 тыс. тонн замороженной хлебобулочной продукции в год. Площадь второй очереди (2023-2025 гг.) - 30 тыс. кв. м (земельный участок порядка 12 га), объем выпуска – около 100 тыс. тонн свежих хлебобулочных изделий в год	Завод по производству замороженных хлебобулочных изделий. Завод по производству свежих хлебо-булочных изделий	2025 год	ООО «Фацер»	14,4 млрд. руб.	На ПЭМФ-2016 подписано соглашение между группой Fazer и Правительством Петербурга о строительстве хлебозавода. Компания подыскивала участок под застройку: город предложил земельный участок в промышленной зоне «Красносельская» размером 22 га, который стал для Fazer приоритетным
Фармацевтический завод в Пушкинском р-не	Проект предусматривает перенос всех технологических процессов российского фармацевтического предприятия полного производственного цикла по выпуску лекарственных форм препаратов компании ООО «Самсон-Мед» на новую производственную площадку в промышленной зоне «Пушкинская», с целью создания современного завода по производству оригинальных и импортозамещающих готовых лекарственных субстанций и оригинальных субстанций на основе биологического сырья	Несколько корпусов, объединенных пешеходно-транспортными галереями. Площадь всех проектируемых строений на участке: 26,3 тыс. кв. м. Площадь производственных строений: 14,3 тыс. кв. м	2018 год	ООО «Самсон-Мед»	4,5 млрд. руб.	К участию в публичном тендере приглашены ведущие инжиниринговые компании: «Элтех», «Уника Инжиниринг», «Фармстрой», «Фарма Групп», SANBEL, «Фармдизайн». В настоящий момент продолжается активная работа с проектными организациями



Название	Краткое описание	Характеристики проекта	Сроки реализации	Инвестор	Объем инвестиций	Стадия реализации
	в соответствии с международными технологическими требованиями (GMP)					
Транспортная инфраструктура						
Сбытовая сеть автомобильных газонаполнительных компрессорных станций	Проект предполагает создание в Санкт-Петербурге сбытовой сети из 25 автомобильных газонаполнительных компрессорных станций (АГНКС) к 2017 году в целях повышения уровня энергетической эффективности и энергосбережения на транспорте в Санкт-Петербурге	25 автомобильных газонаполнительных компрессорных станций	2023 год	ООО «Газпром газомоторное топливо»	5,062 млрд. руб.	В 2016 году планируется начать строительство первых 10 станций
Скоростная автомагистраль «ЗАПАДНЫЙ СКОРОСТНОЙ ДИАМЕТР»	Проект предполагает создание внутригородской платной многополосной магистрали, соединяющей Кольцевую автомобильную дорогу в южной части Санкт-Петербурга с КАД на севере города и с трассой «Скандинавия»	Общая протяженность трассы: 46,6 км. Количество транспортных развязок: 14. Количество полос движения: 4-8. Расчетная скорость движения транспорта: 110 км/ч. Пропускная способность: до 128 000 автомобилей в сутки. Движение по открытым участкам: 80 000 а/м в день, 4 млн а/м в месяц	2016 год	За счет бюджетных инвестиций, а также на основании соглашения о ГЧП с ООО «Магистраль северной столицы».	212 млрд. руб.	Северный и Южный участки магистрали построены и переданы ООО «Магистраль северной столицы» в эксплуатацию в платном режиме. В 2016 году продолжается строительство Центрального участка
Социальная инфраструктура и здравоохранение						
Центр протонной лучевой терапии в Приморском р-не	Проектом предусмотрено создание в Петербурге первого в России Центра протонной лучевой терапии - современного многопрофильного медицинского учреждения, предназначенного для оказания специализированной	Общая площадь центра составит около 9 тыс. кв. м, он сможет принимать 1 000-1 500 пациентов ежегодно	4 квартал 2017 года	ООО «Центр ядерной медицины Международного института биологических систем им. С. Березина»	7,5 млрд. руб.	В рамках ПМЭФ-2015 подписано соглашение о сотрудничестве между Петербургом и Центром ядерной медицины международного



Название	Краткое описание	Характеристики проекта	Сроки реализации	Инвестор	Объем инвестиций	Стадия реализации
	медицинской помощи амбулаторным пациентам в части диагностики онкологических заболеваний на ранней стадии, контроля лечебного процесса, комплексных обследований в отделении лучевой диагностики, диагностирования предопухолевых заболеваний, проведения комплекса лечебных мероприятий методами протонной лучевой терапии онкологических заболеваний на ранней и последующих стадиях					института биологических систем имени С.М. Березина о реализации инвестиционного проекта по созданию и эксплуатации центра протонной лучевой терапии
Крытые плавательные бассейны	Проектом предусмотрено строительство крытых спортивных комплексов без трибун для зрителей	10 водных комплексов в разных районах Петербурга. Плавательный бассейн на 12 дорожек, площадью 640 кв. м. Детский бассейн площадью 94 кв. м. Бассейна для женской аква-аэробики и оздоровительного плавания, площадью 94 кв. м. Спортивная зона, включающая кардиозал, зал йоги и пилатеса, зал сайкла, зал для групповых занятий и единоборств, тренажерный зал. Общая площадь зеркала воды каждого комплекса - около 850 кв. м.	2017 год	ООО «Бассейны»	6 млрд. руб.	На сегодняшний день три объекта уже введены в эксплуатацию, в 2016 году запланировано открытие еще 3 комплексов
Пансионат для пожилых людей	Проектом предусмотрено создание в Петербурге сети пансионатов	Количество пансионатов: 2. Средняя площадь на одного	2 квартал 2019 года	СГЦ «Опека»	1,4 млрд. руб.	На текущий момент ведется сбор



Название	Краткое описание	Характеристики проекта	Сроки реализации	Инвестор	Объем инвестиций	Стадия реализации
в г. Павловск и пос. Репино	сестринского ухода для пожилых людей с медико-социальным обслуживанием. Пансионаты будут представлять собой современные медико-социальные учреждения, предназначенные для пожилых людей с полной или частичной утратой способности к самообслуживанию и самостоятельному проживанию; нуждающихся в восстановительном лечении и бытовой реабилитации после перенесенных заболеваний (инсульта, травм, операций); страдающих болезнью Альцгеймера, деменцией, слабоумием и другими нарушениями; с потребностью в уходе, эмоциональной разгрузке, психологической помощи; нуждающихся в паллиативной и хосписной помощи	проживающего: 17-33 м ² . Мощность: 598 коек.				и оформление документов для передачи земельных участков для реализации проекта

Источник: Инвестиционный портал Санкт-Петербурга (<http://www.spbinvestment.ru/ru>)

