



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 генерального директора

Д. Г. Иванен

" ____ " _____ ____ г.

ПРОГНОЗ

**развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге
(на второе полугодие 2018 года и 2019 год) и его влияния
на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга**



Заказчик

Номер

Исполнитель

Дата составления

**Комитет имущественных
отношений**

32-0-0267/2018

ГУП «ГУИОН»

28.06.2018

Экземпляр 3 из 3

Санкт-Петербург 2018

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	3
2. ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	4
3. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ	6
АНАЛИЗ РЫНКА ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ В 1 КВАРТАЛЕ 2018 ГОДА	34
4. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЕГО ВЛИЯНИЕ НА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	41
4.1 Анализ сценарных условий и прогноза основных макроэкономических показателей экономического развития Российской Федерации	41
4.2 Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений (на второе полугодие 2018 года и 2019 год) и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга	49
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	53
ПРИЛОЖЕНИЕ А	55

1. Введение

В рамках настоящей работы был проведен мониторинг рынка продаж и аренды недвижимого имущества в Санкт-Петербурге. На основе мониторинга был выполнен прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге до конца 2019 года и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга.

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 нежилкой недвижимости.

При подготовке прогноза проведены следующие исследования:

- сбор и обработка рыночных данных по аренде объектов нежилого фонда (в количестве более 1 000 единиц);
- опрос операторов рынка недвижимости Санкт-Петербурга с целью определения динамики цен, скидок на предложение и иных параметров рынка недвижимости;
- анализ динамики рынка аренды нежилых помещений;
- выполнен аналитический обзор рынков аренды и купли-продажи объектов нежилого фонда Санкт-Петербурга.

Результаты проведенных исследований позволили спрогнозировать значения арендных ставок на второе полугодие 2018 года и 2019 год.

2. Динамика развития рынка аренды нежилых помещений¹

ГУП «ГУИОН» с 2008 года проводит ежеквартальные² 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%.

По итогам первого квартала 2018 года ГУП «ГУИОН» провело очередной опрос (период 1 квартала 2017 года по 1 квартал 2018 года), в котором приняли участие 7 организаций: ООО «Марис Пропертиз», ООО «БАЗИЛЕВС», ООО «Первое Ипотечное Агентство», ООО «Лондон Реал Инвест», Jones Lang LaSalle (отделение JLL в Санкт-Петербурге), Knight Frank, ООО «Центр оценки "Петербургская Недвижимость"».

По данным, полученным в ходе опроса риелторских организаций о состоянии рынка нежилых помещений, в феврале 2018 года относительно февраля 2017 года уровень цен сделок изменился следующим образом:

- в торговом сегменте – увеличился в среднем на (+3,3%);
- в офисном сегменте – увеличился в среднем на (+1,4%);
- в производственно-складском сегменте – снизился в среднем на (-3,1%).

Изменение активности спроса также продемонстрировало разнонаправленную динамику:

- в сегменте торговых помещений – рост в среднем на (+7,4%);
- в сегменте офисных помещений – рост в среднем на (+2,7%);

¹ 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).

² в период с февраля 2009 года по март 2011 года опросы проводились ежемесячно. Начиная с 2017 года опросы проводятся ежегодно (в первом квартале года).

– в сегменте производственно-складских помещений – снижение в среднем на (-2,4%).

Уровень активности предложения нежилых помещений снизился во всех сегментах:

– в сегменте торговых помещений – в среднем на (-4,4%);

– в сегменте офисных помещений – в среднем на (-4,1%);

– в сегменте производственно-складских помещений – в среднем на (-4,3%).

Цены сделок по аренде на первый квартал 2019 года по мнению участников опроса изменятся следующим образом:

– для сегмента торговых помещений – увеличатся в среднем на (+6%);

– для сегмента офисных помещений – увеличатся в среднем на (+1,1%);

– производственно-складских помещений – увеличатся в среднем на (+2,9%).

Графики, отражающие динамику спроса, предложения, сделок и их ценовых показателей за период с августа 2008 года по февраль 2017 года представлены в приложении А.

3. Обзор и анализ рынка встроенно-пристроенных помещений и отдельно стоящих зданий³

Общая характеристика, тенденции и прогнозы

В 2017 году ситуация в стране не принесла никаких негативных изменений в политической и экономической жизни и это оказало позитивное влияние на темпы стабилизации и развития рынка коммерческой недвижимости. По данным аналитиков, показатели рынка стрит-ритейла в начале 2018 года в Санкт-Петербурге сопоставимы с результатами четвертого квартала 2017 года. Спрос на объекты стрит-ритейла стабилен, и никаких кардинальных изменений на рынке не отмечено.

Срок экспозиции наиболее ликвидных объектов, предлагаемых в аренду или продажу по рыночным ставкам (ценам) составляет до 2-х месяцев, объектов средней ликвидности – 3-4 месяца, менее ликвидных объектов – 5-6 месяцев. В отдельных случаях наименее ликвидные объекты, а также объекты значительной площади, покупка которых требует наибольших инвестиций, могут экспонироваться значительно больший период времени – до 1 года и более. При этом среднестатистический период занятия помещения одним арендатором составляет 3-5 лет.

Сегмент помещений street retail остается одним из наиболее устойчивых к внешним экономическим факторам. Наблюдается высокая активность инвесторов в этом секторе. На сегодняшний день не цена, а качественные характеристики помещения оказываются в приоритете, большую роль для потенциального арендатора играет высокий пешеходный и оживленный транспортный трафик. Для операторов общественного питания часто важно наличие витрин или панорамных окон. Рестораны, супермаркеты, а также банки часто рассматривают помещения, ранее занимаемые арендатором такого же профиля.

По данным компании Colliers International наибольшую долю арендуемых помещений занимают заведения общепита – кафе и рестораны, на них приходится 29% всех сдаваемых в аренду помещений. Порядка 22% арендуют операторы fashion-брендов разных сегментов, постепенно растет сегмент – сфера услуг, он составляет 11%.⁴

Основными заказчиками аренды встроенных помещений в 1 квартале 2018 года выступили:

– предприятия сферы общественного питания;

³ При написании анализа рынка использовались материалы аналитических обзоров коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга за 1 квартал 2018 (<http://www.colliers.com/ru-ru/stpetersburg>, <http://spb.arendator.ru/>).

⁴ <https://komned.ru/analit.php?id=566>

- продуктовые ретейлеры;
- аптеки;
- fashion-операторы;
- косметика и парфюмерия;
- алкогольные магазины;
- банки;
- семейные универмаги смешанной группы товаров уровня «средний»/ «средний минус».

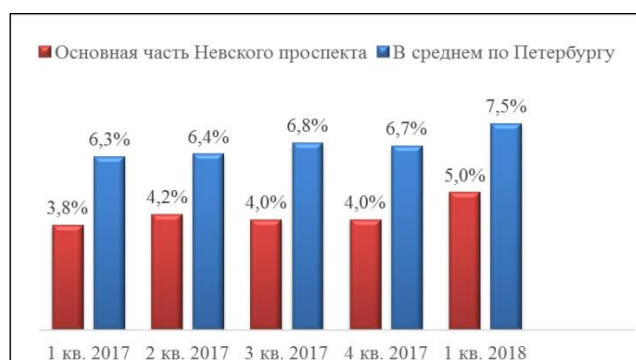
По данным аналитиков рынка коммерческой недвижимости вакантность на основных торговых улицах Петербурга за январь-март 2018 года увеличилась на 0,8 п.п. и на 1,2 п.п. за год, достигнув 7,5%, это наибольшее значение показателя с 3-го квартала 2015 года таблица .1.

Таблица .1 - Доля свободных помещений на основных торговых улицах Санкт-Петербурга

Торговый коридор	4 кв.2017	1 кв.2018
Невский пр. (основная часть)	4,00%	5,00%
Старо-Невский пр.	3,90%	6,70%
Большой пр. П.С.	4,00%	6,70%
Средний пр. В.О.	7,10%	7,60%
6-7 линия В.О.	11,90%	9,00%
Каменноостровский пр.	4,80%	4,90%
Владимирский пр.	1,40%	4,20%
Московский пр.	8,70%	8,60%
Садовая ул.	9,40%	9,10%
Большая Конюшенная ул.	7,10%	8,60%
ул. Рубинштейна	5,90%	9,30%
В среднем	6,70%	7,50%

Источник: JLL

Рост вакантности обусловлен закрытием преимущественно небольших несетевых арендаторов: цветочных магазинов, продуктовых магазинов, а также аптек и финансовых организаций рисунок.1.



Источник: компания JLL

Рисунок .1. Доля свободных помещений в стрит-ритейле Санкт-Петербурга в 1 квартале 2018 года

По данным компании Jones Lang LaSalle (JLL) в Санкт-Петербурге в первом квартале 2018 наблюдалось уменьшение ротации на 2,5 п.п., по сравнению с последними месяцами 2017 года, до 6,6%. Исключением выступает ул. Рубинштейна, она стала лидером среди центральных торговых коридоров по ротации – 10,5% за первый квартал, это наибольший показатель за последние два года. Специалисты рынка отмечают, что такой уровень свидетельствует об устойчивом развитии рынка стрит-ритейла. В среднем бюджет сделок составляет от 50 млн до 150 млн рублей. Ожидаемые сроки окупаемости – не более 10 лет.

По данным экспертов компании JLL за 1 квартал 2018 года закрыто на 14 % больше торговых точек, чем открыто (рисунок .2).⁵



Источник: компания JLL⁶

Рисунок .2. Структура объектов стрит-ритейла, открытых(справа) и закрытых(слева) на основных торговых улицах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2018 года

Главным индикатором, характеризующим состояние ритейла Петербурга, является Невский проспект. Эта магистраль привлекает внимание арендаторов всех профилей. За

⁵<https://www.retail-loyalty.org/news/rynok-strit-riteyla-sankt-peterburga-menyetsya-v-preddverii-chempionata-mira-po-futbolu/>

⁶<https://www.retail-loyalty.org/news/rynok-strit-riteyla-sankt-peterburga-menyetsya-v-preddverii-chempionata-mira-po-futbolu/>

последние пять лет качественный состав торговых объектов здесь изменился, все больше открылось объектов общепита и сувенирных магазинов. Запуску новых объектов стрит-ритейла помогают санкции, переезд структур «Газпрома» и китайские туристы.

Предприятия сферы общественного питания в 2017 году развивались и продолжают развиваться в 2018 году в нескольких форматах: рестораны полного цикла, стрит-фуд, фаст-фуд, бургерные, столовые, кафе, пекарни и кондитерские. Заведения преимущественно открываются в центре, хотя некоторые из них, например, пекарни, магазины фермерских продуктов, лучше чувствуют себя в новых спальных районах с плотной жилой застройкой. Наибольший объем предложения встроенных коммерческих помещений, как в аренду, так и на продажу, приходится на спальные районы Санкт-Петербурга, которые активно застраиваются, и новые локации в пригородах, таких как Парнас, Мурино, Бугры и др.

В 2017 году значительно вырос спрос со стороны fashion-операторов на помещения премиального уровня, многие игроки рынка не закрывают свои салоны, а меняют локацию на более выигрышную, расположенную прежде всего на Старо-Невском проспекте. Он продолжает возвращать себе утраченные в 2008-2009 годах позиции одной из основных бутиковых зон Санкт-Петербурга. Арендные ставки здесь меньше чем на Невском пр. и Б. Конюшенной ул., присутствует большой выбор качественных площадей. В 2017-м здесь открылись бутики ряда новых, для Северной столицы, игроков. Это французский магазин нижнего белья Lise Charmel, российская ювелирная сеть «Ринго», флагманский салон петербургского производителя элитных шуб LENA, обувной салон Free Lance, магазин крафтовой вязаной одежды BRUSNIKA Crafted Knitwear и известный бренд Christian Dior.

Не остались в стороне Невский проспект и соседние улицы. Например, на Большой Конюшенной ул. в 2017 году появился бутик российского дизайнерского бренда Gutseriev & Maximova, на Малой Конюшенной разместился российский свадебный салон «Мэри Трюфель», итальянская Reserico открыла магазин на наб. канала Грибоедова, отечественный ювелирный бутик Yana — на Михайловской улице. Бренды среднего ценового сегмента также готовы открывать флагманы на главной торговой магистрали. К примеру, ретейлер «Джамилько» арендовал помещение на Невском проспекте для магазинов New Balance и Timberland.

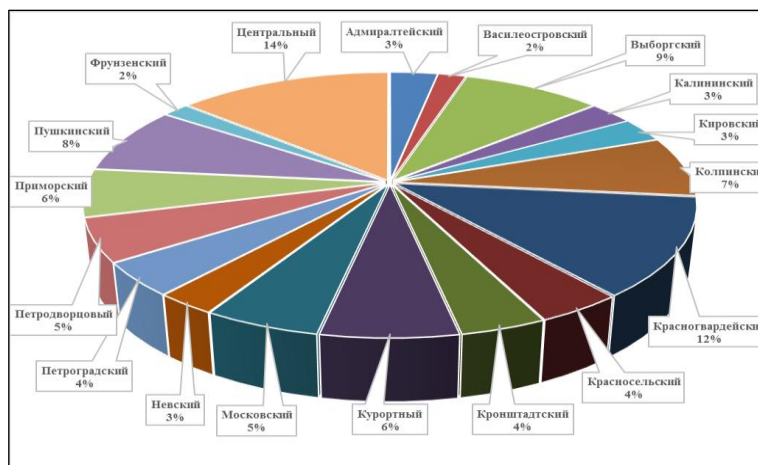
Среди основных сделок 2017 года в Санкт-Петербурге стоит отметить аренду супермаркета «Лэнд» 2 700 кв. м. на Невском пр., супермаркет «Перекресток» арендовал около 2 000 кв. м на Невском пр., ресторан «Сыроварня» арендовал 1 000 кв. м на Ковенском пер., ресторан Azzurro Cafe холдинга ZimaLeto Group арендовал около 300 кв. м на Большом пр., П.С, Кофейня №1 арендовала около 300 кв. м на Садовой ул., «Азбука Вкуса» под

формат Daily, арендовала 280 кв. м на Загородном пр., аптека «Вита» арендовала 270 кв. м на Малой Балканской; банк «Санкт-Петербург» арендовал около 250 кв. м на Ленинском пр., ресторан «ЧЕМИ», арендовал 220 кв. м на Московском пр., бургерная #FARШ, ресторан Аркадия Новикова, арендовала 160 кв. м. на Невском пр.⁷

ГУП «ГУИОН» с 2006 года ведет мониторинг предложений и сделок по аренде и продаже 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 квартал.

Мониторинг рынка коммерческой недвижимости за 1 квартал 2018 года включил 504 объекта, среди них 158 объектов аренды (18,37 тыс. кв. м) и 346 объектов продажи (44,40 тыс. кв. м).

Наибольший удельный вес по предложению встроенных помещений по результатам мониторинга рынка коммерческой недвижимости (как для аренды, так и для продажи) в 1 квартале 2018 года занимали Центральный (14% от общего объема предложения), Красногвардейский (12%), Выборгский (7 %) и Колпинский (7%) районы Санкт-Петербурга (рисунок .3.).



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

Рисунок .3. Удельный вес по предложению встроенных помещений в районах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2018 года

По результатам мониторинга в 1 квартале 2018 года средняя ставка аренды за торговые помещения составила: 1 730 руб./кв. м/мес., без учета НДС (диапазон 495 руб./кв. м/мес. – 5

⁷ <http://www.bpn.ru/publications/86146/>

093 руб./кв. м/мес.). Средняя цена продажи помещений торгового назначения составила 188 891 руб./кв. м (диапазон 44 012 руб./кв. м–877 863 руб./кв. м).

Средняя ставка аренды за офисные помещения в 1 квартале 2018 года по результатам мониторинга составила 940 руб./кв. м/мес., без учета НДС (диапазон 402 руб./кв. м/мес. – 2 540 руб./кв. м/мес.). Средняя цена продажи помещений офисного назначения составила 100 700 руб./кв. м (диапазон 30 235 руб./кв. м– 300 000 руб./кв. м).

По результатам мониторинга в 1 квартале 2018 года средняя ставка аренды за производственно-складское помещения составила 850 руб./кв. м/мес. без учета НДС (диапазон 513 руб./кв. м/мес. – 1 189 руб./кв. м/мес.). Средняя цена продажи предложенных помещений составила 40 670 руб./кв. м (диапазон 15 520 руб./кв. м –73 910 руб./кв. м) (таблица.2).

Таблица .2 – Средние ставки аренды [диапазоны] за помещения стрит-ритейла на основных магистралях Санкт-Петербурга по результатам мониторинга за 1 квартал 2018 года

Магистраль	ГУП «ГУИОН»		A2 Retail, JLL и Colliers International
	Ставки аренды, руб./кв. м/мес., без учета НДС		Диапазон ставок аренды, руб./кв. м/мес., без НДС
	Средняя	[диапазон]	
Большая Морская ул.	-	-	-
Обуховской Обороны пр.	1525	1349-1700	-
Большой пр. П.С.	-	-	1 500-4 500
Маяковского ул.	-	-	-
Средний пр. В.О.	-	-	1 500-6 000
Фонтанки реки наб.	-	-	-
Обводного канала наб.	-	-	-
Каменноостровский пр.	-	-	1 750-5 500
6-7 линия В.О.	1 856	1 631-2 080	1 850-5 500
Кирочная ул.	2 731	-	-
Литейный пр.	-	-	2 000-5 000
Жуковского ул.	-	-	-
Стачек пр.	1 146	407-1 887	-
Большая Зеленина ул.	-	-	-
Садовая ул.	-	-	2 500-6 500
Просвещения пр.	1 891	1 254-2 528	1 250-4 500
Московский пр.	2 240	723-4 667	1 200-6 000
Лиговский пр.	2 662	1 015-5 093	-
Грибоедова канала наб.	1513	-	-
Большая Конюшенная ул.	-	-	3500 – 7500
Невский пр.	-	-	6 000-15 000
Рубинштейна ул.	-	-	3 000-5 000
Загородный пр.	-	-	2 000-4 500
Большая Московская ул.	-	-	2 500-4 500
Владимирский пр.	-	-	2 500-5 000
Старо-Невский пр.	-	-	2 500-6 500

Источники: мониторинг ГУП «ГУИОН», Colliers International (обзор за 1 кв. 2018 года), JLL⁸

⁸ <http://www.jll.ru/russia/ru-ru/новости/1053/доля-свободных-помещений-на-основных-торговых-улицах-петербурга-снизилась-за-4-квартал>.

Аналитики рынка коммерческой недвижимости прогнозируют что в первом полугодии 2018 года ожидается сохранение активности рынка на уровне IV квартала 2017 года. Не исключена возможность корректировки размера арендных ставок и цен на коммерческую недвижимость как на размер индексации, предусмотренной договорами аренды, так и на больший процент по наиболее востребованным площадям в основных торговых коридорах. Временное влияние будет иметь проведение в Санкт-Петербурге Чемпионата мира по футболу.

Основные тенденции рынка:

- высокий инвестиционный интерес к сегменту помещений street retail, спрос на покупку качественных объектов выше, чем их предложение;
- предприятия сферы общественного питания (рестораны, кофейни и пекарни, фаст-фуды, бургерные, стрит-фуды) остаются наиболее активными арендаторами;
- растет количество московских, региональных и иностранных операторов на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга;
- большая часть заключаемых договоров аренды были долгосрочными, на период от 3 до 5 лет;
- арендаторы активно рассматривают застраиваемые пригороды и окраины города, такие как Парнас, Мурино, Бугры и др.

1.1 Анализ рынка встроенных помещений торгового назначения

Торговые (торгово-сервисные) помещения - это встроенные помещения, предназначенные для размещения торговых объектов и предприятий сферы услуг. На сегодняшний день рынок помещений торгового формата самый динамичный. На него оказывают влияние многие факторы: сезонность, политико-экономическая ситуация, и изменения общей инфраструктуры города. Рынок встроенных помещений торгового назначения сегодня бьет рекорды и по ротации арендаторов, и по скорости закрытия сделок. Этот сегмент рынка коммерческой недвижимости показывает высокие результаты по доходности, и поэтому очень привлекателен и надежен для инвесторов.

По данным аналитиков компании Knight Frank общественное питание остается лидирующим профилем на рынке street retail. По итогам 2017 года его доля составляет 31%, далее следуют продукты – 13% и одежда – 9%. В сегменте «Продуктовый ритейл» в 2017 году в Санкт-Петербурге демонстрировали активность SPAR, «Лэнд», «Перекресток», «Пятерочка», «Магнит». Основными игроками в сегменте общественного питания в 2017 году являлись ItalyGroup, Delmar, ReCaGroup, GinzaProject, ГК Аркадия Новикова, KFC,

Burger King, Буше, «Север Метрополь». Одной из тенденций 2017 году на рынке стало увеличение доли кондитерских магазинов (конфет и сладостей).

По данным компании Knight Frank средний метраж помещения, которое рассматривали потенциальные арендаторы в 2017 году в Санкт-Петербурге составил 200 кв. м. Под рестораны рассматривают помещения средней площадью около 220 кв. м, под банки – 180 кв. м, под магазины одежды – 140 кв. м.⁹

Аналитики рынка коммерческой недвижимости отмечают, что 2017 год и начало 2018 года характеризуется высокой активностью на рынке street retail. Отмечается рост ставок, особенно в наиболее востребованных локациях. Произошло увеличение количества московских, региональных и международных операторов.

Предложение и спрос

Предложения

По данным мониторинга встроенных помещений ГУП «ГУИОН»¹⁰ за 1 квартал 2018 года около 70% встроенных торговых помещений, представленных на рынке аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, являлись специализированными торговыми помещениями. Как правило, это магазины продовольственных и промышленных товаров, остальные имели многофункциональное назначение.

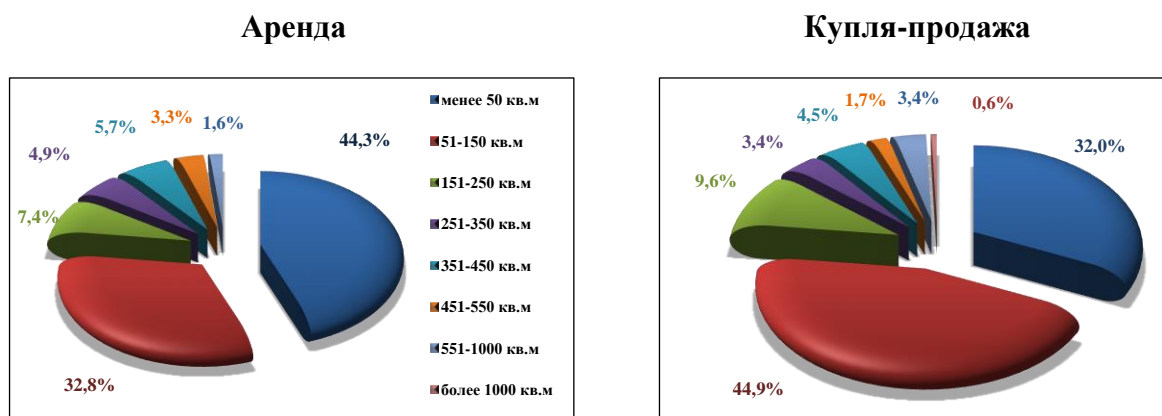
В 1 квартале 2018 года, сдаваемые в аренду и выставленные на продажу встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга, преимущественно располагались в центральных районах (Центральном, Адмиралтейском и Петроградском), в удаленных от центра города (Выборгском, Красногвардейском и Московском) районах. В этих районах предлагалось к аренде и продаже около 67 % всех встроенных торговых помещений (доля центральных районов 20 %, доля районов, удаленных от центра 47 %). В периферийных районах города объем предложения встроенных торговых площадей составил 33%.

Совокупная доля предложения встроенных помещений торгового назначения площадью до 150 кв. м на рынке аренды и продажи в 1 квартале 2018 года составила 77,1 %. Доля предложения помещений от 151 до 350 кв. м составила 12,3 %. Предложение помещений

⁹ <https://www.mini-biz.ru/2018/01/30/itogi-2017-goda-na-rynke-street-retail-peterburga/>

¹⁰ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки встроенных помещений торгового назначения, которая в 1 квартале 2018 года включила 414 объекта, среди них 139 объектов аренды (16 700 кв. м) и 275 объектов продажи (38 758 кв. м).

средних от 351 до 550 кв. м составило 9 % и больших, более 550 кв. м, площадей составляет около 1,6 % (рисунок .4.).



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

Рисунок .4. Распределение встроенных помещений торгового назначения в зависимости от предлагаемой площади в 1 квартале 2018 года

Подавляющее большинство сдаваемых в аренду и выставленных на продажу встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга в 1 квартале 2018 года находилось в нормальном (65%), отличном (24%), удовлетворительном (7 %) и неудовлетворительном (3 %) и евростандарт (1%) состоянии от общего числа представленных помещений (рисунок .5.).

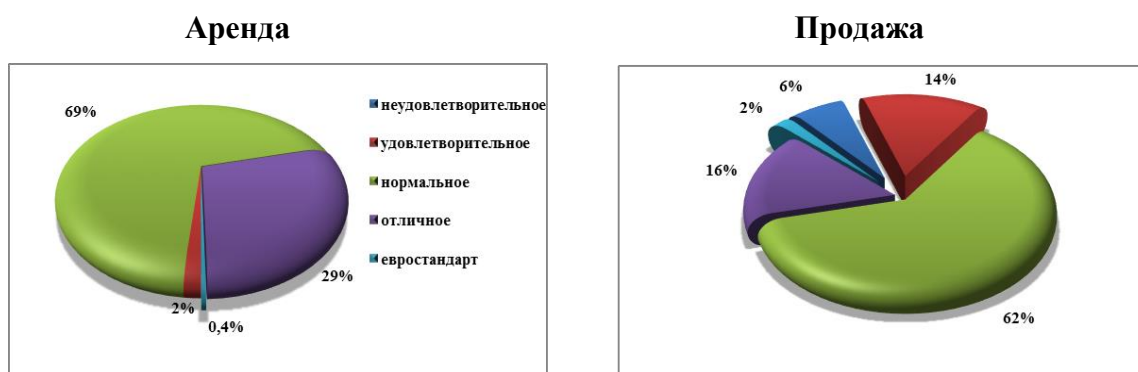


Рисунок .5. Распределение встроенных помещений торгового назначения в зависимости от состояния площади в 1 квартале 2018 года

В целом по Санкт-Петербургу ликвидные помещения в основных торговых коридорах города выставлялись на продажу нечасто. По данным компании Knight Frank минимальный уровень вакантных площадей отмечен на главных торговых магистралях города, максимальный – в спальнях районах.

Спрос

Санкт-Петербург - город с огромным туристическим потоком, различными мероприятиями международного уровня и меняющейся транспортной схемой. В условиях

увеличения туристического потока в Санкт-Петербурге помещения на центральных торговых магистралях города пользуются спросом со стороны арендаторов, что стимулирует собственников объектов стрит-ритейла повышать уровень ставок экспонирования. Основное требование, которое предъявляют большинство арендаторов, – это высокий пешеходный и оживленный транспортный трафик. Разные операторы, при выборе помещения, обращают внимание на некоторые, важные для них моменты. Для операторов общественного питания часто важно наличие витрин или панорамных окон, рестораны, супермаркеты, а также банки часто рассматривают помещения, ранее занимаемые арендатором такого же профиля.

Инвесторы и торговые операторы активно интересуются встроенными помещениями во всех районах Санкт-Петербурга. В самом центре города спрос на встроенные помещения остается стабильно высоким. В числе наиболее активных профилей, помимо продуктовых магазинов и предприятий общепита, стоит отметить сегмент «красота и здоровье». В центре Санкт-Петербурга появились новые салоны красоты, магазины парфюмерии и косметики, а также помещения в сегменте премиум и luxury. В последнее время наметилась тенденция смещения спроса на встроенные помещения из центра города, в спальные районы. Дополнительный прирост нового предложения формируется за счет строительства нового жилья. Наиболее очевидными преимуществами данных территорий являются: большой выбор вакантных площадей, большой пешеходный поток, и, как следствие, сформированный спрос на магазины шаговой доступности. При этом интерес в отношении таких помещений проявляют не только операторы товаров и услуг повседневного спроса, но и крупные сетевые компании. Идет расширение присутствия компаний на рынке Санкт-Петербурга посредством открытия новых проектов формата «у дома» в новых крупных жилых кварталах. Очень активно развивается сегодня направление минипекарен. Наибольшее количество точек в городе имеет сеть «Булочные Ф. Вольчека». В общей сложности в управлении оператора – уже 45 заведений, как правило, они размещены во встройках. На втором месте – «Буше» (свыше тридцати адресов). Сеть французских кондитерских «Жан Руа» насчитывает 21 объект. Более десяти точек у таких сетей как «Цех 85», Вонаре, «Британские пекарни», «Булка Хлеба» и «Хлебная усадьба». Ряд пекарен и кондитерских продолжают заявлять о расширении своего присутствия в Петербурге. При этом если небольшие пекарни, как правило, открываются «у дома» в спальных районах, то кондитерские и кофейни сохраняют интерес к историческому центру. Но запуск новых заведений бывает ограничен в определенном районе Санкт-Петербурга. Чаще всего это обусловлено низким предложением подходящих вариантов для аренды.

Сегодня идет активное развитие предприятий сферы услуг для населения. Активно развивается сеть частных медицинских учреждений в различных районах города. Развивается направление оказания услуг в сфере «красота и здоровье». Открываются салоны маникюра и педикюра, салоны красоты, парикмахерские, цеха по пошиву и ремонту одежды и прачечные-химчистки. Парикмахерские занимают помещения от 50 до 100 кв. м, салоны красоты и SPA от 80-100 кв. м до очень больших помещений (более 250 кв. м) в зависимости от количества предлагаемых услуг, под рестораны рассматривают помещения средней площадью до 220 кв. м, под банки – 180 кв. м, под магазины одежды – 140 кв. м.

Ценовые характеристики

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 расположено 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 .3).

Таблица .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 и цены продаж

Арендные ставки

В 1 квартале 2018 года средняя арендная ставка на торговые площади, без учета НДС, составила 1 670 руб./кв. м/мес. (диапазон 495- 5 093 руб./кв. м/мес.). Средняя цена продажи составила 187 000 руб./кв. м (диапазон 44 012 - 877 863 руб./кв. м).

Средняя арендная ставка в центральных районах составила 2 045 руб./кв. м/мес., а средняя цена продажи – 245 930 руб./кв. м.

Средняя арендная ставка в удаленных от центра города районах составила 1 799 руб./кв. м/мес., а средняя цена продажи – 211 560 руб./кв. м.

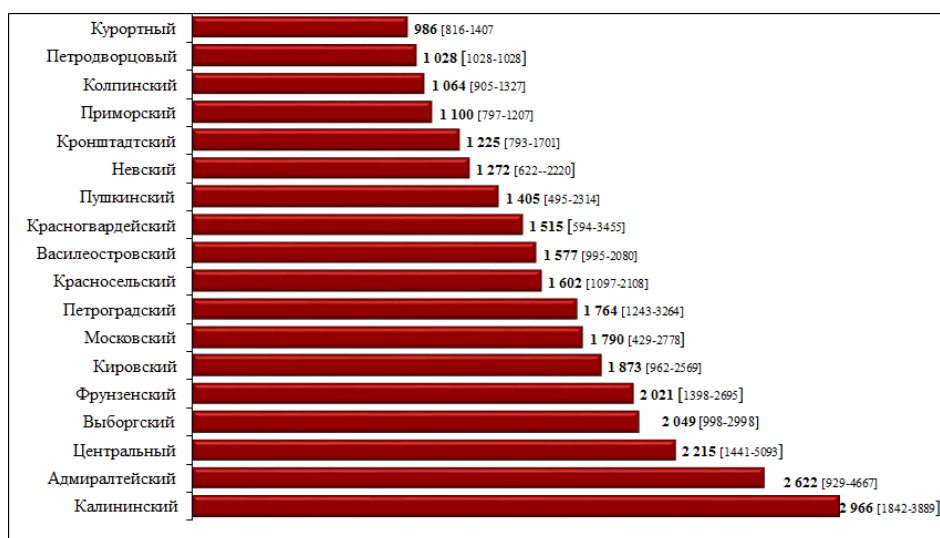
Наименьшие средние арендные ставки 1 166 руб./кв. м/мес. и цены продаж 103 577 руб./кв. м были зафиксированы в районах, находящихся на периферии (таблица .4).

Таблица .4 – Средние арендные ставки (диапазоны) на встроенные торговые помещения в 1 квартале 2018 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м/ мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	2 045	929 -5 093
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Красносельский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	1 799	594- 3 889
Периферийные районы (Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Петродворцовый, Пушкинский)	1 166	495 -2 314

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

Наиболее высокая цена аренды за встроенные помещения торгового назначения в 1 квартале 2018 года была зафиксирована в Центральном районе, Лиговский пр., д. 68 лит. А (5 093 руб./кв. м/мес.), наименьшая – в Пушкинском районе, Московское шоссе, д.34, лит. А (495 руб./кв. м/мес.) (рисунок.б.).



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

Рисунок .6. Средние арендные ставки (диапазоны) на встроенные торговые помещения в 1 квартале 2018 года (по районам), руб./кв. м/мес.

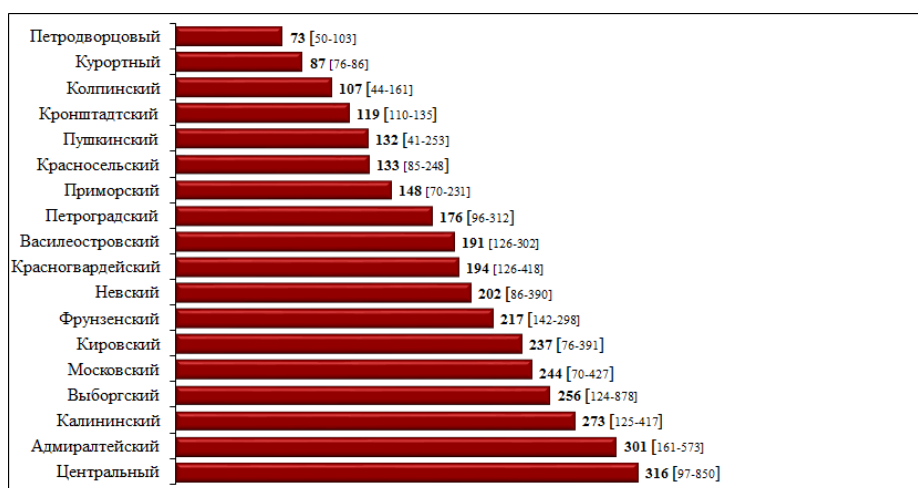
Цены продаж

Таблица .5– Средние цены (диапазоны) на встроенные торговые помещения в 1 квартале 2018 года

Районы	Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	245 930	95 779- 850 000
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Красносельский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	211 560	70 145 -877 863
Периферийные районы (Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Петродворцовый, Пушкинский)	103 577	41 053-252 893

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

Наиболее высокая цена продажи на встроенные помещения торгового назначения в 1 квартале 2018 года была зафиксирована в Выборгском районе, пр. Художников, д. 35 лит. А (877 863 руб./кв. м), наименьшая – в Пушкинском районе, г. Пушкин, ул. Кедринская, д.12, лит. А (41 053 руб./кв. м) (рисунок .7.).



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

Рисунок .7. Средние цены (диапазоны) на встроенные торговые помещения в 1 квартале 2018 года (по районам), тыс. руб./кв. м

В 1 квартале 2018 года скидка на торг на рынке коммерческой недвижимости при заключении договора аренды встроенного торгового помещения в среднем составила 6,7 %, договора продажи – 7,5 %.

По данным компании JLL, максимальная ставка капитализации объектов профессионально-управляющих компаний, на рынке торговой недвижимости в 1 квартале 2018 года составила 11,5%.¹¹

Открытыми источниками данных о сделках на рынке купли-продажи встроенной коммерческой недвижимости являются торги Фонда имущества (продажи имущества казны Санкт-Петербурга) и Российского Аукционного Дома (РАД). За 1 квартал 2018 года на торгах Фонда имущества (продажи имущества казны Санкт-Петербурга) было заключено 5 сделок по аренде встроенных коммерческих помещений офисного назначения, общей площадью 641, 4 кв. м. Средняя цена в мес. за кв. м, без НДС, за встроенные помещения составила:

– 682,8 руб./кв. м (диапазон – 277,8 -929,5 руб./кв. м).

Выводы:

В 1 квартале 2018 года продолжается высокая активность инвесторов в сегмент street retail. Этот сегмент рынка коммерческой недвижимости показывает высокие результаты по доходности и поэтому очень привлекателен для инвесторов.

¹¹ <https://www.retail-loyalty.org/news/riteylery-aktivnee-drugikh-investirovali-v-nedvizhimost-v-2018-godu/>

Основными заказчиками аренды торговых помещений в 1 квартале 2018 года выступили: предприятия сферы общественного питания, продуктовые ретейлеры, fashion-операторы, косметика и парфюмерия, алкогольные магазины, банки, семейные универмаги смешанной группы товаров уровня «средний»/ «средний минус».

В основном заключаемые договора аренды в 2017 году были долгосрочными, на период от 3- до 5 лет.

В 2018 году продолжается активный выход на рынок московских и региональных сетей с большими планами развития в регионе.

Арендные ставки в 1 квартале 2018 года, по отношению к 4 кварталу 2017 года, показали рост в пределах 20 % в Центральных районах города. Изменения арендных ставок в удаленных от центра и периферийных районах незначительные.

Размер арендных ставок могут корректироваться на размер индексации, предусмотренной договорами аренды, и большой востребованностью помещений в основных торговых коридорах. Временное влияние будет иметь проведение в Санкт-Петербурге Чемпионата мира по футболу. В это время ожидается прирост туристических потоков и соответственно активность рынка продолжится со стороны сувенирных магазинов и предприятий общественного питания.

Скидка на торг при заключении договора аренды встроенного торгового помещения в среднем составила 6,7 %, договора продажи – 7,5 %.

Максимальная ставка капитализации, объектов профессионально-управляющих компаний, на рынке торговой недвижимости в 1 квартале 2018 года составила 11,5%.

1.2 Анализ рынка встроенных помещений офисного назначения Предложение и спрос

Предложение

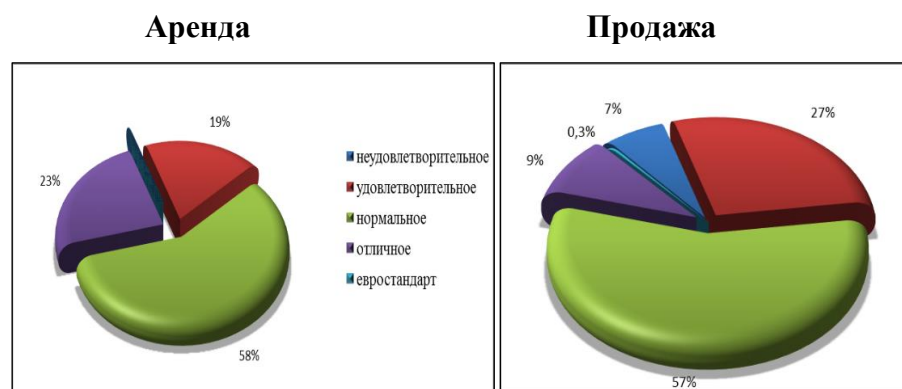
По данным ГУП «ГУИОН», в сегменте встроенных помещений удельный вес офисных объектов составляет 34 %. Общая площадь нежилых помещений офисного назначения, выставленных на продажу и для аренды в 1 квартале 2018 года, составляет порядка 25 183 тыс. кв. м.

По данным мониторинга ГУП «ГУИОН»¹² в 1 квартале 2018 года доля сдаваемых в аренду и выставленных на продажу встроенных офисных помещений, расположенных в

¹² Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки помещений офисного назначения из базы по мониторингу рынка коммерческой недвижимости, которая в 1 квартале 2018 года включила 39 объектов аренды общей площадью 4 529 кв. м и 135 объектов купли-продажи общей площадью 20 654 кв. м.

центральных районах Санкт-Петербурга (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) составила порядка 17 %. В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Красногвардейском, Красносельском, Московском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагалось к аренде и продаже около 37 % встроенных офисных помещений. В периферийных районах города объем предложения встроенных офисных площадей составил 46 %.

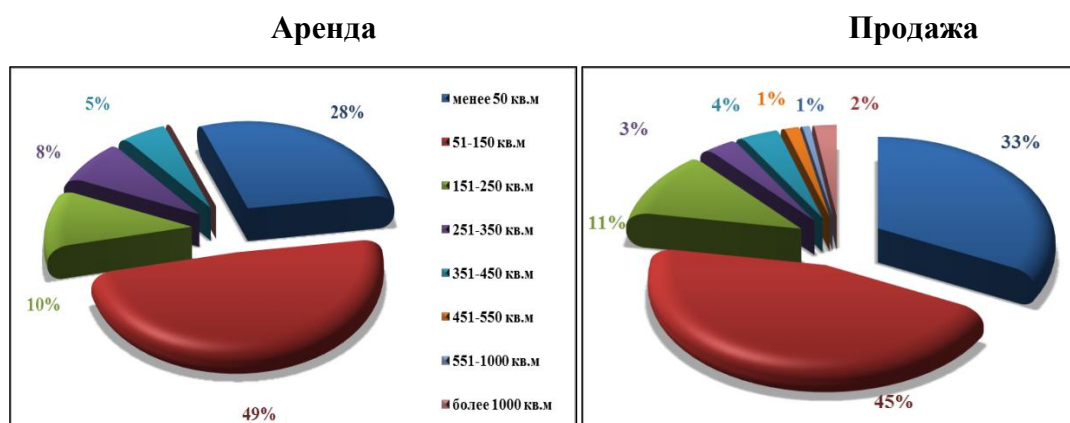
Подавляющее большинство сдаваемых в аренду встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга в 1 квартале 2018 года находилось в нормальном (58 % от общего числа) и отличном (23 %) состоянии. Выставленных на продажу встроенные офисные помещения находились в нормальном (57 % от общего числа), удовлетворительном (27 %) и отличном (9%) состоянии (рисунок.8.).



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

Рисунок .8. Распределение встроенных помещений офисного назначения в зависимости от состояния площади в 1 квартале 2018 года

Совокупная доля предложения встроенных помещений офисного назначения площадью до 150 кв. м составила в 1 квартале 2018 года 77 % от всех встроенных помещений, представленных на рынке аренды и купли-продажи. На долю помещений площадью от 151 до 350 кв. м, пришлось 16 %. Предложение встроенных помещений средних (от 351 до 550 кв. м) составило 5 % и больших (более 550 кв. м) площадей составило около 2 % соответственно (рисунок .9.).



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

Рисунок .9. Распределение встроенных помещений офисного назначения в зависимости от предлагаемой площади в 1 квартале 2018 года

Спрос

Одним из основных критериев при выборе офисных помещений остается цена аренды, а точнее соотношение цена/качество офиса. Самым востребованным форматом являются помещения до 150 кв. метров. Арендаторы часто ориентированы на поиск помещения с чистовой отделкой, всё чаще встречается схема, когда помещение предлагается в формате «shell&core». Рассмотреть формат shell&core стоит, только если компанию интересует долгосрочная аренда помещений. Подыскивается офис, в котором она прочно обоснуется минимум на 5-7 лет. А также если компания имеет свой бренд-бук и намерена оформить офис в соответствии с ним. При этом часть понесенных расходов можно учесть и получить льготы при аренде.

Спрос на офисные площадки в Санкт-Петербурге на сегодняшний день в основном со стороны российских компаний. В числе сфер лидируют организации ИТ и нефтегазового сектора. Строительство «Лахта-центра» и планируемый переезд структур «Газпрома» в новую штаб-квартиру высвободит арендуемые ныне площади.¹³

В 1 квартале 2018 года основной спрос концентрируется в первую очередь в Центральном, Петроградском и Колпинском районах. Не отстает и Выборгский район. Аналитики ожидают продолжения роста арендных ставок и оживления девелоперской активности на Васильевском острове в связи с открытием ЗСД.

Сегодня интерес потенциальных арендаторов в первую очередь ориентирован на небольшие помещения небольшой площади. Малый бизнес, арендующий конторы на

¹³ <https://regnum.ru/news/2373488.html>

условиях краткосрочной аренды, более мобилен и готов переехать в другое здание с целью снижения затрат на аренду. Спрос формируют небольшие компании, которым не всегда нужно иметь постоянный офис, это прежде всего рынок коворкингов. Большая часть коворкингов в Санкт-Петербурге расположена в центральных районах: Центральный, Василеостровский и Петроградский районы.

Ценовые характеристики

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.б).

Таблица .б – 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 и цены продаж

Аренда

В силу волнообразного состояния экономической ситуации в России, офисные центры периодически снижают, после чего снова повышают арендные ставки. Тут ситуация очень зависит от спроса. В основном цена аренды офиса или встроенного офисного помещения зависит от нескольких факторов. Это прежде всего расположение самого офиса или офисного помещения (транспортная доступность), отделка помещений (улучшенная / стандартная / без отделки) и площади (при аренде больших площадей обычно можно рассчитывать на скидку). Самые недорогие предложения по аренде офисов в Санкт-Петербурге можно найти на территориях складских и производственных комплексов. Такие объекты сдают офисы и офисные блоки как излишки, поэтому предлагают их по минимальной цене. Значительно дешевле можно арендовать офис с одинаковыми характеристиками в пригороде Петербурга: городах Колпино, Петергоф, Ломоносов.

В 1 квартале 2018 года средняя арендная ставка за офисные помещения, без учета стоимости НДС, составила 950 руб./кв. м/мес. (диапазоне от 402 до 2 540 руб./кв. м/мес.). Средняя цена продажи составила 101 700 руб./кв. м. (диапазон от 30 235 до 300 000 руб./кв. м).

В центральных районах Санкт-Петербурга средняя арендная ставка составила 1 000 руб./кв. м/мес., цена продажи – 121 988 руб./кв. м.

В удаленных от центра города районах средняя арендная ставка составила 859 руб./кв. м/мес., цена продажи – 101 743 руб./кв. м.

В районах, находящихся на периферии, средние арендные ставки составили 996 руб./кв. м/мес., цена продажи – 81 361 руб./кв. м (таблица.7 и таблица .8).

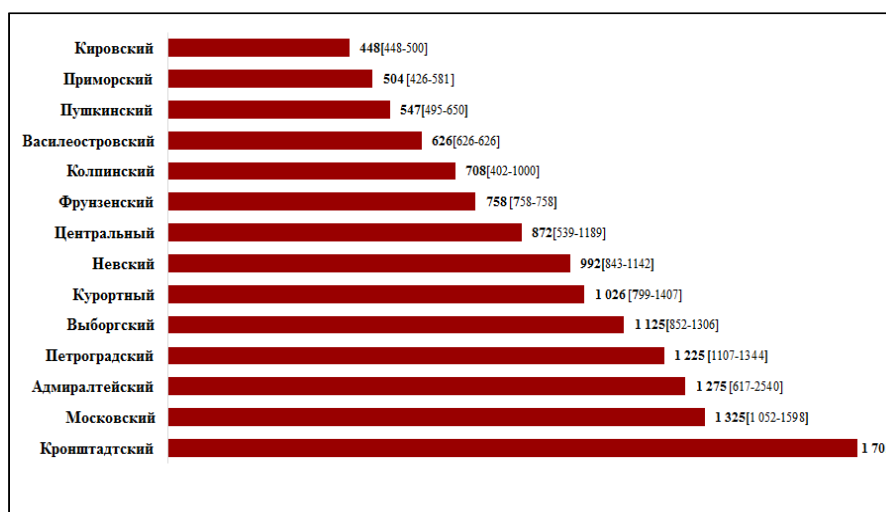
Таблица .7– Средние арендные ставки (диапазоны) за встроенные офисные помещения в 1 квартале 2018 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв.м/ мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1 000	539-2 540
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Красносельский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	859	407-1 598
Периферийные районы (Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Петродворцовый, Пушкинский)	996	402-1 701

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

Наиболее высокая арендная ставка в 1 квартале 2018 года была зафиксирована в Адмиралтейском районе, Старо-Петергофский пр., д. 356, лит. А (2 540 руб./кв. м/мес.),

наименьшая – в Колпинском районе, Саперная ул., д.19, лит. А (402 руб./кв. м/мес.) (рисунок.10.).



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

Рисунок .10. Средние арендные ставки на встроенные офисные помещения в 1 квартале 2018 года (по районам), руб./кв. м в мес.

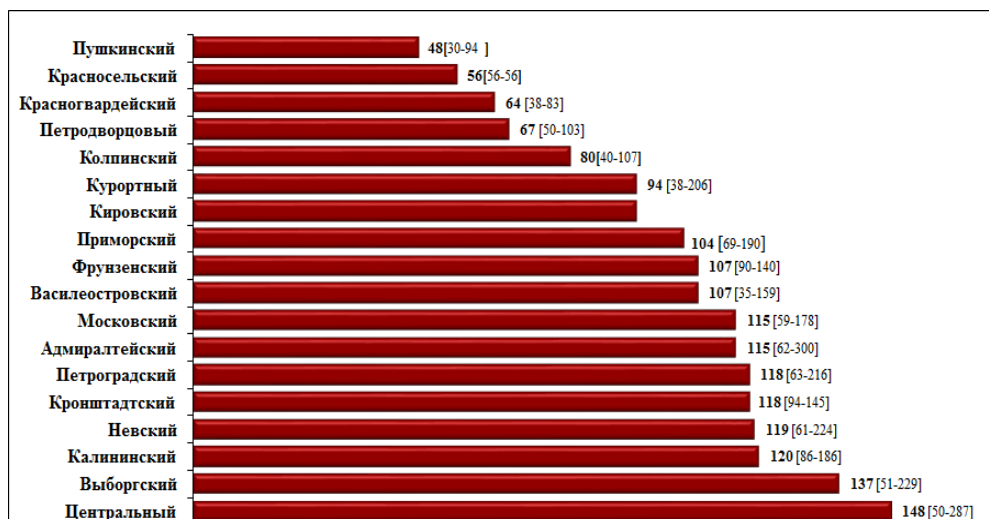
Цены продаж

Таблица .8– Средние цены продаж (диапазоны) за встроенные офисные помещения в 1 квартале 2018 года

Районы	Цена, руб./кв. м	
	Средняя	Диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	121 988	35 242 -300 000
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Красносельский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	101 743	31 696 -228 675
Периферийные районы (Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Петродворцовый, Пушкинский)	81 361	30 235 -206 134

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

Наиболее высокая цена продажи в 1 квартале 2018 года была зафиксирована в Адмиралтейском районе, Старо-Петергофский пр., д. 356, лит. А (300 000 руб./кв. м), наименьшая – в Пушкинском районе, ул. Малиновская, д.8, лит. А (30 235 руб./кв. м) (рисунок.11.).



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

Рисунок .11. Средние цены на встроенные офисные помещения в 1 квартале 2018 года (по районам), тыс. руб./кв. м

В 1 квартале 2018 года скидка на торг на рынке коммерческой недвижимости при заключении договора аренды встроенного офисного помещения в среднем составила 7,4 %, договора продажи – 8,3 %.

По данным компании JLL, максимальная ставка капитализации, объектов профессионально-управляющих компаний, на рынке офисных помещений в 1 квартале 2018 года составила 11,5 %.

Открытыми источниками данных о сделках на рынке купли-продажи встроенной коммерческой недвижимости являются торги Фонда имущества (продажи имущества казны Санкт-Петербурга) и Российского Аукционного Дома (РАД). За 1 квартал 2018 года на торгах Фонда имущества было заключено 9 сделок по аренде встроенных коммерческих помещений офисного назначения общей площадью 683,4 кв. м, средняя цена в мес. за кв. м, без НДС, за встроенные помещения составила:

– 688,9 тыс. руб./кв. м (диапазон – 379,2-870,0 тыс. руб./кв. м).

Выводы:

Девелоперская активность постепенно возобновляется.

В первом квартале 2018 года основной спрос концентрируется в Центральном, Петроградском и Колпинском районах.

Наблюдается увеличения ставок аренды в пределах 10 % в сравнении с 4 кварталом 2017 года, этому способствуют стабильный спрос на качественные объекты и сокращающееся доступное для аренды предложение.

В 1 квартале 2018 рост цен продаж на встроенные помещения офисного назначения был незначительным.

Скидка на торг при заключении договора аренды встроенного офисного помещения в среднем составила 7,4 %, договора продажи – 8,3 %.

Максимальная ставка капитализации, объектов профессионально-управляющих компаний, на рынке офисных помещений в 1 квартале 2018 года составила 11,5 %.

1.3 Анализ рынка встроенных помещений производственно-складского назначения

Предложение и спрос

Предложение

За последние пару лет выросла потребность в небольших помещениях для размещения производств, однако текущего объема спроса все еще недостаточно для появления качественного предложения такого формата. Большинство небольших производственных компаний воспринимают удаленность от города негативно и стремятся размещать производства в «сером поясе» - Мебельной, Софийской ул., ул. Маршала Говорова, территории завода «Ильич» у ст. м. «Черная речка», Свердловской наб., наб. Обводного канала, пр. Обуховской обороны, Парашютной ул. и т.п. Наиболее активны логистические компании, дистрибьюторы, занимающиеся поставками продуктов питания, фармацевтической продукции, инженерного оборудования и строительных товаров.

По данным ГУП «ГУИОН», в сегменте встроенных помещений удельный вес производственно-складских объектов составляет 6 %. Таким образом, общая площадь нежилых помещений производственно-складского назначения, выставленных на продажу и аренду, в 1 квартале 2018 года составляет 3 269 кв. м.

По данным мониторинга ГУП «ГУИОН»,¹⁴ около 60 % встроенных производственно-складских помещений, которые были представлены на рынке аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2018 года, являлись специализированными производственно-складскими помещениями. Остальные помещения имели многофункциональное назначение.

В 1 квартале 2018 года, сдаваемые в аренду и выставленные на продажу встроенные производственно-складские помещения Санкт-Петербурга, преимущественно располагались в удаленных районах города (48,5 %). Доля центральных районов составила 32,4 %, доля

¹⁴ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки помещений производственно-складского назначения из базы по мониторингу рынка коммерческой недвижимости в 1 квартале 2018 года.

периферийных районов 19 %. Подавляющее большинство сдаваемых в аренду в 1 квартале 2018 года встроенных производственно-складских помещений Санкт-Петербурга находилось в неудовлетворительном состоянии, 92 % от общего числа. Выставленных на продажу встроенные производственно-складские помещения находились в нормальном (19 % от общего числа), удовлетворительном (40 %) и неудовлетворительном (41 %) состоянии (рисунок.12.).

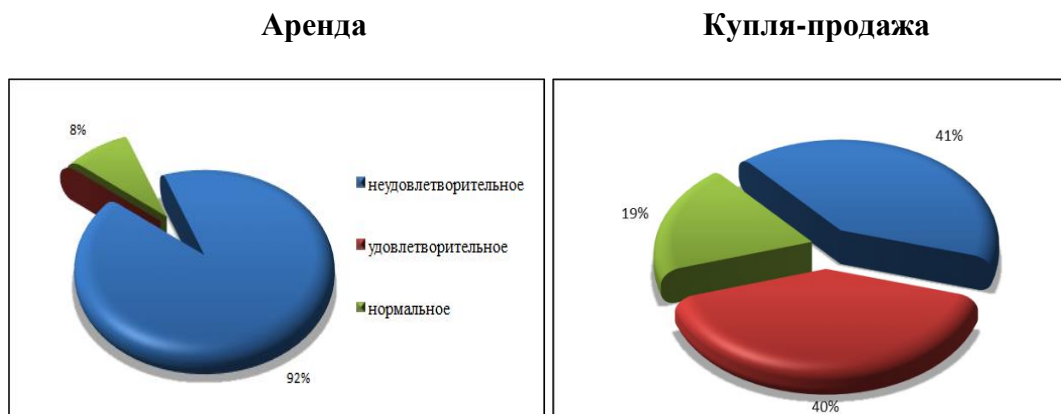
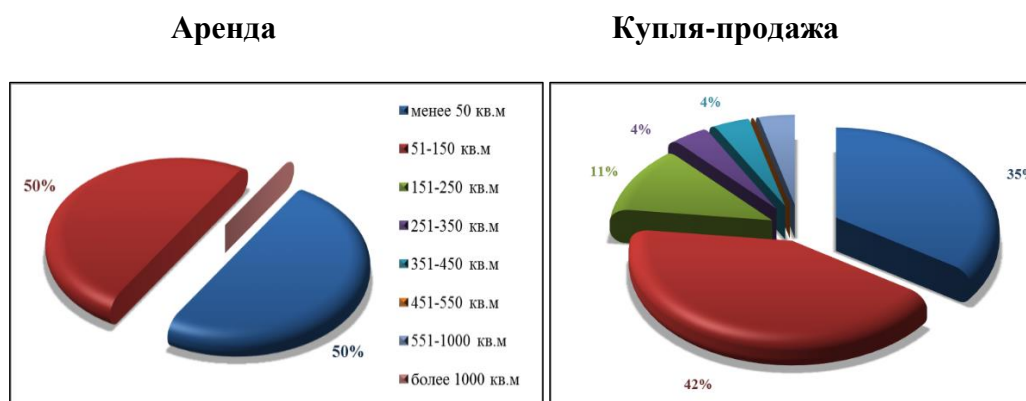


Рисунок .12. Распределение встроенных помещений производственного назначения в зависимости от состояния площади в 1 квартале 2018 года

Совокупная доля предложения встроенных помещений производственно-складского назначения площадью до 150 кв. м на рынке аренды и продажи в 1 квартале 2018 года при аренде составила 100 %, при продаже 77 %. Доля предложения, при продаже помещений, от 151 до 350 кв. м составила 15 %. Предложение помещений средних от 351 до 1000 кв. м составило 8 % (рисунок.13.).



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

Рисунок .13. Распределение встроенных помещений производственно-складского назначения в зависимости от предлагаемой площади в 1 квартале 2018 года

Спрос

Структура спроса на производственно-складские встроенные помещения во многом определяется профилем основных арендаторов. Так, например, логистическим операторам для своей деятельности необходимы помещения больших площадей. При выборе помещения компаниями, которые занимаются продовольственным, строительным, фармацевтическим бизнесом или операторам одежды и обуви, акцент делается на небольшую площадь до 350 кв. м.

Если оценивать отделку помещений, то арендаторам интересны качественные площади со всеми необходимыми коммуникациями и полной отделкой. Повышенный интерес вызывают складские помещения, которые можно быстро и с минимальными затратами преобразовать в площади другого назначения, это обеспечивает дополнительные конкурентные преимущества и увеличивает круг потенциальных клиентов.

Ценовые характеристики

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, где 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.9).

Таблица .9 - 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

Фактор	Вес
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 и цены продаж

Арендные ставки

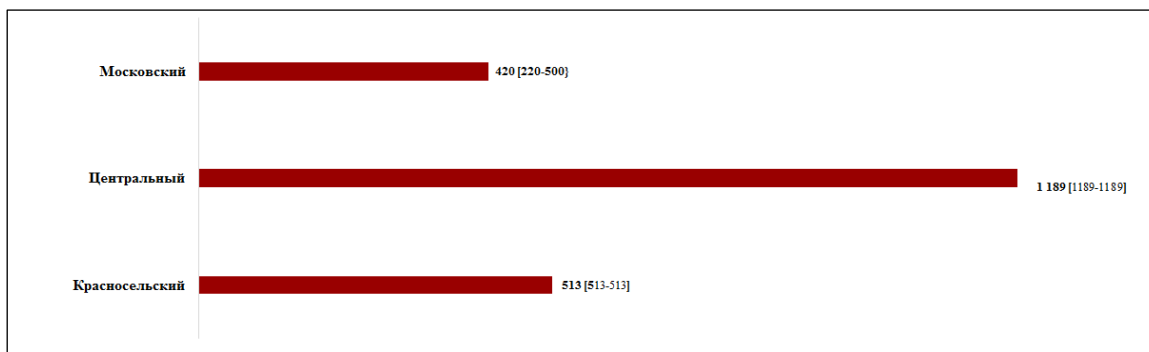
По итогам 1 квартала 2018 года средняя арендная ставка на производственно-складские помещения без учета стоимости коммунальных расходов и НДС составила 700 руб./кв. м/мес. (диапазон от 220 до 1 189 руб./кв. м/мес.). Средняя цена продажи составляет 40 700 руб./кв. м. (диапазон от 15 521 до 73 913 руб./кв. м).

В центральных районах Санкт-Петербурга средняя цена арендной платы составила 1 189 руб./кв. м/мес., средняя цена продажи 46 298 руб./кв. м.

В удаленных от центра города районах средняя цена арендной платы составила 467 руб./кв. м/мес., средняя цена продажи 34 529 руб./кв. м.

В периферийных районах в аренду не представлено помещений производственно-складского назначения, средняя цена продажи – 41 312 руб./кв. м. (таблица.10 и таблица.11).

Таблица.10 – Средние арендные ставки (диапазоны) за встроенные производственно-складские помещения в 1 квартале 2018 года



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

Рисунок .14. Средние арендные ставки на встроенные производственно-складские помещения в 1 квартале 2018 года.

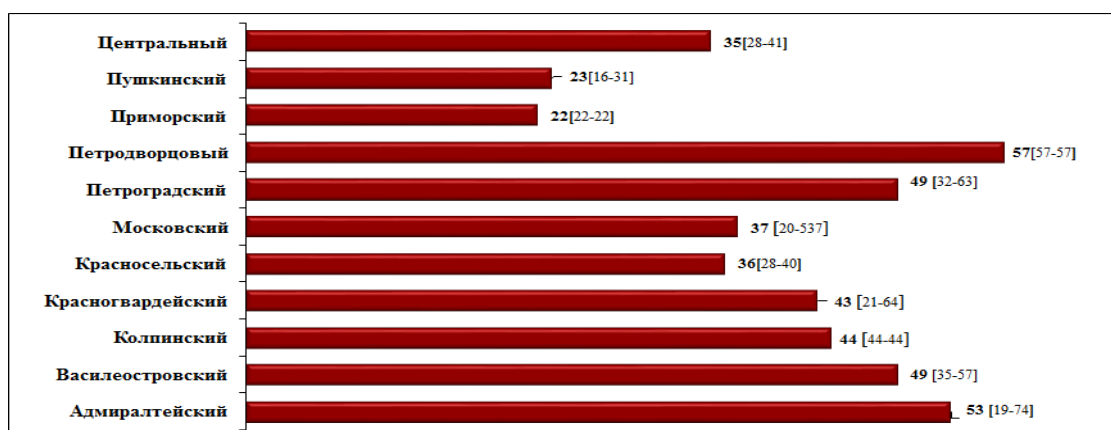
Цены продаж

Таблица.11 – Средние цены продаж (диапазоны) за встроенные производственно-складские помещения в 1 квартале 2018 года

Районы	Цена, руб./кв. м	
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	46 298	19 299-73 913
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Красносельский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	34 529	20 393-64 126
Периферийные районы (Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Петродворцовый, Пушкинский)	41 312	15 521-56 645

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

Наиболее высокая цена продажи была зафиксирована в Адмиралтейском районе, Старо-Петергофский пр., д. 21, лит. П (73 913 руб./кв. м). Наименьшая цена была зафиксирована в Пушкинском районе, г. Пушкин, ул. Конюшенная д.23, лит. А (15 521 руб./ кв. м) (рисунок.15.).



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

Рисунок .15. Средние цены на встроенные производственно-складские помещения в 1 квартале 2018 года (по районам), тыс. руб./кв. м

В 1 квартале 2018 года скидка на торг на рынке коммерческой недвижимости при заключении договора аренды встроенного производственно-складского помещения в среднем составила 11,4 %, договора продажи – 12,5 %.

По данным компании JLL, максимальная ставка капитализации, объектов профессионально-управляющих компаний, на рынке производственно-складских помещений в 1 квартале 2018 года составила 13,5 %.

Открытыми источниками данных о сделках на рынке купли-продажи встроенной коммерческой недвижимости являются торги Фонда имущества (продажи имущества казны

Санкт-Петербурга) и Российского Аукционного Дома (РАД). За 1 квартал 2018 года на торгах было продано 1 встроенное помещение, производственно-складского назначения, общей площадью 159,6 кв. м. Фондом имущества в 1 квартале были заключены 4 сделки по аренде встроенных коммерческих помещений производственно-складского назначения общей площадью 266,7 кв. м, средняя цена в мес./продажа за кв. м без НДС за встроенные помещения составила:

- аренда 343,3 руб./кв. м (диапазон 200,2- 673,8 руб./кв. м);
- продажа 18,7 тыс. за кв. м.

Выводы:

Инвестиционная активность на рынке складской недвижимости остается на низком уровне.

Рост потребности в небольших помещениях для размещения производств.

Большая часть арендаторов встроенных помещений производственно-складского назначения занимается поставками продуктов питания, фармацевтической продукции, инженерного оборудования и строительных товаров.

Наблюдается увеличения ставок аренды в сравнении с 4 кварталом 2017 года.

В 1 квартале 2018 отмечен рост цен продаж на встроенные помещения производственно-складского назначения.

Скидка на торг при заключении договора аренды встроенного производственно-складского помещения в среднем составила 11,4 %, договора продажи – 12,5 %.

Максимальная ставка капитализации, объектов профессионально-управляющих компаний, на рынке производственно-складской недвижимости в 1 квартале 2018 года составила 13,5%.

Операционные расходы и тарифы на коммунальные услуги

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.

Отчисления на капитальный ремонт составляют 3- 4 руб./кв. м общей площади помещений в месяц¹⁵.

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.¹⁶

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%.

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.12).

Таблица .12 - Тарифы на коммунальные услуги для промышленных потребителей

Наименование коммунальной услуги	Тариф (без НДС)
	с 01.07.2018 по 30.06.2018
Холодное водоснабжение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), в том	

¹⁵ Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 12.12.2017 г. № 1007 «О минимальном размере вноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2018 году»

¹⁶ <http://dpo.ru/services/18/86/>.

Наименование коммунальной услуги	Тариф (без НДС)
	с 01.07.2018 по 30.06.2018
числе: ¹⁷	
– питьевая вода, руб./куб. м,	30,69
– техническая холодная вода, руб./куб. м	5,54
Водоотведение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), руб./куб. м	35,96
Отопление и горячее водоснабжение (зависит от поставщика услуги), руб./Гкал:	1678,
Электроснабжение (единые/котловые тарифы), в том числе:	
– одноставочный тариф, руб./МВтч,	117,4-1 480,7
– 2-х ставочный тариф (содержание электрических сетей), тыс. руб./МВт в мес.,	27,5-674,7
– 2-х ставочный тариф (оплата технологического расхода/потерь), руб./МВтч	16,04-295,14
Утилизация и захоронение твердых бытовых отходов СПб ГУП «Завод по механизированной переработке бытовых отходов» и ООО «Новый свет - ЭКО», руб./т. ¹⁸	778,87-757,95

Источники: Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2017 №240-р)

В 1 квартале 2018 года среднемесячный размер коммунальных платежей составил:

- для торговых помещений – 99,4-124,3 руб./кв. м;
- для офисных помещений – 49,7-74,6 руб./кв. м;
- для складских помещений – 24,9-37,2 руб./кв. м;
- для многофункциональных помещений – 86,9-99,4 руб./кв. м.

Анализ рынка отдельно стоящих зданий в 1 квартале 2018 года

Общий объем инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга аналитики компании CBRE оценивают в 150 млн долларов. При этом 95% инвестиций в первом квартале это российские инвесторы.¹⁹ При этом специалисты рынка прогнозируют рост объема инвестиций в недвижимость, относительно 2017-го, поскольку объем сделок в стадии переговоров достаточно велик. Среди сделок – купля-продажа уже существующих объектов, как встроенных помещений, так и отдельно стоящих зданий.

ГУП «ГУИОН» с 2006 года ведет мониторинг предложений и сделок по аренде и продаже помещений нежилого фонда и отдельно стоящих зданий на рынке. Анализ предложений и сделок по рынку помещений нежилого фонда и отдельно стоящих зданий проводится по результатам мониторинга за текущий квартал.

Мониторинг рынка отдельно стоящих зданий коммерческого использования за 1 квартал 2018 года включил 20 объектов общей площадью 95 657,50 кв. м, в том числе 4 объекта аренды (2 649,3 кв. м) и 16 объектов продажи (6 918,2 кв. м).

¹⁷ <http://energominimum.com/tarify-na-vodu-2018/565-tarify-na-vodu-sankt-peterburg-2018.html>

¹⁸ <http://legrad.info/2014/11/informacionnoe-pismo3135.htm>

¹⁹ <https://www.restate.ru/material/v-pervom-kvartale-investicii-v-rossiyskuyu-nedvizhimost-sokratilis-pochti-v-pyat-raz-otnositelno-167219.html>

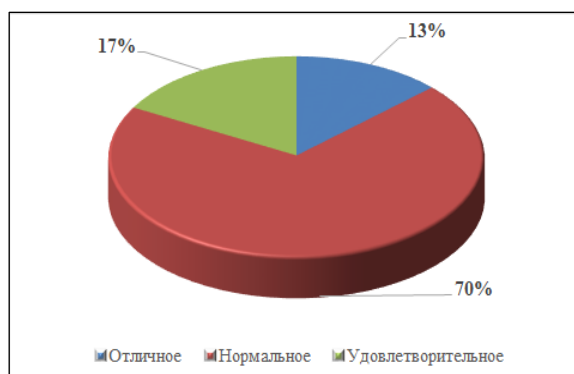
Предложение

Покупка, продажа и аренда отдельно стоящего здания актуальна для всех видов бизнеса. В покупке заинтересованы крупные и средние компании, а также инвестиционные группы и частные инвесторы. 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 постепенно растут.

В 1 квартале 2018 года отдельно стоящие здания, представленные на рынке аренды и купли-продажи, преимущественно находились в нормальном (70 % от общего числа), удовлетворительном (17 %) и отличном (13%) состоянии. (рисунок .1.).



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

Рисунок .1. Отдельно стоящие здания, представленные на рынке аренды и купли-продажи по состоянию помещений в 1 квартале 2018 года, %

Доля предложения отдельно стоящих зданий Санкт-Петербурга, расположенных в центральных районах Санкт-Петербурга (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный), составляла 12,6 % от общего числа представленных на рынке. В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Красногвардейском, Красносельском, Московском, Невском, Приморском, Фрунзенском)

доля составила 9,6%, в периферийных районах (Колпинском, Кронштадтском, Курортном, Петродворцовом) 77,8,8 % (рисунок .2.).



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

Рисунок .2. Доля предложения отдельно стоящих зданий по районам Санкт-Петербурга в 1 квартале 2018 года, %

Ценовые характеристики

Ценообразующие факторы

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

- местоположение (приблизенность 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 функция²⁰);
- специализация арендатора/покупателя (наиболее высокие арендные ставки и цены устанавливаются для арендаторов, занимающих небольшие площади: салоны сотовой связи, ювелирные магазины, операторы снековой продукции,²¹ маникюрные и парикмахерские салоны, магазины бижутерии и аксессуаров, цветочные магазины, салоны оптики, магазины подарков, сувенирные лавки и т.п.);
- площадь и планировка;

²⁰ Функция якорного арендатора, выполняемая специализированным магазином или группой магазинов, заключается в генерации людских потоков, то есть в привлечении посетителей и определении специфики торгового центра.

²¹ Шоколад, марципан, орехи, мармелад, чипсы, попкорн, сухарики, суши и т. д.

– этажность.

Для зданий офисного назначения основными ценообразующими факторами являются:

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

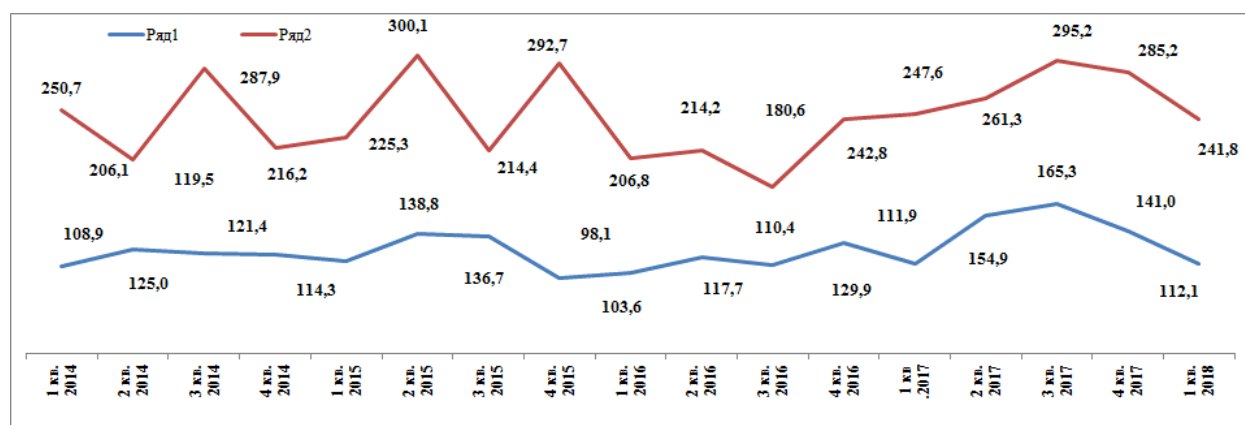
В сегменте зданий производственно-складского назначения к основным ценообразующим факторам относятся:

- 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 и цены

Арендные ставки

В 1 квартале 2018 года относительно 4 квартала 2017 года на рынке отдельно стоящих зданий уровень арендных ставок понизился на 15,2 %, уровень цен продаж понизился на 20,5 % (рисунок .3.).



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

Рисунок 3. Динамика арендных ставок и цен за ОСЗ, (ряд 1-аренда, ряд 2-продажа) %

В 1 квартале 2018 года средняя ставка аренды отдельно стоящих зданий составила:

- в сегменте торговой недвижимости – 714 (600 -785) руб./кв. м в мес.;
- в сегменте офисной недвижимости – 743 (700-785) руб./кв. м в мес.;
- в сегменте производственно-складской недвижимости объектов для аренды не представлено (таблица .1).

Таблица .1 - Средние арендные ставки (диапазоны) на ОСЗ в 1 квартале 2018 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)	-	-	-	-	-	-
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красносельский, Невский, Красногвардейский, Московский, Приморский, Фрунзенский)	600	-	-	-	-	-
Периферийные районы (Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	752	700-785	743	700-785	-	-

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

Цены

Средняя цена продажи отдельно стоящих зданий в 1 квартале 2018 года составила²²:

- в сегменте торговой недвижимости – 116 146 (57 274 - 275 758) руб./кв. м;
- в сегменте офисной недвижимости 88 530 (57 274 - 128 238) руб./кв. м;
- в сегменте производственно-складской недвижимости – 86 653 (78 125 - 96 712) руб./кв. м (таблица .2).

Таблица .2 - Средние цены (диапазоны) за ОСЗ в 1 квартале 2018 года

Районы	Цена, руб./кв. м					
	торговые ОСЗ		офисные ОСЗ		производственно-складские ОСЗ	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Петроградский, Василеостровский, Центральный)	134 257	73 913 - 275 758	97 377	73 913- 90 646	87 418	78 125- 96 712
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Красносельский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	101 656	-	-	-	85 122	-
Периферийные районы (Колпинский, Кронштадтский,	106 488	57 274- 155 039	79 683	57 274 – 103 675	-	-

²² Цены включают стоимость земельных участков под зданиями.

Районы	Цена, руб./кв. м					
	торговые ОСЗ		офисные ОСЗ		производственно-складские ОСЗ	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон
Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)						

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 и тарифы на коммунальные услуги

Составляющие операционных расходов:

- охрана внешней территории;
- эксплуатация центрального инженерного оборудования;
- уборка внешней территории, а также сбор, вывоз и утилизация снега;
- страхование имущества (страхование ответственности арендатора перед третьими лицами);
- вознаграждение управляющей компании²³.

Вышеперечисленные статьи операционных расходов связаны с деятельностью управляющих компаний по эксплуатации крупных коммерческих объектов (бизнес-центров, торговых комплексов и др.).

При аренде отдельно стоящих зданий без привлечения управляющей компании эксплуатационные и другие подобные расходы оплачиваются арендатором либо самостоятельно, либо включены в арендную плату согласно договору аренды. Платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.), как правило, оплачиваются арендатором отдельно.

На практике 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).

С 01 января 2016 года налог на имущество рассчитывается, исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости. Налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества в 2018-2019 годах в Санкт-Петербурге составляет 1 процент от их кадастровой стоимости объекта.²⁴

Взнос на капитальный ремонт, на основании Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 12.12.2017 N 1007 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт

²³ <http://www.cre.ru/journalnews/4408>.

²⁴ Закон Санкт-Петербурга «О налоге на имущество организаций» от 2 апреля 2004 года N 146-24 (с изменениями на 16 апреля 2018 года)

общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2018 году», составляет 3-4 руб./кв. м общей площади помещений в месяц в зависимости от типа строения.²⁵

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.²⁶

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 3 месяцев до 1 года. При минимальном значении срока аренды в размере 11 мес. и сроке экспозиции - 3 месяца процент потерь от недозагрузки офисных помещений составит 27%, при максимальном значении срока аренды в течение 5 лет и сроке экспозиции - 12 месяцев процент потерь от недозагрузки офисных помещений составит 20%.

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

²⁵ Постановление Правительства СПб от 12.12.2017 N 1007 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2018 году»

²⁶ <http://www.econgood.ru/ecogols-386-5.html>

4. Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга

4.1 Анализ сценарных условий и прогноза основных макроэкономических показателей экономического развития Российской Федерации

Поскольку рынок аренды нежилых помещений напрямую или косвенно зависит от состояния экономики страны, то при разработке прогноза необходимо учитывать ряд макроэкономических показателей, отражающих изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, а именно: объем и динамику ВВП и инвестиций, сальдо торгового баланса, курсы основных мировых валют по отношению к рублю, уровень цен на нефть на мировых рынках, уровень занятости и благосостояния населения страны, динамику инфляции и т. п.

В октябре 2017 года Министерство экономического развития РФ представило «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов» (далее - Прогноз).²⁷

Прогноз содержит три возможных варианта социально-экономического развития Российской Федерации: базовый, целевой и консервативный.

Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики.

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Как и ранее, во все три варианта прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил, которая предусматривает фиксацию базовой цены нефти марки "Юралс" на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 г.). Таким образом, все сценарии прогноза предполагают взаимоувязку первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Одновременно проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов бюджета, поступающих в результате превышения

²⁷ <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/2017271001>.

ценой на нефть порогового уровня 40 долларов США за баррель (в ценах 2017 г.), будет способствовать снижению зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограниченным. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о

том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный. В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год. Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;

создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;

создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма - создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности, приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 - 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 - 2016 гг. получили значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались - химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения).

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжают оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня

безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 - 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет-технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

В среднесрочном периоде в части оплаты труда определяющую роль будет играть выполнение в 2018 г. обязательств, закрепленных в указах Президента Российской Федерации, с последующим поддержанием достигнутых соотношений заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы и дохода от трудовой деятельности в регионах. В результате наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г. (4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 - 1,5% в 2019 - 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг.

Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде.

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогножном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно-кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами,

предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.

Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

Таким образом, при всех, казалось бы, негативных параметрах в рамках базового сценария прогноза Министерство экономического развития Российской Федерации все же планирует увеличить темпы роста российской экономики с 2,1% в 2017 году до 2,3 % к 2020 году. Это будет возможно, по мнению Министерства, за счет увеличения инвестиций в основной капитал (рост инвестиций ожидается на уровне 5,3% в прогнозном периоде за счет программы льготного кредитования малого и среднего бизнеса, создания эффективного механизма государственно-частного партнерства) и реализации Правительством Российской Федерации ряда приоритетных проектов (программы по повышению производительности труда и программы «Цифровая экономика»).

Схожим образом построен и Уточненный прогноз социально-экономического развития Санкт-Петербурга на 2018 год и плановый период 2019 и 2020 годов²⁸ Во всех трех вариантах экономического развития Санкт-Петербурга предполагается продолжение реализации Правительством Российской Федерации и Банком России денежно-кредитной политики в рамках режима инфляционного таргетирования, обеспечивающего нахождение инфляции вблизи уровня 4%. В консервативном варианте прогноза инфляционные процессы в экономике Санкт-Петербурга будут замедляться (с 105,8% в 2018 году до 105,3% в 2020 году), в том числе за счет продолжения постепенной адаптации рынков потребительских товаров и услуг к ограничениям импортных поставок, вызванных продолжением действия санкций со стороны США и ЕС, а также умеренным ростом потребительского спроса, обусловленного медленными темпами восстановления реальных денежных доходов населения. В вариантах базовый и целевой ожидаются более высокие темпы снижения инфляционных ожиданий экономических агентов и замедление инфляционных процессов в экономике Санкт-Петербурга (в базовом варианте с 105,6% в 2018 году до 104,98 % в 2020 году; в целевом варианте с 105,5 % в 2018 году до 104,7% в 2020 году) за счёт активной политики Правительства Санкт-Петербурга по поддержке предприятий города, сдержанного тарифного регулирования естественных монополий, а также реализации мероприятий,

²⁸http://cedipt.spb.ru/media/uploads/userfiles/2018/03/07/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BD%D0%BE%D0%B7_%D0%BD%D0%B0_2018-2020_%D0%B3%D0%B3.pdf

направленных на поддержку импортозамещения. Вместе с тем ожидаются более высокие темпы восстановления потребительского спроса, обусловленного более высокими, чем в консервативном варианте, темпами роста реальных денежных доходов населения на фоне существенного роста реальных заработных плат.

4.2 Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений (на второе полугодие 2018 года и 2019 год) и его влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга

Прогноз развития рынка аренды встроено-пристроенных помещений на второе полугодие 2017 года и 2018 год сформирован на основе динамики относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда, полученных в ходе опросов риелторских организаций, проводимых ГУП «ГУИОН».

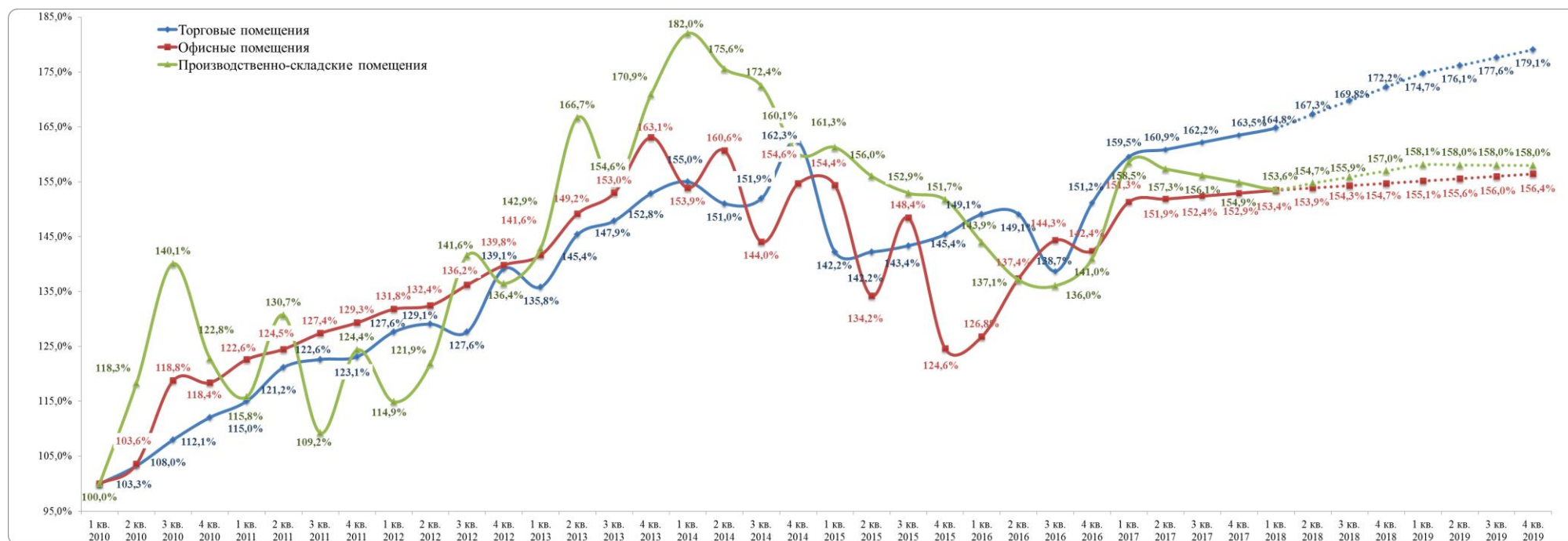
Анализ результатов опросов риелторских организаций о состоянии рынка аренды нежилых помещений показывает умеренный рост ставок во всех сегментах рынка, за исключением производственно-складского. В среднесрочной перспективе (одного года) эксперты позитивно оценивают перспективы роста арендных ставок во всех сегментах рынка. Ниже представлены данные о годовом изменении цен по различным сегментам рынка (с 1-го квартала 2017 года по 1-й квартал 2018 года):

- в сегменте торговых помещений – (+3,3%);
- в сегменте офисных помещений – (+1,4%);
- в сегменте производственно-складских помещений – (-3,1%).

Прогноз цен сделок по аренде на 1-й квартал 2019 года:

- для сегмента торговых помещений – рост в среднем на (+6,0%);
- для сегмента офисных помещений – рост в среднем на (+1,1%);
- производственно-складских помещений – рост в среднем на (+2,9%).

Динамика арендных ставок за помещения нежилого фонда Санкт-Петербурга за 2010-2018 гг., а также прогноз ставок аренды на второе полугодие 2018 года и 2019 год, представлены ниже (Рисунок 9.1).



Источник: ГУП «ГВИОН»

Рисунок 4.1. Динамика арендных ставок за встроенно-пристроенные помещения с 2010 года и по 1 квартал 2018 года и прогноз на 2018-2019 гг., %

Прогнозные значения изменения арендных ставок за встроенно-пристроенные помещения на период до 2019 года представлены ниже (

Период	Изменение за период по функции использования встроенно-пристроенных помещений, ±		
	торговая	офисная	производственно-складская
2 квартал 2018 года	1,50%	0,28%	0,72%
3 квартал 2018 года	3,00%	0,55%	1,45%
4 квартал 2018 года	4,50%	0,82%	2,17%
1 квартал 2019 года	6,00%	1,10%	2,90%
2 квартал 2019 года	6,87%	1,38%	2,87%
3 квартал 2019 года	7,76%	1,66%	2,85%
4 квартал 2019 года	8,65%	1,94%	2,82%

Таблица 4.1).

Период	Изменение за период по функции использования встроенно-пристроенных помещений, ±		
	торговая	офисная	производственно-складская
2 квартал 2018 года	1,50%	0,28%	0,72%
3 квартал 2018 года	3,00%	0,55%	1,45%
4 квартал 2018 года	4,50%	0,82%	2,17%
1 квартал 2019 года	6,00%	1,10%	2,90%
2 квартал 2019 года	6,87%	1,38%	2,87%
3 квартал 2019 года	7,76%	1,66%	2,85%
4 квартал 2019 года	8,65%	1,94%	2,82%

Таблица 4.1 – Прогноз арендных ставок встроенно-пристроенных помещений Санкт-Петербурга при номинации в рублях по отношению к 1 кварталу 2018 года

Источник: ГУП «ГУИОН»

В условиях нестабильной экономической ситуации долгосрочные прогнозы не могут быть достаточно достоверными. Наиболее вероятными значениями изменения арендных ставок за объекты нежилого фонда будут ставки во 2 квартале 2018 года:

- в сегменте торговых площадей – рост на 1,5%;
- в сегменте офисных площадей - рост на 0,3%;
- в сегменте производственно-складских площадей - рост на 0,7%.

После достаточно заметного роста рынка в первом квартале 2017 года относительно 4 квартала 2016 наблюдается замедление роста ставок аренды в период 2-го квартала 2017 – 1 квартала 2018 года.

Бюджет города поддерживается стабильными налоговыми доходами. Основными источниками налоговых доходов Санкт-Петербурга являются налоги на прибыль организаций и на доходы физических лиц.

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, в связи с чем 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.

Увеличение величины арендных ставок за помещения нежилого фонда (и как следствие рост дохода от сдачи в аренду помещений собственником этих помещений) оказывает в целом положительное влияние на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга в виде дополнительных доходов в казну города по следующим направлениям:

– рост налоговых поступлений по прибыли с доходов организаций и физических лиц, являющихся собственниками коммерческой недвижимости;

– увеличение 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».

Дополнительным фактором, положительно влияющим на пополнение бюджета города стало введение Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2017 № 1183 "О внесении изменений в постановления Правительства Санкт-Петербурга от 26.11.2009 № 1379, от 07.10.2014 № 946" индексов пересчёта арендной платы за объекты нежилого фонда, собственником которых является Санкт-Петербург, в размере 1,04 по отношению к ставке арендной платы, действующей в 2017 году (с 01.07.2018 по 31.12.2018); в 2019 году - 1,04 по отношению к ставке арендной платы, действующей в 2018 году; в 2020 году - 1,04 по отношению к ставке арендной платы, действующей в 2019 году.

Учитывая достаточно умеренный прогноз роста ставок аренды в сочетании с прогнозом увеличения реальных денежных доходов населения на фоне существенного роста реальных заработных плат, негативного эффекта для социально-экономического положения Санкт-Петербурга от роста арендных ставок на рынке нежилых помещений не прогнозируется.

5. Заключение

Наиболее вероятными значениями изменения арендных ставок за объекты нежилого фонда будут ставки во 2 квартале 2018 года:

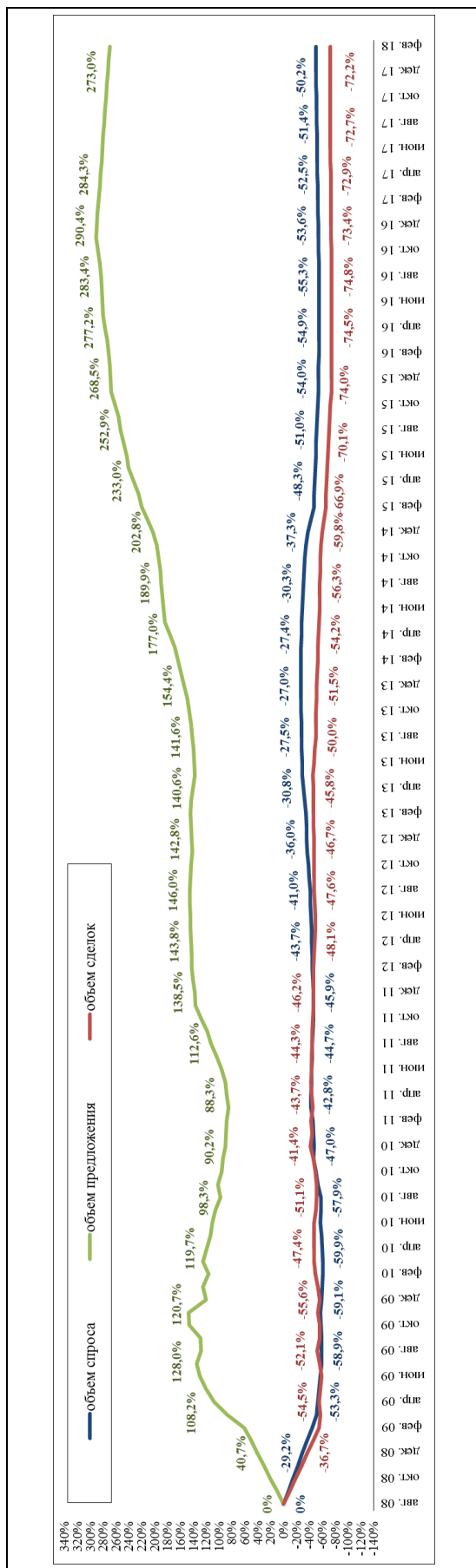
- в сегменте торговых площадей – рост на 1,5%;
- в сегменте офисных площадей - рост на 0,3%;
- в сегменте производственно-складских площадей - рост на 0,7%.

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Руководитель информационно-аналитического управления (ИАУ)

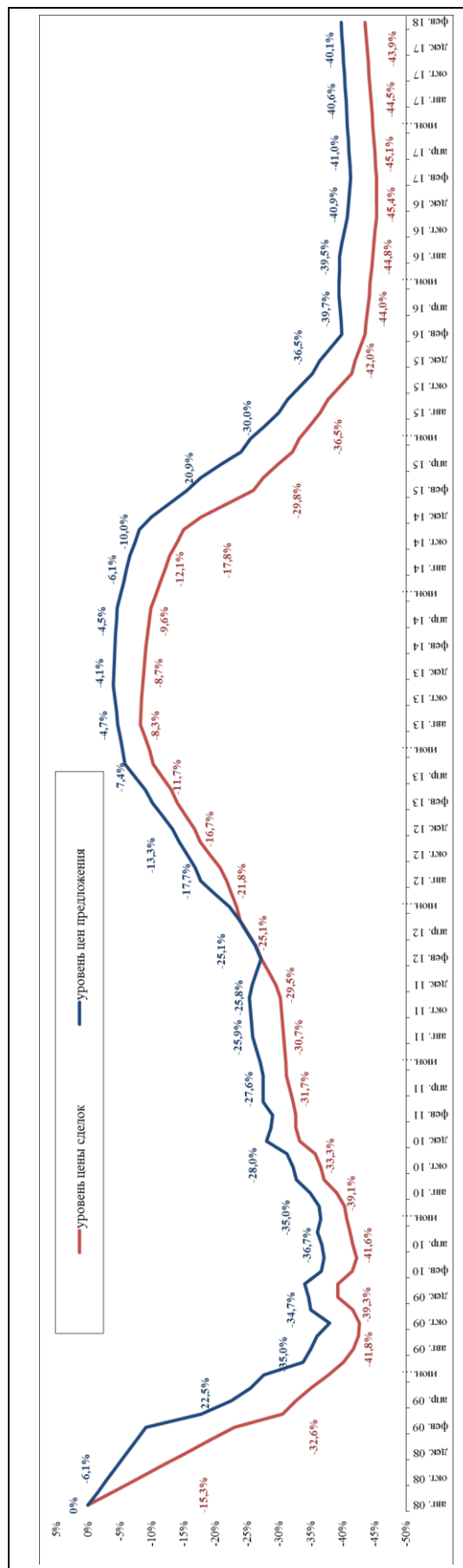
П. Ю. Мишин

Графики динамики спроса, предложения, сделок и их ценовых показателей на рынке встроенных помещений за период с августа 2008 года по 1 квартал 2018 года



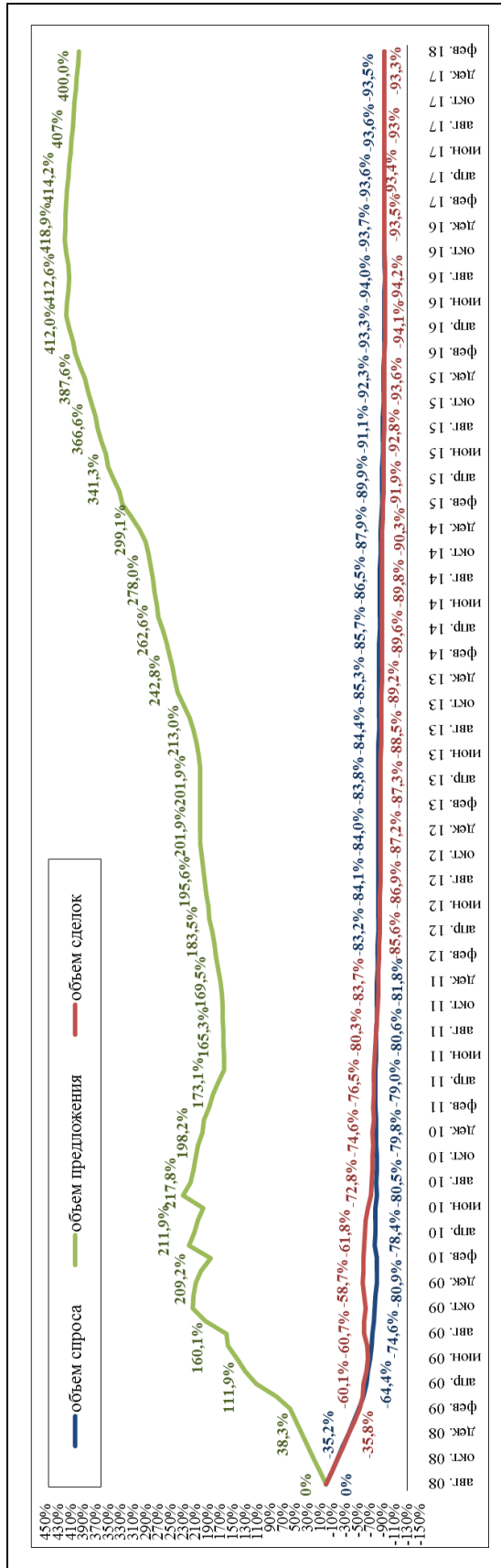
Источник: ГУП «ГНИОН»

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



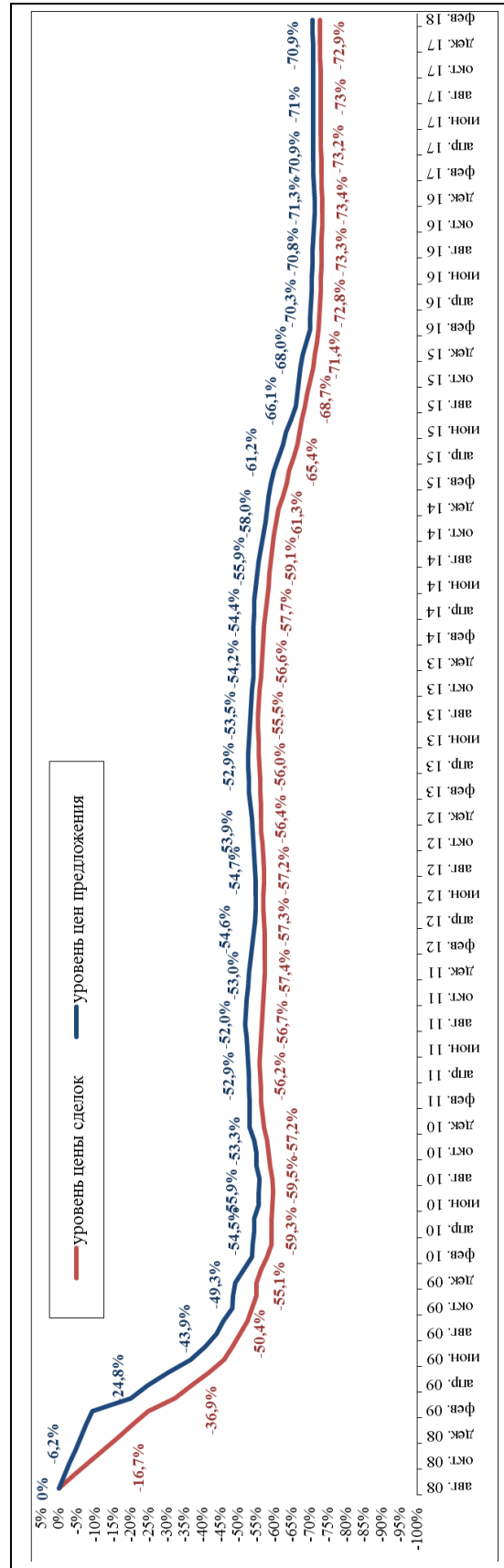
Источник: ГУП «ГНИОН»

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



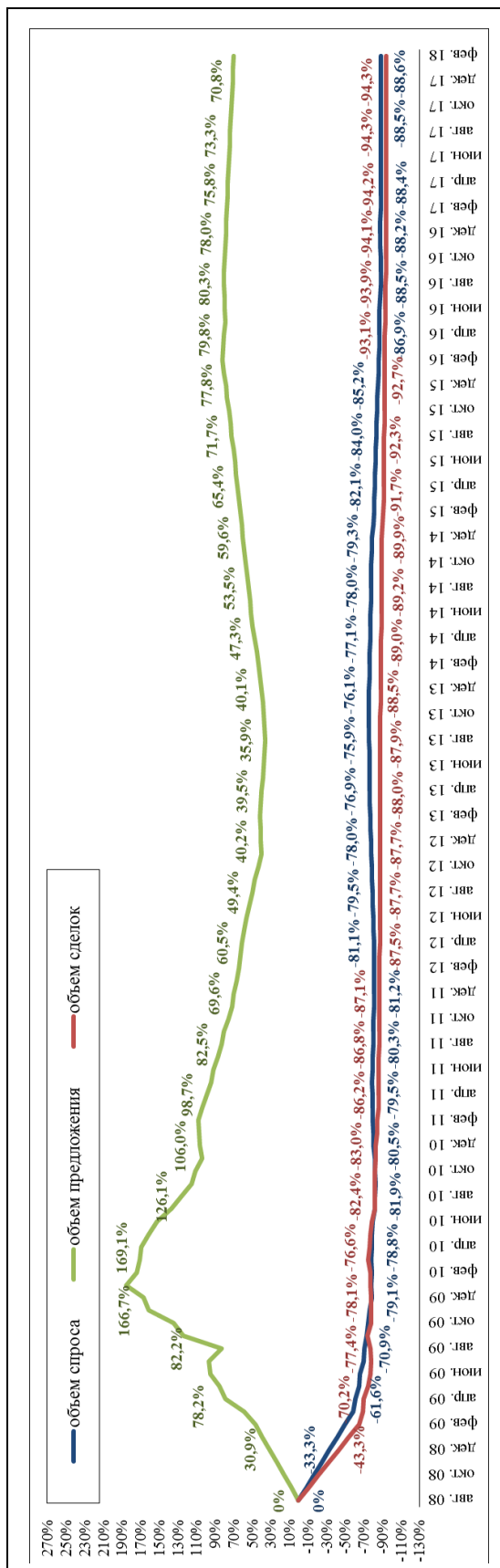
Источник: ГУП «ГНИОН»

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



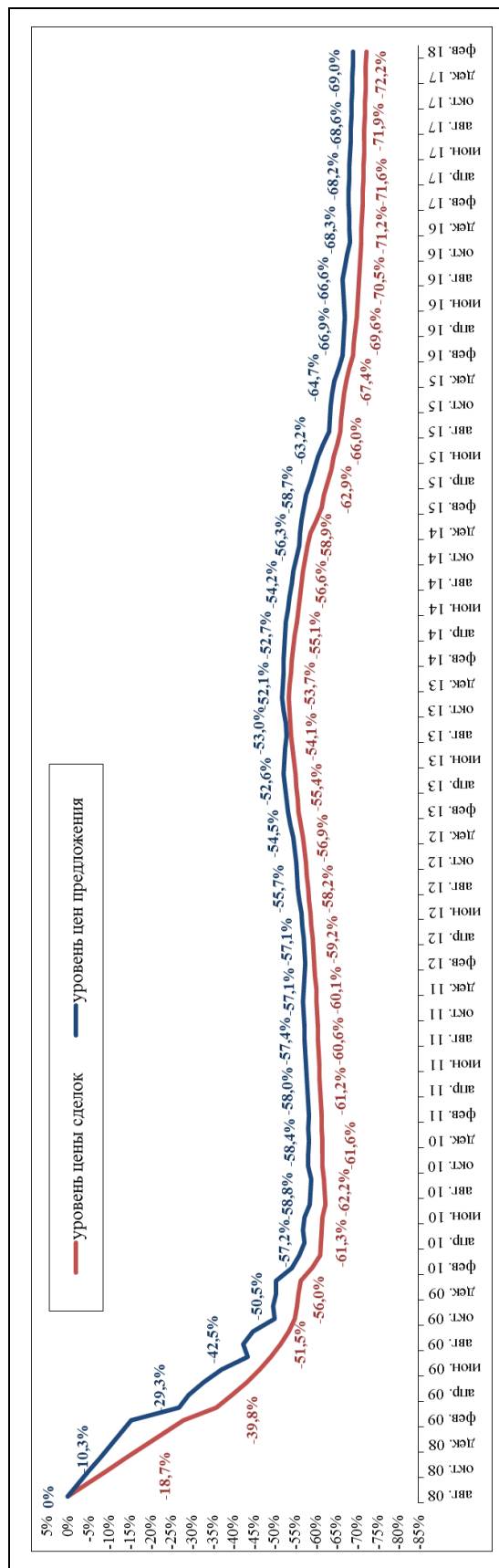
Источник: ГУП «ГНИОН»

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



Источник: ГУП «ГНИОН»

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



Источник: ГУП «ГНИОН»

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