

**Прогноз**  
**развития рынка аренды нежилых помещений**  
**в Санкт-Петербурге**  
**(на второе полугодие 2007 года и 2008 год)**  
**и его влияния на социально-экономическое**  
**положение Санкт-Петербурга**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. СУБЪЕКТЫ И ИНФРАСТРУКТУРА РЫНКА</b> .....	3
1.1. СУБЪЕКТЫ, ФОРМИРУЮЩИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА .....	3
1.2. СУБЪЕКТЫ, ФОРМИРУЮЩИЕ СПРОС НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА .	5
1.3. ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УЧАСТНИКИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	6
1.4. ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ УЧАСТНИКОВ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	6
1.5. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	6
<b>2. ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С АВГУСТА 1998 ГОДА ДО СЕРЕДИНЫ 2007 ГОДА</b> .....	8
<b>3. ВЛИЯНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА НА РЫНОК АРЕНДЫ</b> .....	11
<b>4. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ</b> .....	13
4.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА .....	13
4.2. ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ .....	16
4.3. ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ .....	17
4.4. ВСТРОЕННЫЕ ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ .....	20
4.5. ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ .....	23
4.6. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА АРЕНДЫ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ .....	25
<b>5. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ</b> .....	26
5.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА .....	26
5.2. ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ .....	27
5.3. ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ .....	29
Тип и технический уровень здания.....	29
Уровень управляющей компании и предоставляемого сервиса.....	29
5.4. ОФИСНЫЕ ЗДАНИЯ И ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ .....	32
5.5. ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	33
5.6. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА АРЕНДЫ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	35
<b>6. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ</b> ..	36
6.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА .....	36
6.2. ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ .....	39
6.3. ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	40
6.4. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ .....	42
<b>7. ВЫВОДЫ</b> .....	43
<b>П Р И Л О Ж Е Н И Я</b> .....	44



## 1. СУБЪЕКТЫ И ИНФРАСТРУКТУРА РЫНКА

### 1.1. Субъекты, формирующие предложение на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

Общая площадь нежилого фонда Санкт-Петербурга по данным ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» по состоянию на 01.01.2007 составила 68 727,8 тыс. кв. м, из которых 60 483,3 тыс. кв. м — отдельностоящие здания и 8 244,5 тыс. кв. м - нежилые помещения, встроенные в жилые дома (Таблица 1.1).

Таблица 1.1

**Основные показатели по нежилому фонду Санкт-Петербурга**

Показатели	Единица измерения	Всего
Число строений	штук	41 904
Площадь строений	тыс. кв. м	60 483,3
Площадь встроенных нежилых помещений	тыс. кв. м	8 244,5
<b>Общая площадь нежилого фонда</b>	<b>тыс. кв. м</b>	<b>68 727,8</b>

Предложение на рынке коммерческой недвижимости традиционно делится на два сегмента – государственный и негосударственный (частный).

Город является одним из важнейших субъектов рынка недвижимости, не только определяющим развитие рынка аренды объектов государственной собственности, но и активно влияющим на развитие негосударственного сектора рынка аренды нежилых помещений. На 1 января 2007 года объем площадей нежилого фонда, находящихся в собственности города и сдаваемых в аренду, составил более 5 млн. кв. м.

Можно выделить несколько источников формирования нового предложения в негосударственном секторе рынка коммерческих помещений:

- Малая приватизация и акционирование государственных предприятий;
- Перевод помещений из жилого фонда в нежилой;
- Новое строительство;
- Сдача в аренду помещений, ранее используемых собственником для своих нужд.

Малая приватизация и акционирование государственных предприятий являлись основным источником формирования предложения в негосударственном секторе рынка нежилого фонда на заре приватизации, т.е. в начале 90-х годов. Сейчас этот источник перестал играть ключевую роль. В течение последних пятнадцати лет продаваемые в рамках приватизации объекты исчислялись десятками, в лучшем случае сотнями объектов в год.

Другой источник формирования объектов аренды - перевод помещений из жилого фонда в нежилой, который в настоящее время продолжает развиваться. На этот процесс влияет дефицит коммерческих помещений, имеющих удачное местоположение. В настоящее время перевод квартир из жилого фонда в нежилой является довольно перспективным видом бизнеса, которым активно занимаются профессиональные участники рынка. В предложениях к продаже нежилых помещений доля таких объектов составляет почти половину от общего количества предложений.



Третьим источником новых помещений нежилого фонда города являются встроенные нежилые помещения в жилых и нежилых домах нового строительства, которые, как правило, сдаются собственником в аренду.

Наконец, наиболее значительным источником предлагаемых в аренду помещений являются собственники и управляющие предприятий, которые вследствие сокращения производства или по иным причинам сдают в аренду помещения, ранее использовавшиеся для собственных нужд.

Кроме помещений, предлагаемых в аренду собственниками, либо представителями собственника, значительную роль в формировании рынка аренды играют арендаторы и иные пользователи помещений, которые с согласия собственника предлагают помещения в аренду или в субаренду. Так, арендаторы принадлежащего городу нежилого фонда часть арендуемых площадей сдают в субаренду с заключением трехстороннего договора. Существенных ограничений к этому в настоящее время нет, поэтому часть муниципальных арендаторов активно использует субаренду для повышения эффективности использования арендуемых у города площадей и для формирования источников оплаты аренды городу.

Значительную часть нежилого фонда составляют объекты, занятые государственными предприятиями и учреждениями различного уровня. Имея большую часть своих помещений в оперативном управлении, хозяйственном ведении или долгосрочной аренде, эти юридические лица с согласия собственника также участвуют в формировании рынка аренды. Существенным стимулом к этому является сокращение объемов производства крупных промышленных предприятий, проблемы в финансировании государственных учреждений (государственных научно-исследовательских институтов, учреждений Министерства Обороны, учреждений народного образования и др.).

Субъекты, формирующие предложение по аренде нежилых помещений, дифференцированы как по своим запросам, так и по возможностям в предоставлении качественных помещений и сопутствующих услуг. В таблице 1.2 отражены два полюса предложения на рынке коммерческих помещений.

Таблица 1.2

**Субъекты, формирующие предложение по аренде нежилых помещений**

Субъект	Характеристика предлагаемых помещений	Арендные ставки
<b>Организации, предлагающие в аренду свои площади в силу финансовых затруднений</b>	Помещения невысокого качества, расположенные на территории промышленных предприятий или своих административных зданий	Сравнительно невысокий уровень арендных ставок, но ремонт за счет арендатора или включение расходов по содержанию помещений арендодателя в «коммунальные» платежи арендатора
<b>Предприятия, профессионально занимающиеся управлением недвижимостью</b>	Помещения высокого качества, учет индивидуальных потребностей арендаторов, комплекс сопутствующих услуг	Ставки аренды могут достигать \$1500/кв. м./год для торговых и \$600/кв. м./год для офисных площадей

Преобладающими являются предложения со стороны организаций, имеющих финансовые трудности и пытающихся их разрешить за счет сдачи в аренду временно свободных площадей. Такие арендодатели, как правило, предлагают помещения невысокого качества, зачастую расположенные на территории промышленных предприятий или в своих административных зданиях. Они обычно и не пытаются удовлетворять индивидуальные потребности арендаторов или создавать комплекс дополнительных услуг, наоборот, сравнительно невысокий уровень арендных ставок они компенсируют проведением ремонта за счет арендатора или включением в коммунальные платежи



арендатора расходов по содержанию собственных помещений. Таким образом, происходит насыщение рынка неликвидными предложениями. Вместе с тем, на рынке ощущается дефицит объектов приемлемого качества по невысоким ценам.

Другой полюс предложения аренды составляют предприятия, профессионально занимающиеся управлением недвижимостью. Это бизнес-центры, офисные центры высокого уровня, ведущие торговые фирмы города, специализированные складские комплексы и технопарки. Для этого сектора характерно высокое качество предоставляемых помещений (как правило, это удачно расположенные помещения с высоким уровнем отделки), учет индивидуальных потребностей арендатора и комплекс сопутствующих услуг.

## 1.2. Субъекты, формирующие спрос на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

В секторе коммерческой недвижимости, в отличие, например, от рынка жилой недвижимости, действующих субъектов меньше. Спрос на аренду объектов коммерческой недвижимости формируют следующие группы потребителей:

- Фирмы, выходящие на рынок Санкт-Петербурга из других городов;
- Иностранные компании;
- Расширяющиеся местные фирмы;
- Вновь созданные предприятия.

В спросе на аренду наблюдается существенная дифференциация. В Таблице 1.3 отражены предпочтения по группам арендаторов коммерческих площадей.

Таблица 1.3

### Предпочтения по группам арендаторов коммерческих площадей

Особенности группы	Требования к помещению	Занимаемые помещения
<b>Вновь созданные предприятия (невысокие финансовые возможности, высокий риск неплатежеспособности)</b>	Удачное расположение – коммуникации, проходимость, транспортная доступность и т.д., не обязателен престиж места, низкие арендные ставки.	Небольшие торговые помещения, офисы в бизнес-центрах класса «С» и ниже, административно-производственные помещения на территории действующих предприятий.
<b>Иностранные и московские фирмы (высокие финансовые возможности, жесткие требования)</b>	Помещения с высоким уровнем отделки, сравнительно большие площади или сеть помещений в разных районах города.	Бизнес-центры классов «А» и «В», современные торговые центры, якорные арендаторы торговых комплексов и т.д.
<b>Местные компании и фирмы из других регионов (кроме Москвы) (не претендуют на исключительное положение, рассчитывают свои возможности)</b>	Предпочитают помещения достаточно высокого качества, но по умеренной цене.	Бизнес-центры класса «В», небольшие площади торговых центров, встроенно-пристроенные помещения и др.

В отдельную группу можно выделить компании, формирующие спрос на крупные и средние промышленно-складские объекты. Эти компании предъявляют жесткие требования к подъездам, охране, состоянию инфраструктуры, коммуникаций, несущих конструкций и пр. Такие компании занимают высококлассные складские комплексы, практикуют строительство объектов «под себя».



Развитие рынка и повышение требований потенциальных арендаторов к характеристикам помещений привели к появлению организаций, специализирующихся на предоставлении услуг по подбору необходимых арендатору помещений и помощи в осуществлении сделки.

### **1.3. Профессиональные участники рынка коммерческой недвижимости**

В Санкт-Петербурге сложился круг ведущих профессиональных участников рынка коммерческой недвижимости. Это такие организации, как «Knight Frank», «LT Estate», «Агентство недвижимости «Миэль», «Агентство недвижимости «Агентство-2», «Агентство недвижимости «Любимый город», «Агентство недвижимости «Бекар», «Агентство недвижимости «Центр», ЗАО «Балтийская недвижимость», ЗАО «Бекар», ЗАО «Петербургское Агентство Недвижимости», ОАО «РОССТРО», ООО «АВЕНТИН-недвижимость», ООО «АН «ДИНАС», ООО «Астера», ООО «Бенуа», ООО «Коллиерз Интернэшнл», ООО «ОКТАВА», ООО «Дом Мод Плюс», ООО «Проюрис», ООО «С.Э.Р.», ООО «Легион-Недвижимость», ООО «Экотон», «Бекар-консалтинг», «Бизнес-Центры Управляющая Компания».

В настоящее время практически у всех крупных риэлтерских фирм созданы отделы коммерческой недвижимости. В некоторых секторах коммерческой недвижимости влияние профессиональных операторов особенно заметно – скажем, бизнес-центр вообще не может считаться таковым, если у него отсутствует управляющая компания.

Наиболее заметными управляющими компаниями, действующими на рынке Санкт-Петербурга, являются: ЗАО «ВМБ-Траст», ООО «УК Бекар», ООО «УК «Питер», ООО «ПСБ-Инвест Групп», ЗАО «МК ПСБ», ЗАО «Город», ООО «Бюро Имущественных Операций», ООО «Северо-Западная инвестиционная компания», УК «ТиБиЭс Девелопмент», ООО «Стройкорпорация «Элис», ООО «Астера», ЗАО «МТЛ. Эксплуатация недвижимости», ООО «Супер - Сервис», ЗАО «Алпол», ООО «РЭО «Сервис», ЗАО «СВ - Сити», ЗАО «Инвент», ООО «Декор-центр», ЗАО «Рост-Риэлти», ООО «Родник», ООО «УК «Адвекс-Траст», ЗАО Холдинговая компания «Фастком», ООО «Авентин-Недвижимость».

### **1.4. Профессиональные объединения участников рынка коммерческой недвижимости**

Крупнейшим национальным объединением профессионалов рынка недвижимости является «Российская гильдия риэлторов» (РГР), членами которой по Северо-западному федеральному округу, помимо отдельных фирм, является «Гильдия Управляющих и Девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости» и «Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга». РГР объединяет брокеров, девелоперов, оценщиков недвижимости, финансистов, страховщиков, специалистов по ипотеке, консультантов, управляющих недвижимостью, являясь выразителем идей профессионалов, работающих во всех сегментах рынка недвижимости, во всех регионах России.

Кроме того, в Санкт-Петербурге действует несколько локальных объединений операторов рынка недвижимости и строительства: «Ассоциация домостроителей и производителей стройматериалов Санкт-Петербурга», «Гильдия риэлторов Санкт-Петербурга», «Союз строительных объединений» и др.

### **1.5. Государственное регулирование рынка коммерческой недвижимости**

Управление недвижимым имуществом Санкт-Петербурга является важной подсистемой в системе управления городом. Полномочия различных организаций имущественного блока четко разграничены.

**Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (КУГИ)** - управляет и распоряжается государственным недвижимым имуществом, находящимся в собственности Санкт-Петербурга и Российской Федерации (в рамках полномочий, предоставленных ему как



территориальному органу Федерального агентства по управлению федеральным имуществом). В состав Комитета входят 17 районных агентств.

**Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга (КЗРиЗ)** осуществляет государственное управление в сфере земельных отношений, ведет кадастр недвижимости в Санкт-Петербурге. В структуре Комитета 16 районных отделов.

**Санкт-Петербургское Государственное Унитарное Предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП ГУИОН)** осуществляет техническую инвентаризацию, учет и рыночную оценку объектов государственного нежилого и жилищного фондов.

**Открытое акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга»** осуществляет куплю-продажу имущества в интересах города, контроль выполнения инвестиционных, социальных и других условий договоров, представляет интересы государства в открытых акционерных обществах.

Распоряжение объектами, входящими в состав казны Санкт-Петербурга, осуществляют Правительство Санкт-Петербурга, КУГИ и исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга в пределах предоставленных полномочий.

На сегодняшний день в Санкт-Петербурге действует наиболее совершенная в России система распоряжения объектами недвижимости, находящимися в собственности города.

Основными документами в этой сфере являются Закон Санкт-Петербурга от 03.09.1997 №149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург» и Методика определения уровня арендной платы за объекты нежилого фонда, введенная в действие распоряжением губернатора от 22.12.1997 №1291-р. Методика была разработана в 1997 году по результатам статистического моделирования рынка аренды нежилых помещений Санкт-Петербурга методами пассивного многофакторного эксперимента и впервые в России обеспечила расчет и начисление индивидуальных арендных ставок за нежилые помещения, арендодателем которых выступал крупный мегаполис, с учетом объективных соотношений, сложившихся на рынке недвижимости.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 14.07.2004 №387-58 «О Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург» при расчете арендной платы учитывается, в первую очередь, местоположение сдаваемых в аренду площадей, которое, в свою очередь, зависит от удаленности объекта аренды от центра города, основных магистралей, локальных центров и того, в какой ценовой зоне находится объект. Кроме местоположения при проведении расчета учитываются такие ценообразующие факторы как этажность, состояние, тип входа, тип здания, наличие элементов благоустройства.

С января 2006 года вступила в силу новая Методика расчета арендных ставок объектов нежилого фонда, принадлежащих и сдаваемых в аренду городом, разработанная Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (КУГИ) и Городским управлением инвентаризации и оценки недвижимости (ГУИОН). Она была введена постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 №1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург».



## 2. ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С АВГУСТА 1998 ГОДА ДО СЕРЕДИНЫ 2007 ГОДА

Финансовый кризис, поразивший экономику России в августе 1998 года, оказал существенное влияние на развитие рынка аренды нежилых помещений Санкт-Петербурга. Инертность рынка недвижимости привела к постепенному, а не резкому, как на финансовом или потребительском рынках, снижению цен аренды. Вначале рынок замер (сделки практически не заключались) и такое состояние продолжалось до октября 1998 года. Затем арендные ставки начали снижаться. В ноябре 1998 года они составляли 66-68% от докризисного уровня цен, в январе 1999 года – 55-65%, в апреле 1999 года 50-56% от докризисного уровня цен.

В середине 1999 года рынок аренды нежилых помещений в основном стабилизировался на новых ценовых и структурных соотношениях, а в октябре – декабре 1999 года рост цен был отмечен практически во всех секторах. В дальнейшем развитие рынка шло по нарастающей. В 2000 году спрос на торговые и производственно-складские помещения превысил предложение.

Для конца 2006 года было характерно активное развитие рынка аренды во всех секторах рынка коммерческой недвижимости, особенно в торговом секторе, в котором уровень цен сделок по аренде существенно превысил докризисный уровень арендных ставок.

По итогам очередного опроса риэлтерских организаций о состоянии рынка нежилых помещений, проведенного Городским управлением инвентаризации и оценки недвижимости в феврале 2007 года, цены сделок аренды продолжали расти. В целом опрос показал, что за прошедший год цены сделок во всех секторах рынка коммерческой недвижимости продолжали расти. Главным фактором роста стоимости на рынке нежилых помещений в 2006 году явилось резкое повышение цен на жилые помещения, а также повышение инвестиционной активности в сфере коммерческой недвижимости, что было вызвано, в том числе:

- 1) существенной активизацией московских инвесторов;
- 2) продолжающимся падением курса доллара относительно большинства мировых валют;
- 3) спекулятивным настроением многих участников рынка коммерческой недвижимости, вызванным непрекращающимся ростом цен на коммерческую недвижимость.

Анализ полученных данных позволяет сказать, что в среднем ставки аренды за год в торговом секторе выросли на 34%, в офисном - на 31%, в производственно-складском - на 27% (Таблица 2.1).

Таблица 2.1

### Состояние рынка нежилых помещений Санкт-Петербурга в феврале 2007 года по сравнению с февралем 2006 года

Среднее значение	Аренда		
	торг.	офис	склад
Активность спроса	117%	115%	125%
Уровень цен спроса	131%	119%	118%
Активность предложения	117%	112%	107%
Уровень цен предложения	139%	132%	127%
Реальные сделки	103%	105%	102%
Уровень цен сделок	134%	131%	127%
<b>Прогноз на февраль 2008 г.</b>	<b>122%</b>	<b>119%</b>	<b>118%</b>





Анализ динамики рынка цен аренды показал, что по сравнению с февралем 2006 года наблюдалось *увеличение темпов роста цен аренды* для офисных помещений - на 24%, для торговых помещений - на 18% и на 12% для производственно-складских помещений.

Полученные данные по рынку аренды показывают, что уровень активности спроса в торговом секторе за год вырос в среднем на 17%, уровень активности предложения в среднем за год вырос также на 17% (Таблица 2.1). В офисном секторе уровень активности предложения вырос на 12%, а уровень активности спроса - на 15% (Таблица 2.1).

Значительно активизировался спрос на производственные помещения. В промышленно-складском секторе уровень активности предложения в среднем за год вырос на 7%, а уровень активности спроса - на 25% (Таблица 2.1). Вероятнее всего, рост активности спроса будет и дальше держаться на достаточно высоком уровне по причине недостаточного насыщения рынка требуемыми помещениями.

В период с февраля 2006 года по февраль 2007 года рост цен предложения опережал рост цен спроса. В течение года в среднем по рынку предлагаемые ставки аренды в торговом секторе выросли на 39%, в офисном - на 32%, в промышленно-складском - на 27%. При этом цены спроса выросли в торговом секторе на 31%, в офисном - на 19%, в промышленно-складском - на 18%. Прирост цен предложения превышает прирост цен спроса на 8% - в торговом секторе, на 13% - в офисном секторе, и на 9% - в промышленно-складском секторе (Таблица 2.1).

По рынку аренды эксперты прогнозируют дальнейший рост уровня цен: на 22% - в торговом секторе, на 19% - в офисном секторе и на 18% - в промышленно-складском. При этом темп роста будет снижаться.

По сравнению с базовым уровнем (весна 1998 года) ставки аренды в феврале 2007 года составили для помещений торгового назначения - 318%, офисного - 141%, промышленно-складского - 164% (Таблица 2.2).

Таблица 2.2

**Состояние рынка нежилого фонда в феврале 2007 года по сравнению с базовым уровнем (весна 1998 года)**

Среднее значение	Аренда		
	торг.	офис	склад
Активность спроса	386%	153%	348%
Уровень цен спроса	231%	109%	132%
Активность предложения	183%	388%	164%
Уровень цен предложения	710%	246%	275%
Реальные сделки	119%	82%	73%
Уровень цен сделок	318%	141%	164%
<b>Прогноз на февраль 2008 г.</b>	<b>388%</b>	<b>168%</b>	<b>194%</b>

В результате обработки представленных экспертами сведений о количестве сделок получены данные, позволяющие составить структуру рынка нежилого фонда, которая сложилась к февралю 2007 года. В среднем 59% сделок приходится на сделки аренды и 41% - на сделки продажи<sup>1</sup>.

Ниже приведено соотношение сделок по секторам рынка коммерческой недвижимости (Таблица 2.3).

<sup>1</sup> Приведенные данные по структуре рынка могут не отражать реальную ситуацию на рынке в целом, поскольку они основаны на анализе малой выборки данных (не все эксперты предоставили данные о совершенных сделках).



Таблица 2.3

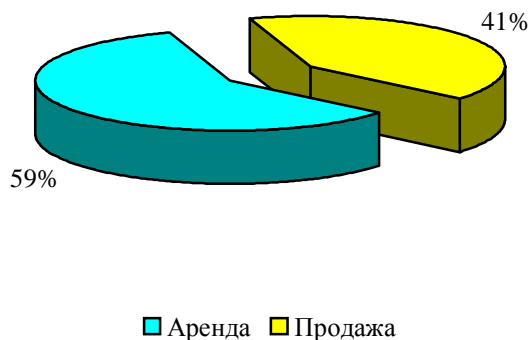
**Данные по структуре рынка за период февраль 2006 - февраль 2007**

Структура рынка	Аренда			Продажа		
	торг.	офис	склад	торг.	офис	склад
Количество респондентов	9	9	8	6	5	6
Доля сегмента	30%	38%	32%	30%	31%	39%
Изменение по сегментам за год	-16%	4%	12%	-7%	-8%	15%
Доля на рынке	59%			41%		

Общая структура рынка нежилых помещений, сложившаяся в первой половине 2007 года приведена на Диаграмме 2.1.

Диаграмма 2.1

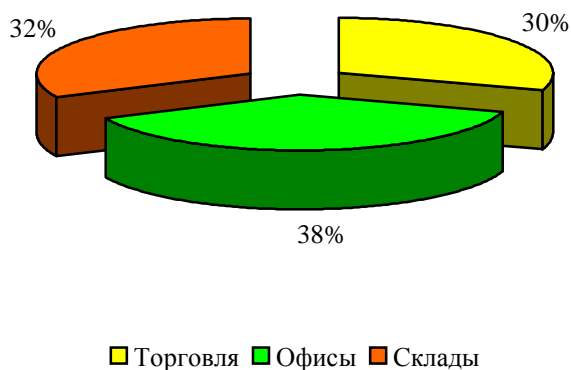
**Общая структура рынка нежилых помещений в первой половине 2007 года**



Структура рынка аренды нежилых помещений приведена на Диаграмме 2.2.

Диаграмма 2.2

**Структура рынка аренды нежилых помещений в первой половине 2007 года**



### 3. ВЛИЯНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА НА РЫНОК АРЕНДЫ

Санкт-Петербург входит в число национальных лидеров по показателям инвестиционной активности. У города есть ряд привлекательных показателей для инвесторов - близость к границам Евросоюза, крупнейший на Балтике порт, развитый потребительский рынок, стабильная ситуация в социальной сфере.

В настоящий момент рейтинг Санкт-Петербурга повышен до инвестиционного уровня. По данным международного рейтингового агентства «Standard & Poor's» долгосрочный кредитный рейтинг города Санкт-Петербурга вырос до «BBB+». Хороший рейтинг городу обеспечивают такие факторы, как низкий уровень долга и умелое управление им, высокие темпы экономического развития и рост доходов бюджета.

По данным Комитета по экономическому развитию, промышленной политике и торговле (КЭРППиТ) инвестиции в основной капитал организаций Санкт-Петербурга в 2006 году достигли 178,0 млрд. руб. что составило 104,5% к итогу 2005 года. Большая доля в общем объеме инвестиций приходилась на капиталовложения зарубежных компаний, реализующих свои проекты на территории региона. Объем иностранных инвестиций за 9 месяцев 2006 года составил 2,7 млрд. долларов США и в 3 раза превысил аналогичный показатель предыдущего года. Прямых иностранных инвестиций поступило в объеме 479,5 млн. долларов США, что в 2,9 раза превышает уровень аналогичного периода прошлого года; из них объем взносов в капитал увеличился в 4,4 раза. Вероятнее всего, эта тенденция распространится на период с 2007 по 2009 годы.

Особые события минувшего года – запуск акционерным обществом «Северсталь» нового комплекса по производству труб большого диаметра и модернизация прокатного стана - пятидесятичника «Ижорского трубного завода» с объемом инвестиций 16 млрд. рублей. Кроме того введены в строй завод по производству гипсокартонных листов «Кнауф гипс Колпино», завод «Русский стандарт Водка», 2-ая очередь чайного производства компании «Юнилевер СНГ», производственно-складские корпуса «Бритиш Американ Табако СПб», «Агропромышленный концерн», «Пепси Боттлинг Групп». В 2006 году продолжилась реализация в соответствии с запланированными сроками крупнейших инвестиционных проектов: заводов по производству автомобилей «Дженерал Моторз» (*предполагаемый объем инвестиций – более 3 млрд. рублей*) и «Ниссан» (*более 5 млрд. рублей*), промышленно-грузового комплекса «Энергофинанс» (*более 3 млрд. рублей*), завода по выпуску автомобильного и архитектурного стекла «Русская содовая компания» (*более 7 млрд. рублей*), завода «Электропульт» (*более 1 млрд. рублей*), завода по выпуску автомобильных компонентов «Магна Интернешнл» (*около 3 млрд. рублей*).

Правительство Санкт-Петербурга увеличивает капитальные вложения и объемы финансирования инфраструктуры города, необходимые для создания индустриальных зон и развития промышленных территорий, строительства и реконструкции объектов городского хозяйства, в том числе важных социальных объектов. Улучшение объектов инфраструктуры приводит к созданию благоприятных инвестиционных условий, как для предприятий города, так и для внешних инвесторов.

Помимо строительства КАД, активно проектируются и готовятся к реализации такие крупные проекты как строительство высокоскоростной магистрали вдоль побережья Финского залива (Западный Скоростной Диаметр) и строительство автомобильного тоннеля под Невой в створе Пискаревского проспекта.

Все это, безусловно, даст толчок для дальнейшего развития территорий. В связи с началом становления рынка земли, наряду с проведением кадастрового учета, администрация города проводит огромную работу по совершенствованию градостроительного регламента и оптимизации



статуса использования земельных участков, что также положительно скажется на инвестиционной привлекательности Санкт-Петербурга.

Коммерческая недвижимость как инвестиционный актив является весьма привлекательной. Наиболее интересными сегментами для инвестирования являются торговые комплексы, гипермаркеты, супермаркеты. Эксперты считают привлекательным сектором для инвестиций создание технопарков и крупных логистических центров. Надежными вложениями считаются и инвестиции в бизнес-центры.

В инвестиционном отношении Санкт-Петербург – один из самых привлекательных регионов России. Здесь быстро растут количество и масштаб инвестиционных проектов во всех сегментах рынка коммерческой недвижимости. Вместе с тем, предложение в отдельных секторах и в отдельных районах города уже начинает догонять спрос. Доходность проектов снижается, постепенно приближаясь к европейскому уровню. Прежде всего, это относится к проектам развития торговой и офисной недвижимости. Девелоперы и инвесторы внимательно отслеживают конъюнктуру конкретных рынков и даже их отдельных секторов, корректируя свои инвестиционные планы и направления финансовых потоков.

Уровень рисков и доходности инвестирования в коммерческую недвижимость в городе по-прежнему превышает показатели Москвы и других крупных городов Центральной и Восточной Европы. Положительной тенденцией является постепенное, по мере развития рынка, снижение ставок капитализации для качественных объектов коммерческой недвижимости.

За прошедший год наметились следующие тенденции:

- улучшение условий привлечения финансирования в девелоперские проекты – снижение процентных ставок по кредитным ресурсам, увеличение сроков предоставления кредитов;
- распространение опыта привлечения международных финансовых институтов, консультантов и архитектурных бюро для реализации инвестиционных проектов.

Таким образом, изменения, произошедшие на рынке недвижимости Санкт-Петербурга в прошедшем году, будут способствовать улучшению качества новых объектов коммерческой недвижимости и повышению инвестиционной привлекательности рынка в среднесрочной перспективе. Однако, несмотря на высокий уровень активности, рынок инвестиционных продуктов в Санкт-Петербурге находится на начальной стадии формирования. Интенсивное развитие этого рынка ограничивают недостаточность «длинных» финансовых ресурсов, неразвитость рынка земли, информационная закрытость и малое количество профессиональных инвесторов.

По итогам 2006 года наиболее развитым сектором инвестиционного рынка Санкт-Петербурга является сектор торговой недвижимости. Уже не первый год аналитики рынка торговой недвижимости Северной столицы предсказывают его скорое насыщение, однако рекордный объем нового предложения, введенного в минувшем году, не только не обрушил рынок, но и не насытил его – дефицит качественных торговых площадей в городе сохраняется, так же, как и рост ставок. Тем не менее, наблюдающийся бум ввода торговых площадей может затормозиться с приближением президентских выборов в стране. Отсутствие политической ясности способно заставить крупных западных игроков отложить принятие решений о развитии в России до подведения итогов выборов. В связи с этим можно ожидать некоторого спада активности в наступившем году, хотя число заявленных и уже строящихся объектов позволяет надеяться на лучшее. Аналитики Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko подсчитали, что в уходящем году на данный сегмент пришлось 44% всех инвестиций, 34% составили вложения в офисную недвижимость, 12% — в логистику, 10% — в гостиничный бизнес. Однако, учитывая быстрое развитие офисных и складских секторов, можно предположить, что количество сделок в этих сегментах будет увеличиваться.



## 4. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

### 4.1. Общая характеристика рынка

Инвестиции в торговую недвижимость на данный момент являются одними из наиболее выгодных финансовых вложений, как в краткосрочной (за счет роста цен), так и долгосрочной (за счет сдачи площадей в аренду) перспективе.

Уровень доходности торговой недвижимости составляет около 10% годовых. Но в последующие годы этот показатель будет снижаться в результате увеличения конкуренции и стабилизации развития экономики.

По данным КЭРППиТ обеспеченность населения торговыми площадями из расчета на 1 тыс. жителей в настоящее время достигла 678 кв.м., что свидетельствует о высоком потенциале роста данного сегмента рынка в Санкт-Петербурге.

На развитие рынка торговой недвижимости в первой половине 2007 года повлияла позитивная динамика основных макроэкономических показателей в 2006 году. По данным КЭРППиТ оборот розничной торговли продовольственными товарами за прошедший год составил 346,2 млрд. руб. что в сопоставимых ценах на 14,5% больше, чем за 2005 год.

За 2006 год сеть потребительского рынка увеличилась более чем на 1,6 тысяч предприятий различных типов, видов, форм и форматов.

На 01.01.2007 общее количество стационарной сети составило более 28 тысяч объектов. Из них более 12,4 тысяч предприятий розничной торговли с площадью торговых залов свыше 3 млн. кв.м., 225 комплексов (зон) мелкорозничной торговли, 33 рынка, в том числе 17 сельскохозяйственных, а также более 3,5 тысяч отдельно стоящих объектов мелкорозничной торговли.

В отчетном году проводилась активная политика по развитию сетевой торговли, магазинов пешеходной доступности, внедрению новых форм обслуживания.

Построено и открыто 47 крупных предприятий нового формата (гипермаркеты, супермаркеты, многопрофильные торговые комплексы) таких, как торговый комплекс «Лента», гипермаркеты «О'Кей», «Карусель», универсам «Перекресток» и другие.

Из 297 действующих гипер- и супермаркетов 69 или каждое четвертое предприятие открыто в 2006 году.

Свыше 2 тыс. предприятий розничной торговли входят в состав более 200 торговых сетей.

В целях обеспечения территориальной доступности услуг торговли продовольственными товарами Правительство Санкт-Петербурга приняло постановление от 28.11.2006 № 1430 «О размещении магазинов пешеходной доступности на отдельных территориях Санкт-Петербурга», устанавливающее меры государственной поддержки организаторам магазинов пешеходной доступности на 69 территориях (порядка 70 магазинов) в 17 районах города (аренда 10 лет, освобождение от внесения увеличенного первого взноса при аренде земельных участков для размещения магазина, предоставление субсидий (субвенций). Это территории, где бизнесу экономически не выгодно открывать магазины продовольственной торговли и где на сегодня есть проблемы с обеспечением населения такими магазинами. В бюджете города на 2007 год на эти цели предусмотрены средства в размере 18,7 млн. рублей.



Продолжилась работа по реализации Закона Санкт-Петербурга от 28.07.2004 № 412-62 «Об административной ответственности за продажу товаров в неустановленных местах». В 2006 году ликвидировано порядка 500 незаконно размещенных объектов торговли, сумма наложенных штрафов более 3 млн. рублей.

Продолжалась работа по упорядочению размещения объектов мелкорозничной торговли. За 2006 год количество отдельно стоящих объектов сократилось на 837 за счет ликвидации нестационарной сети и павильонов ожидания городского пассажирского транспорта совмещенных с объектами мелкорозничной торговли. Количество комплексов (зон) мелкорозничной торговли уменьшилось на 20, рынков на 3.

Осуществлялись меры и мероприятия, направленные на реализацию задач и приоритетов, определенных в Концепции развития потребительского рынка Санкт-Петербурга на 2005-2007 годы, ход реализации которой рассмотрен на заседании Правительства Санкт-Петербурга 03.10.2006.

Одним из лидеров по востребованности услуг является общественное питание.

На 01.01.2007 года сеть предприятий общественного питания насчитывала более 5,4 тыс. предприятий, прирост составил 8%. Наибольшее количество предприятий открыто: в Центральном – 117; в Приморском – 78; в Адмиралтейском – 63; в Калининском – 61; в Выборгском – 58; во Фрунзенском – 57.

По состоянию на 01.01.2007 года сеть предприятий бытового обслуживания в Санкт-Петербурге насчитывала более 5,9 тыс. единиц против 5 тыс. единиц на начало 2006 года. В отрасли оказывается более 600 видов услуг.

Сфера бытового обслуживания представлена организациями малого бизнеса, удельный вес которых составляет более 90%, причем на долю физических лиц приходится 39% всего объема бытовых услуг.

В целом по городу обеспеченность рабочими местами в сфере бытовых услуг в расчете на 1 тысячу жителей составляет 6,4 р/м. при гарантируемом - 5,4 р/м.

По данным ГУИОН на 1 января 2007 года предприятия торговли занимали 5540,7 тыс. кв. м, предприятия бытового обслуживания – 1 193,1 тыс. кв. м, предприятия общественного питания – 924,7 тыс. кв. м, культурно-просветительские – 1 894,1 тыс. кв. м, театральные и зрелищные предприятия – 470,6 тыс. кв. м и игровые помещения (казино) – 2 тыс. кв. м.

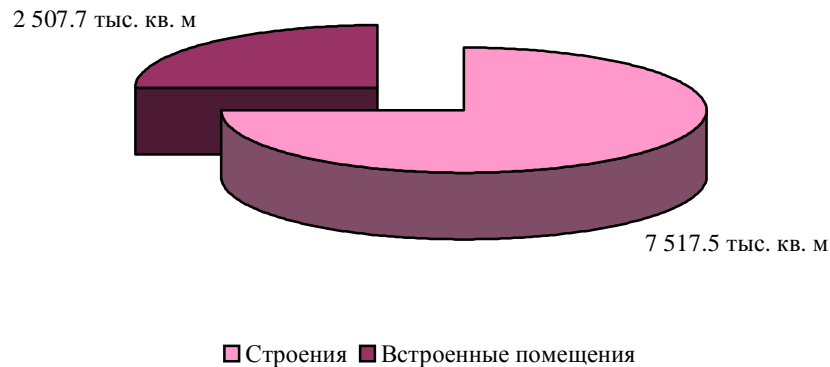
Площади, используемые предприятиями торговли, представлены как отдельными строениями (зданиями) общей площадью 7 517,5 тыс. кв. м (75%), так и встроенными торговыми помещениями общей площадью 2 507,7 тыс. кв. м (25%), расположенными в жилых домах. Кроме того, по экспертным данным, под торговлю и сопоставимые с ней функции используется более 2 млн. кв. м встроенных помещений, расположенных в нежилых зданиях неторгового назначения.

Распределение торговых площадей Санкт-Петербурга представлено на Диаграмме 4.1.



Диаграмма 4.1

### Распределение торговых площадей



Прирост торговых помещений в Санкт-Петербурге происходит, в основном, за счет появления новых торговых центров. Возможности дальнейшего увеличения числа магазинов в центре Санкт-Петербурга исчерпываются, но наблюдается рост предложения торговых помещений и площадей не в центральных районах Санкт-Петербурга. Поскольку основными движущими факторами развития торговли являются прирост населения, среднедушевой доход и потребительский спрос (доля потребительских доходов населения), Санкт-Петербург при условии дальнейшего социально-экономического роста города, обладает серьезным потенциалом развития торговых центров.

Предложение на рынке торговых помещений формируется из следующих источников:

- Помещения, предлагаемые в аренду КУГИ;
- Помещения во вновь построенных торговых центрах;
- Жилые помещения, переведенные в нежилой фонд;
- Встроенные помещения в жилых и нежилых объектах нового строительства;
- Помещения, предлагаемые в аренду собственниками

Необходимо отметить, что в структуре источников торговых помещений происходят существенные изменения за счет строительства новых торговых центров и экспансии сетевых ритейлеров на петербургском рынке, а также за счет снижения значения третьего источника: начиная с 2003 года, поступление торговых помещений за счет перевода из жилого фонда в нежилой неуклонно сокращается вследствие исчерпания количества квартир, потенциально пригодных для размещения объектов торговли, особенно в центре города.

Появление сетевых операторов приводит к обострению конкуренции в сложившихся торговых зонах спальных районов, что сказывается на ставках аренды окрестных магазинов. С другой стороны, сетевые операторы создают вокруг себя зоны «повышенной проходимости», благоприятные для открытия многочисленных сопутствующих точек – салонов красоты, предприятий общепита и др. Последнее обстоятельство способствует ротации арендаторов и, как следствие, росту арендных ставок. Таким образом, выход на рынок Санкт-Петербурга сетевых операторов приводит к уменьшению зоны ажиотажного спроса на небольшие помещения для использования их в качестве автономных магазинов до границ исторического центра.



## 4.2. Территориальная структура рынка торговых помещений

Нежилые помещения торгового назначения распределяются по районам города весьма неравномерно. По данным ГУИОН распределение встроенных торговых площадей и площадей в отдельно стоящих зданиях по районам города на 1 января 2007 года приведено в Таблице 4.1.

Таблица 4.1

Распределение торговых площадей по районам города

Районы	Площадь строений (тыс. кв. м)	Площадь встроенных помещений (тыс. кв. м)	Итого площадей (тыс. кв. м.)
Адмиралтейский	333,0	180,5	513,5
Василеостровский	384,9	116,0	500,9
Выборгский	608,9	231,7	<b>840,6</b>
Калининский	424,8	183,0	607,8
Кировский	443,0	167,0	610,0
Колпинский	220,9	51,0	271,9
Красногвардейский	499,8	144,4	644,2
Красносельский	208,4	87,2	295,6
Кронштадтский	70,4	32,9	103,3
Курортный	310,5	28,3	338,8
Московский	591,0	165,0	<b>756,0</b>
Невский	553,2	200,1	753,3
Петроградский	438,1	169,8	607,9
Приморский	545,0	128,0	673,0
Петродворцовый	255,8	56,0	311,8
Пушкинский	240,3	85,1	325,4
Фрунзенский	395,4	106,4	501,8
Центральный	994,1	375,3	<b>1369,4</b>
Итого:	7 517,5	2 507,7	<b>10 025,2</b>

Из приведенных данных видно, что районами-лидерами по общему объему торговых площадей в начале 2007 года были Центральный (1 369,4 тыс. кв. м), Выборгский (840,6 тыс. кв. м) и Московский (756,0 тыс. кв. м) районы. Далее следуют Невский (753,3 тыс. кв. м), Приморский (673,0 тыс. кв. м), Красногвардейский (644,2 тыс. кв. м) и Кировский (610,0 тыс. кв. м) районы.

Встроенных торговых помещений жилых домов больше всего в Центральном (375,3 тыс. кв.м), Выборгском (231,7 тыс. кв.м), Невском (200,1 тыс. кв.м), и Адмиралтейском (180,5 тыс. кв.м) районах.

В сегменте торговых площадей в отдельно стоящих зданиях безусловными лидерами являются Центральный (994,1 тыс. кв. м), Выборгский (608,9 тыс. кв. м) и Московский (591,0 тыс. кв. м) районы.





### 4.3. Торговые центры

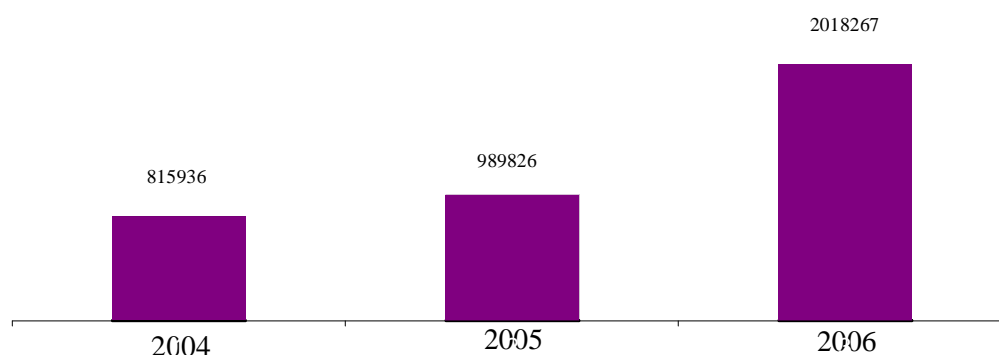
#### *Предложение*

Наиболее динамично развивающимся и перспективным сегментом городской торговой недвижимости в настоящее время является сектор современных торговых объектов различного формата, включающий торговые центры, комплексы, супермаркеты, гипермаркеты, дискаунтеры, Cash&Carry и торговые моллы. Увеличение торговых площадей в сегменте торговых комплексов происходит преимущественно за счет нового строительства торговых и торгово-развлекательных центров.

Динамика изменения объемов современных торговых площадей, представлена на Диаграмме 4.2.

Диаграмма 4.2

**Динамика торговых площадей (кв.м)**

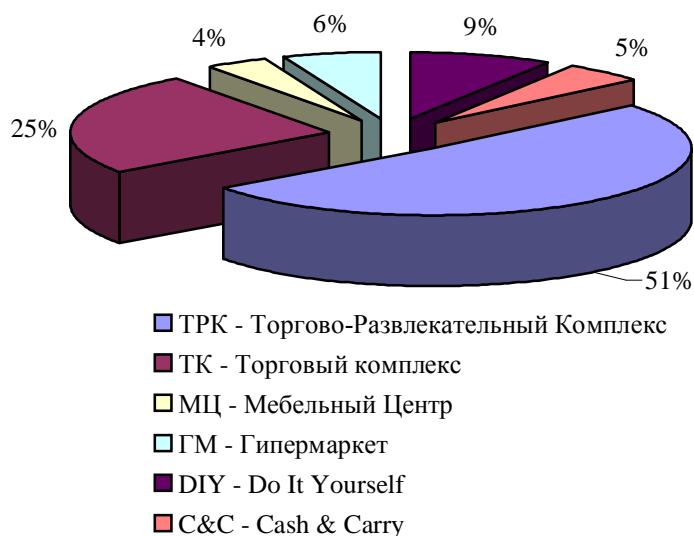


Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга интенсивно развивается. Объем введенных торговых площадей за 2006 год составил более 1 000 000 кв.м. Прошедший год стал особенным для рынка торговых площадей Санкт-Петербурга. Совокупная торговая площадь увеличилась более чем в 2 раза. Совокупный объем площадей в торговых объектах на рынке Санкт-Петербурга на конец 2006 года составлял больше 2 млн.кв.м. Огромный прирост площадей дали две МЕГИ и «Гранд Каньон». В 2006 году пришли новые имена, такие как Ашан, Zara, MediaMarkt и др. В этом году свои двери открыли ТРК «Варшавский экспресс» (объем инвестиций \$43 млн., планируемый срок окупаемости - 7-8 лет), ТРК «Планета Нептун» (объем инвестиций \$36 млн.), ТРК «Континент» (это яркий пример освоения девелопером перспективного спального района), ТРК «Шкиперский молл», 1-я очередь (объем инвестиций около \$32 млн.)

Структура рынка торговых объектов по общим площадям, занимаемым различными форматами торговли Санкт-Петербурга в 2006 году, представлена на Диаграмме 4.3.



Диаграмма 4.3



Источник: Maris Properties

Значительную часть в общем объеме торговых объектов занимают торгово-развлекательные центры, на долю которых приходится 51% (Диаграмма 3). Далее идут торговые комплексы – 25%, специализированные торговые центры, работающие в формате ДИУ – 9%, гипермаркеты – 6%, магазины формата Cash&Carry – 5%, мебельные центры - 4%. Совокупный объем площадей в торговых объектах на рынке Санкт-Петербурга на конец 2006 года составляет более 2,3 млн.кв.м. За прошедший год было введено около 50 новых объектов.

Таблица 4.2

**Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в течение 2006 года**

Название	Адрес	Общая площадь кв.м
ТРК «Мега-Дыбенко»	Кудрово, Мурманское ш., 12 км	180 000
ТРК «Мега-Парнас»	Парнас, пересечение КАД и пр.Энгельса	130 000
ТРК «Гранд Каньон»	Энгельса пр., 154	75 000
ТРК «Гарден Сити»	Лахтинский пр., 85	54 000
ТРК «Континент»	Стачек пр., 99	58 000
ТРК «Питер»	Типанова ул., 21	47 500
ТРК«Варшавский Экспресс»	Наб.Обводного канала, 118	36 000
ТРК «Южный полюс»	Пражская ул., 48/50, лит.А	35 000

В 2006 году открылось 5 гипермаркетов «Карусель», 4 гипермаркета «Окей», 2 гипермаркета «Ашан», 4 строймаркета «Метрика», 3 гипермаркета ОВИ, 2 строймаркета К-Rauta и 1 строймаркет Castorama – формата ДИУ, новые гипермаркеты электроники «Media Markt». По данным Maris Properties в настоящее время обеспеченность населения Санкт-Петербурга в торговых центрах достигла 355 кв.м на 1000 человек, что меньше общеевропейских стандартов более чем в 2 раза. Последнее о том, что в ближайшие годы рынок торговой недвижимости продолжит динамичное развитие.

Между тем, концентрация торговых предприятий в центре и у станций метро уже избыточная. Действительно привлекательных для торговли мест в Петербурге не так уж много, а у городских



властей отсутствует согласованная адресная программа размещения новых торговых объектов. Отсутствие мест под застройку в Центральных районах города и застройка жилой недвижимостью развивающихся районов привели к тому, что бизнес начал размещать торговлю в спальных кварталах. Исторический центр Санкт-Петербурга является наиболее престижным и дорогим с точки зрения строительства торговых объектов. Однако новое строительство ограничено дефицитом свободных земельных участков, а также правилами реконструкции исторических фасадов зданий, причисленных к памятникам архитектуры. Существующие торговые центры «Сенная» и «Пик», наряду с недавно открывшимися «Варшавским Экспрессом» и «Планетой Нептун», а также строящиеся «Лиговский» и «Стокманн» - одни из немногих новых проектов, реализованных в центре города. Формат торговых центров нового поколения – большая площадь, значительная развлекательная составляющая, многоуровневая парковка и качественная дизайнерская отделка – предназначен для реализации на окраинных территориях города или за его пределами. Периферийные районы города, где формируются новые жилые районы, применяются менее строгие архитектурные ограничения, земля менее дорога, а транспортная доступность для грузового транспорта более удобна, застраиваются наиболее быстрыми темпами. Особенно развивается Север города, так как там выше плотность населения и его доходы, Южная часть занята индустриальными зонами, что потребует больше времени для редевелопмента.

### ***Спрос***

На сегодняшний день спрос на торговые площади Санкт-Петербурга, несмотря на рост предложения, остается высоким. На момент открытия торгового центра количество свободных площадей в среднем составляет 10-25%. Стабильно высокий спрос на торговые места поддерживается интересом торговых операторов к Санкт-Петербургу. Это также подтверждает уровень заполняемости объектов, который в 2006 году составлял 96-98%. До уровня заполняемости в 100% они не дотягивают лишь по причине ротации части арендаторов. Среди торговых комплексов наибольшим спросом пользуются объекты, расположенные в центре, возле станций метро, у крупных магистральных и транспортных развязок.

Наибольшим спросом в торговых центрах по-прежнему пользуются небольшие помещения от 50 до 100 кв.м. Больше всего площадей в торговых центрах (39%) занимают магазины одежды и обуви.

### ***Арендные ставки помещений торговых центров***

Арендные ставки в торговых комплексах Петербурга чрезвычайно варьируются в зависимости от профиля арендатора, этажа и занимаемой площади. Максимальная планка, по данным компании «Бекар», достигает \$3000 за кв.м в год (Таблица 4.3). Больше всего площадей в торговых центрах (39%) занимают магазины одежды и обуви. Они обеспечивают торговым центрам примерно две трети арендных поступлений. На долю крупных операторов (от 1 до 5 тыс. кв.м) приходится 42% всех арендуемых площадей и 22% арендных сборов. Как правило, базовая арендная ставка включает коммунальные платежи, расходы по техническому обслуживанию, страховые платежи, налоги и т.д. В 2006 году рост арендных ставок в секторе торговли составил около 15%.



Таблица 4.3

**Диапазон арендных ставок в торговых центрах Санкт-Петербурга**

Местоположение	Арендная ставка в \$ за кв. м в год, без НДС
<b>Зона А</b> (Невский пр. и близлежащие улицы, Большой пр. П. С.)	910 – 3000
<b>Зона В</b> (Районы Владимирского пр., Московского пр., Каменноостровского пр., историческая часть Васильевского острова)	530 – 1 200
<b>Зона С</b> (Районы, прилегающие к станциям метро, трассовые проспекты, шоссе)	300 – 530
<b>Зона D</b> (Малопроходимые места, промзоны)	180 – 300

Источник: «Бекар Консалтинг»

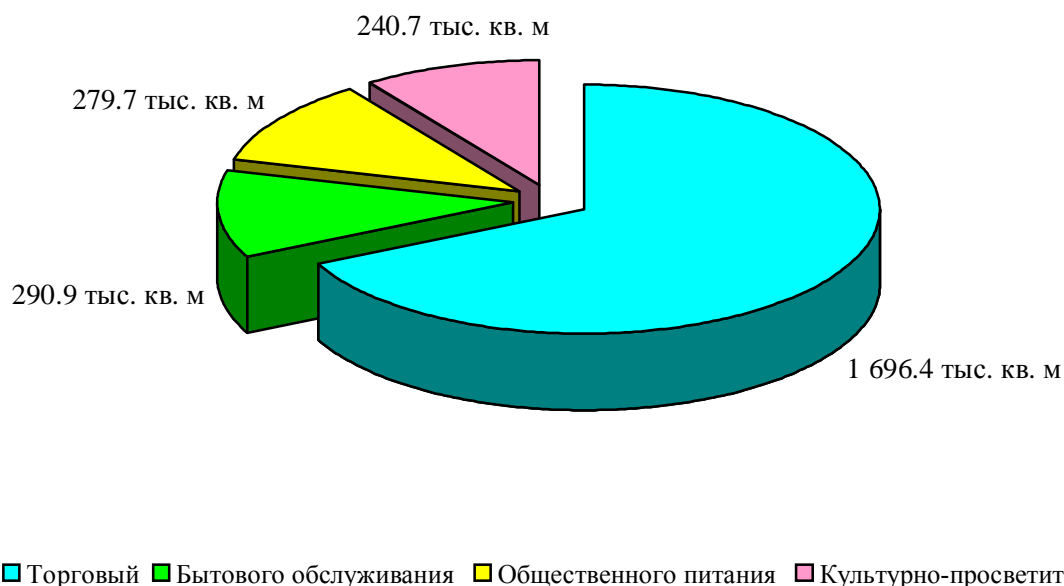
#### 4.4. Встроенные торговые помещения

Сегмент встроенной торговой недвижимости на сегодняшний день самый крупный: сейчас он занимает 45% в структуре спроса на торговые помещения в целом.

По данным ГУИОН торговые площади во встроенных помещениях жилых домов по состоянию на начало 2007 года занимали 2 507,7 тыс. кв. м. Распределение встроенных помещений торгового назначения приводится на Диаграмме 4.4.

Диаграмма 4.4

#### Распределение встроенных помещений торгового назначения



Лидерами по объему встроенных торговых помещений являются Центральный – 375,3 тыс. кв. м (15%) и Выборгский – 231,7 тыс. кв. м (9%) районы. Далее следуют Невский – 200,1 тыс. кв. м (8%) и Калининский – 183,0 тыс. кв. м (7%) районы.



Основной тенденцией 2006 года является то, что доля предложения встроенных торговых помещений в центральных районах постепенно снижается за счет увеличения предложения в других районах.

Предложение встроенных помещений формируется за счет площадей в нежилом фонде города, на нижних этажах жилых домов (после расселения жильцов и перевода их в нежилой фонд) и помещений первых этажей строящихся домов, специально отводимых под нежилые цели.

Наибольшим спросом на рынке встроено-пристроенных помещений пользуются средние по площади (от 100 до 300 кв.м). Причем спрос зависит от географического положения. Например, на Невском пр. преобладает спрос на помещения площадью 100-300 кв.м, на Большом пр. Петроградской стороны – 50-150 кв.м., на Лиговском пр. наибольшим спросом пользуются помещения не более 50 кв.м.

Основные параметры, влияющие на привлекательность конкретного объекта, - высота потолков, инженерные коммуникации и этажность помещения. В центре очень важным фактором при выборе помещения становится наличие необходимой электрической мощности. Средний по городу показатель – 7 кВт, но для некоторых видов деятельности требуется гораздо больше – от 15 кВт (это кафе, салоны красоты, банки и т.д.). В центре города этому параметру удовлетворяют далеко не все помещения. Для таких пользователей как банки или общепит желательно наличие двух входо-выходов. Может иметь значение и расположение окон, а если оно не слишком удачно – наличие места под размещение рекламы.

На сегодняшний день в сегменте встроенных торговых помещений спрос превышает предложение, а на крупных городских магистралях, где уже сложились «торговые коридоры», предложение крайне редко: арендаторы и собственники не желают расставаться со своими квадратными метрами.

#### ***Арендные ставки встроенных торговых помещений***

По данным агентства «Итака», за прошедший год диапазон средних арендных ставок торговых помещений вырос с \$20-43 до \$40-65 за кв.м в месяц (Таблица 4.4).

Таблица 4.4

#### **Динамика изменения ставок аренды встроенных торговых помещений**

Площадь торгового помещения	Средняя ставка аренды в месяц	
	I кв. 2006 года	I кв. 2007 года
Помещения площадью до 50 кв.м	\$43	\$65
Помещения площадью 50-300 кв.м	\$36-38	\$48-58
Помещения площадью от 300 до 1000 кв.м	\$27-30	\$30-35
Помещения площадью свыше 1000 кв.м	\$20	\$20-25

По данным: АН «Итака»



Таблица 4.5

**Диапазон изменения арендных ставок встроенно-пристроенных помещений  
в зависимости от местоположения**

<b>Зона</b>	<b>Ставки аренды, кв.м в год</b>
<b>Зона А</b> (центральные торговые коридоры) - Невский пр., Большой пр. П.С., Владимирский пр., Загородный пр., Садовая ул., Литейный пр., Московский проспект, Малая и Большая Конюшенная улицы	\$240-3000
<b>Зона В</b> (Зона центральных районов и у метро) - районы Литейного пр., Московского пр., Загородного пр., Каменноостровского пр., историческая часть Васильевского острова части Центрального, Адмиралтейского, Петроградского, Василеостровского районов.	\$190-1800
<b>Зона С</b> - удаленные от центра города зоны с хорошей доступностью, вдоль основных транспортных магистралей	\$140-720
<b>Зона Д</b> (окраинные районы города) - помещения в спальных районах, в удалении от метро и магистралей, в промышленных зонах	\$36-270

На сегодняшний день основных «тематических торговых коридоров» три: Невский и Загородный пр., а также Большой пр. Петроградской стороны. Невский – центр элитной торговли города, где сосредоточено до 60% элитных бутиков. Наибольшее количество бутиков находится на участке от Дворцовой площади до Садовой ул. и на прилегающих улицах. Уровень арендной ставки здесь начинается от \$600 за кв.м. На Загородном пр., на участке от станции метро «Достоевская» до Пяти углов, сегодня размещается около полутора десятков магазинов бытовой техники и электроники, причем часть из них занимает не только помещения, выходящие на магистраль, но и первые от проспекта дворы. Цена аренды – не меньше \$300. На Большом пр. Петроградской стороны сконцентрированы элитные магазины по продаже мебели, предметов интерьера, плитки, сантехники. Аренда – от \$200 и выше.

Продолжающийся рост покупательной способности населения в ближайшей и среднесрочной перспективе обеспечит стабильный спрос арендаторов на торговую недвижимость Санкт-Петербурга, за счет чего сохранится рост арендных ставок и низкий уровень вакантных площадей. Насыщение рынка не прогнозируется ранее 2009–2010 года, однако в отдельных районах города, наиболее обеспеченных торговыми площадями, его признаки могут проявиться уже в ближайшие годы. По данным Knight Frank на 2007 год запланирован ввод в эксплуатацию торговых центров общей площадью свыше 700 тыс. кв.м. Среди наиболее значимых объектов, ввод которых намечен на 2007 г., можно отметить: ТРЦ «Питер Радуга» общей площадью 85000 кв.м и ТРЦ «Пулково III» общей площадью 58000 кв.м. Ввод в строй новых торговых площадей может способствовать стабилизации арендных ставок помещений торгового назначения.



#### 4.5. Тенденции и прогноз развития рынка аренды торговых помещений

По результатам обработки материалов экспертных опросов состояния рынка торговой недвижимости были получены данные, позволяющие оценить основные тенденции, динамику (изменение темпов роста) и прогноз развития рынка аренды в 2007 и 2008 годах (Таблицы 4.6, 4.7 и Диаграммы 4.5, 4.6).

Таблица 4.6

#### Изменение состояния рынка аренды торговых помещений с ноября 2000 г. по февраль 2007 г. и прогноз до февраля 2009 г.

(по сравнению с докризисным уровнем – весна 1998 года)

Основные характеристики	нояб 00	фев 02	фев 03	фев 04	фев 05	фев 06	фев 07	фев 08	фев 09
<b>Активность рынка</b>									
Активность спроса	123%	177%	217%	278%	300%	331%	386%	444%	501%
Активность предложения	94%	95%	115%	127%	138%	156%	183%	210%	237%
Реальные сделки	62%	74%	85%	98%	106%	116%	119%	125%	132%
<b>Уровень цен</b>									
Уровень цен спроса	67%	90%	104%	138%	155%	176%	231%	296%	370%
Уровень цен предложения	119%	170%	233%	338%	415%	513%	710%	958%	1254%
Уровень цен сделок	78%	103%	125%	174%	204%	237%	318%	416%	528%

Таблица 4.7

#### Изменение темпов роста показателей рынка аренды торговых помещений

Динамика рынка	нояб 00	фев 02	фев 03	фев 04	фев 05	фев 06	фев 07	фев 08	фев 09
<b>Активность рынка</b>									
Активность спроса	23%	44%	23%	28%	8%	11%	17%	15%	13%
Активность предложения	-15%	1%	21%	11%	9%	13%	17%	15%	13%
Реальные сделки	17%	19%	14%	15%	9%	9%	3%	5%	6%
<b>Уровень цен</b>									
Уровень цен спроса	15%	33%	15%	33%	12%	13%	31%	28%	25%
Уровень цен предложения	27%	42%	37%	45%	23%	24%	38%	35%	31%
Уровень цен сделок	17%	33%	21%	39%	17%	16%	34%	31%	27%

Диаграмма 4.5

#### Динамика спроса и предложения на рынке аренды торговых помещений

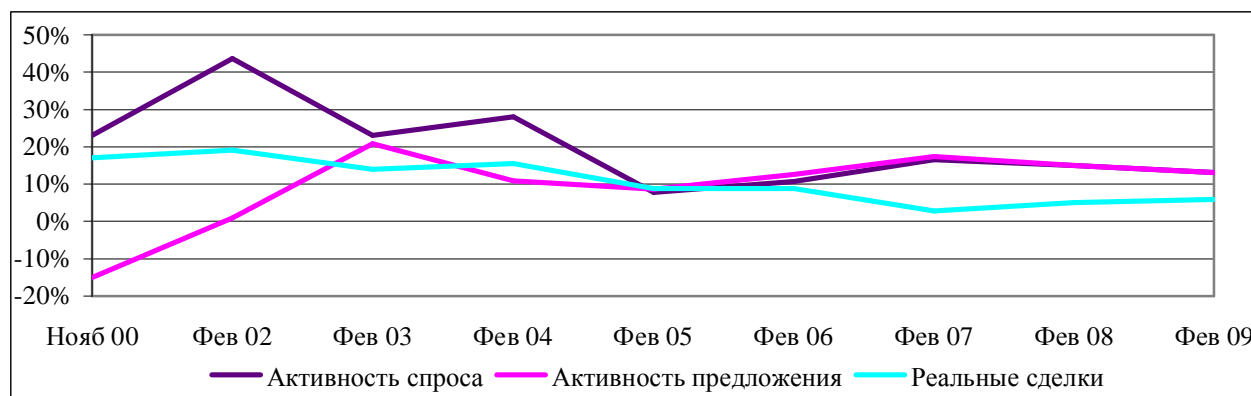
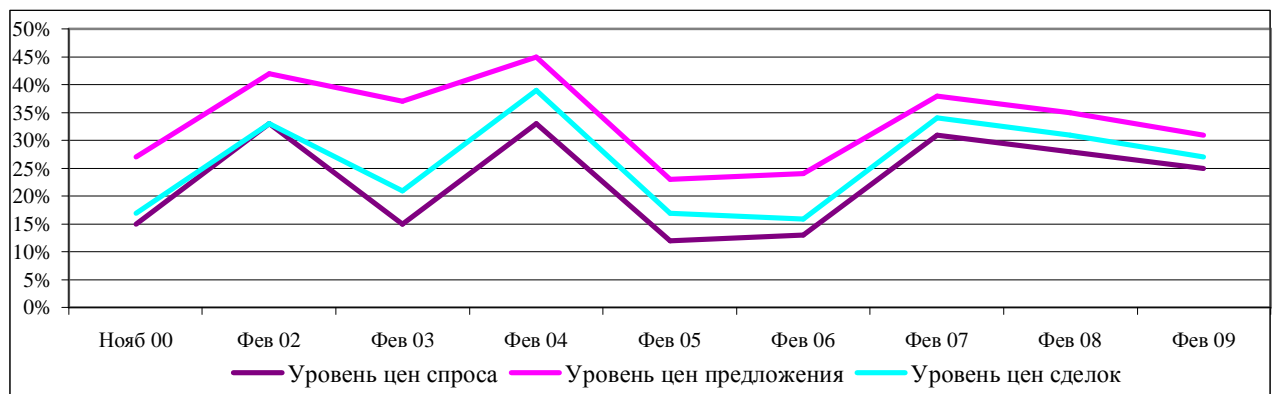


Диаграмма 4.6

Динамика цен на рынке аренды торговых помещений



Графики изменения показателей рынка аренды нежилых помещений торгового назначения за период с августа 1998 года по февраль 2007 года и прогноз развития рынка аренды торговых помещений до начала 2009 года представлены в Приложениях.

Из приведенных данных следует, что на рынке торговых помещений начиная с февраля 2002 года наметилась общая тенденция снижения темпов роста спроса. Этой тенденции не противоречит незначительное повышение темпов роста спроса, которое наблюдалось в 2004 году (на 5%), поскольку в последующий 2005 год произошло снижение темпов роста на 20%. Исходя из этого, незначительное повышение темпов роста в 2006 году на 3% и в 2007 году (на 6%) не приведет к дальнейшему повышению темпа роста спроса на торговые помещения. Напротив, в начале 2008 г., вероятнее всего, будет наблюдаться очередное падение темпов роста, которое продлится до начала 2009 г. В результате, в начале 2008 года темп роста активности спроса на торговые помещения составит 15%, а к началу 2009 года – 13%.

Темпы роста предложения на рынке торговых помещений, начиная с 2004 года, также имеют тенденцию к снижению. Исходя из этого, незначительный всплеск темпа роста предложения в 2007 г. (вызванный, в основном, вводом в строй большого количества торговых объектов), вероятнее всего, свидетельствует о стабилизации темпов роста предложения при продолжении тенденции к незначительному снижению.

Ожидается, что к началу 2008 года по сравнению с началом 2007 года объем реальных сделок увеличится на 5%, а к началу 2009 года еще на 6%. (Диаграмма 4.5).

Анализ динамики цен аренды торговых помещений показывает (Диаграмма 4.6), что в период с февраля 2006 по февраль 2007 года прослеживается тенденция увеличения темпов роста уровня цен сделок, темпов роста уровня цен предложения (на 14%), а годовой прирост уровня цен спроса оказался на 18% выше, чем за период с февраля 2005 по февраль 2006 года. В дальнейшем, вследствие насыщения рынка качественными торговыми площадями, темп роста будет замедляться (при сохранении общего роста цен). По прогнозным оценкам, увеличение объема предложения приведет к снижению темпа роста цен спроса и соответственному снижению темпа роста цен предложения, что приведет к продолжению постепенного замедления темпов роста цен сделок.

Таким образом, к началу 2008 года тенденция роста цен сохранится, а темп их роста замедлится и составит порядка 31% от уровня начала 2007 года (Диаграмма 4.6). В дальнейшем, в течение 2008 года, темп роста арендных ставок будет еще замедляться, в результате чего **рост арендной платы торговых помещений в период с января по декабрь 2007 года, вероятнее всего, составит порядка 26-28%.**





#### 4.6. Выводы из анализа рынка аренды торговых помещений

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга на сегодняшний день является одним из самых динамично развивающихся. Его современное состояние характеризуют следующие основные тенденции:

- § Развитие крупных торговых сетевых фирм.
- § Открытие каждого нового крупного торгового объекта приводит к закрытию нескольких мелких торговых точек по соседству.
- § Стабильность спроса на встроенные помещения под торговлю, увеличение площадей запрашиваемых помещений.
- § Стабильные фирмы активно развиваются в спальных районах и берут в аренду дорогие помещения.
- § Дефицит торговых помещений в проходных местах, рядом с метро приводит к росту арендных ставок на такие помещения. Одновременно, низкий спрос на торговые помещения в непроходных местах увеличивает дифференциацию арендных ставок по городу в целом.
- § В торговле сохраняется диспропорция спроса и предложения, цены предложения встроенных помещений в центральных районах достигли максимума, поэтому торговые организации ориентируются на аренду в крупных торговых комплексах.
- § Продолжается расселение квартир на первых этажах под коммерческие цели. В центральных районах практически все помещения на первых этажах, имеющие торговый потенциал, переведены в нежилой фонд.
- § Большой спрос на встроенные торговые помещения приводит к тому, что их чаще хотят купить, а не арендовать, но собственники не желают расставаться с торговыми объектами, а сдают их в аренду.
- § Продолжается децентрализация торговых комплексов – появилось много проектов, расположенных в отдалении от станций метро.
- § В конкурентной борьбе за покупателя на первое место выходят вопросы концепции торгового центра.

По мнению специалистов и аналитиков рынка, в 2007-2008 годах рынок торговых центров будет активно развиваться в соответствии с ожидаемым ростом платежеспособного спроса и связанного с ним роста оборотов розничной торговли.

В новых проектах торговых центров растет доля развлекательной составляющей. К традиционным мультиплексам и боулингам добавляются развлекательные центры для семейного отдыха. В этой связи в 2007 – начале 2008 года ожидается значительное увеличение предложения современных торговых площадей. В этом секторе ожидается умеренный рост арендных ставок с тенденцией к стабилизации и некоторому росту, ориентированному на инфляционные изменения потребительского спроса.

Объемы ввода и сделок по качественным торговым помещениям, степень удовлетворенности спроса и общий уровень развития рынка окажут влияние на развитие рынка.

В течение 2008 года, *рост арендной платы торговых помещений в период с января по декабрь 2008 года, вероятнее всего, составит порядка 26-28%.*



## 5. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

### 5.1. Общая характеристика рынка

В настоящее время рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга остается одним из самых стабильных сегментов коммерческой недвижимости. На протяжении последних лет наблюдается устойчивый рост объемов вводимых в эксплуатацию офисных зданий, однако темпы заселения помещений арендаторами не снижаются. Непосредственное влияние на развитие рынка офисной недвижимости оказывает рост торговли и товарооборота, приток в город инвестиций, рост промышленного производства, валового регионального продукта.

Главным оператором на рынке офисной недвижимости является город в лице КУГИ, который сдает в аренду около 1,9 млн.кв.м. Вторым по величине источником предложения офисных помещений являются бизнес-центры. Третья составляющая – встроенные помещения, находящиеся в собственности частных компаний и физических лиц.

По мнению некоторых экспертов рынка, объем предложения рынка аренды офисных помещений значительно больше, поскольку источниками офисных площадей могут выступать творческие мастерские, учрежденческие и учебно-научные площади.

По данным ГУИОН объем офисных площадей города по состоянию на 1 января 2007 года составлял 14 666,2 тыс. кв. м, из которых площади офисных строений занимали 12 953,5 тыс. кв. м (88%), а площади во встроенных помещениях составляли 1 712,7 тыс. кв. м (12%). Распределение офисных площадей по типам помещений приводится в Таблице 5.1.

Таблица 5.1

**Распределение офисных площадей по типам помещений**

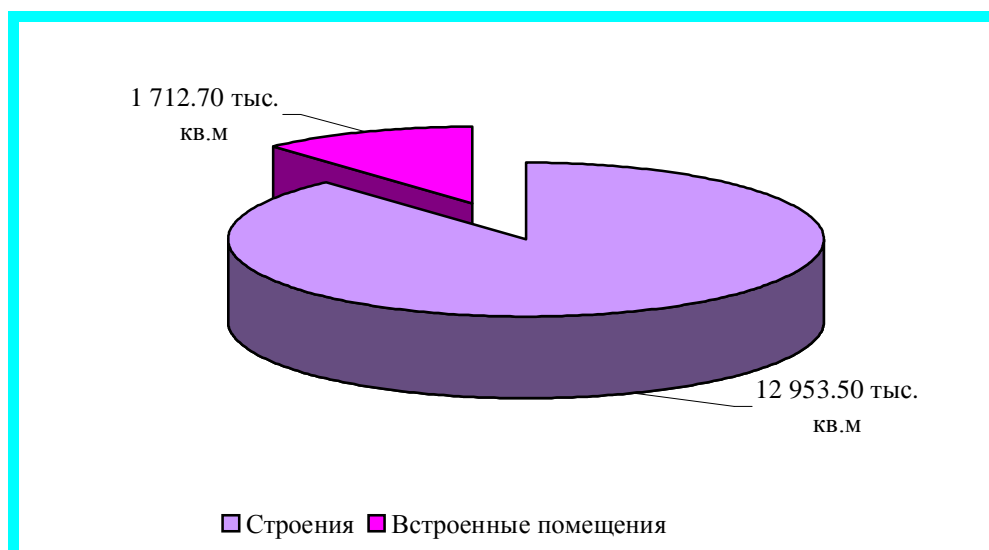
Тип помещений	Площадь строений (тыс. кв. м)	Площадь встроенных помещений (тыс. кв. м)	Общая площадь (тыс. кв. м)
Учрежденческий	8 827,0	1 451,5	10 278,5
Творческие мастерские	73,8	181,3	255,1
Учебно-научные	4 052,7	79,9	4 132,6
<b>ИТОГО</b>	<b>12 953,5</b>	<b>1 712,7</b>	<b>14 666,2</b>

Распределение офисных площадей в строениях и встроенных помещениях жилых домов на начало 2007 года приводится на Диаграмме 5.1.



Диаграмма 5.1

### Распределение офисных площадей с учетом встроенных помещений



В 2006 году в Санкт-Петербурге открылось более восемнадцати высококачественных офисных комплексов. По мнению специалистов, рынок далек от своего насыщения, что позволяет ожидать в ближайшие годы дальнейшей активизации строительства новых офисных объектов.

Несмотря на довольно высокие темпы строительства, основную часть помещений, используемых под офисы, по-прежнему составляют административные здания советского периода постройки (бывшие здания научных институтов, КБ, учебных заведений и т. д.).

Одной из тенденций прошедшего и текущего года явилось появление новых офисных центров вне центра города. Новые зоны деловой активности формируются в периферийных районах города, а также вдоль набережных Невы.

В последнее время на рынке появилась новая (естественно, не слишком многочисленная) категория арендаторов – крупных компаний, которым требуются офисы площадью в несколько тысяч кв.м. Большинство же компаний, по-прежнему, отдают предпочтение небольшим офисам.

Несмотря на широкий выбор офисных помещений потенциальный арендатор не всегда может подобрать необходимый ему офис. Эта тенденция характерна для всего петербургского рынка коммерческой недвижимости. Далеко не все предлагаемые помещения остаются востребованными. Чаще всего причина в несоответствии цены аренды качеству предлагаемых помещений.

Все больше компаний, желающих арендовать офис, предпочитают площади бизнес-центров, а не отдельных офисов. Следствием этого является высокая заполняемость новых и действующих офисных зданий, которая в среднем превышает 90%. Также можно отметить возросший спрос на аренду помещений со стороны крупных арендаторов.

## 5.2. Территориальная структура рынка офисных помещений

Нежилые помещения офисного назначения распределяются по районам города весьма неравномерно. Сравнительное распределение встроенных офисных площадей жилых домов и площадей в отдельно стоящих офисных зданиях по районам города в начале 2007 года приводится в Таблице 5.2.



Таблица 5.2

**Распределение офисных площадей по районам города**

<b>Районы</b>	<b>Площадь строений (тыс. кв. м)</b>	<b>Площадь встроенных помещений (тыс. кв. м)</b>	<b>Итого площадей (тыс. кв. м.)</b>
Адмиралтейский	1 107,7	248,7	<b>1 356,4</b>
Василеостровский	804,4	109,2	913,6
Выборгский	900,6	105,1	1 005,7
Калининский	528,4	69,8	598,2
Кировский	846,0	80,0	926,0
Колпинский	227,3	19,9	247,2
Красногвардейский	267,5	57,4	324,9
Красносельский	278,3	24,7	303,0
Кронштадтский	34,8	14,0	48,8
Курортный	99,6	9,3	108,9
Московский	1 276,0	71,0	1 347,0
Невский	401,0	89,8	490,8
Петроградский	1 233,6	180,9	<b>1 414,5</b>
Приморский	635,0	85,0	720,0
Петродворцовый	518,7	37,6	556,3
Пушкинский	311,0	29,2	340,2
Фрунзенский	520,3	63,8	584,1
Центральный	2 963,3	417,3	<b>3 380,6</b>
<b>Итого:</b>	<b>12 954,0</b>	<b>1 712,7</b>	<b>14 666,2</b>

Из приведенных данных видно, что лидерами по общему объему офисных площадей на начало 2007 года были Центральный – 3 380,6 тыс. кв. м (23%), Петроградский – 1 414,5 тыс. кв. м (10%) и Адмиралтейский – 1 356,4 тыс. кв. м (9%) районы. Далее следуют Московский (1 347,0 тыс. кв. м), Выборгский (1 005,7 тыс. кв. м) и Василеостровский (913,6 тыс. кв. м) районы.

Встроенных офисных помещений больше всего в Центральном (417,3 тыс. кв. м), Адмиралтейском (248,7 тыс. кв. м) и Петроградском (180,9 тыс. кв. м) районах.

В сегменте офисных площадей отдельно стоящих зданий безусловными лидерами являются Центральный (2 963,3 тыс. кв. м), Московский (1 276,0 тыс. кв. м) и Петроградский (1233,6 тыс. кв. м) районы.

Доля исторического центра (Центральный, Петроградский, Адмиралтейский и Василеостровский районы) в общей структуре офисных площадей на начало 2007 года составила 7 065,1 тыс. кв. м (48%).

Столь значительная доля офисных площадей в центре города обусловлена, в первую очередь, ростом перевода площадей жилого фонда в нежилой под офисное использование.

Все больше проявляется тенденция «смещения» строительства новых офисных объектов из исторического центра города к формирующимся деловым районам. Отчасти это вызвано исчерпыванием лимита земельных участков и зданий под застройку и реконструкцию.



### 5.3. Офисные помещения бизнес-центров

**Бизнес-центры** – самый быстрорастущий сектор офисного рынка Санкт-Петербурга. По совокупности своих основных характеристик бизнес центры делятся на классы А, В и С. Классификация бизнес-центров приведена в Таблице 5.3.

Таблица 5.3

#### Классификация бизнес-центров, используемая при добровольной сертификации офисных объектов

Класс	Характеристики
<b>Местоположение</b>	
А	Исторический центр города – престижные в деловом отношении части Центрального, Адмиралтейского, Петроградского, Василеостровского районов, с удобными подъездными путями, отличными видовыми характеристиками и развитой городской инфраструктурой
В	Территории исторического центра – части Центрального, Адмиралтейского, Петроградского, Василеостровского районов, не попадающие в категорию А, и зоны, прилегающие к историческому центру Петербурга - части Выборгского, Красногвардейского, Московского, Приморского, Калининского районов, отличающиеся хорошим расположением (на набережных, вблизи магистралей).
С	Удаленные от центра города зоны с хорошей доступностью, расположенные вблизи основных магистралей, метро
<b>Тип и технический уровень здания</b>	
А	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отдельно стоящее специализированное здание</li> <li>• Новое строительство или полностью после реконструкции</li> <li>• Высокий уровень ремонтно-отделочных работ и внутренних коммуникаций (источники резервного эл. снабжения, кондиционирование, отопление, оптоволоконные каналы связи)</li> <li>• Эффективная планировка этажей в виде офисных блоков</li> <li>• Конференц-зал, кафе/ресторан</li> <li>• Наличие парковки</li> </ul>
В	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Отдельно стоящее специализированное здание</li> <li>• Выборочный капитальный ремонт с высоким уровнем отделки</li> <li>• Хорошее состояние внутренних коммуникаций (система вентиляции, отопления, оптоволоконные каналы связи)</li> <li>• Эффективная планировка этажей</li> <li>• Конференц-зал, кафе/ресторан</li> <li>• Наличие парковки</li> </ul>
С	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Размещение в административных зданиях, НИИ</li> <li>• Различное состояние помещений от ремонта советского типа до хорошего современного интерьера</li> <li>• Обеспечение достаточным числом телефонных линий</li> <li>• Система вентиляции</li> </ul>
<b>Уровень управляющей компании и предоставляемого сервиса</b>	
А	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Профессиональная компания с известным брэндом (опыт работы более 3 лет, имеет в управлении не менее 3 объектов)</li> <li>• Развернутая система дополнительных услуг,</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Высокопрофессиональные службы безопасности, управления, обслуживания (служба эксплуатации и уборки)</li> <li>• Круглосуточная охрана и видеонаблюдение</li> </ul>
В	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Профессиональная компания (опыт работы более 3 лет, имеет в управлении не менее 3 объектов),</li> <li>• Наличие дополнительных услуг,</li> <li>• Службы безопасности, управления, обслуживания (служба эксплуатации и уборки)</li> <li>• Круглосуточная охрана и видеонаблюдение</li> </ul>
С	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Внутренняя или внешняя управляющая компании</li> <li>• Охрана</li> <li>• Служба эксплуатации и уборки</li> </ul>

В настоящее время рынок помещений в бизнес-центрах характеризуется достаточно динамичным развитием. Из других секторов коммерческой недвижимости он уступает только сегменту торговых центров. В прошедшем году происходило масштабное строительство новых офисных центров. Всего в 2006 году было введено в эксплуатацию около 110 000 кв.м офисных площадей класса «А» и «В». Из них 5 бизнес-центров класса «А» общей площадью 30 000 кв.м и 13 бизнес-центров класса «В» общей площадью примерно 80 000 кв.м. Вместе с тем, вывод на рынок такого объема новых качественных площадей не вызвал затоваривания.

### **Спрос**

Спрос на офисные помещения остался на высоком уровне.

Средняя заполняемость офисных зданий составляет 95%. Лучшие объекты в классе «А» по-прежнему заполнены на 100%. Самым большим спросом пользуются помещения размера до 100 кв.м (Диаграмма 5.2). Подавляющее число новых офисных центров класса «А» и «В» изначально не предлагают помещений такого размера, так как владельцы уже на этапе строительства стараются привлечь крупных арендаторов. В большинстве бизнес-центров существует «лист ожидания» на площади небольшого размера. Офисы, расположенные в Выборгском, Калининском, Приморском и Московском районах города, как и прежде, пользуются большим спросом как у арендаторов, так и у покупателей.

Диаграмма 5.2

**Распределение спроса по площадям бизнес-центров  
в 2006 году**

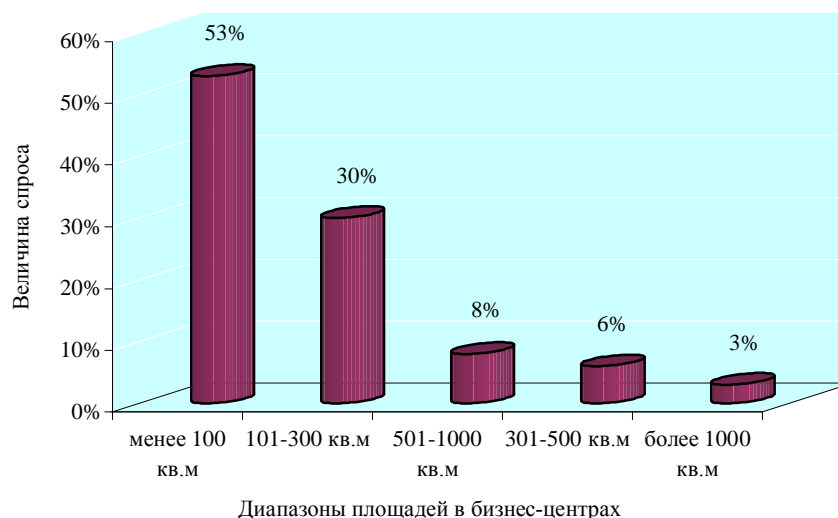


Таблица 5.3

**Ключевые проекты, введенные в эксплуатацию в 2006 году**

Название	Адрес	Девелопер	Общ.пл. (кв.м)
«Сенатор»	Чайковского ул.,1	«Империя»	19000
«Лангензиппен»	Каменноостровский пр.,9	«Теорема»	12000
«Северная Столица II»	Волынский пер.,3	«ПАН»	8000
Kellermann Center	10-я Красноармейская ул.,22	«Первомайская Заря»	15000
«Призма-центр»	Воронежская ул.,5	«Призма-Центр»	10000
Magnus	9 линия, В.О.,34	Ruric AB	9000
«Гренадерский»	Выборгская наб.,47,Д	«Рамэк инвест»	8000
Gustaf	Средний пр., В.О.,36-40	Ruric AB	6000

**Арендные ставки офисных помещений в бизнес-центрах**

По итогам минувшего года наметилась тенденция перехода управляющих компаний на начисление арендной платы в рублях. Привязка к иностранной валюте в настоящее время практикуется преимущественно по классу А, так как большинство арендаторов данного класса являются зарубежными компаниями.

Рост арендных ставок на офисные помещения Санкт-Петербурга в 2006 году составил 10%. Однако наблюдаемый рост во многом объясняется инфляцией, падением курса доллара США по отношению к рублю и повышением стоимости строительных материалов. По данным компании Knight Frank, арендные ставки на действующие помещения класса А колеблются в диапазоне \$640-975 за кв.м в год (включая операционные расходы, без НДС). Разброс ставок на помещения класса «В» также достаточно велик. Цена аренды (включая операционные расходы, без НДС) может колебаться от \$300 за кв.м в год (в периферийных объектах) до \$570 за кв.м в год.

В 2006 году стоимость купли-продажи офисных помещений варьировалась в пределах от \$3800-4000 за кв.м для помещений класса А до \$2000-3200 за кв.м на помещения класса В.

Таблица 5.4

**Основные показатели бизнес-центров Санкт-Петербурга в 2006 году**

	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей (тыс.кв.м)	534,8	
в том числе (тыс. кв.м)	55,0	479,8
Доля свободных площадей (%)	6,5	3,5
Базовые арендные ставки (\$/кв.м/год) без учета операционных расходов и НДС (18%)	560-845	255-480
Ставки операционных расходов (\$/кв.м/год)	75-130	45-90
Цены продажи (\$/кв.м)	3800-4000	2000-3200

Источник: Knight Frank Research, 2007

В целом, на рынке офисных помещений наблюдается высокая инвестиционная активность. Предложение в основном представлено новыми офисными проектами. На рынке появились офисные объекты, построенные «с нуля».



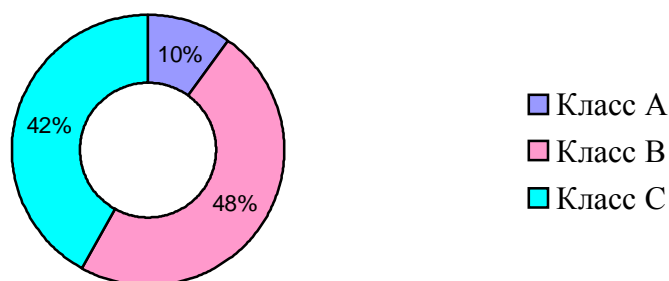
Наибольшим спросом, причем как у арендаторов, так и у покупателей, пользуются офисы, расположенные в Выборгском, Калининском, Приморском, Василеостровском и Красносельском районах города.

По итогам 2006 года эксперты рынка отмечают формирование новых деловых зон. Началось активное формирование деловых зон на основных набережных - Выборгской, Петроградской, Синопской, Аптекарской, Пироговской, Свердловской и Ушаковской. Столь стремительное освоение этих зон можно объяснить хорошей транспортной доступностью, а также наличием парковочных мест. Большой популярностью пользуется территория Московского проспекта, а также Пулковское шоссе, Ленинский проспект (район пл. Конституции), район Морского порта и ряд других зон.

По данным на март 2007 года доля бизнес-центров класса А составляет 10%, класса В – 48 %, класса С – 42%. Структура действующих бизнес-центров приведена в Диаграмме 5.3.

Диаграмма 5.3

### Структура действующих бизнес-центров



#### 5.4. Офисные здания и встроенные помещения

**Встроенные офисные помещения** располагаются по всей территории Санкт-Петербурга. Сегмент встроенных помещений пополняется, в основном, за счет перевода жилого фонда в нежилой, появления встроенных помещений при новом жилищном и коммерческом строительстве, а также за счет реконструкции производственных зданий.

По данным ГУИОН офисные площади в отдельных строениях (зданиях) и во встроенных помещениях жилых домов по состоянию на 1 января 2007 года составляли 12 953,5 тыс. кв. м (88%) и 1 712,7 тыс. кв. м (12%) соответственно при общем объеме офисных площадей в 14 666,2 тыс. кв.м. Данные по объемам офисных зданий и встроенных помещений приведены выше в Таблице 5.2.

Распределение объемов предложения как офисных зданий, так и встроенных помещений по районам города в течение года оставалось неравномерным. Наибольшие объемы предложения приходились на центральные районы города.

Основной тенденцией 2006 года является то, что доля предложения офисных зданий и встроенных помещений в центральных районах будет постепенно снижаться за счет увеличения предложения в других районах.

Самыми востребованными на рынке купли-продажи встроенных офисных площадей в 2007 году являются помещения площадью от 100 до 200 кв.м, однако растет спрос на помещения площадью более 200 кв.м.





### 5.5. Тенденции и прогноз развития рынка офисных помещений

По результатам обработки материалов экспертных опросов состояния рынка офисной недвижимости были получены данные, позволяющие оценить основные тенденции, динамику и прогноз развития рынка аренды в 2007 и 2008 годах (Таблицы 5.5, 5.6 и Диаграммы 5.4, 5.5).

Таблица 5.5

**Изменение состояния рынка аренды офисных помещений с ноября 2000 г. по февраль 2007 г. и прогноз до февраля 2009 г.**  
(по сравнению с докризисным уровнем – весна 1998 года)

Основные характеристики	нояб 00	фев 02	фев 03	фев 04	фев 05	фев 06	фев 07	фев 08	фев 09
<b>Активность рынка</b>									
Активность спроса	82%	112%	128%	126%	127%	133%	153%	179%	211%
Активность предложения	150%	173%	210%	253%	309%	358%	388%	403%	411%
Реальные сделки	58%	66%	73%	75%	78%	79%	82%	85%	87%
<b>Уровень цен</b>									
Уровень цен спроса	51%	62%	66%	77%	84%	92%	109%	130%	153%
Уровень цен предложения	78%	97%	117%	139%	165%	188%	246%	334%	434%
Уровень цен сделок	59%	71%	78%	90%	101%	110%	141%	186%	238%

Таблица 5.6

**Изменение темпов роста показателей рынка аренды офисных помещений**

Динамика рынка	нояб 00	фев 02	фев 03	фев 04	фев 05	фев 06	фев 07	фев 08	фев 09
<b>Активность рынка</b>									
Активность спроса	10%	36%	15%	-2%	1%	5%	15%	16%	17%
Активность предложения	3%	16%	21%	20%	22%	16%	8%	4%	2%
Реальные сделки	7%	13%	11%	3%	3%	2%	4%	4%	3%
<b>Уровень цен</b>									
Уровень цен спроса	4%	22%	7%	16%	9%	10%	18%	20%	18%
Уровень цен предложения	11%	25%	20%	19%	18%	14%	31%	36%	30%
Уровень цен сделок	9%	21%	9%	16%	12%	9%	29%	32%	28%

Диаграмма 5.4

**Динамика спроса и предложения на рынке аренды офисной недвижимости**

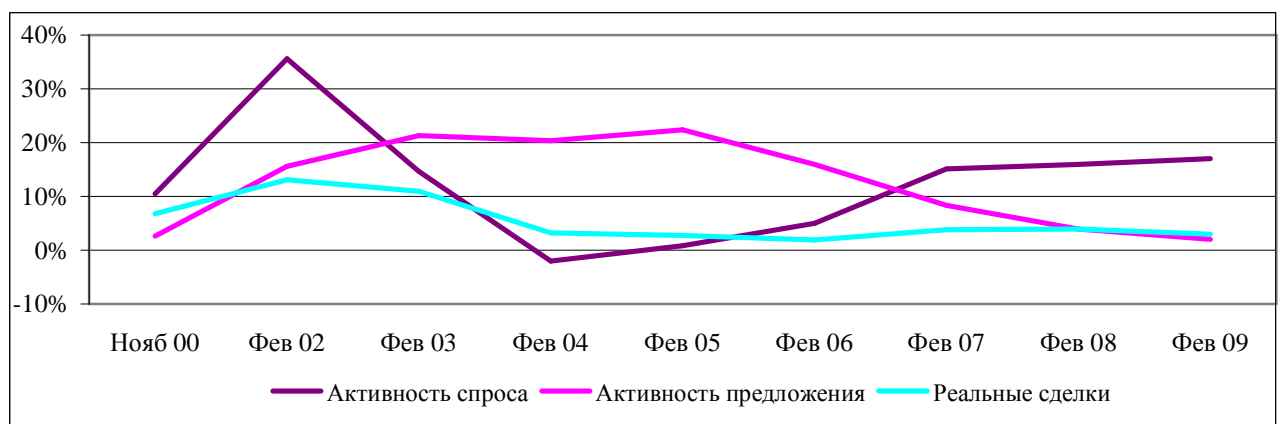
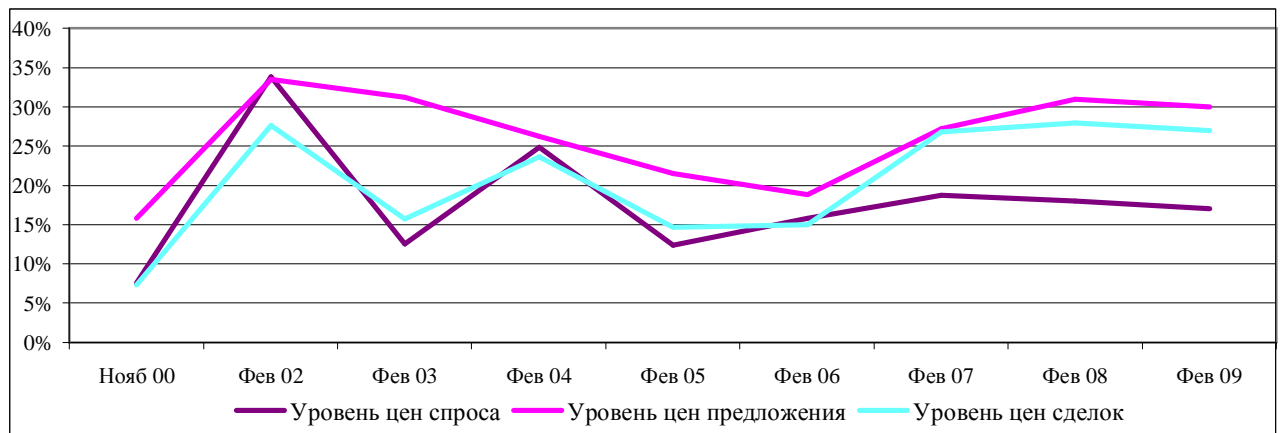


Диаграмма 5.5

**Динамика цен на рынке аренды офисной недвижимости**



Графики изменения показателей рынка аренды нежилых помещений офисного назначения за период с августа 1998 года по февраль 2007 года и прогноз развития рынка аренды офисных помещений до начала 2009 года представлены в Приложениях.

Анализ динамики показателей активности рынка аренды офисных помещений показывает, что начиная с начала 2002 года, темпы роста количества сделок снижаются. С февраля 2002 до начала 2004 года падение темпов роста количества сделок было обусловлено увеличением темпа роста активности предложения, сопровождавшегося падением темпа роста активности спроса. С начала 2004 года, вследствие повышения интереса к Санкт-Петербургу со стороны крупных российских и иностранных фирм, а также вследствие процесса развития местного бизнеса наметилась тенденция к повышению темпов роста активности спроса, которая продолжалась до начала 2007 года. Вместе с тем, повышение темпов активности спроса не прекратило, а только стабилизировало темпы роста активности реальных сделок. Ситуацию не изменило даже наметившееся с февраля 2005 года снижение темпов роста активности предложения.

Ценовая ситуация на рынке аренды офисных помещений определяется соотношением темпов роста уровня цен спроса и предложения. Причем наибольшее влияние на динамику цен сделок оказывает динамика цен спроса. При сохранении тенденции общего роста цен с февраля 2002 года на рынке наблюдается устойчивое падение темпов роста цен предложения. Из диаграммы 5.5 видно, что характер изменения темпов роста цен спроса и характер изменения темпов роста цен реальных сделок до февраля 2005 года, по существу, повторялись. С февраля 2006 по февраль 2007 года увеличились темпы роста цен спроса и темпы роста уровня цен сделок. По мнению экспертов, такая ситуация приведет к незначительному (на 3%) увеличению темпа роста уровня цен к началу 2008 года.

Таким образом, к началу 2008 года тенденция роста цен сохранится (Диаграмма 4.7). В дальнейшем, в течение 2008 года, темп роста арендных ставок будет замедляться, в результате чего **рост арендной платы офисных помещений в период с января по декабрь 2008 года, вероятнее всего, составит порядка 27-29%.**



## 5.6. Выводы из анализа рынка аренды офисных помещений

Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга на сегодняшний день является одним из перспективных рынков коммерческой недвижимости. Его современное состояние характеризуют следующие основные тенденции:

§ Для рынка аренды офисов (особенно в бизнес-центрах класса А и В) заметно увеличение размера запрашиваемых площадей, повышение требовательности к набору и качеству услуг, осознание потенциальными потребителями преимуществ аренды в бизнес-центрах (имиджевые и инфраструктурные), повышение платежеспособности отечественных компаний.

§ Рост предложения небольших офисов (до 100 кв.м) в бизнес-центрах приводит к насыщению рынка в этом сегменте.

§ Увеличено количество банков (в т.ч. с иностранным капиталом) которые ищут помещения для открытия офисов в Санкт-Петербурге (аренда или покупка).

§ Ожидается, что в среднем в 2007 спрос и цены на офисные помещения стабилизируются. Однако цены на офисы небольшой площади еще сохранятся на высоком уровне по причине высокого спроса.

Очевидно, что объемы ввода и сделок по качественным офисным помещениям, степень удовлетворенности спроса, общий уровень развития рынка окажут влияние на развитие рынка в целом.

Ожидается, что в 2008 года спрос на рынке помещений бизнес-центров стабилизируется, цены также войдут в стадию стабилизации. Вместе с тем, цены на офисы небольшой площади сохранятся на достаточно высоком уровне по причине высокого спроса. Сохранится рост спроса на офисные помещения в бизнес-центрах класса «В». Для рынка аренды офисов бизнес-центров класса «В» и «А» характерны тенденции увеличения размера запрашиваемых площадей, повышения требовательности к набору и качеству услуг.

При строительстве и реконструкции объектов офисного назначения преобладает строительство бизнес-центров классов «А» и «В». Имеется тенденция территориального смещения строительства бизнес-центров из исторического центра города в новые формирующиеся деловые районы.

***Вероятнее всего, рост арендной платы офисных помещений в период с января по декабрь 2007 года, составит 27-29%.***



## 6. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

### 6.1 Общая характеристика рынка

При анализе производственно-складского сектора рынка нежилого фонда специалисты рассматривают производственные помещения совместно с объектами складского назначения, предприятиями связи, общественного транспорта, а также гаражами. Поскольку провести четкую грань между этими сегментами, если речь идет не о вновь построенном заводе, практически невозможно.

Рынок производственно-складской недвижимости Петербурга находится в стадии формирования. Такие международные компании как МЛП, Raven Russia Limited, White Days Investments запускают на окраинах Петербурга один за другим масштабные проекты по строительству современных логистических терминалов площадью от 100 000 кв.м. Очевидно, что в ближайшие годы инвестиционная активность на рынке высококачественных складских площадей будет только увеличиваться. С увеличением инвестиционных сделок будут расти требования к инвестиционному качеству объектов. На сегодняшний день рынок складской недвижимости ощущает острую нехватку высококлассных складских площадей.

По данным ГУИОН на 1 января 2007 года объем производственно-складской недвижимости составлял 31 581,9 тыс. кв. м, из которых 22 765,8 тыс. кв. м занимал производственный сектор, складской – 6 346,4 тыс. кв. м, гаражи – 1 793,2 тыс. кв. м, предприятия связи и АТС – 532,2 тыс. кв. м, общественный транспорт – 144,3 тыс. кв. м. При этом площади строений производственных объектов занимали 22 611,2 тыс. кв. м (74%), складских – 5 662,2 тыс. кв. м (19%) от общего объема производственно-складских помещений.

Площади во встроенных производственно-складских помещениях занимали 1 157,7 тыс. кв. м, из которых 154,6 тыс. кв. м составляли площади производственных объектов, складские площади – 684,2 тыс. кв. м, гаражи – 279,4 тыс. кв. м, предприятия связи и АТС – 39,5 тыс. кв. м.

Распределение производственно-складских площадей по типам помещений приводится в Таблице 6.1.

Таблица 6.1.

**Распределение производственно-складских площадей по типам помещений**

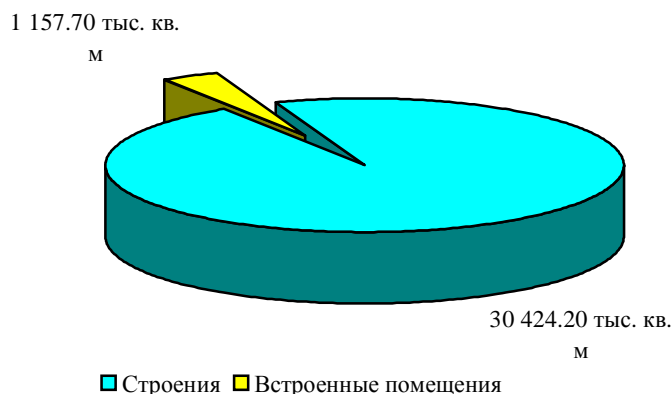
Тип помещений	Площадь строений (тыс. кв. м)	Площадь встроенных помещений (тыс. кв. м)	Общая площадь (тыс. кв. м)
Производственный	22 611,2	154,6	22 765,8
Складской	5 662,2	684,2	6 346,4
Гаражи	1 513,8	279,4	1 793,2
Предприятия связи и АТС	492,7	39,5	532,2
Общественный транспорт	144,3		144,3
<b>ИТОГО</b>	<b>30 424,2</b>	<b>1 157,7</b>	<b>31 581,9</b>



Распределение производственно-складских площадей в строениях и встроенных помещениях на начало 2007 года приводится на Диаграмме 6.1.

Диаграмма 6.1

### Распределение производственно-складских площадей с учетом встроенных помещений

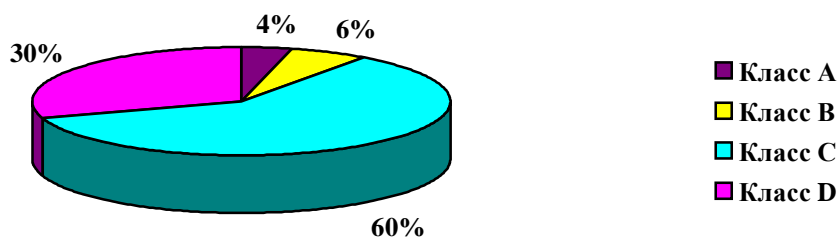


#### Предложение

В структуре рынка складских помещений преобладают склады класса С (60%), класса D (30%), класса В (6%) и лишь 4% складов относятся к высококачественным помещениям класса А. Структура рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга приведена в Диаграмме 6.2.

Диаграмма 6.2

### Структура рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга



#### Спрос

Бурное развитие в Санкт-Петербурге сектора оптовой и розничной торговли, приход новых игроков на рынок ритейла и открытие крупных торговых центров стали причиной повышенного спроса на склады класса А и В. Однако темпы прироста складских площадей заметно отстают от темпов прироста оборотов торговых предприятий. Спрос на склады класса А и В значительно превышает предложение. Остается высоким спрос на складские и промышленные объекты класса С, расположенные в черте города. Такие склады пользуются популярностью у предприятий малого и



среднего бизнеса и предприятий розничной торговли ввиду низких арендных ставок и удобного местоположения в городе.

Основными сдерживающими факторами развития рынка складской недвижимости в Санкт-Петербурге являются дефицит земельных участков с развитой инфраструктурой, их высокая стоимость, отсутствие стабильного земельного рынка, а также сложности с согласованиями инвестиционных проектов.

Клиенты все чаще предпочитают арендовать современные складские помещения при полном наличии дополнительных услуг (погрузочно-разгрузочные услуги, учет и контроль, логистические услуги и т.д.). Кроме того, арендаторы предпочитают снимать складские помещения в комплексе с офисными и производственными помещениями, находящимися на этой же территории. Выдвигаются и технические требования к складам: здание склада должно быть прямоугольным, на каждые 500 кв. м должны приходиться одни ворота, потолки высотой не ниже 7 м, полы с антипылевым покрытием, все помещения должны быть оснащены системами принудительной вентиляции и пожаротушения.

Спрос на склады класса А и В значительно превышает предложение. Остается высоким спрос на складские и промышленные объекты класса С, расположенные в черте города. Такие склады пользуются популярностью у предприятий малого и среднего бизнеса, предприятий розничной торговли, ввиду низких арендных ставок и удобного местоположения в городе.

По оценкам экспертов, в настоящее время на рынке наблюдается тенденция снижения спроса на некачественные складские помещения. Конкуренция торговых компаний между собой стимулировала повышение требований к поставщикам и производителям товаров, что, в свою очередь, привело к ужесточению требований к складским комплексам.

Наиболее востребованы на рынке аренды складской недвижимости помещения площадью от 1000 до 1500 кв. м. Основными арендаторами таких площадей является средний и крупный бизнес. Достаточно весомую долю в спросе имеют складские помещения площадью 500 - 1000 кв.м. Увеличился спрос на более крупные складские помещения, площадью 2 000 – 3 000 кв.м. Основными арендаторами таких площадей являются представители среднего и крупного бизнеса, а также иностранные компании. Крупные логистические и торговые компании предпочитают арендовать помещения от 2000 до 6000 кв. м. Имеется на рынке предложение арендовать от 50000 кв. м, которое исходит от одной из крупнейших в России логистических компаний, развивающей сеть своих терминалов.

Уровень доходности объектов складской недвижимости составляет 10-15%, а срок окупаемости - до 10 лет.

Рост ставок аренды производственно-складских помещений в Петербурге за 2006 год составил 9%. Стоимость арендных ставок складов и производственных помещений представлен в Таблице 6.2.

Таблица 6.2

**Стоимость арендных ставок складов и производственных помещений  
в Санкт-Петербурге за 2006 год**

<b>Класс</b>	<b>Аренда (в \$ за кв. м общей площади в месяц)</b>
<b>A</b>	от 14
<b>B</b>	12-14
<b>C</b>	9-12
<b>D</b>	от 6



## 6.2. Территориальная структура рынка производственно-складских помещений

Нежилые помещения производственно-складского назначения распределяются по районам города весьма неравномерно. Распределение встроенных производственно-складских площадей и площадей в отдельно стоящих зданиях по районам города по состоянию на начало 2007 года приводится в Таблице 6.3.

Таблица 6.3

### Распределение производственно-складских площадей по районам города

Районы	Площадь встроенных помещений (тыс. кв. м)	Площадь строений (тыс. кв. м.)	Итого площадей (тыс. кв. м.)
Адмиралтейский	118,5	668,4	786,9
Василеостровский	84,9	500,6	585,5
Выборгский	57,2	3 025,0	<b>3 082,2</b>
Калининский	24,4	2 420,3	2 444,7
Кировский	103,0	2 976,0	3 079,0
Колпинский	4,7	3 142,1	<b>3 146,8</b>
Красногвардейский	56,8	1 434,6	1 491,4
Красносельский	9,9	891,3	901,2
Кронштадтский	7,9	503,5	511,4
Курортный	6,8	304,2	311,0
Московский	48,0	2 384,0	2 432,0
Невский	105,9	3 605,1	<b>3 711,0</b>
Петроградский	106,6	1 683,6	1 790,2
Приморский	82,0	1 936,0	2 018,0
Петродворцовый	4,8	619,6	624,4
Пушкинский	34,7	487,8	522,5
Фрунзенский	27,9	2 344,6	2 372,5
Центральный	273,7	1 497,5	1 771,2
<b>Итого:</b>	<b>1 157,7</b>	<b>30 424,2</b>	<b>31 581,9</b>

В секторе производственно-складских площадей лидерами являются Невский (3 711,0 тыс. кв. м), Колпинский (3 146,8 тыс. кв. м) и Выборгский (3 082,2 тыс. кв. м) районы, доля которых в общем объеме производственно-складских помещений составляет около 32%. Далее следуют Кировский (3 079,0 тыс. кв. м), Калининский (2 444,7 тыс. кв. м) и Московский (2 432,0 тыс. кв. м) районы.

Лидерами по объемам производственно-складских площадей в отдельных строениях также являются Невский (3 605,1 тыс. кв. м), Колпинский (3 142,1 тыс. кв. м) и Выборгский (3 025,0 тыс. кв. м) районы.

В сегменте встроенных производственно-складских площадей первое место принадлежит Центральному району (273,7 тыс. кв. м). Далее идут Адмиралтейский и Петроградский районы (118,5 тыс. кв. м и 106,6 тыс. кв. м соответственно).



### 6.3. Тенденции и прогноз рынка производственно-складских помещений

По результатам обработки материалов экспертных опросов состояния рынка офисной недвижимости, были получены данные, позволяющие оценить основные тенденции, динамику и прогноз развития рынка аренды в 2008 и 2009 годах (Таблицы 6.4, 6.5 и Диаграммы 6.3, 6.4).

Таблица 6.4

#### Изменение состояния рынка аренды производственно-складских помещений в период с ноября 2000 г. по февраль 2007 г. и прогноз до февраля 2009 г. (по сравнению с докризисным уровнем – весна 1998 года)

Основные характеристики	нояб 00	фев 02	фев 03	фев 04	фев 05	фев 06	фев 07	фев 08	фев 09
<b>Активность рынка</b>									
Активность спроса	128%	166%	196%	226%	242%	278%	348%	452%	596%
Активность предложения	103%	113%	128%	140%	145%	154%	164%	172%	179%
Реальные сделки	53%	56%	62%	69%	70%	72%	73%	77%	80%
<b>Уровень цен</b>									
Уровень цен спроса	45%	61%	68%	85%	96%	111%	132%	155%	181%
Уровень цен предложения	68%	90%	119%	150%	182%	216%	275%	360%	468%
Уровень цен сделок	54%	69%	79%	98%	112%	129%	164%	210%	266%

Таблица 6.5

#### Изменение темпов роста показателей рынка аренды производственно-складских помещений

Динамика рынка	нояб 00	фев 02	фев 03	фев 04	фев 05	фев 06	фев 07	фев 08	фев 09
<b>Активность рынка</b>									
Активность спроса	20%	30%	18%	15%	7%	15%	25%	30%	32%
Активность предложения	-8%	10%	12%	10%	3%	6%	6%	5%	4%
Реальные сделки	10%	6%	11%	11%	0%	3%	2%	5%	4%
<b>Уровень цен</b>									
Уровень цен спроса	8%	34%	13%	25%	12%	16%	19%	18%	17%
Уровень цен предложения	16%	34%	31%	26%	21%	19%	27%	31%	30%
Уровень цен сделок	7%	28%	16%	24%	15%	15%	27%	28%	27%





Диаграмма 6.3

### Динамика спроса и предложения на рынке аренды производственно-складских помещений

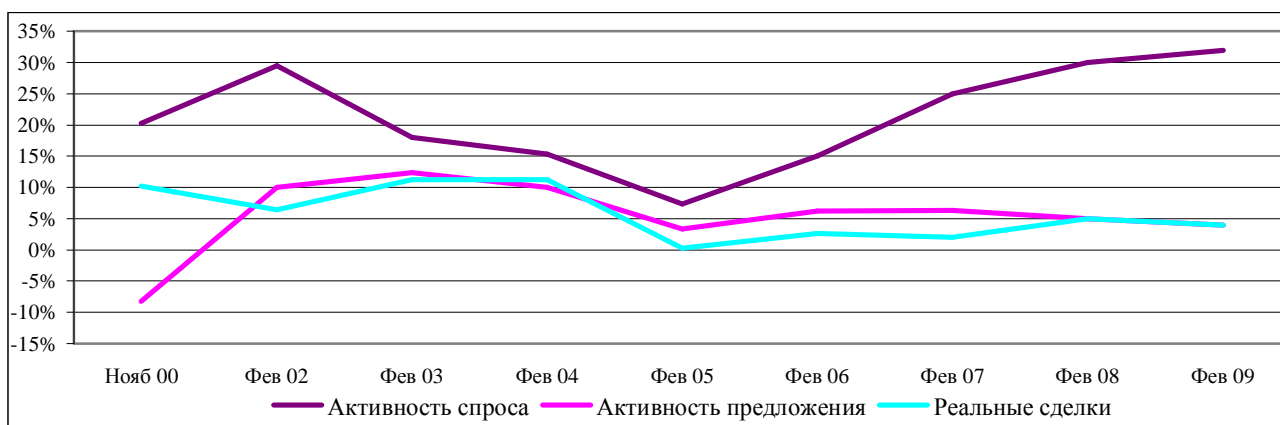
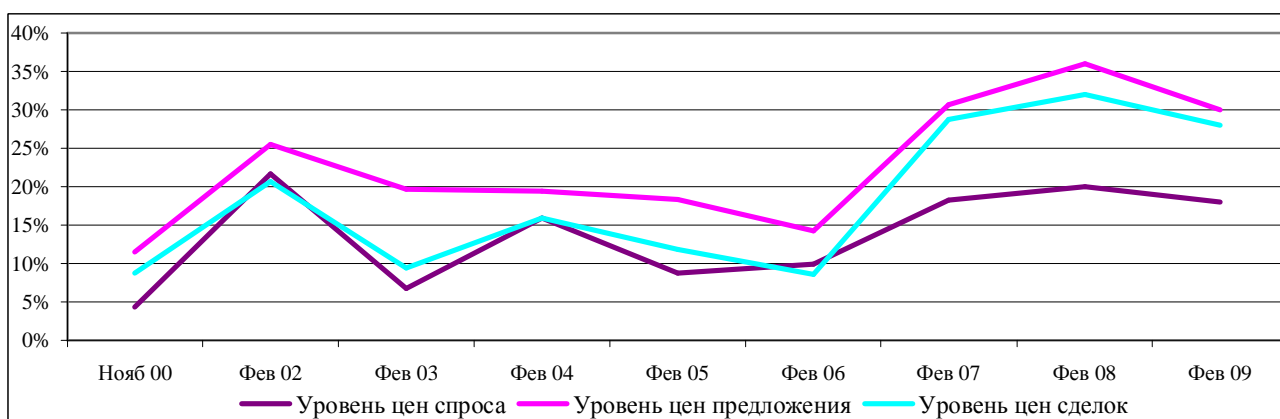


Диаграмма 6.4

### Динамика цен на рынке аренды производственно-складских помещений



Графики изменения показателей рынка аренды нежилых помещений производственно-складского назначения за период с августа 1998 года по февраль 2007 года и прогноз развития рынка аренды производственно-складских помещений до начала 2009 года представлены в Приложениях.

Ценовая ситуация на рынке аренды производственно-складских помещений определяется соотношением темпов роста уровня цен спроса и предложения. Причем, наибольшее влияние на динамику цен сделок оказывает динамика цен спроса. С февраля 2006 по февраль 2007 года темп роста цен сделок увеличился на 12%, темп роста уровня цен спроса увеличился на 1%.

Прогнозируется умеренный рост цен аренды промышленно-складской недвижимости, вероятнее всего, *рост арендной платы производственно-складских помещений в период с января по декабрь 2008 года составит 26-28%*.



#### 6.4. Выводы из анализа рынка аренды производственно-складских помещений

Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга на сегодняшний день является одним из самых динамично развивающихся. Его современное состояние характеризуют следующие основные тенденции:

§ Спрос на производственно-складские площади, в связи с отсутствием адекватного предложения значительно вырос. Спрос не носит ярко выраженного сезонного характера, но незначительные колебания все же присутствуют.

§ Уменьшилось число заявок на аренду производственных помещений в черте города, увеличилось число заявок на аренду производственных помещений в ближайших пригородах.

§ Сохраняется дефицит готовых складских площадей, соответствующих требованиям арендаторов, уровень ставок на предлагаемые складские площади не всегда соответствует качеству сдаваемых площадей.

§ Имеется спрос на покупку земли для организации складских площадок в промышленной зоне. Спрос превышает предложение из-за плохого состояния производственных территорий - нет хороших подъездных путей.

§ Увеличилось предложение загородных объектов (в основном производственных), находящихся в удовлетворительном техническом состоянии.

§ В производственном секторе сохраняется неудовлетворенный спрос на благоустроенные складские терминалы. Начал формироваться рынок логистических комплексов и технопарков класса «В» и «В+».

§ Наиболее востребованы на рынке аренды складской недвижимости помещения площадью 1 000 – 1 500 кв. м. Достаточно весомую долю в спросе имеют складские помещения, площадью 500 – 1 000 кв.м.

§ Средний и малый бизнес для размещения складов ищет объекты небольшой площади поблизости от станций метро. К таким арендаторам относятся в основном мелкие и средние розничные торговые операторы. Площади востребованных ими помещений составляют от 50 до 500 кв. м.

§ Все большее значение для арендаторов приобретает наличие дополнительных услуг – организации погрузочно-разгрузочных работ, учет и контроль, растаможивание, логистические услуги и др. Растет спрос на аренду в имущественных комплексах, сочетающих аренду складских и производственных помещений с офисными.

§ Ставки на помещения класса «D» будут оставаться стабильными, поскольку стабилен спрос на небольшие, удобно расположенные помещения со стороны стрит-ритейла (особенно в центральных частях города). Снижение объемов стрит-ритейла под влиянием возникновения новых торговых комплексов и гипермаркетов (современных форм торговли, в большей степени ориентированных на современные складские помещения) в силу специфики организации городского пространства в центре города будет менее заметно.

Прогнозирование ставок складских помещений класса «А» и «В» до 2008 – 2009 г.г. затруднено, поскольку большое количество проектов, заявленных в последние годы, остались нереализованными, ряд проектов отставал по срокам от заявленных на 1-3 года. Очевидно, что объемы ввода и сделок по качественным помещениям, степень удовлетворенности спроса, общий уровень развития рынка окажут влияние на развитие рынка.

***Рост арендной платы производственно-складских помещений в период с января по декабрь 2008 года составит 26-28%.***



## 7. ВЫВОДЫ

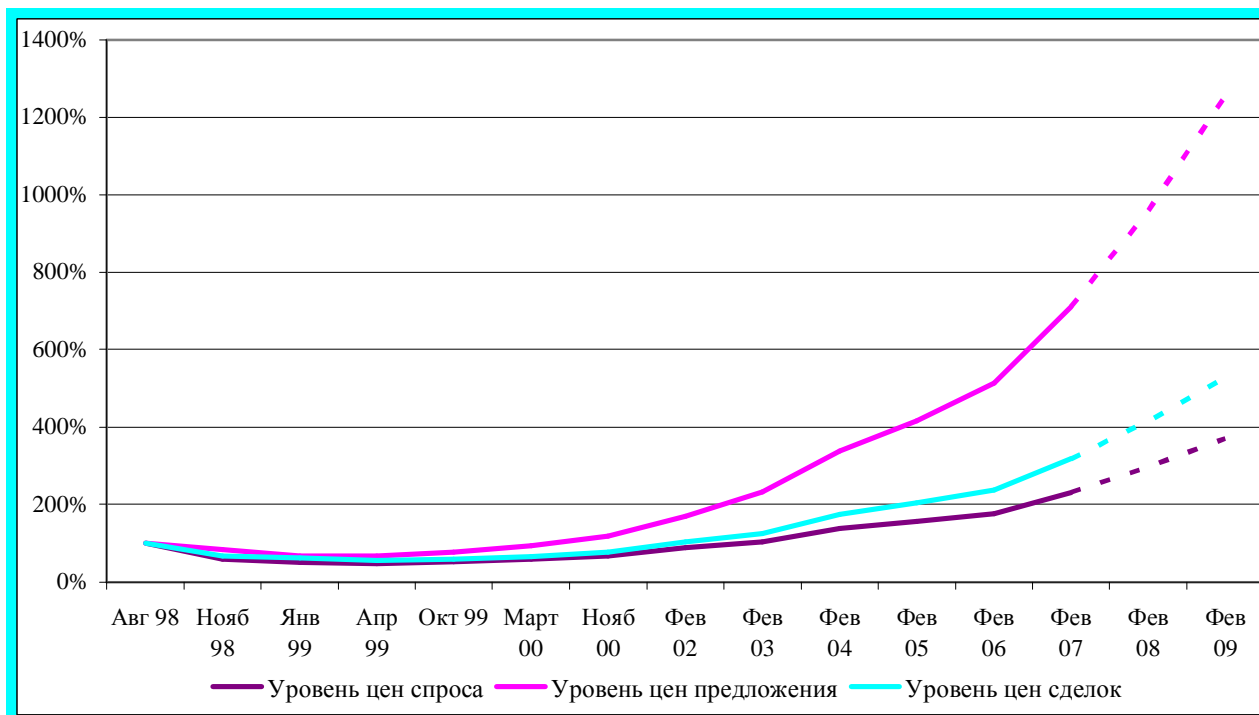
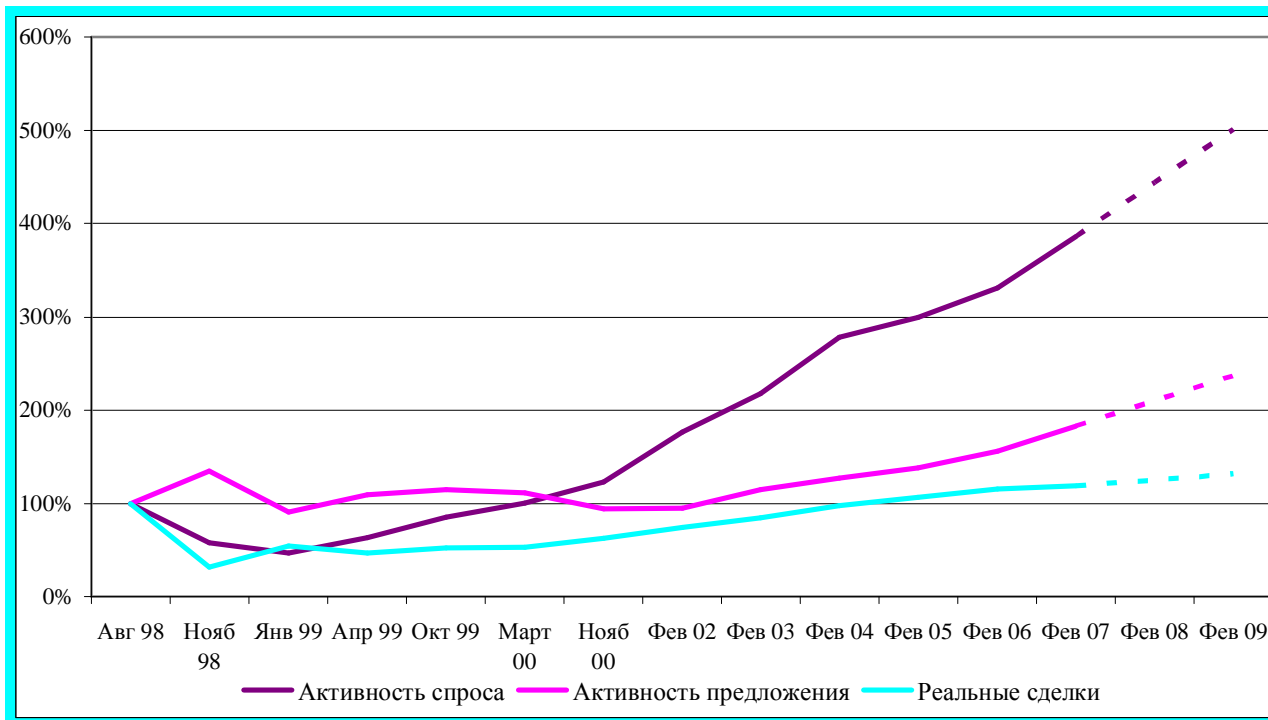
1. На рынке торговых помещений в феврале 2007 года сложилась тенденция увеличения темпов роста цен (34% против 16% в феврале 2006 года). По прогнозным оценкам, к началу 2008 года рост цен сохранится, но темп их роста замедлится и составит порядка 31% от начала 2007 года. В дальнейшем, в течение 2008 года, темп роста арендных ставок будет замедляться еще более значительно, в результате чего **рост арендной платы торговых помещений при номинации в долларовом выражении в период с января по декабрь 2008 года составит 26-28%**.
2. Анализ динамики арендных ставок офисных помещений показал, что в феврале 2007 года в этом секторе сложилась тенденция увеличения темпов роста цен (29% против 9% в феврале 2006 года). По прогнозным оценкам, арендные ставки офисных помещений к началу 2008 года по сравнению с началом 2007 года вырастут еще на 32%. В течение 2008 года темп роста арендных ставок, вероятнее всего, будет снижаться, в результате чего можно ожидать, что **рост арендной платы офисных помещений при номинации в долларовом выражении в период с января по декабрь 2008 года составит 27-29%**.
3. На рынке аренды производственно-складской недвижимости прогнозируется умеренный рост арендной платы при снижающихся темпах роста. В результате арендные ставки производственно-складских помещений к началу 2008 года по сравнению с началом 2007 года вырастут еще на 28%. В течение 2008 года темп роста арендных ставок будет продолжать снижаться, в результате чего можно ожидать, что **рост арендной платы производственно-складских помещений при номинации в долларовом выражении в период с января по декабрь 2007 года составит 26-28%**.
4. Исходя из динамики изменения уровня арендных ставок встроенных помещений Санкт-Петербурга и структуры нежилого фонда КУГИ можно предположить, что для объектов, аналогичных объектам нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург рост арендной платы при номинации в долларовом выражении в период с января по декабрь составит 22-27% , что, при сохранении существующей тенденции падения курса доллара США, будет соответствовать **росту арендной платы при номинации в рублях на уровне 13-18%**.
5. Приложение 2 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 г. № 1958 предусматривает поэтапный порядок пересчета величины арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург. В соответствии с этим порядком пересчета в течение 2008 года продолжится повышение арендной платы объектов КУГИ, арендная ставка которых отличается от ставки, определяемой в соответствии с Методикой определения арендной платы методом массовой оценки. В результате поэтапного приведения арендной платы действующих договоров к рыночному уровню, **арендные платежи по объектам нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург будут в течение 2008 года увеличиваться, в среднем, на 4% в квартал, в результате чего начисленная арендная плата в 4 квартале 2008 года будет на 16% больше, чем в 4 квартале 2006 года.**
6. Учитывая поэтапность повышения уровня арендной платы объектов КУГИ и тенденции замедления роста рыночных цен, **повышение курса условной единицы, применяемого для расчета арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург, относительно величины, применяемой в 2007 году (35 руб.), на величину, превышающую 7% (37,5 руб.), является крайне нежелательным.**



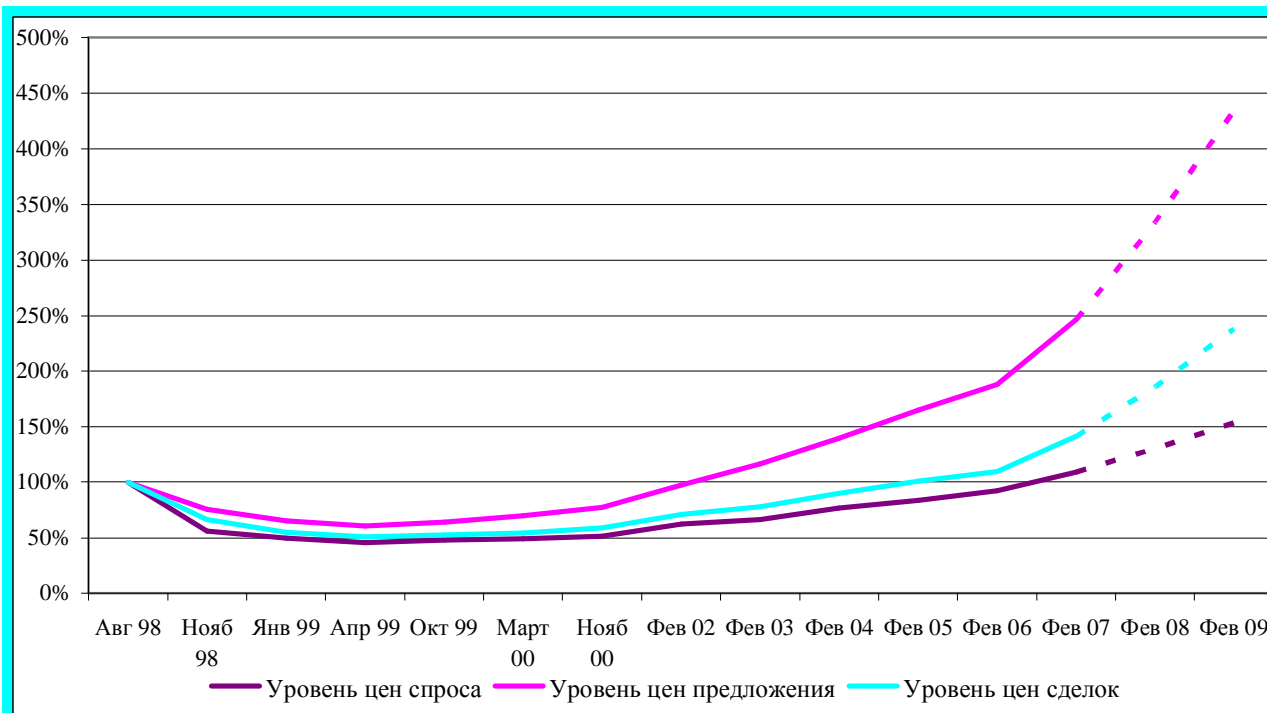
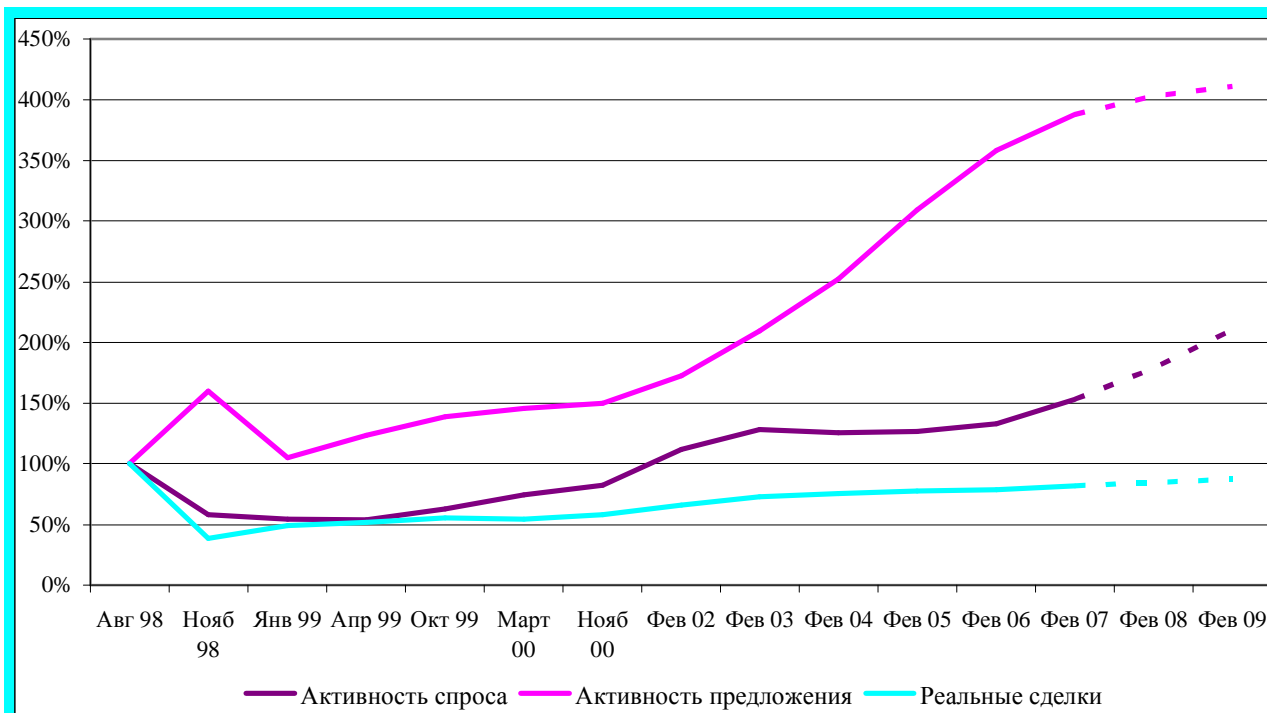
## **П Р И Л О Ж Е Н И Я**



**Графики изменения показателей рынка аренды нежилых помещений торгового назначения за период с августа 1998 года по февраль 2007 года и прогноз развития рынка аренды торговых помещений до начала 2009 года**



**Графики изменения показателей рынка аренды нежилых помещений офисного назначения за период с августа 1998 года по февраль 2007 года и прогноз развития рынка аренды офисных помещений до начала 2009 года**



**Графики изменения показателей рынка аренды нежилых помещений производственно-складского назначения за период с августа 1998 года по февраль 2007 года и прогноз развития рынка аренды производственно-складских помещений до начала 2009 года**

