

**Прогноз
развития рынка аренды нежилых помещений
в Санкт-Петербурге
(на второе полугодие 2009 года и 2010 год)
и его влияния на социально-экономическое
положение Санкт-Петербурга**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЪЕКТЫ, СУБЪЕКТЫ И ИНФРАСТРУКТУРА РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	3
1.1. ОБЪЕКТЫ РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	3
1.2. СУБЪЕКТЫ, ФОРМИРУЮЩИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	6
1.3. СУБЪЕКТЫ, ФОРМИРУЮЩИЕ СПРОС НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	11
1.4. ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УЧАСТНИКИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	12
1.5. ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ УЧАСТНИКОВ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	13
1.6. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	15
2. ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С АВГУСТА 1998 ГОДА ДО СЕРЕДИНЫ 2009 ГОДА	18
3. ВЛИЯНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА НА РЫНОК АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	24
4. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	29
4.1. РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	29
4.1.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ	29
4.1.2. ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА	31
4.1.3. АРЕНДНЫЕ СТАВКИ	32
4.2. РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ	34
4.2.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ	34
4.2.2. ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА	36
4.2.3. АРЕНДНЫЕ СТАВКИ	37
4.3. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ	40
4.4. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ	43
5. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	44
5.1. РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	44
5.1.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ	44
5.1.2. ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА	48
5.1.3. АРЕНДНЫЕ СТАВКИ	50
5.2. РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	51
5.2.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ	51
5.2.2. ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА	53
5.2.3. АРЕНДНЫЕ СТАВКИ	54
5.3. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	56
5.4. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	60
6. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ	61
6.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ	61
6.2. ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА	64
6.3. АРЕНДНЫЕ СТАВКИ	66
6.4. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	68
6.5. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	72
7. ВЫВОДЫ	73
ПРИЛОЖЕНИЯ	75

1. ОБЪЕКТЫ, СУБЪЕКТЫ И ИНФРАСТРУКТУРА РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

1.1. Объекты рынка нежилых помещений Санкт-Петербурга

Общая площадь нежилого фонда Санкт-Петербурга по данным ГУП "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" по состоянию на 01.01.2009 составила 85107,2 тыс. кв.м (увеличилась по сравнению с 2008 годом на 5%), из которых 75432,2 тыс. кв.м - отдельностоящие здания и 9675 тыс. кв.м - нежилые помещения, встроенные в жилые дома (см. табл. 1.1).

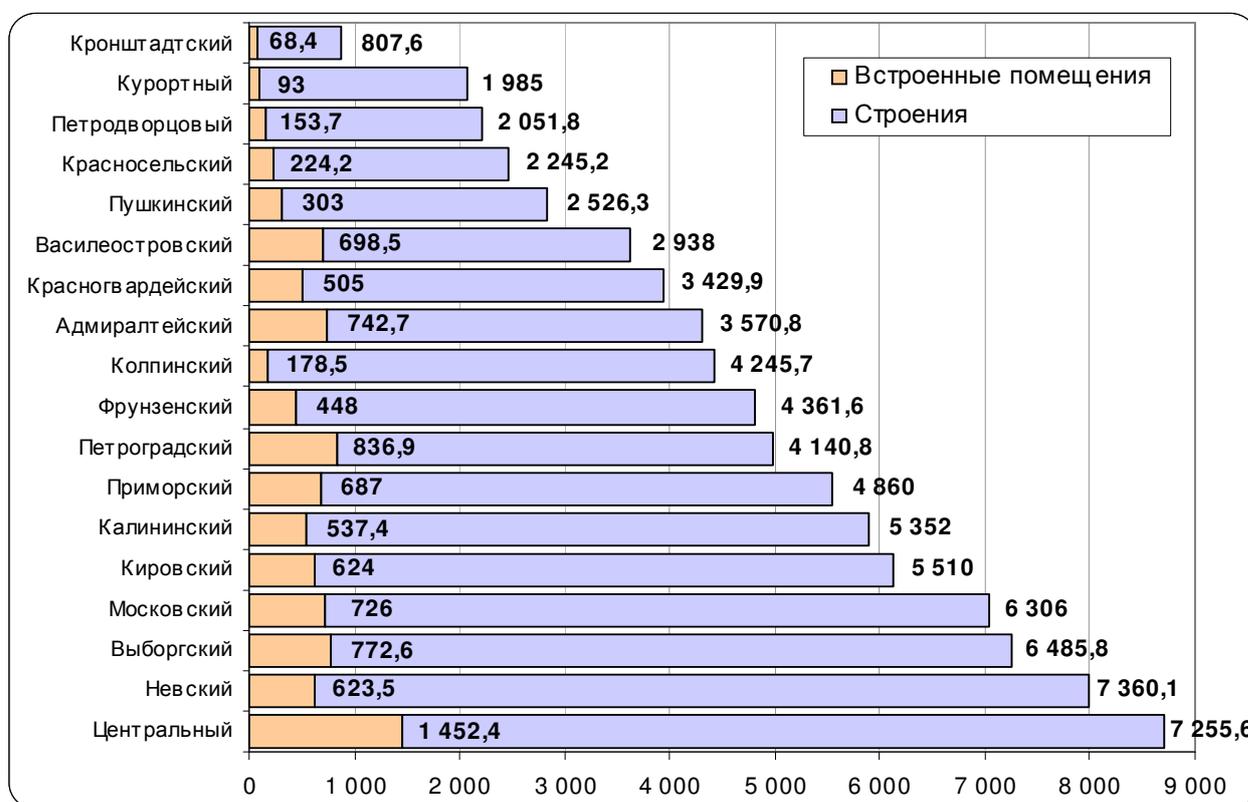
Таблица 1.1

Основные показатели по нежилому фонду Санкт-Петербурга

Показатели	на 01.01.2007	на 01.01.2008	на 01.01.2009
Число строений, шт.	41904	44217	43193
Площадь строений, тыс. кв.м	60483,3	72973,5	75432,2
Площадь встроенных нежилых помещений, тыс. кв.м	8244,5	8666,1	9675
Общая площадь нежилого фонда, тыс. кв.м	68727,8	81040,9	85107,2

Данные ГУИОН

По объему площадей строений лидируют Центральный, Невский и Выборгский районы Санкт-Петербурга. На их долю приходится более 28% общей площади строений. В секторе встроенных помещений лидируют Центральный, Петроградский и Выборгский районы, совокупная доля которых составляет 31,6% (см. рис. 1.1).

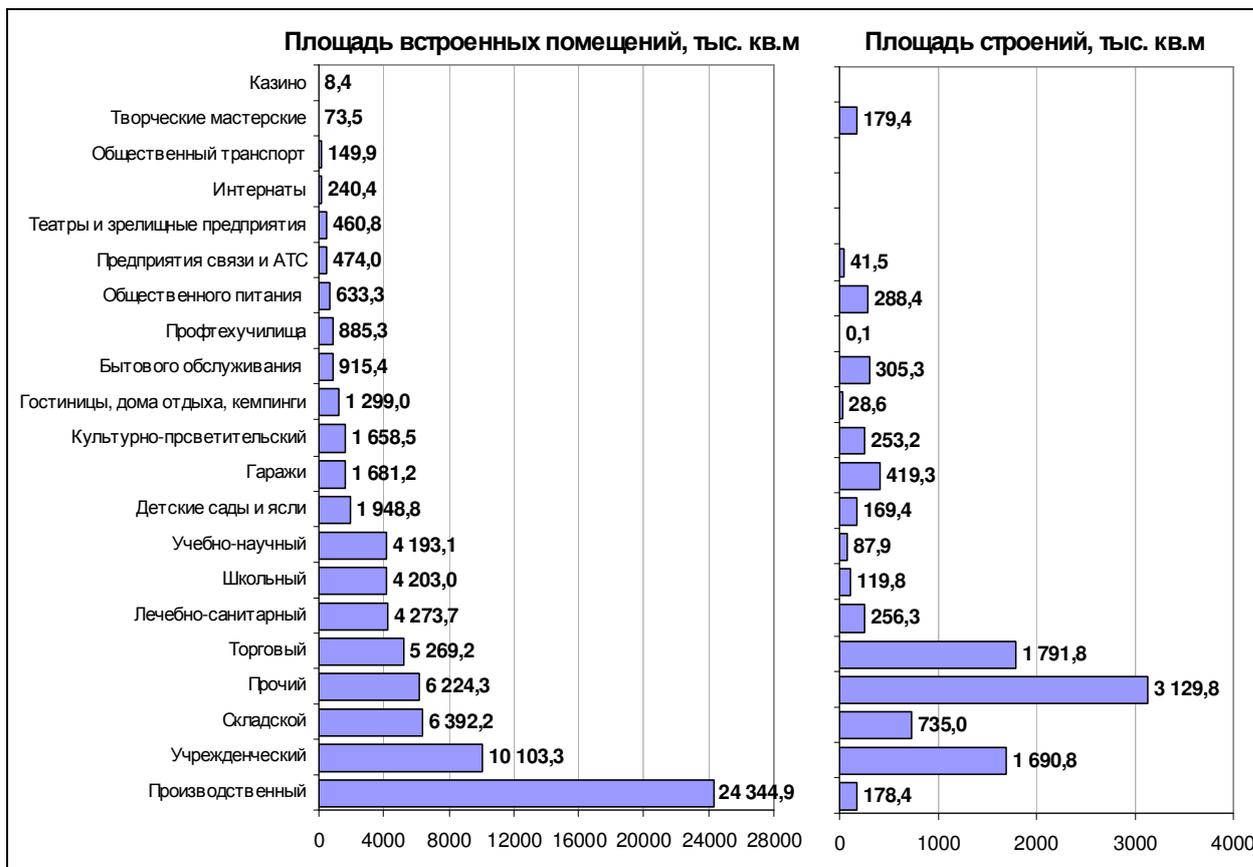


Данные ГУИОН

Рис. 1.1. Территориальная структура нежилого фонда Санкт-Петербурга, тыс. кв.м



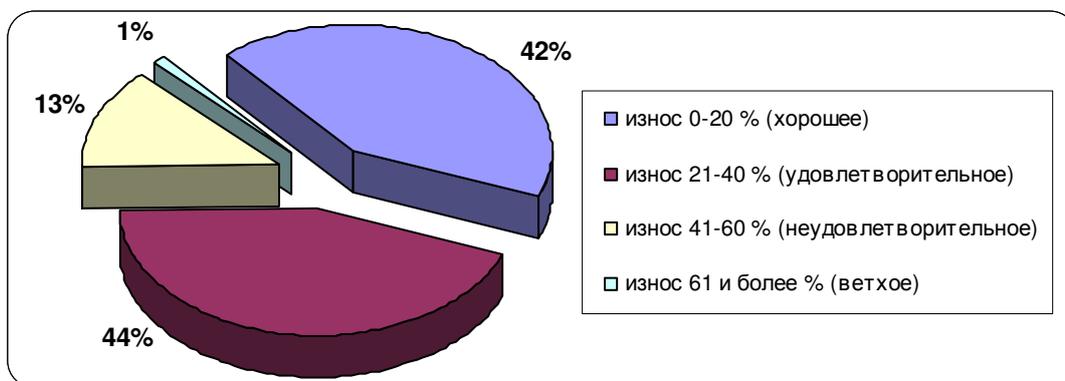
Наибольшую долю во встроенных помещениях составляют производственные, учрежденческие, складские и прочие (не вошедшие в другие типы) площади, в строениях – прочие, торговые, учрежденческие и складские (см. рис. 1.2).



Данные ГУИОН

Рис. 1.2. Структура нежилого фонда Санкт-Петербурга по типам, тыс. кв.м

Большая часть представленного на рынке аренды нежилого фонда находится в удовлетворительном (44%) или хорошем (42%) состоянии. 13% от общего объема площадей относится к категории "неудовлетворительное состояние", а 1% нежилого фонда является ветхим (см. рис. 1.3).



Данные ГУИОН

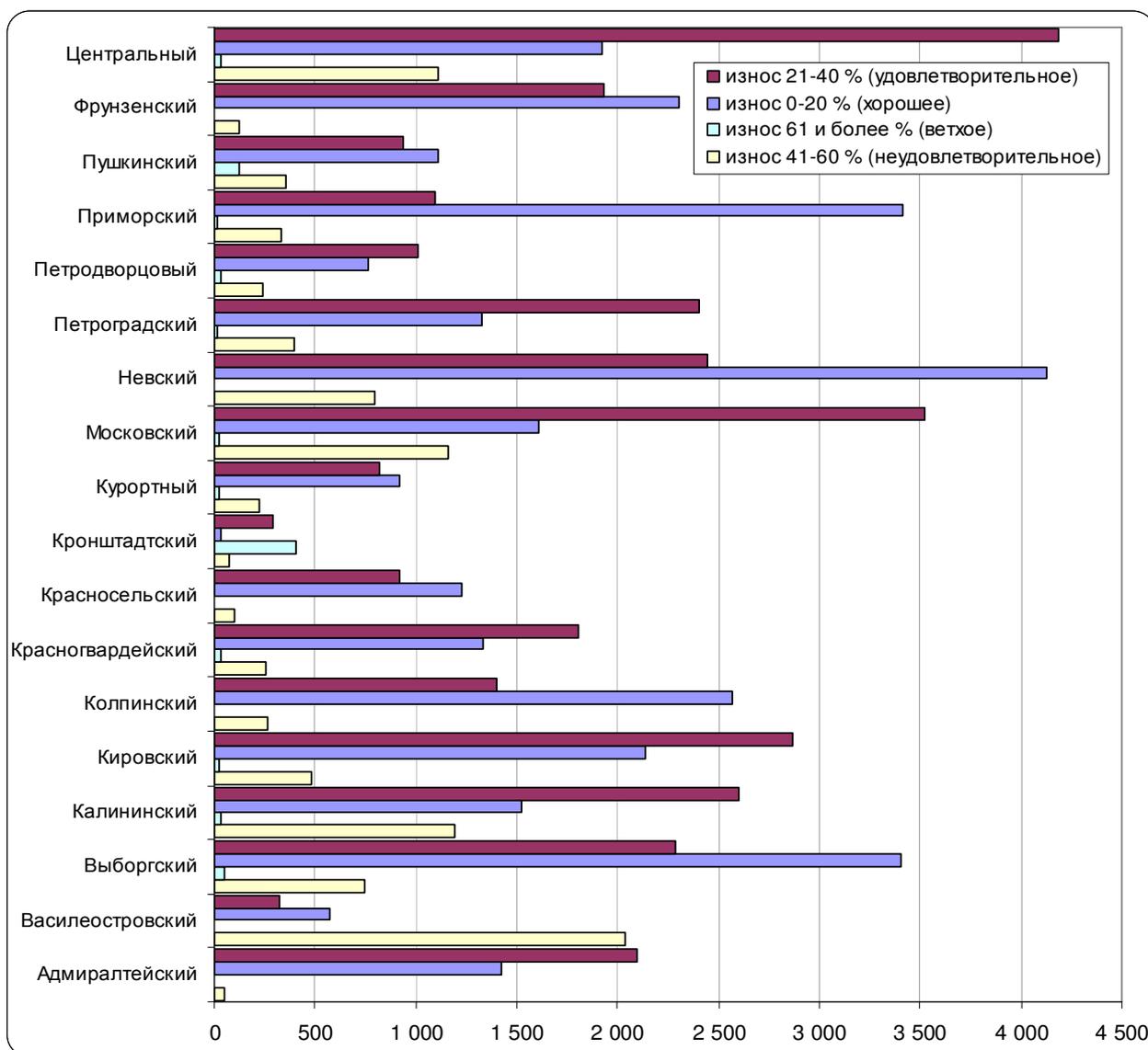
Рис. 1.3. Техническое состояние нежилого фонда Санкт-Петербурга

Лидерами по предложению ветхой нежилой недвижимости являются Кронштадтский (409,2 тыс. кв.м) и Пушкинский (127,9 тыс. кв.м) районы. Большая часть нежилого фонда,



находящегося в неудовлетворительном состоянии, приходится на Василеостровский (2041,5 тыс. кв.м), Калининский (1189,5 тыс. кв.м) и Московский (1159 тыс. кв.м) районы.

Основная доля площадей нежилого фонда, находящихся в хорошем состоянии, расположена в Невском (4123 тыс. кв.м), Приморском (3418 тыс. кв.м) и Выборгском (3402,3 тыс. кв.м) районах, в удовлетворительном – в Центральном (4186,7 тыс. кв.м), Московском (3518 тыс. кв.м) и Кировском (2869 тыс. кв.м) районах (см. рис. 1.4).



Данные ГУИОН

Рис. 1.4. Техническое состояние нежилого фонда Санкт-Петербурга по районам

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

В руках частного сектора на сегодняшний день сосредоточено более 60% нежилого фонда, что составляет около 45 млн. кв.м. К данной категории пользователей можно отнести жилищно- и гаражностроительные кооперативы, коммерческие организации и предприятия.

Еще 267 тыс. кв.м (0,4%) нежилого фонда Санкт-Петербурга находится в смешенной собственности.

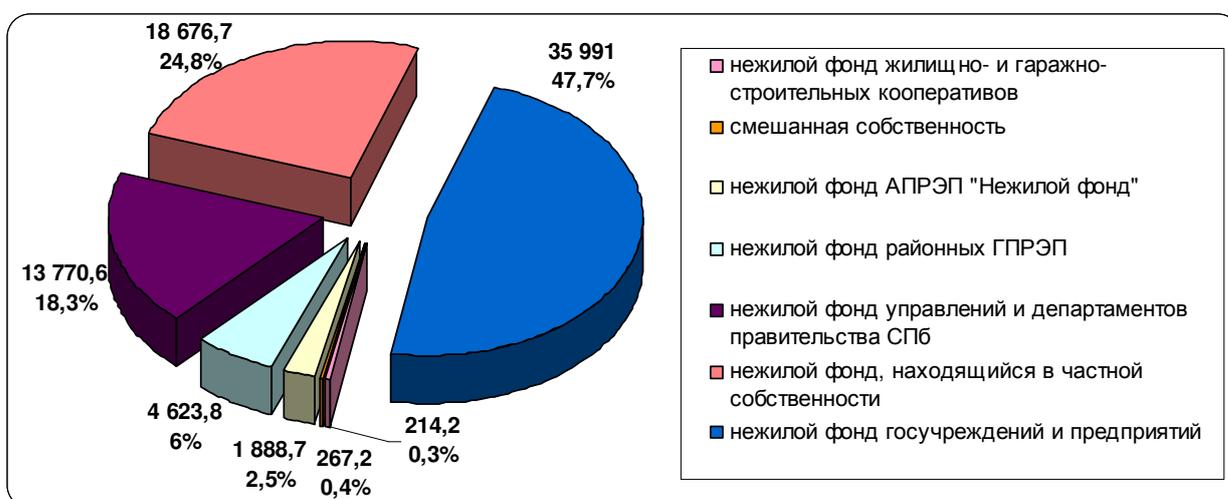
Город является одним из важнейших субъектов рынка недвижимости, не только определяющим развитие рынка аренды объектов государственной собственности, но и активно влияющим на развитие негосударственного сектора рынка аренды нежилых



помещений. На 1 января 2009 года объем площадей нежилого фонда, находящихся в собственности Правительства Санкт-Петербурга и районных ГПРЭП составил более 4623,8 тыс. кв.м.

Значительную часть нежилого фонда (47,7%) составляют объекты, занятые частными и 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.).

На рисунке 1.5 представлена структура нежилого фонда Санкт-Петербурга по категориям пользователей.



Данные ГУИОН

Рис. 1.5. Структура нежилого фонда Санкт-Петербурга по категориям пользователей, тыс. кв.м

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

В отношении формирования предложения в негосударственном секторе рынка аренды нежилых помещений можно сказать, что здесь выделяются несколько источников:

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

Малая приватизация и акционирование государственных предприятий являлись основным источником формирования предложения в негосударственном секторе рынка нежилого фонда в начале 90-х годов. До недавнего времени продаваемые в рамках приватизации объекты перестали играть ключевую роль и исчислялись десятками, в лучшем случае сотнями объектов в год.

Несмотря на то, что с 1998 года обнаружилась тенденция к деприватизации (в собственность государства вернулось более 8 тысяч предприятий, в собственность муниципалитетов – более 39 тысяч организаций и предприятий), в ближайшие годы есть основания ожидать нового всплеска малой приватизации.



В значительной степени этому должен поспособствовать вступивший в силу 3 декабря 2008 года закон Санкт-Петербурга №748-137 "О предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга или в муниципальной собственности в Санкт-Петербурге, субъектам малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге". Согласно данному законодательно-нормативному акту, принятому в самый разгар мирового финансового кризиса, предприниматели - представители малого и среднего бизнеса получили право на преимущественный выкуп арендуемых городских помещений без процедуры торгов. Кроме поддержки малого и среднего бизнеса, важной его функцией является пополнение городского и федерального бюджета в нынешних неблагоприятных для экономики страны условиях.

В настоящее время на стадии заключения находятся единичные сделки по отчуждению госнедвижимости в пользу малого бизнеса, однако количество заявлений от предпринимателей, желающих воспользоваться этим правом, уже приблизилось к 300 (около 6% от общего числа подобных арендаторов) и с каждым днем растет. Около 80% заявок поступает на помещения, расположенные в Центральном, Петроградском и Василеостровском районах. Постепенно предприниматели проявляют интерес и к выкупу встрооек на окраинах, но пока только торгового назначения.

Еще одним законом, направленным на поддержание приватизации помещений малым и средним бизнесом, должен стать Федеральный закон от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Поправки, принятые Государственной думой в статью 69 "Ипотека предприятий, зданий или сооружений с земельным участком, на котором они находятся, нежилых помещений" (глава 12) в первом чтении, предоставляют малому и среднему бизнесу возможность брать ипотечные кредиты на выкуп коммерческой недвижимости.

Субъекты малого и среднего бизнеса имеют также право покупать государственные помещения на аукционе, однако, из-за недостатка финансовых средств им довольно сложно конкурировать на торгах с крупными компаниями. По мнению генерального директора фонда имущества Санкт-Петербурга Андрея Степаненко, ипотека нежилого фонда будет стимулировать не только приватизацию госсобственности, но и сделки по приобретению в кредит нежилых помещений на вторичном рынке.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21 октября 2008 г. № 1273 (с изменениями от 27.02.2009) была утверждена программа приватизации государственного имущества на 2009 год, согласно которой в частый сектор нежилой недвижимости перейдут 36 государственных унитарных предприятий, а также 9 отдельно стоящих зданий, строений и сооружений, находящихся в казне Санкт-Петербурга, общей площадью 16,31 тыс. кв.м.

Размер предполагаемых доходов от приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга, включенного в Программу, составит не менее 254,95 млн. руб. (см. табл. 1.2, 1.3)

Таблица 1.2

**Программа приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга на 2009 г.
Раздел I. Программа приватизации СПб ГУП**

№ п/п	Наименование предприятия	Адрес предприятия	Исполнительный орган государственной власти СПб, осуществляющий координацию деятельности предприятия
1	СПб ГУП "Агентство по приватизации жилищного фонда Кировского района"	пр. Стачек, д.12, лит. В	Администрация Кировского р-на СПб
2	СПб ГУП "Агентство по приватизации жилищного фонда Колпинского района"	г. Колпино, ул. Культуры, д.8	Администрация Колпинского р-на СПб



№ п/п	Наименование предприятия	Адрес предприятия	Исполнительный орган государственной власти СПб, осуществляющий координацию деятельности предприятия
3	СПб ГУП "Похоронное бюро Колпинского района"	г. Колпино, ул. Севастьянова, д.10	Администрация Колпинского р-на СПб
4	СПб ГУП "Банно-прачечный комбинат Кронштадтского района"	г. Кронштадт, Посадская ул., д.37, к.1, лит. А	Администрация Кронштадтского р-на СПб
5	МП "Агентство по приватизации жилищного фонда"	пр.Обуховской Обороны, д.163	Администрация Невского р-на СПб
6	СПб ГУП по созданию и внедрению информационных технологий "Терком"	г. Петродворец, Библиотечная пл., д.2	Администрация Петродворцового р-на СПб
7	СПб ГУП "Реквием"	г. Ломоносов, ул. Красного Флота, д.34а, лит. А	Администрация Петродворцового р-на СПб
8	СПб ГУПРЭП "Парголово"	пос. Парголово, Торфяное, Кооперативная ул., д.17	Жилищный комитет
9	СПб ГУПРЭП "Прогресс"	Костромской пр., д.4, лит. Б	Жилищный комитет
10	СПб ГУПРЭП "Строитель"	пр. Стачек, д.75, к.1	Жилищный комитет
11	СПб ГУП "Специализированная автомобильная база N 2"	Софийская ул., д.8, к.2, лит. А	Жилищный комитет
12	СПб ГУДП "Путь"	Майков пер., д.9	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
13	СПб ГУСПП "Южное"	Московский пр., д.189а	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
14	СПб ГУП "Московский парк Победы"	Кузнецовская ул., д.25	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
15	СПб ГУП "Приморский парк Победы"	Крестовский пр., д.21, лит. А	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
16	СПб ГУДСП "Коломяжское"	Липовая аллея, д.10, к.1, лит. А	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
17	СПб ГУСПП "Колпинское"	г. Колпино, наб. Комсомольского кан., д.26	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
18	СПб ГУСПП "Флора"	г. Петродворец, Собственный пр., д.44	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
19	СПб ГУДСП "Петродворцовое"	г. Петродворец, Гостилицкое ш., д.131	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
20	СПб ГУСПП "Пушкинское"	г. Пушкин, Автомобильная ул., д.1	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
21	СПб ГУДСП "Гражданское"	ул. Руставели, д.75	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
22	СПб ГУПТП "Медтехника"	Рузовская ул., д.18, лит. А	Комитет по здравоохранению
23	СПб ГУП "СПб информационно-аналитический центр"	ул. Черняховского, д.59	Комитет по информатизации и связи
24	СПб ГУП по книжной торговле "Детский книжный мир"	Лиговский пр., д.105, лит. А	Комитет по печати и взаимодействию со средствами массовой информации
25	СПб ГУП "Судоремонтно-судостроительный завод "Спецтранс"	Петровский пр., д.2	Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и



№ п/п	Наименование предприятия	Адрес предприятия	Исполнительный орган государственной власти СПб, осуществляющий координацию деятельности предприятия
			обеспечению экологической безопасности
26	СПб ГУЛПП "Труд"	ул. Смольного, д.4	Комитет по труду и социальной защите населения
27	ГП "Городской центр "Коммуналсервис"	Таврическая ул., д.2, лит. Ц	Комитет по управлению городским имуществом
28	СПб ГУП "Инженерно-хозяйственный комплекс"	Гражданский пр., д.111	Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли
29	СПб ГУП "Сестрорецкая фабрика-прачечная"	г. Сестрорецк, наб. р. Сестры, д.14	Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли
30	СПб ГУП "Проектно-сметное бюро"	Почтамтская ул., д.8	Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли
31	СПб ГУДСП "Курортное"	г. Сестрорецк, ул. Инструментальщиков, д.3	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
32	СПб ГУДСП "Купчинское"	Витебская-Сортировочная ул., д.40	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
33	СПб ГУДП "Центр"	Малый пр. В.О., д.68	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
34	СПб ГУСПП "Красносельское"	пр. Ветеранов, д.156	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
35	СПб ГУП по реставрации объектов садово-паркового хозяйства "Зеленстройреставрация"	М. Посадская ул., д.5	Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству
36	СПб ГУП "Трест геодезических работ и инженерных изысканий"	ул. Зодчего Росси, д.1/3	Комитет по градостроительству и архитектуре

Таблица 1.3

Программа приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга на 2009 г.
Раздел II. Программа приватизации отдельно стоящих зданий, строений и сооружений, находящихся в казне Санкт-Петербурга, общая площадь каждого из которых составляет более 3 тыс. кв.м, либо включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ п/п	Адрес объекта недвижимости	Общая площадь здания, кв.м	Основание включения
1	Народная ул., д.4, лит. А	4084,6	Общая площадь более 3 тыс.кв.м
2	г. Ломоносов, Еленинская ул., д.10, лит. А	278,9	Памятник регионального значения
3	г. Ломоносов, ул. Рубакина, д.11, лит. А	537,3	Памятник регионального значения
4	Тихорецкий пр., д.17, лит. А	636,6	Памятник регионального значения
5	Тихорецкий пр., д.17, лит. Б	255,3	Памятник регионального значения



№ п/п	Адрес объекта недвижимости	Общая площадь здания, кв.м	Основание включения
6	Тихорецкий пр., д.17, лит. Г	1768,7	Памятник регионального значения
7	наб.Обводного кан., д.181, лит. А	3878,0	Общая площадь более 3 тыс.кв.м
8	Ланское ш., д.35, лит. А	3567,6	Общая площадь более 3 тыс.кв.м
9	г. Кронштадт, Пролетарская ул., д.30, лит. А	1301,3	Объект культурного наследия (памятник) регионального значения

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

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

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

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

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

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

¹ Закон Санкт-Петербурга "О целевой программе Санкт-Петербурга "Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге" от 02.11.2007 года № 513-101 (с изменениями от 28.10.2008).



предприятий или в административных зданиях, характеризующихся сравнительно невысоким уровнем арендных ставок.

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

Преобладающими являются предложения со стороны организаций, имеющих финансовые трудности и пытающихся их разрешить за счет сдачи в аренду временно свободных площадей. Таким образом, происходит насыщение рынка неликвидными предложениями. Вместе с тем, на рынке ощущается дефицит объектов приемлемого качества по доступным арендаторам ценам.

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

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

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

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

Фирмы – представители других регионов (кроме Москвы), работающие на рынке Санкт-Петербурга, а также развивающиеся местные компании, которые в силу своей величины или общефирменной стратегии не претендуют на исключительное положение, объективно оценивают свои потребности и финансовые возможности и предпочитают помещения относительно высокого качества, но по умеренной цене. Подобные фирмы, как правило, формируют спрос на помещения в бизнес-центрах класса "B", на небольшие площади торговых центров и встроенно-пристроенные помещения. Прежде чем принять решение об аренде того или иного помещения, они достаточно долго изучают рынок, собирают и тщательно анализируют предложения.

В отдельную группу можно выделить компании, формирующие спрос на крупные и средние промышленно-складские объекты высокого класса, поскольку они предъявляют жесткие требования к подъездам, охране, состоянию инфраструктуры, коммуникаций, несущих конструкций и тому подобному. Довольно часто подобные компании выступают не в роли арендаторов, а как заказчики строительства объектов для собственных нужд.

Выходящие на рынок Санкт-Петербурга крупные иностранные и московские фирмы, обладающие большими финансовыми возможностями, предъявляют жесткие требования к арендуемым ими помещениям: расположение в престижных районах, высокий уровень



отделки, сравнительно большие площади или сеть помещений в разных районах города. Подобные компании формируют спрос на аренду помещений в бизнес-центрах классов "А" и "В", в современных торговых центрах и комплексах.

Специалисты рынка недвижимости в перспективе прогнозируют увеличение числа иностранных игроков, а также выход на рынок Санкт-Петербурга крупных консервативных инвестиционных фондов, ранее не представленных в России, как следствие мирового финансового кризиса и падения доходности иностранной недвижимости.

Вновь созданные предприятия обладают скромными финансовыми возможностями и высоким риском неплатежеспособности, поэтому для них более актуальным является удачное расположение (коммуникации, проходимость, транспортная доступность, близость к метро и так далее) и невысокие арендные ставки, а не престижность места, уровень отделки и объем сопутствующих услуг. Наибольшим спросом у подобных компаний пользуются небольшие торговые помещения, офисы в бизнес-центрах класса "С" и ниже, административно-производственные помещения на территории действующих предприятий.

В еще одну категорию субъектов, формирующих спрос на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, можно выделить непрофильных игроков рынка, численность которых в настоящее время растет под влиянием последствий финансового кризиса. К этой группе в основном относятся банки, получающие объекты недвижимости в уплату долга, а также промышленные холдинги, для которых менее рискованное инвестирование средств в недвижимость является альтернативой развития собственного производства.

1.4. Профессиональные участники рынка коммерческой недвижимости

Развитие рынка коммерческой недвижимости, повышение требований потенциальных арендаторов к характеристикам помещений, увеличение количества непрофильных игроков, не имеющих опыта управления недвижимостью, наравне с ростом конкуренции на рынке коммерческих площадей приводит к тому, что все более востребованными становятся компании, специализирующиеся на предоставлении услуг по подбору необходимых арендатору помещений, помощи в осуществлении сделки, а также способные эффективно управлять собственностью и приносить владельцу доход.

В уже сформировавшийся в Санкт-Петербурге кластер профессиональных участников рынка коммерческой недвижимости входят такие ведущие компании, как: компания "Becar Realty Group", ООО "Colliers International", компания "GVA Sawyer", компания "Knight Frank LLC", компания "LT Estate", компания "Praktis Consulting & Brokerage", компания "Stanley Property Corporation", ООО "Авентин-недвижимость", Агентство недвижимости "АПЕК", Агентство недвижимости "Аркада", ЗАО "Городской Центр Недвижимости", ООО "АН "ДИНАС", ООО "АРИН", ООО "Астера", "Агентство недвижимости "Миэль", ООО "ОКТАВА", ООО "Проюрис", ОАО "РОССТРО", ООО "С.Э.Р.", "Агентство недвижимости "Центр", ООО "Экотон", "Бизнес-Центры Управляющая Компания", ЗАО "Русский Фонд Недвижимости", ОАО "Авангард", ООО "Агентство недвижимости "Союз", ООО "Альфа Недвижимость", ООО "БЕНУА", ООО "Зевс", ООО "Невский Альянс", ООО "Охта Групп" и другие.

Профессиональные участники рынка нежилых помещений активно воздействуют на него в процессе осуществления своей деятельности. В настоящее время практически во всех крупных риэлторских фирмах созданы отделы коммерческой недвижимости и аналитические подразделения, оценивающие конъюнктуру и тенденции развития рынка нежилых помещений. Особенно ощутимо влияние операторов, занимающихся профессиональным управлением коммерческой недвижимостью. Например, в сегменте



офисной недвижимости бизнес-центр может быть признан таковым только при наличии специализированной управляющей компании.

Вступив в стадию зрелости, российский рынок коммерческой недвижимости потребовал от его участников более профессионального подхода, поскольку успешность девелоперских проектов на сегодняшний день определяется не только грамотным выбором месторасположения и разработкой удачной концепции, но и правильным выбором команды управленцев.

Наиболее заметными управляющими компаниями, действующими на рынке Санкт-Петербурга, являются: ЗАО "ВМБ-Траст", ООО "УК Бекар", ООО "УК "Питер", ЗАО "МК ПСБ", ООО "Бюро Имущественных Операций", УК "ТиБиЭс Девелопмент", ЗАО "МТЛ. Эксплуатация недвижимости", ООО "Супер – Сервис Проперти менеджмент", ООО "РЭО "Сервис", ЗАО "СВ-Сити", ЗАО "РОСТ-Риэлти", ООО "УК "Адвекс-Траст", ЗАО Холдинговая компания "Фастком", ООО "Авентин-Недвижимость", холдинговая компания "Адамант", группа компаний "АйБи ГРУПП", компания "А+Estate", London Consulting & Management Company, ГК "Авентин-Недвижимость", УК "VMB TRUST", ЗАО "Гелиос Таун", ЗАО "СК "Двадцатый трест", компания "Jones Lang LaSalle", агентство недвижимости "Колвэй", ГК "Кронос", ГК "Невский альянс", ЗАО "Неостиль", МК "Нира-Фондс", АО "REIM Group", ЗАО "Рост-Риэлти", ЗАО "Рубин", ООО "РЭО "Сервис", УК "Сенатор", ОАО "ТМП", ЗАО "Алпол", УК "Ти Би Эс Девелопмент", холдинг "Эталон-ЛенСпецСМУ" и другие.

1.5. Профессиональные объединения участников рынка коммерческой недвижимости

Крупнейшим национальным объединением профессионалов рынка недвижимости является созданная в мае 1992 года "Российская гильдия риэлторов" (РГР), которая объединяет брокеров, девелоперов, оценщиков недвижимости, финансистов, страховщиков, специалистов по ипотеке, консультантов и управляющих недвижимостью. Таким образом, объединение является выразителем идей профессионалов, работающих во всех сегментах рынка недвижимости, во всех регионах России.

Целью создания Российской гильдии риэлторов явились: необходимость содействовать развитию цивилизованного рынка недвижимости на основе развития законодательной и нормативной базы и создания системы профессиональных стандартов для ее участников, использование собственной инфраструктуры для защиты общих имущественных интересов и удовлетворения нематериальных потребностей членов Гильдии, расширение их возможностей в профессиональном, научно-техническом и социальном развитии, повышение статуса риэлтора.

В сферу деятельности РГР входит: изучение рынка недвижимости России; подготовка информационных, аналитических и научных исследований и экспертных материалов; участие в формировании законодательной и нормативной базы для рынка недвижимости РФ и ее субъектах; создание обучающих программ и обучение специалистов рынка недвижимости; оказание услуг по обмену информацией, установлению связей и развитию сотрудничества; содействие в создании региональных и профессиональных объединений риэлторов; участие в защите прав собственников недвижимости; создание единой информационной сети коммерческой информации; разработка и внедрение системы стандартов профессиональной деятельности членов Гильдии и их сертификация на соответствие требованиям стандартов; организация и проведение специализированных выставок, симпозиумов, конференций и конгрессов по недвижимости, культурных и общественных мероприятий.

Членами РГР по Северо-западному федеральному округу, помимо отдельных фирм, являются еще два крупных профессиональных объединения участников рынка коммерческой недвижимости: "Гильдия Управляющих и Девелоперов коммерческой и



промышленной недвижимости" и "Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области".

Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) является ведущим общественным объединением профессионалов, специализирующихся на управлении, продаже, инвестициях и развитии объектов недвижимости. За 5 лет своего существования ГУД превратилась в некоммерческое партнерство крупного масштаба, объединяющее более 180 компаний Москвы, Санкт-Петербурга и регионов России, и способствующее развитию рынка коммерческой недвижимости России.

Направлениями деятельности ГУД являются: содействие стабильному росту рынка коммерческой недвижимости России; взаимодействие с органами государственной власти; консультирование собственников и инвесторов; оказание услуг по обмену информацией, установлению связей и развитию сотрудничества; разработка методических пособий, перевод профессиональных изданий; проведение обучающих программ, конференций, круглых столов, семинаров; организация бизнес-туров по объектам недвижимости зарубежных стран.

"Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области" - это профессиональное объединение риэлторских, строительных, страховых и ипотечных компаний, работающих в таких сферах как аренда и продажа коммерческой недвижимости, управление недвижимостью, средства массовой информации. Созданная в 1993 году Ассоциация является официальной уполномоченной организацией РГР по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, а также органом по сертификации риэлторской деятельности в Северо-Западном регионе. В сферу деятельности объединения входит регулирование профессиональных взаимоотношений на рынке недвижимости, защита профессиональных интересов и прав потребителей.

Еще одним профессиональным объединением рынка коммерческой недвижимости является Некоммерческое партнерство "Гильдия риэлторов Санкт-Петербурга", основанное в 2002 году с целью разработки системы сотрудничества, правил и норм поведения компаний, членов Гильдии, и их сотрудников между собой и на рынке в целом в соответствии с действующим законодательством. На сегодняшний день членами Гильдии являются 15 компаний Санкт-Петербурга.

Направлениями деятельности "Гильдии риэлторов Санкт-Петербурга" является: регулирование профессиональных взаимоотношений на рынке недвижимости, защита профессиональных интересов риэлторов и прав потребителей.

Среди профессиональных объединений участников рынка коммерческой недвижимости следует также отметить:

- Некоммерческое партнерство саморегулируемую организацию¹ "Сообщество профессионалов оценки" (СПО "СПО"), инициаторами создания которой выступили Фонд имущества Санкт-Петербурга и Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости (ГУИОН);
- Санкт-Петербургский филиал некоммерческого партнерства "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО", созданный с целью становления саморегулирования оценочной деятельности в Санкт-Петербурге как важнейшего инструмента ее дальнейшего профессионального развития;
- Некоммерческое партнерство Санкт-Петербургское региональное отделение общественной организации "Российское общество оценщиков" (РОО), объединяющее

¹ Саморегулируемой признается некоммерческая организация, основанная на членстве, объединяющая субъекты предпринимательской деятельности исходя из единства отрасли производства товаров (работ, услуг) или рынка произведенных товаров (работ, услуг) либо объединяющая субъектов профессиональной деятельности определенного вида, созданная в целях самостоятельной и инициативной деятельности по разработке и установлению стандартов и правил указанной деятельности и контролю за их соблюдением.



специалистов в области оценочной деятельности, проживающих на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

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

1.6. Государственное регулирование рынка коммерческой недвижимости

На рынке недвижимости государство не только выступает источником идеологической и законодательной инициативы, но и выполняет функции профессионального участника, инвестора и эмитента государственных и муниципальных ценных бумаг под залог недвижимого имущества, а также является верховным арбитром в спорах между участниками рынка недвижимости, устанавливает, регулирует и контролирует выполнение правил и норм его функционирования.

В организационном отношении государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется как путем прямого вмешательства (административным способом), так и косвенным путем, с помощью экономических методов воздействия. Управление недвижимым имуществом Санкт-Петербурга является важной подсистемой в системе управления городом, и полномочия различных организаций имущественного блока в этой сфере деятельности четко разграничены.

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (КУГИ) - управляет и распоряжается государственным недвижимым имуществом, находящимся в собственности Санкт-Петербурга. В состав Комитета входят 17 районных агентств.

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

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

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

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".

С момента последней корректировки Методики прошло уже более 3,5 лет, и она нуждается в существенном изменении, особенно в разгар финансового кризиса, затронувшего все сегменты коммерческой недвижимости.

Из результатов ежемесячных опросов ведущих экспертов рынка коммерческой недвижимости, проводимых специалистами ГУП "ГУИОН", следует, что в июне 2009 года средние ставки арендной платы в сегментах офисных и производственно-складских помещений приблизились к уровню 2006 года, а в секторе торговых помещений – опустились ниже уровня 2006 года.

Таким образом, складывается ситуация, при которой уровень арендной платы, рассчитанной по действующей Методике будет превышать рыночные цены. Несколько смягчает ситуацию использование арендного коэффициента ($K_{ар}$), учитывающего особенности механизма предоставления нежилых объектов в аренду (значение 0,7 для основной части города, значение 0,9 для пригородных территорий).

Однако положение усугубляет применение индекса ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году (I), утверждаемого Правительством Санкт-Петербурга каждые три года на основании прогнозных данных развития рынка аренды объектов нежилого фонда Санкт-Петербурга, полученных по результатам проведения исследования (мониторинга) рынка аренды недвижимости и его динамики (значение на 2009-2011 года – 1,05).

Наряду с неравномерным изменением влияния ценообразующих факторов на величину арендной платы применение данного коэффициента уже летом этого года может привести к тому, что более чем по 1200 объектам нежилого фонда рассчитанная по Методике арендная плата окажется выше рыночного уровня. Большая часть подобных объектов придется на сегмент торговых помещений, где они составят 11% от общего количества помещений. В основном это будут объекты, расположенные в Центральном (55%), Адмиралтейском (21%), Василеостровском и Московском (по 5%) районах города.

Вместе с тем большая часть объектов КУГИ имеет арендную плату, которая более чем в два раза ниже реального рыночного уровня (30% от общего количества объектов нежилого фонда КУГИ).

Несоответствие уровня арендной платы рыночным ценам подтверждают аукционы на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, которые проводит Фонд имущества Санкт-Петербурга. Из 52 объектов, представленных на аукционах с начала года, 36 не нашли арендаторов, а 16 были сданы в аренду со значительным



превышением стартового размера арендной платы, определенного в соответствии с действующей Методикой.

В связи с этим действующая Методика нуждается в серьезной корректировке, основанной на полноценном исследовании рынка аренды нежилых помещений Санкт-Петербурга и включающей:

- приведение арендных ставок объектов нежилого фонда, сдаваемых в аренду КУГИ к рыночному уровню;
- отмену индекса ежегодного изменения размера ставки арендной платы;
- выработку конструктивных решений по объектам КУГИ, уровень арендных ставок которых существенно ниже рыночных;
- предоставление Фонду имущества полномочий по снижению стартового уровня арендной платы, рассчитанного в соответствии с Методикой, без проведения оценки не менее чем на 30%.



2. ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ С АВГУСТА 1998 ГОДА ДО СЕРЕДИНЫ 2009 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 наблюдалась стагнация на рынке коммерческой недвижимости (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 2006 года было характерно активное развитие рынка аренды во всех секторах рынка коммерческой недвижимости, особенно в торговом секторе, в котором уровень цен сделок по аренде существенно превысил докризисный уровень арендных ставок.

За период с февраля 2006 года по февраль 2007 года цены сделок аренды во всех секторах рынка коммерческой недвижимости продолжали расти. Главным фактором роста стоимости на рынке нежилых помещений в 2007 году явилось резкое повышение цен на жилые помещения, а также повышение инвестиционной активности в сфере коммерческой недвижимости.

В 2008 году ситуацию на рынке коммерческой недвижимости кардинально изменил мировой финансовый кризис. Существенное снижение оборота розничной торговли и возникшие вследствие этого у ритейлеров финансовые трудности привели к сокращению ассортимента продукции, персонала и занимаемых торговых площадей, а также к закрытию и продаже некоторых торговых объектов. Многие сетевые ритейлеры отказались от увеличения количества своих магазинов в ближайшее время. Другие переходят на более востребованные в настоящее время торговые форматы (дискаунтеры, магазины шаговой доступности и так далее).

На сокращение спроса в сегменте офисной недвижимости в большей степени повлияло перенасыщение рынка высококлассными офисными площадями, а также спад деловой активности во многих отраслях экономики, вызванный финансовым кризисом. Многие компании, особенно работающие в финансовой сфере или активно использующие заемные средства, вынуждены менять планы своего развития, в том числе сокращать персонал и занимаемые площади, сокращать количество своих филиалов в разных районах города или переезжать в более дешевые офисы. Например, снижение рентабельности банковской сферы, вызванное резким сокращением объемов ипотечного, автомобильного и потребительского кредитования, вынуждает банки уменьшать количество дополнительных офисов и оптимизировать свою деятельность.

Если еще недавно ситуация в секторе производственно-складских помещений казалась более благоприятной по сравнению с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости, то сейчас можно с уверенностью говорить о том, что кризис не обошел стороной и его. Ситуацию усугубило сокращение товарооборота и перенасыщение рынка высококачественными складами, введенными в эксплуатацию в конце прошлого и в начале текущего года (не менее 450 тыс. кв.м складских помещений класса "А" и "В"). Об этом свидетельствует приостановка многих проектов строительства складов, резкое сокращение спроса на высококлассные помещения, отказ некоторых собственников и арендаторов от части занимаемых площадей, а также переориентация спроса на помещения меньших площадей (не более 500 кв.м), предназначенных для производства,



доставки или хранения мелких партий товара.¹

Таким образом, со второго полугодия 2008 года и по сей день происходит снижение всех доходных показателей, в том числе цен, арендных ставок, количества заключенных сделок, спроса и уровня заполняемости, во всех сегментах встроенных помещений, а также в бизнес-центрах и торговых комплексах.

В феврале 2009 года Государственное унитарное предприятие "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" (ГУП "ГУИОН") провело очередной опрос риэлтерских организаций о состоянии рынка нежилых помещений. В целом опрос показал, что за прошедший год цены сделок на рынке аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости в среднем уменьшились на 16-20% и 20-24% соответственно. Главными факторами наметившейся тенденции снижения стоимости аренды и цены продажи на рынке нежилых помещений в 2008 году явились: значительное снижение цен на жилые помещения; уменьшение спроса на коммерческую недвижимость, связанное с финансовыми трудностями компаний (частичное или полное закрытие филиалов, сокращение персонала и занимаемых площадей); приостановление планов выхода на рынок новых московских и иностранных фирм; снижение инвестиционной активности и ликвидности в сфере коммерческой недвижимости.

Среди других факторов, прямо или косвенно воздействующих на уровень цен сделок на рынке аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости, можно отметить стремительный рост курса доллара и евро относительно рубля, а также снижение цен на рынке строительных материалов.²

Анализ полученных данных позволяет утверждать, что в 2008 году ставки аренды в торговом секторе уменьшились в среднем на 19%, в офисном – на 20%, в производственно-складском - на 16% (см. табл. 2.1).

Цены сделок купли-продажи в 2008 году снизились в секторе торговых помещений на 24%, в секторе офисных помещений – на 23%, в производственно-складском - на 20% (см. табл. 2.1).

Таблица 2.1

**Состояние рынка аренды нежилых помещений Санкт-Петербурга
в феврале 2009 года по сравнению с февралем 2008 года**

Среднее значение	Функциональное назначение помещений		
	торговое	офисное	производственно-складское
Изменение спроса	64%	76%	77%
Уровень цен спроса	69%	72%	76%
Изменение предложения	120%	122%	110%
Уровень цен предложения	87%	87%	89%
Изменение количества сделок	61%	59%	62%
Уровень цен сделок	81%	80%	84%
Прогноз цен сделок на февраль 2010 г.	77%	76%	78%

Данные ГУИОН

¹ О приостановке складских проектов заявили компании "Евразия Логистик", "Теорема", "Пантикапей", "Immo Industry Group", "Игривые вина", финский лесопромышленный концерн "Ruukki Group Oyj" и другие.

² По данным Петростат сводный индекс цен строительной продукции в декабре 2008 года относительно ноября составил 99,8%.



Полученные в ходе экспертного опроса данные по рынку аренды нежилых помещений в 2008 году свидетельствуют о повышении уровня активности предложения во всех сегментах при одновременном снижении уровня активности спроса.

Сокращение спроса в среднем составило 36% в торговом секторе, 24% - в офисном и 23% - в производственно-складском секторе. Предложение увеличилось на 22% в офисном секторе, на 20% в торговом секторе, на 10% в производственно-складском секторе (см. табл. 2.1).

По состоянию на февраль 2009 года снижение цен спроса опережает снижение цен предложения. В среднем по рынку в течение года предлагаемые ставки аренды в торговом и офисном секторах снизились на 13%, в промышленно-складском – на 11%. При этом цены спроса уменьшились в торговом секторе на 31%, в офисном – на 28%, в промышленно-складском – на 24%. Таким образом, снижение уровня цен спроса опережает снижение уровня цен предложения на 18% - в торговом секторе, на 15% - в офисном секторе, на 11% в промышленно-складском секторе (см. табл. 2.1).

На рынке аренды коммерческой недвижимости эксперты прогнозируют дальнейшее снижение уровня цен: на 23% - в торговом секторе, на 24% - в офисном секторе и на 22% - в промышленно-складском.

По сравнению с базовым уровнем (весна 1998 года) ставки аренды в феврале 2009 года составили для помещений торгового назначения – 341%, офисного – 138%, промышленно-складского – 181% (см. табл. 2.2).

Таблица 2.2

Состояние рынка аренды нежилого фонда по сравнению с базовым уровнем (весна 1998 года)

Среднее значение	Функциональное назначение помещений		
	торговое	офисное	производственно-складское
Изменение спроса	252%	124%	300%
Уровень цен спроса	197%	92%	127%
Изменение предложения	237%	513%	188%
Уровень цен предложения	836%	267%	309%
Изменение количества сделок	67%	45%	51%
Уровень цен сделок	341%	138%	181%
Прогноз цен сделок на февраль 2010 г.	264%	106%	142%

Данные ГУИОН

По прогнозам экспертов к февралю 2010 года ожидается превышение цен сделок базового уровня: в секторе торговых помещений - на 264%; в секторе производственно-складских помещений - на 142%; в секторе офисной недвижимости – на 106% (см. табл. 2.2).

В результате анализа представленных экспертами сведений о количестве сделок получены данные, позволяющие составить структуру рынка нежилого фонда, сложившуюся к февралю 2009 года. В среднем 82% сделок приходится на сделки аренды и 18% – на сделки продажи ¹ (см. табл. 2.3, рис. 2.1).

¹ 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).

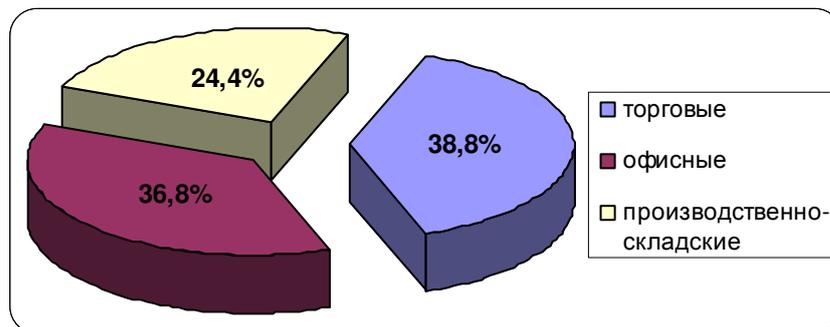


Таблица 2.3

Данные по структуре рынка за период февраль 2008 - февраль 2009

Структура рынка	Функциональное назначение помещений		
	торговое	офисное	производственно-складское
Общее кол-во сделок	391	371	246
Количество респондентов	28	28	25
Доля сегмента	39%	37%	24%
Изменение по сегментам за год	-11%	9%	2%
Доля на рынке	82%		

Данные ГУИОН



Данные ГУИОН

Рис. 2.1. Структура рынка аренды нежилых помещений по секторам

По мнению экспертов рынка коммерческой недвижимости за прошедший год в его структуре наметились существенные изменения. На рынке аренды на 11% уменьшилась доля сделок с торговыми помещениями, количество сделок с офисными и производственно-складскими помещениями при этом увеличилось на 9% и 2% соответственно.

На основе обработки данных экспертного опроса в совокупности с мнениями экспертов относительно состояния и тенденций рынка аренды коммерческой недвижимости можно сделать следующие выводы. В 2008 году в активное развитие коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, наблюдавшееся в течение последних нескольких лет, вмешался финансовый кризис, так или иначе затронувший все отрасли национальной экономики, в том числе рынок недвижимости и строительства. На данный момент в большей степени пострадали сегменты торговой и офисной недвижимости, где наблюдается более значительное сокращение спроса, количества реальных сделок, цен и арендных ставок. Этому способствует спад деловой активности в городе, обусловленный общей экономической ситуацией в стране и в мире.

В целом по рынку коммерческой недвижимости эксперты отмечают:

1. Готовность собственников идти на уступки при обсуждении коммерческих условий сделки, как следствие, заключение сделок со значительным дисконтом от первоначально заявленной цены: 10-15% на рынке аренды и 20-30% на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости.
2. Основными арендаторами и покупателями, приобретающими недвижимость для ее дальнейшей сдачи в аренду, являются малые компании и частные предприниматели.
3. Рост спроса на небольшие и более дешевые помещения (100-300 кв.м).
4. Возврат к номинации арендных ставок и цен в условных единицах, привязанных к долларам США и евро.



5. Значительное увеличение срока экспозиции объектов.
6. Существенное превышение предложения над спросом, особенно в центре города. Формирование отложенного спроса. Уменьшение количества сделок.
7. Расходы по выплате комиссионных агенту при заключении сделки берут на себя собственники объекта недвижимости.
8. Увеличение количества сделок субаренды.
9. Увеличение спроса на аренду встроенных помещений в новостройках на завершающих этапах строительства. Отсутствие средств у потенциальных покупателей встроенных помещений, в связи с чем, сделки носят единичный характер.
10. Формирование рынков аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости, ориентированных на потребителя.
11. Увеличение к 2010 году предложения аренды встроенных помещений и продажи имущества предприятий-банкротов и должников.
12. Не соответствие предлагаемых ставок и цен ожиданиям арендаторов и покупателей.

В целом по рынку торговой недвижимости эксперты отмечают:

1. Значительное превышение предложения над спросом. Ожидается рост спроса во второй половине 2009 года.
2. Рост спроса на небольшие, более дешевые и ликвидные помещения (50-200 кв.м), расположенные в проходных местах.
3. Тенденцию сокращения и полного закрытия ряда торговых сетей в связи с сокращением розничного товарооборота и снижением покупательской способности населения.
4. Снижение арендных ставок и цен на 20-25% и 40% соответственно при номинации в долл. США. Дальнейшее снижение ставок и цен.
5. Дисконт при заключении сделки составляет 10-40%.
6. Продолжение ротации арендаторов и высвобождения площадей (в большей степени на центральных магистралях города – Невском и Каменноостровском пр., Большом пр. П.С. и т.д.), в связи с чем прогнозируется значительное увеличение предложения.
7. Перемещение арендаторов из торговых центров во встроенные помещения в спальных районах. В торговых центрах останутся преимущественно якорные арендаторы.
8. В связи с низкой инвестиционной привлекательностью сегмента ожидается развитие только экономичных торговых форматов средней и низкой ценовой категории.

В целом по рынку офисной недвижимости эксперты отмечают:

1. Переориентация спроса с качественных офисных помещений больших площадей (200-500 кв.м) на более дешевые офисы небольших площадей (20-100 кв.м), в том числе класса "С" в отремонтированных под бизнес-центры административных зданиях.
2. Ожидается рост спроса во второй половине 2009 года.
3. Увеличение вакантных площадей в связи с уменьшением спроса на некоторые услуги, например, страховые и туристические.
4. Снижение арендных ставок из-за резкого увеличения предложения в 4 квартале 2008 года. В действующих объектах снижение составило около 20% (до 500-600 руб./кв.м), в офисах класса "А" – до 50%. Цены на офисную недвижимость в долларом эквиваленте снизились на 35%.
5. Заключение сделок со значительным дисконтом от первоначально заявленной цены: до 15-30% на рынке аренды (до 15% - на помещения площадью до 100 кв.м; на 25-30% - на помещения площадью более 500 кв.м) и 10-40% на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости.
6. Возврат к номинации арендных ставок и цен в условных единицах.
7. В связи с низкой инвестиционной привлекательностью сегмента ожидается развитие только проектов, находящихся на последних стадиях готовности, а также проектов



реконструкции, под которые имеется финансирование.

В целом по рынку производственно-складской недвижимости эксперты отмечают:

1. Увеличение вакантных площадей в связи с уменьшением спроса на 30%, вызванного снижением грузооборота и приостановкой некоторых производств. Резкое сокращение числа арендаторов в новых складских комплексах класса "А", особенно в помещениях больших площадей (более 1000 кв.м).
2. Увеличение спроса на производственно-складские помещения, в том числе подвальные, небольших площадей (менее 500 кв.м) советской постройки.
3. Инвестиционная активность в сегменте очень низкая, хотя земля под будущие проекты в пределах КАД пользуется спросом.



3. ВЛИЯНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА НА РЫНОК АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Несмотря на затронувший экономику города финансовый кризис, Санкт-Петербург в настоящее время все еще является одним из наиболее привлекательных для инвесторов российским регионом с точки зрения инвестиций в транспортно-логистический, автомобилестроительный, туристический и инновационный сектора экономики.

Современный Санкт-Петербург является не только центром науки и европейской культуры, но и крупным международным туристическим центром России и Северной Европы, а также связующим звеном между странами Балтийского региона. Мощный научно-технический, промышленный и транспортный потенциал в сочетании с высококвалифицированными кадрами и эффективным управлением с каждым годом привлекает все больше крупных иностранных и отечественных компаний, желающих инвестировать свои средства в различные отрасли экономики Санкт-Петербурга. В сложившейся экономической ситуации наиболее привлекательными для инвестиций являются рынки коммерческой и жилой недвижимости.

О некотором спаде инвестиционной активности Северной столицы свидетельствует понижение инвестиционного рейтинга агентством "Эксперт РА" 15 декабря 2008 года с "1А" до "1В", что подразумевает "высокий инвестиционный потенциал при умеренном риске". При этом агентство оценило высокий уровень предпринимательского климата в Санкт-Петербурге, подтвердив рейтинг 2003 года "А+". Данная высокая позиция свидетельствует о благоприятных условиях для ведения бизнеса в городе, а также об активном развитии предпринимательской и инвестиционной деятельности.¹

Инвестиционный потенциал Санкт-Петербурга признают и другие ведущие компании данной отрасли. В апреле 2009 года международное рейтинговое агентство Standard & Poor's подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг Санкт-Петербурга на уровне "BBB", но с "негативным" прогнозом, что обусловлено продолжающимся ростом экономики и высокими финансовыми показателями, а также прогрессом в решении проблем, связанных с финансированием инфраструктуры. Вместе с тем, уровень рейтинга сдерживается ограниченной предсказуемостью и гибкостью доходов и расходов города вследствие контроля со стороны федерального центра, текущим давлением на финансовые показатели ввиду сокращения сбора налогов в нынешних экономических условиях и давлением со стороны расходов, а также значительными долгосрочными потребностями Санкт-Петербурга в финансировании инфраструктуры. По состоянию на 1 апреля 2009 года прямой долг составлял менее 100 млн. руб. (\$3 млн.), или менее 0,1% текущих доходов. Полный долг, вероятно, останется на уровне менее 15-20% доходов бюджета до 2011 года.²

Достаточно высокий уровень инвестиционной и предпринимательской привлекательности Санкт-Петербурга основывается на тех преимуществах, которые город может предложить потенциальным инвесторам. Во-первых, это транспортно-логистические возможности крупнейшего на северо-западе РФ транспортного узла, включенного в состав двух международных транспортных коридоров. Во-вторых, налаженные международные торговые связи, в том числе торговля наукоемкой продукцией. В-третьих, значительный территориальный потенциал, а также наличие эффективной градостроительной политики и государственная поддержка инвестиционных проектов в приоритетных для города отраслях.

Кроме того, к преимуществам Санкт-Петербурга относятся: уникальное культурно-историческое наследие, развитая инфраструктура туризма и нормальная экологическая

¹ По данным рейтингового агентства "Эксперт РА".

² По данным Комитета финансов Санкт-Петербурга.



обстановка. В то же время надежное обеспечение предприятий и организаций всеми видами энергии и квалифицированные специалисты высокого уровня делают город "находкой" с точки зрения ведения бизнеса и инвестиций.

По данным Территориального органа федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области (Петростат) размер поступлений в бюджет Санкт-Петербурга по состоянию на 1 апреля 2009 года практически не изменился относительно аналогичного периода прошлого года и составил 61,9 млрд. руб. (16,42% уточненных годовых бюджетных назначений). К числу основных налоговых источников дохода бюджета города по итогам января-марта 2009 года относятся: налог на доходы физических лиц (33,7% в общем объеме доходов), налог на прибыль организаций (15%), безвозмездные поступления (11%), доходы от предпринимательской и иной приносящей доход деятельности (10,4%), налоги на имущество (6,4%), акцизы (5,3%). Доля доходов от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности, в бюджете Санкт-Петербурга за отчетный период составила 8,9%.

Расходы бюджета Санкт-Петербурга по состоянию на 1 апреля 2009 года составили 53,1 млрд. руб. (13,36% уточненных годовых бюджетных назначений). По сравнению с соответствующим периодом 2008 года расходы бюджета увеличились на 14,6%. Основными статьями расходов бюджета Санкт-Петербурга являются: здравоохранение и спорт (19,7% в общем объеме расходов), ЖКХ (17,9%), образование (17,2%), национальная экономика (15,8%), социальная политика (15,4%).

При этом объем инвестиций в основной капитал организаций Санкт-Петербурга в январе-феврале 2009 года сократился относительно уровня соответствующего периода 2008 года на 7% и составил 12,8 млрд. руб.

Крупными и средними организациями Санкт-Петербурга в январе-марте 2009 года выполнено работ по виду деятельности "строительство" на сумму 49,8 млрд. рублей, что на 32,7% меньше, чем в январе-марте 2008 года; общий объем заказов (контрактов) на проведение строительного подряда в последующие периоды на конец марта составил 39,1 млрд. руб.

В январе-марте 2009 года в Санкт-Петербурге введено в действие и реконструировано:

- 57 тыс. кв.м площадей сферы предоставления прочих коммунальных и персональных услуг (многофункциональный комплекс ГУП "Петербургского метрополитена" во Фрунзенском районе; особняк Э.П. Казалета в Василеостровском районе; особняк В.С. Кочубея в Центральном районе; бизнес-центр ООО "Варшавское" в Московском районе; административно-офисный и торгово-деловой центр ООО "Омега" в Кировском районе; дендроцентр ООО "РУСИВ" в Московском районе; административное здание ОАО "Ленгазспецстрой" в Московском районе; здание социального и культурно-бытового назначения ООО "Орион" Приморского района; общественно-коммерческий центр ЗАО "Эльф" в Приморском районе; пожарное депо во Фрунзенском районе; административное здание ООО "Энергосбыта" в Петроградском районе; дача Ульяновых в Петроградском районе; фитнес-центр ООО "НЕВИСС-Комплекс" в Курортном районе; дом для досмотрщиков при портовой таможне в Кировском районе; административное здание ЗАО "ИВИ-93" в Адмиралтейском районе);

- 2,8 тыс. кв.м площадей сферы здравоохранения (лечебно-физкультурный, главный и производственно-бытовой корпуса "Детского санатория – реабилитационного центра "Детские дюны");

- 1,3 тыс. кв.м площадей сферы образования (музыкальная школа ЗАО "Старт" во Фрунзенском районе);

- 107,5 тыс. кв.м площадей сферы транспорта и связи (складской комплекс ООО "Автолик"; 1-й пусковой комплекс морского пассажирского терминала ЗАО "Терра Нова"; вагоноремонтное депо и вспомогательный корпус ОАО "РЖД"; многофункциональный



складской комплекс ООО "ЛОГИН"; Логистический транспортный интермодальный комплекс ЗАО "Ресурс-Экономия"), а также 1,4 тыс. номеров городских АТС, одно антенно-мачтовое сооружение для сотовой связи и 3 башни сотовой связи;

- 1,1 тыс. кв.м площадей гостиниц и ресторанов (кафе-бистро ООО "Эллин" в Василеостровском районе; гостиница "Дом Троекурова А.И." в Василеостровском районе);

- 58,6 тыс. кв.м площадей сферы оптовой и розничной торговли (универсам ЗАО "Ладожское" в Красногвардейском районе; торгово-бытовой комплекс ООО "КРОНА" в Невском районе; комплекс торговых и складских зданий ООО "Карма" во Фрунзенском районе; дилерский автоцентр ООО "БЛУКРОСС" во Фрунзенском районе; вещевого рынка в Калининском районе; магазин строительных товаров ООО "Кеско Риэл Эстейт" в Красносельском районе; торговый комплекс ЗАО "Адамант" в Невском районе; торгово-бытовой комплекс ЗАО "СПб Мировой Финансовый и Торговый центр" в Василеостровском районе) и 2 АЗС;

- 2,7 тыс. кв.м площадей сферы производства и распределения электроэнергии, газа и воды (внутриквартальные системы теплоснабжения Петроградского района; машинное отделение №3 с мастерской, котельной и кладовыми; котельная ГУП "Топливо-энергетический комплекс СПб") и 3 трансформаторные подстанции.

Объем инвестиций в нефинансовый сектор экономики Санкт-Петербурга зарубежных компаний, реализующих свои проекты на территории региона, в 2008 году составил 5,9 млрд. долл. США, сократившись относительно 2007 года на 6,1%. Уменьшение общего объема иностранных инвестиций было вызвано снижением объемов долгосрочных кредитов.

При этом прямые инвестиции составили 1,37 млрд. долл. США или 23,2% от общего объема иностранных инвестиций (в 2007 году - 776,4 млн. долл. США). Значительное увеличение прямых иностранных инвестиций в 2008 году свидетельствует о росте привлекательности реального сектора экономики Санкт-Петербурга для зарубежных инвесторов, несмотря на мировой финансовый кризис.

Больше всего средств было вложено иностранными инвесторами в производство транспортных средств и оборудования (10,2%), в производство пищевых продуктов (10%), в вид деятельности "операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг" (9,7%), в строительство (6%), в металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (4,6%).

К числу основных стран-инвесторов относятся Великобритания, Беларусь, Финляндия, Кипр и Германия. На их долю приходится 61% общего объема иностранных инвестиций. Из стран СНГ в экономику города поступило 1217 млн. долл. США (20,6%).

Основными принципами осуществления инвестиционной политики в Санкт-Петербурге, являются: доброжелательность во взаимоотношениях с инвесторами и презумпция их добросовестности; сбалансированность публичных и частных интересов, взаимная ответственность города и инвесторов; объективность и экономическая обоснованность принимаемых решений; открытость и доступность информации, ясность и простота инвестиционного процесса; равноправие инвесторов и унифицированность публичных процедур.

Понимая привлекательность экономики города для отечественных и зарубежных компаний, Правительство Санкт-Петербурга постоянно проводит работу, направленную на создание наиболее благоприятных условий для осуществления инвестиций, в том числе в сектор коммерческой недвижимости.

Для привлечения инвесторов активно ведется инженерная подготовка наиболее перспективных территорий, совершенствуется налоговое законодательство, разрабатываются экономические методы государственной поддержки инвестиционной деятельности.



Основными нормативными актами инвестиционного законодательства Санкт-Петербурга на сегодняшний день являются:

- Закон Санкт-Петербурга "О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции" от 17 июня 2004 года № 282-43 (с изменениями от 22 декабря 2004 г., 26 декабря 2005 г., 11 мая 2006 г., 19 марта 2007 г., 29 февраля, 6 мая, 3 декабря 2008 г.), который:

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

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

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

- Закон Санкт-Петербурга "О государственной поддержке Санкт-Петербургом инвестиций в жилищное строительство" от 16 июля 2001 года № 568-71 (с изменениями от 16 января 2009 г.), который регулирует отношения между органами государственной власти Санкт-Петербурга и инвесторами, осуществляющими вложение инвестиций в жилищное строительство, а также устанавливает формы и методы государственной поддержки Санкт-Петербургом инвестиций в жилищное строительство.

- Закон Санкт-Петербурга "О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Санкт-Петербурга" от 30 июля 1998 года № 185-36 (с изменениями от 8 мая 2001 г., 9 декабря 2003 г.), согласно которому государственная поддержка инвестиционной деятельности на территории Санкт-Петербурга осуществляется в формах:

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

- предоставления инвесторам налоговых льгот;

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

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

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

- осуществления поддержки инвесторов с использованием средств бюджета города;

- участия Санкт-Петербурга в разработке, экспертизе и реализации городских инвестиционных программ, а также отдельных инвестиционных проектов.

- Закон Санкт-Петербурга "О налоговых льготах" от 14 июля 1995 года № 81-11 (с изменениями от 3 июня, 16 декабря 1996 г., 9 декабря 1997 г., 30 июля, 21 октября, 27 ноября, 7 декабря 1998 г., 20 мая, 20 сентября, 30 декабря 1999 г., 23 октября, 24 ноября 2000 г., 26 января, 1 июня, 9 ноября 2001 г., 30 апреля 2002 г., 7 июля, 11, 26 ноября 2003 г., 2 апреля, 16 декабря 2004 г., 15, 28 ноября 2005 г., 9 марта, 2 мая, 11 июля, 9 октября 2006 г., 8 мая, 16 июля, 26 сентября, 2 ноября 2007 г., 7 февраля, 7 июля 2008 г.), согласно которому в течение 5 лет устанавливается ставка налога на прибыль в размере 13,5% для организаций, осуществивших на территории Санкт-Петербурга на протяжении любых трех лет подряд (начиная с 01.01.2007 г.) вложения (объекты основных средств, в том числе в качестве вкладов в уставной капитал) на сумму от 3 млрд. руб. и более.

- Закон Санкт-Петербурга "Об инвестиционном налоговом кредите" от 12 июля 2002 года № 316-28 (с изменениями от 26 ноября 2003 г., 20 июля 2006 г.), согласно которому инвестору предоставляется отсрочка платежа по налогу на имущество



организаций в целях формирования благоприятных условий по созданию или модернизации объектов основных средств и нематериальных активов на территории Санкт-Петербурга.

- Закон Санкт-Петербурга "Об участии Санкт-Петербурга в государственно-частных партнерствах" от 25 декабря 2006 г. № 627-100 (с изменениями от 10 апреля 2008 г.), устанавливающий порядок и условия участия Санкт-Петербурга в государственно-частных партнерствах путем заключения и исполнения от имени Санкт-Петербурга соглашений (в том числе концессионных) с целью реализации в Санкт-Петербурге социально значимых проектов, привлечения частных инвестиций в экономику Санкт-Петербурга, обеспечения эффективности использования имущества, находящегося в госсобственности, а также повышения качества товаров, работ, услуг, предоставляемых потребителям.

- Закон Санкт-Петербурга от 3 декабря 2008 г. N 742-136 "О стратегических инвестиционных проектах, стратегических инвесторах и стратегических партнерах Санкт-Петербурга", устанавливающий формы государственного регулирования инвестиционной деятельности в виде определения статуса стратегического инвестиционного проекта, стратегического инвестора и партнера Санкт-Петербурга и установления порядка признания инвесторов, партнеров и инвестиционных проектов стратегическими, а также в виде создания условий, стимулирующих осуществление инвестиционной и иной деятельности, оказывающей значительное воздействие на социально-экономическое развитие Санкт-Петербурга.

Благодаря высокой инвестиционной активности в Санкт-Петербурге до недавнего времени все сегменты рынка коммерческой недвижимости стремительно развивались. Этому во многом способствовало увеличение капитальных вложений и объемов финансирования Правительства Санкт-Петербурга в инфраструктуру города, необходимую для создания индустриальных зон и развития промышленных территорий, строительства и реконструкции объектов городского хозяйства, в том числе важных социальных объектов.

Помимо строительства КАД в Санкт-Петербурге проектируются, готовятся к реализации и осуществляются такие крупные проекты как: строительство высокоскоростной магистрали вдоль побережья Финского залива (Западный Скоростной Диаметр) и автомобильного тоннеля под Невой в створе Пискаревского проспекта (Орловский тоннель), запуск надземного экспресса, строительство юго-западной ТЭЦ, строительство морского пассажирского терминала, строительство микрорайона "Балтийская жемчужина", строительство общественно-делового комплекса "Невская ратуша" и другие (см. приложение 1).

Несмотря на финансовый кризис, высокий уровень инвестиционной привлекательности, активное развитие предпринимательской деятельности в городе и области, развитие территорий, совершенствование градостроительного регламента и оптимизация статуса использования земельных участков по-прежнему привлекают в Санкт-Петербург большое количество компаний, готовых инвестировать свои средства в девелоперские проекты, благодаря чему возводятся новые общественно-деловые и конгрессно-выставочные комплексы, строятся гостиницы, появляются объекты торговой недвижимости разных форматов, развивается инженерная инфраструктура.



4. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

4.1. Рынок аренды помещений торговых центров

4.1.1. Общая характеристика и тенденции

В 1 полугодии 2009 года на рынке помещений в торговых центрах, сегменте рынка коммерческой недвижимости, в большей степени затронутого кризисом, продолжилось снижение арендных ставок, спроса на помещения и уровня заполняемости объектов вследствие значительного сокращения розничного и оптового товарооборота.

Практически все операторы данного сегмента рынка коммерческой недвижимости пересматривают планы ввода новых объектов, ведут переговоры о снижении арендных ставок, сокращают персонал, меняют концепцию своих проектов и закрывают наименее рентабельные магазины.

От намерения строить новые комплексы в Санкт-Петербурге уже отказались "X5 Retail Group" и "О'Кей", приостановила реализацию двух крупных проектов в России немецкая сеть ЕСЕ. Компания "БестЪ" отложила свои планы по созданию сети торговых центров "Тори".

Некоторые торговые компании существенно сократили свое присутствие на рынке Санкт-Петербурга или вовсе "свернули" ставший убыточным бизнес.

Например, в рамках программы по оптимизации операционных издержек закрылся магазин "Санта хаус" в торговом комплексе "Феличита-Пионерская". А к середине апреля перестали работать еще два нерентабельных магазина в ТК "Масштаб" и "Подсолнух".

В мае заявление о признании себя банкротом подала в арбитражный суд российская дочерняя компания производителя спортивной одежды и обуви "Sprandi International". Готовятся к закрытию 9 магазинов данной фирмы, расположенных в Санкт-Петербурге.

Заявление о банкротстве подало ООО "Макромир", которому принадлежит один строящийся и 5 готовых торговых комплексов в Санкт-Петербурге.

Особенно существенно финансовый кризис затронул сегмент торговли бытовой техникой, компьютерами и электроникой. Около 10% подобных ритейлеров, которым и до финансового кризиса было тяжело выдерживать конкурентную борьбу с крупными федеральными игроками, вынуждены закрывать свои магазины, расположенные, как правило, в торговых центрах.

В наступившие нелегкие для ритейлеров и девелоперов времена ставка делается на стоковый формат, работающий в среднем ценовом диапазоне со скидками. Все больше брендов одежды, обуви и спортивных товаров открывают свои дисконтные магазины в новых торговых центрах.

Например, в феврале компания "Энроф" открыла в торговом комплексе "Румба" topshop-дисконт. Чтобы распродать остатки коллекции марок Women Secret, Colours and Beauty и Springfield, компания "Чажма" заканчивает реконструкцию помещения в торговом комплексе "Румба", где расположится первый стоковый магазин компании. Там же в скором времени будет запущен дискаунтер французской торговой марки Lacoste. А в июле на втором этаже центра должен открыться первый аутлет производителя спортивных товаров Nike площадью 860 кв.м

Эффективным методом борьбы с кризисом торговых компаний является укрупнение бизнеса. Одним из примеров этого может служить слияние сети строительных гипермаркетов "Метрика" и торгового дома "Вимос", в результате которого появится крупнейшая (до 20% рынка строительных товаров и товаров для дома на Северо-Западе России) по количеству торговых объектов (до 40), торговому обороту и объему торговых площадей отечественная розничная сеть под брендом "Метрика-Вимос",



специализирующаяся на продаже строительных товаров и товаров для дома.

Все чаще инициаторами смены арендаторов в торговых комплексах выступают собственники и управляющие компании. Дело в том, что в настоящее время они, как никогда, заинтересованы в более привлекательных для покупателей якорных арендаторах.

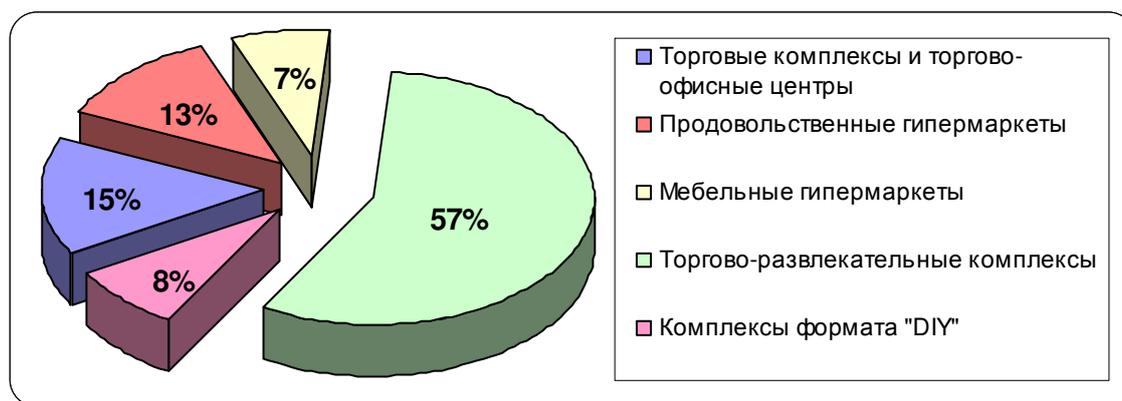
Так, в мае перестал работать гипермаркет "Наш" (общая площадь более 8000 кв.м, торговая – 6000 кв.м), располагавшийся в торгово-развлекательном центре "Гранд каньон". По словам представителей управляющей компании торгового комплекса, гипермаркет компании "Седьмой континент" не пользовался особым спросом со стороны покупателей, а, следовательно, не генерировал потока посетителей торгового комплекса. Его место в торгово-развлекательном центре "Гранд каньон" займет более успешный в этом отношении гипермаркет "О'кей".

В первом квартале этого года в Петербурге сдано в эксплуатацию десять крупных торговых объектов общей площадью около 130 тыс. кв.м, среди которых: торгово-выставочный комплекс "Карелия" на Звездной ул. (40,3 тыс. кв.м), 3-я очередь торгово-развлекательного комплекса "Невский-II" на пр. Большевиков (13,5 тыс. кв.м), пристройка торгового комплекса "Миллер" на пр. Испытателей (4,2 тыс. кв.м), 2-я очередь торгово-развлекательного комплекса "Феличита-Пионерская" на Коломяжском пр. (26,5 тыс. кв.м), 3-я очередь торгового комплекса "Miller Center" на Комендантском пр. (22 тыс. кв.м), мебельный центр "МебельWood" на пересечении Дальневосточного пр. и ул. Коллонтай (21 тыс. кв.м), а также девятый по счету гипермаркет "К-Раута" финской компании "Kesko". Основной объем введенных площадей пришелся на небольшие продовольственные и универсальные магазины.

На конец 1 квартала 2009 года объем предложения качественных торговых помещений в торговых центрах составил около 3346,1 тыс. кв.м. К концу текущего года эта цифра обещает возрасти до 3460 тыс. кв.м.

Таким образом, по состоянию на апрель 2009 года обеспеченность качественными площадями в торговых центрах в расчете на 1000 жителей Санкт-Петербурга составила около 730-732,5 кв.м.¹

Среди качественных торговых помещений, представленных на рынке аренды Санкт-Петербурга, преобладают торгово-развлекательные центры (57% от общей площади качественных торговых площадей). Далее следуют торговые и торгово-офисные комплексы (15%). На третьем месте продовольственные гипермаркеты (13%) (см. рис. 4.1).



Источник: Vecar Realty Group

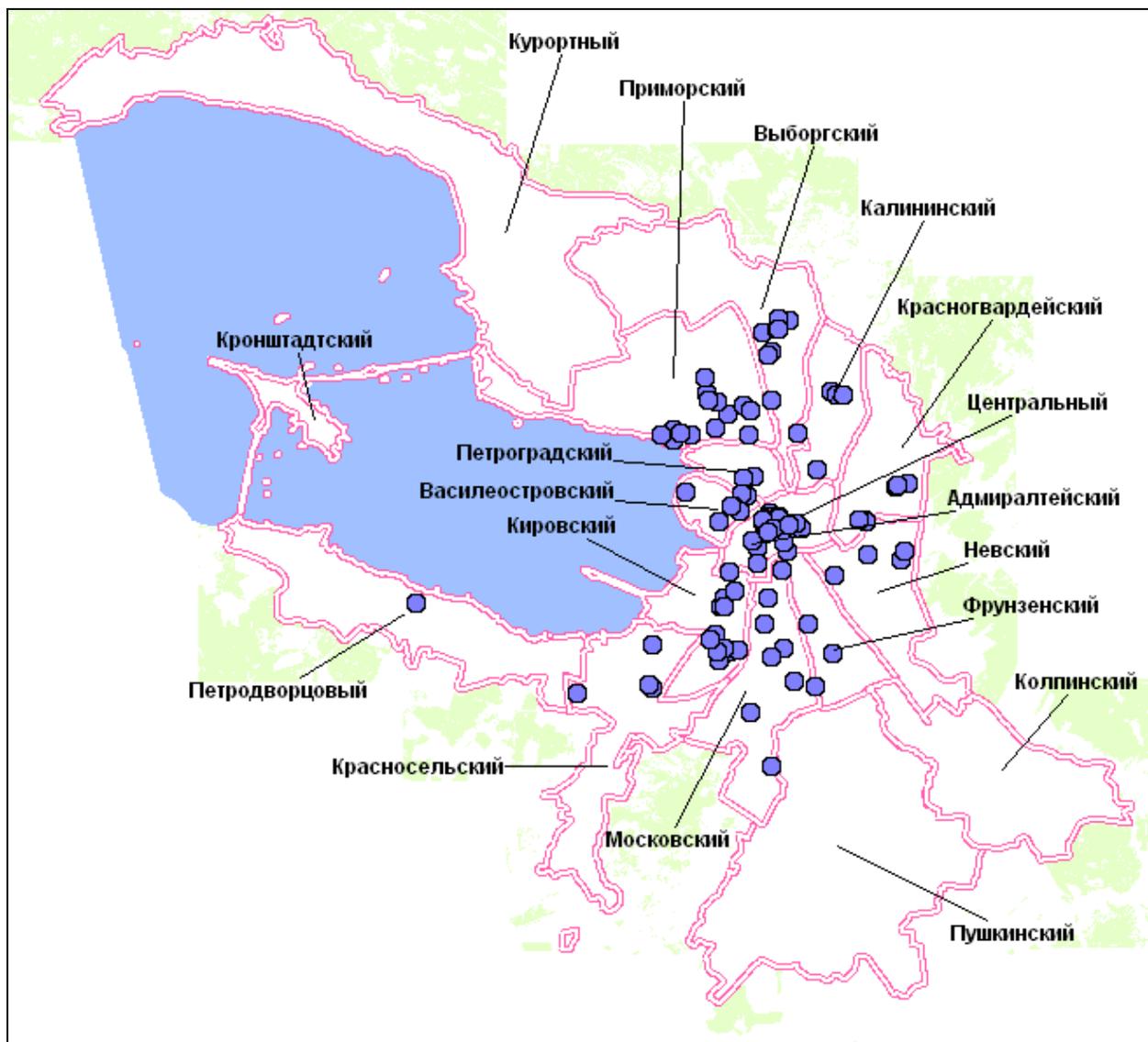
Рис. 4.1. Структура рынка аренды торговых центров по функциональному использованию в 1 кв. 2009 г., тыс. кв.м

¹ По данным Vecar Realty Group.



4.1.2. Территориальная структура

На рисунке 4.2 представлена территориальная структура объектов качественной торговой недвижимости, информация о которых была собрана специалистами ГУИОН в процессе мониторинга рынка аренды коммерческой недвижимости и использована в данном обзоре.¹



Данные ГУИОН

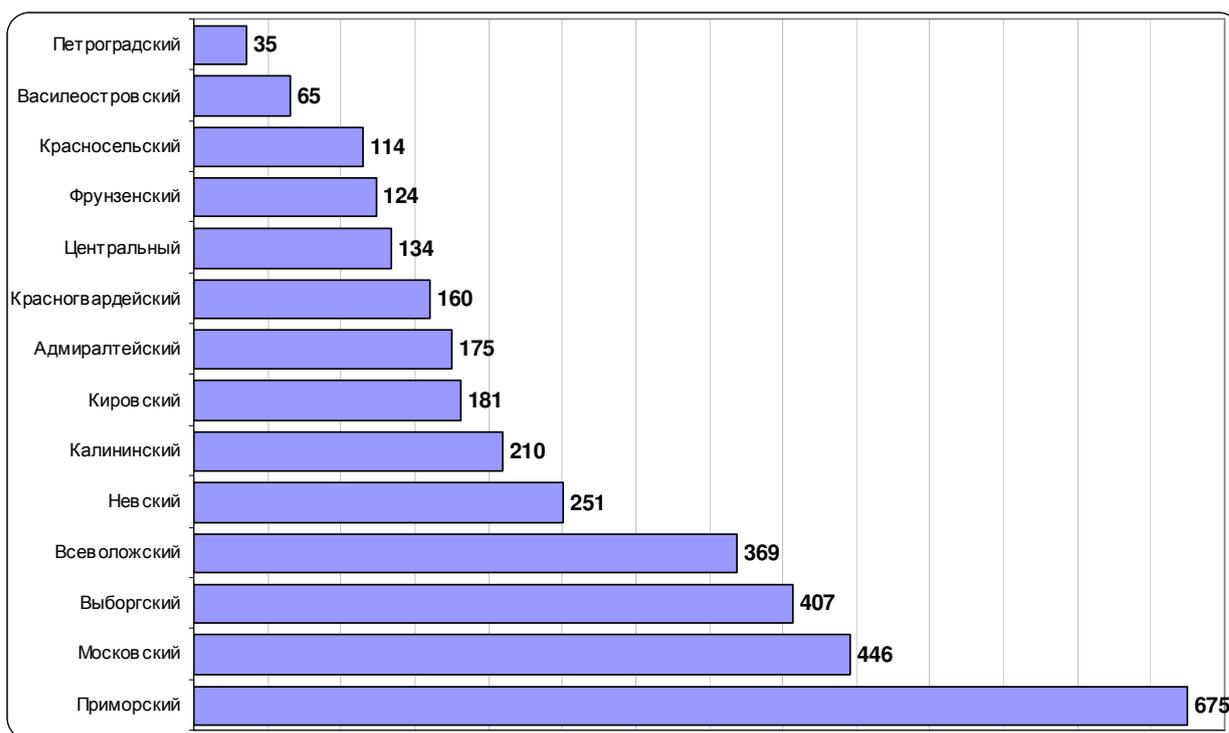
Рис. 4.2. Территориальная структура торговых центров Санкт-Петербурга

Лидерами по предложению аренды площадей в торговых центрах являются Приморский, Московский, Выборгский и Всеволожский (торговые центры "Мега-Дыбенко" и "Мега-Парнас") районы, совокупная доля которых составляет около 56,7% от общего объема предлагаемых в аренду площадей.

Наименьший уровень предложения отмечен в Петроградском и Василеостровском районах, совокупная доля которых составляет лишь 3% от общего объема арендных площадей (см. рис. 4.3).

¹ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки данных и включают 123 объекта общей площадью 3,16 млн. кв.м.





Источник: *Becar Realty Group*

Рис. 4.3. Структура торговых центров Санкт-Петербурга в 1 кв. 2009 г. по районам, тыс. кв.м

Эксперты рынка аренды коммерческой недвижимости сходятся на мнении, что в дальнейшем прирост качественных торговых площадей в Санкт-Петербурге будет происходить в основном за счет Московского и Приморского районов. Кроме того, ожидается более чем двукратное увеличение торговых площадей во Фрунзенском районе, где осуществляется активное строительство торговых и торгово-развлекательных комплексов.

Из-за дефицита земли в черте города происходит постепенное смещение строительства качественной торговой недвижимости от центра к пригородам. Однако главным фактором притяжения для девелоперов по-прежнему является КАД, поэтому торгово-развлекательные объекты по расположению тяготеют к Санкт-Петербургу и рассчитаны в большей степени на городской нежели на областной спрос.

4.1.3. Арендные ставки

В настоящее время пересмотр договоров аренды является наиболее актуальным вопросом для арендаторов. Они более активно настаивают на переходе начисления арендных ставок в виде процента от оборота компании, на их снижении до 20-50% или замораживании стоимости аренды на сегодняшнем уровне.

Так, например, сеть "Эльдорадо" предложила своим арендодателям установить арендную ставку в размере 4% от товарооборота арендуемого объекта. В тех торговых центрах, чьи собственники не согласились на скидки (до 20%), с 1 февраля магазины "Эльдорадо" были закрыты.

В качестве единиц измерения арендной ставки фигурируют доллары, евро, бивалютная корзина, условные единицы по фиксированному курсу, рубли, проценты от оборота. Расчетный курс устанавливается в зависимости от того, как обстоят дела у арендодателя и насколько важен тот или иной клиент для собственника.

С начала года средний уровень арендных ставок за помещения в торговых центрах снизился примерно на 23%.



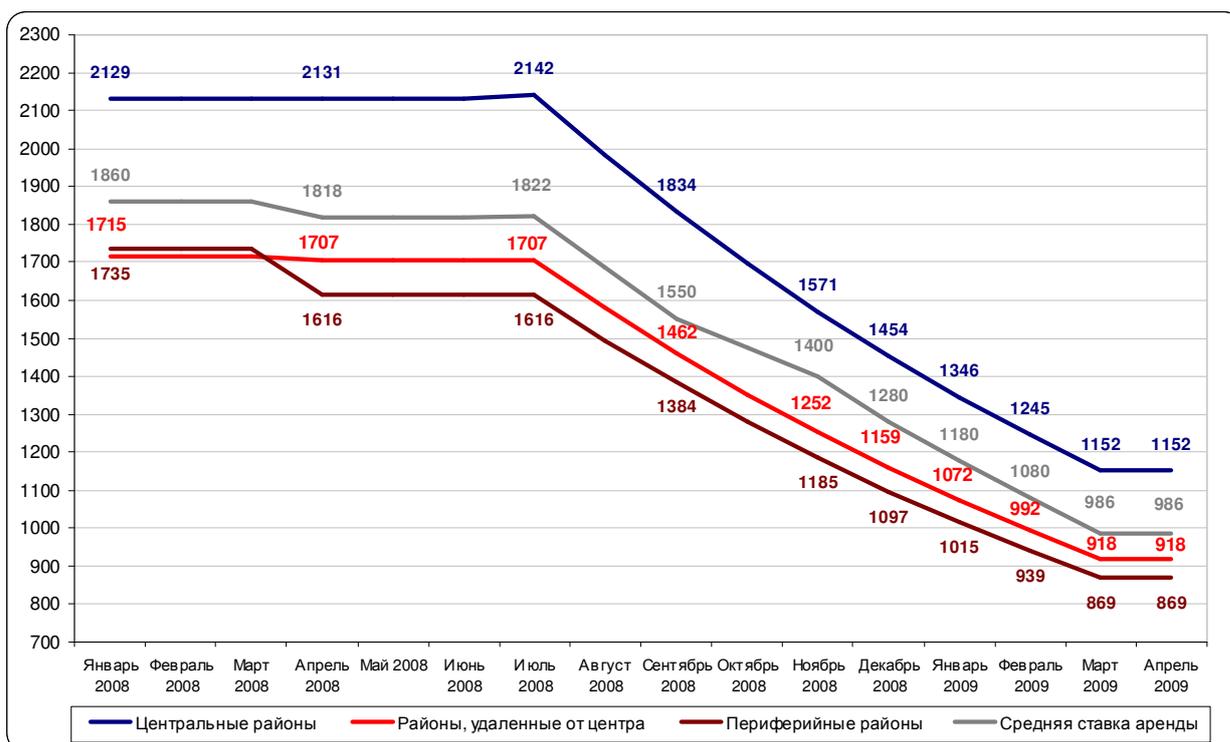
В настоящее время арендные ставки за помещения в торговых центрах Санкт-Петербурга с учетом стоимости коммунальных расходов и НДС колеблются в диапазоне от 869 до 1152 руб. за 1 кв.м./мес.

Лидерами по максимальным средним арендным ставкам (1152 руб./кв.м в мес.), как всегда, являются центральные районы города¹.

В районах, удаленных от центра города², средние арендные ставки и цены составляют 918 руб./кв.м в мес.

Минимальные средние арендные ставки и цены зафиксированы в районах, находящихся на периферии.³ Здесь средняя арендная ставка составляет 869 руб./кв.м в мес.

На рисунке 4.4 представлены ставки аренды 1 кв.м площадей в торговых центрах различных районов Санкт-Петербурга.



Данные ГУИОН и Bescar Realty Group

Рис. 4.4. Средние арендные ставки в торговых центрах Санкт-Петербурга в 2008 г.-1 кв. 2009 г., руб./кв.м в месяц

¹ Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный районы Санкт-Петербурга.

² Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Красногвардейский, Невский, Приморский, Фрунзенский районы Санкт-Петербурга.

³ Красносельский Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Ломоносовский, Павловский, Пушкинский, Петродворцовый районы Санкт-Петербурга.



4.2. Рынок аренды встроенных помещений торгового назначения

4.2.1. Общая характеристика и тенденции

В 1 полугодии 2009 года на рынке встроенных помещений торгового назначения продолжилось падение всех доходных показателей. Снизилась арендная ставка, спрос на помещения и уровень заполняемости объектов вследствие значительного сокращения розничного и оптового товарооборота под воздействием ряда кризисных факторов. Практически все сетевые операторы пересматривают планы ввода новых объектов, ведут переговоры о снижении арендных ставок, сокращают персонал, меняют концепцию своих проектов и закрывают наименее рентабельные магазины.

Некоторые торговые компании существенно сократили свое присутствие на рынке Санкт-Петербурга или вовсе "свернули" ставший убыточным бизнес. В основном это касается магазинов товаров высшей ценовой категории, а также операторов рынка сотового ритейла. В конце 2008 года – начале 2009 года из-за накопленной задолженности по арендной плате фактически закрылись две крупные сети салонов связи "Беталинк" (60 магазинов) и "Диксис" (93 магазина). По данным директора ИАА "Неделя сотовых технологий" Дениса Кускова после их закрытия рынок сотового ритейла Санкт-Петербурга сократился на 24%.

Группа компаний "Дикси" в течение года планирует закрыть сеть магазинов шаговой доступности "Vmart" (12 магазинов). Компания намерена закрыть и другие отдельные магазины, которые не имеют достаточной эффективности. При этом основной упор будет делаться на развитии формата магазинов "Дикси".

Большую часть активов (права аренды около 50 магазинов, торговое оборудование, товарный остаток и товарный знак) закрытой сети в счет погашения кредита передали "Альфа-банку" владельцы компании "Банана-Мама".

Закрылся меховой салон "Лена", проработавший на Невском проспекте почти 20 лет. По оценкам аналитиков, у крупных меховых брендов с ноября прошлого года упали продажи минимум в два раза, а у меховых ателье, занимающихся индивидуальным пошивом, - в 5-6 раз. Это связано не только с финансовым кризисом, но и с теплыми зимами в последние несколько лет.

Компания "TJ Collection" также закрыла свой магазин одежды и обуви на Невском проспекте, который она арендовала в течение 6 лет. Это решение было принято руководством компании из-за нежелания арендодателя предоставить ритейлеру скидку по арендной плате.

С начала кризиса Невский проспект покинули уже около 20% арендаторов, среди которых: "Диксис", "Ультра стар", "OGGI", "Womanssecret", "Adidas" (2 объекта), "Адамас", "Евросеть" (3 объекта), "585", "дом Лаверна", "Рив Гош", салон мебели "РИМ", "Jennifer", "Титаник", ресторан "Елки-палки", "Вулкан". Но в то же время появились и новые арендаторы: "Zara", магазины "Мантия" и "Палома".

Существенное сокращение количества своих магазинов планируют и сети по продаже печатной продукции. В настоящее время крупнейшие игроки данного рынка - сети "Снарк", "Буква" и "Буквояд" пытаются договориться с арендодателями о сокращении стоимости аренды на 20-30%.

По данным ГУИОН более 60% встроенных торговых помещений, представленных на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 полугодии 2009 года, являются специализированными торговыми помещениями. Как правило, это магазины продовольственных и промышленных товаров (сантехники, инструментов и так далее).

Остальные имеют многофункциональное назначение.

Наибольшую долю арендуемых торговых площадей занимают магазины розничной и оптовой торговли, а также салоны сотовой связи. На втором месте – торговые помещения, в которых располагаются, в том числе, офисы и склады. Третье и четвертое места



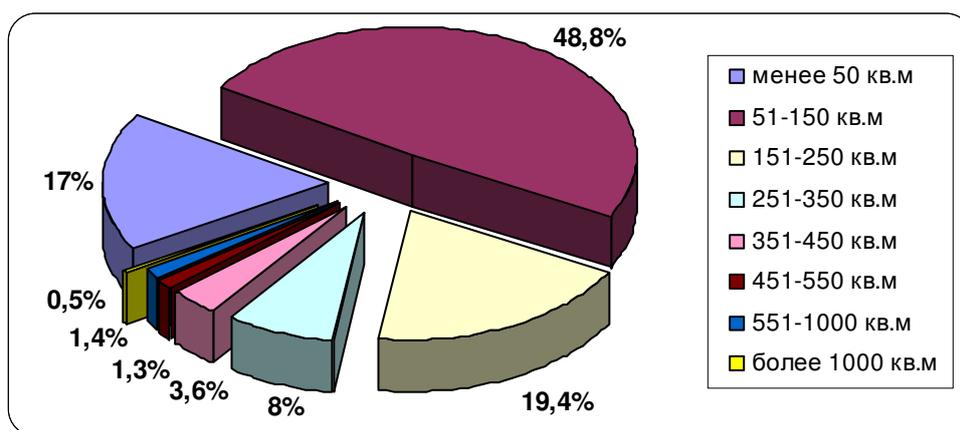
занимают кафе, бары и рестораны, салоны красоты и бутики.

Наибольшим спросом среди арендаторов встроенной торговой недвижимости пользуются встроенные помещения площадью до 150 кв.м, совокупная доля которых составляет 65,8%.

По-прежнему востребованы помещения площадью от 151 до 250 кв.м, на долю которых приходится около 19,4% встроенных торговых помещений, представленных на рынке аренды коммерческой недвижимости.

Спрос на встроенные помещения больших площадей (до 1000 кв.м и выше) по-прежнему невелик и остается на уровне менее 1%.

Структура торговых помещений рынка аренды коммерческой недвижимости по предлагаемым площадям представлена на рисунке 4.5.

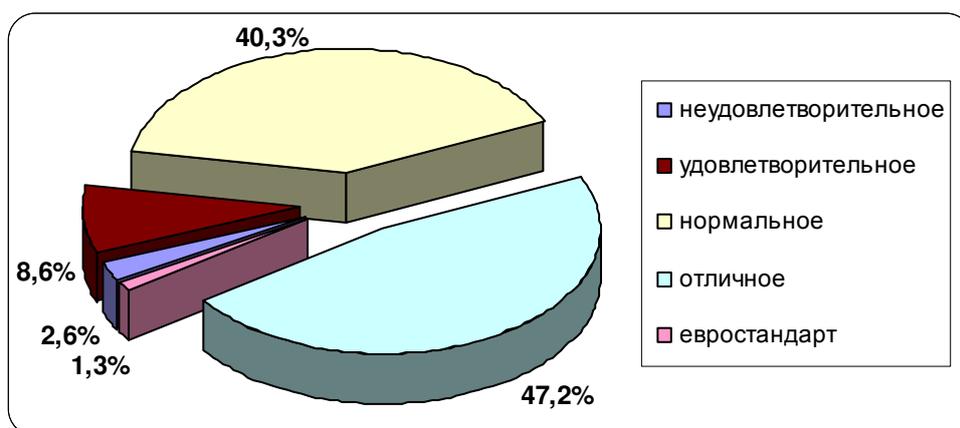


Данные ГУИОН

Рис. 4.5. Структура встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга, сдаваемых в аренду в 1 полугодии 2009 г., по предлагаемым площадям

Стоит отметить, что большинство (47,2%) встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга, сдаваемых в аренду в 1 полугодии 2009 года, находится в отличном состоянии.

Значительную долю (40,3%) занимают также помещения, находящиеся в нормальном состоянии (см. рис. 4.6).



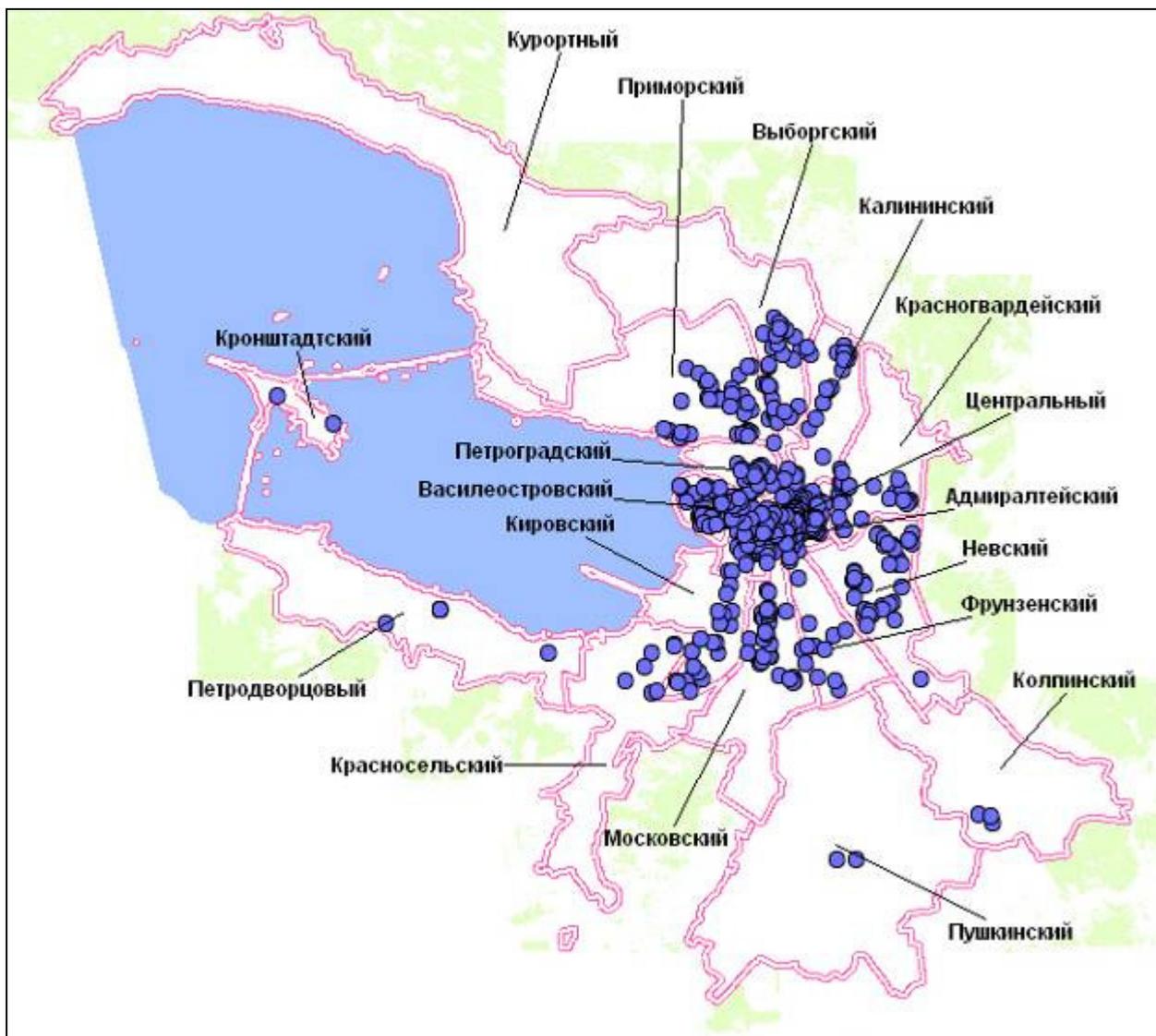
Данные ГУИОН

Рис. 4.6. Состояние встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга, сдаваемых в аренду в 1 полугодии 2009 г.



4.2.2. Территориальная структура

На рисунке 4.7 представлена территориальная структура встроенных торговых помещений, информация о которых была получена специалистами ГУИОН в процессе мониторинга рынка аренды коммерческой недвижимости и использована в данном обзоре.¹



Данные ГУИОН

Рис. 4.7. Территориальная структура встроенных помещений торгового назначения

Поскольку торговля тяготеет к центру города, то сдаваемые в аренду и выставленные на продажу встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагаются в его центральных районах (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном). Их доля составляет около 54%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагается к аренде и продаже около 40,7% встроенных торговых помещений.

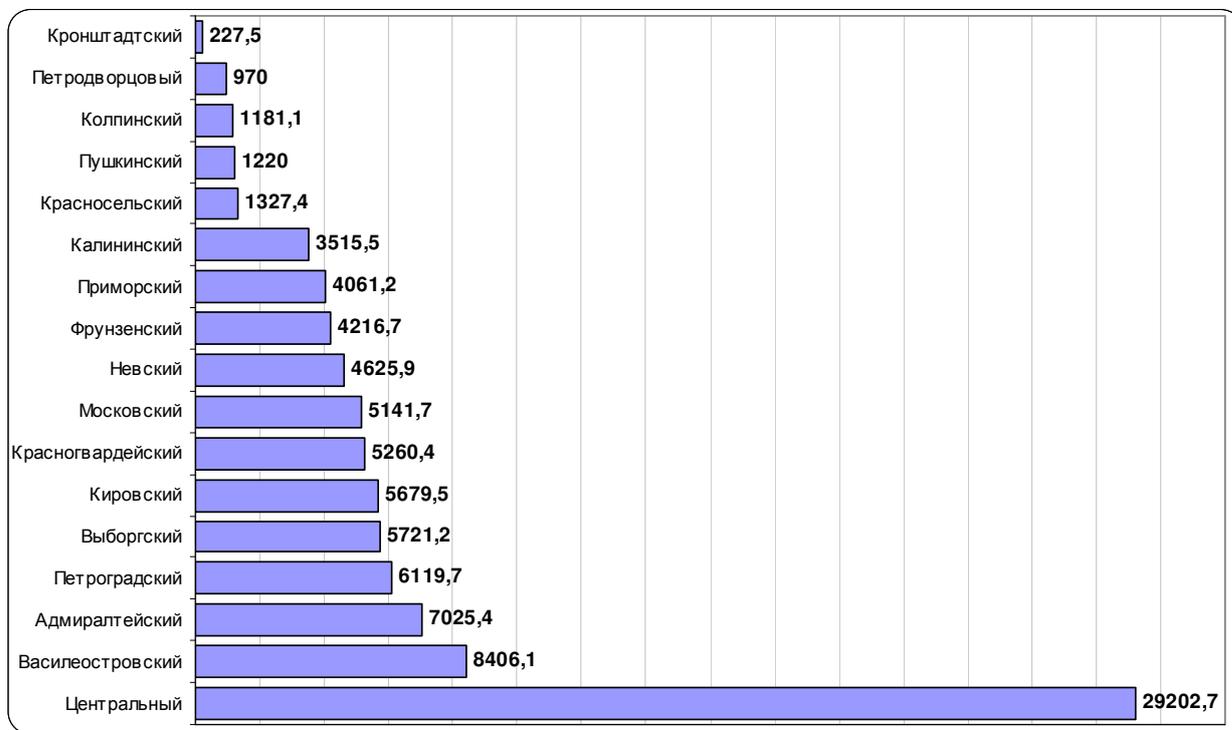
В остальных районах города объем предложения встроенных торговых площадей составляет около 5,2%.

¹ Приведенные данные по структуре основаны на анализе выборки данных и включают 633 объекта общей площадью 93,9 тыс. кв.м.



По объему сдаваемых в аренду торговых площадей в 1 полугодии 2009 года абсолютным лидером стал Центральный район Санкт-Петербурга, доля которого составила 31,1% от общего объема арендуемых помещений.

По остальным районам города объем арендуемых торговых площадей распределяется примерно равными долями (см. рис. 4.8).



Данные ГУИОН

Рис. 4.8. Структура встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга, сдаваемых в аренду, по административным районам, кв.м

4.2.3. Арендные ставки

В настоящее время пересмотр договоров аренды является наиболее актуальным вопросом для арендаторов. Они активно настаивают на переходе начисления арендных ставок в виде процента от оборота компании, на их снижении до 20-50% или замораживании стоимости аренды на сегодняшнем уровне.

В качестве единиц измерения арендной ставки фигурируют доллары, евро, бивалютная корзина, условные единицы по фиксированному курсу, рубли, проценты от оборота. Расчетный курс устанавливается в зависимости от того, как обстоят дела у арендодателя и насколько важен тот или иной клиент для собственника.

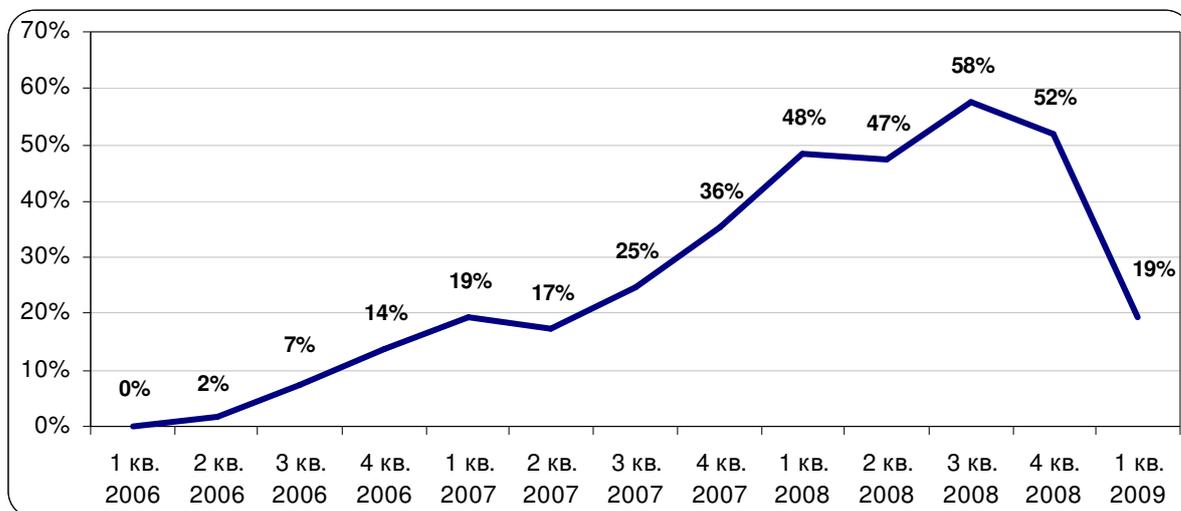
В 1 полугодии 2009 года продолжилась тенденция снижения арендных ставок за торговые помещения. Для анализа квартальной динамики арендных ставок в сегменте встроенных торговых помещений и их уровня в разных районах Санкт-Петербурга аналитики ГУИОН привели все объекты базы к единым характеристикам путем осуществления мультипликативных и аддитивных локальных корректировок основных ценообразующих факторов объектов (зона, этаж, состояние, вход, временной период и так далее). Таким образом, индекс стоимости (общерыночный показатель, описывающий тенденции рынка к изменению цен), построенный на приближенных зависимостях для каждого отдельного параметра на основании статистики за определенный период, позволил достичь большей точности расчетов и максимально исключил статистические погрешности, свойственные расчету средней величины, учитывая зависимость этих



величин от времени.

Уровень арендных ставок в 1 квартале 2009 года по сравнению с 4 кварталом 2008 года снизился в среднем на 21,7% при номинации в рублях.

На рисунке 4.9 представлена динамика арендных ставок в секторе торговых помещений за период с 1 квартала 2006 года по 1 квартал 2009 года включительно.



Данные ГУИОН

Рис. 4.9. Динамика арендных ставок за встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга с 1 кв. 2006 г. по 1 кв. 2009 г., руб.

В настоящее время арендные ставки за торговые площади без учета стоимости коммунальных расходов и НДС колеблются в диапазоне от 160 до 9363 руб. за 1 кв.м./мес.

Лидерами по максимальным средним арендным ставкам (1259 руб./кв.м в мес.; от 207 до 9363 руб./кв.м в мес.), как всегда, являются центральные районы города.¹

В районах, удаленных от центра города², средние арендные ставки и цены составляют 1096 руб./кв.м в мес. (от 160 до 5201 руб./кв.м в мес.).

Минимальные средние арендные ставки и цены зафиксированы в районах, находящихся на периферии.³ Здесь средняя арендная ставка составляет 716 руб./кв.м в мес. (от 249 до 1300 руб./кв.м в мес.).

Минимальные средние ставки аренды торговых помещений без учета стоимости коммунальных расходов и НДС отмечены в Колпинском (521 руб./кв.м в мес.), Пушкинском (529 руб./кв.м в мес.) и Кронштадтском (529 руб./кв.м в мес.) районах.

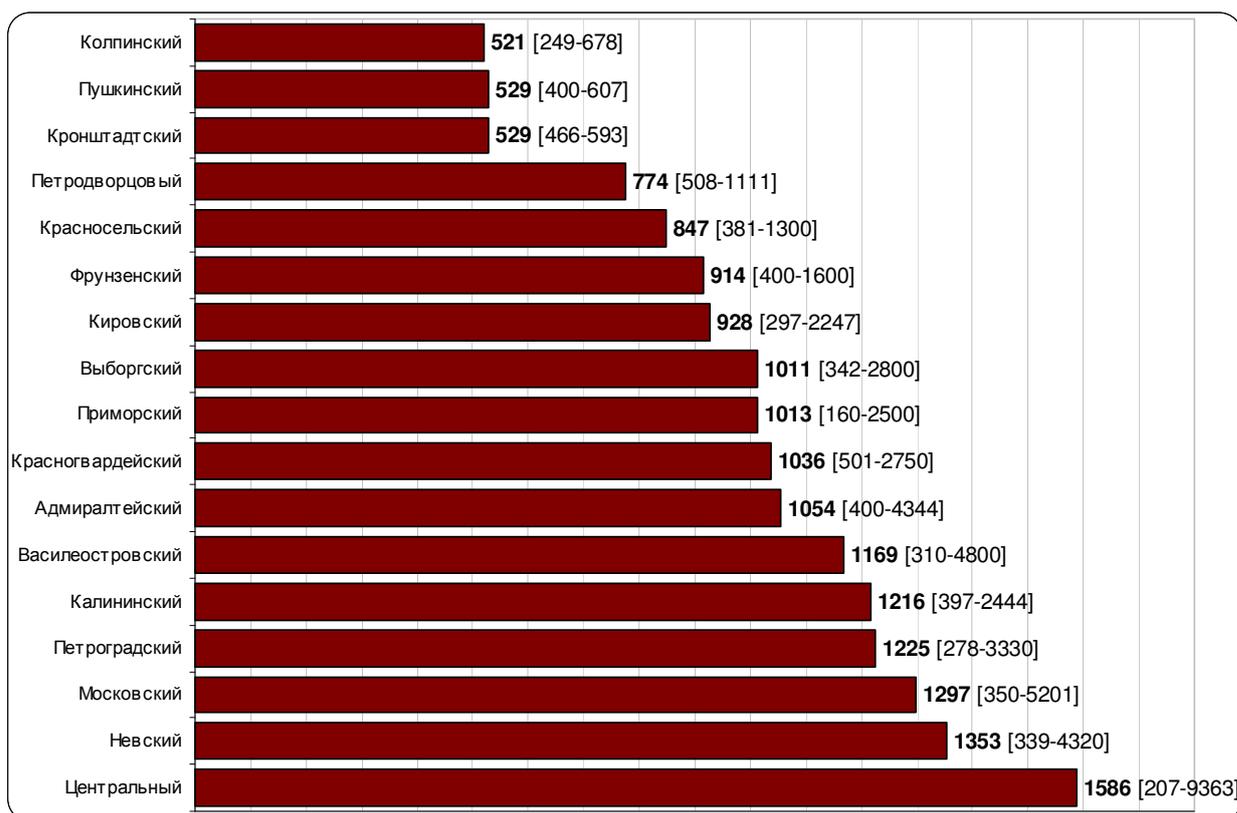
Лидерами по максимальным средним арендным ставкам являются Центральный (1586 руб./кв.м в мес.), Невский (1353 руб./кв.м в мес.) и Московский (1297 руб./кв.м в мес.) районы (см. рис. 4.10).

¹ Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный районы Санкт-Петербурга.

² Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Красногвардейский, Невский, Приморский, Фрунзенский районы Санкт-Петербурга.

³ Красносельский Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Ломоносовский, Павловский, Пушкинский, Петродворцовый районы Санкт-Петербурга.





Данные ГУИОН

Рис. 4.10. Средние арендные ставки [диапазоны ставок] в торговых помещениях Санкт-Петербурга в 1 полугодии 2009 г., руб./мес.

Минимальные арендные ставки наиболее характерны для таких магистралей как: Ижорская ул. (от 249 руб./кв.м в мес.), Церковная ул. (от 400 руб./кв.м в мес.), Зверинская ул. (от 580 руб./кв.м в мес.).

По максимальным арендным ставкам сдаются встроенные помещения, расположенные на таких магистралях как: Невский пр. (до 9363 руб./кв.м в мес.), наб. канн. Грибоедова (до 5846 руб./кв.м в мес.), Садовая ул. (до 5000 руб./кв.м в мес.), Московский пр. (до 5201 руб./кв.м в мес.), ул. Ленсовета (до 4500 руб./кв.м в мес.), пр. Большевиков (до 3500 руб./кв.м в мес.), ул. Бабушкина (до 4320 руб./кв.м в мес.).

Дисконт при заключении договора с арендатором встроенного торгового помещения составляет в среднем 14,6%.

Базовая ставка капитализации данного сегмента торговой недвижимости в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2009 года осталась на уровне 4 квартала 2008 года и составила 13,63%.

Примеры торговых помещений, сдаваемых в аренду, приведены в приложении 2.



4.3. Прогноз развития рынка помещений торгового назначения

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 (см. табл. 4.1, 4.2, рис. 4.11, 4.12).

Таблица 4.1

Изменение состояния рынка аренды торговых помещений с февраля 2002 г. по февраль 2009 г. (по сравнению весной 1998 года)

Основные характеристики	Фев. 2002	Фев. 2003	Фев. 2004	Фев. 2005	Фев. 2006	Фев. 2007	Фев. 2008	Фев. 2009
Активность рынка								
Изменение спроса	177%	217%	278%	300%	331%	386%	394%	252%
Изменение предложения	95%	115%	127%	138%	156%	183%	198%	237%
Изменение количества сделок	74%	85%	98%	106%	116%	119%	111%	67%
Уровень цен								
Уровень цен спроса	90%	104%	138%	155%	176%	231%	287%	197%
Уровень цен предложения	170%	233%	338%	415%	513%	710%	957%	836%
Уровень цен сделок	103%	125%	174%	204%	237%	318%	422%	341%

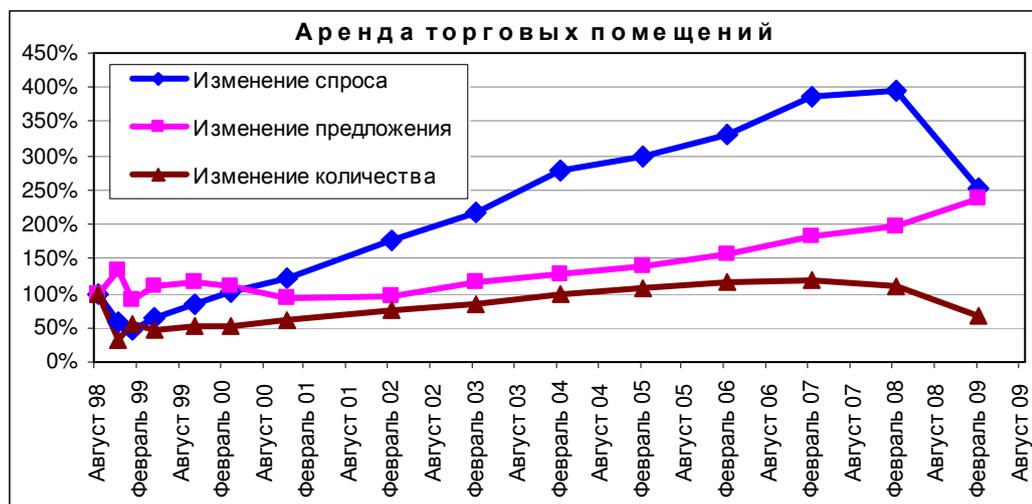
Данные ГУИОН

Таблица 4.2

Изменение темпов роста показателей рынка аренды торговых помещений

Динамика рынка	Фев. 2002	Фев. 2003	Фев. 2004	Фев. 2005	Фев. 2006	Фев. 2007	Фев. 2008	Фев. 2009
Активность рынка								
Изменение спроса	44%	23%	28%	8%	10%	17%	2%	-36%
Изменение предложения	1%	21%	11%	9%	13%	17%	8%	20%
Изменение количества сделок	19%	14%	15%	9%	9%	3%	-7%	-40%
Уровень цен								
Уровень цен спроса	33%	15%	33%	12%	13%	31%	24%	-31%
Уровень цен предложения	42%	37%	45%	23%	24%	38%	35%	-13%
Уровень цен сделок	33%	21%	39%	17%	16%	34%	33%	-19%

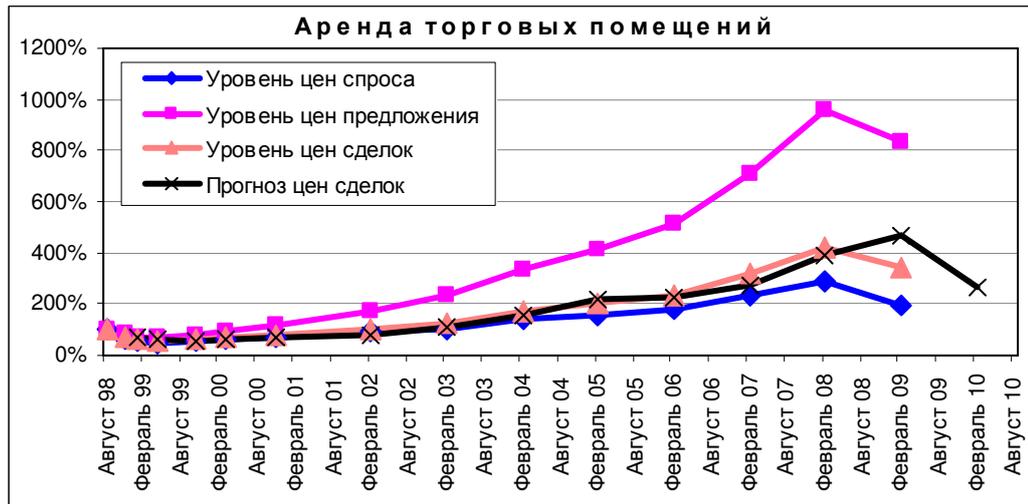
Данные ГУИОН



Данные ГУИОН

Рис. 4.11. Динамика спроса и предложения на рынке торговой недвижимости





Данные ГУИОН

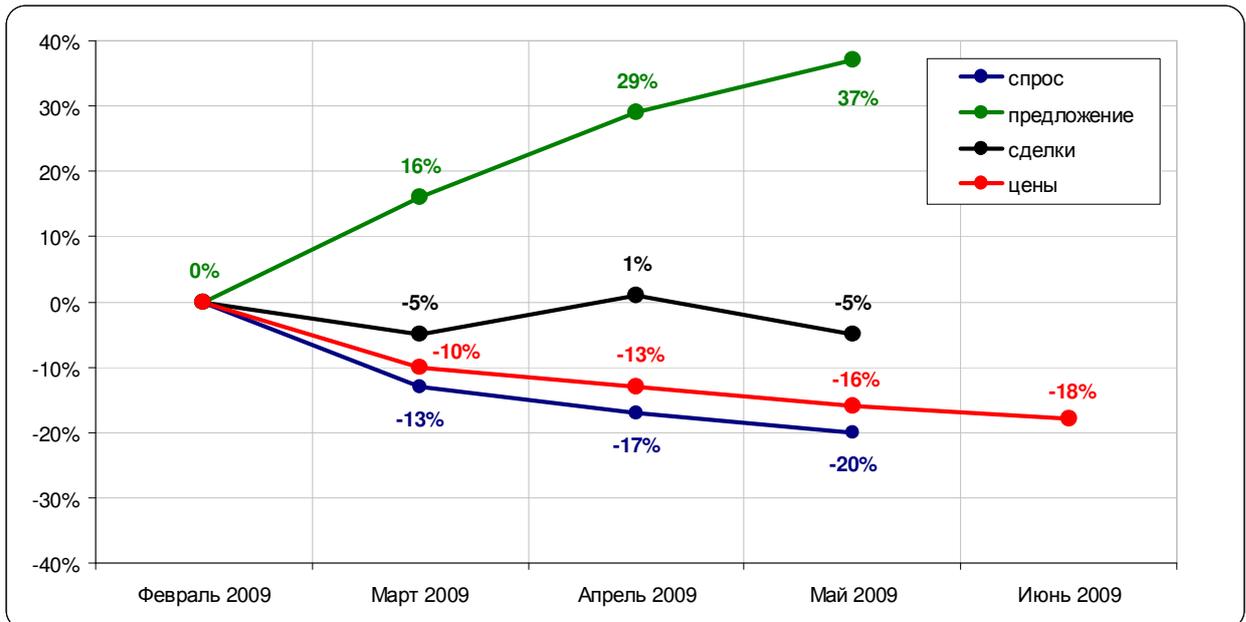
Рис. 4.12. Динамика цен на рынке торговой недвижимости

Полученные в ходе экспертного опроса данные по рынку аренды нежилых помещений свидетельствуют о повышении уровня активности предложения (в среднем на 20%) при одновременном снижении уровня активности спроса (в среднем на 36%).

В период с февраля 2008 года по февраль 2009 года снижение цен спроса опережало снижение цен предложения на 18%. В среднем по рынку в течение года предлагаемые ставки аренды в торговом секторе снизились на 13%. При этом цены спроса уменьшились в торговом секторе на 31%. В результате цены сделок аренды торговой недвижимости за этот период снизились на 19%. При этом эксперты прогнозируют дальнейшее снижение уровня цен – к февралю 2010 года еще на 23%.

Для оперативного отслеживания динамики изменения показателей рынка недвижимости Санкт-Петербурга специалистами ГУИОН организована система ежемесячных экспертных опросов, в которых принимают участие 10 ведущих операторов рынка, компании «Knight Frank St.-Petersburg», «Colliers International», «GVA Sawyer», «ASTERA», «Vecar Realty Group», ООО «Невский Альянс», ООО "АРИН", ООО «Агентство недвижимости «Центр», ООО «АВЕНТИН-Недвижимость», ООО «ОКТАВА». Результаты ежемесячных экспертных опросов позволяют определить динамику изменения показателей рынка аренды торговых помещений в период с февраля по июнь 2009 года (см. рис. 4.13).



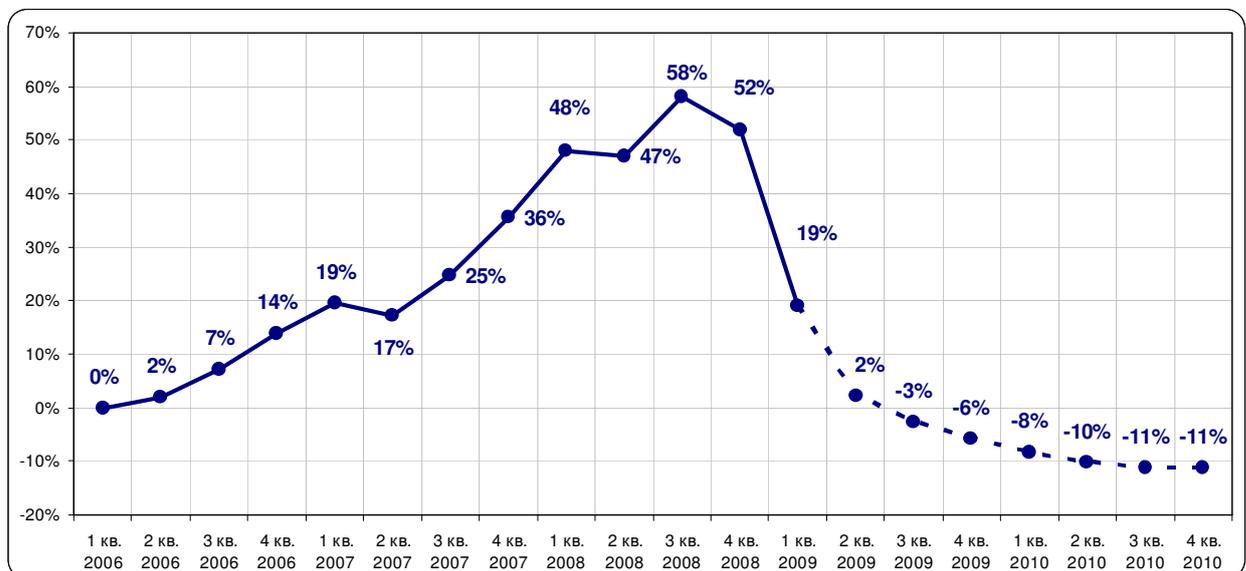


Данные ГУИОН

Рис. 4.13. Динамика показателей рынка аренды торговых помещений Санкт-Петербурга в период с февраля по июнь 2009 года.

Специалисты ГУИОН, исходя из анализа результатов ежемесячных и ежегодного экспертных опросов, а также мониторинга рынка нежилых помещений, сделали свой прогноз динамики изменения арендных ставок на период до 2010 года (см. рис. 4.14):

- 1 полугодие 2009 года: снижение на 33% за 6 месяцев при номинации в рублях;
- 2009 год: снижение на 38% за год при номинации в рублях;
- 2010 год: снижение на 6% за год при номинации в рублях.



Данные ГУИОН

Рис. 4.14. Динамика средних арендных ставок за встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга с 1 кв. 2006 г. по 1 кв. 2009 г. и прогноз на 2010 г.

Прогноз учитывает продолжение в 2010 году мирового финансового кризиса и составлен в предположении отсутствия дополнительных внутренних дестабилизирующих факторов.



4.4. Выводы из анализа рынка аренды помещений торгового назначения

На рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга так же, как и в остальных сегментах рынка аренды коммерческой недвижимости, в настоящее время продолжается падение всех доходных показателей, в том числе снижение арендных ставок, спроса на помещения и уровня заполняемости объектов под воздействием ряда кризисных факторов.

На основе проведенного анализа состояния данного рынка можно сделать следующие выводы.

На конец 1 квартала 2009 года объем предложения качественных торговых помещений в торговых центрах составил около 3346,1 тыс. кв.м. К концу текущего года эта цифра обещает возрасти до 3460 тыс. кв.м.

Обеспеченность качественными торговыми площадями в расчете на 1000 жителей Санкт-Петербурга на конец 1 квартала 2009 года составила 730-732,5 кв.м.

Усилилась конкуренция на рынке аренды качественной торговой недвижимости.

Продолжилась тенденция доминирования развлекательной составляющей в торговых комплексах. Среди качественных торговых помещений, представленных на рынке аренды Санкт-Петербурга преобладают торгово-развлекательные центры (57%).

Наибольшим спросом у арендаторов встроенной торговой недвижимости пользуются помещения площадью до 150 кв.м (65,8%).

Снижение уровня средних арендных ставок за помещения в торговых центрах, начавшееся во второй половине прошлого года, приостановилось в апреле 2009 года на отметке 986 руб./кв.м. в мес. С начала года средний уровень арендных ставок за помещения в торговых центрах снизился примерно на 23%. В настоящее время средние арендные ставки за помещения в торговых центрах Санкт-Петербурга с учетом стоимости коммунальных расходов и НДС колеблются в диапазоне от 869 до 1152 руб./кв.м. в мес.

Продолжается тенденция снижения уровня арендных ставок в сегменте встроенных торговых помещений. В 1 квартале 2009 года арендные ставки уменьшились в среднем на 21,7% при номинации в руб. По результатам 1 полугодия падение ставок аренды в торговом секторе составит 33% за 6 месяцев.

Ожидается, что во второй половине 2009 года снижение арендных ставок за помещения торговой недвижимости существенно замедлится, в результате чего падение арендных ставок в 2009 году может составить 38% за год, а в 2010 году – всего 6% за год при номинации в рублях.



5. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

5.1. Рынок аренды помещений бизнес-центров

5.1.1. Общая характеристика и тенденции

Сегмент помещений в бизнес-центрах, так же, как и другие сектора рынка коммерческой недвижимости пострадал от финансового кризиса. В большей степени это коснулось собственников новых бизнес-центров, рассчитывавших на получение большой прибыли за счет высоких арендных ставок. Несмотря на предлагаемый дисконт по договорам аренды, временами достигающий 50% от ранее заявленной стоимости, арендаторы продолжают покидать высококлассные офисы в центре города, предпочитая более экономичные и компактные помещения. В настоящее время в некоторых бизнес-центрах на долю вакантных площадей приходится до 50% арендопригодной площади. По мнению экспертов рынка офисной недвижимости, к концу года отдельные объекты могут быть заполнены лишь на 24-32%.

В связи с этим уже начались вынужденные продажи офисных комплексов, как действующих, так и находящихся на стадии проектирования или строительства, собственники которых несут убытки из-за отсутствия требуемого количества арендаторов или просто не имеют перспектив завершения строительства.

Например, компания "Besar Realty Group" отказалась от редевелопмента бывших производственных корпусов завода алюминиевых конструкций в Рыбацком и выставила на продажу объект площадью 47 тыс. кв.м на 3 га земли, купленный в начале 2007 года под проект бизнес-парка, по рекордно низкой цене в 200 долл. США/кв.м (ниже себестоимости возведения несущих конструкций).

Корпорация "Возрождение Санкт-Петербурга" продала одно из зданий бизнес-центров в проекте "Парадный квартал" площадью чуть более 5 тыс. кв.м примерно за 40-50 млн. долл. США.

Бизнес-центр класса "А" "Строгановский" на Невском пр. (3 верхних этажа площадью 1185 кв.м), принадлежащий в равных долях компании "Строгановский дом" и "Monte Vista Investment Corporation", выставлен на продажу по цене (8 млн. долл. США) вдвое ниже стартовой, заявленной на первоначальных торгах по объекту в конце 2007 года, и на 30% ниже стоимости аналогичных площадей в сентябре 2008 года.

В бизнес-центрах, собственники которых пересмотрели договора аренды и предоставили своим арендаторам скидки, отток арендаторов существенно сократился. Заполняемость в них составляет примерно 85-90%.

Еще одним выходом из сложившейся ситуации для девелоперов является приостановка или полное репрофилирование проектов коммерческой недвижимости.

Группа компаний "Невский Альянс" заморозила реализацию проекта двадцати четырехэтажного многофункционального комплекса "Sokol City" на Богатырском пр. стоимостью 300 млн. долл. США, находящегося на ранней стадии строительства.

Другие девелоперы, оценив конъюнктуру рынка, приняли решение и вовсе отказаться от проектов офисной недвижимости, репрофилировав их в менее рискованные жилые. Так, в многофункциональных комплексах "Театральный" и "Электрик-Сити" превалирующей станет именно жилая, а не офисная функция, как заявлялось ранее. В группе компаний "ЛСР" планируют увеличить жилую составляющую в проекте "Смольный квартал". Холдинг "RBI" в проекте многофункционального комплекса на Пискаревском пр. полностью отказался от офисных площадей (60 тыс. кв.м).

На основе собранных данных ГУП "ГУИОН" была проведена оценка офисных площадей разных классов по состоянию на май 2009 года. В выборке участвовало 12



бизнес-центров класса "А", 80 бизнес-центров класса "В", 33 бизнес-центра класса "С" и 9 бизнес-центров класса "D". Результаты оценки приведены в таблице 5.1.

Таблица 5.1

Основные показатели бизнес-центров по состоянию на май 2009 г.

Класс	Величина выборки	Площадь офисных помещений, кв.м	Ставки аренды, вкл. экспл., руб. за 1 кв.м/месяц		
			средняя	min	max
A	12	174610,7	1667	950	2325
B	80	844903	1207	600	2000
C	33	212029	918	650	1300
D	9	28695	620	450	950

Данные ГУИОН

Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 1 квартале 2009 года по различным оценкам составил:

- по данным Vesar Realty Group – 199,2 тыс. кв.м;
- по данным ООО "АРИН" – 67,2 тыс. кв.м (классы "А" и "В");
- по данным аналитического департамента ГУД - 70 тыс. кв.м (классы "А" и "В").

Таким образом, на начало второго квартала общий объем офисных площадей города по разным оценкам составил:

- по данным Vesar Realty Group – 2 млн. 3 тыс. кв.м;
- по данным ООО "АРИН" – 1 млн. 150 тыс. кв.м (классы "А" и "В").

При этом обеспеченность качественными офисными площадями составила около 251-437 кв.м/1000 чел.

Примеры бизнес-центров, введенных в эксплуатацию в 1 квартале 2009 года представлены в таблице 5.2.

Таблица 5.2

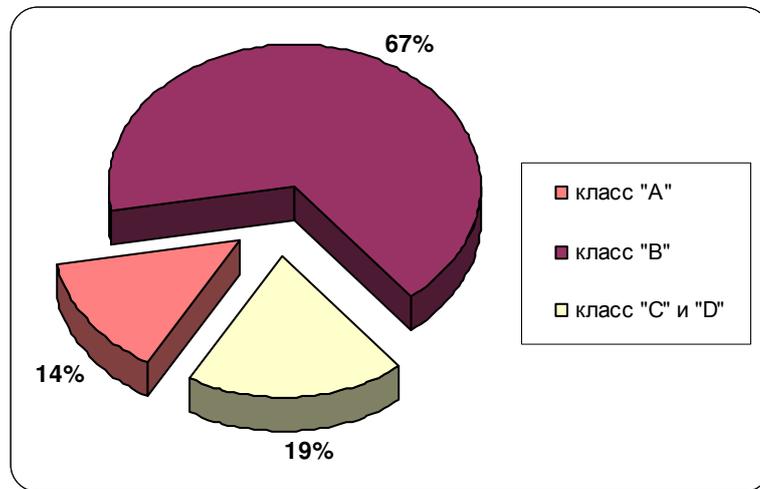
Бизнес-центры Санкт-Петербурга, введенные в эксплуатацию в 1 кв. 2009 года

Название	Район	Адрес	Класс	Общая площадь, кв.м	Офисная площадь, кв. м
Варшавский	Московский	Варшавская ул., д.5/2	A	7348	н/д
Линкор	Петроградский	Петроградская наб., д.34	A	26328	17650
Сенатор	Василеостровский	Большой пр. В.О., д.80	B+	6205	11979
Имперал	Кировский	пр. Стачек, д.48/2	B	16805	11432
Москва	Центральный	пл. Александра Невского, д.2, лит. Б	B	23500	13789
Kellermann Center	Адмиралтейский	10 Красноармейская ул., д.22	B+	18500	7363
Заставская, 32	Московский	Заставская ул., д.32	B	н/д	1603
Смолячкова, 12	Выборгский	ул. Смолячкова, д.12/2	B	2743	н/д
Бенуа (2-я оч.)	Калининский	Свердловская наб., д.44	A	30000	12000
Антарес	Приморский	ул. Савушкина, д.83	B+	18881	10617
Леон	Красногвардейский	Пискаревский пр., д.3	B+	н/д	6000
Atrio	Петроградский	Петроградская наб., д.22	B+	10000	9000

Данные ГУИОН



В настоящее время на рынке нежилых помещений в большем объеме представлены помещения в бизнес-центрах класса "B". Их доля в общем объеме офисных помещений в бизнес-центрах составляет около 67%. Удельный вес помещений в бизнес-центрах классов "A" составляет 14%, классов "C" и "D" – 19% (см. рис. 5.1).



Данные ГУИОН

Рис. 5.1. Структура офисного рынка Санкт-Петербурга по классам бизнес-центров в 1 полугодии 2009 г.

Стоит напомнить, что на рынке Санкт-Петербурга присутствует несколько типов классификации бизнес-центров. Наиболее известные из них – это классификация, принятая Гильдией управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости, международная классификация, которой придерживаются ведущие международные компании ("Colliers International", "Knight Frank", DTZ, JLL и др.) и классификации, разработанные местными операторами рынка (Vecar, BSMG и др.). Каждая из этих классификаций имеет свои отличия, вместе с тем можно выделить и общие критерии отнесения бизнес-центров к тому или иному классу (см. табл. 5.3).

Таблица 5.3

Классификация бизнес-центров, используемая при добровольной сертификации офисных объектов

Класс	Характеристики
Местоположение	
A	Исторический центр города – престижные в деловом отношении части Центрального, Адмиралтейского, Петроградского, Василеостровского районов, с удобными подъездными путями, отличными видовыми характеристиками и развитой городской инфраструктурой
B	Территории исторического центра – части Центрального, Адмиралтейского, Петроградского, Василеостровского районов, не попадающие в категорию А, и зоны, прилегающие к историческому центру Петербурга – части Выборгского, Красногвардейского, Московского, Приморского, Калининского районов, отличающиеся хорошим расположением (на набережных, вблизи магистралей).
C	Удаленные от центра города зоны с хорошей доступностью, расположенные вблизи основных магистралей, метро
Тип и технический уровень здания	
A	<ul style="list-style-type: none"> • Отдельно стоящее специализированное здание • Новое строительство или полностью после реконструкции



Класс	Характеристики
	<ul style="list-style-type: none"> • Высокий уровень ремонтно-отделочных работ и внутренних коммуникаций (кондиционирование, отопление, оптоволоконные каналы связи и т.д.) • Эффективная планировка этажей в виде офисных блоков • Конференц-зал, кафе/ресторан • Наличие парковки
В	<ul style="list-style-type: none"> • Отдельно стоящее специализированное здание • Выборочный капитальный ремонт с высоким уровнем отделки • Хорошее состояние внутренних коммуникаций (система вентиляции, отопления, оптоволоконные каналы связи) • Эффективная планировка этажей • Конференц-зал, кафе/ресторан • Наличие парковки
С	<ul style="list-style-type: none"> • Размещение в административных зданиях, НИИ • Различное состояние помещений от ремонта советского типа до хорошего современного интерьера • Обеспечение достаточным числом телефонных линий • Система вентиляции
Уровень управляющей компании и предоставляемого сервиса	
А	<ul style="list-style-type: none"> • Профессиональная компания с известным брэндом (опыт работы более 3 лет, имеет в управлении не менее 3 объектов) • Развернутая система дополнительных услуг, • Высокопрофессиональные службы безопасности, управления, обслуживания (служба эксплуатации и уборки) • Круглосуточная охрана и видеонаблюдение
В	<ul style="list-style-type: none"> • Профессиональная компания (опыт работы более 3 лет, имеет в управлении не менее 3 объектов), • Наличие дополнительных услуг, • Службы безопасности, управления, обслуживания (служба эксплуатации и уборки) • Круглосуточная охрана и видеонаблюдение
С	<ul style="list-style-type: none"> • Внутренняя или внешняя управляющая компании • Охрана • Служба эксплуатации и уборки

В сложившейся на рынке коммерческой недвижимости ситуации у арендаторов возрос спрос на офисные помещения площадью до 100 кв.м, поскольку арендовать лишние метры в условиях кризиса для многих компаний стало непозволительной роскошью.

Спрос на офисные площади напрямую зависит от финансовых возможностей, размера и вида деятельности компании, поэтому в каждом классе спрос достаточно индивидуален. Помещения класса "А" и "В" востребованы в основном иностранными компаниями и крупными российскими фирмами, которые в настоящее время испытывают серьезные финансовые затруднения.

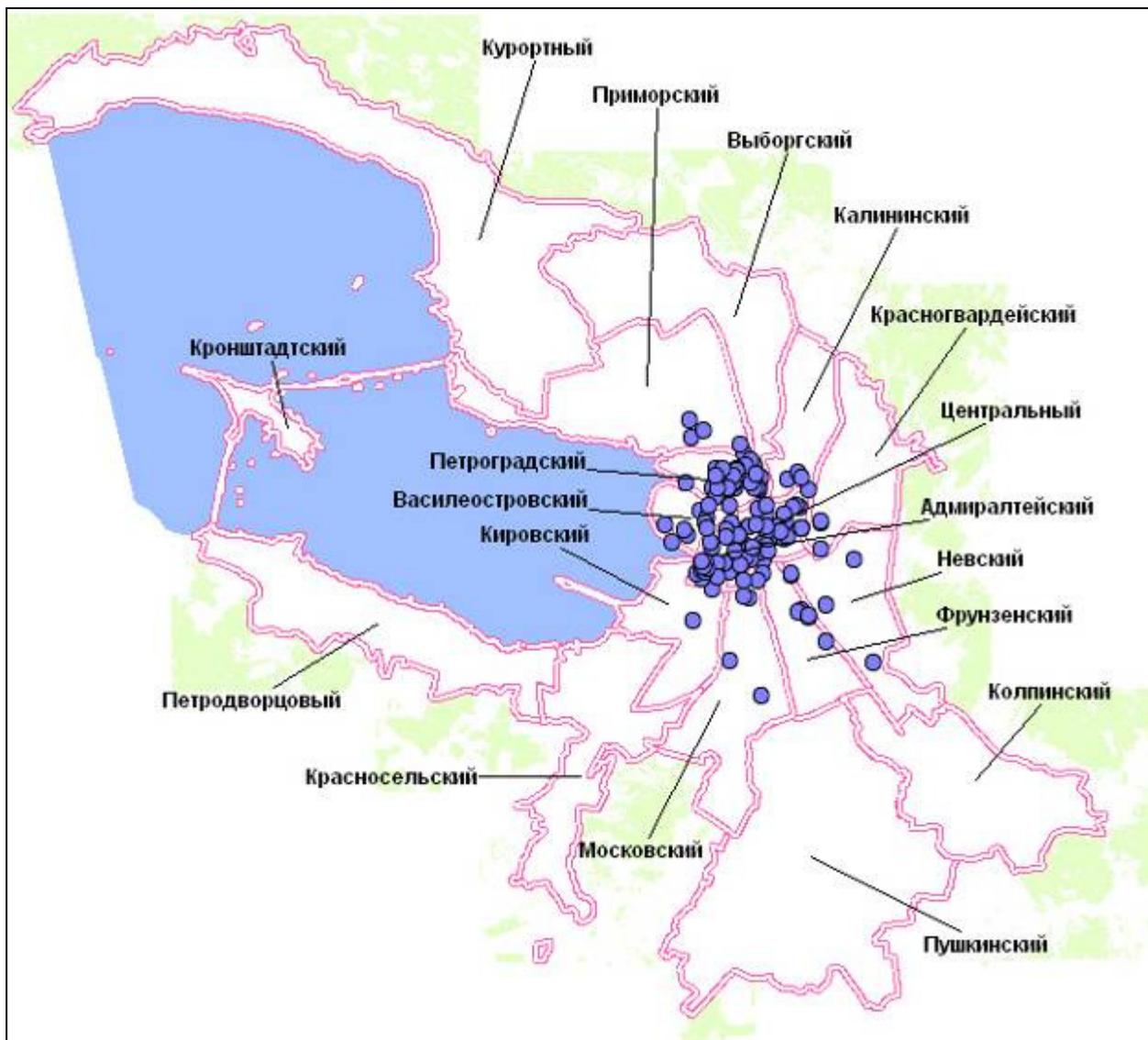
В числе арендаторов бизнес-центров класса "В" часто встречаются иностранные компании. Качественные офисные помещения предпочитают наиболее подверженные кризису фирмы, занятые в сфере финансов, страхования и грузоперевозок, а также предприятия оптовой торговли.

В классе "С" основной спрос обеспечивают небольшие отечественные фирмы, в частности, позиционирующие себя в секторе производства и "hi-tech", юридические и консалтинговые фирмы, госучреждения.



5.1.2. Территориальная структура

На рисунке 5.2 представлена территориальная структура помещений в бизнес-центрах, информация о которых была получена специалистами ГУИОН в процессе мониторинга рынка аренды коммерческой недвижимости и использована в данном обзоре.¹



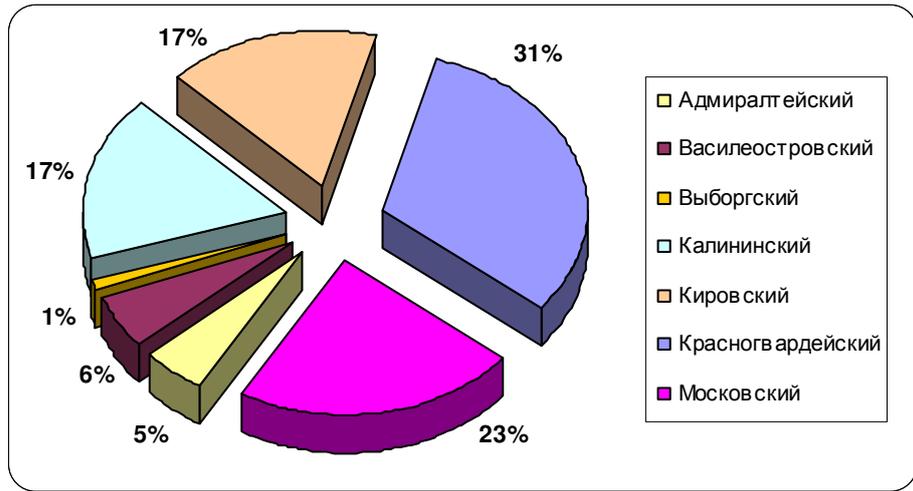
Данные ГУИОН

Рис. 5.2. Территориальная структура помещений бизнес-центров

По данным ГУП "ГУИОН", полученным в результате мониторинга рынка, было определено географическое размещение бизнес-центров по административным районам города (см. рис. 5.3, 5.4, 5.5).

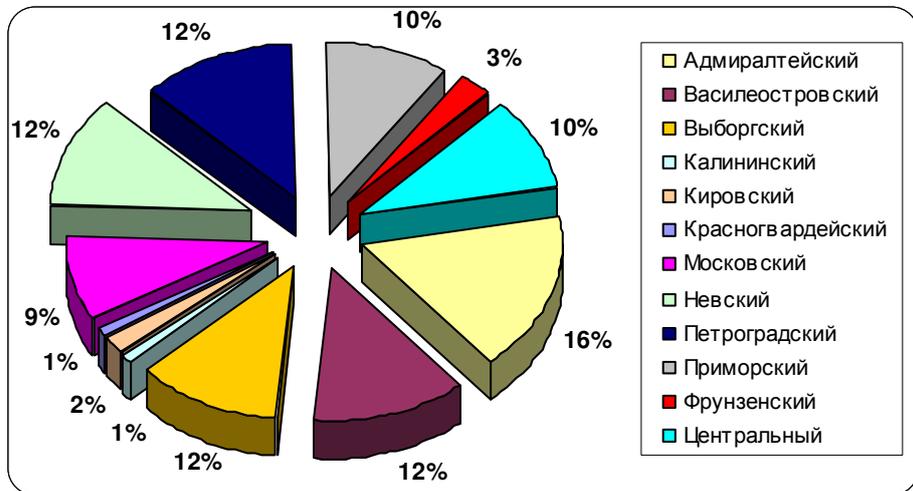
¹ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки данных и включают 134 объекта общей площадью более 1,26 млн. кв.м.





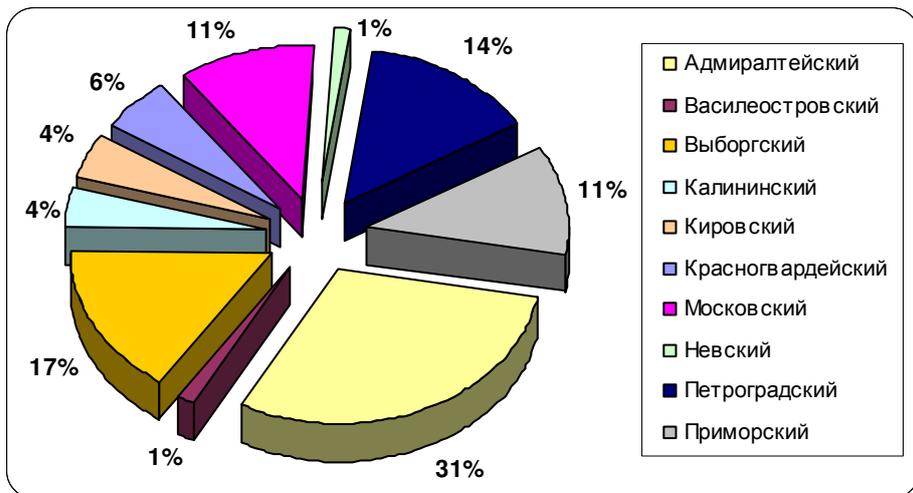
Данные ГУИОН

Рис. 5.3. Распределение бизнес-центров класса "А" по районам, кв.м



Данные ГУИОН

Рис. 5.4. Распределение бизнес-центров класса "В" по районам, кв.м



Данные ГУИОН

Рис. 5.5. Распределение бизнес-центров класса "С" по районам, кв.м



По предложению качественных помещений класса "А" в бизнес-центрах лидируют Красногвардейский (31%), Московский (23%), Кировский и Калининский (по 17%) районы города.

Лидерами по предложению офисных помещений в бизнес-центрах класса "В" являются Адмиралтейский (16%), Выборгский, Василеостровский, Петроградский и Невский (по 12%) районы.

По предложению бизнес-центров класса "С" лидируют Адмиралтейский (31%), Выборгский (17%) и Петроградский (14%) районы города.

5.1.3. Арендные ставки

Относительно цен аренды офисных помещений в бизнес-центрах можно сказать, что в 1 полугодии 2009 года продолжилась тенденция их снижения.

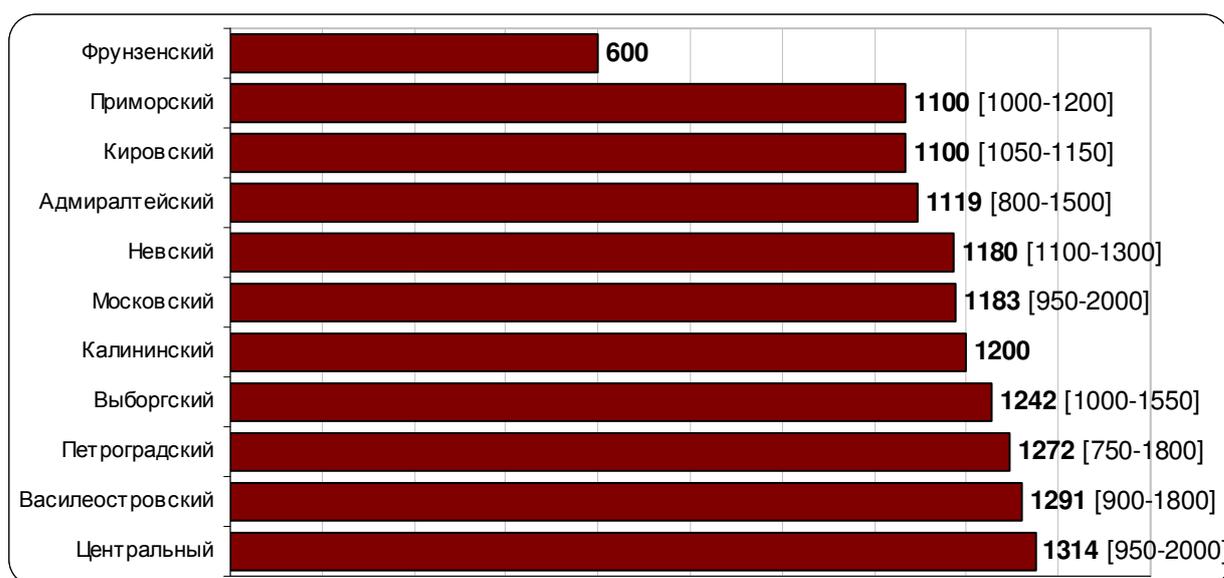
Кроме того, в связи с кризисом наметилась тенденция ухода управляющих компаний от начисления арендной платы в рублях. В качестве единиц измерения арендной ставки фигурируют доллары, евро, бивалютная корзина, условные единицы по фиксированному курсу, рубли, проценты от оборота. Расчетный курс устанавливается в зависимости от того, как обстоят дела у арендодателя и насколько важен тот или иной клиент для собственника.

Минимальные средние ставки аренды офисных помещений, с учетом стоимости коммунальных расходов и НДС, отмечены во Фрунзенском (600 руб./кв.м в мес.), Приморском и Кировском (1100 руб./кв.м в мес.) районах.

Лидерами по максимальным средним арендным ставкам являются Центральный (1314 руб./кв.м в мес.), Василеостровский (1291 руб./кв.м в мес.) и Петроградский (1272 руб./кв.м в мес.) районы.

Высокие арендные ставки зафиксированы также в Московском (до 2000 тыс. руб./кв.м в мес.), Выборгском (до 1550 руб./кв.м в мес.) и Адмиралтейском (до 1500 руб./кв.м в мес.) районах. Вместе с тем, данные районы характеризуются и широким диапазоном арендных ставок, определяющим более низкий средний уровень цен аренды по сравнению с районами-лидерами.

На рисунке 5.6 представлены ставки аренды 1 кв.м площадей в бизнес-центрах различных районов Санкт-Петербурга.



Данные ГУИОН

Рис. 5.6. Средние арендные ставки [диапазоны ставок] в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в 1 кв. 2008 г., руб.



5.2. Рынок аренды встроенных помещений офисного назначения

5.2.1. Общая характеристика и тенденции

В 1 полугодии 2009 года на рынке встроенных помещений офисного назначения продолжилось падение всех доходных показателей. Снизились цены продаж и арендные ставки, спрос на помещения и уровень заполняемости. Арендаторы продолжают покидать высококлассные офисы в центре города, предпочитая более экономичные и компактные встроенные помещения.

В результате перенасыщения рынка высококлассной офисной недвижимостью, а также спада деловой активности во многих отраслях экономики, вызванного финансовым кризисом, спрос на офисные помещения в настоящее время сократился. Многие компании, особенно работающие в финансовой сфере или активно использующие заемные средства, вынуждены менять планы своего развития, в том числе сокращать персонал и занимаемые площади, сокращать количество своих филиалов в разных районах города или переезжать в более дешевые офисы.

Например, снижение рентабельности банковской сферы, вызванное резким сокращением объемов ипотечного, автомобильного и потребительского кредитования, вынуждает банки уменьшать количество дополнительных офисов и оптимизировать свою деятельность. В конце прошлого года свой офис в Санкт-Петербурге уже закрыло ЗАО "Кредит Европа банк". Планы по открытию новых филиалов пересмотрели банки "HSBC" и "Swedbank". "Citibank" также заявил о закрытии двух своих отделений в Санкт-Петербурге.

Банки занимают активную позицию в получении дисконта или смене офисов на более дешевые, требуя у арендодателей снизить ставки на 10-25%, поскольку арендная плата за помещение является существенной статьей расходов (30-50%) для банка. Кроме того, по результатам исследования специалистов компании "АРИН", из 400 существующих в настоящее время в городе банковских филиалов к концу 2009 года половина может и вовсе закрыться, как это уже произошло, к примеру, с филиалами "Банк Хоум кредит энд Финанс" (для оптимизации затрат он закрыл часть офисов). Банк "Русский стандарт" в этом году тоже планирует закрыть четыре своих офиса в Петербурге.

В связи с этим повышается спрос на встроенные офисные помещения низшей классности. Потребителями данного сегмента рынка офисной недвижимости чаще всего являются компании, важным фактором успеха для которых является расположение в месте интенсивных клиентских потоков. К таким компаниям в первую очередь относятся отделения банков и страховых компаний, туристические и юридические фирмы, различные организации сферы услуг, а также начинающие российские компании и частные предприниматели с ограниченными финансовыми возможностями, для которых не требуются большие площади.

В меньшей степени кризис коснулся встроенных помещений, предназначенных для проведения конференций и других аналогичных мероприятий. Например, в октябре 2009 года после реконструкции конференц-площадей в отеле "Парк Инн Прибалтийская" появятся 30 новых залов различной вместимости, а также современный конгресс-холл, рассчитанный на 1500 человек. По мнению генерального управляющего отеля Кристиана Майера инвестиции в размере 5 млн. долл. США (по оценкам экспертов) будут более чем оправданы, поскольку в данном секторе после завершения экономического кризиса прогнозируется резкий подъем. Всплеск делового туризма приведет к еще большему дефициту площадей для проведения конференций. В настоящее время конференц-залы по источникам предоставления распределяются в городе следующим образом: гостиницы – 36%, дворцы и музеи – 31%, выставочные и спортивно-концертные залы – 14%, профессиональные комплексы с конференц-залами – 11%, бизнес-центры – 4%, научные

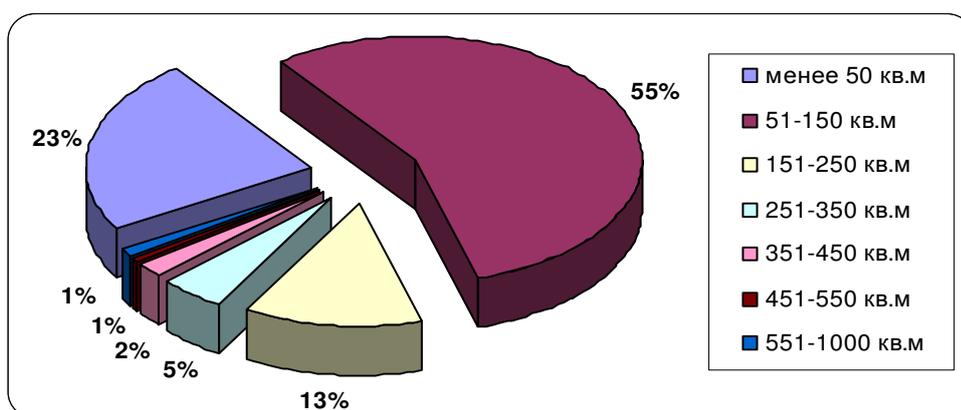
учреждения – 4%.¹

По данным ГУИОН более 64% встроенных офисных помещений, представленных на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 полугодии 2009 года, являются специализированными помещениями. К многофункциональным помещениям относятся офисы, находящиеся при мини-отелях и гостиницах, магазинах и объектах сферы услуг, а также офисы-склады.

Наибольшим спросом у арендаторов встроенной офисной недвижимости пользуются помещения площадью до 150 кв.м, совокупная доля которых составляет около 78%.

По-прежнему востребованы помещения площадью от 151 до 250 кв.м, на долю которых приходится около 13% встроенных офисных помещений.

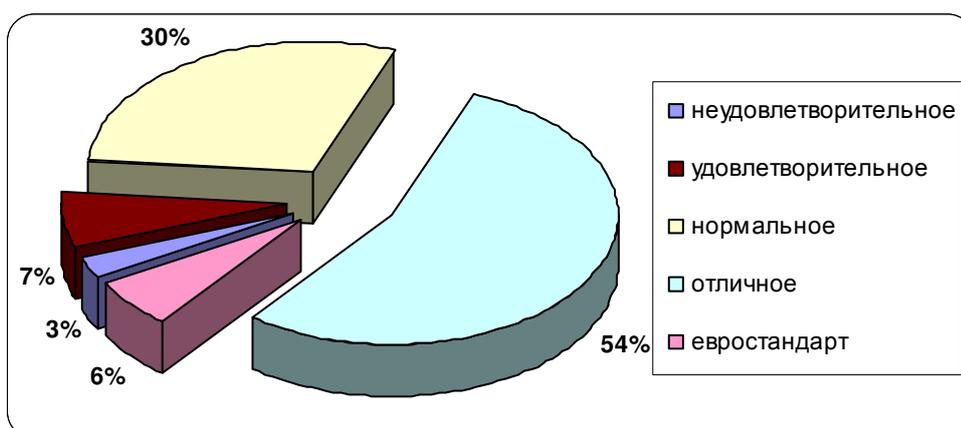
Спрос на встроенные помещения больших площадей (до 1000 кв.м и выше) по-прежнему невелик и остается на уровне 1% (см. рис. 5.7).



Данные ГУИОН

Рис. 5.7. Структура встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга, сдаваемых в аренду в 1 полугодии 2009 г., по предлагаемым площадям

Стоит отметить, что на сегодняшний момент более 84% сдаваемых в аренду встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга находится в отличном и нормальном состоянии, что объясняет неизменный спрос к данному сегменту рынка коммерческой недвижимости со стороны арендаторов (см. рис. 5.8).



Данные ГУИОН

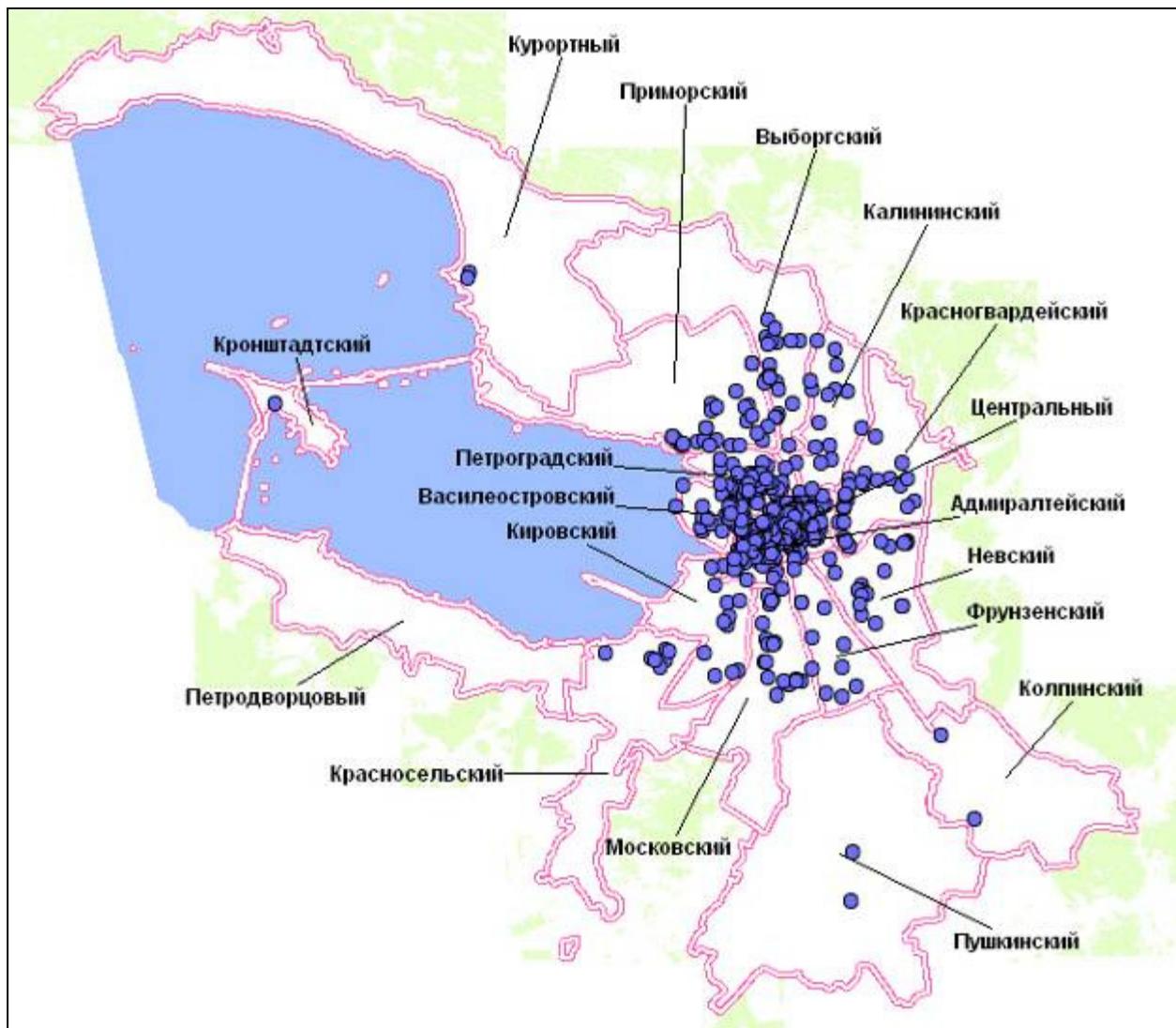
Рис. 5.8. Состояние встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга, сдаваемых в аренду в 1 полугодии 2009 г.

¹ По данным Colliers International.



5.2.2. Территориальная структура

На рисунке 5.9 представлена территориальная структура встроенных помещений офисного назначения, информация о которых была получена специалистами ГУИОН в процессе мониторинга рынка аренды коммерческой недвижимости и использована в данном обзоре.¹



Данные ГУИОН

Рис. 5.9. Территориальная структура встроенных помещений офисного назначения

Нежилые помещения офисного назначения распределяются по районам города весьма неравномерно. Наиболее часто встроенные офисные помещения встречаются в зонах с высоким уровнем деловой активности, тяготея к центру. Наименее востребованы встроенные помещения, расположенные в удаленных от исторической части города районах, поскольку даже маленький, некомфортный, но престижный офис в центре города, по мнению арендаторов, лучше помещения, расположенного на периферии.

Сдаваемые в аренду встроенные офисные помещения Санкт-Петербурга, расположенные в его центральных районах (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) составляют около 60,7% от общего объема арендуемых помещений.

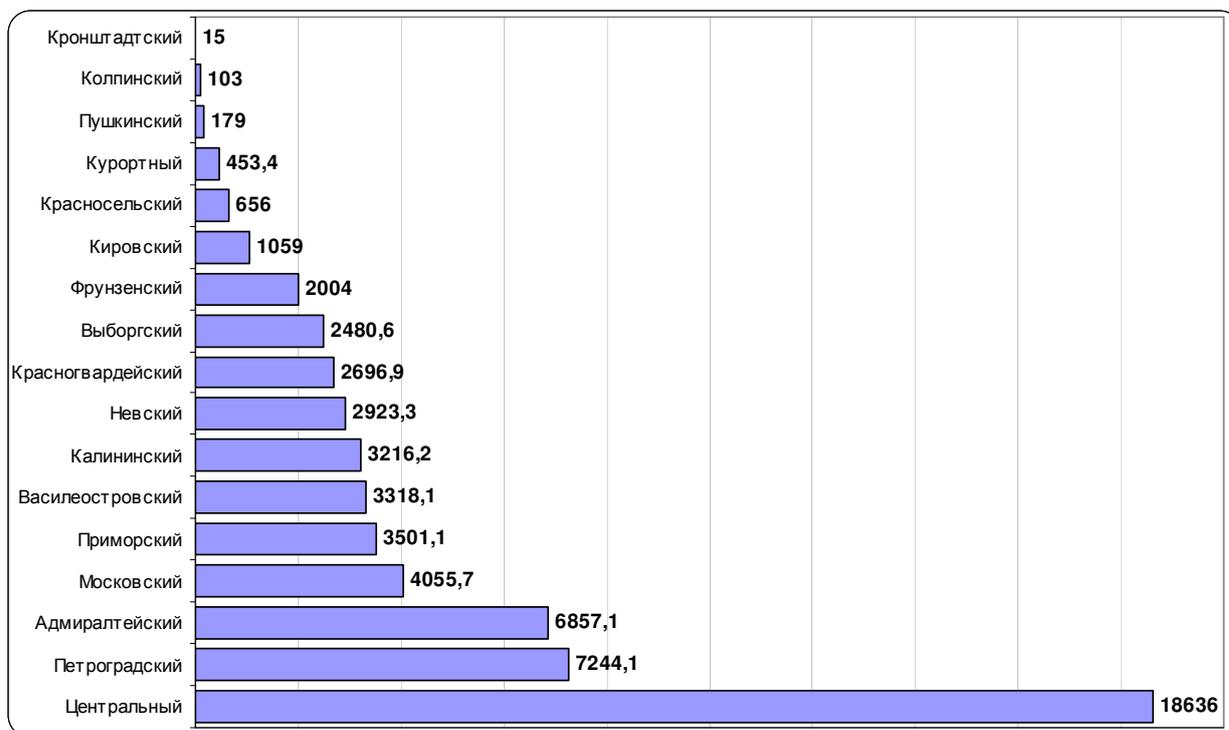
¹ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки данных и включают 509 объектов общей площадью 59,4 тыс. кв.м.



В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагается к аренде около 36,9% встроенных офисных помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных офисных площадей составляет около 2,4%.

По объему сдаваемых в аренду офисных площадей в 1 полугодии 2009 года абсолютным лидером стал Центральный район Санкт-Петербурга, доля которого составила 31,4% от общего объема арендуемых помещений (см. рис. 5.10).



Данные ГУИОН

Рис. 5.10. Структура встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга, сдаваемых в аренду, по административным районам, кв.м

5.2.3. Арендные ставки

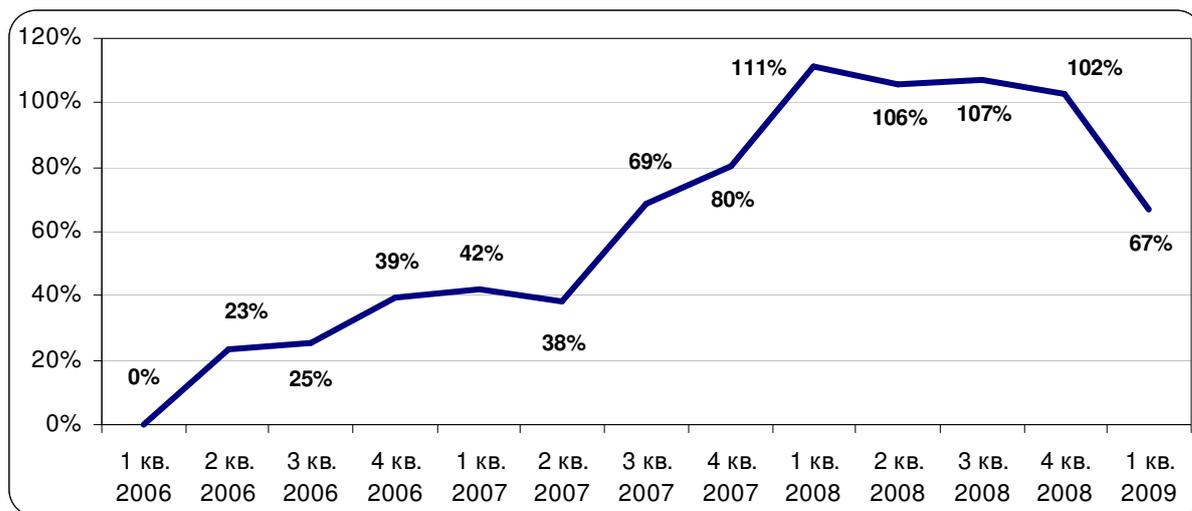
В 1 полугодии 2009 года продолжилась тенденция снижения арендных ставок за торговые помещения. Для анализа квартальной динамики арендных ставок в сегменте встроенных офисных помещений и их уровня в разных районах Санкт-Петербурга, аналитики ГУИОН привели все объекты базы к единым характеристикам путем осуществления мультипликативных и аддитивных локальных корректировок основных ценообразующих факторов (зона, этаж, состояние, вход, временной период и так далее) объектов. Таким образом, индекс стоимости (общерыночный показатель, описывающий тенденции рынка к изменению цен), построенный на приближенных зависимостях для каждого отдельного параметра на основании статистики за определенный период, позволил достичь большей точности расчетов и максимально исключил статистические погрешности, свойственные расчету средней величины, учитывая зависимость этих величин от времени.

В 1 квартале 2009 года уровень арендных ставок за встроенные офисные помещения продолжил снижение, но более быстрыми темпами, и с начала года уменьшился в среднем на 17,3% соответственно.

На рисунке 5.11 представлена динамика арендных ставок в сегменте встроенных



офисных помещений за период с 1 квартала 2006 года по 1 квартал 2009 года включительно.



Данные ГУИОН

Рис. 5.11. Динамика арендных ставок за встроенные офисные помещения Санкт-Петербурга с 1 кв. 2006 г. по 1 кв. 2009 г.

В настоящее время арендные ставки за встроенные помещения офисного назначения без учета стоимости коммунальных расходов и НДС колеблются в диапазоне от 160 до 3626 руб. за 1 кв.м./мес.

Лидерами по максимальным средним арендным ставкам (807 руб./кв.м в мес.; от 160 до 2600 руб./кв.м в мес.), как всегда, являются центральные районы города.¹

В районах, удаленных от центра города², средние арендные ставки и цены составляют 741 руб./кв.м в мес. (от 186 до 3626 руб./кв.м в мес.).

Минимальные средние арендные ставки и цены зафиксированы в районах, находящихся на периферии.³ Здесь средняя арендная ставка составляет 656 руб./кв.м в мес. (от 350 до 850 руб./кв.м в мес.).

Минимальные средние ставки аренды встроенных офисных помещений, без учета стоимости коммунальных расходов и НДС, отмечены в Колпинском (396 руб./кв.м. в мес.), Красносельском (595 руб./кв.м. в мес.), Фрунзенском и Красногвардейском (618 руб./кв.м. в мес.) районах.

Лидерами по максимальным средним арендным ставкам являются Центральный (926 руб./кв.м. в мес.), Приморский (840 руб./кв.м. в мес.) и Кировский (835 руб./кв.м. в мес.) районы.

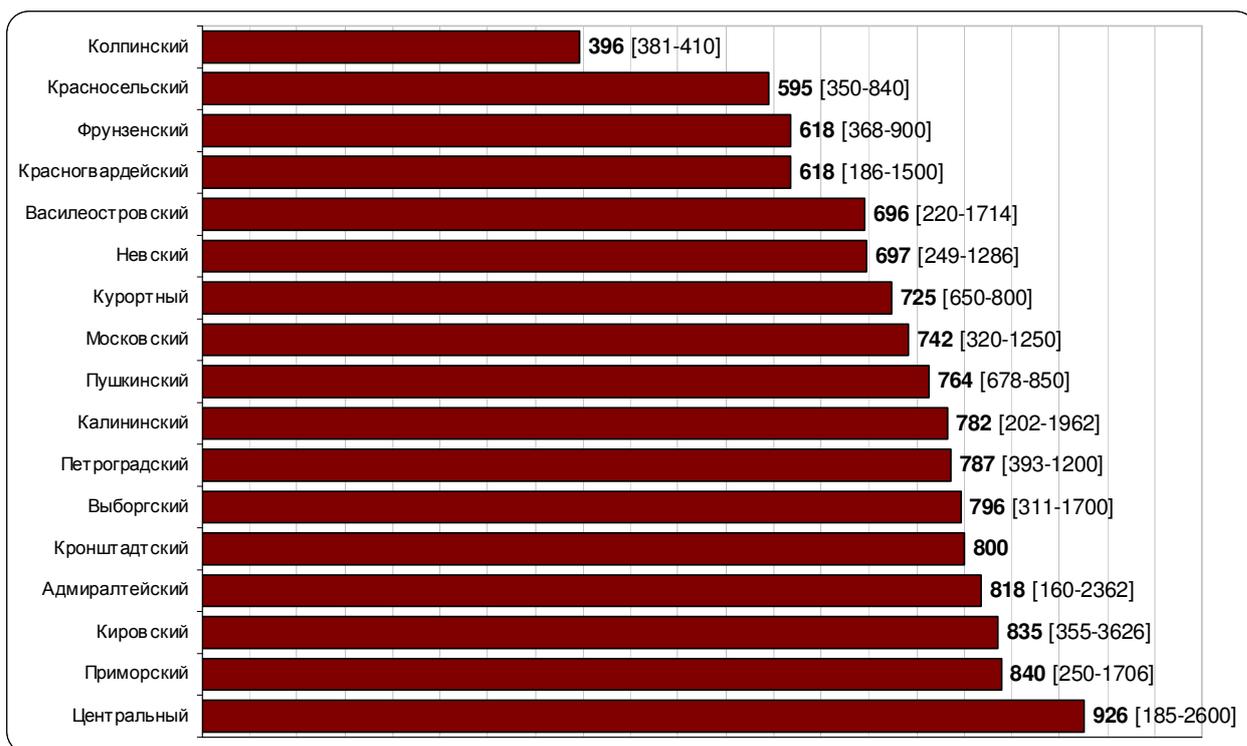
На рисунке 5.12 представлены ставки аренды 1 кв.м встроенных помещений офисного назначения в различных районах Санкт-Петербурга.

¹ Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный районы Санкт-Петербурга.

² Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Красногвардейский, Невский, Приморский, Фрунзенский районы Санкт-Петербурга.

³ Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Ломоносовский, Павловский, Пушкинский, Петродворцовый районы Санкт-Петербурга.





Данные ГУИОН

Рис. 5.12. Средние арендные ставки [диапазоны ставок] в офисных помещениях Санкт-Петербурга в 1 полугодии 2009 г., руб.

Наиболее характерны минимальные арендные ставки для встроенных помещений, расположенных на таких магистралях как: ул. Ярослава Гашека (от 368 руб./кв.м в мес.), Петергофское ш. (от 350 руб./кв.м в мес.), Красноармейская ул. (от 381 руб./кв.м в мес.).

Максимальные арендные ставки чаще всего встречаются на таких магистралях как: б-р Новаторов (до 3626 руб./кв.м в мес.), наб. р. Мойки (до 2600 руб./кв.м в мес.), Московский пр. (до 2362 руб./кв.м в мес.), Малая Конюшенная ул. (до 2206 руб./кв.м в мес.), Невский пр. (до 1889 руб./кв.м в мес.), ул. Ильюшина (до 1706 руб./кв.м в мес.), пр. Авиастроителей (до 1636 руб./кв.м в мес.).

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного офисного помещения составляет в среднем 19,3%.

Базовая ставка капитализации данного сегмента офисной недвижимости в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2009 года осталась на уровне 4 квартала 2008 года и составила 11,52%.

Примеры офисных помещений, сдаваемых в аренду, приведены в приложении 2.

5.3. Прогноз развития рынка помещений офисного назначения

В ГУП "ГУИОН" ежегодно проводится анализ рынка недвижимости на основании материалов экспертных опросов о состоянии рынка. По результатам обработки этой информации были получены данные, позволяющие оценить основные тенденции, динамику и прогноз развития рынка аренды в 2008 и 2009 годах (см. табл. 5.4, 5.5, рис. 5.13, 5.14).



Таблица 5.4

Изменение состояния рынка аренды офисных помещений с февраля 2002 г. по февраль 2009 г. (по сравнению с весной 1998 года)

Основные характеристики	Фев. 2002	Фев. 2003	Фев. 2004	Фев. 2005	Фев. 2006	Фев. 2007	Фев. 2008	Фев. 2009
Активность рынка								
Изменение спроса	112%	128%	126%	127%	133%	153%	164%	124%
Изменение предложения	173%	210%	253%	309%	358%	388%	420%	513%
Изменение количества сделок	66%	73%	75%	78%	79%	82%	77%	45%
Уровень цен								
Уровень цен спроса	62%	66%	77%	84%	92%	109%	128%	92%
Уровень цен предложения	97%	117%	139%	165%	188%	246%	307%	267%
Уровень цен сделок	71%	78%	90%	101%	110%	141%	173%	138%

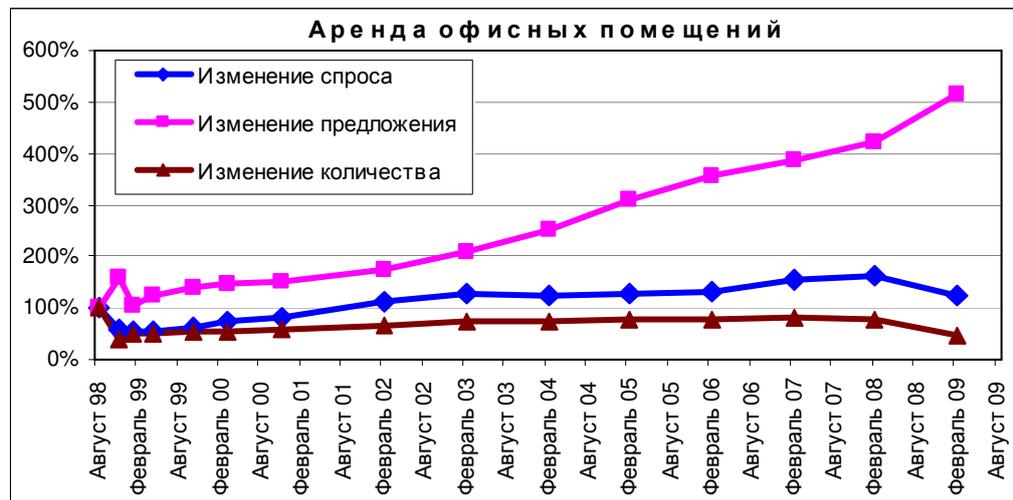
Данные ГУИОН

Таблица 5.5

Изменение темпов роста показателей рынка аренды офисных помещений

Основные характеристики	Фев. 2002	Фев. 2003	Фев. 2004	Фев. 2005	Фев. 2006	Фев. 2007	Фев. 2008	Фев. 2009
Активность рынка								
Изменение спроса	36%	15%	-2%	1%	5%	15%	7%	-24%
Изменение предложения	16%	21%	20%	22%	16%	8%	8%	22%
Изменение количества сделок	13%	11%	3%	3%	2%	4%	-6%	-41%
Уровень цен								
Уровень цен спроса	22%	7%	16%	9%	10%	18%	17%	-28%
Уровень цен предложения	25%	20%	19%	18%	14%	31%	25%	-13%
Уровень цен сделок	21%	9%	16%	12%	9%	28%	23%	-20%

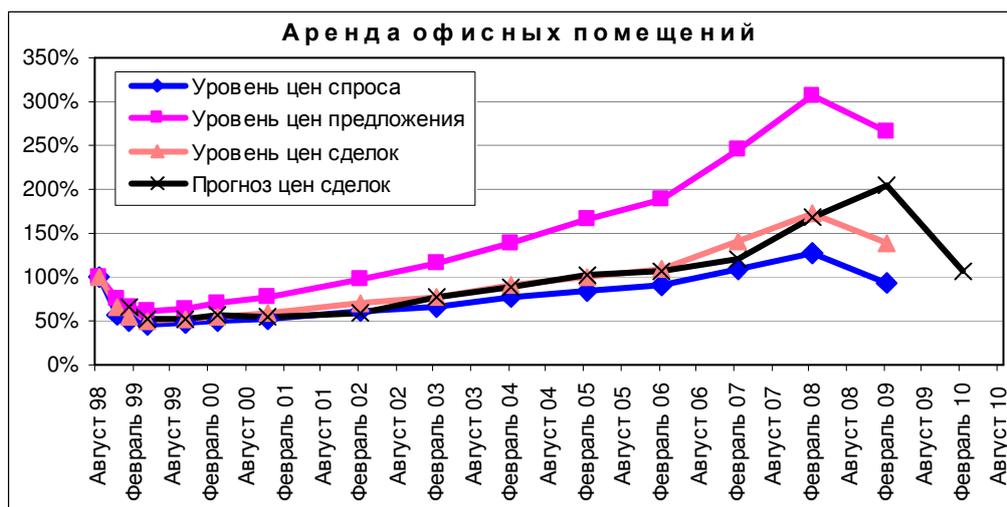
Данные ГУИОН



Данные ГУИОН

Рис. 5.13. Динамика спроса и предложения на рынке офисной недвижимости





Данные ГУИОН

Рис. 5.14. Динамика цен на рынке офисной недвижимости

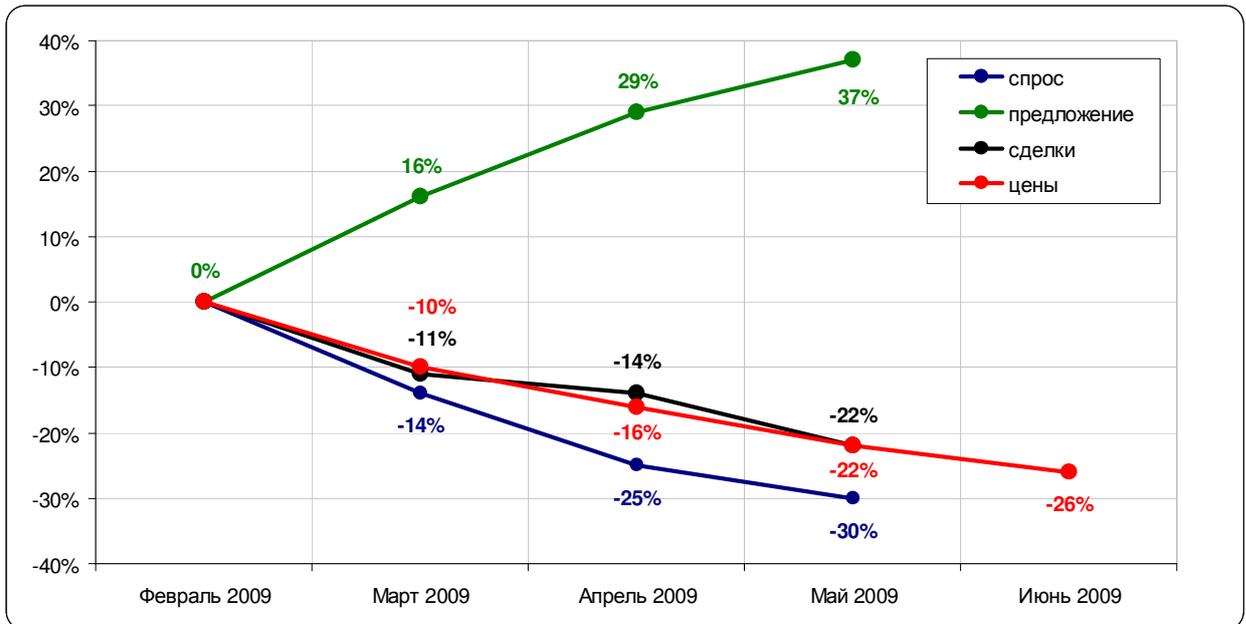
Полученные в ходе экспертного опроса данные по рынку аренды нежилых помещений свидетельствуют о повышении уровня активности предложения при одновременном снижении уровня активности спроса.

В период с февраля 2008 года по февраль 2009 года ставки аренды в офисном секторе снизились в среднем на 24%, а снижение цен спроса опережало снижение цен предложения на 15%.

В течение года в среднем по рынку предлагаемые ставки аренды в офисном секторе уменьшились на 13%. При этом цены спроса снизились на 28%. В результате цены сделок на рынке аренды офисных помещений снизились на 20%. Участники экспертного опроса прогнозировали дальнейшее снижение уровня цен, которое, по их мнению, в период с февраля 2009 по февраль 2010 года должно было составить 22%. Вместе с тем, по данным ГУИОН снижение арендных ставок только в 1 квартале 2009 года уже составило около 17,3% при номинации в рублях.

Для оперативного и объективного отслеживания динамики изменения показателей рынка недвижимости Санкт-Петербурга специалистами ГУИОН организована система ежемесячных экспертных опросов, в которых принимают участие 10 ведущих операторов рынка, компании «Knight Frank St.-Petersburg», «Colliers International», «GVA Sawyer», «ASTERA», «Vesar Realty Group», ООО «Невский Альянс», ООО "АРИН", ООО «Агентство недвижимости «Центр», ООО «АВЕНТИН-Недвижимость», ООО «ОКТАВА». Результаты ежемесячных экспертных опросов позволяют определить динамику изменения показателей рынка аренды офисных помещений в период с февраля по июнь 2009 года (см. рис. 5.15).



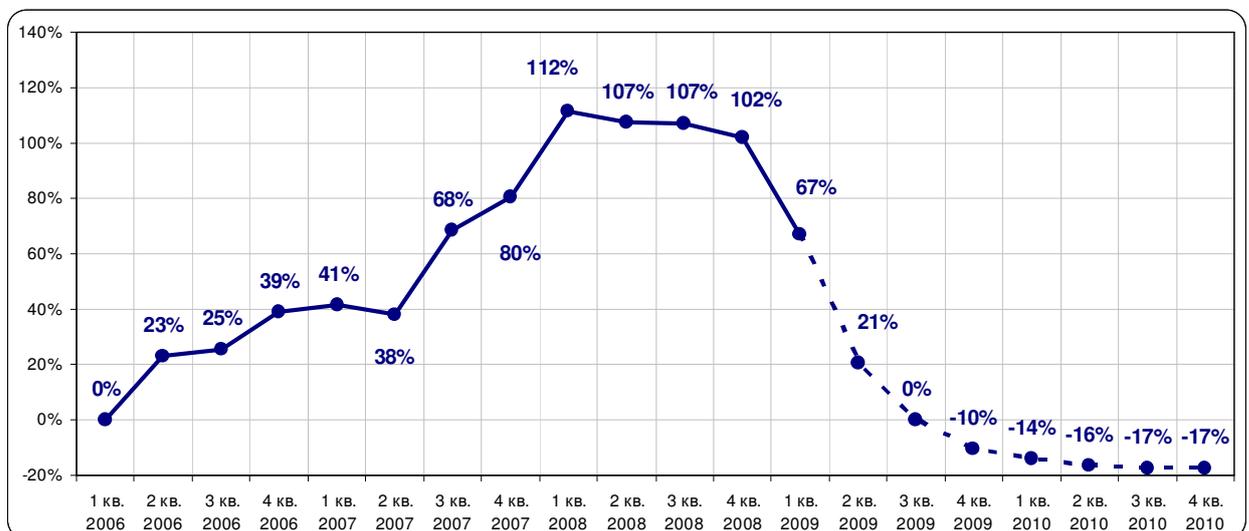


Данные ГУИОН

Рис. 5.15. Динамика показателей рынка аренды офисных помещений Санкт-Петербурга в период с февраля по июнь 2009 года.

Специалисты ГУИОН, исходя из анализа результатов ежемесячных и ежегодных экспертных опросов, а также мониторинга рынка нежилых помещений, сделали свой прогноз динамики снижения арендных ставок на период до 2010 года (см. рис. 5.16):

- 1 полугодие 2009 года: 40% за 6 месяцев при номинации в рублях;
- 2009 год: 56% за год при номинации в рублях;
- 2010 год: 8% за год при номинации в рублях.



Данные ГУИОН

Рис. 5.16. Динамика средних арендных ставок за помещения офисного назначения Санкт-Петербурга с 1 кв. 2006 г. по 1 кв. 2009 г. и прогноз на 2010 г.

Прогноз учитывает продолжение в 2010 году мирового финансового кризиса и составлен в предположении отсутствия дополнительных внутренних дестабилизирующих факторов.



5.4. Выводы из анализа рынка аренды помещений офисного назначения

На рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга в 1 полугодии 2009 года под воздействием финансового кризиса и вследствие перенасыщения рынка высококлассной офисной недвижимостью продолжилось падение всех доходных показателей, в том числе снижение арендных ставок, спроса на помещения и уровня заполняемости.

На основе проведенного анализа состояния рынка аренды офисных помещений можно сделать следующие выводы.

Общий объем офисных площадей бизнес-центров города на 1 апреля 2009 года составил около 1,15-2,3 млн. кв.м. Обеспеченность качественными помещениями в бизнес-центрах по разным оценкам составила 251-437 кв.м/1000 чел.

Заполняемость офисных зданий составляет 85-90%.

Наибольшим спросом (78% от общего объема площадей данного сегмента) у арендаторов пользуются встроенные офисные помещения площадью до 150 кв.м. В сегменте помещений в бизнес-центрах востребованы помещения площадью до 100 кв.м.

Наблюдается сокращение количества крупных арендаторов: банков (в том числе с иностранным капиталом), страховщиков, IT-компаний, которые в настоящее время испытывают серьезные финансовые трудности.

В 2009 году продолжилась тенденция снижения арендных ставок за офисные помещения, уровень которых за 1 квартал 2009 года уменьшился на 17,3% при номинации в руб. Падение ставок аренды офисных помещений продолжится в течении всего первого полугодия 2009 года и составит уже 40% за 6 месяцев.

Ожидается, что во втором полугодии 2009 года падение ставок аренды офисных помещений существенно замедлится, а в 2010 году наступит стабилизация цен аренды в офисном секторе. В результате чего падение арендных ставок в течение 2009 года составит 56% за год, а в 2010 году – только 8% за год при номинации в рублях.



6. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

6.1. Общая характеристика и тенденции

Если еще недавно ситуация в секторе производственно-складских помещений казалась более благоприятной по сравнению с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости, то сейчас можно с уверенностью говорить о том, что кризис не обошел стороной и его. Мировой финансовый кризис привел к сокращению производства практически во всех отраслях национальной экономики, в результате чего произошло существенное снижение спроса на производственно-складскую недвижимость.

О приостановке складских проектов уже заявили компании "Евразия Логистик", "Теорема", "Пантикапей", "Immo Industry Group", "Игристые вина", финский лесопромышленный концерн "Ruukki Group Oyj" и другие.

В 1 квартале 2009 года к реализации был заявлен всего один складской объект – терминально-логистический комплекс компании "Евросиб" общей площадью 80000 кв.м.

Ситуацию на рынке производственно-складской недвижимости усугубило перенасыщение высококачественными складами, введенными в эксплуатацию в конце прошлого и в начале текущего года. В результате структура предложения производственно-складской недвижимости изменилась в сторону значительного увеличения складских помещений наивысшей категории. При этом спрос на такие помещения резко сократился, поскольку арендаторы и собственники с целью оптимизации расходов вынуждены отказываться от части занимаемых площадей.

Арендодатели складов классов "А" и "В" во избежание простоя помещений вынуждены предоставлять значительный дисконт при заключении сделок, в то время как владельцы низкокачественных помещений цен не снижают. Скидки предоставляются, в том числе и посредством включения в арендную ставку расходов по обслуживанию и НДС, что позволяет арендатору сократить расходы до 20-25%.

На рынке производственно-складской недвижимости изменилась также и структура спроса. Заметно снизилась площадь запрашиваемых арендуемых блоков (не более 500 кв.м). При этом большое внимание уделяется оснащению помещения оборудованием, ориентированным на доставку и хранение мелких партий товара (пандусами, доками, погрузочно-разгрузочной техникой, морозильными и холодильными камерами).

Примечательно, что в настоящее время наибольшую долю в предложении производственно-складской недвижимости составляют помещения, предназначенные не для продажи, а для сдачи в аренду, что свидетельствует об усилении коммерческой функции данного сегмента рынка коммерческой недвижимости.

По данным ГУИОН более 60% встроенных производственно-складских помещений, которые были представлены на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 полугодии 2009 года, являлись специализированными помещениями. Остальные помещения (промышленно-складские объекты, находящиеся при магазинах, мастерских и в административных зданиях) имели многофункциональное назначение.

Наибольшим спросом среди арендаторов и покупателей встроенной производственно-складской недвижимости пользуются помещения площадью до 350 кв.м, совокупная доля которых составляет 84%.

Спрос на встроенные помещения больших площадей (свыше 500 кв.м) по-прежнему невелик и остается на уровне 10%.



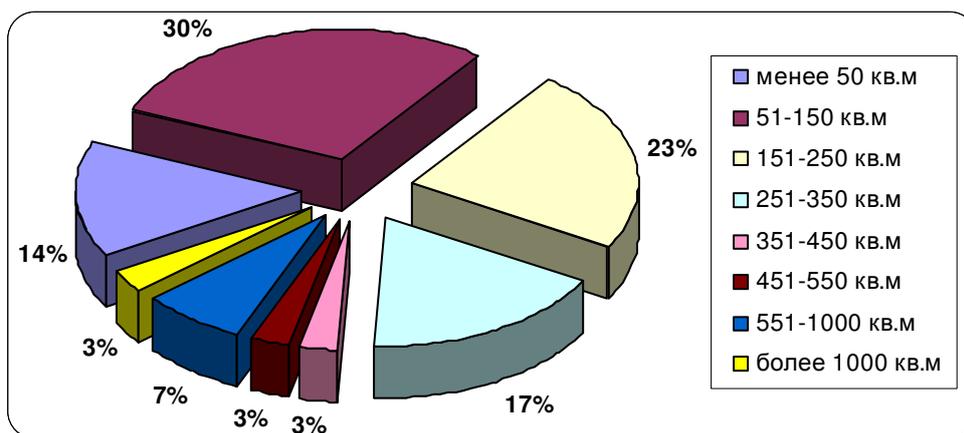
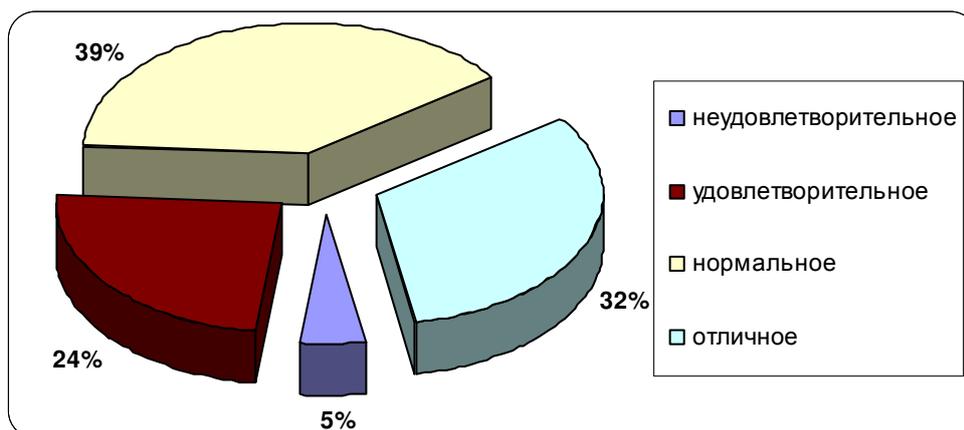


Рис. 6.1. Структура встроенных производственно-складских помещений Санкт-Петербурга, сдаваемых в аренду в 1 полугодии 2009 г., по предлагаемым площадям

Стоит отметить, что подавляющее большинство (71%) сдаваемых в аренду встроенных производственно-складских помещений Санкт-Петербурга находится в нормальном и отличном состоянии.

Состояние торговых помещений рынка аренды коммерческой недвижимости представлено на рисунке 6.2.



Данные ГУИОН

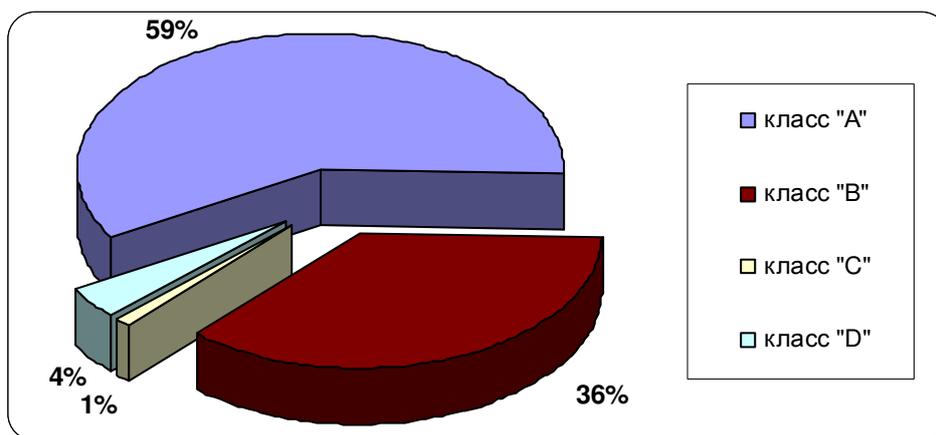
Рис. 6.2. Состояние производственно-складских помещений Санкт-Петербурга, сдаваемых в аренду в 1 полугодии 2009 г.

В настоящее время в структуре рынка складских помещений преобладают склады класса "А", доля которых составляет 59%. Класс "В" занимает 36%, а на долю помещений класса "С" и "D" приходится лишь 5% складских помещений города и области.

Как уже говорилось ранее, такое существенное изменение в структуре данного сегмента рынка коммерческой недвижимости произошло из-за его перенасыщения высококачественными площадями в конце прошлого года.

Структура рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2009 года приведена на рисунке 6.3.





Источник: ООО "Астера"

Рис. 6.3. Структура рынка складских площадей Санкт-Петербурга по классам в 1 кв. 2009 г.

Складские помещения класса "А" являются современными одноэтажными складскими зданиями из легких металлоконструкций и сэндвич панелей с площадью застройки 40-45%. Помещения данного класса характеризуются следующими обязательными критериями: ровный бетонный пол с антипылевым покрытием; высокие потолки (не менее 10 метров); регулируемый температурный режим и система вентиляции; наличие системы пожаротушения и пожарной сигнализации, системы охранной сигнализации и видео наблюдения; наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты; наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей; наличие офисных и вспомогательных помещений при складе; оптико-волоконные телекоммуникации; огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория; расположение вблизи центральных магистралей; профессиональная система управления.

Желательными характеристиками для помещений класса "А" являются: опытный девелопер; наличие системы учета и контроля доступа сотрудников; автономная электроподстанция и тепловой узел; наличие ж/д ветки.

Складские помещения класса "В" являются одно- и двухэтажными складскими зданиями (построенными или реконструированными) с потолками от 6 метров. Помещения данного класса характеризуются следующими обязательными критериями: наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн; асфальтированный или бетонный пол без покрытия; наличие системы отопления, пожаротушения и пожарной сигнализации, системы охранной сигнализации и видео наблюдения; наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей и пандуса для разгрузки; охрана по периметру территории; наличие телекоммуникаций; наличие вспомогательных помещений при складе.

Желательными характеристиками для помещений класса "В" являются: наличие системы вентиляции, автономной электроподстанции и теплового узла; офисные помещения при складе; наличие системы учета и контроля доступа сотрудников; наличие ж/д ветки.

Складские помещения класса "С" являются капитальными производственными помещениями или утепленными ангарами с высотой потолков от 4 метров. Обязательным критерием для помещений данного класса является наличие асфальтированного или бетонного пола без покрытия плитка (бетонная плитка).

Желательными характеристиками для помещений класса "С" являются: наличие грузовых лифтов/подъемников и ворот на нулевой отметке; наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей и пандуса для разгрузки; система



вентиляции, отопления, пожарной сигнализации и система пожаротушения; наличие офисных и вспомогательных помещений при складе; охрана по периметру территории; наличие телекоммуникации; наличие ж/д ветки.

Складские помещения класса "D" являются подвальными помещениями, объектами ГО, не отапливаемыми производственными помещениями или ангарами. Желательными характеристиками для помещений данного класса являются: наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей; наличие пожарной сигнализации, системы пожаротушения, отопления и вентиляции; офисные помещения при складе; наличие телекоммуникаций; наличие ж/д ветки; охрана по периметру территории.¹

Спрос на производственные площади класса "С" и "D" в помещениях советской и дореволюционной постройки в основном формируется небольшими компаниями, которые не могут себе позволить строительство помещения для собственных нужд или не нуждаются в нем. На территориях бывших промзон после неглубокого ремонта корпусов и реконструкции инженерных коммуникаций формируются так называемые индустриальные парки. На их площадях чаще всего размещаются небольшие, реже средние производственные предприятия самых различных профилей. Рядом с предприятиями пищевой промышленности могут располагаться производители металлоконструкций, мебели, сборочные цеха IT-компаний, производители упаковки и т. д. Старые промышленные предприятия, особенно вблизи центра города, интересны инвесторам с точки зрения их перепрофилирования, а также сноса и нового строительства на освободившихся площадях.

Геополитическое положение Санкт-Петербурга и Ленинградской области позволяют Санкт-Петербургу занять лидирующую позицию в сегменте логистического сегмента коммерческой недвижимости России, в связи с чем в городе осуществляется строительство морских портов и развитие сопутствующей транспортной инфраструктуры.

Основными сдерживающими факторами развития рынка складской недвижимости в Санкт-Петербурге являются дефицит земельных участков с развитой инфраструктурой, их высокая стоимость, отсутствие стабильного земельного рынка, а также сложности с согласованиями инвестиционных проектов. С конца прошлого года к этим факторам добавились еще и последствия финансового кризиса.

6.2. Территориальная структура

Одной из важных характеристик производственно-складского помещения для арендатора является его местоположение, выбор которого для размещения производства обусловлен оптимизацией грузопотоков предприятия. В связи с этим большим спросом пользуются земельные участки вблизи автомобильных и железнодорожных магистралей.

Интересны инвесторам также территории, располагающиеся вдоль строящейся КАД, однако сдерживающим фактором развития этих территорий являются проблемы их инженерного обеспечения, недостаток транспортных развязок и подъездных путей.

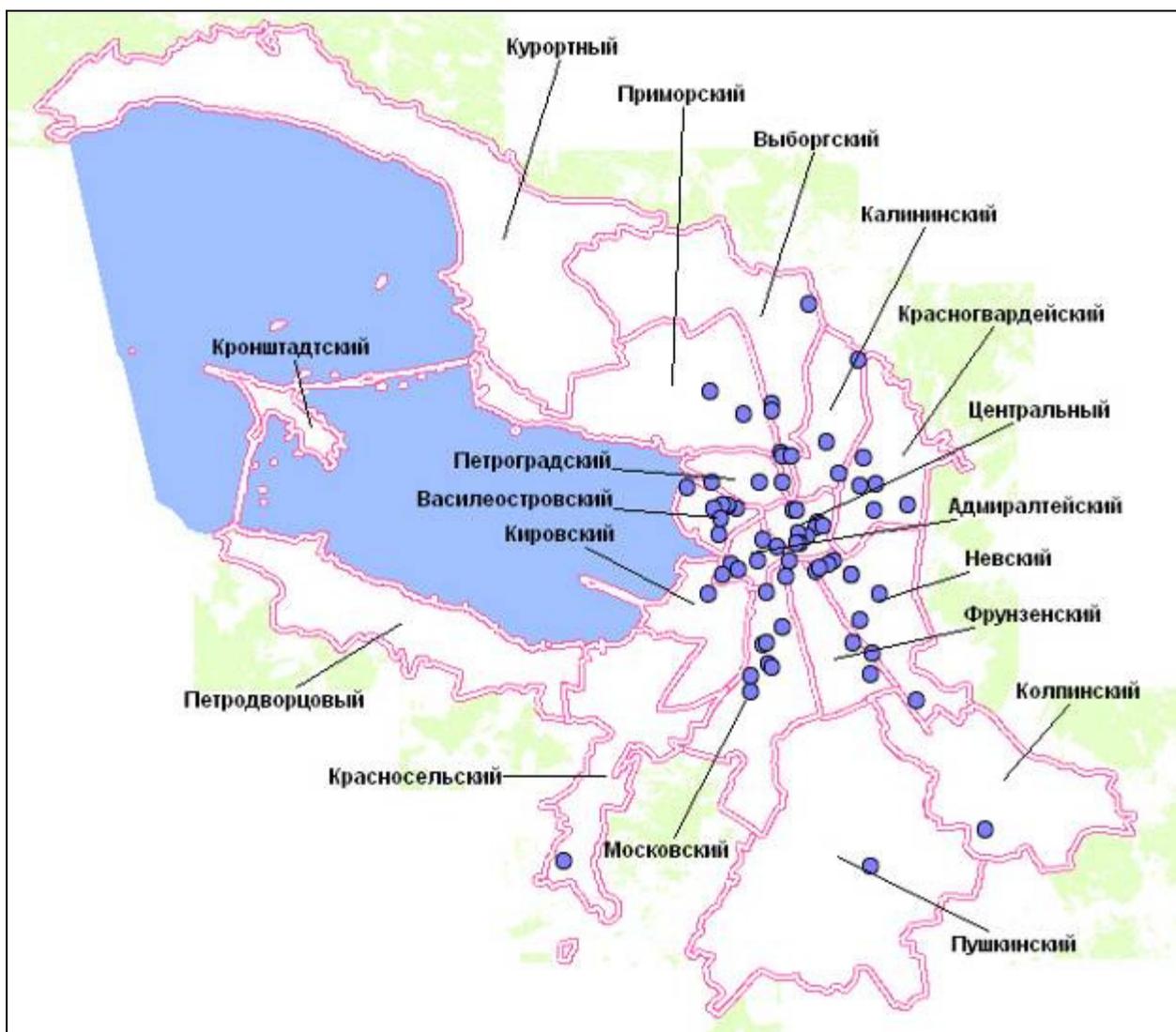
Обеспеченность коммуникациями играет большую роль при выборе участка, поэтому во многих случаях оптимальным является размещение производственно-складского объекта на территории сложившейся промзоны.

На рисунке 6.5 представлена территориальная структура помещений производственно-складского назначения, информация о которых была получена специалистами ГУИОН в процессе мониторинга рынка аренды коммерческой недвижимости и использована в данном обзоре.²

¹ Классификация складских помещений компании "АСТЕРА"

² Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки данных и включают 69 объектов общей площадью 16,8 тыс. кв.м.





Данные ГУИОН

Рис. 6.5. Территориальная структура помещений производственно-складского назначения

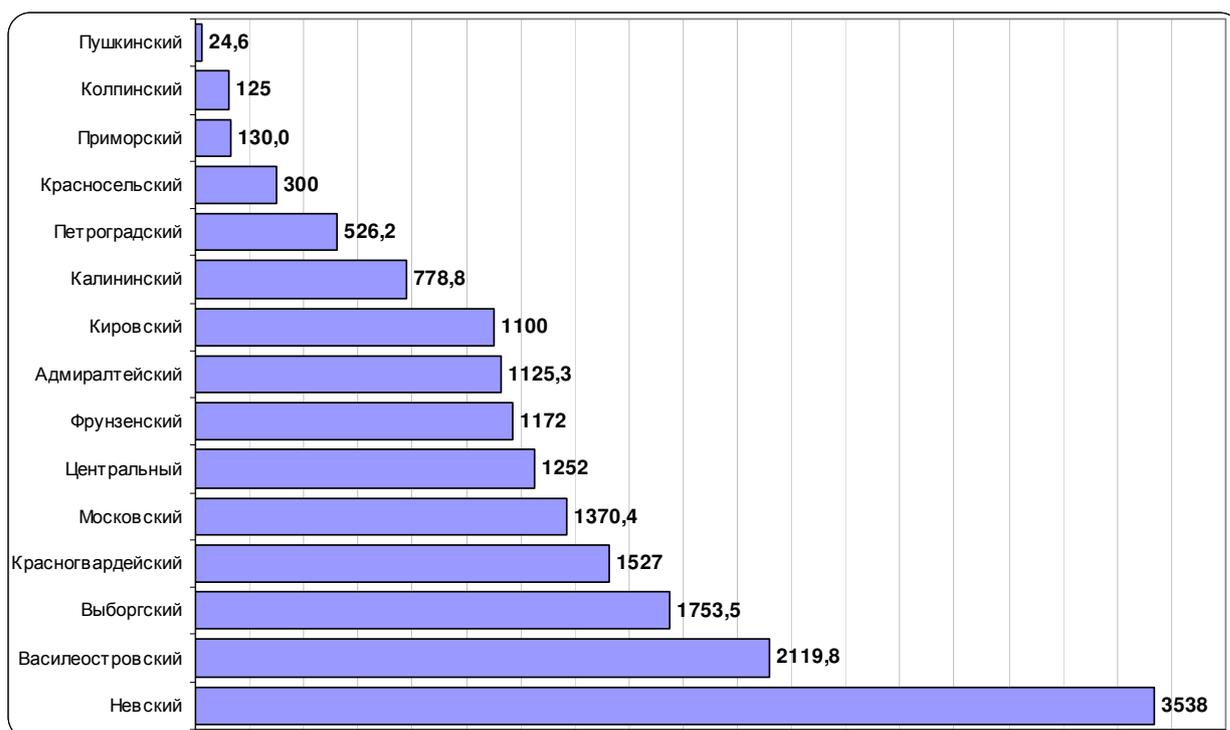
По данным ГУИОН сдаваемые в аренду в 1 полугодии 2009 года встроенные площади производственно-складского назначения преимущественно располагаются в Невском районе, доля которого составляет 21% от общего объема арендуемых площадей данного сегмента (см. рис. 6.6.).

Доля предложения встроенных производственно-складских помещений Санкт-Петербурга, расположенных в его центральных районах (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) в 1 полугодии 2009 года составила 29,8%.

В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) предлагается к аренде около 67,5%.

В остальных районах города объем предложения встроенных производственно-складских площадей составляет около 2,7%.





Данные ГУИОН

Рис. 6.6. Структура помещений производственно-складского назначения Санкт-Петербурга, сдаваемых в аренду, по административным районам, кв.м

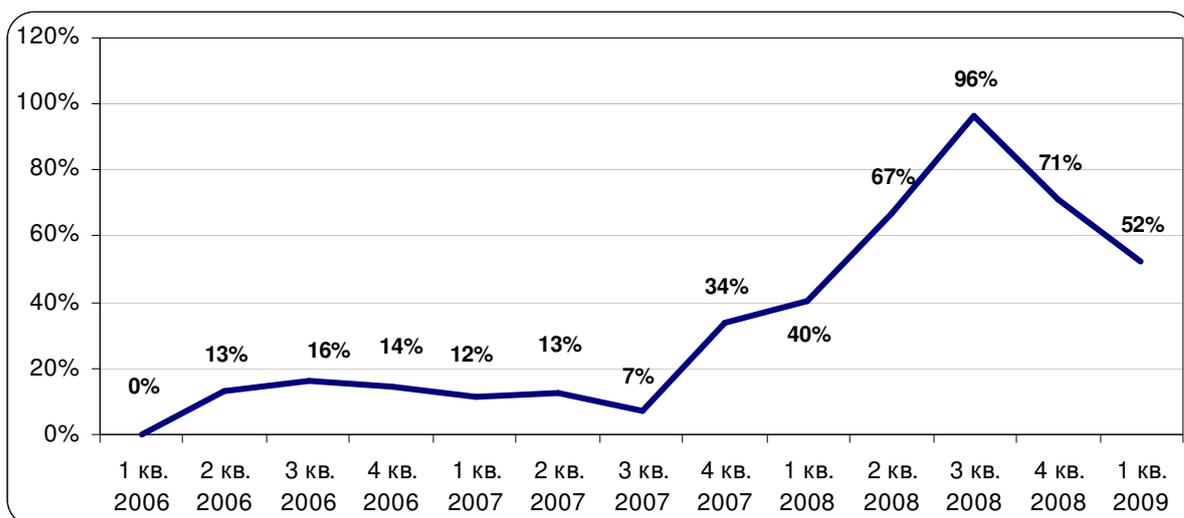
6.3. Арендные ставки

Для анализа квартального роста арендных ставок и цен за встроенные производственно-складские помещения и их уровня в разных районах Санкт-Петербурга, аналитики ГУИОН привели все объекты базы к единым характеристикам путем осуществления мультипликативных и аддитивных локальных корректировок основных ценообразующих факторов (зона, этаж, состояние, вход, временной период и так далее) объектов. Таким образом, индекс стоимости (общерыночный показатель, описывающий тенденции рынка к изменению цен), построенный на приближенных зависимостях для каждого отдельного параметра на основании статистики за определенный период, позволил достичь большей точности расчетов и максимально исключил статистические погрешности, свойственные расчету средней величины, учитывая зависимость этих величин от времени.

В 1 квартале 2009 года уровень арендных ставок за встроенные производственно-складские помещения продолжил снижение и с начала года уменьшился в среднем на 11,1%.

На рисунке 6.7 представлена динамика арендных ставок в сегменте встроенных производственно-складских помещений за период с 1 квартала 2006 года по 1 квартал 2009 года включительно.





Данные ГУИОН

Рис. 6.7. Динамика арендных ставок за производственно-складские помещения Санкт-Петербурга с 1 кв. 2006 г. по 1 кв. 2009 г.

В настоящее время арендные ставки за производственно-складские помещения без учета стоимости коммунальных расходов и НДС колеблются в диапазоне от 60 до 1685 руб. за 1 кв.м./мес.

Лидерами по максимальным средним арендным ставкам (338,5 руб./кв.м в мес.; от 127 до 1685 руб./кв.м в мес.), как всегда, являются центральные районы города¹.

В районах, удаленных от центра города², средние арендные ставки составляют 311 руб./кв.м в мес. (от 122 до 500 руб./кв.м в мес.).

Минимальные средние арендные ставки и цены зафиксированы в районах, находящихся на периферии.³ Здесь средняя арендная ставка составляет 131,5 руб./кв.м в мес. (от 60 до 203 руб./кв.м в мес.).

Минимальные средние ставки аренды производственно-складских помещений без учета стоимости коммунальных расходов и НДС отмечены в Колпинском (60 руб./кв.м в мес.), Красносельском (195 руб./кв.м в мес.) и Пушкинском (203 руб./кв.м в мес.) районах.

Лидерами по максимальным арендным ставкам являются Центральный (506 руб./кв.м в мес.), Кировский и Приморский (по 400 руб./кв.м в мес.) районы.

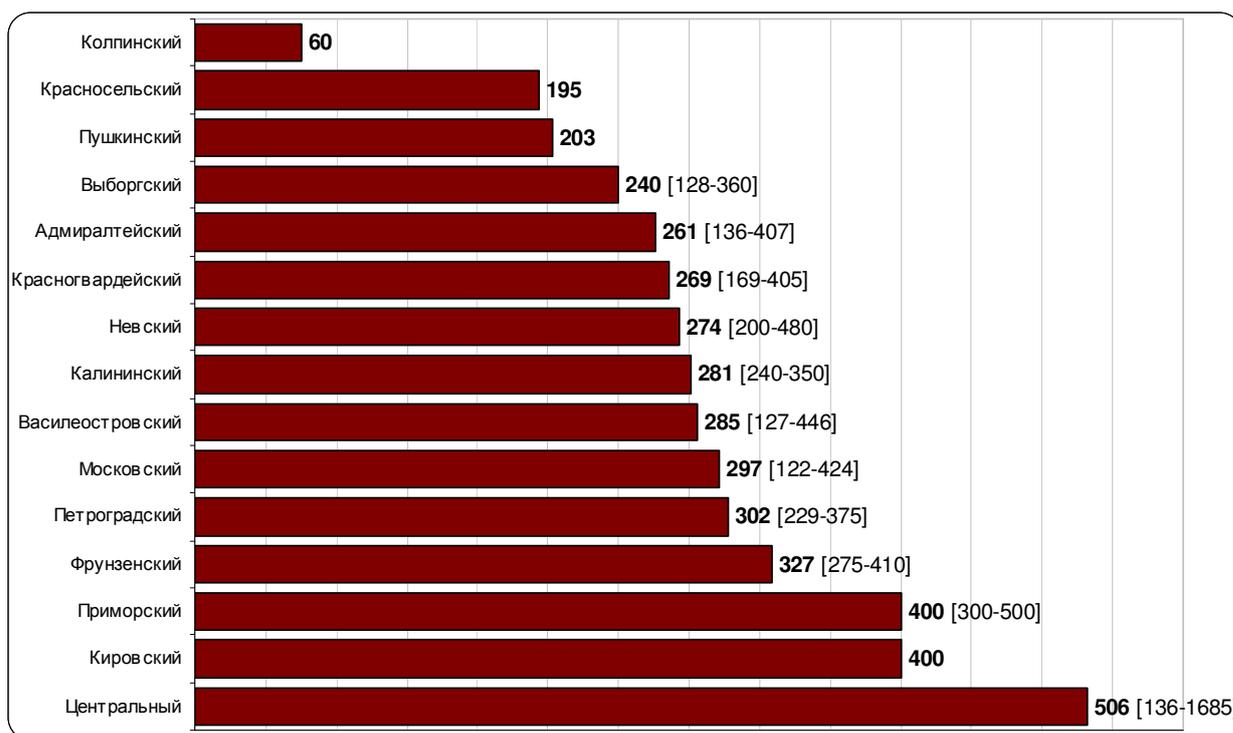
На рисунке 6.8 представлены ставки аренды 1 кв.м производственно-складских площадей различных районов Санкт-Петербурга.

¹ Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный районы Санкт-Петербурга.

² Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Красногвардейский, Невский, Приморский, Фрунзенский районы Санкт-Петербурга.

³ Красносельский Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Ломоносовский, Павловский, Пушкинский, Петродворцовый районы Санкт-Петербурга.





Данные ГУИОН

Рис. 6.8. Средние арендные ставки [диапазоны ставок] в производственно-складских помещениях Санкт-Петербурга в 1 кв. 2009 г., руб.

Минимальные арендные ставки наиболее характерны для встроенных производственно-складских помещений, расположенных на таких магистралях как: Павловская ул. (от 60 руб./кв.м в мес.), ул. Свободы (от 195 руб./кв.м в мес.), 1-й проезд (от 203 руб./кв.м в мес.).

Максимальные арендные ставки встречаются на таких магистралях как: Фурштатская ул. (до 1685 руб./кв.м в мес.), 8-я Советская ул. (до 1200 руб./кв.м в мес.), пр. Испытателей (до 500 руб./кв.м в мес.), 3-й Рыбацкий проезд (до 480 руб./кв.м в мес.), 3-я линия В.О. (до 446 руб./кв.м в мес.), Предпортовая ул. (до 424 руб./кв.м в мес.), Южное ш. (до 410 руб./кв.м в мес.).

Дисконт при заключении договора с арендатором встроенного производственно-складского помещения составляет в среднем 18,6%.

Базовая ставка капитализации данного сегмента производственно-складской недвижимости в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2009 года осталась на уровне 4 квартала 2008 года и составила 10,25%.

Примеры производственно-складских помещений, сдаваемых в аренду, приведены в приложении 2.

6.4. Прогноз развития рынка производственно-складских помещений

ГУП "ГУИОН" ежегодно проводит анализ рынка недвижимости на основании материалов экспертных опросов о состоянии рынка. По результатам обработки этой информации были получены данные, позволяющие оценить основные тенденции, динамику и прогноз развития рынка аренды в 2008 и 2009 годах (см. табл. 6.2, 6.3, рис. 6.9, 6.10).



Таблица 6.2

Изменение состояния рынка аренды производственно-складских помещений в период с ноября 2000 г. по февраль 2009 г. (по сравнению с весной 1998 года)

Основные характеристики	Фев. 2002	Фев. 2003	Фев. 2004	Фев. 2005	Фев. 2006	Фев. 2007	Фев. 2008	Фев. 2009
Активность рынка								
Изменение спроса	166%	196%	226%	242%	278%	348%	387%	300%
Изменение предложения	113%	128%	140%	145%	154%	164%	171%	188%
Изменение количества сделок	56%	62%	69%	70%	72%	73%	82%	51%
Уровень цен								
Уровень цен спроса	61%	68%	85%	96%	111%	132%	167%	127%
Уровень цен предложения	90%	119%	150%	182%	216%	275%	348%	309%
Уровень цен сделок	69%	79%	98%	112%	129%	164%	216%	181%

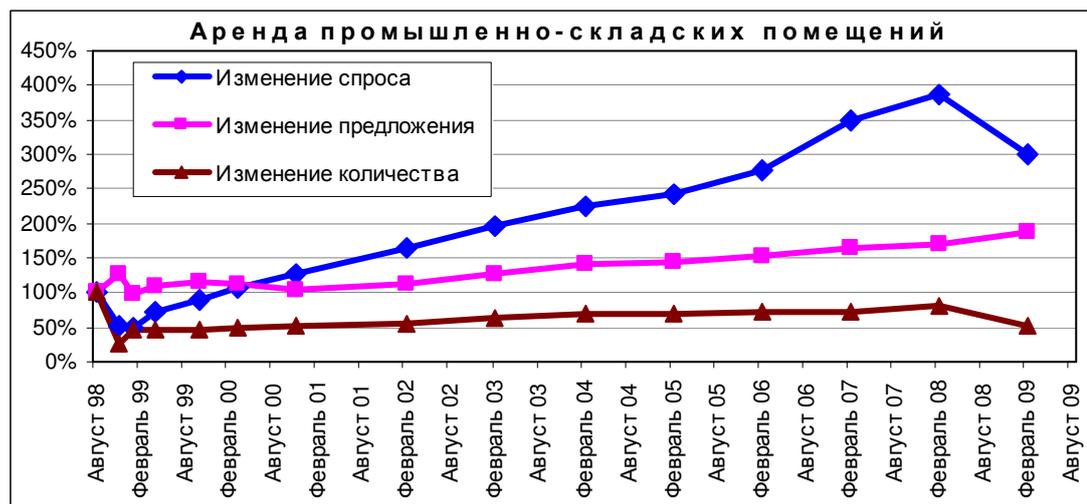
Данные ГУИОН

Таблица 6.3

Изменение темпов роста показателей рынка аренды производственно-складских помещений

Динамика рынка	Фев. 2002	Фев. 2003	Фев. 2004	Фев. 2005	Фев. 2006	Фев. 2007	Фев. 2008	Фев. 2009
Активность рынка								
Изменение спроса	30%	18%	15%	7%	15%	25%	11%	-23%
Изменение предложения	10%	12%	10%	3%	6%	6%	4%	10%
Изменение количества сделок	6%	11%	11%	0%	3%	2%	12%	-38%
Уровень цен								
Уровень цен спроса	34%	13%	25%	12%	16%	19%	27%	-24%
Уровень цен предложения	34%	31%	26%	21%	19%	27%	26%	-11%
Уровень цен сделок	28%	16%	24%	15%	15%	27%	32%	-16%

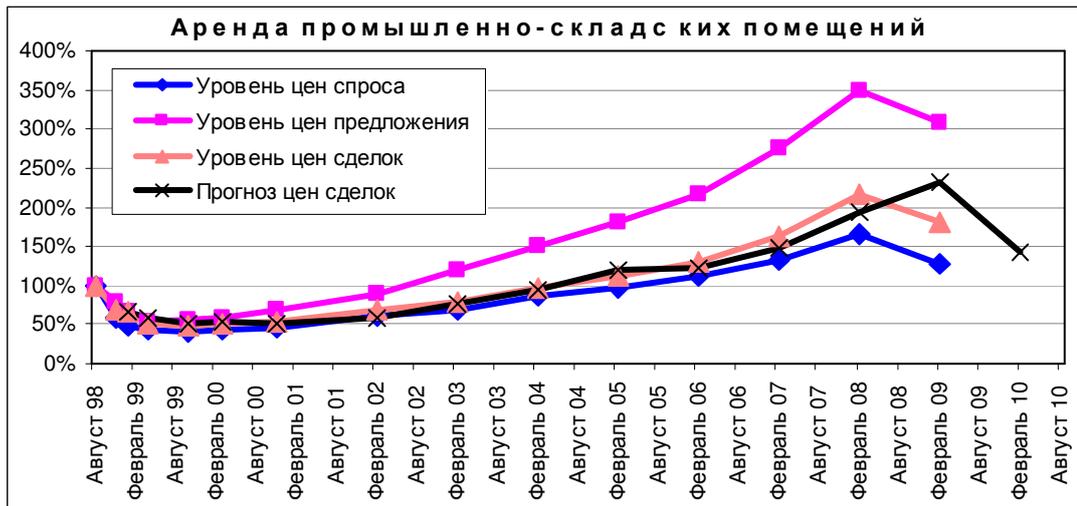
Данные ГУИОН



Данные ГУИОН

Рис. 6.9. Динамика темпов роста показателей рынка аренды производственно-складских помещений





Данные ГУИОН

Рис. 6.10. Динамика цен на рынке аренды производственно-складских помещений

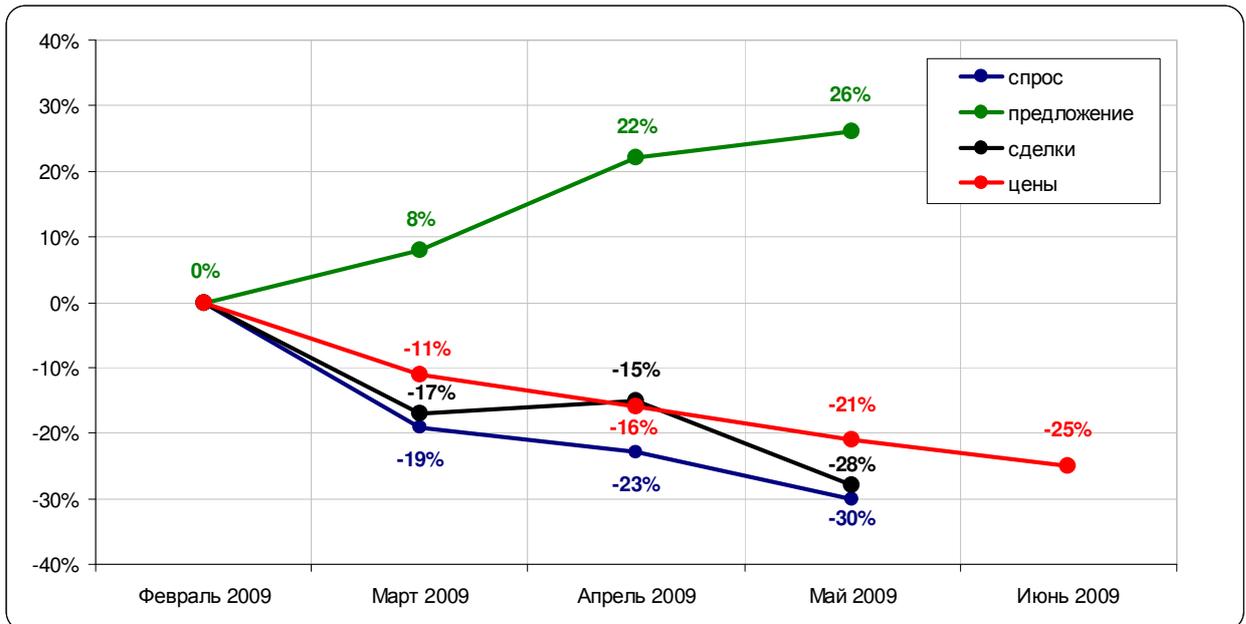
Полученные в ходе экспертного опроса данные по рынку аренды нежилых помещений в 2008 году свидетельствуют о повышении уровня активности предложения (в среднем на 10%) при одновременном снижении уровня активности спроса (в среднем на 23%).

В период с февраля 2008 года по февраль 2009 года снижение цен спроса опережало снижение цен предложения. В течение года в среднем по рынку предлагаемые ставки аренды в промышленно-складском секторе уменьшились на 11%. При этом цены спроса уменьшились на 24%. В результате цены сделок аренды за помещения производственно-складского назначения в период с февраля 2008 года по февраль 2009 года уменьшились на 16%. Участники экспертного опроса прогнозировали дальнейшее снижение уровня цен с февраля 2009 года по февраль 2010 года еще на 22%.

По данным ГУИОН снижение уровня арендных ставок в 1 квартале 2009 года по сравнению с 4 кварталом 2008 года составило около 11,1% при номинации в рублях.

Для оперативного и объективного отслеживания динамики изменения показателей рынка недвижимости Санкт-Петербурга специалистами ГУИОН организована система ежемесячных экспертных опросов, в которых принимают участие 10 ведущих операторов рынка, компании «Knight Frank St.-Petersburg», «Colliers International», «GVA Sawyer», «ASTERA», «Vespa Realty Group», ООО «Невский Альянс», ООО "АРИН", ООО «Агентство недвижимости «Центр», ООО «АВЕНТИН-Недвижимость», ООО «ОКТАВА». Результаты ежемесячных экспертных опросов позволяют определить динамику изменения показателей рынка аренды помещений промышленно-складского назначения в период с февраля по июнь 2009 года (см. рис. 6.11).



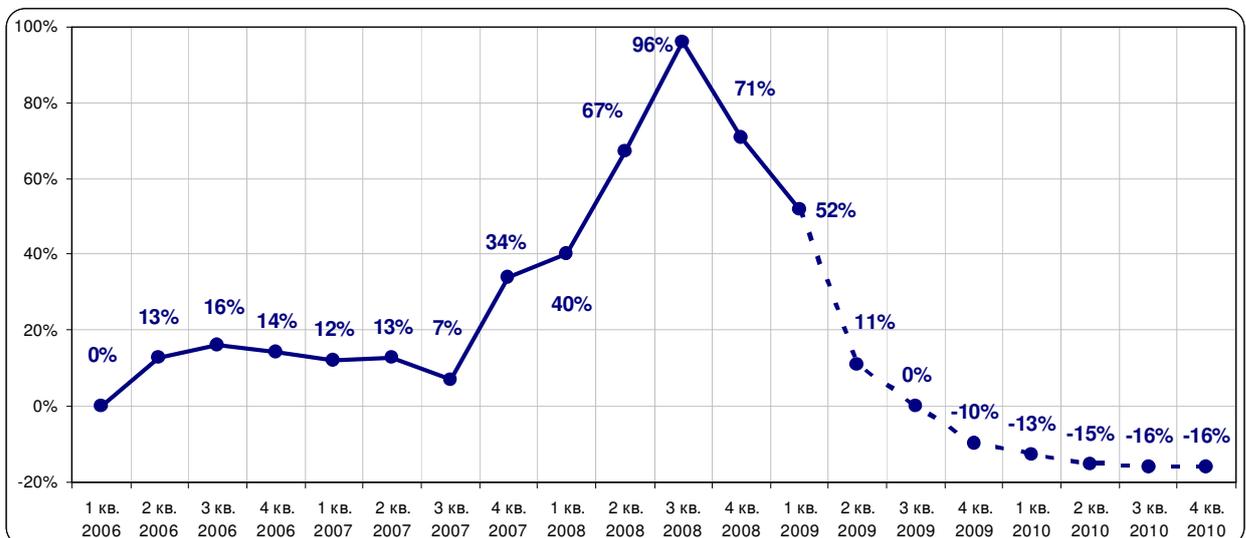


Данные ГУИОН

Рис. 6.11. Динамика показателей рынка аренды промышленно-складских помещений Санкт-Петербурга в период с февраля по июнь 2009 года.

Специалисты ГУИОН, исходя из анализа результатов ежемесячных и ежегодных экспертных опросов, а также мониторинга рынка нежилых помещений, сделали свой прогноз динамики изменения арендных ставок на период до 2010 года (см. рис. 6.12):

- 1 полугодие 2009 года: падение на 35% за 6 месяцев при номинации в рублях;
- 2009 год: снижение на 47% за год при номинации в рублях;
- 2010 год: снижение на 7% за год при номинации в рублях.



Данные ГУИОН

Рис. 6.12. Динамика средних арендных ставок за помещения производственно-складского назначения с 1 кв. 2006 г. по 1 кв. 2009 г. и прогноз на 2010 г.

Прогноз учитывает продолжение в 2010 году мирового финансового кризиса и составлен в предположении отсутствия дополнительных внутренних дестабилизирующих факторов.



6.5. Выводы из анализа рынка аренды производственно-складских помещений

Так же, как и другие сегменты рынка коммерческой недвижимости, сектор производственно-складских площадей в настоящее время находится на спаде под влиянием финансового кризиса. Значительно сократился спрос на производственно-складские объекты, предложение пополняется лишь за счет освобождаемых площадей, арендные ставки продолжают снижаться.

На основе проведенного анализа состояния рынка аренды производственно-складских помещений можно следующие выводы.

Сокращение спроса на промышленно-складские объекты привело к приостановке проектов строительства складских и логистических объектов. В 1 квартале 2009 года заявлен к реализации всего один складской объект – терминально-логистический комплекс компании "Евросиб" общей площадью 80000 кв.м.

Наиболее востребованы производственно-складские помещения площадью до 350 кв.м.

В 1 квартале 2008 года продолжилась тенденция снижения арендных ставок за производственно-складские помещения. Их уровень с начала года понизился в среднем на 11,1% при номинации в рублях. Во втором квартале 2009 года снижение арендных ставок продолжилось, в результате чего снижение арендных ставок в течение 1 полугодия 2009 года, вероятнее всего, составит 35% за 6 месяцев.

Ожидается, что во втором полугодии 2009 года падение арендных ставок за помещения промышленно-складского назначения существенно замедлится, а в 2010 году наступит стабилизация цен аренды в этом секторе недвижимости. В результате чего снижение арендных ставок в течение 2009 года составит 47% за год, а в 2010 году – 7% за год при номинации в рублях.



7. ВЫВОДЫ

1. На рынке аренды торговых помещений в 2009 году сложилась тенденция снижения арендных ставок. В 1 квартале 2009 года арендные ставки уменьшились в среднем на 21,7%, по результатам 1 полугодия 2009 года падение арендных ставок составит 33% за 6 месяцев. Ожидается, что во второй половине 2009 года снижение арендных ставок существенно замедлится, в результате чего падение арендных ставок в 2009 году может составить 38% за год. При отсутствии дополнительных дестабилизирующих факторов цены аренды в торговом секторе в 2010 году могут стабилизироваться, в результате чего падение арендных ставок помещений торгового назначения в 2010 году может составить 6% за год при номинации в рублях.

2. Анализ динамики арендных ставок офисных помещений показал, что в 2009 году в этом секторе сложилась тенденция снижения цен аренды. Уровень ставок арендной платы за 1 квартал 2009 года снизился на 17,3%, а падение ставок аренды офисных помещений в течение всего первого полугодия 2009 года может составить 40% за 6 месяцев. По прогнозным оценкам, арендные ставки офисных помещений во второй половине 2009 года могут существенно замедлиться, в результате чего падение арендных ставок офисных помещений в течение 2009 года может составить 56% за год. При отсутствии дополнительных дестабилизирующих факторов цены аренды в офисном секторе в 2010 году могут стабилизироваться, в результате чего падение арендных ставок помещений офисного назначения в 2010 году может составить 8% за год при номинации в рублях.

3. На рынке аренды производственно-складской недвижимости в 2009 году сложилась тенденция снижения арендных ставок. В 1 квартале 2009 год уровень арендных ставок по сравнению с концом 2008 года снизился на 44,1. Во втором квартале снижение арендных ставок продолжилось, в результате чего снижение арендных ставок в течение 1 полугодия 2009 года, вероятнее всего, составит 35% за 6 месяцев. Ожидается, что во втором полугодии 2009 года падение арендных ставок за помещения промышленно-складского назначения существенно замедлится, а в 2010 году наступит стабилизация цен аренды в этом секторе недвижимости. В результате чего снижение арендных ставок в течение 2009 года составит 47% за год, а в 2010 году – 7% за год при номинации в рублях.

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, падение арендной платы в период с января по декабрь 2009 года составит 50-60% за год при номинации в рублях. При этом только за первое полугодие 2009 года падение арендной платы составит 35-40%. Таким образом, складывается ситуация, при которой уровень арендной платы объектов КУГИ, рассчитанный по Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки, утвержденной Законом Санкт-Петербурга от 30.06.2004 №387-58 и постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 №1958, может оказаться выше реального рыночного уровня. По предварительным расчетам уже летом 2009 года доля таких объектов может превысить 6% от общего количества объектов нежилого фонда КУГИ. В дальнейшем доля таких помещений будет увеличиваться, в результате чего увеличится количество отказов от аренды помещений у КУГИ, вырастет объем просроченной задолженности арендаторов. Кроме того, значительное превышение арендной платы объектов КУГИ их рыночного уровня может в условиях продолжающегося финансового кризиса вызвать существенные социально-экономические последствия.



5. Для исключения превышения арендной платы за объекты КУГИ их рыночного уровня с учетом оптимизации потерь от снижения арендной платы необходимо организовать комплекс мероприятий по корректировке действующей Методики определения арендной платы за объекты нежилого фонда методом массовой оценки, включающий проведение комплексного исследования рынка аренды нежилых помещений и подготовку предложений по внесению соответствующих рыночно обоснованных изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 №1958. Кроме того, помимо корректировки порядка определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчета арендной платы с целью приведения арендной платы объектов КУГИ к рыночному уровню, необходимо:

- провести мероприятия по отмене индекса ежегодного изменения размера ставки арендной платы или установлению указанного индекса для 2010 года на уровне 0,92, учитывающем прогнозируемое снижение рыночного уровня арендной платы в 2010 году. Индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы, установленные на 2011 также необходимо откорректировать, установив его не выше 1. Значение индекса ежегодного изменения размера ставки арендной платы на 2012 год также нежелательно устанавливать выше 1;
- выработать конструктивные решения по объектам КУГИ, уровень арендных ставок которых после корректировки Методики может повыситься. В условиях финансового кризиса даже рыночно оправданное повышение арендной платы может негативно отразиться на деятельности арендаторов и вызвать существенные социально-экономические последствия;
- предоставить Фонду имущества Санкт-Петербурга полномочия по снижению стартового уровня арендной платы объектов аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда без проведения оценки до 30% в случаях, когда аукционы не состоялись вследствие отсутствия заявок;
- откорректировать бюджетное задание КУГИ в части снижения планируемых поступлений от арендной платы за объекты нежилого фонда с учетом корректировки Методики, отмены или снижения индексов ежегодного изменения размера ставки арендной платы, а также потерь от простоя помещений вследствие усложнения процедуры сдачи объектов в аренду и неблагоприятной рыночной конъюнктуры.



Инвестиционные проекты Санкт-Петербурга

Западный Скоростной Диаметр

Закончено строительство первой очереди скоростной платной автомагистрали "Западный скоростной диаметр" (ЗСД), одного из важнейших стратегических инвестиционных проектов городского и федерального значения, определяющего развитие города в качестве крупного транспортного узла мирового уровня. ЗСД представляет собой скоростную городскую автомагистраль общей протяженностью 46,6 км (28 км пройдет по территории города) с 14 транспортными развязками в разных уровнях, на большей части 8-ми полосную, с расчетной скоростью движения транспорта 120 км/час и максимальной интенсивностью движения до 94 тыс. автомобилей/сутки (прогнозируемая интенсивность на 2010 год), оснащенную современными автоматизированными системами управления движением и связи. Автомагистраль разделена на 3 участка: южный (8,6 км), центральный (12 км) и северный (26 км). Эстакадные участки составят около 55% протяженности магистрали, участки на земляном полотне - 45%.

Первая очередь строительства Западного скоростного диаметра обеспечивает связь третьего и четвертого районов Большого морского порта Санкт-Петербурга с Кольцевой автомобильной дорогой и основными федеральными трассами. Транспортная развязка в районе КАД соединяет между собой Кольцевую автомобильную дорогу, Дачный пр., Предпортовую ул. и Западный скоростной диаметр, по которому можно выехать на пр. Стачек или ул. Морской Пехоты в сторону ул. Маршала Жукова и третьего и четвертого районов Большого морского порта.



Рис. 1. Строительство Западного Скоростного Диаметра



Орловский тоннель

Власти Санкт-Петербурга перенесли дату подведения итогов конкурса по проекту строительства платного автодорожного тоннеля под Невой протяженностью около 1,6 км, который должен соединить створ Пискаревского пр. на правом берегу, Смольную наб. и Орловскую ул. на левом, что позволит решить транспортную проблему и приведет к развитию города как крупного международного транспортного узла. Четыре полосы движения по две в обе стороны обеспечат пропускную способность тоннеля около 60 тыс. транспортных средств в сутки в обоих направлениях. Диаметр щита составит 11,6-13 метров.

Согласно распоряжения правительства РФ, сроки реализации проекта перенесены на 2015 год, а конверты с финансовыми предложениями в рамках конкурса будут вскрыты лишь 18 марта 2010 года.

Решение о необходимости реализации проекта "Орловский тоннель" обусловлено текущей перегруженностью транспортной сети и отсутствием непрерывной транспортной связи лево- и правобережных районов в центре города, недостаточной пропускной способностью существующих мостов через реку Неву, а также планируемым ростом объемов транспортных потоков по всему городу.

Кроме того, строительство Орловского тоннеля позволит повысить пропускную способность Волго-Балтийского водного пути, поскольку после его завершения увеличится время разводки мостов на 1 час в сутки.

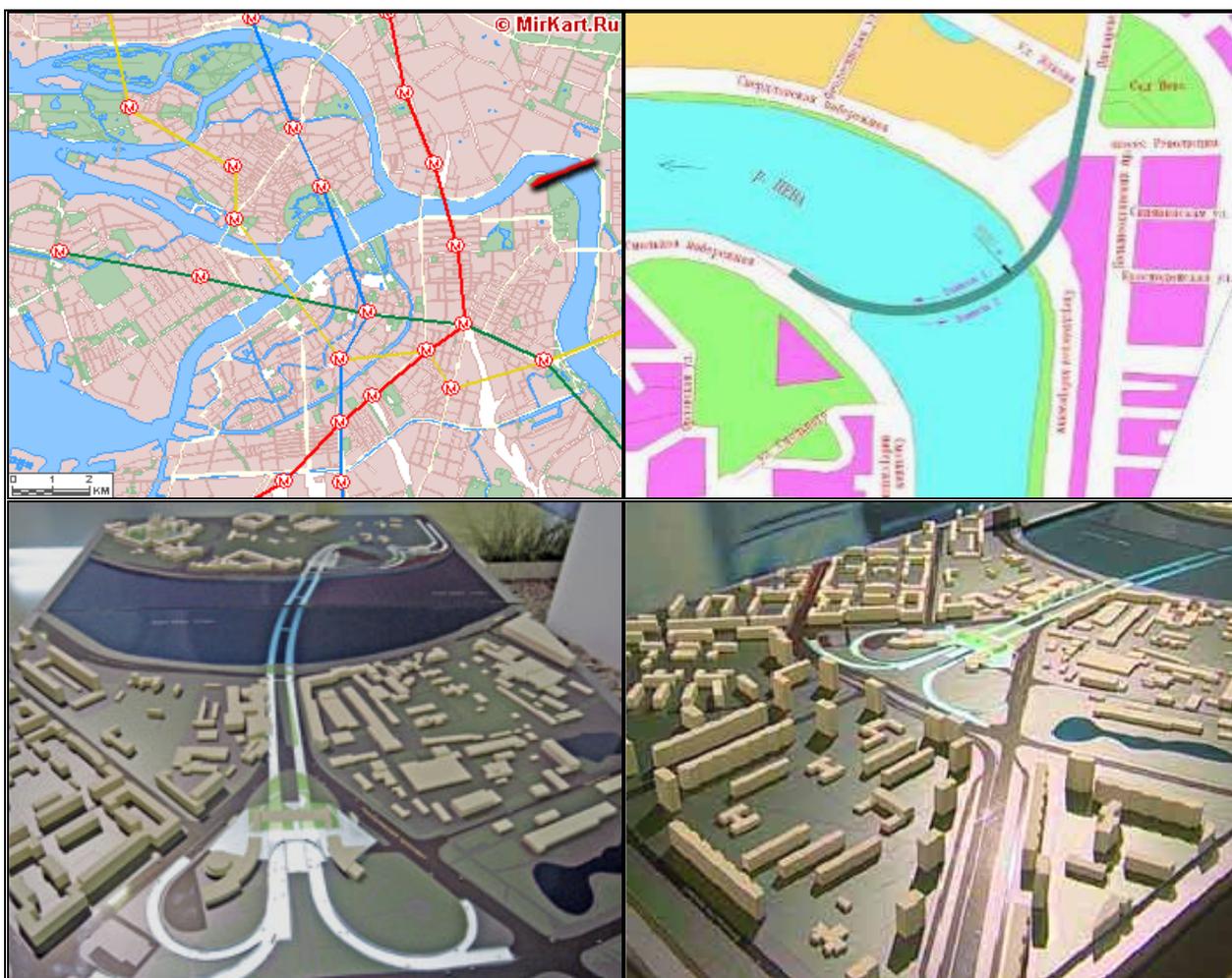


Рис. 2. Проект строительства Орловского тоннеля



Надземный экспресс

На ноябрь 2009 года перенесен срок подачи конкурсных предложений на право заключения соглашения о создании и последующей эксплуатации линии нового вида пассажирского транспорта "Надземный экспресс", представляющей собой рельсовую дорогу от посёлка Стрельна, где расположится первый надземный павильон "Дворец Конгрессов", до эстакадного пересечения с линией Московского направления Октябрьской железной дороги (надземный павильон "Станция метро Обухово").



Рис. 3. Проект "Надземный экспресс"

Надземный экспресс обеспечит быстрое и комфортное перемещение по южной части Санкт-Петербурга минуя центр, а в будущем охватит город полукольцом на юге, востоке и севере. Проект предполагает инновационную схему организации перевозок с использованием технологии легкого рельсового транспорта (ЛРТ), основными преимуществами которой являются надежность, экологичность, современный дизайн и комфортабельность вагонов.

Реализация проекта приведет к развитию экономики Санкт-Петербурга, вызовет прирост деловой активности, привлечение российских и зарубежных инвестиций, рост доходов бюджета за счет активизации предпринимательской деятельности и увеличение стоимости недвижимости в зоне прохождения трассы.

Скоростной "Надземный экспресс" послужит необходимым дополнением к перегруженной сети метро, связывающей центр с пригородами, и позволит создать новые рабочие места, уменьшить вредное воздействие транспорта на окружающую среду, а также будет способствовать сохранности памятников истории и архитектуры.



Юго-Западная ТЭЦ

Начался второй этап работ в рамках самого крупного энергетического проекта, осуществляемого на средства частных инвесторов (город инвестирует только в инженерную подготовку территории и устройство инфраструктуры), - строительства в Кировском районе, на золоотвале у края Угольной гавани, Юго-Западной ТЭЦ.

В настоящее время закончены все подготовительные работы и осуществляется укладка труб при строительстве тепломагистрали.



Рис. 5. Строительство Юго-Западной ТЭЦ

На 2010 год перенесены сроки сдачи первой очереди ТЭЦ, проект строительства которой получил статус стратегического. Ее электрическая мощность составит 200 МВт, а тепловая – 260 Гкал/ч. Общая мощность, предусмотренная проектом составит 570 МВт и 660 Гкал/ч.

Значимость данного проекта как для частного инвестора (ОАО "Юго-Западная ТЭЦ", учрежденная ГК "Синтез"), так и для города заключается в том, что данная теплоэлектроцентраль обеспечит теплом и электроэнергией осваиваемые территории приморской и юго-западной частей города. Ее ввод позволит начать реконструкцию морально и физически устаревших 14-ой и 15-ой ТЭЦ, обслуживающих Красносельский и Кировский районы. Таким образом, осуществление данного стратегического проекта стимулирует рост жилищного и коммерческого строительства в данных районах города.

Полностью завершить строительство ТЭЦ планируется в 2011-2012 годах.



Морской пассажирский терминал

На западе Васильевского острова в рамках проекта "Морской фасад"¹ закончена первая очередь (два причала с сопутствующими береговыми сооружениями) нового морского пассажирского терминала, который не только обеспечит возможность приема Санкт-Петербургом крупных грузовых и пассажирских судов, но и создаст дополнительные условия для развития морского туризма, а также обеспечит не менее 70 тыс. рабочих мест. Кроме того, проект предусматривает организацию паромного сообщения.

До конца 2009 года «Морской фасад» сможет принять порядка 100 судозаходов от 15 компаний-перевозчиков.



Рис. 7. Проект "Морской фасад"

Единственный в России порт (7 причалов с длиной причальной стенки – 2,12 км), который сможет обеспечить прием лайнеров до 311 метров длиной и осадкой до 9 метров, займет территорию площадью 33 га. Площадь акватории при этом составит 77 га.

Созданный на вновь образованных территориях современный комплекс сооружений международного уровня по приему морских пассажирских судов обеспечит пропускную способность пассажирского терминала в сезонный период около 12 тысяч туристов в день (до 1,5 миллионов туристов в год).

¹ Проект заключается в образовании новой намывной территории (порядка 400 га) в западной части Васильевского острова для дальнейшего создания на ней современного многофункционального городского района, совмещающего общественно-деловую и жилую недвижимость.



Комплекс "Балтийская жемчужина"

Первым проектом коммерческой недвижимости, который будет реализован в составе микрорайона "Балтийская жемчужина" после Делового центра, станет многофункциональный комплекс "Южная площадь" общей площадью 103 тыс. кв.м. МФК будет включать три основные функции: торгово-развлекательный комплекс (около 50% площади), офисный центр и гостиницу. Ожидаемые инвестиции в строительство составят около 1800 долл./кв.м.

МФК "Южная площадь" войдет в южную часть микрорайона, предназначенную к вводу в эксплуатацию в первую очередь, и станет своеобразными "воротами" в зону коммерческой недвижимости проекта, которая будет последовательно развиваться от Петергофского шоссе к берегу Финского залива. Проект заявлен к вводу в эксплуатацию на начало 2012 года.



Рис. 9. Комплекс "Балтийская жемчужина"

Комплекс "Балтийская жемчужина" будет расположен в Красносельском районе на территории, ограниченной: на севере – Финским заливом, на западе – лесополосой, на юге – Петергофским шоссе, на востоке – Дудергофским каналом и Южно-Приморским парком. Общая площадь участка составляет 205 га, площадь застройки 1,76 млн. кв.м. После реализации проекта в городе появится 1,07 млн. кв.м нового жилья различного уровня комфортности, 621,4 тыс. кв.м коммерческой недвижимости (торговых и развлекательных центров, выставочных залов и галерей, бизнес-центров,



гостиниц, спортивных и туристических объектов) и 175,2 тыс. кв.м объектов социальной инфраструктуры (образовательных, медицинских и спортивных учреждений, центров досуга и отдыха).

Основные комплексы коммерческих зданий будут расположены, главным образом, в южной части "Балтийской жемчужины", в зоне крупных коммерческих объектов в северной части, а также на первых этажах корпусов жилых кварталов комплекса.

Встроенные помещения коммерческого назначения жилого квартала будут расположены на первых этажах домов по периметру микрорайона. В помещениях с площадями от 20 до 1000 кв.м разместятся продовольственные и непродовольственные магазины "шаговой доступности", кафе, спортивные залы, офисные помещения, салоны красоты, аптеки, предприятия бытового обслуживания. Расположение входов с фасадных частей зданий дает возможность арендаторам оборудовать помещения витринами и рекламными вывесками и обеспечивает хороший обзор.

Площадь в южной части комплекса, сдача которой планируется на конец 2009 года, займет территорию чуть более 8 га, площадь застройки составит 120 тыс. кв.м (аренднопригодная площадь - 60 тыс. кв.м).

Торговый комплекс будет представлять собой 5-этажное здание с множеством магазинов непродовольственных товаров, торгующих одеждой, обувью, аксессуарами, парфюмерией, косметикой и многими другими товарами.

В развлекательном комплексе первый этаж займут ресторан и кафе, на втором и третьем этаже расположится кинотеатр, на последнем этаже планируется разместить игровую зону.

Спортивный комплекс запланирован как 4-этажное здание, первый этаж которого будет целиком отдан магазину непродовольственных товаров (строительные и отделочные товары, товары для дома, электроника, бытовая техника и т.п.) общей площадью более 3000 кв.м. На втором этаже и выше разместится фитнес-центр с бассейном.

В 6-этажном здании гостиничного комплекса планируется около двухсот номеров различного уровня комфортности, а также конференц-зал, ресторан и переговорные комнаты.

Все четыре лепестка "Южной площади" будут объединены на уровне первого этажа, где расположится торговая галерея и большой продуктовый супермаркет. В подземном этаже будет устроена парковка на 1000 машино-мест.

В северной, омываемой Финским заливом части "Балтийской жемчужины", имеющей общую площадь около 20 га, планируется построить многофункциональный коммерческий комплекс международного уровня площадью 500 тыс. кв.м. Комплекс будет включать в себя: торгово-развлекательные зоны, бизнес-центры, выставочные комплексы, гостиницы и объекты спортивного и туристического назначения.



Общественно-деловой комплекс "Невская ратуша"

В Центральном районе между ул. Новгородской, ул. Моисеенко и Дегтярным пер., на территории бывшего трамвайного парка, к 2012 году будет возведен общественно-деловой комплекс "Невская ратуша", в котором разместятся комитеты городской исполнительной власти.



Рис. 10. Общественно-деловой комплекс "Невская ратуша"

Проект, осуществление которого поручено мастерской "Евгений Герасимов и партнеры" и немецкому архитектурному бюро "NPS Tchoban Voss", предполагает создание общественно-делового комплекса зданий общей площадью порядка 400 тыс. кв.м.

Часть комплекса (около 100 тыс. кв.м), представляющая собой отдельно стоящее здание, после окончания строительства будет передана администрации Санкт-Петербурга. На остальных площадях разместится высококласный офисный комплекс класса "А" (200 тыс. кв.м) и двухуровневая подземная парковка на 3000 мест (100 тыс. кв.м). Проект также предполагает строительство объектов торговли и общественного питания, гостиничного комплекса на 300 номеров и фитнес-центра.

Офисные помещения будут иметь гибкую планировочную структуру, возможность оборудования под любой тип арендаторов. При этом каждый этаж будет иметь отличающуюся планировку и делится на офисы разной площади.



Торговые помещения, сдаваемые в аренду в Санкт-Петербурге в 1 полугодии 2009 года

Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
ПОМЕЩЕНИЯ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ				
Центральный район, Невский пр., д.72	общая S, кв.м	267	9363	10.04.2009
	этаж	1		
	высота потолка, м	4,5		
	состояние	нормальное		
	вход со двора	1 отд.		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад			Фото 2. Вход со двора	
Центральный район, Невский пр, д.90-92	общая S, кв.м	160	7945	10.04.2009
	этаж	1		
	высота потолка, м	3		
	состояние	отличное		
	вход с улицы	1 отд.		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Вид со двора				
Невский район, ул. Бабушкина, д.73	общая S, кв.м	46,3	4320	27.04.2009
	этаж	1		
	высота потолка, м	3,2		
	состояние	отличное		
	вход с улицы	1 отд.		
	вход со двора	1 отд.		
коммуникации	все			
Нет фото				



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
Московский район, Московский пр., д.197	общая S, кв.м	40	5201	29.04.2009
	этаж	1		
	высота потолка, м	4		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы коммуникации	1 общ. все		
				
Фото 1. Фасад				
Московский район, ул. Ленсовета, д.88	общая S, кв.м	65,5	4500	27.03.2009
	этаж	1		
	высота потолка, м	3,26		
	состояние	отличное		
	вход с улицы коммуникации	1 отд. все		
				
Фото 1. Фасад				
Пушкинский район, Зверинская ул., д.23	общая S, кв.м	632	580	25.02.2009
	этаж	2		
	высота потолка, м	4		
	состояние	отличное		
	вход с улицы коммуникации	1 отд. все		
				
Фото 1. Фасад		Фото 2. Вход		



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
	общая S, кв.м			
Пушкинский район, ул. Церковная, д.10/20	общая S, кв.м	418	400	02.02.2009
	этаж	цоколь		
	высота потолка, м	2,7		
	состояние	отличное		
	вход с улицы	1 отд.		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад		Фото 2. Окна		Фото 3. Вход
Колпинский район, Ижорская ул., д.5	общая S, кв.м	47	249	17.03.2009
	этаж	цоколь		
	высота потолка, м	2,5		
	состояние	нормальное		
	вход со двора	1 общ.		
	коммуникации	все		
Нет фото				

ПОМЕЩЕНИЯ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Центральный район, наб. р. Мойки, д.8	общая S, кв.м	79	2600	27.03.2009
	этаж	1		
	высота потолка, м	2,95		
	состояние	отличное		
	вход со двора	1 отд.		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад		Фото 2. Въезд во двор		



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
Центральный район, ул. Малая Конюшенная, д. 5	общая S, кв.м	201	2206	06.04.2009
	этаж	1		
	высота потолка, м	4,5		
	состояние	отличное		
	вход с улицы	1 отд.		
	вход со двора коммуникации	1 отд. все		
				
Фото 1. Фасад		Фото 2. Объект и вход		
Центральный район, Невский пр., д.170	общая S, кв.м	156	1889	04.05.2009
	этаж	2		
	высота потолка, м	3,3		
	состояние	отличное		
	вход с улицы	1 отд.		
	вход со двора коммуникации	1 отд. все		
				
Фото 1. Фасад		Фото 2. Вид с Исполкомской ул.		
Кировский район, б-р Новаторов, д.73	общая S, кв.м	43	3626	14.04.2009
	этаж	1		
	высота потолка, м	2,55		
	состояние	отличное		
	вход с улицы коммуникации	1 отд. все		
				
Фото 1. Фасад				



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
Приморский район, ул. Ильюшина, д.2	общая S, кв.м	10	1706	09.04.2009
	этаж	1		
	высота потолка, м	2,5		
	состояние	удовлетвор.		
	вход с улицы коммуникации	1 общ. все		
				
Фото 1. Фасад				
Адмиралтейский район, Московский пр., д.37/1	общая S, кв.м	148,2	2362	06.03.2009
	этаж	1		
	высота потолка, м	3		
	состояние	отличное		
	вход с улицы коммуникации	1 отд. все		
 				
Фото 1. Фасад и вход			Фото 2. Окна	
Колпинский район, Красноармейская ул., д.10	общая S, кв.м	30	381	10.02.2009
	этаж	3		
	высота потолка, м	3		
	состояние	евростандарт		
	вход с улицы коммуникации	1 общ. все		
 				
Фото 1. Фасад и вход			Фото 2. Въезд во двор	



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
Красносельский район, Петергофское ш., д.73	общая S, кв.м	70	350	27.04.2009
	этаж	1		
	высота потолка, м	3		
	состояние	отличное		
	вход с улицы	1 отд.		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад и парковка				
Фрунзенский район, ул. Ярослава Гашека, д.7, кор.1	общая S, кв.м	46	369	11.03.2009
	этаж	1		
	высота потолка, м	5,2		
	состояние	неудовлетв.		
	вход с улицы	1 отд.		
	коммуникации	все		
Нет фото				
ПОМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ				
Центральный район, 8-я Советская ул., д.41	общая S, кв.м	51,3	1200	09.04.2009
	этаж	1		
	высота потолка, м	2,93		
	состояние	удовлетвор.		
	вход с улицы	1 отд.		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад			Фото 2. Фасад	
Невский район, 3-й Рыбацкий проезд, д.3	общая S, кв.м	212	480	27.02.2009
	этаж	1		
	высота потолка, м	4,5		
	состояние	удовлетвор.		
	вход с улицы	1 отд.		
	коммуникации	все		
Нет фото				



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
Приморский район, пр. Испытателей, д.13	общая S, кв.м	100	500	25.03.2009
	этаж	1		
	высота потолка, м	3,5		
	состояние	нормальное		
	вход со двора	2 отд.		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад		Фото 2. Вход со двора		
Фрунзенский район, Южное ш., д.37, кор.1	общая S, кв.м	630	410	20.03.2009
	этаж	1		
	высота потолка, м	4,5		
	состояние	отличное		
	вход со двора	2 отд.		
	коммуникации	все		
				
Фото 1. Фасад		Фото 2. Подъезд со двора		
Василеостровский район, 3-я линия В.О., д.48	общая S, кв.м	9,5	446	02.02.2009
	этаж	1		
	высота потолка, м	3		
	состояние	отличное		
	вход со двора	1 отд.		
	коммуникации	все		
Нет фото				
Московский район, Предпортовая ул., д.б	общая S, кв.м	100	424	10.03.2009
	этаж	1		
	высота потолка, м	3		
	состояние	нормальное		
	вход со двора	2 отд.		
	коммуникации	все		
Нет фото				



Адрес	Основные характеристики		Арендная ставка, руб./кв.м в мес.	Дата сделки / предложения
	общая S, кв.м			
Колпинский район, Павловская ул., д.23/16	общая S, кв.м	125	60	09.04.2009
	этаж	подвал		
	высота потолка, м	2,2		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы	1 отд.		
	вход со двора	1 отд.		
коммуникации	все			
				
Фото 1. Фасад		Фото 2. Вход со двора		Фото 3. Въезд во двор
Красносельский район, ул. Свободы, д.54	общая S, кв.м	300	195	10.03.2009
	этаж	1		
	высота потолка, м	3,8		
	состояние	удовлетвор.		
	вход со двора	1 отд.		
коммуникации	все			
Нет фото				
Пушкинский район, 1-й проезд, д.2	общая S, кв.м	24,6	203	30.01.2009
	этаж	1		
	высота потолка, м	3,5		
	состояние	нормальное		
	вход с улицы	1 отд.		
коммуникации	все			
Нет фото				

Данные ГУИОН

