



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

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

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель директора

С.В. Грибовский

" ___ " _____ г.

ПРОГНОЗ

**развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге
(на второе полугодие 2015 года и 2016 год) и его влияния
на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга**



Заказчик

Исполнитель

Порядковый номер

Дата составления

**Комитет имущественных
отношений**

ГУП «ГУИОН»

№ 122-15

22.06.15

Экземпляр 1 из 2

Санкт-Петербург 2015

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЪЕКТЫ, СУБЪЕКТЫ И ИНФРАСТРУКТУРА РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	3
1.1 ОБЪЕКТЫ РЫНКА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	3
1.2 СУБЪЕКТЫ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	6
1.2.1 СУБЪЕКТЫ, ФОРМИРУЮЩИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ	6
1.2.2 СУБЪЕКТЫ, ФОРМИРУЮЩИЕ СПРОС	11
1.2.3 ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УЧАСТНИКИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ИХ ОБЪЕДИНЕНИЯ	12
1.3 ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	16
2. ДИНАМИКА РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	20
3. ВЛИЯНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА НА РЫНОК АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	25
4. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ	34
4.1 РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ	38
4.1.1 ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	38
4.1.2 СПРОС НА РЫНКЕ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	40
4.1.3 ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	42
4.2 РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	46
4.2.1 ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	46
4.2.2 СПРОС НА РЫНКЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	47
4.2.3 ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ	48
4.3 РЫНОК АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ	52
4.3.1 ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	52
4.3.2 СПРОС НА РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	54
4.3.3 ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ	55
4.4 РЫНОК АРЕНДЫ ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ	59
4.4.1 ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ	59
4.4.2 ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ	60
4.5 ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ	64
5. ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНО УПРАВЛЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ТОРГОВЫХ И БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ, ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ)	65
5.1 РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ	65
5.1.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	65
5.1.2 ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	74
5.1.3 СПРОС НА РЫНКЕ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	79
5.1.4 ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	81
5.1.5 ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ	86
5.2 РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ	88
5.2.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	88
5.2.2 ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	90
5.2.3 СПРОС НА РЫНКЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	94
5.2.4 ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	96
5.2.5 ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ	100
5.3 РЫНОК АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ В ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСАХ	103
5.3.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ	103
5.3.2 ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ	105
5.3.3 СПРОС НА РЫНКЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ	111
5.3.4 ЦЕНОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ	113
5.3.5 ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ	119
5.4 ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА АРЕНДЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНО УПРАВЛЯЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ТОРГОВЫХ И БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ, ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ)	121
6. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА АРЕНДЫ ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИХ ЗДАНИЙ	122
7. ВЫВОДЫ	126
ПРИЛОЖЕНИЕ А	128
ПРИЛОЖЕНИЕ Б	131
ПРИЛОЖЕНИЕ В	142



1. Объекты, Субъекты и инфраструктура рынка нежилых помещений

1.1 Объекты рынка нежилых помещений Санкт-Петербурга

По данным ГУИОН, общая площадь нежилого фонда Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.2014 составила 100 851,9 тыс. кв. м (увеличилась по сравнению с 2013 годом на 1,5%), из которых 88 165,1 тыс. кв. м (87,4%) - отдельно стоящие здания и 12 686,8 тыс. кв. м (12,6%) - нежилые помещения, встроенные в жилые дома (таблица 1.1).

Таблица 1.1 - Основные показатели по нежилому фонду Санкт-Петербурга

Показатели	01.01.07	01.01.08	01.01.09	01.01.10	01.01.11	01.01.12	01.01.13	01.01.14
Число строений, шт.	41904	44217	43193	44848	47096	54680	51447	50340
Площадь строений, тыс. кв.м	60483,3	72973,5	75432,2	78037,5	82372,4	83419,1	87393,5	88165,1
Площадь встроенных нежилых помещений, тыс. кв.м	8244,5	8666,1	9675	10092,9	10402,4	11110,3	11957,9	12686,8
Общая площадь нежилого фонда, тыс. кв.м	68727,8	81040,9	85107,2	88130,4	92774,8	94529,4	99351,4	100851,9

Источник: ГУИОН

По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (ФСГРКиК), общая площадь зданий и сооружений в Санкт-Петербурге, в отношении которых имеются сведения в ФСГРКиК, на 01.12.2014 г. составляет 201,4 млн. кв. м., из них 82,9 млн. кв. м – нежилые помещения, 118,5 – жилые помещения (таблица 1.2).



Таблица 1.2 - Характеристика помещений Санкт-Петербурга по состоянию на 01.12.2014 г.

Тип объекта	Тип здания	Зданий		В них помещений				
		Количество, единиц	Общая площадь, кв. м	Всего	в т.ч. нежилых		в т.ч. жилых	
				Количество, единиц	Количество, единиц	Общая площадь, кв. м	Количество, единиц	Общая площадь, кв. м
Здания	Всего	72 971	201 415 793	2 524 443	472 645	82 949 301	2 051 798	118 466 492
	в т.ч. многоквартирные жилые дома	24 270	151 454 843	2 309 041	259 911	33 350 488	2 049 130	118 104 355
	жилые дома (ИЖС)	119	49 960 950	1 234	212	51 679	1 022	362 137
	нежилые здания	48 582		209 429	207 847	48 806 624	1 582	
Сооружения	Сооружения	2 266		4 739	4 675	740 510	64	
Помещения	Нежилые помещения более 3000 кв.м*		49 196 290	5 895	5 895	49 196 290		

* по состоянию на дату 28.05.2014 г.

Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, обработка ГУИОН



Среди районов Санкт-Петербурга наибольшую долю в объеме всех зарегистрированных помещений города занимают помещения, расположенные в Приморском районе (10,0%), за счет максимального объема жилых помещений (13,9 млн. кв. м - 17% от общего объема жилья в Санкт-Петербурге). На втором месте- Невский район (9,5%), в котором расположен максимальный объем нежилых помещений (8,0 млн. кв. м - 7% от общего объема нежилых помещений Санкт-Петербурга). Меньше всего расположено помещений в Кронштадтском районе Санкт-Петербурга – на их долю приходится 0,9% помещений. Структура помещений Санкт-Петербурга по районам представлена на рисунке 1.1.

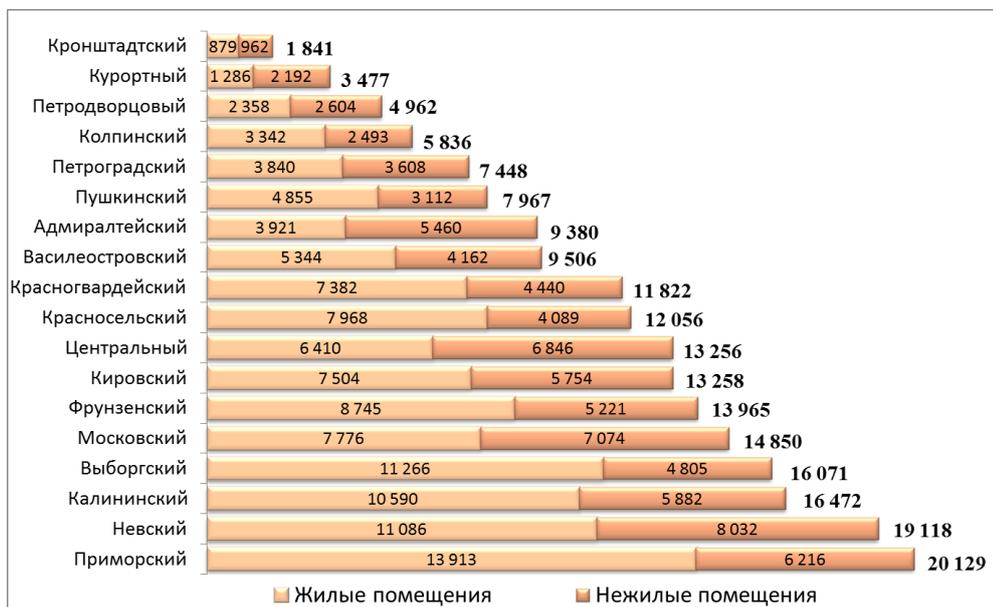


Рисунок 1.1. Структура помещений Санкт-Петербурга по районам, тыс. кв. м



1.2 Субъекты рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

1.2.1 Субъекты, формирующие предложение

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

- малая приватизация и акционирование государственных предприятий;
- перевод помещений из жилого фонда в нежилой;
- новое строительство;
- сдача в аренду помещений, ранее используемых собственником для своих нужд.

Малая приватизация и акционирование государственных предприятий являлись основным источником формирования предложения в негосударственном секторе рынка нежилого фонда в начале 90-х годов. До недавнего времени продаваемые в рамках приватизации объекты перестали играть ключевую роль и исчислялись десятками, в лучшем случае сотнями объектов в год. Кроме того с 1998 года обнаружилась тенденция к деприватизации, причин которой множество - от неэффективного управления отраслеобразующими предприятиями до выявления фактов незаконной продажи госимущества. Например, в марте 2013 года государство вернуло контроль над ОАО "31 Государственный проектный институт специального строительства", приобретенный по заниженной стоимости у ОАО "Оборонсервис" (подконтрольного Министерству обороны РФ) компанией "ВитаПроджект" и ОАО "Сосновоборэлектромонтаж".

Некоторое оживление в сфере малой приватизации наблюдается после принятия в самый разгар мирового финансового кризиса Федерального закона от 22.07.08 № 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями от 17.07.09, 02.07.10, 02.07.13) и Закона Санкт-Петербурга от 03.12.08 № 748-137 "О предоставлении имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга или в муниципальной собственности в Санкт-Петербурге, субъектам малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге" (с изменениями и дополнениями от 08.06.09, 12.01.10, 19.01.11, 27.12.13). Согласно данным законодательным актам, предприниматели - представители малого и среднего бизнеса получили право на преимущественный выкуп арендуемых городских помещений без



процедуры торгов. Кроме поддержки малого и среднего бизнеса, важной его функцией в прошедшие годы являлось пополнение городского бюджета в неблагоприятных для экономики страны условиях.

В целом за период с 2009 года по май 2015 года специалистами ГУИОН выполнено 4 300 отчетов (в том числе: в 2009 году - 805 шт., в 2010 году - 911 шт., в 2011 году - 694 шт.и, в 2012 году - 588 шт., в 2013 году – 530 шт., в 2014 году - 649 шт., с января по май 2015 г. – 123 шт.) по определению рыночной стоимости помещений, занимаемых арендаторами, желающими воспользоваться правом выкупа госимущества субъектами малого и среднего бизнеса.

Федеральным законом от 02.07.2013 № 144-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с совершенствованием порядка отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства" расширены возможности выкупа малым и средним бизнесом арендуемой недвижимости. Поправки направлены на поддержку малого и среднего предпринимательства. Их основная часть касается выкупа арендованной недвижимости, находящейся в региональной и муниципальной собственности, указанными субъектами. Сняты ограничения на максимальный размер площади арендуемых помещений, планируемых к приватизации. Право на преимущественный выкуп предоставляется на помещения, арендуемые не менее двух лет по состоянию на 01.07.13. Разрешен выкуп помещений, запрещенных к приватизации и предназначенных для оказания имущественной поддержки малому и среднему бизнесу, если лицо арендует это имущество по состоянию на 01.09.12 не менее 5 лет и оно включено в перечень таких помещений также не менее 5 лет. Те, кому ранее было отказано в выкупе по вышеназванным причинам (несоответствие площади, срока аренды, запрет на выкуп) могут повторно обратиться с заявлением о выкупе (кроме случаев, когда имущество выставлено на торги или унитарным предприятием заключен договор о его отчуждении). Также субъекты малого и среднего бизнеса могут обжаловать установленную оценщиком рыночную стоимость объекта недвижимости. При этом на время обжалования срок заключения договора купли-продажи данного объекта приостанавливается. При приобретении имущества в рассрочку ее минимальный срок составляет 3 года. Действие льготного периода приватизации недвижимости продлено еще на 2 года - до 01.07.15. Поправки распространили возможность заключать на новый



срок без проведения конкурсов или аукционов на все договоры аренды субъектами малого и среднего бизнеса государственного или муниципального имущества, а не только на заключенные до 1 июля 2008 года. Власти могут устанавливать льготы по аренде для субъектов малого и среднего бизнеса, занимающихся не только социально значимыми, но и иными приоритетными видами деятельности. Кроме того, были предусмотрены субсидии госфондам поддержки научной, научно-технической и инновационной деятельности, а также расширен перечень объектов инфраструктуры, необходимых для поддержки малого и среднего бизнеса. В него включили промышленные и индустриальные парки, центры трансфера технологий, коллективного доступа к высокотехнологичному оборудованию и др.

Еще одним законом, направленным на поддержание приватизации помещений малым и средним бизнесом, является Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (с изменениями и дополнениями от 09.11.01, 11.02.02, 24.12.02, 05.02.04, 29.06.04, 02.11.04, 30.12.04, 04.12.06, 18.12.06, 26.06.07, 04.12.07, 13.05.08, 22.12.08, 30.12.08, 17.07.09, 17.06.10, 28.06.11, 01.07.11, 06.12.11, 07.05.13, 21.12.13, 23.06.14, 21.07.14, 31.12.14, 06.04.15), который предоставляет малому и среднему бизнесу возможность брать ипотечные кредиты на выкуп коммерческой недвижимости.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.08.14 года № 740 обозначена программа приватизации государственного имущества на 2015 год и плановый период 2016 и 2017 годов, согласно которой в 2015 году в частный сектор нежилой недвижимости перейдут два объекта. Размер предполагаемых доходов от приватизации включенного в Программу государственного имущества Санкт-Петербурга составит 9245 тыс. руб., а объем затрат на организацию и проведение приватизации – 0 руб. (таблица 1.3, таблица 1.4).

Таблица 1.3 - Программа приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга на 2015 год и плановый период 2016 и 2017 годов. Раздел I. Программа приватизации отдельно стоящих зданий, строений и сооружений, находящихся в казне Санкт-Петербурга, общая площадь каждого из которых составляет более 3 тыс. кв. м, либо включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, на 2015 год

Наименование предприятия	Общая площадь здания, кв. м	Основание включения
г. Кронштадт, Посадская ул., д. 35, литера А	927,9	Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения



Таблица 1.4 - Программа приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга на 2015 год и плановый период 2016 и 2017 годов. Раздел 2. Программа приватизации находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга акций и долей Санкт-Петербурга в уставных капиталах хозяйственных обществ, стоимость чистых активов которых за финансовый год, предшествующий году, в котором принимается решение о включении в программу приватизации, составляет не менее трех млн руб., на 2015 год

Наименование хозяйственного общества	Акции (доли), находящиеся в собственности Санкт-Петербурга (% от уставного капитала)	Акции (доли), планируемые к приватизации, %	Стоимость чистых активов хозяйственного общества, тыс. руб.
Открытое акционерное общество "Соцавто"	100%	100%	8636

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

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

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

В настоящее время перевод жилого фонда в нежилой (в торговые или офисные помещения) осуществляется, в том числе, и в рамках целевой программы по расселению коммунальных квартир.¹ Согласно данной программе, с 2008 по 2016 год в Санкт-

¹ Закон Санкт-Петербурга от 02.11.2007 г. № 513-101 "О целевой программе Санкт-Петербурга "Расселение коммунальных квартир в Санкт-Петербурге" (с изменениями от 28.10.08, 14.12.09, 30.06.10, 19.06.12, 21.05.15).



Петербурге планируется расселение 38 тысяч коммунальных квартир. При этом общий объем финансирования Программы за счет средств бюджета города составит почти 60,4 млрд. руб., в том числе 6 млрд. руб. на период с 2015 по 2016 гг.

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

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

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

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

Кроме помещений, предлагаемых в аренду собственниками, либо представителями собственника, значительную роль в формировании рынка аренды играют арендаторы



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

1.2.2 Субъекты, формирующие спрос

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

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

Фирмы – представители других регионов (кроме Москвы), работающие на рынке Санкт-Петербурга, а также развивающиеся местные компании, которые в силу своей 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 встроено-пристроенные помещения. Прежде чем принять решение об аренде того или иного помещения, они достаточно долго изучают рынок, собирают и тщательно анализируют предложения.

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

Выходящие на рынок Санкт-Петербурга крупные иностранные и московские фирмы, обладающие большими финансовыми возможностями, предъявляют жесткие



требования к арендуемым ими помещениям: расположение в престижных районах, высокий уровень отделки, сравнительно большие площади или сеть помещений в разных районах города. Подобные компании формируют спрос на аренду помещений в бизнес-центрах классов "А" и "В", в современных торговых центрах и комплексах.

Еще недавно специалисты рынка недвижимости Санкт-Петербурга прогнозировали увеличение числа иностранных игроков, включая крупные инвестиционные фонды, однако оказываемое на эти компании и учреждения давление со стороны властей США и Евросоюза в рамках санкций против России может помешать осуществлению данного прогноза.

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 существенно увеличилась под влиянием последствий финансового кризиса. К этой группе в основном относятся банки, получающие объекты недвижимости в уплату долга, а также промышленные холдинги, для которых менее рискованное инвестирование средств в недвижимость является альтернативой развития собственного производства.

1.2.3 Профессиональные участники рынка коммерческой недвижимости и их объединения

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



В уже сформировавшийся в Санкт-Петербурге кластер профессиональных участников рынка коммерческой недвижимости входит порядка 960 агентств недвижимости, 145 оценочных компаний, а также более 20 жилищно-строительных кооперативов (источник предложения коммерческих площадей, встроенных в новостройки). В их числе такие ведущие компании, как: компания "NAI Бекар", ООО "Colliers International", ГК "GVA Sawyer", компания "Knight Frank LLC", ООО "Авентин-недвижимость", ООО "АРИН", ООО "Городской Центр Недвижимости", ООО "Астера", ООО "Олимп 2000", ОАО "РОССТРО", ООО "Адвекс. Недвижимость", ООО "БЕНУА", ООО "Maris Properties", ГК "Невский Альянс" и другие.

Профессиональные участники рынка нежилых помещений активно воздействуют на него в процессе осуществления своей деятельности. В настоящее время практически во всех крупных риэлторских фирмах созданы отделы коммерческой недвижимости и аналитические подразделения, оценивающие конъюнктуру и тенденции развития рынка нежилых помещений. Особенно ощутимо влияние операторов, занимающихся профессиональным управлением коммерческой недвижимостью. Например, в сегменте офисной недвижимости бизнес-центр может быть признан таковым только при наличии специализированной управляющей компании.

Вступив в стадию зрелости, российский рынок коммерческой недвижимости потребовал от его участников более профессионального подхода, поскольку успешность девелоперских проектов на сегодняшний день определяется не только грамотным выбором месторасположения и разработкой удачной концепции, но и правильным выбором команды управленцев. Наиболее заметными управляющими компаниями, которых в Санкт-Петербурге насчитывается около 100, являются: ООО "NAI Бекар", ЗАО "МК ПСБ", ООО "Бюро Имущественных Операций", ЗАО "МТЛ. Эксплуатация недвижимостью", ООО "Супер – Сервис Проперти менеджмент", ООО "РЭО "Сервис", ООО "УК "Адвекс-Траст", ЗАО Холдинговая компания "Фастком", ООО "Авентин-Недвижимость", холдинговая компания "Адамант", группа компаний "АйБи ГРУПП", компания "А+Estate", компания "London Consulting & Management Company", УК "ВМБ-Траст", ЗАО "Гелиос Таун", ЗАО "СК "Двадцатый трест", компания "Jones Lang LaSalle", ГК "Кронос", АО "REIM Group", ЗАО "Рубин", УК "Сенатор", холдинг "Эталон-ЛенСпецСМУ" и другие.

Крупнейшим национальным объединением профессионалов рынка недвижимости является созданная в мае 1992 года "Российская гильдия риэлторов" (РГР), которая



объединяет брокеров, девелоперов, оценщиков недвижимости, финансистов, страховщиков, специалистов по ипотеке, консультантов и управляющих недвижимостью. Таким образом, объединение является выразителем идей профессионалов, работающих во всех сегментах рынка недвижимости, во всех регионах России.

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

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

Членом РГР по Северо-западному федеральному округу, помимо отдельных фирм, является крупное профессиональное объединение участников рынка коммерческой недвижимости "Ассоциация риэлторов Санкт-Петербурга и Ленинградской области".

"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.

Некоммерческое партнерство «Российская гильдия управляющих и девелоперов» (РГУД) – ведущее общественное объединение управляющих и девелоперских компаний России и стран СНГ. РГУД как общественная организация федерального уровня проводит целенаправленную политику по созданию устойчивого к внешним условиям и прозрачного рынка коммерческой недвижимости. РГУД объединяет более 400 девелоперских и управляющих компаний в более чем 40 регионах России и сотрудничает с компаниями из стран СНГ, США, Великобритании, Германии, Швеции, Финляндии, Израиля. Основной целью РГУД является обеспечение стабильного роста рынка недвижимости России и создание благоприятных условий для повышения профессионализма управляющих и девелоперских компаний.

Направлениями деятельности РГУД являются: повышение уровня профессионализма управляющих и девелоперских компаний; создание эффективной площадки для профессионального общения; содействие стабильному росту рынка недвижимости России; взаимодействие с органами государственной власти, лоббирование интересов членов РГУД; выработка и формирование единой информационноаналитической базы коммерческой недвижимости.

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 5 компаний Санкт-Петербурга.

Среди профессиональных объединений участников рынка коммерческой недвижимости следует также отметить:

– Некоммерческое партнерство саморегулируемую² организацию "Сообщество профессионалов оценки" (СПО "СПО"), инициаторами создания которой выступили Фонд имущества Санкт-Петербурга и Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости (ГУИОН);

² 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.



– 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 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", "Союз строительных объединений и организаций" и другие.

1.3 Государственное регулирование рынка коммерческой недвижимости

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

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

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



и будет строиться работа с контрагентами ведомства. Согласно организационно-штатной структуре в КИО создано 21 управление, на базе которых свою работу осуществляет 62 отдела, и 16 районных отделов КИО, которым были переданы полномочия районных отделов КЗРиЗ. Также в соответствии с организационно-штатной структурой КИО в новом ведомстве начали работу Управление городского кадастра и Управление землеустройства, призванные осуществлять такие функции, как мониторинг земель, кадастровую оценку, формирование земельных участков и др. При этом 16 районных отделов КЗРиЗ продолжают функционировать, как прежде, в районах города, но уже в качестве районных отделов КИО. Остальные функции КИО распределены между другими профильными структурными подразделениями комитета.

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

Открытое акционерное общество "Фонд имущества Санкт-Петербурга" осуществляет куплю-продажу имущества в интересах города, контроль выполнения инвестиционных, социальных и других условий договоров, представляет интересы государства в открытых акционерных обществах. За 1 квартал 2015 года в соответствии с распоряжениями КУГИ Фондом было заключено 43 сделки по аренде встроенных помещений общей площадью 4 181,7 кв. м. Общая сумма сделок при этом составила более 30,4 млн. руб. (среднее превышение суммарной цены продажи над начальной – 1,9 раз).

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



Методика расчета арендных ставок объектов нежилого фонда

Методика расчета арендных ставок объектов нежилого фонда, введенная в действие распоряжением губернатора от 22.12.1997 № 1291-р, была разработана по результатам статистического моделирования рынка аренды нежилых помещений Санкт-Петербурга методами пассивного многофакторного эксперимента и впервые в России обеспечила расчет и начисление индивидуальных арендных ставок за нежилые помещения, арендодателем которых выступал крупный мегаполис, с учетом объективных соотношений, сложившихся на рынке недвижимости.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 14.07.2004 № 387-58 "О Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург" (с изменениями от 19.07.05, 05.07.06, 11.07.06, 02.07.07, 26.12.07, 31.05.10, 10.05.11, 31.10.12, 13.03.13) при расчете арендной платы учитывается, в первую очередь, местоположение сдаваемых в аренду площадей, которое, в свою очередь, зависит от удаленности объекта аренды от центра города, основных магистралей, локальных центров и того, в какой ценовой зоне находится объект. Кроме местоположения при проведении расчета учитываются такие ценообразующие факторы как этажность, состояние, тип входа, тип здания, наличие элементов благоустройства.

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

Для корректировки результата, получаемого при расчете арендной платы по данной Методике, в условиях положительной динамики рынка недвижимости применяется повышающий коэффициент - индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году (I). Данный индекс утверждается Правительством Санкт-Петербурга каждые 3 года на основании прогнозных данных развития рынка аренды объектов нежилого фонда Санкт-Петербурга, полученных по результатам проведения исследования (мониторинга) рынка аренды недвижимости и его динамики.



Его значение, установленное на 2012 год составило 1,06, на 2013 и 2014 года – 1,07. Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 07.10.2014 № 946 "О мерах по реализации Закона Санкт-Петербурга "О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург" (с изменениями от 23.03.15) установлены следующие значения данного коэффициента:

- на 2015 год - 1,07 относительно ставки арендной платы, действующей в 2014 году,
- на 2016 год - 1,00 относительно ставки арендной платы, действующей в 2015 году,
- на 2017 год - 1,00 относительно ставки арендной платы, действующей в 2016 году.



2. Динамика развития рынка аренды нежилых помещений³

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

Многие компании, работающие в финансовой сфере или активно использующие заемные средства, были вынуждены менять планы своего развития, в том числе сокращать персонал и занимаемые площади, сокращать количество своих филиалов в разных районах города. Снижение рентабельности банковской сферы, вызванное резким сокращением объемов ипотечного, автомобильного и потребительского кредитования, вынудило банки уменьшать количество дополнительных офисов и оптимизировать свою деятельность.

2010 год стал переломным в сценарии развития финансового кризиса, затронувшего все отрасли национальной экономики, в том числе рынок недвижимости и строительства, и сопровождавшегося спадом деловой активности, значительным сокращением спроса на коммерческие помещения, снижением количества реальных сделок, цен и арендных ставок. За период с февраля 2010 года по февраль 2011 года снижение ставок аренды сменилось стагнацией (на высоколиквидные объекты, предложение которых практически отсутствует, наблюдался рост в пределах инфляции). Кроме того активизировался спрос на торговые и офисные помещения (исключение составляют помещения под общепит, а также помещения больших площадей), сократились сроки экспозиции объектов. Сохранился высокий уровень скидок на предложение (18-20%) в отношении низколиквидной недвижимости (на общем фоне снижения величины дисконта).

³ Раздел подготовлен по материалам, полученным в ходе проводимых специалистами ГУП "ГУИОН" ежегодных, ежемесячных и квартальных опросов риэлтерских организаций о состоянии рынка нежилых помещений. В рамках данной аналитической работы исследуется динамика относительных изменений характеристик рынка нежилого фонда. Все ценовые показатели учитываются в рублях. Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями предшествующего периода и базовым уровнем (август 2008 года).



В 2011 году на рынке аренды нежилых помещений наблюдался: значительный рост объема предложения и цен в сегменте площадей торгового назначения (цены предложения и цены сделок в феврале 2012 года установились на одном уровне, а средняя за период скидка на предложение составила 6,8%); умеренный рост объема и цен предложения (в основном во второй половине года) с одновременным сокращением объема спроса и количества заключенных сделок аренды (средняя за период скидка на предложение составила 7,9%) в сегменте площадей офисного назначения; снижение уровня предложения, спроса и количества сделок с одновременным существенным ростом цены в сегменте площадей производственно-складского назначения (средняя за период скидка на предложение составила 8,5%).

В 2012 году (за период с февраля 2012 года по февраль 2013 года) на рынке встроенных помещений торгового назначения наблюдался рост объема спроса, предложения и цен. Средняя за период скидка на предложение составила 4,6%, увеличившись с 4,4% в начале отчетного периода до 4,5% в конце. Сегмент встроенных офисных площадей продемонстрировал отрицательную динамику уровня предложения, спроса, количества сделок, цен предложения и сделок. Средняя скидка на предложение снизилась с 7,9% до 7,3%, составив в среднем за период 6,5%. В сегменте встроенных производственно-складских помещений наблюдалось сокращение объема предложения, объема спроса и количества сделок. Цены показали небольшой рост. Скидка на предложение сократилась с 7,1% до 5,8% и в среднем за период составила 6,2%.

В 2013 году (период с февраля 2013 года по май 2014 года) в сегменте торговых помещений был зафиксирован рост объема спроса и предложения (в среднем на 3,8% и 2,3% соответственно), рост уровня цен сделок (в среднем на 1,8%) и снижение количества сделок (в среднем на 3,4%). Скидка на предложение составила в среднем за период 4,6%. В сегменте офисных помещений наблюдалось снижение уровня цен сделок, объема спроса и количества сделок (в среднем за период на 0,7%, 2,8% и 5% соответственно), рост объема предложения в среднем на 4,8%. Скидка на предложение составила в среднем за период 6,1%. В сегменте производственно-складских помещений наблюдался рост уровня цен сделок, объемов спроса и предложения (в среднем на 0,9%, 1,6% и 0,8% соответственно) и снижение количества сделок в среднем за период на 2,9%. Скидка на предложение составила в среднем за период 4,5%.

В 2014 году (период с мая 2014 года по февраль 2015 года) в сегменте торговых помещений было зафиксировано снижение уровня цен сделок, объема спроса



и количества сделок (в среднем за период на 6,7%, 9,7% и 10,9% соответственно) и рост объема предложения (в среднем за период на 8,8%). Скидка на предложение составила в среднем за период 9,4%. В сегменте офисных помещений наблюдалось снижение уровня цен сделок, объема спроса и количества сделок (в среднем за период на 5,8%, 10,1% и 7,4% соответственно) и рост объема предложения (в среднем за период на 8,1%). Скидка на предложение составила в среднем за период 9,4%. В сегменте производственно-складских помещений было зафиксировано снижение уровня цен сделок, объема спроса и количества сделок (в среднем за период на 6,1%, 8,3% и 9,4% соответственно) и рост объема предложения (в среднем за период на 5,5%). Скидка на предложение составила в среднем за период 7,3%.

В феврале 2015 года было зафиксировано снижение активности спроса (в среднем на 13-14,5% в сегменте офисных и производственно-складских и на 19,1% - торговых помещений) при одновременном повышении уровня активности предложения (в среднем на 7,8-9,5% в сегменте торговых и офисных и на 2,6% - производственно-складских помещений).

Относительно цен сделок на рынке аренды встроенных помещений можно сказать, что с ноября 2014 года их уровень снизился в среднем на 7,7-8,2% в офисном и производственно-складском секторах и на 12,9% в торговом секторе (таблица 2.1).

Таблица 2.1 - Состояние рынка аренды нежилых помещений Санкт-Петербурга в феврале 2015 года по сравнению с ноябрем 2014 года, %

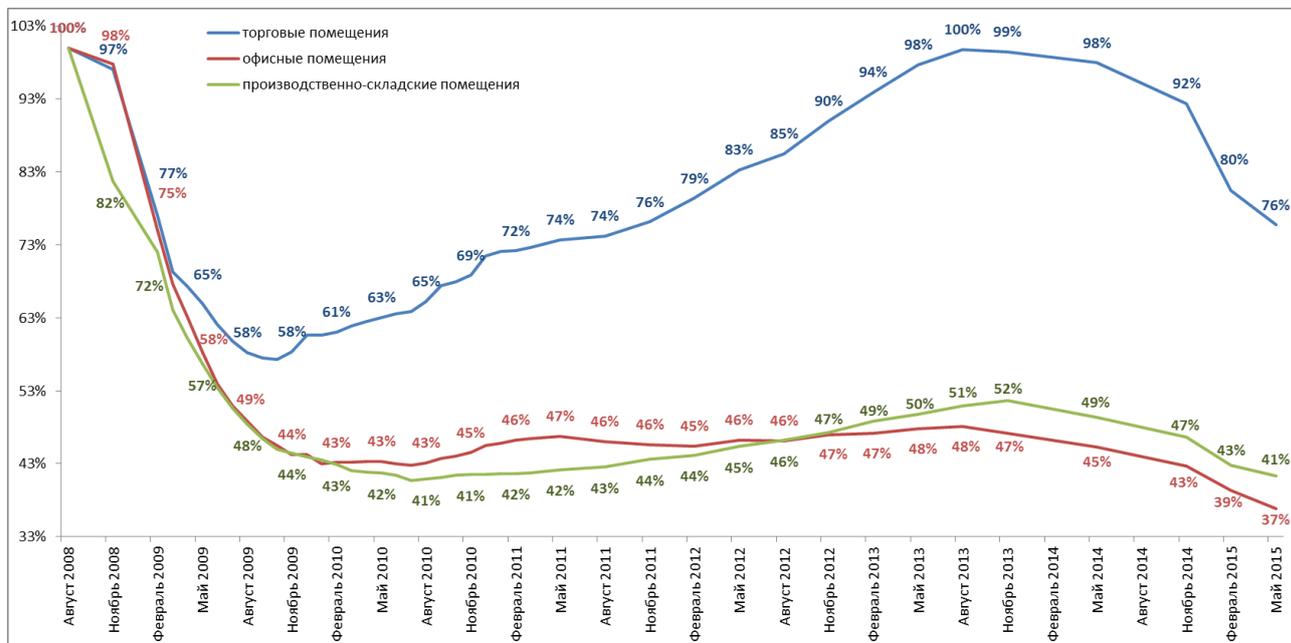
Показатель	Сегмент рынка					
	торговля		офис		склад	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон
Уровень цен сделок	87,1	70 - 101	92,3	80 - 101	91,8	77,6 - 100
Объем предложения	107,8	95 - 120	109,5	95 - 120	102,6	95 - 110
Объем спроса	80,9	50 - 100	85,5	80 - 100	87	80 - 98
Скидка на предложение	14,1	2,5 - 20	12,4	2,5 - 20	11,3	5 - 20
Количество сделок	82,3	50 - 98,7	85,4	70 - 97,4	80,2	50 - 96,1
Прогноз цен сделок на конец мая 2015 года	94,1	80 - 107,5	93,7	80 - 107,5	96,5	90 - 107,5

По сравнению с базовым уровнем (август 2008 года) ставки аренды составили для помещений торгового назначения 80,4%, офисного – 39,4%, производственно-складского – 42,8% (таблица 2.2, рисунок 2.1).



Таблица 2.2 - Состояние рынка аренды нежилого фонда в феврале 2015 года по сравнению с базовым уровнем (август 2008 года), %

Показатель	Сегмент рынка		
	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	80,4	39,4	42,8
Объем предложения	289,9	421,2	165,2
Объем спроса	59,8	11,2	19,8
Количество сделок	39,5	10,6	9,0
Прогноз цен сделок на конец мая 2015 года	75,7	36,9	41,3



Источник: ГУИОН

Рисунок 2.1. Динамика арендных ставок (цены сделок) на рынке нежилого фонда Санкт-Петербурга, %

Анализ стандартного отклонения, характеризующего степень разброса мнений, показал, что наибольшие разногласия у экспертов вызвали показатели изменения объема спроса (от 6,2% до 14,1%) и количество сделок (от 9,5% до 17,3%).

В оценке изменения объема предложения на нежилые помещения торгового, офисного и производственно-складского назначения эксперты не сошлись во мнениях на 3,7%, в прогнозе уровня цен на конец мая 2015 года – на 3,2%.

Наименьшие разногласия среди опрошенных экспертов вызвало изменение уровня уровня цен сделок и скидки на предложение – на 0,8% и 0,9% соответственно (таблица 2.3).



Таблица 2.3 - Стандартное отклонение, %

Показатель	Сегмент рынка		
	торговля	офис	склад
Изменение предложения	8,3	9,1	8,0
Изменение спроса	9,1	9,4	5,7
Уровень цен сделок	14,1	6,8	6,2
Скидка на предложение	5,7	6,1	5,2
Изменение количества сделок	17,3	9,5	16,0
Прогноз цен сделок на конец мая 2015 года	8,6	8,4	5,4

Графики, отражающие динамику спроса, предложения, сделок и их ценовых показателей за период с августа 2008 года по февраль 2015 года представлены в приложении А.



3. Влияние инвестиционного процесса на рынок аренды нежилых помещений

Современный Санкт-Петербург является не только центром европейской культуры, но и крупным международным туристическим центром России и Северной Европы, а также связующим звеном между странами Балтийского региона. Достаточно высокий уровень инвестиционной и предпринимательской привлекательности Санкт-Петербурга основывается на тех преимуществах, которые город может предложить потенциальным инвесторам. Во-первых, это транспортно-логистические возможности крупнейшего на северо-западе РФ транспортного узла, включенного в состав двух международных транспортных коридоров. Во-вторых, налаженные международные торговые связи, в том числе торговля наукоемкой продукцией. В-третьих, значительный территориальный потенциал, а также наличие эффективной градостроительной политики и государственная поддержка инвестиционных проектов в приоритетных для города отраслях. В-четвертых, высококвалифицированные кадры и мощный научно-технический потенциал.

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

Понимая привлекательность экономики города для отечественных и зарубежных компаний, Правительство Санкт-Петербурга постоянно проводит работу, направленную на создание наиболее благоприятных условий для осуществления инвестиций, в том числе в сектор коммерческой недвижимости. Для привлечения инвесторов активно ведется инженерная подготовка наиболее перспективных территорий, совершенствуется налоговое законодательство, разрабатываются экономические методы государственной поддержки инвестиционной деятельности.

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

1) Закон Санкт-Петербурга от 17 июня 2004 года № 282-43 (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 22.04.2015 № 203-36) "О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства и реконструкции", который:



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

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

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

2) Закон Санкт-Петербурга "О государственной поддержке инвестиционной деятельности на территории Санкт-Петербурга" от 30 июля 1998 года № 185-36 (с изменениями от 08.05.01, 09.12.03), согласно которому государственная поддержка инвестиционной деятельности на территории Санкт-Петербурга осуществляется в формах:

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

– предоставления инвесторам налоговых льгот;

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

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

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

– осуществления поддержки инвесторов с использованием средств бюджета города;

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

3) Закон Санкт-Петербурга "О налоговых льготах" от 14 июля 1995 года № 81-11 (с изменениями от 03.06.96, 16.12.96, 09.12.97, 30.07.98, 21.10.98, 27.11.98, 07.12.98, 20.05.99, 20.09.99, 30.12.99, 23.10.00, 24.11.00, 26.01.01, 01.06.01, 09.11.01, 30.04.02, 07.07.03, 11.11.03, 26.11.03, 02.04.04, 16.12.04, 15.11.05, 28.11.05, 09.03.06, 02.05.06, 11.07.06, 09.10.06, 08.05.07, 16.07.07, 26.09.07, 02.11.07, 07.02.08, 07.07.08, 09.07.09, 13.11.09, 24.11.09, 28.04.10, 16.07.10, 16.11.10, 06.12.10, 21.09.11, 12.07.12, 12.11.12, 23.11.12, 29.11.13, 26.11.14, 26.11.14), согласно которому в течение 5 лет устанавливается ставка



налога на прибыль в размере 13,5% для организаций, осуществивших на территории Санкт-Петербурга на протяжении трех календарных лет подряд вложения (объекты основных средств, в том числе в качестве вкладов в уставной капитал) на сумму от 15 млрд. руб. и более (от 800 млн. руб. при осуществлении отдельных видов экономической деятельности).

4) Закон Санкт-Петербурга "Об участии Санкт-Петербурга в государственно-частных партнерствах" от 25 декабря 2006 года № 627-100 (с изменениями от 10.04.08, 06.12.10), устанавливающий порядок и условия участия города в государственно-частных партнерствах путем заключения и исполнения от имени Санкт-Петербурга соглашений (в том числе концессионных) с целью реализации в Санкт-Петербурге социально значимых проектов, привлечения частных инвестиций в экономику Санкт-Петербурга, обеспечения эффективности использования имущества, находящегося в госсобственности, а также повышения качества товаров, работ, услуг, предоставляемых потребителям.

5) Закон Санкт-Петербурга "О стратегических инвестиционных проектах, стратегических инвесторах и стратегических партнерах Санкт-Петербурга" от 3 декабря 2008 года № 742-136, устанавливающий формы государственного регулирования инвестиционной деятельности в виде определения статуса стратегического инвестиционного проекта, стратегического инвестора и партнера Санкт-Петербурга и установления порядка признания инвесторов, партнеров и инвестиционных проектов стратегическими, а также в виде создания условий, стимулирующих осуществление инвестиционной и иной деятельности, оказывающей значительное воздействие на социально-экономическое развитие Санкт-Петербурга.

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

7) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30 декабря 2010 года № 1813 "Об утверждении положения о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости для строительства, реконструкции, приспособления для современного использования" (с изменениями от 02.08.11, 30.01.12,



02.08.12, 17.10.12, 29.05.13, 18.06.13, 31.07.13, 11.12.13, 31.01.14, 28.04.14, 23.06.14, 19.09.14, 25.09.14, 16.02.15).

8) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 20 апреля 2004 года № 576 "Об исчислении стоимости права на заключение инвестиционных договоров" (с изменениями от 04.05.09).

9) Постановление Правительства Санкт-Петербурга "Об оказании поддержки субъектам инвестиционной деятельности" от 4 мая 2009 года № 492, определяющее порядок заключения дополнительных соглашений между КУГИ и субъектами-участниками инвестиционных договоров.

10) Постановление Правительства Санкт-Петербурга "Об утверждении Порядка признания инвестиционного проекта стратегическим инвестиционным проектом Санкт-Петербурга, инвестора стратегическим инвестором Санкт-Петербурга и Порядка признания организации стратегическим партнером Санкт-Петербурга" от 28 апреля 2009 года № 440 (с изменениями от 20.10.10), определяющее критерии признания проекта строительства социально значимым.

Несмотря на спад в экономике, сменивший стагнацию 2012-2013 гг., Санкт-Петербург все еще входит в десятку самых привлекательных для инвесторов российских регионов (наиболее интересны для инвесторов автомобилестроительный, транспортно-логистический, туристический и инновационный сектора экономики). Тем не менее, ввод экономических и политических санкций против России и постоянные угрозы их ужесточения привели к понижению суверенных рейтингов Российской Федерации, а вслед за ними и рейтингов Санкт-Петербурга, но в основном иностранными рейтинговыми агентствами.

В 2014 году в России наблюдалась тенденция к снижению иностранных инвестиций, за год объем прямых иностранных инвестиций в России упал на 70%, до 19 млрд. долл. США. В Санкт-Петербурге также наблюдается снижение иностранных инвестиций, что стимулирует к усилению адресной работы с европейским бизнес-сообществом.

Международное рейтинговое агентство Moody's понизило рейтинги 11 российских регионов и четырех городов, поставив их рейтинги в сторону дальнейшего понижения.



В частности, рейтинг Москвы и Санкт-Петербурга был понижен с «Ваа3» до «Ва1»⁴ с негативным прогнозом. Согласно пресс-релизу, данные рейтинговые действия обусловлены понижением суверенного рейтинга России до спекулятивного «Ва1» с «Ваа3».

Международное рейтинговое агентство Fitch Ratings 15.05.2015 г. подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента («РДЭ») Санкт-Петербурга в иностранной и национальной валюте на уровне «ВВВ-», краткосрочный РДЭ в иностранной валюте «F3» и национальный долгосрочный рейтинг «AAA(rus)». Прогноз по долгосрочным РДЭ города – «Негативный», по национальному долгосрочному рейтингу – «Стабильный».

Fitch ожидает, что Санкт-Петербург будет поддерживать приемлемые показатели исполнения бюджета в среднесрочной перспективе с операционным профицитом на уровне 2014 года, около 12-15% от операционных доходов (в 2014 г.: 14,7%). Баланс бюджета до движения долга стал отрицательным: -3,4% от всех доходов в конце 2014 г. после профицита на уровне 4% в 2013 г. Капрасходы, финансируемые городом, привели к дефициту до движения долга в 2014 г.

Рейтинги приоритетных необеспеченных облигаций Санкт-Петербурга, находящихся в обращении на внутреннем рынке, подтверждены на уровнях «ВВВ-» и «AAA(rus)»⁵.

Подтверждение рейтингов отражает положительную чистую денежную позицию Санкт-Петербурга благодаря низкому уровню долга и сильной ликвидности, а также приемлемые операционные показатели исполнения бюджета. Кроме того, рейтинги учитывают негативную макроэкономическую среду, что оказывает давление на диверсифицированную, но замедляющуюся экономику города. «Негативный» прогноз отражает прогноз по суверенным рейтингам.

Рейтинги Санкт-Петербурга сдерживаются рейтингами Российской Федерации («ВВВ-»/ прогноз «Негативный»). Понижение рейтингов является маловероятным ввиду сильных позиций Санкт-Петербурга, если не произойдет понижения суверенного рейтинга. В то же время устойчивое отклонение от базового сценария в худшую сторону было бы негативным для рейтингов города. В таблице 3.1 приведены рейтинги Санкт-Петербурга международных рейтинговых агентств.

⁴ Долговые обязательства с рейтингом «Ваа» подвержены умеренному кредитному риску. Они рассматриваются как обязательства средней категории и, как таковые, могут обладать определенными спекулятивными характеристиками. Долговые обязательства с рейтингом «Ва» считаются имеющими черты, характерные для спекулятивных инструментов, и подвержены существенному кредитному риску.

⁵ <http://ru.cbonds.info/news/item/774149>.



Таблица 3.1 - Рейтинги Санкт-Петербурга

Агентство	Рейтинг	Рейтинговая шкала	Прогноз	Дата последнего обновления
Moody's Investors Service	Долгосрочный Межд. рейтинг в ин. валюте	Ba1/	Негативный	24.02.2015
Moody's Investors Service	Долгосрочный Межд. рейтинг в нац. валюте	Ba1/	Негативный	24.02.2015
Standard & Poor's	Долгосрочный Межд. рейтинг в ин. валюте	Withdrawn/	Отозван	06.03.2015
Standard & Poor's	Долгосрочный Межд. рейтинг в нац. валюте	Withdrawn/	Отозван	06.03.2015
Fitch Ratings	Долгосрочный Межд. рейтинг в ин. вал.	BBB-/	Негативный	15.05.2015
Fitch Ratings	Нац. шкала (Россия)	AAA(rus)/	Стабильный	15.05.2015
Fitch Ratings	Долгосрочный Межд. рейтинг в нац. вал.	BBB-/	Негативный	15.05.2015
Moody's Interfax Rating Agency	Национальная шкала (Россия)	Aa1.ru/	Очень низкий кредитный риск	25.02.2015

Источник: ГК Sбonds - информационное агентство, специализирующееся в сфере финансовых рынков.

Тем не менее, российское рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило лидерские позиции Петербурга в рейтинге инвестиционной привлекательности регионов в 2014 году. Санкт-Петербургу (наряду с Москвой (0,18; 14,60) и Московской областью (0,18; 6,05)) агентством «Эксперт РА» присвоен рейтинг «1А» - «максимальный потенциал - минимальный риск»: 0,17 (индекс риска); 4,78 (индекс потенциала).⁶

Еще один независимый эксперт – «Национальное рейтинговое агентство», впервые включило в 2014 году Петербург наряду с Москвой в группу регионов с наивысшей инвестиционной привлекательностью. Специалисты «Национального рейтингового агентства» повысили оценку инвестиционной привлекательности Петербурга - с группы «IC2»: "высокая инвестиционная привлекательность - второй уровень" до «IC1»: "высокая инвестиционная привлекательность - первый уровень".

Международные рейтинговые агентства снизили кредитные рейтинги России до уровня «ниже инвестиционного», хотя все макроэкономические показатели России соответствуют рейтингам на 2-3 ступени выше. Это еще больше затруднило доступ российских хозяйствующих субъектов к мировым рынкам капитала.

По данным аналитиков JLL объем инвестиций в недвижимость России за 1 квартал 2015 года составил 490 млн. долл. США, по сравнению с 1 кварталом 2014 года - это снижение на 34 %.

⁶ <http://raex.agency/ratings/regions/2014>.



Причинами таких показателей называют: снижение роста экономики, трудности и высокие расценки в заемном финансировании, напряженная политическая обстановка. Но стабилизация цен на нефтяном рынке, снижение волатильности курса рубля дают уверенность в положительных прогнозах положения дел на инвестиционном рынке России.

Ожидаемый годовой объем инвестиций в недвижимость России порядка 3 млрд. долл. США с возможным увеличением указанной цифры. Идет возвращение к приостановленным ранее сделкам, интерес к российскому рынку возобновляется и имеется возможность из большого числа предложений сделать выгодные приобретения по упавшим ценам в кризис⁷.

По данным экспертов Colliers International объем инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга по итогам 2014 года составил порядка 1,5 млрд. долл. США. Ключевыми игроками инвестиционного рынка Санкт-Петербурга остаются российские инвесторы, на долю которых пришлось 90% от совокупного объема инвестиций. При этом интерес инвесторов был направлен преимущественно на земельные участки и объекты редевелопмента, объем сделок с которыми в 2014 году достиг 1,2 млрд. долл. США (из них около 91% составили сделки с земельными участками и объектами редевелопмента, приобретенными под строительство жилья)⁸.

Положительная динамика инвестиций в основной капитал крупных предприятий Санкт-Петербурга, наблюдаемая в 2014 году, не только сохранилась в начале 2015 года, но и показала значительное укрепление. Это свидетельствует о том, что Санкт-Петербург по-прежнему является привлекательной площадкой для развития бизнеса как для российских, так и иностранных инвесторов.

По оперативным данным официальной статистики в 1 квартале 2015 года основные макроэкономические показатели Санкт-Петербурга демонстрировали тенденцию к восстановлению темпов развития. Отчетный период для экономики города отмечен ростом инвестиций, оборота организаций и объемов жилищного строительства.

В январе-феврале 2015 года объем инвестиций в основной капитал крупных организаций Санкт-Петербурга (а это как российские, так и иностранные привлеченные средства) увеличился на 46,1% к соответствующему периоду прошлого года и составил

⁷ http://www.bmetr.ru/press/analitika/analitiki_JLL_prognoziruyut_v_2015_godu_rost_obema_investitsiy_v_nedvizhimost/.

⁸ <http://asninfo.ru/news/obem-investitsiy-v-nedvizhimost-peterburga-po-itogam-2014-goda-sostavil-15-mlrd.>



22,3 млрд. руб. (объем инвестиций в основной капитал Санкт-Петербурга по итогам 2014 года оказался на 1,8% выше, чем в 2013 году и составил 502,6 млрд рублей).

За 1 квартал 2015 года объем инвестиций резидентов особой экономической зоны (ОЭЗ) «Санкт-Петербург» в свои проекты составил 1,4 млрд. рублей, что почти вдвое больше, чем годом ранее – тогда было инвестировано 782 млн. рублей. Всего за весь период работы ОЭЗ инвесторы вложили в свои инвестпроекты 11,5 млрд. рублей. На сегодняшний день на территории ОЭЗ зарегистрировано в качестве резидента 37 компаний. ОЭЗ размещается на двух участках – «Нойдорф» (19 га, поселок Стрельна) и «Новоорловская» (110 га, Приморский район). Общий объем заявленных резидентами инвестиций оценивается примерно в 33 млрд. рублей.⁹

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

В настоящее время с целью приближения показателя обеспеченности гостиничной недвижимости к среднеевропейскому уровню (14-15 номеров/1 000 жителей против существующих 7,2 номеров/1000 жителей) и привлечения международных операторов к управлению отелями, реализуется Программа развития гостиничной инфраструктуры,¹⁰ принятая Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 06.07.04 № 1268 (с изменениями от 08.02.05, 25.04.06, 25.07.06, 26.02.07, 27.10.08, 16.12.09, 31.01.14) «О программе размещения объектов гостиничной инфраструктуры в Санкт-Петербурге».

Кроме того, в Санкт-Петербурге осуществляются, в том числе и за счет бюджетных средств, такие крупные стратегические инвестиционные проекты как:¹¹

- строительство ледового театра Е. Бережной;
- строительство нового зоопарка;
- строительство многофункционального комплекса «Планетоград»;
- строительство пассажирской канатной дороги через Крестовский остров;
- строительство конгресс-центра «Триколор»;
- строительство крытого круглогодичного парка развлечений Dream Works;
- строительство культурно–досугового центра «Театр стихий»;
- строительство индустриального парка лёгкой промышленности "Красносельский";

⁹ https://www.dp.ru/a/2015/05/15/S_nachala_goda_rezidenti_O/.

¹⁰ В рамках поддержки инвестиционных проектов в области создания объектов гостиничной инфраструктуры осуществляется целевое предоставление объектов недвижимости на основе адресного перечня размещения объектов гостиничной инфраструктуры, а также проведение оценки специальной (инвестиционной) стоимости объекта недвижимости.

¹¹ Данные с сайта Комитета по инвестициям и стратегическим проектам (www.spbinvestment.ru).



- строительство индустриального парка "Южный";
- строительство океанариума в парке Интернационалистов;
- создание города-спутника «Южный» в Пушкинском районе Санкт-Петербурга;
- преобразование территории Апраксина двора;
- создание намывной территории западной части Васильевского острова;
- завершение строительства административного и общественно-делового комплекса «Невская ратуша»;
- завершение строительства скоростной автомагистрали «Западный скоростной диаметр» и др.

Отдельные проекты более подробно представлены в приложении В.



4. Обзор и анализ рынка аренды встроенно-пристроенных помещений и отдельно стоящих зданий¹²

2014 год характеризовался замедлением темпов роста ценовых показателей, однако к концу года наметился рост уровня арендных ставок практически во всех сегментах рынка встроенных помещений и отдельно стоящих зданий (ОСЗ) (исключение составил сегмент производственно-складских площадей, где было зафиксировано снижение уровня арендных ставок в пределах инфляции, а также сегмент в отдельно стоящих зданиях торгового назначения).

1 квартал 2015 года на рынке встроенно-пристроенных помещений и ОСЗ во многом отразил общие тенденции, зафиксированные по итогам 2014 года: усиление борьбы за арендатора, увеличение числа вакантных площадей и ротации, закрытие торговых точек и офисов в центральных коридорах Санкт-Петербурга, переход на рублевую ставку, а также предоставление скидок на ставки в валюте или кратковременной фиксации валютного курса.

К концу 1 квартала 2015 года вырос спрос на объекты стрит-ритейла. По данным компании Jones Lang LaSalle (JLL) в марте был арендован ряд помещений, которые достаточно долгое время, зачастую с осени 2014 года, находились на рынке. В основном, этому способствовало снижение арендных ставок. В частности, на Малой Садовой улице по действующим договорам они упали на 15%, а по новым, заключаемым на пустые помещения, составляли порядка 4-5 тыс. руб. за кв. м в месяц, что на 30% ниже докризисных показателей. Предстоящее закрытие станции метро «Василеостровская» стало причиной снижения арендных ставок на торговую недвижимость пешеходной 6-7-й линии до 3-5 тыс. руб., что на 25% ниже, чем на начало года.

Одной из новых тенденций, проявившихся в сегменте стрит-ритейла в 1 квартале 2015 года, стало появление работы по схеме «процент с товарооборота». Еще одной тенденцией последнего времени и предположительно ближайшего будущего станет массовый выход на петербургский рынок стрит-ритейла московских инвесторов.

По данным крупных аналитиков рынка коммерческой недвижимости, объем вакантных площадей в стрит-ритейле находится на уровне от 5-7% (NAI Becar) до 10-25% (ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate). По данным NAI Becar, в центральных локациях этот уровень не превышает 5%, на периферии – 7% (в редких случаях 8-10%).

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



У Невского проспекта этот показатель, по оценке JLL, составляет 6%, у Большой Конюшенной улицы – 5,9%, у Каменноостровского проспекта – 7,1%, у Садовой улицы – 12,2%. Если в предыдущие годы на Невском проспекте в экспозиции находилось не более 1-2 помещений (остальные были сданы на долгие годы вперед и имели лист ожидания), то в 1 квартале 2015 года в аренду на главной магистрали Санкт-Петербурга одновременно предлагалось более 10 качественных встроенных помещений (по данным компании ASTERA). С Невского проспекта арендаторы переезжают на прилегающие улицы – Литейный, Лиговский, Владимирский проспекты или Садовую улицу. Наиболее высокая вакансия наблюдалась в коммерческих помещениях в новых жилых районах комплексного освоения территорий, которые не полностью заселены.

Средний срок экспозиции помещений в сегменте стрит-ритейл в 1 квартале 2015 года также увеличился: в среднем 2-4 месяца против 1-2 месяцев в 2014 году. Срок экспозиции помещений, предлагаемых по завышенным ставкам, может составлять от 4 до 6 месяцев и выше.

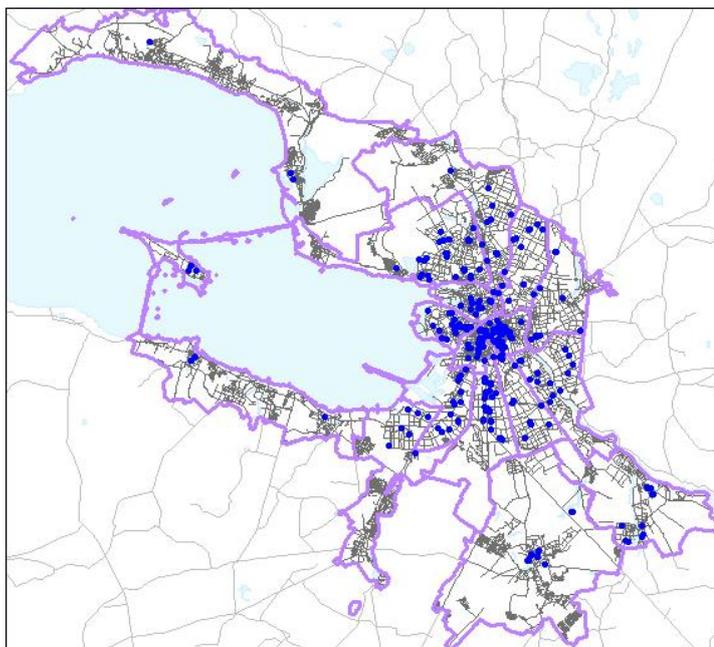
ГУП ГУИОН с 2006 года ведет мониторинг предложений и сделок по аренде и продаже помещений нежилого фонда на рынке коммерческой недвижимости и с 2005 года – базу данных по результатам торгов Фонда имущества (с 2014 года – и по результатам торгов Российского аукционного дома). Анализ предложений и сделок по рынку помещений нежилого фонда проводится по результатам мониторинга и результатам торгов за текущий квартал.

Мониторинг рынка отдельно стоящих зданий коммерческого использования за 1 квартал 2015 года включил 58 объектов общей площадью 62 199 кв. м, в том числе 29 объектов продажи (34 670 кв. м) и 29 объектов аренды (27 529 кв. м).

Мониторинг рынка встроенно-пристроенных помещений за 1 квартал 2015 года включил 292 объекта продажи и 449 объектов аренды. Совместная база данных (с результатами торгов) включила 820 объектов общей площадью 260,3 тыс. кв. м, в том числе 334 объекта продажи (129,4 тыс. кв. м) и 486 объектов аренды (130,9 тыс. кв. м).

Наибольший удельный вес по предложению встроенных помещений по результатам мониторинга рынка коммерческой недвижимости (как для аренды, так и для продажи) в 1 квартале 2015 года занимали Центральный (около 17% от общего количества предложения), Василеостровский (10%), Московский (9%) и Адмиралтейский (8%) районы Санкт-Петербурга (рисунок 4.1).

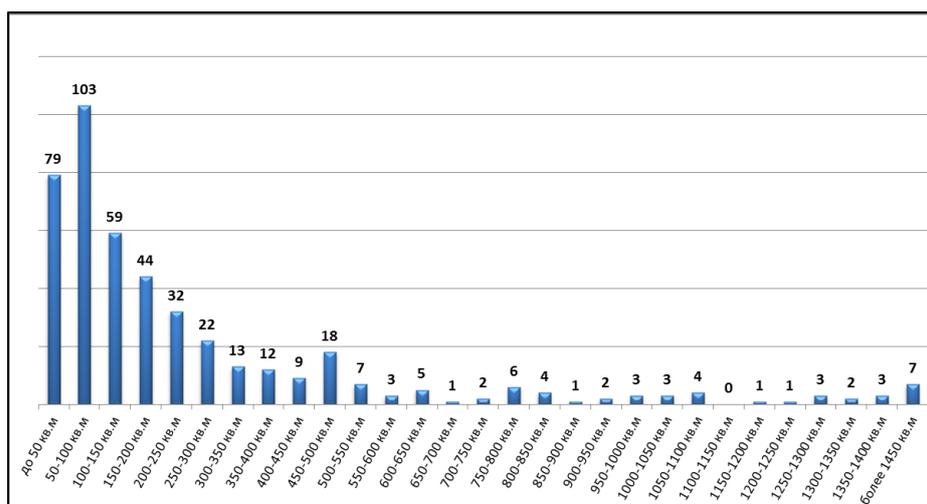




Источник: ГУИОН

Рисунок 4.1. Распределение объектов аренды встроенных помещений по территории Санкт-Петербурга (мониторинг - 1 квартал 2015 года)

Кроме того, идет активная ротация арендаторов торговой недвижимости, которая, по данным компании Colliers International, в 1 квартале 2015 года составила 20%, особенно данный процесс заметен в зоне влияния станций метрополитена. Собственники помещений около метро проводят оптимизацию торговых залов, разделяя большие площади на более мелкие и сдавая их по отдельности, например, встроенное помещение площадью 500 кв. м делится на 2-3 площадью 250-150 кв. м. Наиболее востребованный формат в последние месяцы – помещения площадью 50-100 кв. м (рисунок 4.2).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.2. Распределение объектов аренды встроенных помещений в зависимости от площади (мониторинг - 1 квартал 2015 года)



Основными игроками на рынке в 1 квартале 2015 года являлись продуктовые ритейлеры, имеющие утвержденные планы развития на текущий год и активно арендующие новые помещения, например, продуктовые ритейлеры среднего ценового сегмента (сети «Лайм» и SPAR), операторы детских товаров, а также магазины электроники и бытовой техники.

Также не снижали темпов развития кафе и рестораны, прежде всего сетевые, а также сети алкогольных магазинов. На кафе и рестораны в 1 квартале 2015 года пришлось 43% запущенных объектов. При этом предприятия общественного питания рассматривали по большей части только готовые помещения, в которых ранее уже располагались кафе, рестораны и т.п., что сводит к минимуму затраты на ремонт при переезде. Также, по данным компании ASTERA, наблюдается тенденция к уменьшению запрашиваемых площадей. Так, если в 2014 году под рестораны требовалась площадь 500-700 кв. м, то в 2015 те же клиенты рассматривали помещения площадью 350-500 кв. м. Предприятия общественного питания среднего ценового сегмента, ранее подбиравшие помещения площадью до 350 кв. м, рассматривали объекты площадью от 170 до 250 кв. м. Активно развивался сегмент кафе и закусочных, арендующих помещения площадью 50-70 кв. м.

При сдаче в аренду помещений стрит-ритейла с начала 2015 года размер дисконта увеличился до 15-20% от стартовой цены.

Сегмент помещений офисного назначения в 1 квартале 2015 года характеризовался следующими тенденциями: сокращение спроса арендаторов на новые помещения, пересмотры текущих договоров аренды с целью снижения затрат за счет уменьшения арендуемой площади или арендных ставок, переход к рублевым ставкам, интерес к помещениям до 100 кв. м, рост вакансии за счет появления новых офисных площадей и снижения активности спроса.

В сегменте помещений производственно-складского назначения с начала 2015 года наблюдалось увеличение вакансии на фоне появления нового предложения и освобождения площадей в существующих складах, спрос активно формировали торговые дистрибьюторы и логистические операторы, крупные компании продолжают проявлять интерес к формату built-to-suit, кроме того, укрепилась тенденция перевода арендных ставок в национальную валюту, запрашиваемые арендные ставки существенно не изменились.



Текущая общеэкономическая ситуация в стране и регионе позволяет говорить о том, что в краткосрочной перспективе на рынке коммерческой недвижимости, в том числе встроенных помещений, будет наблюдаться стагнация или даже спад развития, поскольку уже продолжительное время в Санкт-Петербурге наблюдается сокращение оборота общественного питания и платных услуг населению (в 2015 году в случае ухудшения экономической ситуации прогнозируется также сокращение темпов роста розничных продовольственных сетей), снижение покупательской способности и потребительских расходов населения, отрицательный сальдированный финансовый результат, существенный рост числа убыточных организаций и суммы убытка. Все это, безусловно, скажется на объемах спроса и уровне запрашиваемых ставок на рынке.

Во 2 квартале 2015 года на рынке встроенно-пристроенных помещений и ОСЗ Санкт-Петербурга ожидается дальнейшее развитие тенденций, обозначившихся в 1 квартале. В частности, продолжит расти объем помещений, сменивших собственников, уровень вакансии, дальнейшее снижение арендных ставок.

4.1 Рынок аренды встроенно-пристроенных помещений торгового назначения

4.1.1 Предложение на рынке торговых помещений

По данным ГУИОН, общая площадь нежилого фонда Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.14 составила 101 565,2 тыс. кв. м (увеличилась по сравнению с 2013 годом на 2,2%), из которых 12 686,8 тыс. кв. м (12,5%) - нежилые помещения, встроенные в жилые дома (включая помещения коммерческого, школьного, учебно-научного, лечебно-санитарного, культурно-просветительского назначения и др.).

В сегменте встроенных помещений удельный вес торговых объектов (включая объекты, предназначенные под общественное питание и бытовое обслуживание) составил около 23,5% (2 976,7 тыс. кв. м).

Таким образом, обеспеченность жителей Санкт-Петербурга встроенными торговыми помещениями на 01.01.14 составила порядка 579 кв. м/1 000 чел. населения.

По данным ГУИОН,¹³ около 89% встроенных торговых помещений, представленных на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года, являлись специализированными торговыми помещениями. Как

¹³ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки помещений торгового назначения из совместной базы по мониторингу рынка коммерческой недвижимости и результатам торгов за 1 квартал 2015 года, которая включает 324 объекта общей площадью 71,4 тыс. кв. м (аренда) и 208 объектов общей площадью 68,0 тыс. кв. м (купля-продажа).



правило, это магазины продовольственных и промышленных товаров (сантехники, инструментов и т.д.), остальные имели многофункциональное назначение.

Наибольшую долю арендуемых торговых площадей занимают магазины розничной и оптовой торговли, а также салоны красоты. На втором месте – торговые помещения, в которых располагаются, в том числе, офисы, отделения банков, на третьем - объекты сферы услуг (ремонтные мастерские, ателье и т.п.).

Стоит отметить, что подавляющее большинство сдаваемых в аренду встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года находилось в нормальном (71%) и отличном (27%) состоянии (рисунок 4.3).



Источник: ГУИОН

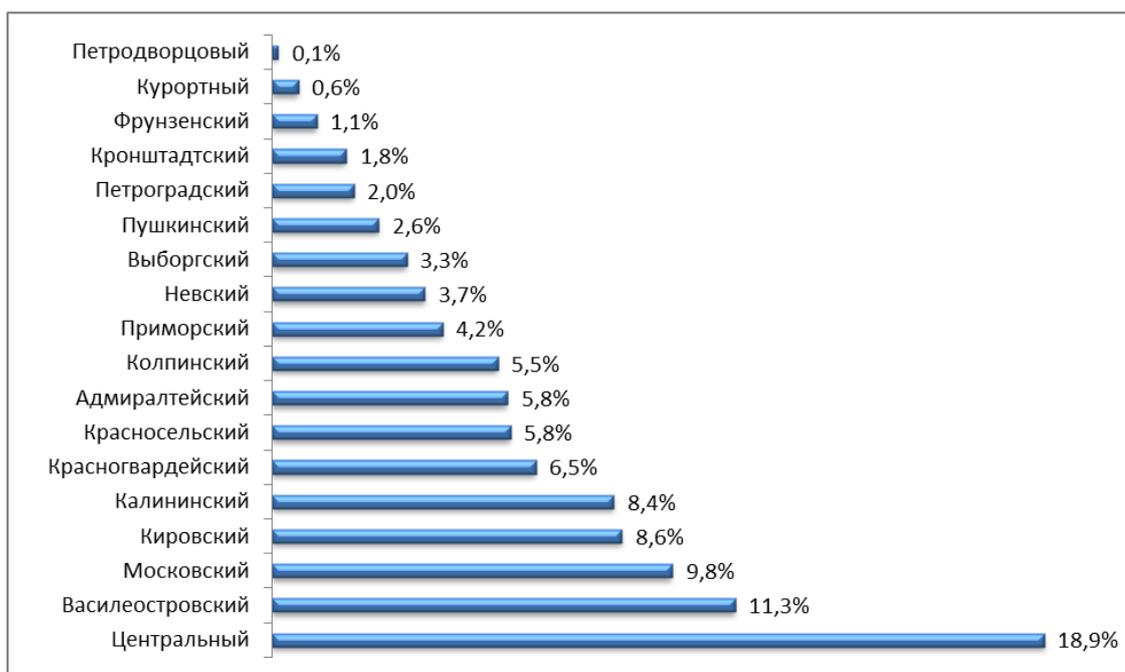
Рисунок 4.3. Структура рынка аренды встроенной торговой недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию помещений в 1 квартале 2015 года, %

Прирост встроенных площадей торгового (равно как и офисного) назначения в настоящее время происходит в основном за счет помещений, расположенных на первых этажах жилых домов. Подобные объекты, как правило, вводятся в эксплуатацию в спальных районах города, а не на значимых торговых магистралях города, кроме того, зачастую они не имеют отделки. Это приводит к значительному повышению уровня затрат на открытие торговой точки, что в свою очередь влияет на спрос (чаще всего такими помещениями интересуются салоны красоты и парикмахерские, медицинские и стоматологические клиники, химчистки и прачечные, филиалы банков и т.д.), а также на размер арендных ставок.

В 1 квартале 2015 года сдаваемые в аренду встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в удаленных от центра города районах

(Выборгском, Калининском, Кировском, Красногвардейском, Московском, Невском, Приморском, Фрунзенском). Их доля составила 45%.

В центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) предлагалось к аренде 38% встроенных торговых помещений. В остальных районах города объем предложения встроенных торговых площадей составил 17% (рисунок 4.4).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.4. Структура рынка аренды встроенной торговой недвижимости Санкт-Петербурга по районам (по площади) в 1 квартале 2015 года, %

4.1.2 Спрос на рынке торговых помещений

Наибольшим спросом среди арендаторов и покупателей встроенной торговой недвижимости пользуются помещения площадью до 150 кв. м, совокупная доля которых в 1 квартале 2015 года составила 54%.

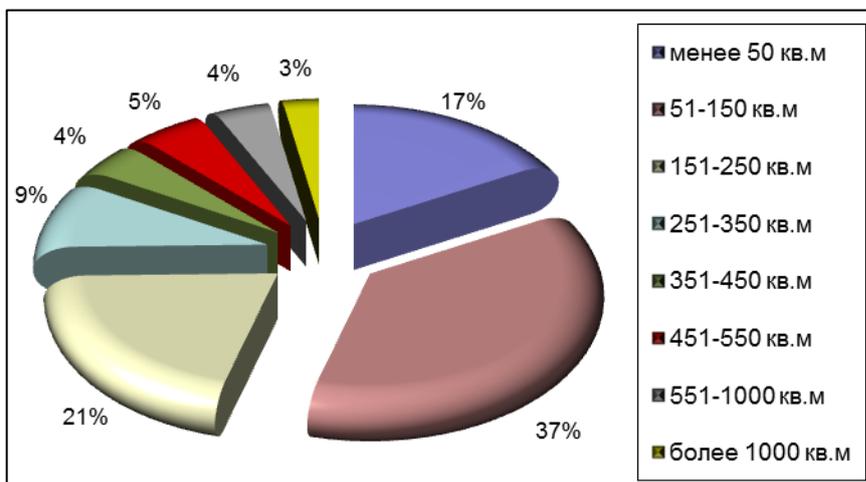
По-прежнему востребованы помещения площадью от 151 до 350 кв. м, на долю которых приходится около 29% встроенных торговых помещений, представленных на рынке аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости.

Особый интерес у покупателей и арендаторов вызывают встроенные торговые помещения, расположенные на первых этажах жилых домов (при условии нормальной транспортной доступности, хорошей организации доступа, достаточной освещенности, удобной планировки, соблюдения таких технических параметров, как достаточная высота



потолков, наличие приточной вентиляции и/или системы кондиционирования и т.п.). Спрос на такие объекты высок еще на этапе строительства, однако собственники предпочитают сдавать/продавать их после завершения строительства, поскольку в этом случае их стоимость становится значительно выше.

Спрос на встроенные помещения средних (от 351 до 550 кв. м) и больших (более 550 кв. м) площадей составляет 7% и 10% соответственно (рисунок 4.5).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.5. Структура рынка аренды встроенной торговой недвижимости по предлагаемым площадям помещений в 1 квартале 2015 года, %

При этом спрос на встроенные помещения средней площади 50-100 кв. м формируют телекоммуникационные компании, 100-250 кв. м - объекты "fast food" и кафе, 100-350 кв. м - банковские и финансовые компании, 200-350 кв. м - рестораны, 200-1000 кв. м - продуктовые магазины.

Относительно местоположения стоит отметить, что в 1 квартале 2015 года имела место тенденция ухода арендаторов из самых ликвидных локаций Санкт-Петербурга (в том числе, с Невского проспекта, где из-за невозможности договориться с арендодателями о снижении арендных ставок закрыли свои офисы такие банки, как Райффайзенбанк, Связной Банк).

Тем не менее, в первом квартале около 80% арендодателей пошли на снижение ставки в среднем на 15%. По данным компании JLL, доля вакантных площадей составляет 6%.¹⁴

Тенденция смещения спроса на встроенные помещения из центра города в спальные районы, особенно при наличии на рассматриваемой территории стабильных

¹⁴ <http://www.fontanka.ru/2015/04/24/068/>.



пешеходных потоков, продолжается. Наиболее востребованы в этом плане, например, Московский, Ленинский и Гражданский проспекты, пр. Просвещения, пр. Энгельса, Богатырский пр., а также улицы вблизи станций метро в спальнях районах Санкт-Петербурга. Наиболее очевидными преимуществами данных территорий являются: более низкие арендные ставки, большой выбор вакантных площадей (в том числе за счет строительства жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями), сформированный спрос на магазины шаговой доступности, а также длительный срок договора аренды. При этом интерес в отношении таких помещений проявляют не только операторы товаров и услуг повседневного спроса, но и крупные сетевые компании.

Таким образом, помещения с ликвидной локацией остаются невостребованными лишь в случае отказа собственников в снижении арендных ставок.

4.1.3 Ценовые характеристики рынка торговых помещений

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений торгового назначения являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- проходимость/проезжаемость места, а именно интенсивность пешеходных или транспортных потоков и т.п.;
- условия парковки;
- состояние здания;
- характеристика входа(ов), в том числе их количество и ориентация на улицу или во двор;
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- наличие витринных окон;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);



- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ;
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели встроенных торговых помещений можно разделить на 4 группы. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах (таблица 4.1).

Таблица 4.1 - Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений торгового назначения

Фактор	Вес
Престижность местоположения, интенсивность пешеходных потоков	0,1-0,5
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения, обеспеченность помещения коммуникациями	0,1-0,35
Состояние здания, площадь помещения, условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ, система доступа	0,05-0,35
Условия парковки, коэффициент полезных площадей, высота потолков в помещении	0,05-0,25

Источник: ГУИОН

Арендные ставки

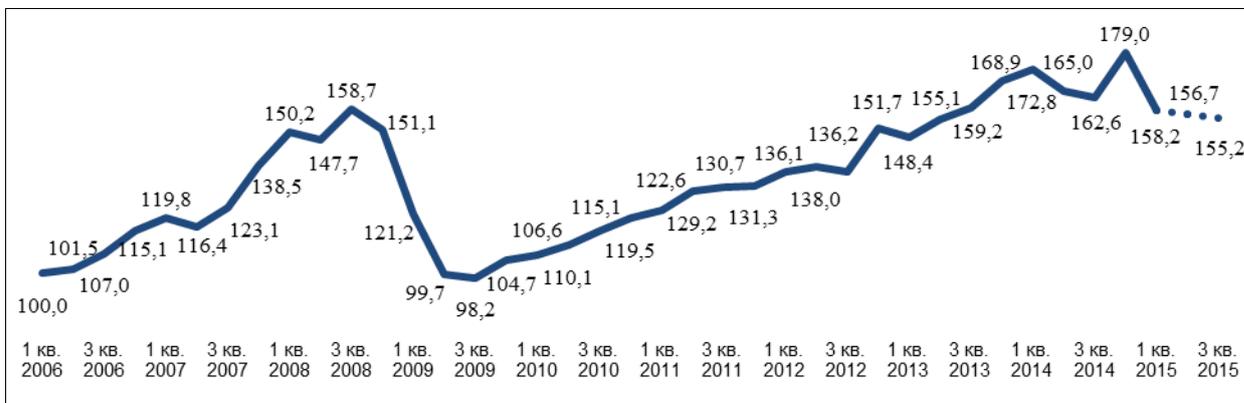
Для анализа динамики арендных ставок за встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга аналитики ГУИОН привели все объекты базы к единым характеристикам путем осуществления мультипликативных и аддитивных локальных корректировок основных ценообразующих факторов объектов (зона, этаж, состояние, вход, временной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

По итогам 1 квартала 2015 года арендные ставки на рынке встроенных торговых помещений продемонстрировали отрицательную динамику, снизившись на 11,6%.

В двух следующих кварталах ожидается последующее снижение арендных ставок. Прогнозные значения уровня арендных ставок в данном сегменте на 2 и 3 кварталы 2015



года, рассчитанные на основании результатов ежеквартальных экспертных опросов о состоянии рынка коммерческой недвижимости, относительно 1 квартала 2006 года (принят за 100%), составят 156,7% и 155,2% соответственно (рисунок 4.6).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.6. Динамика арендных ставок за встроенные торговые помещения и прогноз до 3 квартала 2015 года (в рублях), %

В 1 квартале 2015 года арендные ставки на торговые площади без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 258 до 9 544 руб./кв. м в мес.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (1 621 руб./кв. м в мес.) стали центральные районы города.

Средняя арендная ставка в удаленных от центра города районах составила 1 356 руб./кв. м в мес.

Наименьшие средние арендные ставки зафиксированы в районах, находящихся на периферии. Здесь средняя ставка аренды составила 869 руб./кв. м в мес. (таблица 4.2).

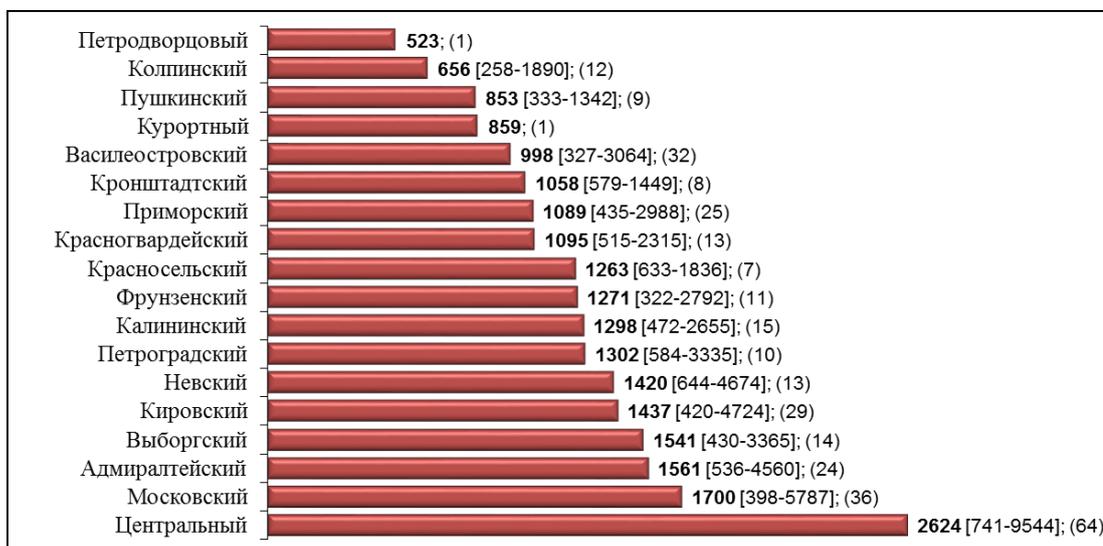
Таблица 4.2 - Средние арендные ставки (диапазоны) на встроенные торговые помещения в 1 квартале 2015 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1 621	327 - 9 544
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	1 356	322 - 5 787
Периферийные районы (Колпинский, Красносельский, Кронштадтский, Курортный, Петродворцовый, Пушкинский)	869	258 - 1 890
* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1 этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, наиболее востребованная площадь, расположение вблизи станций метрополитена).		

Источник: ГУИОН



При этом лидером по наибольшей средней ставке аренды (2 624 руб./кв.м в мес.) стал Центральный район, по наименьшей (523 руб./кв.м в мес.) - Петродворцовый район (рисунок 4.7).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.7. Средние арендные ставки [диапазоны]; (количество объектов) за встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года по районам, руб./кв.м в мес.

Скидка на торг при заключении договора с арендатором встроенного торгового помещения в 1 квартале 2015 года в среднем составила 14,1%.

Базовая ставка капитализации данного сегмента торговой недвижимости в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2015 года составила 11,99%, варьируясь в диапазоне 8,4-20,4%.



4.2 Рынок аренды встроенно-пристроенных помещений офисного назначения

4.2.1 Предложение на рынке офисных помещений

По данным ГУИОН, общая площадь нежилого фонда Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.14 составила 101 565,2 тыс. кв. м (увеличилась по сравнению с 2013 годом на 2,2%), из которых 12 686,8 тыс. кв. м (12,5%) - нежилые помещения, встроенные в жилые дома (включая помещения коммерческого, школьного, учебно-научного, лечебно-санитарного, культурно-просветительского назначения и др.).

В сегменте встроенных помещений удельный вес офисных объектов составил 17,1% (2 168,5 тыс. кв. м).

Таким образом, обеспеченность жителей Санкт-Петербурга встроенными офисными помещениями на 01.01.14 составила порядка 422 кв. м/1000 чел. населения.

По данным ГУИОН,¹⁵ около 53,6% встроенных офисных помещений, которые были представлены на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года, являлись специализированными помещениями. Остальная часть предложения была представлена помещениями многофункционального назначения. В основном к ним относятся офисы, находящиеся при салонах красоты, мини-отелях и гостиницах, магазинах и объектах сферы услуг, а также офисы-склады.

Стоит отметить, что подавляющее большинство сдаваемых в аренду встроенных офисных помещений Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года находилось в нормальном (63%) и отличном (33%) состоянии (рисунок 4.8).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.8. Структура рынка аренды встроенной офисной недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию помещений в 1 квартале 2015 года, %

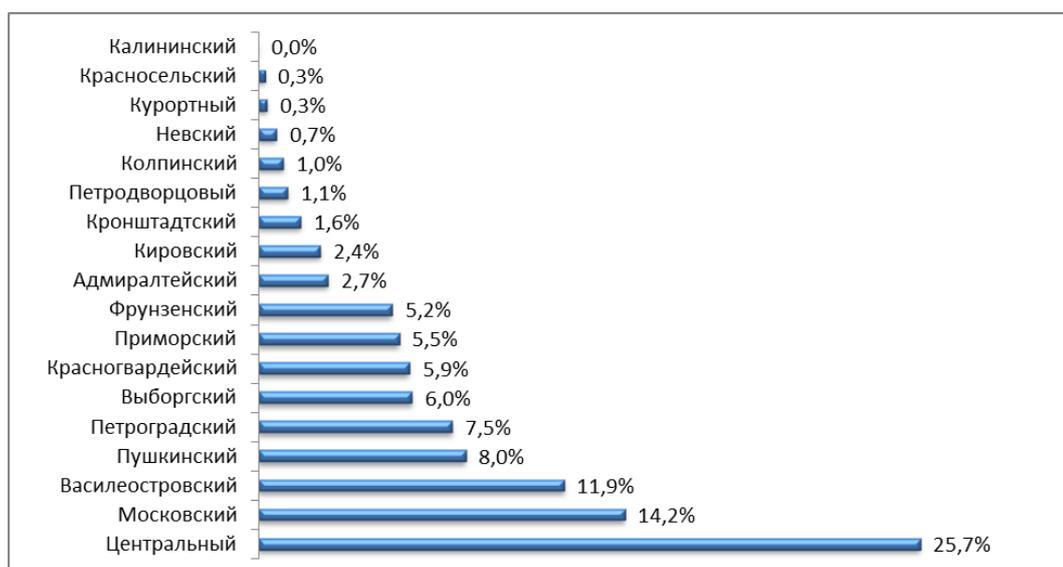
¹⁵ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки помещений офисного назначения из совместной базы по мониторингу рынка коммерческой недвижимости и результатам торгов за 1 квартал 2015 года, которая включает 71 объект общей площадью 9,1 тыс. кв. м (аренда) и 67 объект общей площадью 16,9 тыс. кв. м (купля-продажа).



Офисная недвижимость, как и торговая, тяготеет к центру города, в 1 квартале 2015 года доля сдаваемых в аренду и выставленных на продажу встроенных офисных помещений, расположенных в центральных районах Санкт-Петербурга (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) составила 48%.

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

В остальных районах города объем предложения встроенных офисных площадей составляет около 12% (рисунок 4.9).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.9. Структура рынка аренды встроенной офисной недвижимости Санкт-Петербурга по районам (по площади) в 1 квартале 2015 года, %

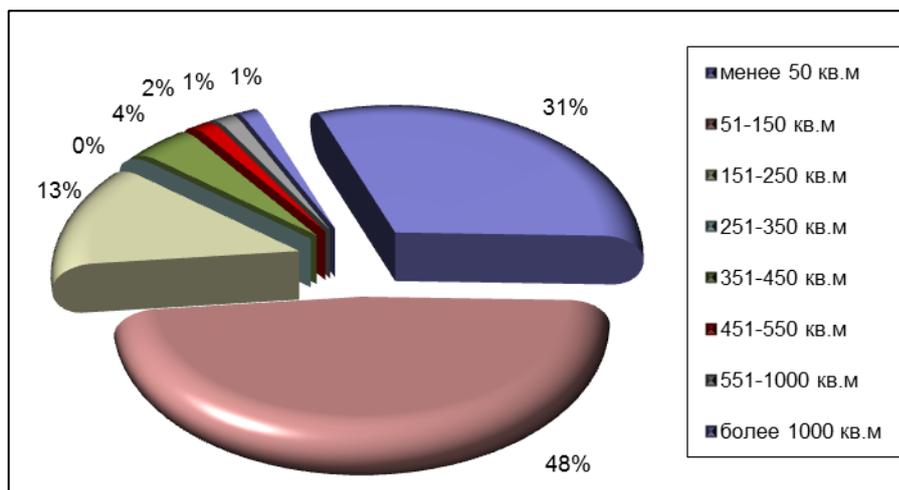
4.2.2 Спрос на рынке офисных помещений

Наибольшим спросом среди арендаторов встроенной офисной недвижимости пользуются встроенные помещения площадью до 150 кв. м, совокупная доля которых составила около 79%.

По-прежнему востребованы помещения площадью от 151 до 350 кв. м, на долю которых приходится около 13% встроенных офисных помещений, представленных на рынке аренды и купли-продажи.

Спрос на аренду встроенных помещений средних (от 351 до 550 кв. м) и больших (более 550 кв. м) площадей по-прежнему невелик и составляет 6% и 3% соответственно (рисунок 4.10).





Источник: ГУИОН

Рисунок 4.10. Структура рынка аренды встроенной офисной недвижимости по предлагаемым площадям помещений в 1 квартале 2015 года, %

Кроме того повышенным спросом у арендаторов и покупателей пользуются встроенные помещения, расположенные на пешеходных улицах. Например, на Большой Московской, Малой Садовой и Малой Конюшенной улицах практически нет свободных помещений. Первые этажи здесь заняты объектами торговли и общепита, а вторые - офисами.

4.2.3 Ценовые характеристики рынка офисных помещений

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений офисного назначения являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- транспортная доступность;
- условия парковки;
- состояние здания;
- характеристика входа(ов), в том числе их количество, ориентация на улицу/во двор;
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- наличие витринных окон;



- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

По степени влияния на ценовые показатели встроенных офисных помещений ценообразующие факторы можно разделить на 5 групп. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах (таблица 4.3).

Таблица 4.3 - Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений офисного назначения

Фактор	Вес
Престижность местоположения, транспортная доступность	0,1-0,5
Обеспеченность помещения коммуникациями	0,1-0,45
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения	0,1-0,35
Состояние здания, площадь помещения, система доступа	0,05-0,35
Условия парковки, коэффициент полезных площадей, высота потолков в помещении	0,05-0,25

Источник: ГУИОН

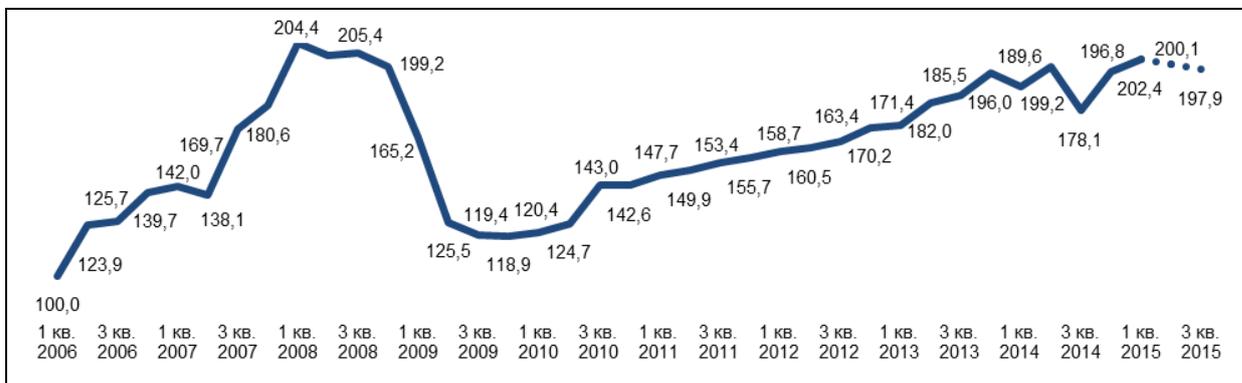
Арендные ставки

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

За 1 квартал 2015 года уровень арендных ставок на встроенные офисные помещения вырос в среднем на 2,8%.



В двух следующих кварталах ожидается дальнейшее снижение арендных ставок. Прогнозные значения уровня арендных ставок в данном сегменте на 2 и 3 кварталы 2015 года, рассчитанные на основании результатов ежеквартальных экспертных опросов о состоянии рынка коммерческой недвижимости, относительно 1 квартала 2006 года составили 200,1% и 197,9% соответственно (рисунок 4.11).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.11. Динамика арендных ставок за встроенные офисные помещения и прогноз до 3 квартала 2015 года (в рублях), %

В 1 квартале 2015 года арендные ставки за офисные площади без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 220 до 3 692 руб./кв. м в мес.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (865 руб./кв. м в мес.) стали центральные районы города.

В удаленных от центра города районах средняя арендная ставка зафиксирована на уровне 814 руб./кв. м в мес.

В районах, находящихся на периферии, средние арендные ставки составили 553 руб./кв. м в мес. (таблица 4.4).

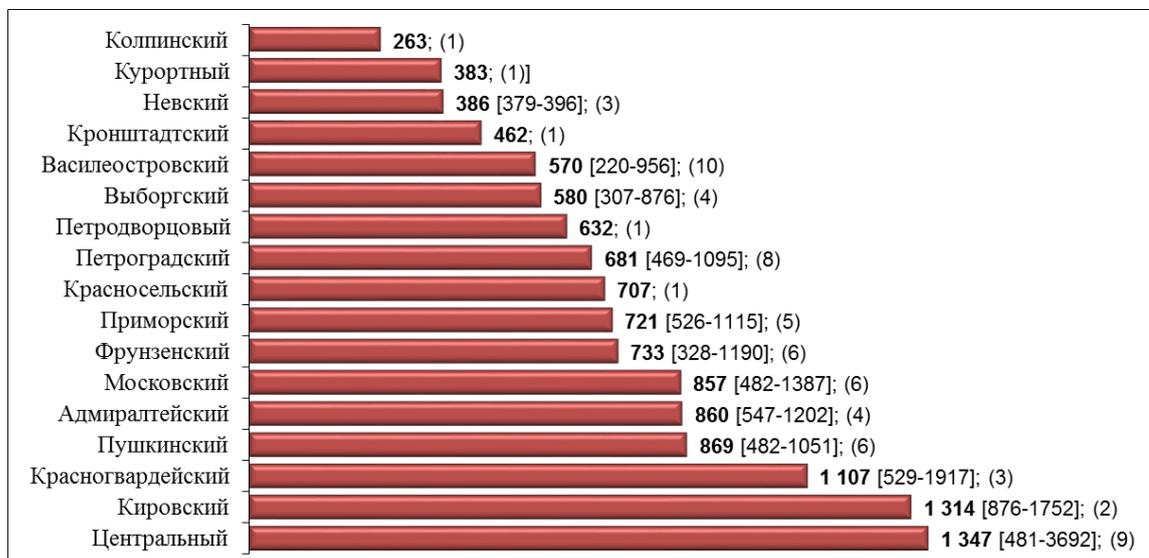
Таблица 4.4 - Средние арендные ставки и цены (диапазоны) за встроенные офисные помещения в 1 квартале 2015 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	865	220 - 3 692
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	814	307 - 1 917
Периферийные районы (Колпинский, Красносельский, Кронштадтский, Курортный, Петродворцовый, Пушкинский)	553	263 - 1 051
* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1 этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, наиболее востребованная площадь до 150 кв. м, расположение вблизи станций метрополитена).		

Источник: ГУИОН



При этом лидером по наибольшей средней ставке аренды (1 347 руб./кв.м в мес.) стал Центральный район, по наименьшей (263 руб./кв.м в мес.) - Колпинский район (рисунок 4.12).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.12. Средние арендные ставки [диапазоны]; (количество объектов) за встроенные офисные помещения Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года по районам, руб./кв.м в мес.

Скидка на торг при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного офисного помещения в 1 квартале 2015 года в среднем составила 12,4%.

Базовая ставка капитализации данного сегмента офисной недвижимости в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2015 года составила 10,88%, варьируясь в диапазоне 7,6-18,5%.

4.3 Рынок аренды встроено-пристроенных помещений производственно-складского назначения

4.3.1 Предложение на рынке производственно-складских помещений

По данным ГУИОН, общая площадь нежилого фонда Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.14 составила 101 565,2 тыс. кв. м (увеличилась по сравнению с 2013 годом на 2,2%), из которых 12 686,8 тыс. кв. м (12,5%) - нежилые помещения, встроенные в жилые дома (включая помещения коммерческого, школьного, учебно-научного, лечебно-санитарного, культурно-просветительского назначения и др.).

В сегменте встроенных помещений удельный вес производственно-складских объектов составил 8,6% (1 094,2 тыс. кв. м).

Таким образом, обеспеченность жителей Санкт-Петербурга встроенными производственно-складскими помещениями на 01.01.14 составила порядка 213 кв. м/1000 чел. населения.

По данным ГУИОН,¹⁶ около 83% встроенных производственно-складских помещений, которые были представлены на рынке аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года, являлись специализированными помещениями. Остальные помещения (индустриальные объекты, находящиеся при магазинах, мастерских и в административных зданиях) имели многофункциональное назначение.

Стоит отметить, что подавляющее большинство сдаваемых в аренду в 1 квартале 2015 года встроенных производственно-складских помещений Санкт-Петербурга находилось в нормальном (43%) и удовлетворительном (34%) состоянии (рисунок 4.13).

¹⁶ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки помещений производственно-складского назначения из совместной базы по мониторингу рынка коммерческой недвижимости и результатам торгов за 1 квартал 2015 года, которая включает 60 объектов общей площадью 23,2 тыс. кв. м (аренда) и 29 объектов общей площадью почти 9,5 тыс. кв. м (купля-продажа).





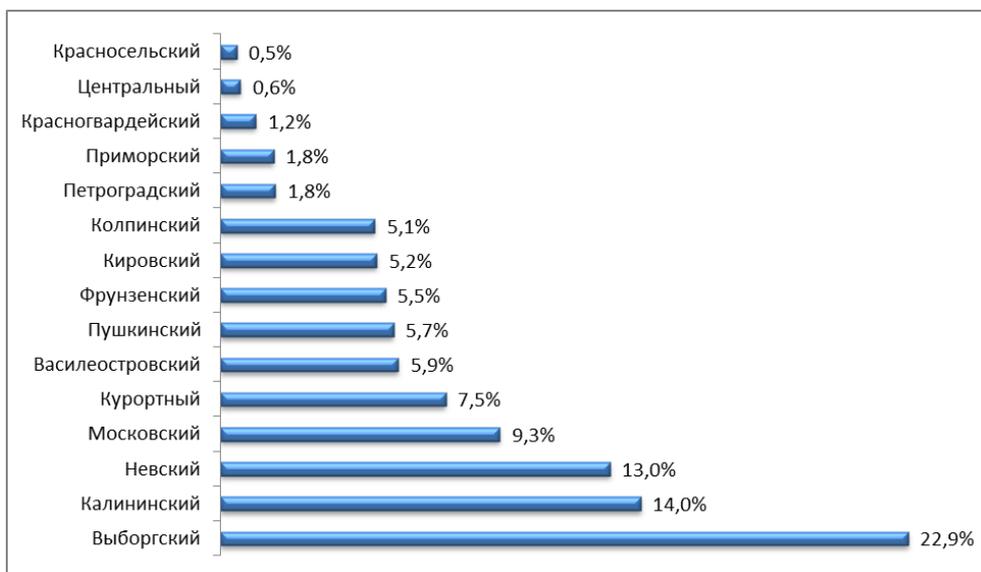
Источник: ГУИОН

Рисунок 4.13. Структура рынка аренды встроенной производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию помещений в 1 квартале 2015 года, %

В 1 квартале 2015 года сдаваемые в аренду встроенные производственно-складские помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Красногвардейском, Московском, Невском, Приморском, Фрунзенском). Их доля составила около 73%.

В центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) доля предложения встроенных производственно-складских помещений составила всего 8%.

В остальных районах объем предложения встроенных производственно-складских площадей составил около 19% (рисунок 4.14).



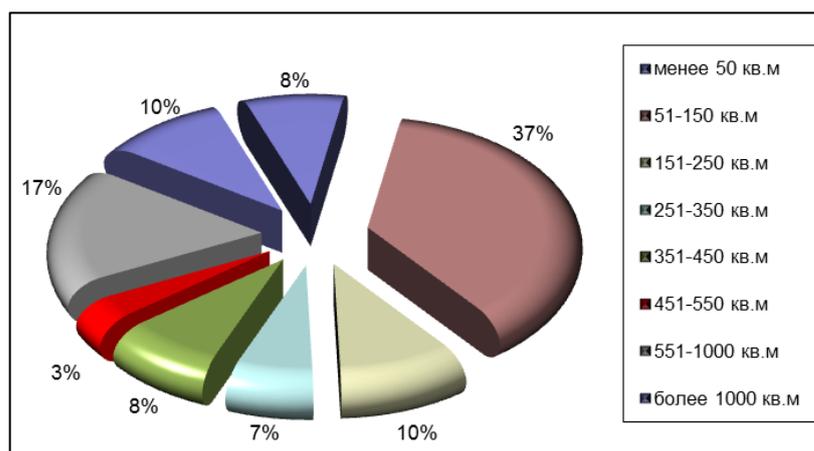
Источник: ГУИОН

Рисунок 4.14. Структура рынка аренды встроенной производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга по районам (по площади) в 1 квартале 2015 года, %



4.3.2 Спрос на рынке производственно-складских помещений

В 1 квартале 2015 года доля встроенных производственно-складских помещений, представленных на рынке аренды, площадь которых не превышает самых востребованных у арендаторов и покупателей 350 кв. м (предпочтения при этом отдаются небольшим отапливаемым помещениям в прилегающих к главным транспортным магистралям зонах), составила 65% (рисунок 4.15).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.15. Структура рынка аренды встроенной производственно-складской недвижимости по предлагаемым площадям помещений в 1 квартале 2015 года, %

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

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

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



4.3.3 Ценовые характеристики рынка производственно-складских помещений

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений производственно-складского назначения являются:

- транспортная доступность;
- условия подъезда грузового транспорта;
- состояние здания;
- характеристика входа(ов) в помещение, включая их количество и тип (ориентация с улицы или со двора, вход через проходную);
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- наличие витринных окон;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, и т.д.);
- условия осуществления погрузо-разгрузочных работ;
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели встроенных производственно-складских помещений можно разделить на 6 групп. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах (таблица 4.5).

Таблица 4.5 - Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений производственно-складского назначения

Фактор	Вес
Условия подъезда грузового транспорта, транспортная доступность	0,1-0,5
Обеспеченность помещения коммуникациями	0,1-0,45
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения	0,1-0,35
Состояние внутренней отделки помещения	0,1-0,25
Условия осуществления погрузо-разгрузочных работ	0,05-0,45
Состояние здания, высота потолков в помещении, площадь помещения, система доступа	0,05-0,35
Коэффициент полезных площадей	0,05-0,25

Источник: ГУИОН

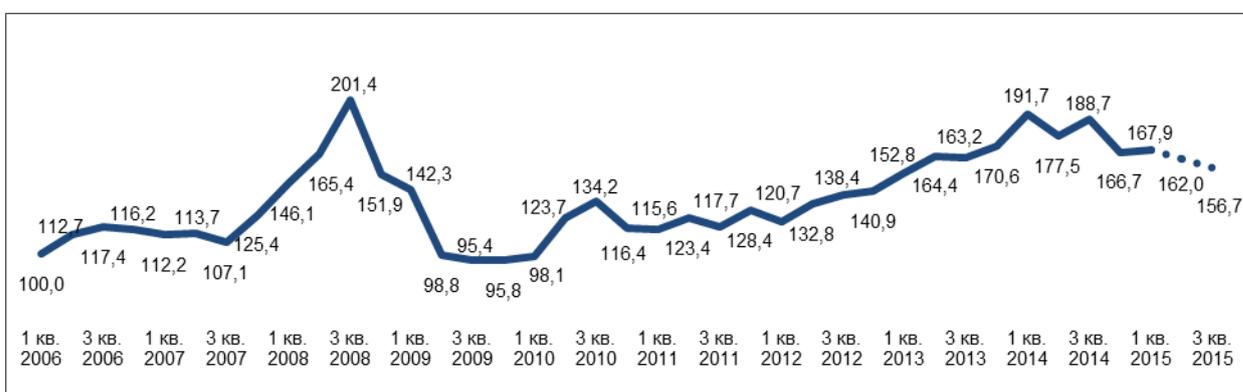


Арендные ставки

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

По итогам 1 квартала 2015 года рост уровня арендных ставок на рынке встроенных производственно-складских помещений составил 0,7%.

В двух следующих кварталах ожидается стагнация. Прогнозные значения уровня арендных ставок в данном сегменте на 2 и 3 кварталы 2015 года, рассчитанные на основании результатов ежеквартальных экспертных опросов о состоянии рынка коммерческой недвижимости, относительно 1 квартала 2006 года составили 162,0% и 156,7% соответственно (рисунок 4.16).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.16. Динамика арендных ставок и цен за встроенные производственно-складские помещения и прогноз до 3 квартала 2015 года (в рублях), %

По итогам 1 квартала 2015 года арендные ставки на производственно-складские помещения без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 133 до 995 руб./кв. м в мес.



Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (370 руб./кв. м в мес.) стали районы, удаленные от центра.

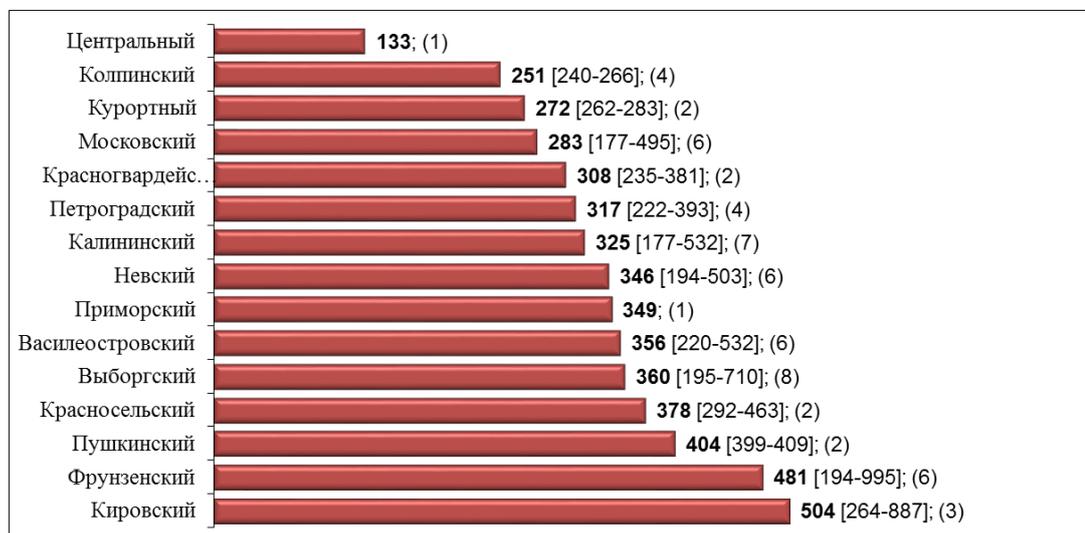
Наименьшие значения средних арендных ставок были зафиксированы в центральных районах города (269 руб./кв. м в мес.) (таблица 4.6). На снижение средней ставки аренды на помещения в центральных районах, повлияли предложения по сдаче в аренду неотапливаемых помещений, расположенных выше первого этажа без лифта.

Таблица 4.6 - Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные производственно-складские помещения в 1 квартале 2015 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	269	133 - 532
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	370	177 - 995
Периферийные районы (Колпинский, Красносельский, Кронштадтский, Курортный, Петродворцовый, Пушкинский)	326	240 - 463

Источник: ГУИОН

При этом лидером по наибольшей средней ставке аренды (504 руб./кв.м в мес.) стал Кировский район, по наименьшей (133 руб./кв.м в мес.) - Центральный район (рисунок 4.17).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.17. Средние арендные ставки [диапазоны]; (количество объектов) за встроенные производственно-складские помещения Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года по районам, руб./кв.м в мес.



Скидка на торг при заключении договора с арендатором встроенного производственно-складского помещения в 1 квартале 2015 года в среднем составила 11,3.

Базовая ставка капитализации данного сегмента производственно-складской недвижимости в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2015 года составила 11,37%, варьируясь в диапазоне 8-19,3%.



4.4 Рынок аренды отдельно стоящих зданий

4.4.1 Предложение на рынке отдельно стоящих зданий

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

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

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

К числу таких зданий можно отнести бывшие жилые дома и объекты социального назначения (например, детские сады, школы, прачечные, дома быта, общественные туалеты, водонапорные башни и т.п.), а также бывшие и действующие административные здания (по сути своей они являются бизнес-центрами класса "С" и ниже), деловые комплексы и производственно-складские объекты (фабрики, заводские цеха и т.д.). В основном они находятся в хорошем (66% от общего числа) и отличном (26%) состоянии.

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

Доля предложения отдельно стоящих зданий Санкт-Петербурга, расположенных в его центральных районах (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный), составляет 29,2%, в удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) – 58,1%, в периферийных районах (Красносельском, Колпинском, Кронштадтском, Курортном, Пушкинском, Петродворцовом) – 12,7%.



4.4.2 Ценовые характеристики рынка отдельно стоящих зданий

Ценообразующие факторы

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

- местоположение (приближенность к центру города, престижность адреса, близость к высокопроходным местам и т.д.);
- формат арендатора (узкоспециализированные торговые форматы или форматы, предлагающие покупателям комплекс товаров и услуг, например: DIY, house-keeping, on stop shopping, outlet, ритейл-парк);
- функция арендатора (розничная торговля, общественное питание, развлечения, сфера услуг и т.д.) и степень его значимости для арендодателя (якорная функция¹⁷);
- специализация арендатора/покупателя (наиболее высокие арендные ставки и цены устанавливаются занимающим небольшие площади салонам сотовой связи, ювелирным магазинам, операторам снековой продукции,¹⁸ маникюрным и парикмахерским салонам, магазинам бижутерии и аксессуаров, цветочным магазинам, салонам оптики, магазинам подарков, сувенирным лавкам и т.п.);
- площадь и планировка;
- этажность.

Для зданий офисного назначения основными ценообразующими факторами являются:

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

¹⁷ Функция якорного арендатора, выполняемая специализированным магазином или группой магазинов, заключается в генерации людских потоков, то есть в привлечении посетителей и определении специфики торгового центра.

¹⁸ Шоколад, марципан, орехи, мармелад, чипсы, попкорн, сухарики, суши и т.д.

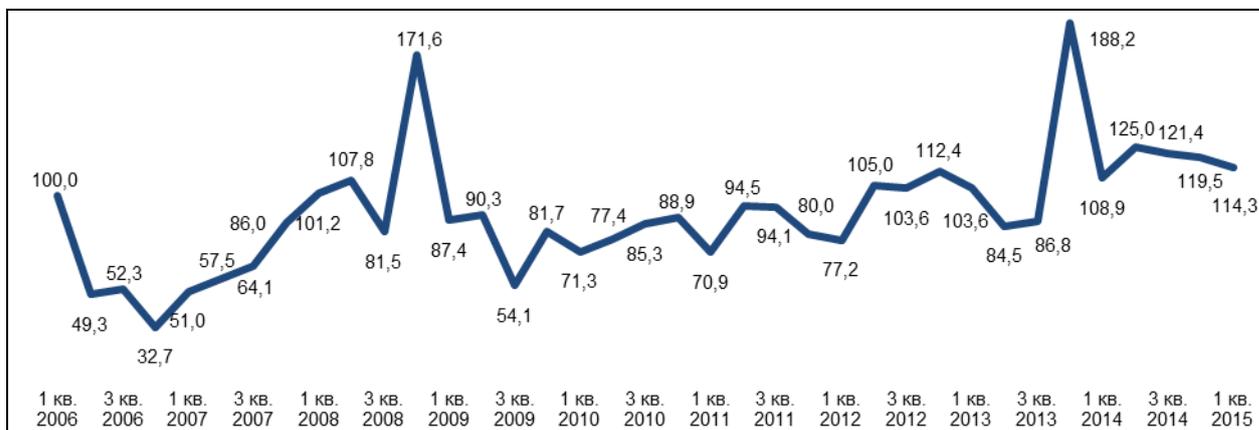


В сегменте зданий производственно-складского назначения к основным ценообразующим факторам относятся:

- состояние (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт);
- планировка и площадь помещений (небольшие по площади помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые арендные ставки и цены за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты);
- высота потолков (помещения с большей высотой потолка более востребованы в связи с их высокой функциональностью);
- наличие элементов благоустройства и коммуникаций (электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации);
- тип входа (отдельный или общий, с улицы или со двора, через проходную);
- обеспечение погрузо-разгрузочных работ (оснащенность грузовыми лифтами, кранами, тельферами, подъездными путями для различных видов транспорта, а также наличие погрузчиков).

Арендные ставки

В 1 квартале 2015 года относительно конца 2014 года на рынке отдельно стоящих зданий уровень арендных ставок снизился на 2,4% (рисунок 4.18).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.18. Динамика арендных ставок и цен за ОСЗ (в рублях), %

В 1 квартале 2015 года средняя ставка аренды отдельно стоящих зданий составила: 917 (451-2 004) руб./кв. м в мес. в сегменте торговой недвижимости, 790 (350-1 314) руб./кв. м в мес. в сегменте офисной недвижимости, 285 (140-622) руб./кв. м в мес. В сегменте производственно-складской недвижимости.



Средняя арендная ставка в центральных районах Санкт-Петербурга составила 778 руб./кв. м в мес., в удаленных от центра районах – 572 руб./кв. м в мес., в периферийных районах – 568 руб./кв. м в мес. (таблица 4.7).

Таблица 4.7 - Средние арендные ставки (диапазоны) на ОСЗ в 1 квартале 2015 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.						
	средняя	торговые ОСЗ		офисные ОСЗ		производственно-складские ОСЗ	
		средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	778	1 105	997 - 1 288	874	350 - 1 314	355	-
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	572	658	451 - 1 139	707	613 - 800	350	238 - 622
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	568	986	548 - 2 004	н/д	н/д	150	140 - 160

Источник: ГУИОН

Операционные расходы

Размер операционных расходов встроенных помещений и отдельно стоящих зданий может составлять 15-50% от стоимости аренды в зависимости не только от характеристик того или иного помещения, но и от параметров хозяйственной деятельности арендатора/покупателя). Из них 80-90% составляют платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.),¹⁹ поскольку в большинстве случаев для данного рынка они представляют собой почти все операционные расходы по объекту (в отличие от профессионально управляемых объектов недвижимости, например, бизнес-центров и торговых комплексов, где в состав операционных расходов включаются также затраты на охрану, услуги управляющей компании, эксплуатацию здания, рекламу, содержание паркинга и т.п.).

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

¹⁹ Данные ЗАО "Агентство Бекар".



Таблица 4.8 - Тарифы на коммунальные услуги для промышленных потребителей с 01.01.15

Наименование коммунальной услуги	Тариф (без НДС)
Холодное водоснабжение (ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"), в том числе: питьевая вода, руб./куб. м, техническая холодная вода, руб./куб. м	21,84
	3,95
Водоотведение (ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"), руб./куб. м	25,6
Отопление и горячее водоснабжение (зависит от поставщика услуги), руб./Гкал:	709-1605,12
Электроснабжение (единые/котловые тарифы), в том числе: одноставочный тариф, руб./МВтч, 2-х ставочный тариф (содержание электрических сетей), тыс. руб./МВт в мес., 2-х ставочный тариф (оплата технологического расхода/потерь в электрических сетях в зависимости от диапазона напряжения), руб./МВтч	588,9-2149,32
	189,2-474,13
	76,39-438,38
Утилизация и захоронение твердых бытовых отходов СПб ГУП "Завод по механизированной переработки бытовых отходов" и ООО "Новый свет - ЭКО", руб./т.:	690,6-710,01

Источник: Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга

В 1 квартале 2015 года среднемесячный размер коммунальных платежей в расчете на 1 кв. м составил: 83,2-104,0 руб. для торговой функции использования, 41,6-62,4 руб. - для офисной, 20,8-31,2 руб. - для складской, 72,8-83,2 руб. для многофункциональных помещений.



4.5 Выводы из анализа рынка аренды встроенно-пристроенных помещений и отдельно стоящих зданий

В 1 квартале 2015 года наблюдалось замедление темпов роста ценовых показателей во встроенных помещениях офисного и производственно-складского назначения, а в секторе торговых помещений зафиксировано значительное снижение уровня арендных ставок.

Арендные ставки на встроенные помещения за 1 квартал 2015 года изменились следующим образом: снизились на 11,6% в сегменте торговых помещений; повысились на 2,8% в сегменте офисных помещений; повысились на 0,7% в сегменте производственно-складских помещений.

Диапазон арендных ставок за встроенные помещения составил: 258-9 544 руб./кв. м в мес. в сегменте торговых помещений; 220-3 692 руб./кв. м в мес. в сегменте офисных помещений; 133-995 руб./кв. м в мес. в сегменте производственно-складских помещений.

На рынке отдельно стоящих зданий по итогам 1 квартала 2015 года уровень арендных ставок снизился на 2,4%.

В 1 квартале 2015 года средняя арендная ставка на рынке отдельно стоящих зданий составила: 917 (451-2 004) руб./кв. м в мес. в сегменте торговой недвижимости, 790 (350-1 314) руб./кв. м в мес. в сегменте офисной недвижимости, 285 (140-622) руб./кв. м в мес. в сегменте производственно-складской недвижимости.

Прогнозные значения уровня арендных ставок на встроенные помещения на 2 и 3 кварталы 2015 года относительно 1 квартала 2006 года составили: 156,7% и 155,2% в сегменте торговых помещений; 200,1% и 197,9% в сегменте офисных помещений; 162,0% и 156,7% в сегменте производственно-складских помещений.

Скидка на торг при заключении договора с арендатором встроенного помещения в 1 квартале 2015 года в среднем составила: 14,1% и 10,3% в сегменте торговых помещений; 12,4% и 11,8% в сегменте офисных помещений; 11,3% и 12,0% соответственно в сегменте производственно-складских помещений.

Базовая ставка капитализации в 1 квартале 2015 года составила 11,99% (8,4-20,4%) для торговых помещений, 10,88% (7,6-18,5%) - для офисных, 11,37% (8-19,3%) - для производственно-складских.



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

5.1 Рынок аренды помещений в торговых центрах

5.1.1 Общая характеристика и тенденции рынка торговых центров

1 квартал 2015 года стал одним из самых сложных для рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга. Сохраняющийся негативный экономический фон, усиливающий давление на ритейлеров, а также вызывающий снижение покупательского спроса, поспособствовали тому, что ритейлеры приостанавливают развитие сетей, закрывают низкорентабельные магазины, ведут переговоры с девелоперами о снижении арендных ставок. Собственники соглашаются на переговоры, при этом в каждом случае договоренности носят индивидуальный характер. Все более широкое применение в процессе переговоров между собственниками и арендаторами существующих торговых центров получают следующие инструменты: корректировка коммерческих условий по существующим договорам аренды, фиксация курса валюты в договоре аренды на ближайшие 6-12 месяцев, привязка ставки к проценту с товарооборота и уровню заполняемости торгового центра, отсутствие индексации арендной ставки и предоставление скидок на текущий год.

1 квартал 2015 года на рынке торговой недвижимости во многом отразил общие тенденции, зафиксированные по итогам 2014 года: активность собственников торговой недвижимости и усиление борьбы за арендатора, увеличение доли объектов, сменивших собственника вследствие финансовых затруднений предыдущих владельцев или ввиду снижения доходности бизнеса, увеличение числа вакантных площадей в неуспешных объектах, сокращение издержек у торговых сетей, которые закрывают неликвидные магазины, оптимизируют численность персонала и затраты на маркетинговое сопровождение.

Еще одной тенденцией последнего времени является появление свободных площадей в крупных ТЦ. По словам Дмитрия Шарапова, директора розничной сети «Amulette», даже самые привлекательные торговые центры начинают сами искать арендаторов, в отличие от докризисных времен, когда для получения места в подобных комплексах нужно было приложить серьезные усилия.



По оценкам экспертов, в 2015 году из-за экономического кризиса количество покупателей в ТРК сократится на 15-20% по сравнению с 2014 годом.²⁰

Доходы большинства торговых операторов уменьшаются при снижающемся спросе и росте цен, но есть ритейлеры и форматы торговли, которые оказались в более выгодном положении, чем остальные. В ближайшие годы именно они будут поддерживать потребительский рынок, нивелируя тем самым негативные явления на рынке торговой недвижимости. Речь идет о продавцах т.н. «защищенных» товаров и услуг, необходимых для поддержания нормального существования – на них покупатели не могут серьезно экономить. В группу «защищенных» товаров, в первую очередь, входят продукты питания и товары ежедневного спроса, лекарства, бытовые и коммунальные услуги. Кроме того, относительно «защищенными» можно назвать детские товары, одежду и обувь, косметику и парфюмерию, общественное питание и телекоммуникационные услуги.

По оценкам специалистов компании RRG «защищенные» группы товаров в 2015 году увеличат свою долю в структуре расходов населения, а незащищенные, в свою очередь, уменьшат. К примеру, доля продуктов питания и товаров первой необходимости (FMCG-товаров) вырастет на 23% (с 31% до 38%), а доля расходов на развлечения упадет на 26%. Доля медицинских товаров вырастет на 20%, транспортных услуг – на 11%, а расходы на туризм, спорттовары, товары для дома упадут на 25%, 15% и 21%, соответственно.

«Таким образом, можно ожидать, что меньше всего в кризисное время потеряют продуктовые супермаркеты и дискаунтеры, детские товары и фуд-корты, исключая супермаркеты и рестораны высокого ценового сегмента, которые в большей степени находятся в зависимости от импортных товаров и высокой наценки», – поясняет Денис Колокольников, председатель совета директоров компании RRG.

Помимо этого, в RRG прогнозируют развитие несетевых, но качественных операторов торговли, а также увеличение доли ярмарок и рынков современного формата в продуктом сегменте.

Еще один формат, который будет востребован в ближайшем будущем — это торговые центры районного формата за счет их удобного расположения, позволяющего сократить временные и транспортные затраты на поездку за покупками.

Тем не менее, объемы строительства новых торговых центров, открытие которых запланировано на 2015 год, сократились и достигли минимальных показателей в связи

²⁰ http://www.dp.ru/a/2015/03/19/Fort_Group_delaet_stavku/.



с высоким уровнем насыщенности рынка, а также с пересмотром планов развития торговых операторов. Активно развиваются в основном продуктовые супер- и гипермаркеты. Несмотря на это, Санкт-Петербург продолжает входить в список городов с высоким потенциалом развития рынка торговой недвижимости в основном за счет активного развития массового жилого строительства и потребности в торговых объектах на территории новых жилых кварталов.

Текущая общеэкономическая ситуация в стране и регионе позволяет говорить о том, что в краткосрочной перспективе на рынке коммерческой недвижимости, в том числе торговой, будет наблюдаться стагнация или даже спад развития, поскольку уже продолжительное время в Санкт-Петербурге наблюдается сокращение оборота общественного питания и платных услуг населению (в 2015 году в случае ухудшения экономической ситуации прогнозируется также сокращение темпов роста розничных продовольственных сетей), снижение покупательской способности и потребительских расходов населения, отрицательный сальдированный финансовый результат, существенный рост числа убыточных организаций и суммы убытка. Все это, безусловно, скажется на объемах спроса и уровне запрашиваемых ставок и цен на рынке.

По данным Росстата, оборот ресторанов, кафе и баров в России в марте 2015 года сократился на 5,9% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 98,9 млрд. руб. В феврале 2015 года падение составило 4,1%. В целом за 1 квартал оборот ресторанного рынка снизился на 4,4%, до 285,6 млрд. руб.²¹

Объем рынка общепита в Петербурге составляет около 50 млрд. руб. в год. За два прошедших года он сократился более чем на 15%, и, по прогнозам рестораторов, спад в отрасли продолжится. В ближайший год, по оценкам участников рынка, в Петербурге закроются 10-40% кафе и ресторанов. Наиболее ощутимо пострадают одиночные заведения среднего ценового сегмента и выше.²²

В то же время многие инвесторы не прекращают вкладывать средства в проекты общепита, а зачастую даже готовы отказаться от дивидендов на время кризиса – некоторые участники рынка уверяют, что, даже уйдя в минус, с помощью инвесторов смогут работать до года.

Привлекательность этой сферы для инвесторов объясняют высокой доходностью в «сытые» годы, а также и относительно низкий порог входа. Чистая прибыль популярных

²¹ http://www.dp.ru/a/2015/04/29/Restorannij_rinok_Rossii/.

²² http://www.dp.ru/a/2015/02/04/Oliva_nakormit_piccej/.



проектов при благоприятных условиях рынка может достигать 20-25%, и вложения окупаются за 1-5 лет.

Сейчас крупнейшими игроками петербургского рынка фастфуда являются "Макдоналдс", "Теремок", "Сабвей" и другие.

Во 2 квартале 2015 года на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга ожидается дальнейшее развитие тенденций, обозначившихся в 1 квартале. В частности, продолжит расти объем помещений, сменивших собственников, уровень вакансии, дальнейшее снижение арендных ставок.

Основные события за 1 квартал 2015 года и ближайшие перспективы на рынке торговых центров Санкт-Петербурга:

1) В сегменте операторов детских товаров и детских образовательно-развлекательных объектов:²³

– детский гипермаркет "Мама детям" станет одним из якорных арендаторов в ТРЦ "Охта Молл", открытие которого ожидается в первом полугодии 2016 года;

– планы по увеличению количества своих торговых точек имеет сеть магазинов "Детский мир", которая насчитывает 284 магазина в России и Казахстане общей площадью более 394 тыс. кв. м, в том числе 19 в Санкт-Петербурге (19-й магазин площадью 1 000 кв. м открылся в 1 квартале 2015 года в ТЦ "О'кей");²⁴

– в 2018 году на пересечении Шафировского и Индустриального пр., на земельном участке площадью 35 га, должен появиться тематический парк развлечений "DreamWorks". Объем инвестиций в проект составит 15 млрд. руб. Проект включает в себя строительство крытого круглогодичного парка развлечений, аутлет-центра, гостиницы и парковки. В парке развлечений площадью 69 тыс. кв. м будут располагаться порядка 40 аттракционов, кафе и рестораны, зона тематической торговли и концертный зал. Гостиница 3*, расположенная на территории комплекса, будет включать 400 номеров, а парковка рассчитана на 6 тыс. парковочных мест. Предположительный срок окупаемости – 10-12 лет;²⁵

²³ По данным компании ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, в Санкт-Петербурге детская развлекательная функция занимает не более 15% рынка торговой недвижимости (в Европе - 20-30%). Управляющие компании даже разрабатывают различные детские обучающие программы. Например, в ТК "Электра" проходят бесплатные детские мастер-классы на школьную тематику.

²⁴ http://www.mallgroup.ru/novosti/novosti_kompanij2/detskij_mir_otkryl_novye_magaziny_v_sankt-peterburge_i_smolenske/.

²⁵ <http://ria.ru/economy/20150424/1060720693.html>.



– компания "Fort Group" на базе действующих и строящихся торгово-развлекательных комплексов намерена создать 4-5 детских досуговых парков, первый из которых, Angry Birds Activity Park St. Petersburg площадью 3,9 тыс. кв. м и стоимостью 536 млн. руб. (планируемый срок окупаемости - 6 лет, открытие в апреле 2015 года в ТРК "Европолис"). В состав парка войдут: зона аттракционов, кафе, брендовый сувенирный магазин и залы для детских праздников. Остальные парки активного отдыха Fort Group будут менее масштабными и не предполагают использования бренда Angry Birds. Их площадь составит 2-2,5 тыс. кв. м. Следующий парк появится в 2016 году в ТК "Порт находка" и в ТРК "Южный полюс" (к нему планируют сделать специальную пристройку). Инвестиции в каждый из новых парков составят примерно 50 млн. руб. Совокупный объем инвестиций составит 800 млн. руб.);²⁶

– в парке Интернационалистов, возле перекрестка проспекта Славы и Празжской улицы будет открыт самый большой в России океанариум площадью около 3 га. На территории океанариума будут работать шесть оздоровительных бассейнов для плавания с дельфинами, театр ластоногих, шоу касаток и дельфинов и оздоровительные бассейны для занятий с детьми-инвалидами, кинотеатр, лекторий, морской музей и школа дайвинга. В океанариуме разместится самая большая экспозиция рыб и земноводных: от пираний до крокодилов.²⁷ Приступить к реализации проекта планируется в 2016 году, завершить – в 2017-м.²⁸

2) В сегменте операторов ресторанного бизнеса и фаст-фуда:

– в январе 2015 года компания «Яркая звезда» начала закрытие всех ресторанов Carl's Junior в Петербурге;

– совладелец сети "Емеля" Дмитрий Неведомский в 2015 году планирует открыть сеть фастфуда из 30 точек под новым брендом OLIVA по франшизе из Германии. Срок окупаемости проекта составит, предположительно, 2,5 года. Объем инвестиций в одну точку составляет 6-8 млн. руб.;

– Ginza Project потратит около 300 млн. руб. на открытие 6 ресторанов в Санкт-Петербурге. В холдинге считают, что конкурировать на падающем рынке проще, так как с него уходят слабые игроки. Несмотря на кризис, компания наращивает темпы развития. Стратегический план компании – открыть 11 ресторанов в среднесрочной перспективе. В стадии активной подготовки находятся, как минимум, пять проектов в разных районах

²⁶ http://www.dp.ru/a/2015/03/19/Fort_Group_delaet_stavku/.

²⁷ <http://www.spb.aif.ru/city/event/1476829>.

²⁸ <http://karpovka.net/2015/01/14/142855/>.



города. На Васильевском острове компания готовится открыть сразу два ресторана в одном здании площадью 914,2 кв. м. В Александровском парке, в здании киноцентра «Великан–Парк», готовится запуск ресторана под рабочим названием FoodHall. Также в Петроградском районе в помещении бывшего ресторана «Айвенго» на Большом пр. П.С., д. 32, откроется ресторан авторской кухни шеф-повара Ginza Project Александра Бельковича. На Садовой ул., д. 12 на месте проекта «Бегемот» (Ginza закрыла его в 2012 году) появится закрытый ресторан с демократичными ценами. Также рассматривается возможность запуска ресторанов в Курортном районе Петербурга и в поселке Репино;²⁹

– финская сеть фаст-фуда Hesburger в 2015 году планирует открыть 15 новых ресторанов в России, из них 9 – в Санкт-Петербурге. Hесburger займет место на рынке, которое раньше занимал Carl's Junior и другие мировые сети. Сумма инвестиций не разглашается. По подсчетам аналитиков, чтобы открыть в Петербурге ресторан площадью около 100 кв. м, нужно вложить около 4 млн. руб.;³⁰

– сеть кофеен «Чайникофф» планирует потратить 21 млн. руб. на открытие 7 новых заведений в Петербурге. По словам генерального директора сети Михаила Гусейнова, сейчас каждая кофейня работает с оборотом 1 млн. руб. в месяц. По подсчетам предпринимателя, расширение сети и продажа франшизы позволят увеличить годовой оборот компании на 50-70%;

– в ноябре 2014 года в Санкт-Петербурге появилась новая сеть бургерных – Street Burger, которая в течение 2015 года намерена увеличить число ресторанов до 7 при инвестициях 10 млн. руб. в две работающие сейчас бургерные;

– «Геремок» планирует открыть еще 10 новых ресторанов (открытие 77-й точки обошлось в 30 млн. руб.);³¹

– московская сеть семейных кафе и кондитерских "АндерСон", ориентированная на отдых с детьми, выходит на рынок Петербурга в 2015 году. После того, как компания выберет партнера-франчайзи, она планирует запустить первые заведения до конца 2015 года. В течение двух лет "АндерСон" собирается открыть пять-шесть заведений, при этом, по словам управляющего партнера сети семейных кафе и кондитерских "АндерСон" Анастасии Татуловой, емкость достаточна для открытия 20 кафе. Заведения работают в нескольких форматах: кафе-кондитерская и большое семейное кафе. Площадь самого

²⁹ http://www.dp.ru/a/2015/02/16/Ginza_Project_kormit_kriz/.

³⁰ http://www.dp.ru/a/2015/04/02/Finskaja_set_bistrogo_pit/.

³¹ http://www.dp.ru/a/2015/02/24/CHajnikoff_rasshiritsja/.



маленького заведения составляет 80 кв. м, а самого большого - 1,2 тыс. кв. м. Оптимальной вилкой площадей для франчайзи в компании называют от 350 до 700 кв. м. Объем инвестиций в одно кафе начинается от 18 млн. рублей в зависимости от площади кафе.³²

3) В сегменте торговых сетей и торгово-развлекательных операторов, включая строительство гипермаркетов для конкретных заказчиков (big box retail³³):

– одним из наиболее «просевших» сегментов торговой недвижимости в 1 квартале 2015 года стал fashion-ритейл. За последние месяцы об уходе с российского рынка заявили такие бренды как Seppala, Lindex, Esprit, River Island, OVS и ряд других. Решение об уходе связывают с устареванием концепции данных брендов и существенным падением их популярности, а также с общей оптимизацией бизнеса данных компаний;

– наиболее крупной сделкой 1 квартала стало подписание договора между концерном «SRV» и шведским ритейлером «H&M», который займет свыше 2 тыс. кв. м в ТРЦ «Охта Молл», пополнив список якорных арендаторов строящегося комплекса;

– в мае-июне 2015 года Sela откроет десять новых собственных магазинов, во второй половине 2015 года компания намерена открыть еще столько же. Затраты на открытие при этом не увеличатся и составят 200 млн. руб.;³⁴

– в марте состоялось открытие нового финского гипермаркета свежих продуктов К-РЮОКА на Шуваловском пр., д.45. Гипермаркет стал шестым магазином сети. В июне 2015 года в Петергофе состоится открытие еще одного гипермаркета. Восьмой по счету гипермаркет сети расположится на Гостилицком шоссе, д. 58 площадью 7,6 тыс. кв. м, инвестиции в строительство составят около 25-30 млн. долл. США. К-Рюока станет единственным большим гипермаркетом в городе;³⁵

– в рамках общероссийского расширения своей торговой сети компания «Максидом» планирует открыть в Санкт-Петербурге восьмой магазин до конца 2015 года. Двухэтажное здание с подземным паркингом разместится на улице Передовиков, по соседству с новым спортивным комплексом «Газпрома». Подробности проекта и сумма инвестиций не разглашаются. Новый объект будет нетипичным для сети «Максидом». Под одной

³² <http://www.kommersant.ru/doc/2708582>.

³³ С англ. "большая коробка розничной торговли".

³⁴ <http://www.kommersant.ru/doc/2717730>.

³⁵ <http://russian-consumer.ru/?tag=к-рюока>.



крышей будут работать торговый центр DIY (строительно-отделочные материалы) и гипермаркет продовольственных товаров;³⁶

– лидер российского DIY-рынка – сеть Leroy Merlin намерен к 2018 году в России увеличить количество гипермаркетов до 95, а к 2024 году – до 220. В Петербурге компания планирует открыть два новых гипермаркета, первый - в Буграх, второй – на ул. Партизана Германа. Инвестиции в открытие одного гипермаркета Leroy Merlin в Санкт-Петербурге составляют 40-60 млн. евро;

– вторая по величине международная торговая сеть DIY в России – OBI также планирует развивать свое присутствие в Санкт-Петербурге. Строительство одного собственного магазина обходится ритейлеру в среднем в 20-30 млн. евро;³⁷

– в 2016 году на проспекте Большевиков, рядом с Ледовым дворцом появятся башни-близнецы высотой 140 метров каждая. Комплекс под названием «IceBridge» будет вмещать в себя гостиницу, конференц-залы, офисы, торговые площади и тренировочный хоккейный комплекс. Купол конструкции накроет парковку, пешеходные дорожки и вестибюль станции метро «Проспект Большевиков»;³⁸

– в Красногвардейском районе ведется строительство 1-й очереди МФК «Септем Сити» (ГВА – 450 тыс. кв. м) - торгово-развлекательного центра «Охта Молл» (ГВА - 142 тыс. кв. м, GLA - 78 тыс. кв. м) с парковкой на 3 560 машино-мест. Ввод в эксплуатацию запланирован на 2 квартал 2016 года, цена ТРК составляет 225 млн. евро (11,2 млрд. руб.).³⁹

4) В 2015 году планируется выход на рынок новых игроков и брэндов:

– один из основателей петербургской сети Family Fitness Игорь Халеев создает сеть фитнес-клубов под брендом «Победа». В планах Игоря Халеева открыть три-четыре клуба «Победа» в 2015 году. Приоритетные города для развития – Петербург и Москва. Сеть «Победа» будет развиваться в двух форматах – «сухой» клуб без бассейна площадью 1-1,5 тыс. кв. м и клуб с бассейном площадью 1,5-2 тыс. кв. м. Инвестиции в зависимости от площади помещения и его готовности варьируются от 30 до 70 млн. руб. Планируемая окупаемость – 3-4 года. По словам Игоря Халеева, сеть развивается на привлеченные средства. В конце декабря 2014 года ТРК «Лето» заключил договор аренды с первым

³⁶ <http://www.bn.ru/news/2015/04/17/217213.html>.

³⁷ http://www.dp.ru/a/2015/02/19/Plani_sdelaj_sam/.

³⁸ <http://www.spb.aif.ru/city/event/1476829>.

³⁹ http://www.dp.ru/a/2015/05/12/JAkornim_arendatorom_TRC/.



фитнес-клубом «Победа». Клуб без бассейна, его площадь составляет 1 тыс. кв. м. Открытие запланировано на июль 2015 года;⁴⁰

– Дмитрий Костыгин и Август Мейер, основатели и бывшие акционеры сети гипермаркетов «Лента», а также акционеры компаний «Юлмарт», «Рив Гош», «Улыбка Радуги», в 2015 году в Санкт-Петербурге откроют первые торговые комплексы новой российской сети «Оптотек «РЯДЫ». Всего за три года (в период 2015-2017 гг.) в Санкт-Петербурге и Москве планируется открыть 21 Оптотек: в 2015 году – 6 объектов, в 2016 году – 7 объектов, в 2017 году – 8 объектов. Это, предположительно, позволит компании выйти на объем продаж 2 млрд. долл. США в год и войти в Топ-10 российских ритейлеров. Сумма инвестиций не разглашается;⁴¹

В числе значимых девелоперских проектов, осуществляемых в Санкт-Петербурге в настоящее время, также можно назвать развитие УК "Пулковские звезды" земельного участка площадью 43 га, расположенного между Пулковским и Волхонским ш., недалеко от строящегося терминала аэропорта Пулково. Здесь, после завершения инженерной подготовки надела, должна появиться торговая зона площадью около 12 га, на которой разместятся аутлет-центр (площадь земельного участка - 6,4 га, площадь улучшений - 16,5 тыс. кв.м) и пауэр-центр (площадь земельного участка - 5,5 га, площадь улучшений - 20 тыс. кв.м). Оба эти формата специализируются на розничной продаже товаров по сниженным ценам, но отличие пауэр-центров заключается в объединении широчайшего ассортимента одного типа товаров.

Стоит отметить, что конкуренция на рынке торговых центров Санкт-Петербурга в настоящее время настолько велика, что для успешной работы и привлечения покупателей уже не достаточно простого включения в проект развлекательной функции. Участники рынка вынуждены развивать новые форматы торговых и досуговых зон, разрабатывать нетривиальные концепции и искать новые способы позиционирования объекта на рынке. К примеру, в ТРЦ «РИО» на ул. Фучика, д. 2 открылся уникальный для Санкт-Петербурга проект - Экзопарк (экзотический зоопарк), площадь которого 2,7 тыс. кв. м. В двух ТРК «Континент» (на Байконурской и на Бухарестской) открылся «Трогательный зоопарк» – выставка животных, где можно не просто понаблюдать за жизнью питомцев, но и потрогать их, взять на руки, сфотографироваться с животными и покормить их. В ТРК «Континент на Бухарестской» на площади 121 кв. м открылся

⁴⁰ http://www.dp.ru/a/2015/03/19/Zanjatija_sportom_do_pobedn/.

⁴¹ <http://ryady.ru/?q=39>.



квеструм «Погружение», а в ТК «Экополис» начал свою работу образовательный проект Macaronis Family (163 кв. м).⁴²

5.1.2 Предложение на рынке торговых центров

Стандартного определения и единой классификации торговых центров в России в настоящий момент не существует. В настоящее время многие специалисты придерживаются рамок классификации международной некоммерческой организации ULI (Urban Land Institute) – Института городских земель, адаптированной консалтинговыми компаниями, работающими на российском рынке торговой недвижимости. Классификация ULI подразделяет торговые центры на группы по совокупности таких признаков, как размер зоны обслуживания (торговой зоны), численность потенциальных покупателей (аудитория), особенности расположения, площадь объекта, ассортимент товаров и услуг (таблица 4.9).

⁴² Данные компаний NAI Becar и Jones Lang LaSalle (JLL).



Таблица 4.9 – Классификация торговых центров

Обозначение	Типичная площадь	Ассортимент	Якорные арендаторы	Торговая зона	Аудитория
Микрорайонный торговый центр	до 3 тыс. кв. м	товары первой необходимости и услуги повседневного спроса	продуктовый супермаркет	до 10 мин. Пешеходной доступности	до 10 тыс. покупателей
Районный торговый центр	3-10 тыс. кв. м	товары повседневного спроса и услуги для удовлетворения ежедневных потребностей	1-2 супермаркета различной специализации	5-10 минут транспортной доступности	до 40 тыс. покупателей
Окружной торговый центр	10-50 тыс. кв. м	широкий спектр товаров и услуг, с большим выбором непродовольственных товаров	не менее 2 супермаркетов различной специализации	10-20 минут транспортной доступности	до 150 тыс. покупателей
Суперокружной торговый центр	20-90 тыс. кв. м	соответствует общему профилю окружного центра	не менее 2 супермаркетов различной специализации, кинотеатр, фитнес-центр	15-30 минут транспортной доступности	до 200 тыс. покупателей
Региональный торговый центр	25-90 тыс. кв. м	широкий спектр товаров и услуг, с максимальным выбором непродовольственных товаров	гипермаркет и супермаркеты различной специализации, инфраструктура развлечений	30-40 минут транспортной доступности	до 300 тыс. покупателей
Суперрегиональный торговый центр	свыше 50 тыс. кв. м	соответствует общему профилю регионального центра	не менее 2 гипермаркетов различной специализации, инфраструктура развлечений	до 1,5 часов транспортной доступности	свыше 300 тыс. покупателей
Специализированный торговый центр	3-100 тыс. кв. м	специализация по одному товарному направлению	один или группа магазинов одной специализации	зависит от масштаба объекта, как правило, является более обширной, чем для торгового центра аналогичного формата без специализации	

Источник: Urban Land Institute (ULI)



Темпы ввода новых торговых площадей в Санкт-Петербурге сокращаются, в основном, в связи с удорожанием проектного финансирования, снижения спроса и насыщения рынка типовыми проектами.

По данным NAI Becar, в 1 квартале 2015 года в Санкт-Петербурге в эксплуатацию введено 2 небольших торговых центра общей площадью более 8 тыс. кв. м (GVA) каждый (совокупно объем ввода арендопригодных площадей составил 10,3 тыс. кв. м (GLA):

– ТЦ «Пикник» (GLA 5,8 тыс. кв. м, УК «БестЪ. Коммерческая недвижимость») расположен в Красногвардейском р-не на пр. Косыгина. В числе арендаторов супермаркет «SPAR», магазин «Здоровый малыш», детский игровой центр «МультиБум»;

– ТК на месте бывшего кинотеатра «Экран» в Красносельском р-не на пр. Ленина (GLA 4,5 тыс. кв. м). Якорный арендатор – супермаркет «SPAR».

Кроме того, в Петербурге были открыты два торговых объекта продуктов питания:

– гипермаркет свежих продуктов К-РУОКА на Шуваловском пр., д.45;

– супермаркет «О’кей-экспресс» по адресу: Парашютная ул., д. 46 (Застройщик – ЗАО «Доринда»).

Таким образом, по итогам 1 квартала 2015 года общий объем площадей в торговых центрах города составил около 3,6 млн. кв. м (GLA). Обеспеченность качественной торговой недвижимостью (GLA) в расчете на 1 000 жителей Санкт-Петербурга при этом составила 716 кв. м, что сопоставимо с показателями многих европейских стран.⁴³

Будущее предложение представлено небольшим количеством проектов преимущественно окружного и районного уровня. Кроме того анонсировано открытие нескольких гипермаркетов («Лента», «Метрика», «Максидом», К-Ruoka, Leroy Merlin, «Окей»). Общая площадь планируемых к вводу во 2-4 кварталах 2015 году торговых объектов, по данным компании Maris Properties в альянсе с CBRE, не превышает 150 тыс. кв. м. Торговые центры, заявленные к открытию во 2-4 кварталах 2015 г., представлены в таблице 4.10.

Таблица 4.10 – Торговые центры, заявленные к открытию во 2-4 кварталах 2015 г.

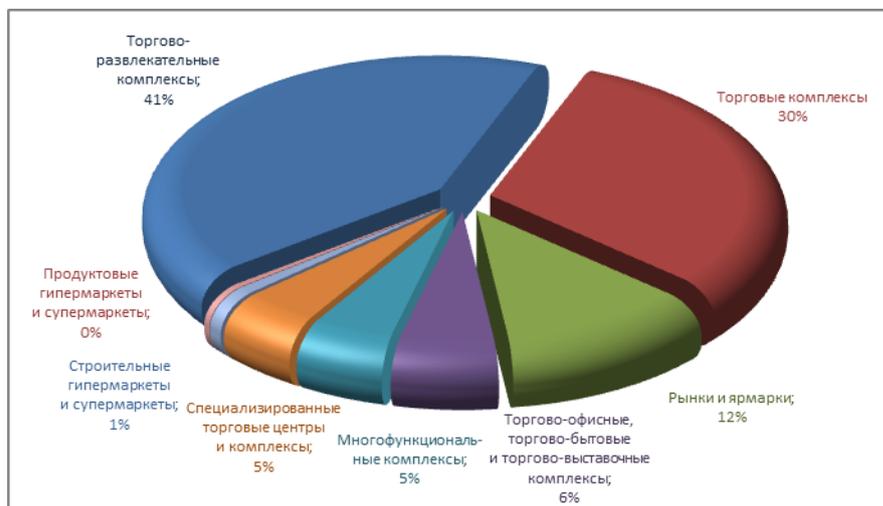
Название	Район	Площадь, тыс. кв. м	
		GVA	GLA
ТРК Радуга, 2 очередь	Московский р-н, пр. Космонавтов, д.14	43,3	25,0
Fashion House Outlet	Петродворцовый/ЛО Ломоносовский р-н, 20 км от центра Санкт-Петербурга, на границе с Ленинградской областью, в районе пересечения Таллинского-Волхонского шоссе и КАД.	26,0	20,2
Outlet Village Пулковое	Московский р-н, Пулковское ш., рядом с д. 56, корп. 4	31,2	24,8
ТК «Парнас»	Выборгский р-н, 4-й Верхний пер., участок 1	15,0	9,0

Источники: NAI Becar, Colliers International

⁴³ Стокгольм - 879, Милан - 802, Варшава - 785, Мадрид - 546, Лондон - 383 кв.м/1000 жителей (данные 2014 года).

Качественная структура предложения

По данным ГУИОН,⁴⁴ в структуре предложения качественных торговых помещений, представленных на рынке аренды коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года, преобладали торгово-развлекательные комплексы (41%). На втором месте обычные торговые комплексы - 30% (рисунок 4.19).



Источник: ГУИОН

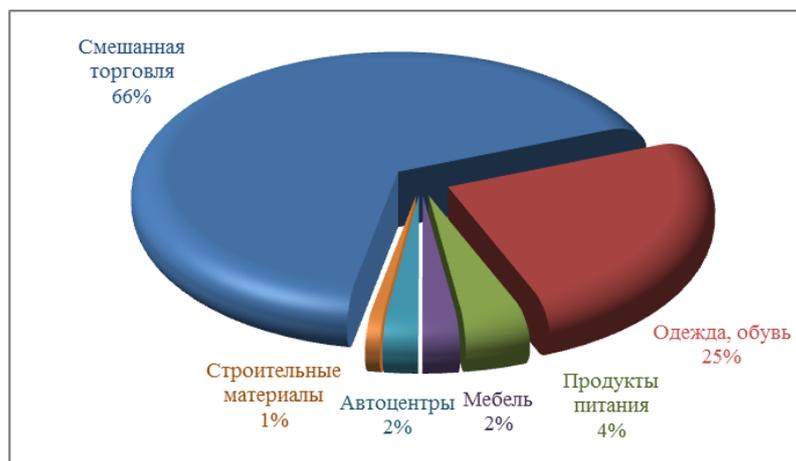
Рисунок 4.19. Структура рынка торговых центров по функциональному назначению в 1 квартале 2015 года (GLA)

При этом, в структуре предложения наибольшую долю заняли торговые центры смешанной торговли (66%) и объекты, занимающиеся розничной продажей одежды и обуви (25%).

Структура рынка торговых центров по функциональному назначению в 1 квартале 2015 года представлена на рисунке 4.20.

⁴⁴ Приведенная информация по структуре рынка основана на анализе выборки и включает 199 объектов.





Источник: ГУИОН

Рисунок 4.20. Структура специализированных торговых центров и комплексов по функциональному назначению в 1 квартале 2015 года (GLA)

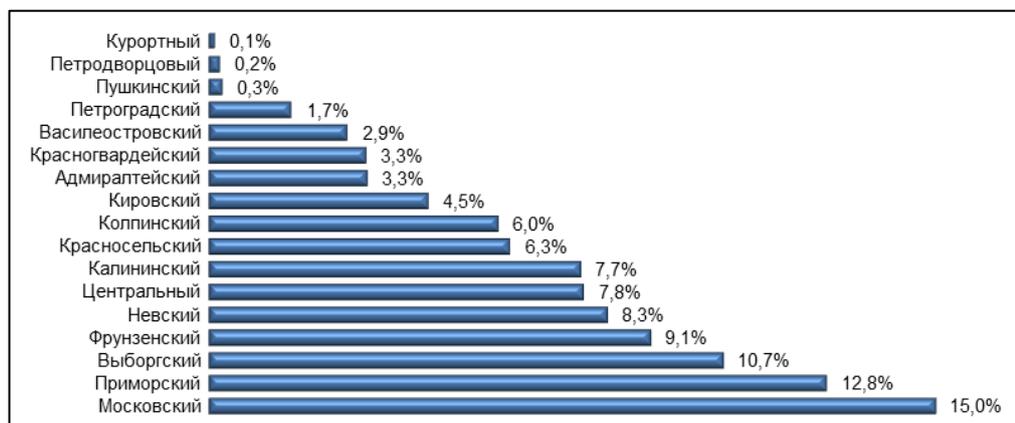
Территориальная структура предложения

В связи с дефицитом земельных участков под застройку в центре Санкт-Петербурга, торговые объекты в данном сегменте тяготеют к районам, удаленным от центра города. Доля предложения торговых площадей в удаленных от центра районах по итогам 1 квартала 2015 года составила 71,4%.

На долю центральных районов города пришлось порядка 15,7% подобных площадей. Удельный вес периферийных районов Санкт-Петербурга составил 12,9%.

Лидерами по предложению аренды площадей в торговых центрах стали Московский, Приморский, Выборгский и Фрунзенский районы Санкт-Петербурга, совокупная доля которых составила около 47,6% от общего объема предлагаемых в аренду площадей.

Наименьший уровень (0,1%) предложения был отмечен в Курортном районе (рисунок 4.21).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.21. Структура действующих торговых центров Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года по районам (GLA)



В ближайшие 10 лет одной из главных торговых магистралей города может стать Лиговский пр. благодаря осуществляемым и планируемым на этой территории проектам, среди которых: строительство многофункционального комплекса (торгово-офисная зона, гостиница, апартаменты и подземный паркинг) площадью до 60 тыс. кв.м компанией «Лиговский Девелопмент», действующей от лица крупной южно-корейской корпорацией Pion Partners; строительство многофункционального комплекса «Сан-Галли парк» площадью более 80 тыс. кв.м компанией «Райффайзен Эволюшн прожект девелопмент»; строительство многофункционального комплекса площадью до 155 тыс. кв.м компанией ООО «Современные печатные технологии».

5.1.3 Спрос на рынке торговых центров

Замедление темпов роста розничной торговли, вызванное, в том числе, снижением уровня доходов населения и, соответственно, их покупательской способности, ухудшением финансового состояния компаний, ослаблением курса рубля относительно иностранных валют, негативно сказывается на уровне спроса в сегменте торговой недвижимости и способствует дальнейшей дифференциации торговых центров с точки зрения уровня спроса на различные профили арендаторов.

Региональные и суперрегиональные торговые центры, обладающие хорошей транспортной доступностью, приобретают большую популярность среди потребителей, планирующих покупку одежды, обуви и аксессуаров, благодаря широкому набору представленных в них fashion-брендов. Это связано с ростом доли целевых покупок и с тем, что потребители в условиях сокращения доходов минимизируют свои затраты, в частности затраты времени и транспортные издержки. Кроме того, региональные и суперрегиональные объекты остаются привлекательными для потребителей в том числе и за счет развлекающей составляющей – в качестве места проведения досуга в условиях подорожания туристических поездок. В то же время районные и окружные торговые центры становятся более привлекательными для потребителей, которые ориентированы на приобретение детских товаров, товаров для дома, услуг. Также пользуются спросом супермаркеты в составе районных и окружных торговых комплексов.

1 квартал 2015 г. характеризовался повышением среднего уровня вакансии в торговых центрах до 6-7%. Как следствие, возросло количество заявок на сдачу помещений в аренду, поступающих брокерам от собственников коммерческой недвижимости. Так, к примеру, объем заявок от собственников, поступивших в ASTERA в 1 квартале 2015 г., вырос на 47%



по сравнению с аналогичным периодом 2014 года, что говорит о потере многими собственниками арендаторов по причине несговорчивости в отношении арендной ставки, либо экономических проблем бывших арендаторов.⁴⁵

По данным компании ASTERA, большинство арендаторов ТЦ в 1 квартале заключали договоры аренды на 11 месяцев, не понимая перспективы изменения ставок аренды на ближайший год.

Основными игроками на рынке сейчас являются продуктовые ритейлеры. Они имеют утвержденные планы развития на текущий год, активно смотрят и арендуют новые помещения. Остальные группы ритейлеров пока занимают выжидательную позицию, ожидая дальнейшего снижения арендных ставок и проводя оптимизацию текущих договоров аренды.

Также одни из наиболее активных игроков рынка – предприятия общественного питания – создают спрос на торговые помещения. Но если раньше почти каждая заявка от такого клиента заканчивалась сделкой, то сейчас – лишь каждая пятая. «Большинство рестораторов официально не заявляют о планах развития на текущий год, но теоретически готовы смотреть новые помещения. В случае, если брокер предложит им что-то очень интересное и по выгодной цене, они готовы закрыть сделку», - отмечает Людмила Рева. Примечательно, что заведения общественного питания смотрят только готовые помещения, в которых ранее уже располагались общепиты. Это позволяет свести затраты на ремонт при переезде к минимуму. Эксперты ASTERA отмечают еще одну тенденцию – уменьшение запрашиваемой площади при подборе помещений.

По данным компании Colliers International, в 1 квартале 2015 года наиболее активными арендаторами и покупателями помещений в торговых центрах были заведения общепита (31% от общего объема заявок), продуктовые сети (21%), продавцы бытовой техники и электроники (12%), а также ритейлеры одежды и обуви (12%), детских товаров (9%).

По данным ГУИОН, заполняемость торговых центров Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года снизилась и составила в среднем 85%, варьируясь в диапазоне 0-99,7%. Невостребованными при этом являлись неликвидные помещения в неудачно расположенных торговых центрах, в том числе новых, с затрудненным проездом, высоким уровнем конкуренции и непродуманной концепцией.

⁴⁵ Данные компаний ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, NAI Becar и Maris Properties в альянсе с CBRE/.



Наибольшим спросом пользовались помещения площадью до 100 кв. м (54% от общего объема заявок). Еще по 22% заявок пришлось на долю помещений площадью от 101 до 200 кв. м и помещений площадью от 201 до 1000 кв. м. Спрос на торговые площади свыше 1000 кв. м составил не более 3%.

5.1.4 Ценовые характеристики рынка торговых центров

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами на рынке аренды помещений в торговых центрах являются:

- местоположение объекта аренды (приближенность к центру города, престижность адреса, близость к высокопроходным местам и т.д.);
- формат арендатора (узкоспециализированные торговые форматы или форматы, предлагающие покупателям комплекс товаров и услуг, например: DIY, house-keeping, on stop shopping, outlet, ритейл-парк);
- функция арендатора (розничная торговля, общественное питание, развлечения, сфера услуг и т.д.) и степень его значимости для арендодателя (якорная функция⁴⁶);
- специализация арендатора (наиболее высокие арендные ставки устанавливаются занимающим небольшие площади салонам сотовой связи, ювелирным магазинам, операторам снековой продукции,⁴⁷ маникюрным и парикмахерским салонам, магазинам бижутерии и аксессуаров, цветочным магазинам, салонам оптики, магазинам подарков, сувенирным лавкам и т.п.);
- площадь и планировка;
- этаж;
- приближенность объекта аренды к лестнице, эскалатору, входу в торговый комплекс, кафе, банкоматам и т.д.

Арендные ставки

В 1 квартале 2015 года средняя арендная ставка за помещения в торговых центрах снизилась на 3% относительно предыдущего квартала и составила (без учета стоимости коммунальных расходов и НДС) 1 754 (от 400 до 17 826) руб./кв. м. в мес. (таблица 4.11).

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

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

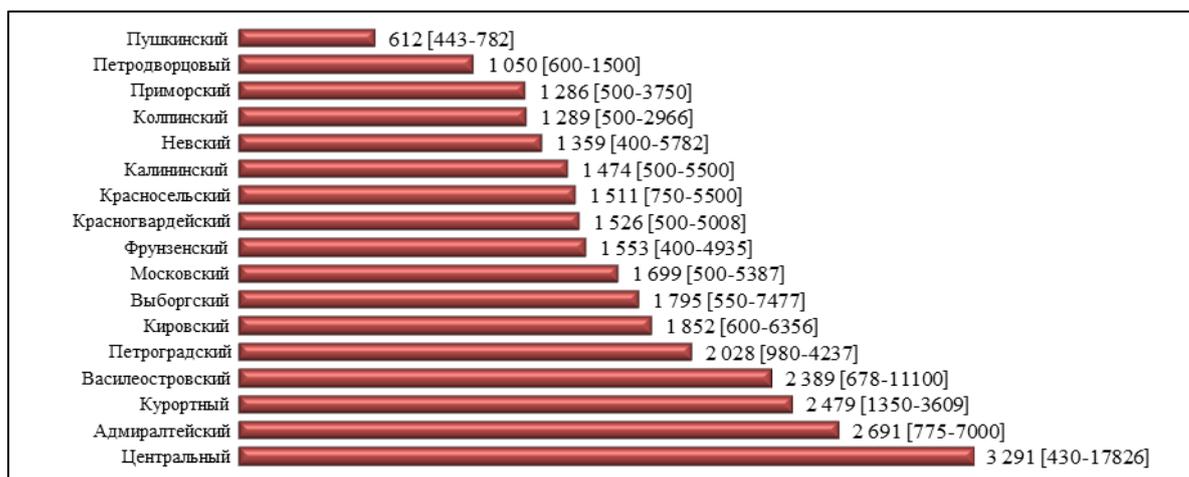


Таблица 4.11 – Средние арендные ставки и диапазоны ставок в торговых центрах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года

Районы	Арендная ставка (диапазон), руб./кв. м в мес.	
	Средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	2 718	430 - 17 826
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	1 545	400 - 7 477
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	1 377	443 - 5 500
В среднем по городу	1 754	400 - 17 826

Источник: ГУИОН

В 1 квартале 2015 года наибольшие средние арендные ставки за помещения в торговых центрах наблюдались в Центральном и Адмиралтейском районах, наименьшие – в Пушкинском районе Санкт-Петербурга (рисунок 4.22).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.22. Средние арендные ставки (диапазоны) в торговых центрах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года по районам, руб./кв. м в мес.

Средние арендные ставки на главных торговых магистралях Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года составили:

- Невский пр. – 7 000 руб./кв. м в мес.,
- пр. Просвещения – 3 267 руб./кв. м в мес.,
- Садовая ул. – 2 140 руб./кв. м в мес.,
- пр. Энгельса – 2 044 руб./кв. м в мес.;
- Владимирский пр. – 1 450 руб./кв. м в мес.

При этом ставки аренды за помещения, расположенные на первых этажах торговых комплексов превышают ставки аренды за помещения, расположенные на вторых этажах



и выше, в среднем в 1,25 раз. Стоит также отметить, что цена аренды помещений для якорных арендаторов может быть в 3-4 раз ниже, чем для прочих арендаторов.⁴⁸ Диапазоны арендных ставок в торговых центрах Санкт-Петербурга в зависимости от специализации арендатора представлены в таблице 4.12.

Таблица 4.12 - Диапазоны арендных ставок в торговых центрах Санкт-Петербурга в зависимости от специализации арендатора

Специализация арендатора	Средняя	Диапазон
Мебель	879	599 – 1 350
Автоцентры	941	400 – 3 183
Строительные материалы	1 047	500 – 1 523
Одежда, обувь	1 658	443 – 7 000
Продукты питания	1 854	500 – 7 000
Смешанная торговля	1 978	400 – 17 826

Источник: ГУИОН

Самые высокие средние арендные ставки предлагаются в торговых комплексах смешанного типа (гипермаркетах, ТРК с продуктовым якорным арендатором), в 1 квартале 2015 года средняя арендная ставка составила 1 978 руб./кв. м, находясь в диапазоне от 400 руб./кв. м (ТК «Чудный» на пр. Большевиков) до 17 826 руб./кв. м (ТЦ «Стокманн» на пл. Восстания). Самые низкие средние арендные ставки предлагаются в специализированных мебельных торговых комплексах, в 1 квартале 2015 года средняя арендная ставка составила 879 руб./кв. м, находясь в диапазоне от 599 до 1 350 руб./кв. м.

В настоящее время, в условиях снижения спроса на качественные торговые помещения арендаторы помещений в торговых комплексах инициируют пересмотр условий договоров аренды (отмена ежегодной индексации ставки арендной платы до 2-х лет, перевод ее в рубли или фиксация валютного курса, уменьшение размера залогового депозита до одномесячной арендной ставки вместо обычных 2-3). В таких случаях собственники торговых комплексов готовы предоставлять ключевым арендаторам скидки на срок до 6-9 месяцев с дальнейшими переговорами об установлении другого размера арендной ставки, вводить валютные коридоры или отменять индексацию ставки на 1-2 года (сам размер скидки может составлять 10-30%).⁴⁹

Доходность и операционные расходы

С начала 2014 года средняя величина операционных расходов на 1 кв.м качественных торговых площадей в Санкт-Петербурге находилась на уровне 48-80 \$/кв.м в год или 4-8,3

⁴⁸ По данным компаний ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate и GVA Sawyer.

⁴⁹ Данные компаний Colliers International и ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.



\$/кв.м в мес. В связи с переходом арендных ставок в национальную валюту величина операционных расходов также рассчитывается в рублях. Доля операционных расходов составляет в среднем 10-12% от уровня месячной арендной платы (без учета НДС).

Одной из статей расходов является набирающая популярность в последнее время художественная светодиодная подсветка фасадов и витрин зданий,⁵⁰ в том числе торгового и торгово-развлекательного назначения, (в первую очередь это характерно для центральных районов города). Стоимость монтажа подобной системы в торговом комплексе может достигать до нескольких миллионов рублей (в зависимости от применяемой техники и сложности ее монтажа, площади фасадов здания, количества прожекторов и т.п.), а затраты на плановое обслуживание варьируются в диапазоне от 50 до 300 тыс. руб./мес.⁵¹

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

Затраты на реконцепцию уже действующих торговых комплексов составляют в среднем 5-15 млн. долл. США в зависимости от конкретного объекта. По данным East Real в среднем затраты на строительные работы при реконцепции составляют 400-800 долл. США/кв. м.⁵² При этом ощутимую статью затрат составляют расходы на строительство встроенных паркингов - 500-700 долл. США /кв. м (такие затраты оправданы в ситуации дефицита парковочных мест рядом с торговым центром).⁵³

В целом, по данным экспертов рынка качественной торговой недвижимости (на основе тематических статей, размещенных в СМИ), в настоящее время средняя доходность торговых и торгово-развлекательных комплексов Санкт-Петербурга составляет 8-11% (например, компания "Fort Group" оценивает доходность инвестиций в строительство двух своих объектов, ТРК "Европолис" и торгового комплекса в Рыбацком, в районе 9-10% годовых), по наиболее прибыльным объектам (например, ТРЦ "Лето" и стройбаза СТД "Петрович") доходят до 14-20%. Таким образом, срок окупаемости инвестиций в качественные торговые площади составляет порядка 5-12 лет.

⁵⁰ Правительство Санкт-Петербурга утвердило программу по развитию наружного освещения "Светлый город" на период 2010-2017 гг. (дата последнего изменения – 19 января 2015 года), согласно которой 87 зданий и сооружений должны быть оборудованы устройствами художественной подсветки, выполненной в едином стиле.

⁵¹ www.asninfo.ru/asn/55/44015.

⁵² http://eastreal.ru/press/publications/novyj_kurs_dlya_trk_kommersant_24_04_2014/.

⁵³ По расчетам ULI (Urban Land Institute) и компании "WATCOM", оптимальная обеспеченность торговых комплексов парковкой составляет 1 машино-место на 20-30 кв. м арендопригодной площади, в то время как в большинстве торговых и торгово-развлекательных центров Санкт-Петербурга этот показатель составляет 1 машино-место на 40-60 кв. м. Для справки, рекомендуемые парковочные индексы для торговых центров разных категорий: районный (5-15 тыс. кв. м GLA) - 1,4-1,5; окружной (10-40 тыс. кв. м GLA) - 1,3-1,4; региональный (40-70 тыс. кв. м GLA) - 1,25-1,4; суперрегиональный (более 75 тыс. кв. м GLA) - 1,15-1,25.



При этом стоит помнить, что наличие в составе комплекса высокодоходной развлекательной функции (особенно для семейного отдыха и времяпрепровождения), пользующейся в настоящее время повышенным спросом, может в значительной степени повлиять на сроки окупаемости объекта. Например, расчетный срок окупаемости открытого недавно в ТРК Piterland аквапарка площадью 25 тыс. кв. м (рассчитан на 2 000 посетителей) составляет 5 лет при объеме инвестиций 320 млн. долл. США.

Говоря о доходности торговых комплексов, не стоит забывать, что кроме основного вида деятельности существенную прибыль приносит рекламная деятельность. Например, при размещении в течение месяца рекламных материалов на всех предназначенных для этого местах в дисконт-центре «Румба»,⁵⁴ а также при ежедневном проведении на его территории различных промо-акций, доход от этого вида деятельности может составить более 1,8 млн. руб. (таблица 4.13).

Таблица 4.13 - Тарифы на размещение рекламы в дисконт-центре "Румба"

Место размещения	Тип носителя рекламы	Размер места, м	Стоимость размещения*	
			тариф	ед. измер.
Фасад над центральной входной группой	инсталляция, объемная промо-фигура, LED-экран, пленка обратной проекции	20 x 10	100	руб./кв. м в день
Боковые фасады с подсветкой	баннер	24,6 x 8,5	100 000	руб./мес.
Вокруг центральной входной группы	пленка-самоклеяка	6,3 x 5,8	27 000	руб./мес.
Двери центральной входной группы	пленка-самоклеяка	0,6 x 2,3	5 000	руб./мес. за 2 двери
Панель из композита на 1-м этаже рядом со входом	пленка-самоклеяка	17 x 1,2	23 000	руб./мес.
Зеркальная панель лифта	пленка-самоклеяка	2,3 x 3,1	7 000	руб./мес.
Двери лифта	пленка-самоклеяка	2,1 x 0,5	7 000	руб./мес.
Внутренняя поверхность эскалатора	пленка-самоклеяка	10 x 0,13 (1 полоса)	4 000	руб./мес. за 2 полосы
Ступени эскалатора	пленка-самоклеяка	0,8 x 0,4 x 0,2 (1 ступень)	4 000	руб./мес. за 1 эскалатор
Боковая поверхность эскалатора	пленка-самоклеяка	0,8 x 5	7 000	руб./мес. за 1 поверхность
Ступени лестниц	пленка-самоклеяка	1,8 x 0,3 x 0,2	7 000	руб./мес.
	пленка-самоклеяка (стоппер)	индивид.	2 000	руб./кв. м в мес.
Колонны 1-го этажа	пленка-самоклеяка, объемная промо-фигура	4 x 1,5	3 000	руб./мес.
Колонны 2-го этажа			2 000	руб./мес.
Крупногабаритные подвесные конструкции / кубы	пленка-самоклеяка	1,5 x 1,5 x 1,5	10 000	руб./мес. за 3 куба
Крупногабаритные напольные	объемная промо-фигура	индивид.	от 10 000	руб./кв. м в мес.

⁵⁴ Комплекс общей площадью 20 тыс. кв. м расположен на ул. Васи Алексеева, д.б, лит. А (проходимость ближайшей ст. м. "Кировский Завод" - более 1 млн. чел./мес., численность населения района - 326,9 тыс. чел., пропускная способность ближайшей крупной магистрали пр. Стачек - около 10 тыс. авто/день). Посещаемость комплекса за период с 01.01.11-31.10.11 составила свыше 2,3 млн. чел., из них 54% женщин и 46% мужчин в возрасте 19-25 лет (48%), 15-18 лет (20%), 26-35 лет (19%), 36-45 лет (7%), от 46 лет (6%). Среди них 53% работающих, 34% студентов, 6% безработных и 7% учащихся школы.



Место размещения	Тип носителя рекламы	Размер места, м	Стоимость размещения*	
			тариф	ед. измер.
конструкции на 1-м этаже				
Входные группы, лифтовые площадки	стойка с полиграфией, roll up (мобильный стенд)	индивид.	5 000	руб./мес.
Входные группы, лифтовые площадки, торговая галерея	лайтбокс	1,2 x 1,8	от 5 000	руб./мес.
Цифровой дисплей (односторонний, цветной, 46")	видео ролик	5 или 30 сек./мин.	1	руб./показ
По всему комплексу	аудио ролик	30 сек./час	20	руб./вещание
Промо-оборудование	промо-акция до 4 часов/день	1 x 0,5	1 000	руб./день
Подиум, крупный промо-стенд	промо-акция до 4 часов/день	н/д	2 000	руб./день
Мобильная стойка продаж	промо-акция на 1-м этаже	н/д	от 20 000	руб./мес.
	промо-акция на 2-м этаже	н/д	от 18 000	руб./мес.
Асфальт перед входной группой	объемная промо-фигура	индивид.	100	руб./кв. м в день

* Минимальный срок размещения рекламных материалов составляет 1 неделю.

Источник: официальный сайт дисконт-центра "РУМБА" (www.rumbastock.ru)

5.1.5 Прогноз развития рынка торговых центров

Во 2 квартале 2015 года на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга продолжают свое развитие тенденции, обозначившиеся в январе-марте. В частности, продолжит расти объем помещений, сменивших собственников. Также сохранятся еще две тенденции: рост уровня вакансии и параллельное снижение арендных ставок.

По мнению экспертов рынка торговой недвижимости, в 2015 году развитие торговых операторов будет проходить медленными темпами. Усилится тенденция ухода с рынка малых и средних компаний, что в свою очередь приведет к падению спроса на торговые помещения. При этом спрос со стороны крупных компаний, менее подверженных внешнеэкономическим воздействиям, будет переориентирован на более популярные у потребителей торговые центры, что может привести к увеличению доли вакантных площадей до 7-7,5%.⁵⁵

В жесткой конкурентной борьбе за клиента усилится тенденция реконцепции⁵⁶ действующих торговых центров и строительства новых в зонах комплексного освоения территорий, а также рядом с новыми станциями метро и транспортными развязками. Новые проекты концентрируются на границе Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в районах массовой жилой застройки. Компания Hansa Group планирует построить 3 гипермаркета, общей площадью около 30 тыс. кв. м, на участке 7 га в пос. Бугры Всеволожского района ЛО. Совладелец компании «Адамант» Евгений Гуревич объявил

⁵⁵ По прогнозам JLL.

⁵⁶ По мнению экспертов, стандартный срок жизни концепции торгового центра составляет 5-7 лет, а порядка 80% качественных торговых объектов города введены в эксплуатацию в 2007 году и ранее, из них более 1 млн. кв. м нуждаются в срочной реконцепции и реновации.



о планах строительства ТРК площадью 80-100 тыс. кв. м на участке 4 га в пос. Мурино Всеволожского района ЛО. Компания «ИКЕА» ведет переговоры о покупке участка под строительство третьего ТК «МЕГА» в пос. Новоселье Ломоносовского района ЛО.

В случае роста инфляции и снижения реальных доходов населения в 2015 году можно ожидать сокращения розничного товарооборота (в большей степени сократятся потребительские расходы на fashion-товары, бытовую технику и электронику, а также общественное питание). На фоне этого арендные ставки в 2015 году продолжают снижаться, особенно в премиальном сегменте. Кроме того, увеличится размер дисконта при заключении сделок аренды.



5.2 Рынок аренды помещений в бизнес-центрах

5.2.1 Общая характеристика и тенденции рынка бизнес-центров

В 1 квартале 2015 года на рынке офисной недвижимости наблюдался прирост площадей, незначительное повышение арендных ставок и цен, а также сокращение объема спроса (основная активность арендаторов была направлена на пересмотр текущих условий аренды с целью снижения затрат за счет уменьшения арендуемой площади или снижения арендных ставок). Арендодатели в условиях роста вакантных площадей вынуждены были принимать решение не индексировать ставки для сохранения текущих арендаторов или корректировать запрашиваемые ставки в сторону снижения. По данным NAI Besar, в начале 2015 г. процент индексации в высококлассных бизнес-центрах в среднем снизился с 10% до 5%. Для новых арендаторов арендодатели предоставляют арендные каникулы и дополнительные парковочные места бесплатно или по сниженной ставке, а также берут на себя часть или полный объем работ по отделке офиса перед въездом арендатора. Коммерческие условия в большинстве случаев номинировались в рублях.

Среди тенденций офисного рынка можно отметить повышенный интерес девелоперов и инвесторов к историческим зданиям, являющийся, в том числе, следствием дефицита мест для размещения высококлассных офисных объектов в центральной части города.

Также наблюдается увеличение интереса крупных девелоперов к сдаче объектов целиком или крупными блоками (это в большей степени вызвано приходом в Санкт-Петербург компаний федерального уровня).

Среди других тенденций можно отметить рост заинтересованности девелоперов к повышению характеристик экологичности и энергоэффективности (согласно системам стандартов LEED и BREEAM⁵⁷) при разработке проектов строительства бизнес-центров (например, проект делового комплекса Ingria Tower). Крупнейшим в России общественно-деловым строительным проектом, в котором будет использовано значительное количество энергосберегающих технологий, станет «Лахта центр». В России есть свои системы «зеленой» сертификации. Одна из самых молодых — Green Zoom, разработанная Российской гильдией управляющих и девелоперов (ГУД). Green Zoom представляет собой адаптированные для России версии LEED и BREEAM. Санкт-Петербургский бизнес-центр класса «А» Eightedges, введенный в эксплуатацию в апреле 2014 года, был аккредитован как

⁵⁷ LEED (The Leadership in Energy & Environmental Design) и BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) - рейтинговые системы сертификации в энергетическом и экологическом проектировании для так называемых "зеленых" зданий (green building).



первый объект недвижимости, соответствующий требованиям сертификата экологичности и энергоэффективности Green Zoom, бизнес-центр получил сертификат наивысшего уровня соответствия – платинового.

К числу основных преимуществ эко-девелопмента относятся более высокая инвестиционная привлекательность по сравнению с обычными бизнес-центрами, а также возможность привлечения в качестве арендаторов международных компаний, для которых экологичность является одним из решающих факторов при выборе офиса.

По оценке директора по развитию компании Intelvision Александра Лукашева, инвестиции на этапе практической реализации требований выбранной системы могут достигать 10–12% стоимости всего проекта. По его словам, за счет сниженного энергопотребления вложения окупаются за 3-7 лет, а капитализация объекта увеличивается на 15–25%.⁵⁸

Еще одной тенденцией 1 квартала 2015 года можно назвать увеличение объема продаж офисных объектов (одна из причин продаж – избавление от непрофильных активов):

– Алмазная компания «АЛРОСА» продала якутскому АКБ «Алмазэргиэнбанк», здание своей бывшей штаб-квартиры (класс «В», общая площадь 1,8 тыс. кв. м) на Невском пр., д. 128. Сумма сделки, по данным источников "Делового Петербурга", составила 165 млн. руб.

– РАД выставил на продажу действующий БЦ «Владимирский», принадлежавший строительной корпорации «Элис» (пер. Щербакова, д. 12, лит. А, класс «В», общая площадь 5,1 тыс. кв. м, заполняемость 100%). Начальная цена 250 млн. руб.

– Холдинг «ПСБ» выставил на продажу бизнес-центр на Конюшенной пл., д. 2 за 40 млн. долл. США. Общая площадь БЦ – 7,5 тыс. кв. м, класс «С».⁵⁹

– Группа компаний «С.Э.Р.» планирует выставить на продажу бизнес-центр на Большой Пушкарской, д. 25 площадью около 1 000 кв. м за 150 млн. руб, а также часть помещений в БЦ «Традиция» (3 000 кв. м) на Васильевском острове.

– Альфа-банк готовит к продаже бизнес-центр «Аэроплаза», расположенный на Стартовой улице, д. 8 площадью 33 тыс. кв. м (стоимость не разглашается)⁶⁰.

⁵⁸ "Недвижимость и Строительство Петербурга", № 51(788) 23.12.13, с.20.

⁵⁹ Данные компании «NAI Becar».

⁶⁰ "CRE Коммерческая недвижимость", № 9(253) 15.05.2015, с.16-17.



5.2.2 Предложение на рынке бизнес-центров

По разным оценкам, в 1 квартале 2015 года в эксплуатацию введено около 29,6-49,3 тыс. кв. м арендопригодной высококлассной офисной площади. Таким образом, на начало 1 квартала 2015 года арендопригодная площадь действующих высококлассных бизнес-центров города составила около 2,23-2,33 млн. кв. м. Общий объем арендопригодной площади (с учетом класса «С») составил около 3,5 млн. кв. м.⁶¹

Ввод новых офисных площадей, по оценкам NAI Becar, составил четверть ввода 2015 года. Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в 1 квартале 2015 года, представлены в таблице 4.14.

Таблица 4.14 – Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в 1 квартале 2015 года

Название	Адрес	Класс	Общая площадь, (GVA) тыс. кв. м	Арендопригодная площадь, (GLA) тыс. кв. м
БЦ «Цепелин»	Стартовая ул., д. 6, лит. Б	А	16,0	12,3
Офисное здание «Газпром экспорт»	Островского пл., д. 2	А	15,5	11,7
Крюммель Хаус	Большая Посадская ул., д. 12	В	6,4	3,5
БЦ «Сенатор»	Кропоткина ул., д. 1, лит. И	А	9,9	6,7
БЦ «Ассамблея»	Маяковского ул., д. 12	А	2,4	1,8
БЦ «СОВА»	Маршала Тухачевского ул., д. 22	В	12,3	9,0
БЦ «Сенатор»	Московский пр., д. 60, лит. Б	В	6,0	4,5
БЦ «ЕСО Статус»	Лиговский пр., д. 140, лит. А	А	6,1	4,5

Источники: данные компаний «NAI Becar» и «Knight Frank»

В связи с неопределенностью рыночной ситуации (собственники не уверены в том, что смогут заполнить объект), а также существенным повышением себестоимости строительства, вызванной ростом курса валют, и удорожанием материалов, девелоперы пересматривают параметры будущих проектов (уменьшение общей и арендопригодной площади, изменение функций) либо переносят сроки реализации проектов. Так, например, откладывается строительство второй очереди многофункционального комплекса «Невская Ратуша», при этом офисные объекты могут быть заменены апарт-отелями или другими объектами. Компания FORTGROUP заявила о прекращении инвестирования в строительство торговых и офисных центров в Санкт-Петербурге. УК «Теорема» также объявила об отказе строительства новых офисных объектов.

⁶¹ Данные компаний «Knight Frank», «NAI Becar» и «Colliers International».



Обеспеченность офисными площадями составила в среднем около 700 кв. м арендопригодной площади на 1000 жителей, потенциал офисного рынка Санкт-Петербурга, без поправки на влияние финансового кризиса, может оцениваться как высокий.

По данным компании "Knight Frank", до конца 2015 года заявлено к вводу в эксплуатацию около 260 тыс. кв. м офисной недвижимости, включая здания, строящиеся для собственных нужд. Но, учитывая тенденцию переноса сроков строительства, ожидаемый до конца 2015 г. ввод может составить не более 190–200 тыс. кв. м. Согласно прогнозам аналитиков компании JLL, объем ввода офисных площадей в Петербурге по итогам 2015 года составит около 210-220 тыс. кв. м, а в 2016 году снизится до 160-170 тыс. кв. м. При этом большая часть нового предложения придется на класс «В», тогда как доля класса «А» во вводе 2015 года составит 39% против 56% годом ранее, а в 2016 году увеличится до 42%.⁶²

Наиболее значимые объекты, планируемые к вводу в 2015 году, представлены в таблице 4.15.

Таблица 4.15 – Крупные бизнес-центры, планируемые к вводу в 2015 году

Название БЦ	Класс	Адрес	GBA, тыс. кв. м	GLA тыс. кв. м
Mezon Plaza	В+	Выборгский р-н., Б. Сампсониевский пр-т, д. 28, к. 2, лит. Д	36,0	22,6
Renaissance Business Park	А	Выборгский р-н., Смолячкова ул., д. 6, к. 1Б	28,3	20,9
LUCH	В	Красногвардейский р-н., пр. Металлистов, д. 7, лит. А	17,8	13,3
БЦ «Морская столица»	В+	Зольная ул.	25,7	н/д

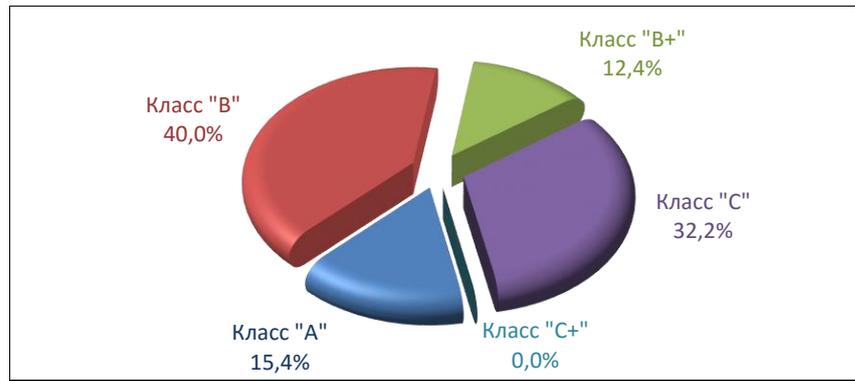
Источник: компания «NAI Вестар»

Качественная структура предложения

По итогам 1 квартала 2015 года структура предложения на рынке бизнес-центров выглядела следующим образом: в большем объеме были представлены помещения в объектах классов «В» и «С». Их совокупная доля составила около 72,2%. Удельные веса помещений в бизнес-центрах классов «А» и «В+» составили 15,4% и 12,4% соответственно (рисунок 4.23). Доля бизнес-центров класса «С+» составила меньше 0,01%.

⁶² Данные компании «JLL».





Источник: ГУИОН

Рисунок 4.23. Структура офисного рынка Санкт-Петербурга по классам бизнес-центров в 1 квартале 2015 года (GLA)

Стоит напомнить, что на рынке Санкт-Петербурга присутствует несколько типов классификации бизнес-центров. Наиболее известная из них – это классификация, принятая Российской гильдией управляющих и девелоперов. Данная классификация представлена в таблице 4.16.

Таблица 4.16 - Классификация бизнес-центров

Параметр объекта	Классы			
	A	B+	B	C
Основные инженерные характеристики				
Системы отопления, вентиляции, кондиционирования и пожарной безопасности:				
гибкая автоматизированная свободно программируемая распределенная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем (концепция "интеллектуального здания")	++	+	+	-
система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке,	++	++	+	-
центральная система отопления, вентиляции,	-	-	-	++
современная система пожарной безопасности,	++	++	++	-
рабочая система пожарной сигнализации	-	-	-	++
Лифты:				
современные качественные скоростные ведущие международных марок,	++	++	-	-
современные для зданий высотой 3 и более этажей,	-	-	++	-
наличие для зданий высотой 3 и более этажей	-	-	-	+
Электроснабжение:				
два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв.м полезной площади должна быть минимум 70 VA) или наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения,	++	+	-	-
электроснабжение второй категории ответственности (для зданий повышенной этажности – первой категории)	-	-	++	+
Система безопасности:				
современные системы безопасности и контроля доступа в здание, возможность круглосуточного доступа для арендаторов (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания),	++	-	-	-



Параметр объекта	Классы			
	A	B+	B	C
система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, электронная система контроля доступа,	-	++	-	-
система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания,	-	-	++	-
охрана здания, контроль доступа	-	-	-	++
Конструктивные особенности здания				
<i>Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр</i>	++	++	+	-
<i>Высота потолка (от фальшпола до подвесного потолка) 2,7 м и выше</i>	++	++	+	+
<i>Планировка этажа:</i> смешанного типа (совмещающая кабинетную и зальную системы), кабинетная система	++	++	+	-
	-	-	-	+
<i>Доступность помещений для маломобильных групп населения</i>	+	+	+	+
<i>Отделка площадей общего пользования и фасада:</i> высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада,	++	-	-	-
качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	-	++	++	+
<i>Фальшпол</i> (здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола)	+	+	-	-
<i>"Green Building"</i> (применение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий при строительстве и эксплуатации)	+	+	+	+
Местоположение и доступность				
<i>Местоположение</i> (хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, оказывающих негативное влияние на его имидж, например, функционирующие индустриальные объекты, свалки, тюрьмы и прочее)	++	++	+	-
<i>Транспортная доступность</i> (удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий).	++	++	+	+
<i>Парковка:</i> подземная или крытая наземная многоуровневая парковка, а также охраняемая гостевая парковка,	++	++	-	-
организованная парковка	-	-	++	+
Управление зданием и услуги для арендаторов				
<i>Право собственности</i> (здание принадлежит одному владельцу, т.е. не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)	+	+	+	-
<i>Управление зданием</i> (управление зданием осуществляется профессиональной управляющей компанией)	++	++	+	+
<i>Телекоммуникационные провайдеры</i> (не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, обеспечивающих высокоскоростной доступ в интернет)	++	++	+	-
<i>Входная группа</i> (эффективно организованная зона ресепшн, табло информации, система навигации)	++	++	+	-
<i>Услуги для арендаторов</i> (профессионально организованное питание)	++	++	++	+
Прочее				
<i>Видимость здания</i> (хорошая видимость здания со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград)	++	+	-	-
<i>Архитектурная ценность объекта</i> (здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города)	++	+	+	-
<i>Возможность заключения долгосрочного договора.</i>	++	++	+	-
"++" - соответствие данному параметру является обязательным, "+" - соответствие данному параметру является желательным, "-" - соответствие данному параметру не оценивается				

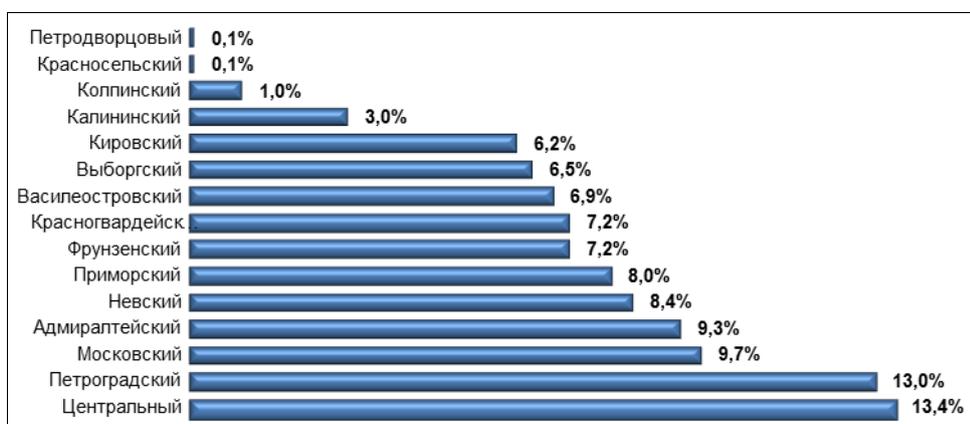
Источник: Гильдия управляющих и девелоперов



Территориальная структура предложения

Продолжилось перераспределение предложения качественных офисных площадей в удаленные от центра города районы. Так, в 1 квартале 2015 года на их долю пришлось 56,1% предлагаемых в аренду площадей в бизнес-центрах. Удельный вес центральных районов составил 42,7%, периферийных – 1,2%.

По предложению качественных помещений в бизнес-центрах в 1 квартале 2015 года лидировали Центральный и Петроградский районы Санкт-Петербурга (13,4% и 13,0% от общего объема предложения соответственно). Наименьший объем предложения приходился на Петродворцовый и Красносельский районы – по 0.1% (рисунок 4.24).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.24. Структура действующих бизнес-центров Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года по районам (GLA)

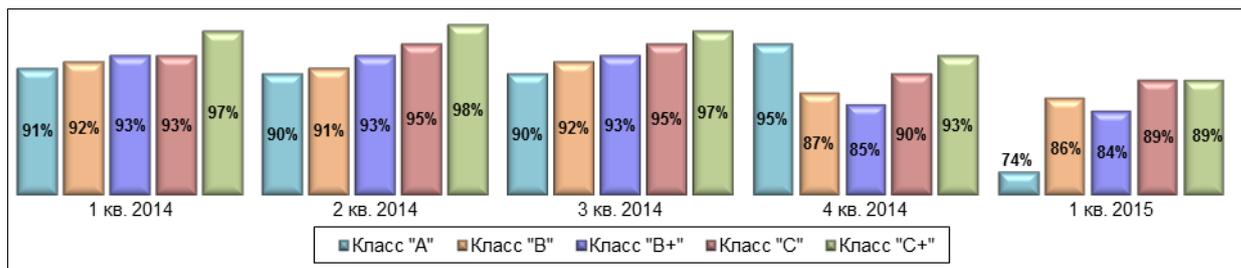
5.2.3 Спрос на рынке бизнес-центров

Спрос на офисном рынке в 1 квартале 2015 года оставался под влиянием тех же факторов, что и в конце 2014 года – сложная экономическая ситуация ограничивала формирование нового спроса на рынке Санкт-Петербурга. Основной объем сделок на рынке формировался за счет существующих компаний-арендаторов, переезжающих в другие объекты и оптимизирующих занимаемые площади как в сторону сокращения, так и в сторону расширения.

Спрос на офисные площади напрямую зависит от финансовых возможностей, размера и вида деятельности компании, поэтому в каждом классе спрос достаточно индивидуален. Так, среди факторов, оказывающих негативное влияние на выбор офисного помещения в новых бизнес-центрах класса «А», можно назвать высокую ставку аренды.

По итогам 1 квартала 2015 года заполняемость помещений в бизнес-центрах составила 86% (74-89% в зависимости от класса) (рисунок 4.25).





Источник: ГУИОН

Рисунок 4.25. Динамика заполняемости действующих бизнес-центров

Объем чистого поглощения качественных офисных площадей в 1 квартале 2015 года, по разным оценкам, составил 24,6-47,7 тыс. кв. м.⁶³

Основными драйверами рынка стали компании торгово-производственного сегмента, арендовавшие 22% от общей площади поглощения за 1 квартал 2015 года. 16% сделок пришлось на сделки с компаниями отрасли ИТ и телекоммуникаций,⁶⁴ по-прежнему активным остается нефтегазовый сектор.

Примеры крупных сделок в 1 квартале 2015 года:

- самой крупной сделкой 1 квартала 2015 года стала аренда одной из структур «Газпрома» всего бизнес-центра «Eightedges» (класс «А», GLA – 19,5 тыс. кв. м) компании «Leorsa». Кроме того, подразделения «Газпрома» заняли крупный офисный блок в бизнес-центре «Синоп»;

- банк «Балтийский» арендовал 5 тыс. кв. м в БЦ «Сенатор» (класс «А») на ул. Профессора Попова. Кроме того, в 1 кв. 2015 г. список арендаторов бизнес-центра пополнился дистрибьютором химической промышленности «Реагент-Пром» (275,8 кв. м), а ИТ-компания AdVisual расширилась до 1,9 тыс. кв. м, арендовав дополнительно 757,3 кв. м.;

- инжиниринговая компания «ЭлТех» расширилась в БЦ «Пулково Скай» до 5,15 тыс. кв. м, в результате чего «ЭлТех» стала четвертым арендатором по объемам занимаемых площадей (после структур «Газпрома», «Деловых линий» и «Сбербанка»);⁶⁵

- компания Avito арендовала 2 300 кв. м. в бизнес-центре «Санкт-Петербург Плаза» (класс «А»);⁶⁶

- компания МТС заняла 1 000 кв. м в БЦ «Базен» (класс «В»);⁶⁷

⁶³ Данные компаний "Colliers International" и "Knight Frank".

⁶⁴ Данные компании Bright Rich | CORFAC International.

⁶⁵ Данные компании «NAI Becar».

⁶⁶ Данные компании "Colliers International".

⁶⁷ Данные компании "Maris Properties" в альянсе с "CBRE".



По данным компании Colliers International, в 1 квартале 2015 года основная масса запросов была направлена на офисные помещения площадью до 500 кв. м. Арендаторы предпочитали занимать офисы с чистовой отделкой, shell&core⁶⁸ на рынке практически не был представлен.

5.2.4 Ценовые характеристики рынка бизнес-центров

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами на рынке аренды помещений в бизнес-центрах являются:

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

Арендные ставки

В 1 квартале 2015 года средняя арендная ставка за помещения в бизнес-центрах без учета стоимости коммунальных расходов и НДС выросла относительно предыдущего квартала на 1,2% и составила 816 руб./кв. м в мес., находясь в диапазоне от 247 до 5 783 руб./кв. м. в мес.

Лидерами по средним арендным ставкам (935 руб./кв. м в мес.), стали центральные районы Санкт-Петербурга. В удаленных от центра города районах средняя ставка составила 728 руб./кв. м в мес., в периферийных - 496 руб./кв. м в мес. (таблица 4.17).

⁶⁸ состояние офиса с подготовленными стенами и подведенными, но не разведенными инженерными коммуникациями, системами кондиционирования, вентиляции и отопления, телефонными сетями, для дальнейшего ремонта офиса с индивидуальными предпочтениями. Характерно для новых, только что построенных объектов.

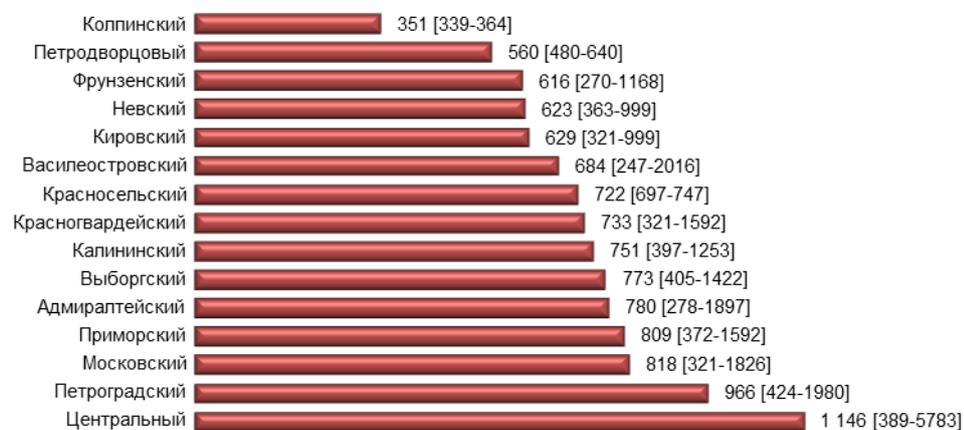


Таблица 4.17 - Средние арендные ставки и диапазоны ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.	
	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	935	247 – 5 783
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	728	270 – 1 826
Периферийные районы (Колпинский, Красносельский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	496	339 - 747
В среднем по городу	816	247 – 5 783

Источник: СМИ, обработка ГУИОН

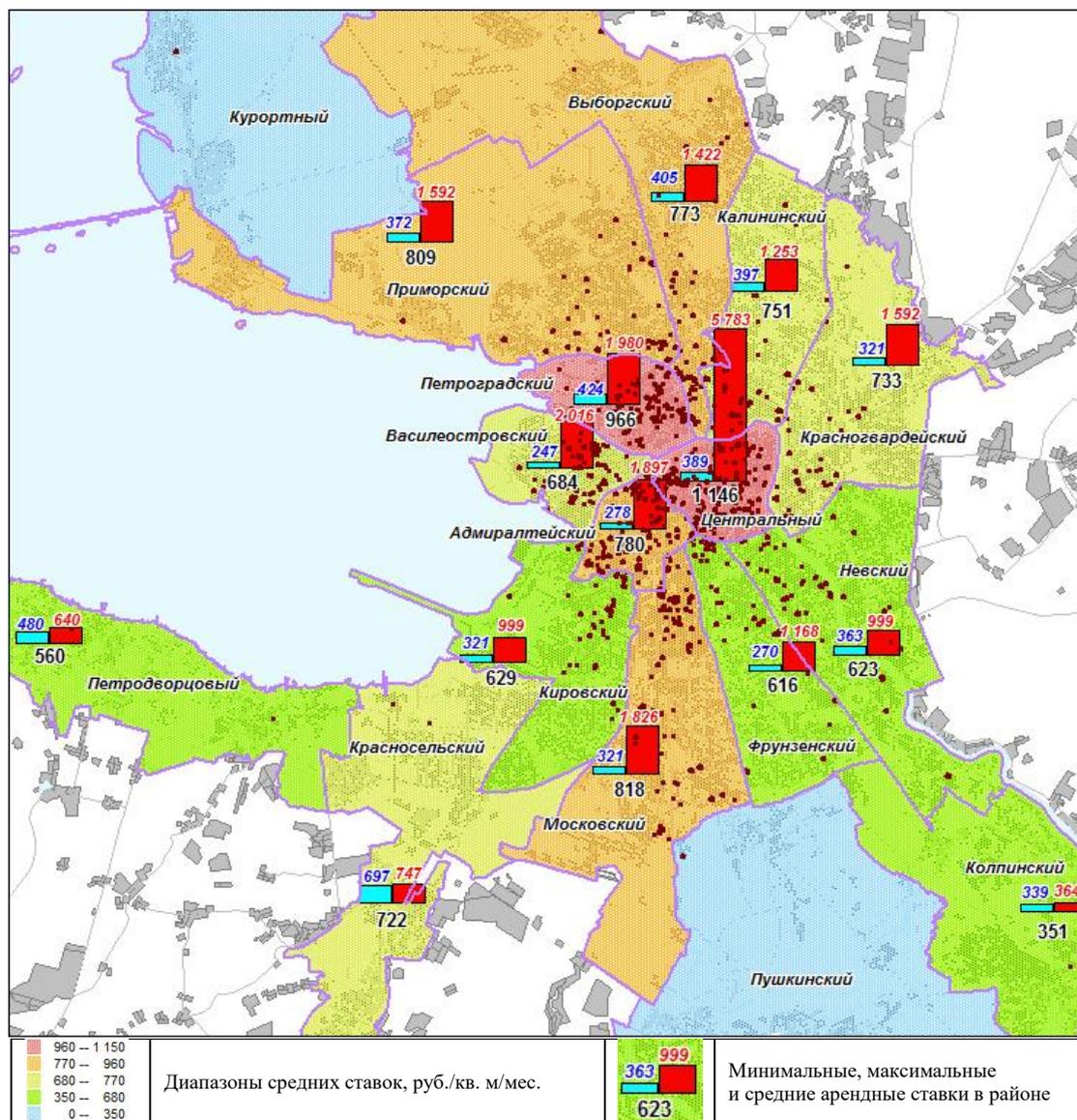
В 1 квартале 2015 года наибольшие средние ставки аренды за помещения в бизнес-центрах наблюдались в Центральном районе, а наименьшие - в Колпинском (рисунок 4.26).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.26. Средние арендные ставки (диапазоны) в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года по районам, руб./кв. м в мес.





Источник: ГУИОН

Рисунок 4.27. Средние арендные ставки (диапазоны) в бизнес-центрах

Стоит отметить, что уровень арендных ставок за 1 кв. м в том или ином бизнес-центре зависит не только от его месторасположения, но и от принадлежности к конкретному классу. В 1 квартале 2015 года средние арендные ставки (диапазоны ставок) в зависимости от класса офисных объектов составили:

- 1 236 (482 – 2 542) руб./кв. м в мес. в бизнес-центрах класса «А»;
- 1 056 (405 – 5 783) руб./кв. м в мес. в бизнес-центрах класса «В+»;
- 786 (270 – 1 980) руб./кв. м в мес. в бизнес-центрах класса «В»;
- 697 (247 – 1 826) руб./кв. м в мес. в бизнес-центрах класса «С» и «С+».



Доходность и операционные расходы

Величина операционных расходов может существенно различаться в зависимости от особенностей того или иного объекта, специфики обеспечения его коммунальными ресурсами и уровня (или качества) эксплуатации. Кроме того, она подвержена сезонным колебаниям: в зимний период происходит ее увеличение, а в летний – снижение.

Поскольку со снижением арендных ставок и сокращением доходов собственников бизнес-центров, вызванных мировым финансовым кризисом, отдельные статьи расходов на содержание офисных комплексов существенно возрастают, в данном сегменте рынка коммерческой недвижимости сумма эксплуатационных расходов, коммунальных платежей и НДС не выделяется из арендной ставки ("triple net").

Общая сумма операционных расходов, включая коммунальные платежи и НДС, составляет для офиса в бизнес-центре класса «А» около 18-25% от величины арендной ставки, а в бизнес-центре класса «В» – до 20-30%.⁶⁹ По данным компании Vesar Realty Group, затраты на содержание бизнес-центра в среднем составляют до 30-40% от валового дохода, в том числе:

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

Текущая ситуация на рынке заставляет потенциальных покупателей коммерческих объектов при принятии решения более внимательно взвешивать возможный уровень дохода и все риски, при этом соответствующие ожидания у разных покупателей отличаются. Эксперты отмечают, что доходность офисных зданий в среднем ниже, чем торговых объектов. Известно, что кризис достаточно сильно отразился на прибыли компаний-инвесторов, доходность коммерческой недвижимости к началу 2 квартала 2015 года упала в среднем на 10-15%.⁷⁰

⁶⁹ Данные компании "Knight Frank St. Petersburg" и "Jones Lang LaSalle".

⁷⁰ http://www.officespb.info/novosti_kompanij/dohodnost_kommercheskoj_nedvizhimosti_upala/.



При этом доходность приобретения действующего бизнес-центра в 1 квартале 2015 года составила порядка 7-15% (в среднем – 11,4%).⁷¹

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

Ставка капитализации для сегмента качественной офисной недвижимости (бизнес-центров не ниже класса «В») в 1 квартале 2015 года составила 11,5%.⁷²

5.2.5 Прогноз развития рынка бизнес-центров

На 2015 год к вводу в эксплуатацию было заявлено около 30 объектов, однако, ввиду сложной экономической обстановки их число может оказаться меньше. Эксперты NAI Весаг к концу 2015 года ожидают увеличение общего объема предложения в сегменте офисных объектов еще на 3-4%. При этом, по прогнозам, новое предложение в ближайшие два года будет формироваться за счет уже строящихся объектов (преимущественно находящихся на высокой стадии готовности), в то время как строительство бизнес-центров, находящихся на ранних стадиях реализации, и старт новых будут откладываться. Наиболее значительные проекты бизнес-центров, намечаемые на ближайшую перспективу:

2016

В начале 2014 года стартовало строительство нового бизнес-центра - масштабного многофункционального комплекса Docklands. Новый МФК будет состоять из трех корпусов, общая площадь объекта – около 90 000 кв. м. Строительство нового бизнес-центра будет включать в себя трехзвездочный гостиничный комплекс на 172 номера общей площадью около 7 000 кв. м. В двух остальных корпусах планируются современные бизнес-центры класса «В» с общей площадью более 50 000 кв. м, а также апартаменты бизнес-класса около 22 500 кв. м. Также проектом предусмотрено строительство большого подземного паркинга на 229 машиномест и наземной парковки на 66 машиномест. Девелопером масштабного комплекса с суммой инвестиций более 100 миллионов долларов является группа компаний «Балтийский Монолит». Ввод объекта в эксплуатацию намечен на 2016-2017 год.

Компания «Десна Риал Эстейт», входящая в турецкий холдинг «Ренессанс Девелопмент», получила разрешение на строительство бизнес-центра севернее дома 7 по

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

⁷² Данные компании " Jones Lang LaSalle ".



набережной реки Пряжки. До конца 2016-го года на участке должен появиться бизнес-центр класса «А» Renaissance Crystal. На участке площадью 2,7 тысячи кв. м компания построит 7-этажное здание общей площадью 16,5 тыс. кв. м.

Весной 2014 года начались работы по строительству 14-этажного бизнес-центра на углу улиц Маршала Тухачевского и Львовской (напротив дома по улице Маршала Тухачевского, д. 37). Застройщиком выступает ЗАО «Строительная компания «Темп», купившая земельный участок на торгах Фонда имущества Санкт-Петербурга в 2013 году. На субподряд была привлечена «Северо-западная строительная компания».

ГК «КВС» построит бизнес-центр по адресу: ул. Грибалевой, д. 9. На участке в 0,75 га строители возведут бизнес-центр класса «А» высотой в 9-12 этажей со смотровой площадкой и с отдельно стоящей трехуровневой автостоянкой. Общая площадь бизнес-центра составит 12 тыс. кв. м. Объем инвестиций составит около 700 млн. руб.

Бизнес-центр на Большой Разночинной улице могут сдать в эксплуатацию в первом квартале 2016 года. Строительство будет вестись на территории, ранее относившейся к фабрике «Красное знамя». Реализацией проекта бизнес-центра займется «Адмиралтейская строительная компания - 14».

Весной 2014 года холдинг "Эталон" приступил к строительству 16-этажного бизнес-центра на Богатырском проспекте, на участке общей площадью 0,33 га рядом с вестибюлем станции метро «Пионерская». Будущее здание будет иметь площадь около 14 тысяч кв. м, в нем предусмотрен собственный паркинг на 68 автомобилей. Генподрядчиком будет ЗАО «СУ-267», принадлежащее ГК «Эталон». Возведение объекта продлится до конца 2015 года, а передача в эксплуатацию состоится во 2 квартале 2016 года.

В Невском районе на улице 2-й Луч компанией "Геострой" должен быть возведен 5-этажный бизнес-центр класса «В» или «В+» площадью около 5 тыс. кв. м. Застройщику предстоит компенсировать городу 14,5 млн. руб. в виде инфраструктурных объектов, кроме того за свой счет создать всю стандартную инфраструктуру здания.

Дом Гауфа в Кирпичном пер. к концу 2016 года будет реконструирован под многофункциональный комплекс с бизнес-центром и апартаментом общей площадью 2,5 тыс. кв. м (совместный проект компаний Tellus Group и «Евроинвест»). Стоимость работ оценивается в 14,8 млн. руб.

2017

Комплекс класса «В+» появится во дворе бизнес-центра «Меридиан» на Ленинском проспекте, д. 160, на площади Конституции. Офисное здание площадью 29 тыс. кв. м будет



высотой в 18 этажей. По соседству с ним недавно открылись бизнес-центры компаний «Лидер Групп» и Setl Group. Холдингу «Адамант» принадлежит участок площадью 0,4 гектара, на котором расположена парковка. На этом месте планируется построить новый бизнес-центр класса «В+». Строительство завершится в 2017 году.

ООО «Вектор» получило разрешение на строительство административного здания со встроенным паркингом на Загородном проспекте, д. 3, где ранее находился снесенный в 2012 году дом Рогова. На месте исторического здания появится четырехэтажный корпус. Застройщик воссоздаст отделку фасадов утраченного здания и сохранит его высоту – 15,56 метра. За этим зданием, в Щербаковом пер., появится второй корпус, высотой 5-7 этажей, с подземной двухэтажной парковкой на 46 мест. Максимальная высота корпуса – 27,6 метра. Сдача обоих объектов в эксплуатацию запланирована на 2017 год.

2018

В октябре 2012 года начато строительство высотного (до 462,7 м) делового комплекса "Лахта центр" со спорткомплексом, планетарием, медицинским центром, гостиничными апартаментами, киноцентром, торговыми зонами, банком и парковой зоной (стоимость одного только проектирования оценивается в 500 млн. руб.). Первые этажи «Лахта центра» построят к концу 2015 г., ввод в эксплуатацию планируется на 2018 год.

К 2018 году на земельном участке площадью 72 тыс. кв. м у ст. м. "Парнас" компанией «Теплоком-девелопмент» будет построен бизнес-центра класса «В+» общей площадью 23 тыс. кв. м. Инвестиции в проект, который будет также включать в себя торгово-развлекательный комплекс (33 тыс. кв. м) и гипермаркет (16 тыс. кв. м), оцениваются в 3 млрд. руб., а срок окупаемости – 9 лет при сроке строительства 5 лет.



5.3 Рынок аренды помещений в производственно-складских комплексах

5.3.1 Общая характеристика и тенденции рынка производственно-складских комплексов

Геополитическое положение позволяет Санкт-Петербургу занять лидирующую позицию в сегменте логистической и складской недвижимости России, в связи с чем в городе осуществляется строительство морских портов и развитие сопутствующей транспортной инфраструктуры. Основными сдерживающими факторами развития рынка складской недвижимости в Санкт-Петербурге являются дефицит земельных участков с развитой инфраструктурой, их высокая стоимость, отсутствие стабильного земельного рынка, а также сложности с согласованиями инвестиционных проектов.

Внешнеполитическая ситуация и экономические санкции, введенные в 2014 году, оказали влияние на рынок складской недвижимости. Затруднился доступ к финансированию. Многие компании, рассматривавшие планы по развитию присутствия в различных регионах, либо отказались от них, либо заняли выжидательную позицию. Компании перешли к оптимизации занимаемых площадей, что привело к росту уровня вакансии и повлияло на пересмотр арендной политики арендодателей.⁷³

К основным тенденциям рынка складской недвижимости в 1 квартале 2015 года можно отнести:

- основной интерес к складской недвижимости проявился со стороны крупных ритейл-компаний;
- переход большинства девелоперов в результате валютных скачков к номинированию ставок аренды в рублях. Кризисные тенденции привели к снижению активности арендаторов, в борьбе за них арендодатели прогнозируемо начали снижать арендные ставки;
- рост числа проектов в формате built-to-suit. Такие склады возводятся девелопером под конкретного заказчика, как правило – на условиях совместного финансирования, после чего объект либо выкупается клиентом по заранее согласованной цене, либо берется в аренду на длительный срок. Особый интерес к такому формату проявляют крупные торговые компании. По данным экспертов, на сегодняшний день в общей структуре складского рынка площадь таких объектов немногим превышает 1 млн. кв. м. Основной девелопер, работающий в формате built-to-suit – компания «А Плюс Девелопмент».

⁷³ Данные компании "ASTERA" в альянсе с "BNP Paribas Real Estate".



К концу 2015 года ожидается стабилизация экономической и внешнеполитической ситуации и снижение ключевой ставки ЦБ, оказывающей влияние на доступность финансирования в коммерческих банках.

Основные события рынка в 1 квартале 2015 года:

– введен в эксплуатацию торгово-распределительный центр площадью 24 тыс. кв. м для ЗАО «Торговый Дом «ЭТМ» в индустриальном парке «А Плюс Парк Шушары». Девелопер проекта «А Плюс Девелопмент»;

– крупный производитель и дистрибьютор бытовой техники компания Redmond приобрела у компании «А Плюс Девелопмент» участок 6 га в промзоне «Шушары» под строительство склада площадью 40 тыс. кв. м. Ввод в эксплуатацию запланирован осенью 2015 года;

– на территории «А Плюс Парк Шушары» ведется строительство нового мультитемпературного склада класса «А» для компании X5 Retail Group. Девелопер проекта «А Плюс Девелопмент». Складские помещения общей площадью 33,5 тыс. кв. метров будут состоять из нескольких зон разных типов хранения, включая сухой склад, холодильные и морозильные отделения. Строительство планируется завершить в 2015 году;

– введена в эксплуатацию 2-я очередь складского комплекса класса «А» «Би Лоджистик» площадью 22 тыс. кв. м (промзона «Шушары»);

– построен склад общей площадью 22,8 тыс. кв. м электро-технической компании «Минимакс» (промзона «Горелово»);

– компания по производству оконных профилей Ivareg приобрела у компании «БестЪ. Коммерческая недвижимость» участок 7 га в промзоне «Шушары» под строительство производственно-складского комплекса площадью 14 тыс. кв. м, 50% площадей займет открытая площадка для хранения;

– российский ритейлер «Юлмарт» получил разрешение на строительство логистического объекта для собственных нужд, площадью 20 тыс. кв. м (зона аэропорта «Пулково»);

– на территории ММПК «Бронка» началось строительство склада класса «А» площадью 10 тыс. кв. м. Склад будет использоваться для временного хранения грузов, комплектации и раскомплектации контейнеров. Окончание строительства запланировано на 3 квартал 2015 года.



5.3.2 Предложение на рынке производственно-складских комплексов

На сегодняшний день в Санкт-Петербурге и ближайших пригородах находится около 59 промышленных территорий, 26 из которых относятся к промзонам, подлежащим градостроительному образованию или выводу предприятий (общая площадь промзон – порядка 6 100 га, площадь преобразованных – 590 га, что составляет 9,7%), а 33 промзоны площадью 12,8 тыс. га – к зонам, подлежащим дальнейшему промышленному использованию и развитию.⁷⁴

За 2014 год в городе были построены 30 промышленных объектов и реконструированы 8 предприятий общей площадью 465,6 тыс. кв. м, в том числе в Выборгском (37% от общей площади), Приморском (17%), Невском (15%), Колпинском (12%) и Красногвардейском (11%) районах города.⁷⁵

По данным компании JLL, в течение 1 квартала 2015 года в Санкт-Петербурге и прилегающих к нему районах Ленинградской области в эксплуатацию было введено три складских комплекса суммарной арендуемой площадью 61,7 тыс. кв. м, что является рекордным результатом для 1-го квартала за последние шесть лет. Однако данные проекты не являются спекулятивными, а построены под собственные нужды или под заказчика. К концу марта 2015 года объем рынка качественных складов в Петербурге составил немногим менее 2,5 млн. кв. м, из которых около 25% приходится на объекты для собственных нужд.⁷⁶

По данным ГУИОН⁷⁷, на конец 1 квартала 2015 года объем арендуемой площади качественных складских помещений в Санкт-Петербурге составил 2,6 млн. кв. м, а с учетом складов класса "С" - 3,5 млн. кв. м.

При этом обеспеченность складскими помещениями классов "А", "В", и "В+" составила 500 кв. м/1 000 чел.,⁷⁸ обеспеченность с учетом складов класса "С" - 680 кв. м/1 000 чел. Для сравнения, обеспеченность качественными складскими площадями

⁷⁴ http://top.rbc.ru/spb_sz/02/01/2015/960579.shtml.

⁷⁵ http://www.stepcon.ru/press_center/news/detail.php?ELEMENT_ID=3120.

⁷⁶ Данные компании JLL.

⁷⁷ В отличие от крупных аналитических компаний коммерческого рынка, ведущих мониторинг исключительно высококласных современных складских объектов, ГУИОН ведет мониторинг складской недвижимости, включая помимо складов класса "А" и "В", крупные производственно-складские объекты класса "С" (технопарки, офисно-складские комплексы), которые представляют собой производственные корпуса, приспособяемые собственниками под коммерческие цели (сдачу в аренду).

⁷⁸ Для справки: по данным компании "NAI Вестар" - 384 кв. м./1000 чел.



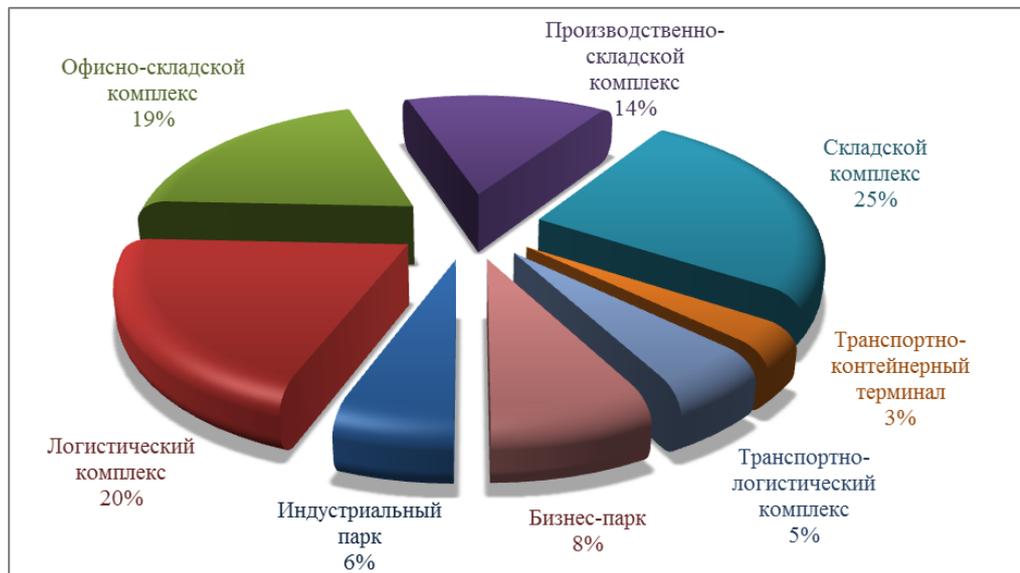
европейских городов на 1000 жителей в 2014 году составила: в Лондоне – 1 280, в Париже – 1 110, в Праге – 880, в Варшаве – 910, в Москве – 470 кв. м/1 000 чел.⁷⁹

Качественная структура предложения

По данным ГУИОН, по состоянию на конец 1 квартала 2015 года большую долю (45%) в общем объеме высококлассных складских помещений занимали складские комплексы и логистические терминалы.

Значительную долю (19%) занимали офисно-складские комплексы, а также производственно-складские комплексы (14%).

Структура рынка складской недвижимости по функциональному назначению по состоянию на конец 1 квартала 2015 представлена на рисунке 4.28.



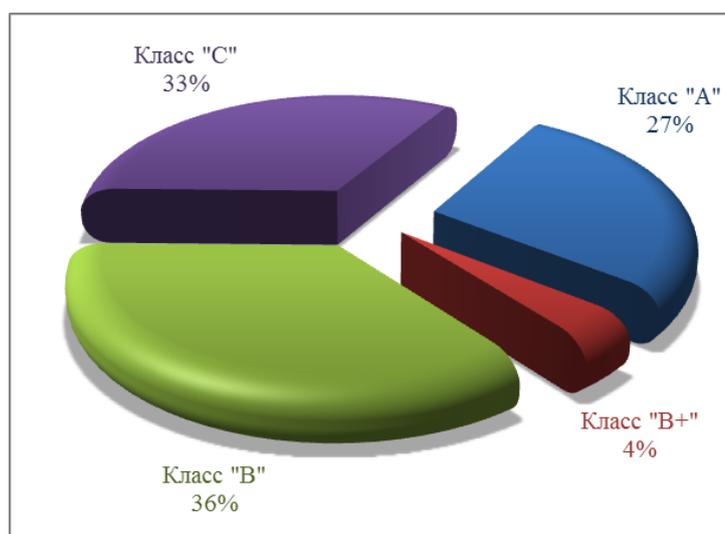
Источник: ГУИОН

Рисунок 4.28. Структура рынка качественной складской недвижимости по функциональному назначению в 1 квартале 2015 года, %

В общем объеме предложения преобладают помещения в складских и логистических терминалах класса "B" (36%). Доля предложения складов классов "A" и "B+" составила 31% (рисунок 4.29).

⁷⁹ <http://www.vedomosti.ru/realty/news/27995361/moskva-dogonit>.





Источник: ГУИОН

Рисунок 4.29. Структура предложения качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга по классам в 1 квартале 2015 года, %

Применяемая в настоящее время классификация складской недвижимости представлена в таблице 4.18.

Таблица 4.18 - Классификация складских помещений

Параметр объекта	Классы					
	A+	A	B+	B	C	D
Конструктивные особенности здания / помещения						
Здание / помещение: современное одноэтажное складское из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, желательна прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн ≥ 12 м (расстояние между пролетами ≥ 24 м), //-// с шагом колонн ≥ 9 м (расстояние между пролетами ≥ 24 м), одноэтажное складское предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное, капитальное производственное помещение или утепленный ангар, подвальные помещения, объекты гражданской обороны, неотапливаемые производственные помещения или ангары	++	-	-	-	-	-
	-	++	-	-	-	-
	-	-	++	-	-	-
	-	-	-	-	++	-
	-	-	-	-	-	++
Площадь застройки: 40-45%, 45-55%	++	-	-	-	-	-
	-	++	++	-	-	-
Пол: ровный бетонный с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,2 м от земли, асфальтированный или бетонный без покрытия, асфальтированный или бетонный без покрытия, бетонная плитка	++	++	++	-	-	-
	-	-	-	++	-	-
	-	-	-	-	++	-
Потолки высотой не менее: 13 м (позволяющие установку многоуровневых стеллажей и т.п.), 10 м (позволяющие установку многоуровневых стеллажей и т.п.), 8 м, 6 м, 4 м	++	-	-	-	-	-
	-	++	-	-	-	-
	-	-	++	-	-	-
	-	-	-	++	-	-
	-	-	-	-	++	-
Дополнительные помещения: офисные при складе, вспомогательные при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала)	++	++	++	+	+	-
	++	++	++	++	+	-



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

Источник: компания "Knight Frank"

Территориальная структура предложения

Неравномерность территориального расположения логистических терминалов и складских комплексов постепенно сокращается, но, тем не менее, южное направление пока преобладает (44% от общего объема предложения). Это, прежде всего, связано с расположением таких крупных перспективных промышленно-деловых зон как «Шушары», «Горелово», «Пулково» и «Предпортовая», в этих зонах размещены преимущественно современные логистические комплексы и индустриальные парки классов «А» и «В».

В последние два года внимание девелоперов привлекали северное и восточное направления, где сосредоточены большинство строящихся в настоящее время складских комплексов. Восточное направление занимает 21% от общего объема, значительный объем

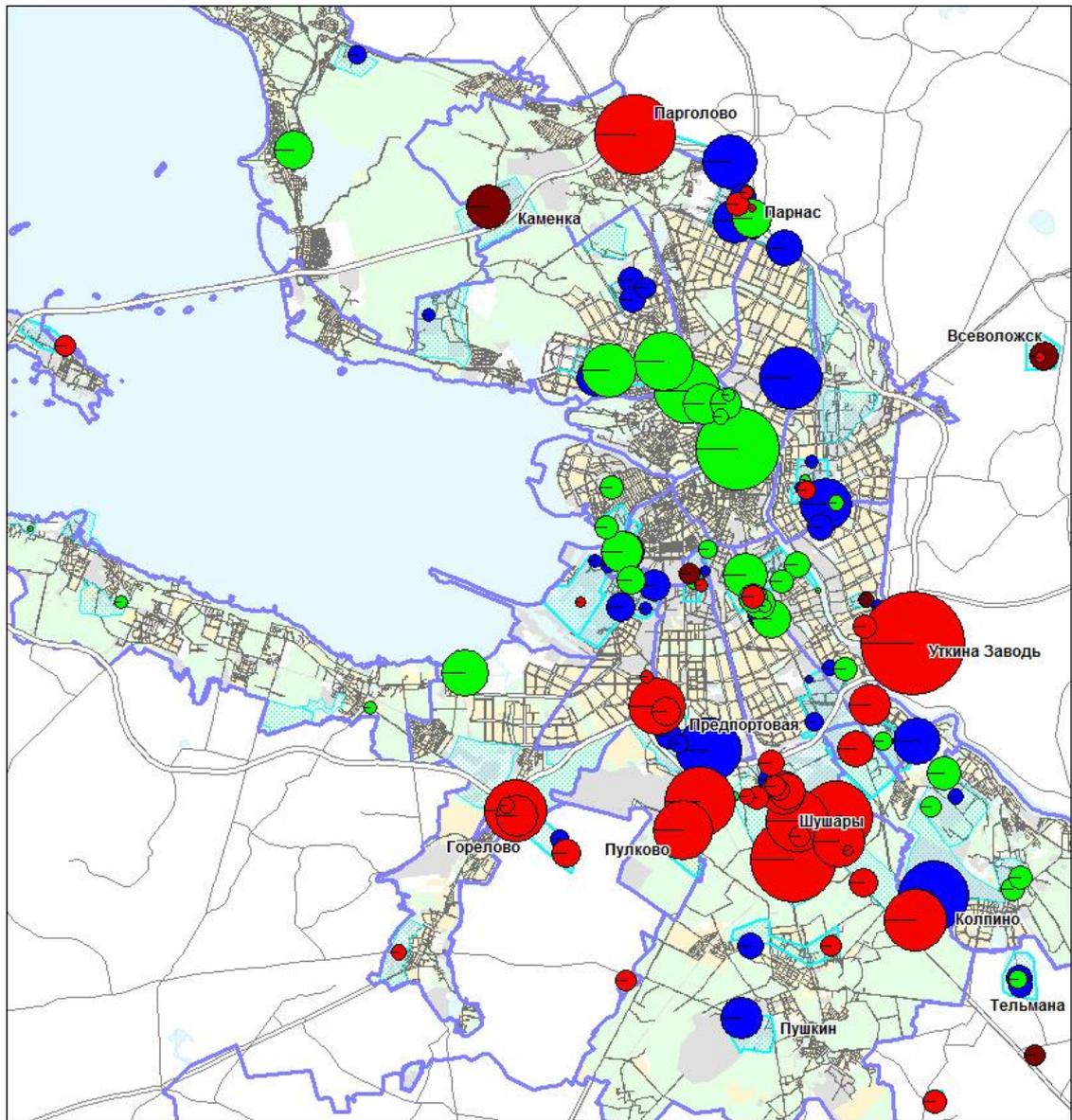


арендопригодных площадей находится в промышленно-деловых зонах «Уткина Заводь» и «Ижорские заводы», в настоящее время также активно развивается складская зона «Тельмана». Северное направление (15% от общего объема) представлено в основном промышленно-деловыми зонами «Парнас» и «Парголово».

В центральной части города на территории площадью почти 6 тыс. га расположено около 200 предприятий, почти половина из которых имеет износ до 60-70%.⁸⁰ Большая часть предлагаемых складских помещений на территории старых промзон представляет собой реконструированные под офисно-складские комплексы классов «В» и «С» бывшие административные корпуса и заводуправления, а также бизнес-парки (размещение на территории бывших промышленных предприятий, производственных помещений, складов и офисов для сдачи в аренду малым предприятиям) и производственно-складские комплексы класса «С» (рисунок 4.30).

⁸⁰ <http://www.kommersant.ru/doc/2213212>.





Источник: ГУИОН



Рисунок 4.30. Расположение складских и логистических комплексов в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2015 г.

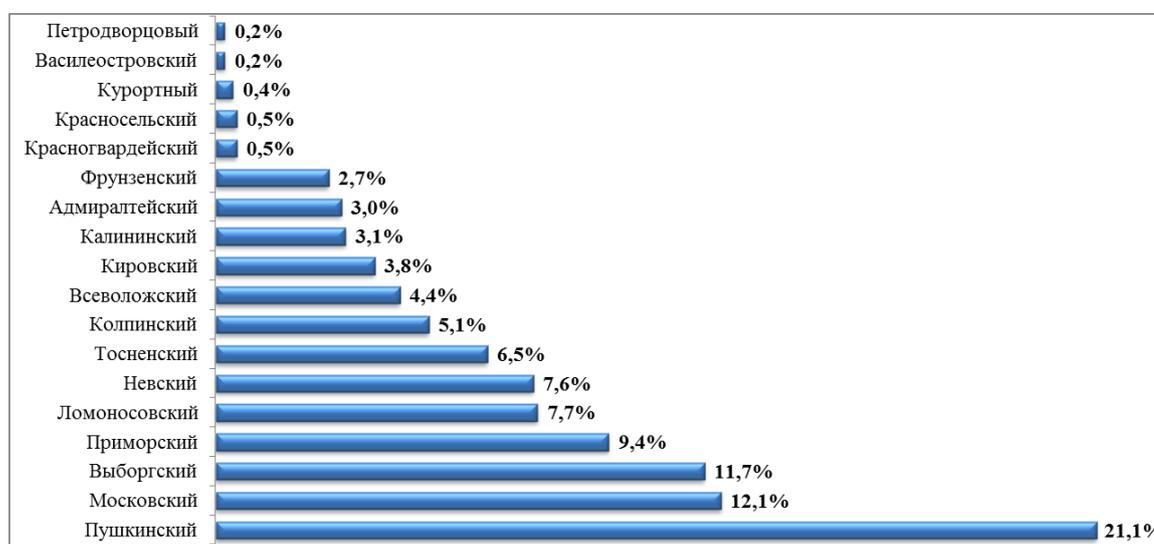
В перспективе, по мнению большинства специалистов рынка складской недвижимости, подавляющая доля новых складских мощностей будет расположена в Ленобласти, что соответствует новым правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга, согласовывается с концепцией развития города, как терминально-складского центра с выносом крупных предприятий из центральных районов в периферийные районы Санкт-Петербурга, а также за административные границы города на территорию



Ленинградской области. В связи с этим наиболее перспективными направлениями станут территории вблизи новых портовых терминалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в частности в портах Усть-Луга, Бронка и Выборг. Кроме того, востребованными будут территории в створе двух федеральных трасс - М-10 «Россия» и М-20 (Киевское шоссе).

По предложению помещений в логистических и складских комплексах по итогам 1 квартала 2015 года лидировали Пушкинский (21,1% от общего объема предложения), Московский (12,1%) и Выборгский (11,6%) районы города.

Наименьший объем предложения приходился на Петродворцовый и Василеостровский районы – по 0,2% (рисунок 4.31).



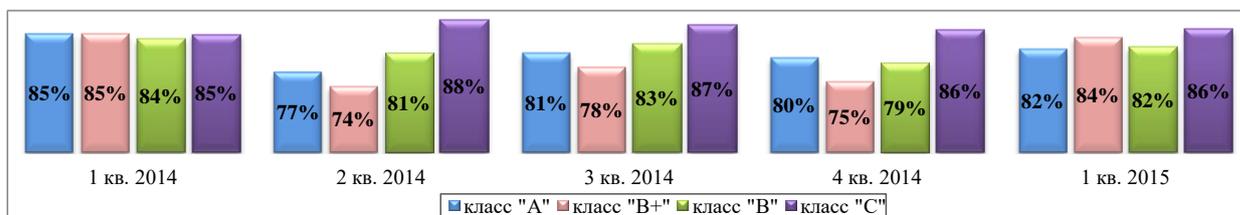
Источник: ГУИОН

Рисунок 4.31. Структура арендопригодных помещений логистического и складского назначения в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2015 года по районам, %

5.3.3 Спрос на рынке производственно-складских комплексов

В среднем заполняемость действующих складских и логистических комплексов в 1 квартале 2015 года повысилась по отношению к предыдущему кварталу на 4% и составила 84%, что связано, в первую очередь, со снижением арендных ставок в высококлассных комплексах в связи с переходом на рублевые контракты. При этом наибольший уровень вакантных площадей (18%) наблюдался в классах «А» и «В». В классе «С» средний уровень вакантных площадей составил 14% (рисунок 4.32).





Источник: ГУИОН

Рисунок 4.32. Средняя заполняемость помещений складской недвижимости Санкт-Петербурга по классам в 2014-2015 гг., %

Дополнительные свободные площади формируются за счет площадей, которые предлагают в рамках своих объектов логистические операторы, а также за счет складов, сдающихся в субаренду.

В структуре спроса сегмента аренды качественной производственно-складской недвижимости в 1 квартале 2015 года основными арендаторами качественных складских комплексов остаются торговые и дистрибуционные компании (рисунок 4.33).



Источник: Knight Frank, 2015

Рисунок 4.33. Структура спроса качественных складских площадей в 1 квартале 2015 г., %

По-прежнему, наиболее востребованными являются помещения площадью от 1 до 3 тыс. кв. м (53% от общего числа заявок) и от 0,5 до 1 тыс. кв. м (23%).⁸¹

По данным компании Knight Frank чистое поглощение качественных складских площадей в 1 квартале 2015 г. составило 43 тыс. кв. м, что можно считать неплохим результатом для существующей экономической ситуации, особенно в сравнении с отрицательным значением данного показателя за аналогичный период прошлого года.

Примеры значимых сделок по аренде помещений в производственно-складских комплексах, заключенных в 1 квартале 2015 года, приведены в таблице 4.19.

⁸¹ Данные компании "Astera" в альянсе с "BNP Paribas Real Estate".



Таблица 4.19 - Сделки аренды на рынке складской недвижимости в 1 квартале 2015 года

Арендатор	Брокер	Объект аренды	
		расположение	Арендованная площадь, кв.м
Redmond, производитель и дистрибьютор бытовой техники	Knight Frank	Пушкинский р-н, п/з «Шушары-2», СК «А Плюс Парк Шушары», зем. участок 6 га	40 000 (built-to-suit)
Ivareg, производитель оконного профиля ПВХ	«БестЪ. Коммерческая недвижимость»	Пушкинский р-н, п/з «Шушары-3», зем. участок 7 га	14 000 (built-to-suit)
Дистрибьютор товаров косметики, парфюмерии и бытовой химии	Bright Rich	Пушкинский р-н, п/з «Шушары-2», СК «Норд Вэй» (Nord Way)	3 000
Дистрибьютор сырья для кондитерского и хлебопекарного производства	Bright Rich	Выборгский р-н, СК «Осиновая роща»	1 373

Источники: NAI Becar, Knight Frank

5.3.4 Ценовые характеристики рынка производственно-складских комплексов

Ценообразующие факторы

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

- состояние помещения (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт);
- площадь объекта (небольшие по площади помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые арендные ставки и цены за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты);
- высота потолков (помещения с большей высотой потолка более востребованы в связи с их высокой функциональностью);
- занимаемый этаж (более востребованы помещения, расположенные на первом этаже, чем аналогичные помещения в подвале и на цокольном этаже, менее востребованы помещения, расположенные на этажах выше первого);
- элементы благоустройства и коммуникации (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация);
- тип входа (отдельный или общий, с улицы или со двора, через проходную);
- обеспечение погрузо-разгрузочных работ (оснащенность грузовыми лифтами, кранами, тельферами, подъездными путями для различных видов транспорта, а также наличие погрузчиков);
- класс и состояние производственного и логистического объекта.



Арендные ставки

В 1 кв. 2015 года выжидательная позиция потенциальных арендаторов в связи с нестабильной общеэкономической ситуацией вынудила девелоперов и собственников складских помещений несколько снизить уровень заявляемых коммерческих условий.

Средняя по рынку ставка на производственно-складские помещения по данным ГУИОН снизилась в рублевом выражении относительно 4 квартала 2014 г. на 7,3%, в т. ч. на качественные складские помещения класса «А» средняя арендная ставка снизилась на 11%. и составила 459 руб./кв. м в мес. (без учета стоимости коммунальных и операционных расходов и НДС); средняя арендная ставка для классов «В» и «В+» снизилась на 1% относительно того же периода и составила 361 руб./кв. м/мес.

В зависимости от класса складского объекта диапазон средних арендных ставок (без учета коммунальных платежей, операционных расходов и НДС) в 1 квартале 2015 года составил:

- 310-744 руб./кв. м в мес. для класса "А";
- 248-570 руб./кв. м в мес. для класса "В" и "В+";
- 182-480 руб./кв. м в мес. для класса "С".

При этом лидерами по средним арендным ставкам стали периферийные районы (таблица 4.20).

Таблица 4.20 - Средние арендные ставки (диапазоны) в логистических и складских терминалах Санкт-Петербурга и Лен. области в 1 квартале 2015 года по классам

Районы	Арендная ставка (диапазон), руб./кв. м в мес., без учета КУ, ОР и НДС							
	Класс «А»		Класс «В+»		Класс «В»		Класс «С»	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон
Центральные районы	-	-	-	-	521	351-690	205	153-275
Адмиралтейский	-	-	-	-	521	351-690	228	182-275
Василеостровский	-	-	-	-	-	-	182	153-212
Районы, удаленные от центра	470	346-600	400	392-408	358	144-573	292	149-480
Выборгский	457	346-497	400	392-408	360	289-490	286	230-351
Калининский	-	-	-	-	389	267-521	294	234-353
Кировский	437	437-437	-	-	358	264-573	344	234-455
Красногвардейский	450	450-450	-	-	428	400-480	243	166-319
Красносельский	-	-	-	-	375	350-400	280	180-380
Московский	484	349-600	-	-	355	254-570	310	240-380
Невский	473	404-563	-	-	314	238-470	257	169-373
Приморский	-	-	-	-	351	144-488	269	149-404
Фрунзенский	-	-	-	-	344	277-466	317	186-480
Периферийные районы и область	458	220-744	336	207-430	353	200-446	243	110-404
Колпинский	-	-	258	207-309	382	361-403	226	110-404
Курортный	-	-	-	-	-	-	275	200-350

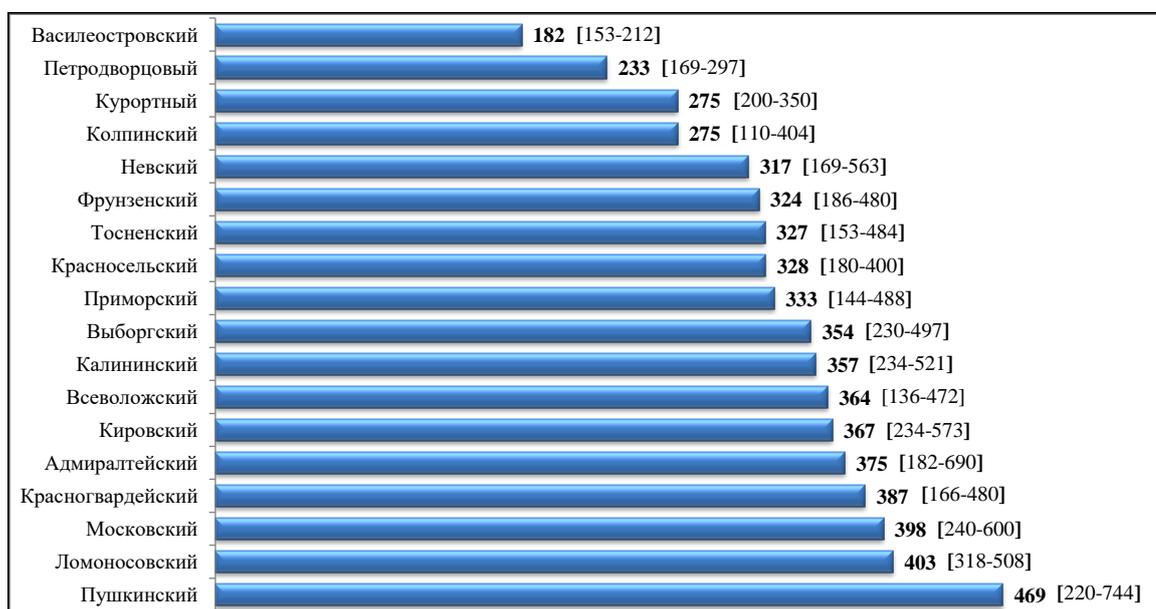


Районы	Арендная ставка (диапазон), руб./кв. м в мес., без учета КУ, ОР и НДС							
	Класс «А»		Класс «В+»		Класс «В»		Класс «С»	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон
Петродворцовый	-	-	-	-	-	-	233	169-297
Пушкинский	473	220-744	-	-	404	361-446	-	-
Всеволожский	408	378-472	430	430-430	-	-	212	136-288
Ломоносовский	435	361-508	-	-	324	318-331	326	326-326
Госненский	457	429-484	321	321-321	312	200-420	233	153-314
Средняя по СПб и ЛО	364 (110-744)							

Источник: ГУИОН

Наибольшие средние арендные ставки в комплексах класса «А» были зафиксированы в Московском (484 руб./кв. м/мес.), Пушкинском и Невском (473 руб./кв. м/мес.) районах города, наименьшие средние арендные ставки в комплексах класса «С» были зафиксированы в Василеостровском районе Петербурга (182 руб./кв. м/мес.) и Всеволожском районе Ленобласти (212 руб./кв. м/мес.).

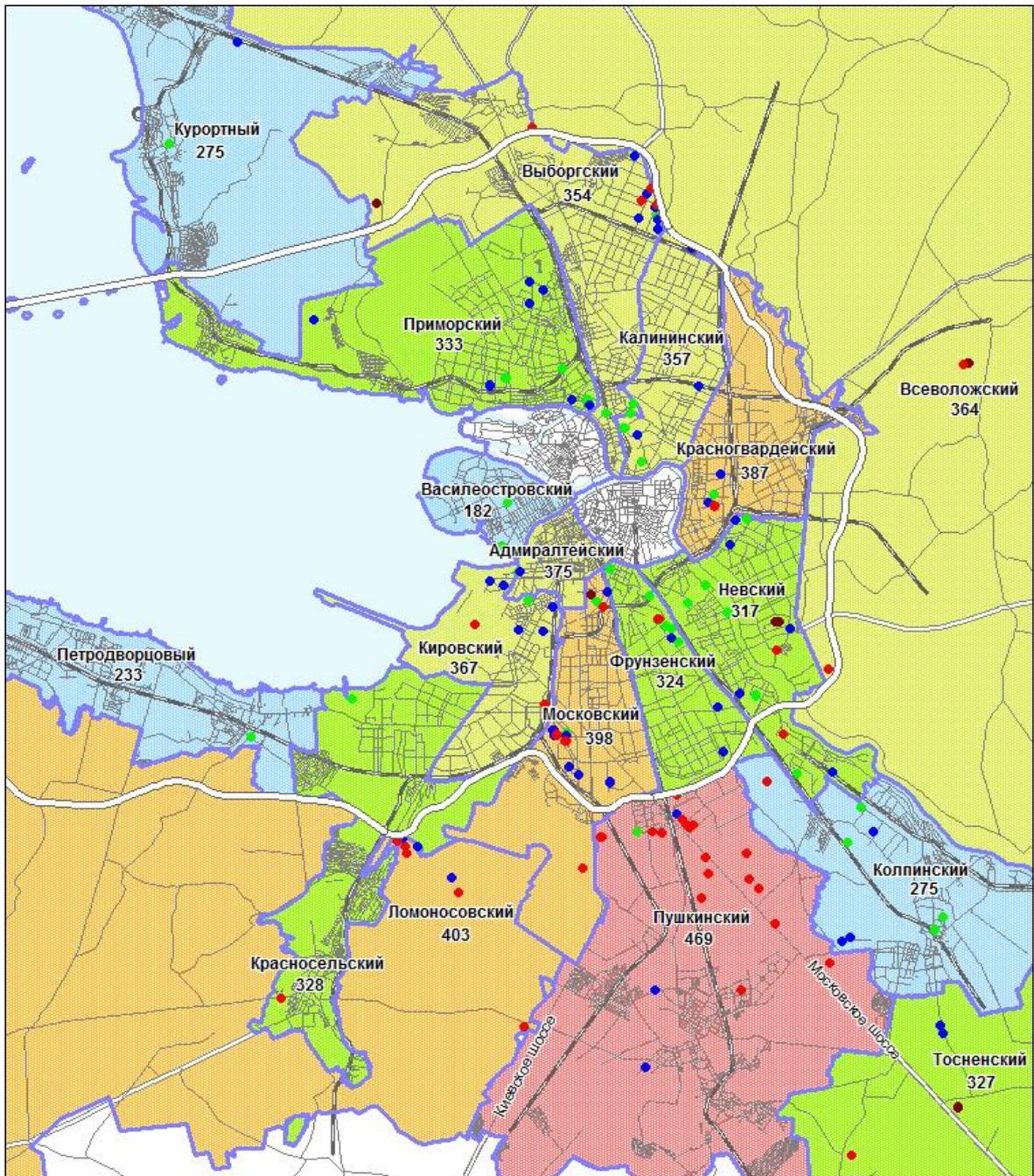
Распределение средних арендных ставок (по районам в целом) в складских и логистических комплексах Санкт-Петербурга и прилегающих к нему районах Ленинградской области в 1 квартале 2015 года представлено ниже (рисунок 4.34, рисунок 4.35, рисунок 4.36).



Источник: ГУИОН

Рисунок 4.34. Средние арендные ставки [диапазоны] в складских и логистических комплексах по районам Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года, руб./кв. м в мес.



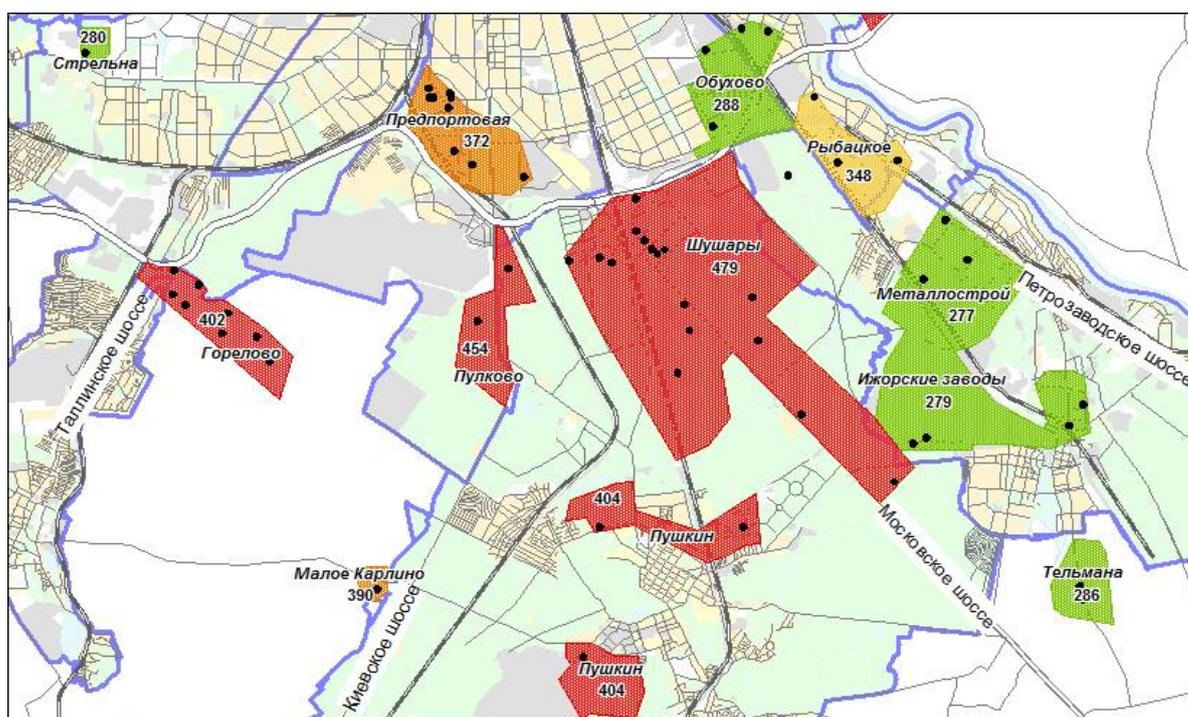


Источник: ГУИОН

<p>Диапазоны средних ставок по районам, руб./кв. м/мес.</p> <ul style="list-style-type: none"> более 450 380-450 350-380 300-350 менее 300 	<p>Класс комплекса</p> <ul style="list-style-type: none"> А В+ В С
--	--

Рисунок 4.35. Распределение средних арендных ставок в складских и логистических комплексах по районам Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года, руб./кв. м в мес.





Источник: ГУИОН

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



Рисунок 4.36. Распределение средних арендных ставок в складских и логистических комплексах в промышленно-деловых зонах южной части Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 г., руб./кв. м/мес.

В 1 квартале 2015 года средняя рыночная ставка аренды в складских комплексах южной части Санкт-Петербурга (промышленно-деловые зоны «Горелово», «Пулково», «Шушары») составила - 463 руб./кв. м/мес. (диапазоны ставок внутри зон варьируются от 310 до 744 руб./кв. м/мес., без учета НДС, КУ и ОР).

В таблице 4.21 представлены примеры аренды современных складских комплексов в южной части города.

Таблица 4.21 - Предложения аренды в производственно-складских и логистических комплексах южной части Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года

Название	Класс	Промышленно-деловая зона	Адрес	Арендо-пригодная площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/мес., без учета ОР, НДС и КУ	
					MIN	MAX
Гориго (GORIGO)	A	Горелово	Волхонское ш., д. 2Б, 2В	73 000	466	508
Алерс Логистик Центр	A	Горелово	Волхонское ш., квартал 5	37 640	361	472
Волхонское ш. 5	B	Горелово	Волхонское ш., д. 5	8 000	318	331
ВОЛХОНСКОЕ ШОССЕ 19	B	Горелово	Волхонское ш., д. 19	1 470	350	400
Новая компания	C	Горелово	Волхонское ш., д. 3, к. 1	4 900	326	326



Название	Класс	Промыш- ленно- деловая зона	Адрес	Арендо- пригодная площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м/мес., без учета ОР, НДС и КУ	
					MIN	MAX
Кулон-Пулково	A	Пулково	Пулковское шоссе, д. 56, к. 4, лит. А	89 800	424	551
А Плюс Парк Пулково	A	Пулково	Пулковское ш., д. 57	72 000	420	420
Логопарк Шушары	A	Шушары	Московское ш., д. 70, к. 4, лит. А	131 700	381	492
АКМ Лоджистик	A	Шушары	Московское ш., д. 177, лит. А	52 600	466	551
Логопарк Колпино	A	Шушары	пос. Шушары, терр. предпр "Детскосельское"	73 000	280	424
Норд Вэй (Nordway)	A	Шушары	Московское ш., д. 161, к. 10, лит. А, Б	96 500	424	466
Энерго-ЮГ	A	Шушары	Московское ш., д. 235, лит. А	20 000	508	508
Би Лоджистик	A	Шушары	Московское ш., д. 19, к. 3, лит. А	30 400	446	514
ПНК Шушары-1	A	Шушары	Шушары, отд. Бадаевское, д. 5а, лит. А	10 850	404	404
ПНК Шушары-2	A	Шушары	Московское ш., д. 19, к. 2, лит. А	40 200	446	455
Аконит	A	Шушары	2-й Бадаевский проезд, д. 3, к. 1, лит. А	10 070	220	400
ИсЛэнд	A	Шушары	Пушкинская ул., д. 100	6 830	744	744
Армада Парк	A	Шушары	Московское ш., д. 52	72 720	555	555
СК в Шушарах	A	Шушары	Пушкинская ул., д. 25, к. 3, лит. Б	12 700	350	580
ЛОГОЦЕНТР Санкт- Петербург	A	Шушары	Московское ш., д. 193	4 000	478	478
Руслан	B	Шушары	Поселковая ул., д. 12, лит. В	13 500	570	570

Источник: объявления об аренде в СМИ, обработка ГУИОН

Доходность и операционные расходы

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

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

Ставка капитализации при этом находится на уровне 12,5-13,5%. (данные на конец 2014 г.).⁸²

Доходность вложений в бизнес на складах составляет порядка 17-20% годовых. Низкая доходность инвестиций в строительство крупных логистических и складских

⁸² Данные компании Colliers International.



объектов обусловлена значительным сроком окупаемости, который в среднем составляет 4-8 лет при условии сохранения высокого уровня арендных ставок.⁸³

Размер операционных расходов и коммунальных платежей в данном секторе коммерческой недвижимости по данным на конец 2014 г. находился на уровне 30-45 долл. США/кв. м и 8-10 долл. США /кв. м в год соответственно, что составляет 20-35% от уровня арендной платы.⁸⁴

5.3.5 Прогноз развития рынка производственно-складских комплексов

В 2015 году эксперты рынка производственно-складской недвижимости прогнозируют низкий спрос на складские площади, что связано с приостановкой планов развития большинства участников рынка как минимум до весны следующего года, и ожидают, что многие проекты складских комплексов, которые находятся на стадии проектирования или на начальном этапе строительства, будут заморожены, что приведет к низким показателям ввода в 2016 году.

Спекулятивные объекты по-прежнему находят своих арендаторов, однако, в 2015 году ожидается сокращение объемов нового свободного спекулятивного предложения, а основная доля ввода придется на объекты built-to-suit.

Договоры аренды будут заключаться преимущественно в национальной валюте, кроме того, ожидается продолжение тенденции пересмотра коммерческих условий аренды по действующим договорам.⁸⁵

По данным Knight Frank до конца текущего года к вводу в эксплуатацию заявлено около 250 тыс. кв. м складских площадей. Однако с учетом переноса сроков ввода ряда проектов, ожидается, что реальный показатель ввода новых складских площадей в эксплуатацию будет находиться в диапазоне 170-190 тыс. кв. м. Из них более 25% будет использоваться для собственных нужд, еще на более чем 50% площадей уже подписаны договоры аренды (проекты формата built-to-suit). Таким образом, на открытый рынок выйдет не более 35-45 тыс. кв. м качественных складских площадей (таблица 4.22).

Таблица 4.22 – Примеры складских объектов, планируемых к вводу в 2015 году

Название	Класс	Девелопер	Расположение	Арендопригодная площадь, кв. м
«А Плюс Парк Шушары» - корпус для Redmond (производитель и дистрибьютор	A	A Плюс Девелопмент	п/з «Шушары-2», Московское шоссе	40 000 (built-to-suit)

⁸³ <http://www.loglink.ru/massmedia/analytics/record/?id=1552>.

⁸⁴ Данные компаний «Maris Properties» и «Knight Frank».

⁸⁵ Данные компании "Astera" в альянсе с "BNP Paribas Real Estate" и "Colliers International".



Название	Класс	Девелопер	Расположение	Арендопригодная площадь, кв. м
бытовой техники)				
«А Плюс Парк Шушары» - корпус для X5 Retail Group (продуктовая сеть)	A	A Плюс Девелопмент	п/з «Шушары-2», Московское шоссе	33 500 (built-to-suit)
«А Плюс Парк Шушары» - корпус для «Ашан» (продуктовая сеть)	A	A Плюс Девелопмент	п/з «Шушары-2», Московское шоссе	25 000 (built-to-suit)
ММПК «Бронка» (многофункциональный морской перегрузочный комплекс)	A	ММПК «Бронка»	п/з «Бронка», КАД	10 000
СК «Октавиан» - корпуса 1-3	A	ГК МСД	Токсовское шоссе	7 400
STC (Санкт-Петербургский терминальный корпус), 2-я очередь	B	Инвест Бутры	н/з Парголово, Новоприозерское шоссе	26 000

Источники: NAI Becar, Knight Frank

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

– УК "Пулковские звезды" (ЗАО "Грофорт") планирует создать вблизи аэропорта "Пулково" технико-сервисный парк для размещения пауэр-центра (5,5 га), аутлет-центра (6,4 га), а также 14 многопрофильных корпоративных центров промышленных компаний площадью от 0,7 до 2,6 га, которые будут одновременно служить круглогодичными выставочными площадками для реализуемых товаров, офисами для административного звена и складами запасных частей (общая площадь объектов - 94 тыс. кв. м, срок окупаемости - до 10 лет, объем инвестиций - порядка 200 млн. долл. США, в том числе в инженерную подготовку земли - около 2 млрд. руб.).

– Приобретенный в начале 2014 года компанией "А Плюс Девелопмент" завод площадью более 28,7 тыс. кв. м в промзоне "Ижорские заводы" станет базой для нового индустриального парка площадью свыше 100 тыс. кв. м.

– На базе ОАО "Октябрьский электровагоноремонтный завод" планируется в 2015 году строительство двух цехов по производству французских низкопольных трамваев "Alstom".

– К 2016 году планируется завершить строительство индустриального парка "ЗМК" на территории ОАО "Завод металлических конструкций" площадью около 13 га.

– Согласно проекту "Долгосрочной целевой программы (ДЦП) по обращению с твердыми бытовыми и промышленными отходами в Санкт-Петербурге на период до 2020 года", на территории города планируется строительство сразу трех мусороперерабатывающих заводов (в пос. Новоселки Выборгского района, на Волхонском ш., в пос. Саперный Колпинского района) суммарной мощностью 2 190 тыс. тонн в год за 26,4 млрд. руб.



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

В 1 квартале 2015 года на рынке качественной торговой, офисной и производственно-складской недвижимости наблюдалось снижение арендных ставок (исключение составил сегмент офисной недвижимости), увеличение доли вакантных помещений (в связи с тем, что компании перешли к оптимизации занимаемых площадей вследствие ухудшения финансового состояния, а также с выходом на рынок новых крупных объектов недвижимости).

По итогам 1 квартала 2015 года в сегменте торговых центров общая площадь качественных площадей в Санкт-Петербурге составила около 3,6 млн. кв.м (617 кв.м арендопригодной площади в расчете на 1 000 жителей); в сегменте бизнес-центров - около 3,5 млн. кв.м (700 кв.м в расчете на 1 000 жителей); в сегменте производственно-складских комплексов - 2,6 млн. кв.м (500 кв.м в расчете на 1 000 жителей).

Заполняемость торговых центров, бизнес-центров и производственно-складских комплексов в 1 квартале 2015 года в среднем составила 85%, 86%, 84% соответственно.

За 1 квартал 2015 года уровень арендных ставок изменился следующим образом: снизился на 3% в сегменте торговых помещений, вырос на 1,2% в сегменте офисных помещений, в сегменте производственно-складских помещений уровень арендных ставок снизился на 7,3%.

В 1 квартале 2015 года средняя ставка аренды качественных площадей без учета стоимости коммунальных расходов и НДС в сегменте торговых центров составила 1 754 (от 400 до 17 826) руб./кв.м в мес.; в сегменте бизнес-центров - 816 (247 до 5 783) руб./кв.м в мес.; в сегменте производственно-складских объектов – 401 (от 144 до 744) руб./кв. м (без учета КУ, ОР и НДС).

В 1 квартале 2015 года средняя величина операционных расходов на 1 кв. м для качественных торговых помещений находилась на уровне 10-12% (от уровня месячной арендной платы без учета НДС); для офисных помещений – на уровне 18-40% (в зависимости от класса бизнес центра) и на уровне 20-35% для производственно-складских площадей).

Средняя доходность торговых и торгово-развлекательных комплексов Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года составила 8-11% годовых, бизнес-центров - до 7-15% годовых, производственно-складских комплексов – 17-20%.



6. Прогноз развития рынка аренды встроенно-пристроенных помещений и отдельно стоящих зданий

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

– динамики арендных ставок за встроенные торговые, офисные и производственно-складские помещения Санкт-Петербурга в рублевом выражении, полученной в ходе ежеквартального мониторинга рынка коммерческой недвижимости с 2006 года;⁸⁶

– динамики арендных ставок в рублевом выражении, полученной в ходе ежемесячных (с февраля 2012 года - ежеквартальных) опросов риэлтерских организаций (от 5 до 11 респондентов) о состоянии рынка встроенных нежилых помещений с февраля 2009 года;⁸⁷

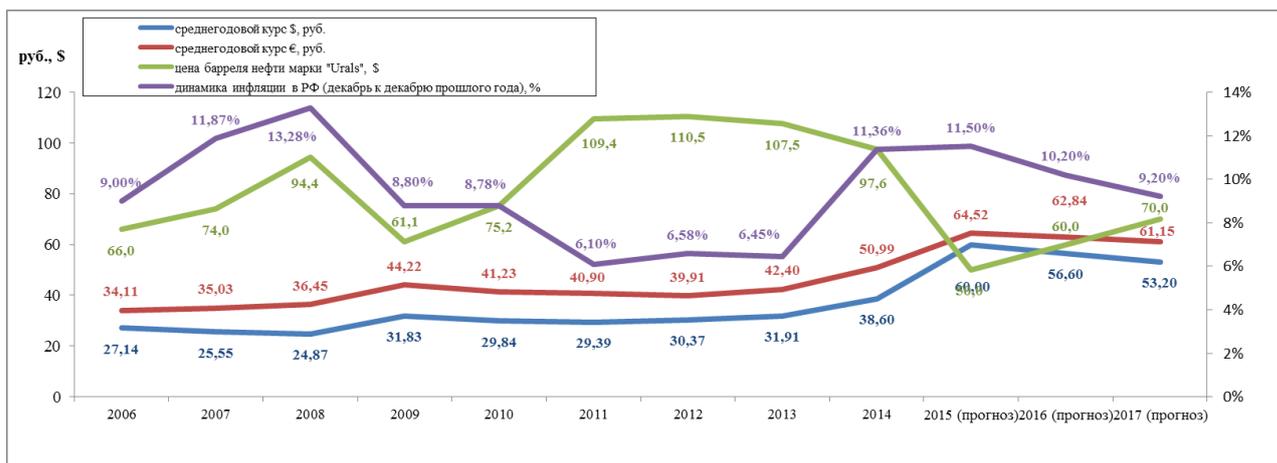
– динамик среднегодового курса иностранных валют (долл. США и евро) и стоимости барреля нефти в долларовом выражении, построенных по данным Центрального Банка РФ, Агентства Прогнозирования Экономики (при прогнозировании были учены факторы цикличности, корреляции рыночных индикаторов, изменения доступности и привлекательности инструмента для спекулянтов, роста электронной и алгоритмической торговли, степени вмешательства регулирующих органов, учащение существенных событий с течением времени);

– динамики и прогноза инфляции в РФ на 2015-2017 гг. (рисунок 6.1).

⁸⁶ В процессе мониторинга все объекты базы были приведены к единым характеристикам путем осуществления мультипликативных и аддитивных локальных корректировок основных ценообразующих факторов объектов (зона, этаж, состояние, вход, временной период и так далее). Таким образом, индекс стоимости (общерыночный показатель, описывающий тенденции рынка к изменению цен), построенный на приближенных зависимостях для каждого отдельного параметра на основании статистики за определенный период, позволил достичь большей точности расчетов и максимально исключил статистические погрешности, свойственные расчету средней величины, учитывая зависимость этих величин от времени.

⁸⁷ Полученные в ходе опросов данные о динамике относительных изменений цены сделки на рынке купли-продажи нежилого фонда дополнены значениями данного показателя по состоянию на ноябрь 2008 года, определенными методом массовой оценки при сопоставлении с результатами мониторинга.





Источник: ЦБ РФ, Агентство Прогнозирования Экономики, Министерство экономического развития РФ
Рисунок 6.1. Динамика важных экономических показателей РФ с 2006 года по 1 квартал 2015 года и прогноз на 2015-2017 гг.

Кроме того, прогноз составлен на основе базового сценария развития РФ, подготовленного Минэкономразвития РФ: «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития российской федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов».

Базовый сценарий (вариант 1) опирается на рыночные ожидания в отношении рынка энергоносителей, отраженные в консенсус-прогнозе мировых агентств, и предусматривает повышение среднегодовой цены на нефть с 50 долларов США за баррель в 2015 году до 60, 65 и 70 долларов США за баррель в 2016 – 2018 годах.

Базовый сценарий предполагает продолжение действия санкций со стороны США и ЕС на протяжении всего прогнозного периода. Это означает сохранение ограничений доступа к мировому рынку капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала из частного сектора, связанный с погашением внешнего долга.

Среднегодовой курс рубля в 2015 году ожидается на уровне 60 рублей за доллар США при среднегодовой цене на нефть Urals 50 долларов США за баррель. В среднесрочной перспективе курс национальной валюты будет укрепляться – примерно до 53 рублей за доллар США к 2018 году.

Всплеск инфляции в конце 2014 (11,36%) – начале 2015 года (прогноз -11,5%), обусловлен, прежде всего, воздействием продовольственных контрсанкций и резким ослаблением рубля. При низком потребительском спросе ожидается, что инфляция в 2016 году замедлится почти вдвое – до 6,5–7,5 процента. К 2018 году в условиях укрепления



рубля инфляция снизится до 5 процентов. Снижение инфляции и возобновление экономического роста обеспечат рост реальных доходов населения темпами 1,1 % в 2016 году и 2,6–2,8 % в 2017 – 2018 годах.

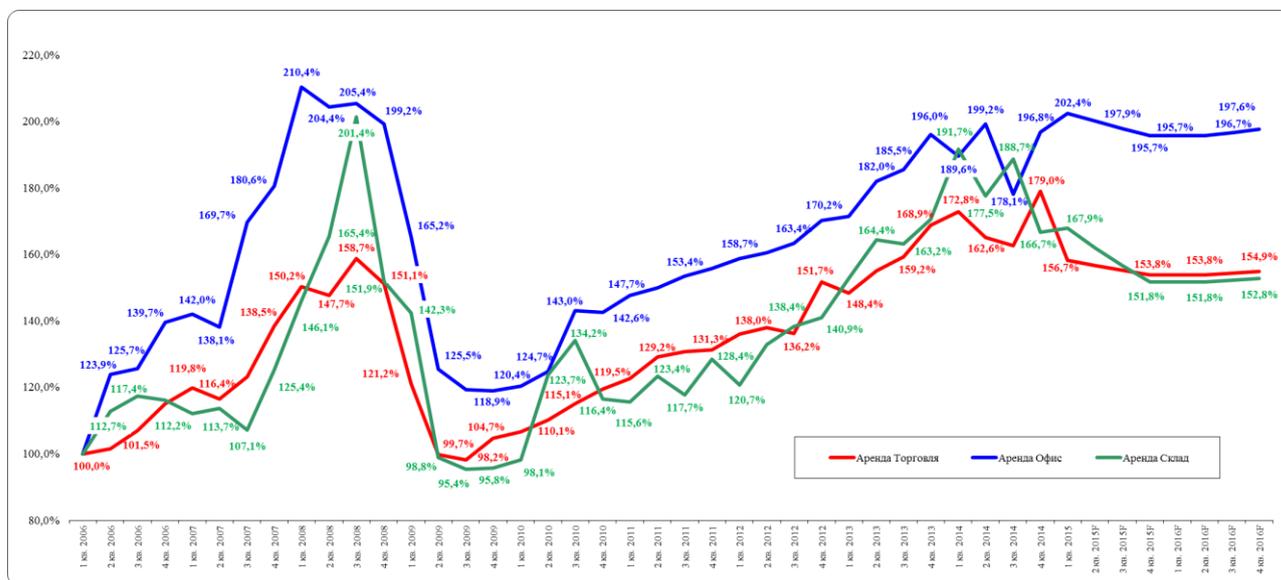
В 2015 году на фоне существенного падения инвестиций и сокращения расходов домашних хозяйств ВВП в реальном выражении снижается на 2,8 %. При этом уже в конце текущего года предполагается возобновление экономического роста до 2,3 % в 2016 году и до 2,3–2,4% в 2017 – 2018 годах.

Оптимистичный сценарий (вариант 2) базируется на предположении о более позитивной конъюнктуре рынка энергоносителей и частичной отмене экономических санкций с 2016 года.

В данной сценарии предполагается более высокий по сравнению с базовым сценарием среднегодовой рост цен на нефть Urals – с 60 долларов США за баррель в 2015 году до 70, 80 и 90 долларов США за баррель в 2016 – 2018 годах.

Рост ВВП в этом сценарии в 2016 году может достичь 3,1 %, в 2017 году составит 2,7 % и к 2018 году повысится до 3,3 процента. Среднегодовая динамика инвестиций составит около 4 %.

Прогноз развития рынка аренды встроено-пристроенных помещений представлен на рисунке 6.2.



Источник: ГУИОН

Рисунок 6.2. Динамика арендных ставок за встроено-пристроенные помещения с 2006 года и по 1 квартал 2015 года и прогноз на 2015-2016 гг., %



Таким образом, прогнозные значения изменения арендных ставок за встроенно-пристроенные помещения на период до 2016 года будут следующими (таблица 6.1).

Таблица 6.1 - Прогноз арендных ставок встроенно-пристроенных помещений Санкт-Петербурга при номинации в рублях по отношению к 1 кварталу 2015 года

Период	Изменение за период по функции использования встроенно-пристроенных помещений, ±		
	торговая	офисная	производственно-складская
2 квартал 2015 года	-1,5%	-2,3%	-5,9%
3 квартал 2015 года	-3,0%	-4,5%	-11,2%
4 квартал 2015 года	-4,4%	-6,7%	-16,1%
1 квартал 2016 года	-4,4%	-6,7%	-16,1%
2 квартал 2016 года	-4,4%	-6,7%	-16,1%
3 квартал 2016 года	-3,9%	-5,7%	-15,6%
4 квартал 2016 года	-3,4%	-4,8%	-15,1%

Источник: ГУИОН

В 2016 году прогнозируется незначительный (порядка 1%) рост арендных ставок за встроенные помещения и отдельно стоящие здания.



7. Выводы

За последний год наблюдаются негативные тенденции в социально-экономическом развитии России и Санкт-Петербурга: существенное ухудшение финансового состояния российских организаций (увеличение количества убыточных организаций в целом по России сопровождается ростом суммы убытка и сокращение суммы дохода прибыльных организаций); ощутимый рост цен на бензин и дизельное топливо; ослабление курса рубля относительно доллара и евро (в 1 квартале 2015 года наметилось укрепление национальной валюты); значительное снижение мировых цен на нефть марки "Юралс"; сокращение золотовалютных резервов страны; сокращение объема ВВП и инвестиций в основной капитал и отток капитала из страны; стагнация промышленного производства (исключение составляют такие сферы деятельности как грузо- и пассажироперевозки, услуги связи, а также ввод жилых домов, где наблюдается рост); сокращение внешнеторгового оборота (при этом происходит замещение части импорта продукцией российского производства).

Кроме того, учащаются попытки дестабилизировать экономику России извне путем ввода экономических и политических санкций против российских чиновников, предпринимателей, отдельных коммерческих компаний, отраслеобразующих предприятий и банков.

Несмотря на это, идет возвращение к приостановленным ранее сделкам, интерес иностранных инвесторов к российскому рынку возобновляется и имеется возможность из большого числа предложений сделать выгодные приобретения по упавшим ценам в кризис, поскольку именно российские проекты могут обеспечить доходность выше максимального уровня европейских показателей (доходность зарубежных инвестиционных проектов в сфере коммерческой недвижимости имеет тенденцию к снижению и уже в 2011 году составляла не более 8-11% в зависимости от сегмента и страны).

В случае выполнения базового сценария развития экономики рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в ближайший год продолжит плавное снижение (но уже более умеренными темпами), а к концу 2016 года начнется медленный подъем, который будет поддерживаться ростом спроса со стороны отечественных компаний, возобновлением инвестиционной активности иностранных компаний, а также дефицитом арендопригодных площадей, возникающим в связи с переносом сроков ввода новых объектов (или отказов от проектов).

В условиях нестабильной экономической ситуации долгосрочные прогнозы не могут быть достаточно достоверными. Наиболее вероятными значениями изменения арендных



ставок за встроенные помещения и отдельно стоящие здания будут ставки во 2 квартале 2015 года:

- снижение на 1,5% в сегменте торговых площадей;
- снижение на 2,3% в сегменте офисных площадей;
- снижение на 5,9% в сегменте производственно-складских площадей.

Прогноз развития коммерческого рынка предполагает, что снижение уровня арендных ставок в сегменте торговых площадей в 2015 году будет более умеренным относительно других сегментов, поскольку на фоне снижения темпов ввода торговых центров планируется ввод большого количества жилых комплексов со встроенными в них коммерческими помещениями.

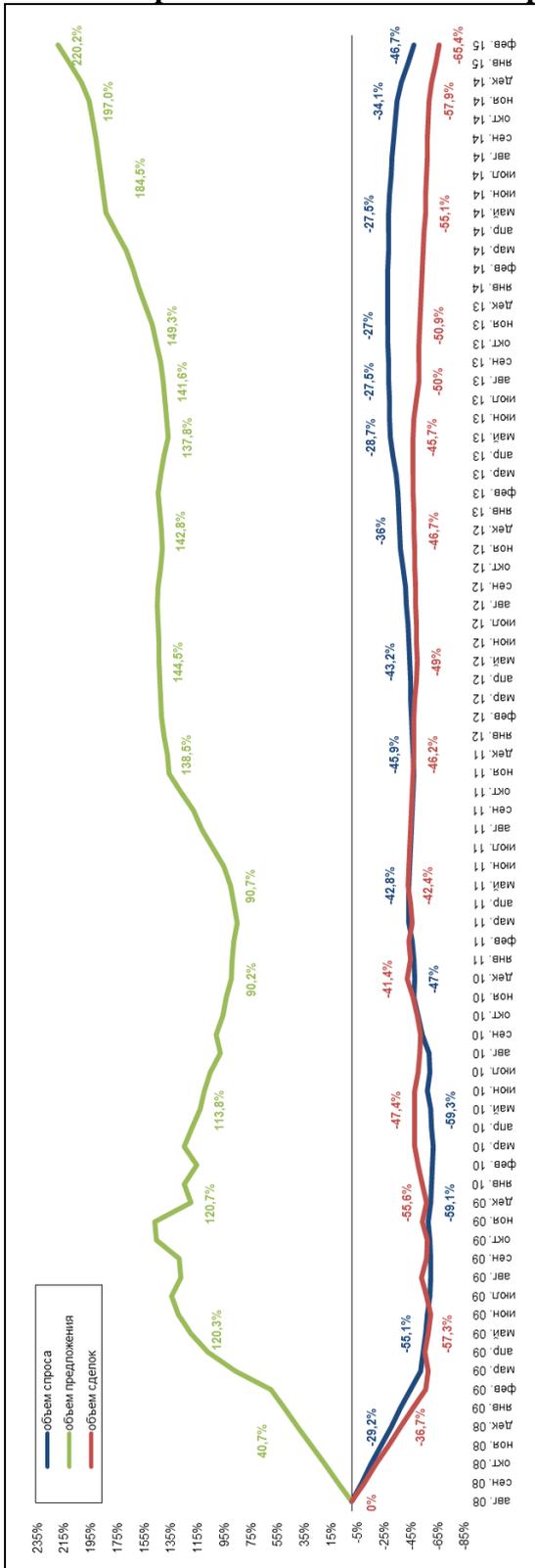
В 2016 году прогнозируется незначительный (порядка 1%) рост арендных ставок за встроенные помещения и отдельно стоящие здания, изменение относительно 1 квартала 2015 года предположительно составит:

- -3,4% в сегменте торговых площадей;
- -4,8% в сегменте офисных площадей;
- -15,1% в сегменте производственно-складских площадей.

По прогнозу для помещений, аналогичных объектам нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург, снижение уровня арендной платы за 2015 год в среднем составит 9,1%, а в течение 2016 года среднее снижение арендной платы за пользование такими объектами может составить 7,8%.

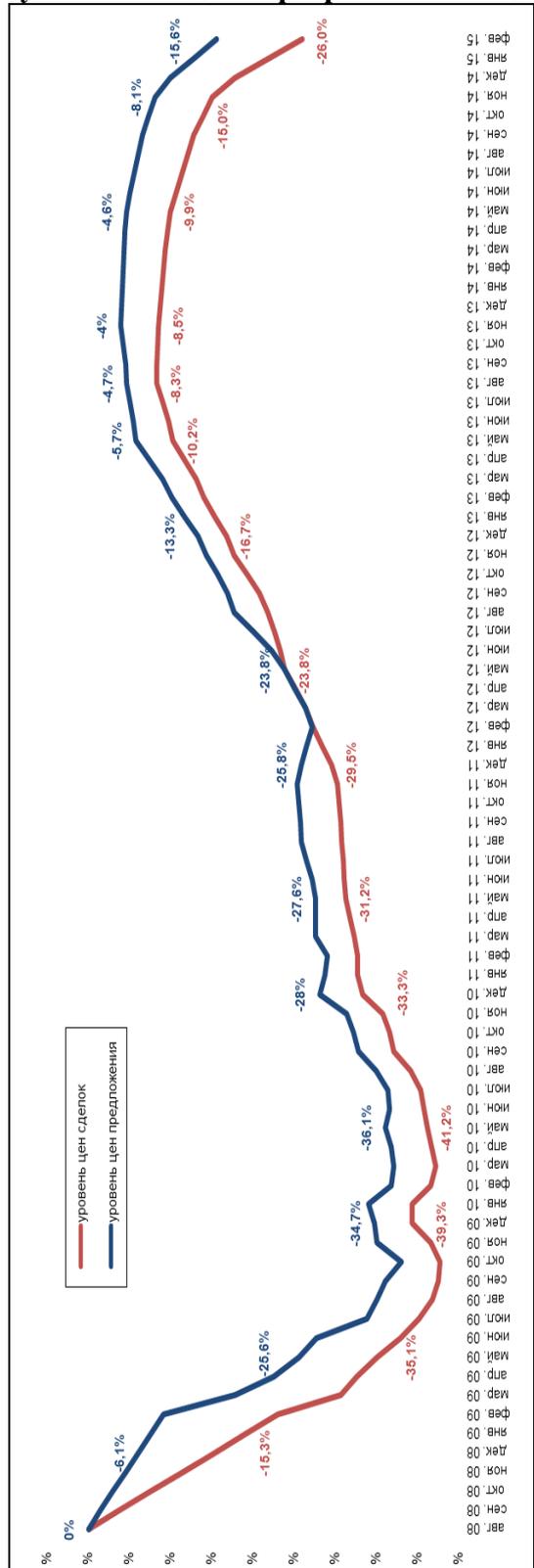


Графики динамики спроса, предложения, сделок и их ценовых показателей на рынке встроенных помещений за период с августа 2008 года по февраль 2015 года



Источник: ГУИОН

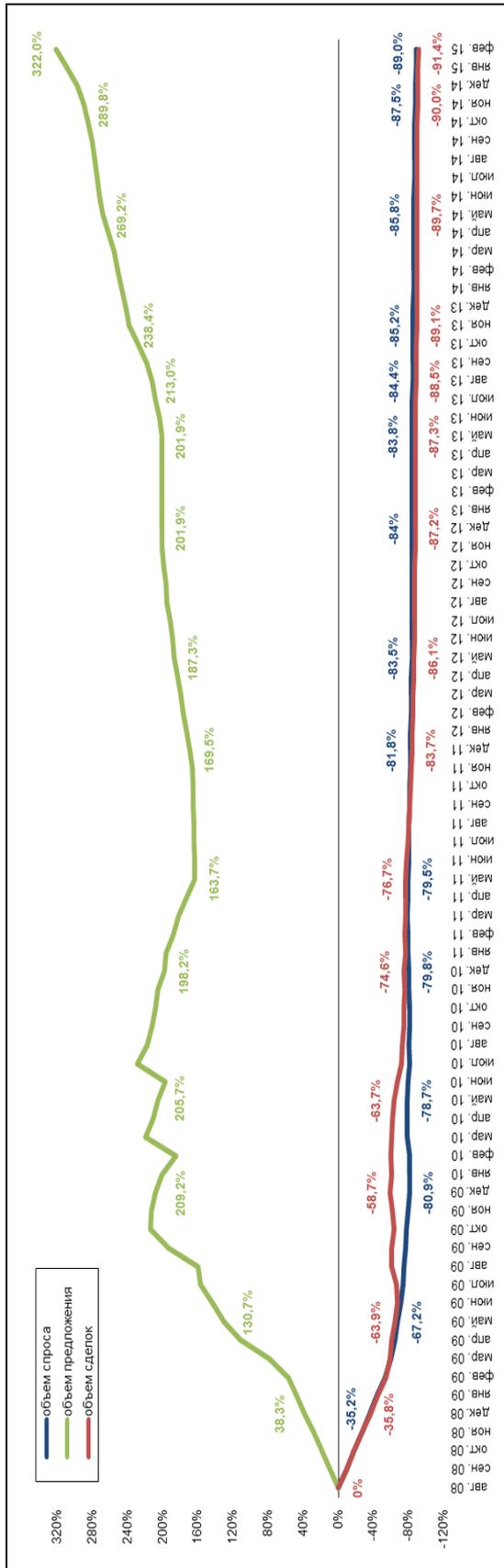
Рисунок А.1. Графики изменения активности спроса и предложения аренды торговых помещений



Источник: ГУИОН

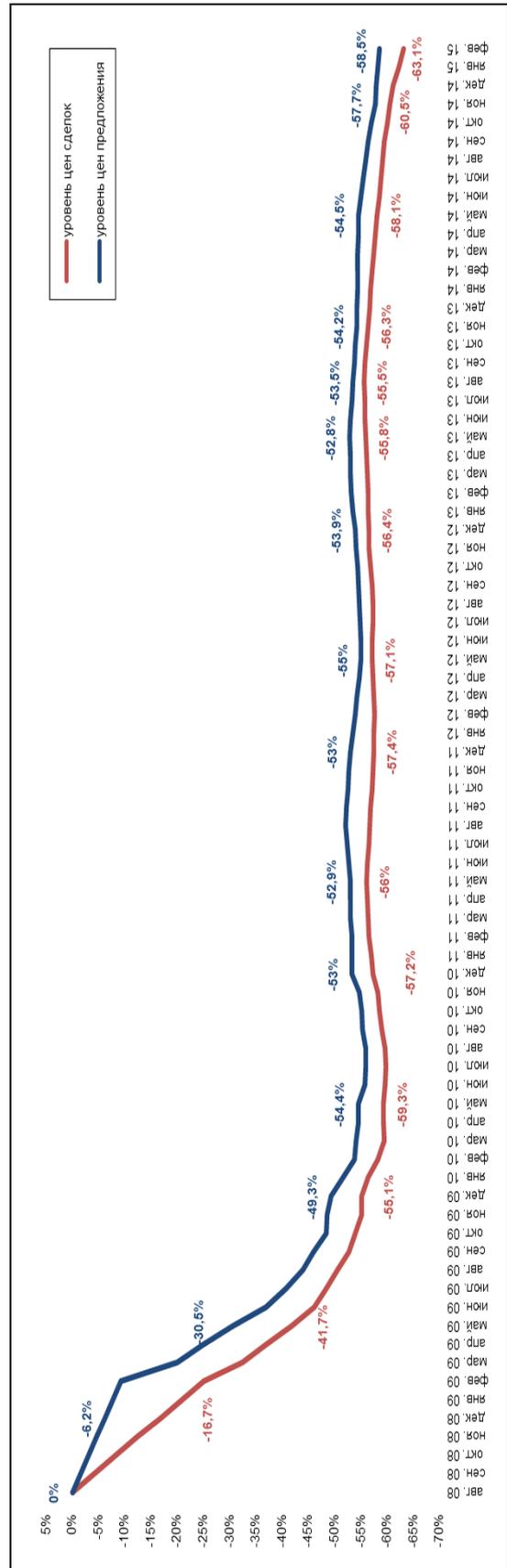
Рисунок А.2. Графики изменения уровней цен аренды торговых помещений





Источник: ГУИОН

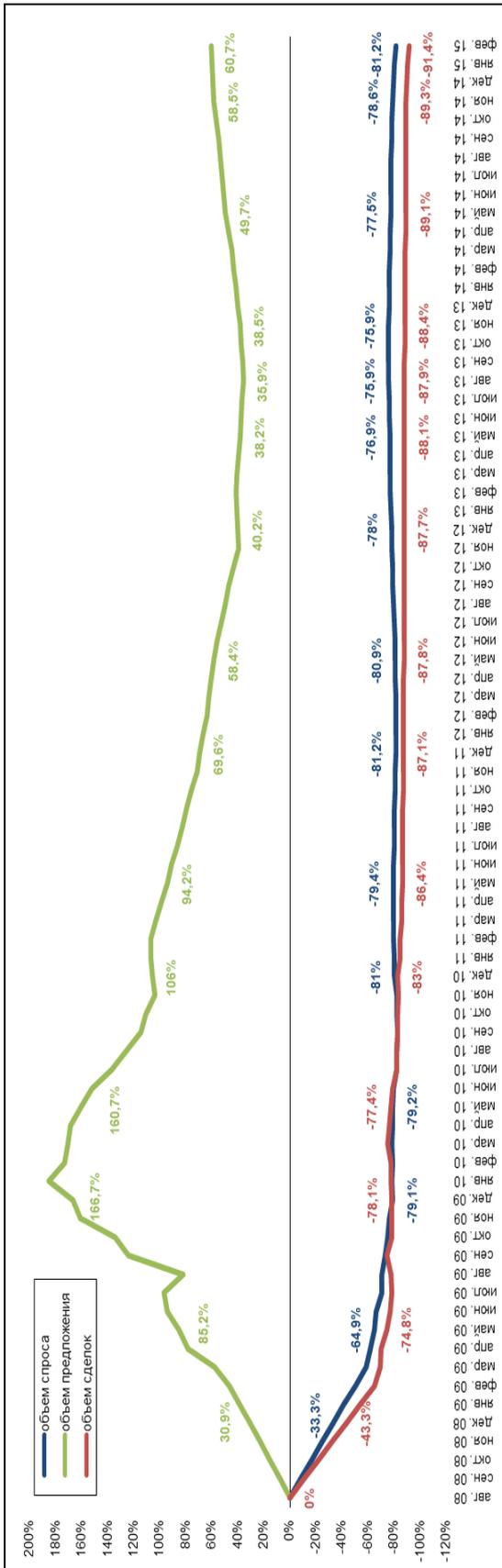
Рисунок А.3. Графики изменения активности спроса и предложения аренды офисных помещений



Источник: ГУИОН

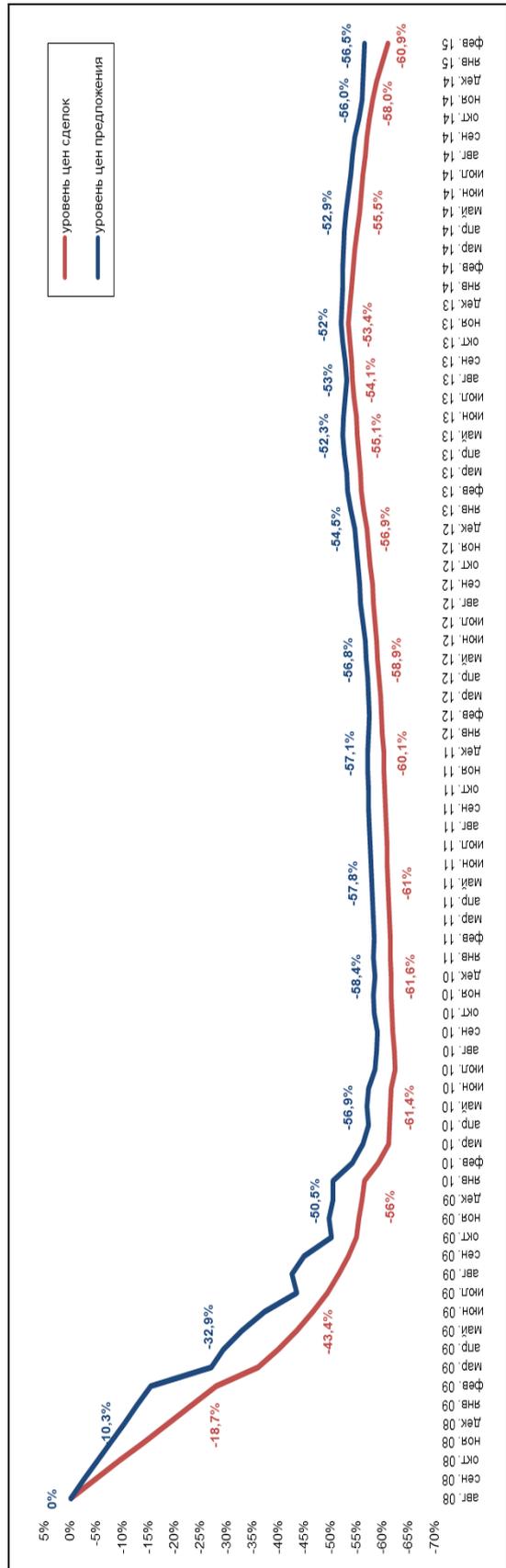
Рисунок А.4. Графики изменения уровня цен аренды офисных помещений





Источник: ГУИОН

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



Источник: ГУИОН

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



Обзор социально-экономического положения Российской Федерации в 1 квартале 2015 года⁸⁸

Российская Федерация является одним из мировых экспортеров энергоресурсов, драгоценных камней и металлов. Также РФ поставляет на мировой рынок зерно и муку, а военная промышленность ежегодно экспортирует вооружение на миллиарды долларов. Одним из ведущих секторов в структуре экономики Российской Федерации является сектор услуг (торговля, транспорт, гостинично-ресторанный сектор, связь, финансовая деятельность, операции с недвижимым имуществом, государственное управление, безопасность, образование, здравоохранение и т.п.). Значительную роль также играют обрабатывающая промышленность и промышленное производство.

Наиболее точно экономический рейтинг страны определяет ВВП. Этот макроэкономический показатель характеризует рыночную стоимость всех конечных товаров и услуг. Ежегодно Всемирный Банк публикует рейтинг мировых экономик по уровню внутреннего валового продукта. На начало 2015 год девятое место этого рейтинга занимает Российская Федерация. По прогнозам экспертов в 2015 году объем ВВП российской экономики составит 2 544,38 млрд. долл. США.⁸⁹

По данным Finmarket.ru, в 2015 году Международный валютный фонд (МВФ) ожидает падения экономики России на 3,8%. По итогам 2014 года МВФ оценил рост российской экономики в 0,6%, в январе - падение на 3%. В 2016 году падение ВВП РФ по прогнозам МВФ составит 1,1% (в предыдущем прогнозе ожидалось снижение на 0,7%).

Рецессию в России специалисты МВФ назвали одним из сдерживающих факторов роста общемирового ВВП в 2015 году. Среди других факторов - замедление темпов китайской экономики и ослабление еврозоны.⁹⁰

Денежно-кредитная система

Федеральный бюджет

На 1 апреля 2015 года федеральный бюджет был исполнен с кассовым дефицитом в размере 812,3 млрд. руб. (4,9% ВВП).

⁸⁸ Источники информации: Банк России (www.cbr.ru), Федеральное казначейство РФ (www.roskazna.ru), Федеральная служба государственной статистики (Росстат, www.gks.ru), Министерство экономического развития РФ (www.economy.gov.ru), Министерство финансов Российской Федерации (www.info.minfin.ru).

⁸⁹ <http://top-reiting.ru/rejting-mirovyh-ekonomik-36/>.

⁹⁰ <http://www.finmarket.ru/main/news/3992265>.



При этом доходы бюджета составили 3 436,8 млрд. руб. или 20,7% ВВП, а расходы – 4 249,1 млрд. руб. или 25,6% ВВП (таблица Б.1).

Таблица Б.1 - Исполнение федерального бюджета, млрд. руб.

Макроэкономические показатели	Исполнено за 2014 год	Закон о бюджете на 2015 год	Исполнение бюджета на 01.04.2015
Доходы	14 488,2	12 539,7	3 436,8
Расходы	13 821,6	15 215,0	4 249,1
Профицит (+) / дефицит (-)	666,6	-2 675,3	-812,3

Источник: Федеральное казначейство РФ (www.roskazna.ru)

Золотовалютные резервы и денежная база

Золотовалютные резервы ЦБ РФ с начала 2015 года снизились на \$29,1 млрд. или на 7,5%. На 01.04.15 их объем составил \$356,4 млрд. против \$385,5 млрд. в начале года.

Денежная база в широком определении снизилась на 14,7% (с 11 332,0 млрд. руб. на 01.01.15 до 9 662,5 млрд. руб. на 01.04.15).

После резкого роста курса валют в декабре 2014 г., 16.12.2014 г. ЦБ экстренно повысил ключевую ставку с 10,5% до 17%. После стабилизации ситуации на валютном рынке последовало поэтапное ее снижение до 15% с 02.02.2015, до 14% с 16.03.2015 и до 12,5% с 05.05.2015г.

Курсы валют

Курсы иностранных валют по отношению к российскому рублю изменились следующим образом: на 1 мая 2015 года по сравнению с 01.01.15 доллар США снизился на 9,1% до 51,1388 руб./ долл. США, евро снизился на 16,4% до 57,1578 руб./ евро. При этом стоимость «бивалютной» корзины снизилась на 12,7% до 53,8474 руб. (таблица Б.2). После 1 мая 2015 года тенденция снижения курсов евро и доллара США (как и «бивалютной» корзины) продолжилась.

Таблица Б.2 - Показатели денежно-кредитной системы России

Показатель	01.01.14	01.04.14	01.07.14	01.10.14	01.01.15	01.05.15
Международные резервы, млрд. \$	510,5	473,9	474,3	454,7	386,2	358,5
Денежная база в широком определении, млрд. руб.	10 503,9	9 344,7	9 672,4	9 947,9	11 332	9 520
Курсы валют, в т.ч.:						
– доллар США к российскому рублю, руб./\$	32,6587	35,6053	33,8434	39,3836	56,2376	51,1388
– евро к российскому рублю, руб./€	45,0559	48,9680	46,1827	49,9817	68,3681	57,1578
– стоимость бивалютной корзины, руб.	38,2374	41,6185	39,3961	44,1527	61,6963	53,8474

Источник: ЦБ РФ



Финансы организаций

Сальдированный финансовый результат деятельности организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) наблюдаемых видов экономической деятельности без учета инфляции в целом по экономике снижается с 2013 года. По итогам 2014 г. он сократился на 9,1% по сравнению с 2013 г. и составил 5 902,7 млрд. руб. В 2013 году Сальдированный финансовый результат составил 6 541,6 млрд. руб., снижение по сравнению с 2012 годом составило 14,3%. За два года сокращение составило почти треть.

В январе 2015 года сальдированный финансовый результат впервые с 2010 года оказался отрицательным (-152,5 млрд. руб., в январе 2014 года – 532,0 млрд. руб.).

В январе 2015 г. сальдированный финансовый результат в промышленности оказался отрицательным -57,1 млрд. рублей за счет полученных значительных убытков в обрабатывающем секторе (-506,4 млрд. рублей). В транспорте и связи тоже зафиксированы убытки -141,4 млрд. рублей. Строительство в январе продемонстрировало рост сальдированного финансового результата (112,3%) на фоне замедления снижения объема строительных работ и активизации жилищного строительства вследствие ажиотажного спроса на недвижимость в условиях произошедшей в конце года девальвации рубля.

Инвестиции

Инвестиции в основной капитал

Согласно данным Росстата, инвестиции в основной капитал в России в 1 кв. 2015 г. снизились в годовом выражении на 6% и составили в марте 744,3 млрд. руб.

Иностранные инвестиции

В 1 квартале 2015 года по данным Банка России объем прямых иностранных инвестиций в Россию составил 2,7 млрд. долл. США, всего иностранные инвестиции в РФ демонстрируют отток капитала в связи с погашением ранее принятых обязательств (таблица Б.3).

Таблица Б.3 - Динамика поступления иностранных инвестиций в Россию, млрд. долл. США по данным Банка России

Показатель	1 кв. 2014 г.	1 кв. 2015 г.
Прямые иностранные инвестиции	12.9	2.7
Портфельные инвестиции	-16.2*	-11.7
Прочие инвестиции	5.9	-21.7
Всего	2.6	-30.7

* показатели с отрицательным знаком характеризуют погашение долга по ранее принятым обязательствам

Источник: ЦБ РФ



Производство товаров и услуг

Валовой внутренний продукт

Объем ВВП РФ в 1 квартале 2015 года составил 73 119 трлн. руб., снизившись на 2,2%. На снижение ВВП повлиял спад в строительстве, обрабатывающих производствах, розничной торговле. Положительное влияние оказали динамика сельского хозяйства и добыча полезных ископаемых.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в 1 квартале 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,6%, в том числе: в обрабатывающих производствах – 98,4%, в добывающих отраслях – 100,7%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 100,0%.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", в 1 кв. 2015 г. составил 914,6 млрд. руб. (95,3% к аналогичному периоду 2014 года).

Ввод жилья в 1 кв. 2015 года увеличился относительно аналогичного периода 2014 года на 32,8% и составил 18,5 млн. кв.м (235,4 тыс. квартир).

Транспорт и связь

В 1 кв. 2015 года относительно аналогичного периода 2014 года грузооборот транспорта сократился на 1,7%, составив 1247,6 млрд. т-км.

Пассажиरोоборот транспорта общего пользования в 1 квартале 2015 года составил 95,1 млрд. пасс.-км (92,1% к январю-марту 2014 года), в том числе: железнодорожного – 23,7 млрд. пасс.-км, автомобильного – 27,6 млрд., воздушного – 43,8 млрд. пасс.-км.

В январе-марте 2015 г. динамика объема услуг связи увеличилась на 0,7%, что на 0,5 п.п. ниже аналогичного показателя 2014 года. При этом, объем предоставленных услуг связи в общей структуре объема платных услуг населения за январь-март составил 16,7%.

Цены и тарифы

В марте 2015 года относительно февраля индекс потребительских цен составил 101,2% (с начала года – 107,4%). При этом базовый индекс потребительских цен (БИПЦ),



исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного и сезонного характера, составил в марте 101,5% (с начала года – 107,5%).

Стоимость фиксированного и минимального набора потребительских товаров и услуг в среднем по России в конце марта 2015 года составили 12830,1 и 3774,3 руб./мес., увеличившись с начала года на 6,2% и 13,7%.

Индексы цен потребителей и производителей, включая индекс цен на первичном и вторичном рынке жилья, в марте 2015 года представлены в таблице Б.4.

Таблица Б.4 - Индексы цен товаров (услуг), %

Индекс	Март 2015 года к декабрю 2014 года	Март 2015 года к февралю 2015 года
Потребительские цены		
Индекс потребительских цен, в т.ч.:	107,4	101,2
на продовольственные товары (без алкогольных напитков),	110,9	101,6
на непродовольственные товары,	106,8	101,4
на платные услуги населению	103,3	100,3
Цены производителей		
Индекс цен производителей промышленных товаров, в т.ч.:	109,2	105,5
в добывающих отраслях,	114,7	117,6
в обрабатывающих производствах,	109,1	103,0
в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды	101,2	102,1
Сводный индекс цен строительной продукции	102,3	97,5
Индекс тарифов на грузовые перевозки	105,1	99,9
Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц	100,1	100,1
Индекс цен на первичном и вторичном рынках жилья (данные за 4 квартал 2014 года к 4 кварталу 2013 года / к предыдущему кварталу)	105,7 и 105,1	101,2 и 101,7

Источник: Росстат

Средняя цена на нефть марки "Юралс" (российская экспортная марка) в 1 кв. 2015 г. относительно 1 кв. 2014 года снизилась на 50,6% и составила 52,8 долл. США/бар.

Средняя цена производителей на бензин и дизельное топливо на внутреннем рынке в марте 2015 г. составила 16,8 и 20,75 руб./л (+0,4% и +14,7% с начала года), средняя цена потребителей – 33,11 и 34,25 руб./л (+6,0% и +2,9%) соответственно.

Торговля

Розничная торговля, общественное питание и платные услуги

Оборот розничной торговли в 1 кв. 2015 года составил 6286,5 млрд. руб. или 93,3% к аналогичному периоду 2014 года (в товарной массе).

Снижение динамики оборота общественного питания отмечается с начала 2013 года. За январь-март 2015 г. оборот общественного питания уменьшился на 4,4% по сравнению с соответствующим периодом 2014 года.



В 1 квартале 2015 г. объем платных услуг населению уменьшился по сравнению с январем-мартом 2014 г. на 0,8%, в то время как в январе-марте 2014 г. по сравнению с аналогичным периодом 2013 года наблюдался рост на 1,2 процента.

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот в январе-марте 2015 года по сравнению с январем-мартом 2014 года сократился на 32,1% и составил 132,8 млрд. долл. США (в том числе 65,2% - экспорт, 34,8% - импорт), при этом экспорт сократился на 29,6%, импорт - на 36,3%.

Сальдо внешнеторгового баланса сложилось положительным в сумме 40,4 млрд. долл. США.

Демография и занятость

По предварительной оценке, численность постоянного населения России на 01.01.15 составила 146,3 млн. чел., увеличившись в годовом выражении на 1,8%.

Численность экономически активного населения в декабре 2014 года составила 76,0 млн. чел. (52% от общей численности населения страны), в том числе 71,6 млн. чел. (94,2% экономически активного населения) были заняты в экономике.

В государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных были зарегистрированы 1 млн. чел.

Уровень регистрируемой безработицы в 1 кв. 2015 года составил 5,3% (с исключением сезонного фактора).

Уровень жизни населения

Среднедушевые доходы населения в марте 2015 году составили 27 251 руб. (111,1% относительно аналогичного периода 2014 года). Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) сократились в 1 кв. 2015 года относительно 1 кв. 2014 года на 1,4%.

Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата в марте 2015 года составила 33 205 руб. и по сравнению с мартом 2014 года выросла на 6,1%. В целом за 1 кв. 2015 года номинальная начисленная заработная плата составила 31 800 руб. (прирост относительно прошлого года – 6,5%).

Реальная среднемесячная начисленная заработная плата в 1 кв. 2015 года снизилась относительно аналогичного периода 2014 года на 8,3%.



Величина прожиточного минимума в 1 квартале 2015 года выросла на 25,7% относительно аналогичного периода 2014 года, составив 9 662 руб./чел. в мес., в том числе: 10 404 руб./чел. в мес. для трудоспособного населения, 7 916 руб./чел. в мес. для пенсионеров, 9 489 руб./чел. в мес. для детей.

Обзор социально-экономического положения Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года⁹¹

Санкт-Петербург входит в число ведущих субъектов Российской Федерации и располагает мощной экономикой. В Санкт-Петербурге сосредоточен огромный кадровый, интеллектуальный и инновационный потенциал, имеются значительные промышленные и технологические ресурсы. За последнее десятилетие Санкт-Петербург сумел добиться значительных результатов развития экономики, увеличения финансовой базы, улучшения состояния городской среды и роста уровня жизни населения.

Денежно-кредитная система

Региональный бюджет

На 1 апреля 2015 года бюджет Санкт-Петербурга исполнен с профицитом 26,2 млрд. руб. При этом доходы (без учета внутренних оборотов) составили 118,1 млрд. руб., а расходы - 91,9 млрд. руб. (таблица Б.5).

Таблица Б.5 - Исполнение бюджета Санкт-Петербурга, млрд. руб.

Макроэкономические показатели	Исполнено за 2014 год	Закон о бюджете на 2015 год	Исполнение бюджета на 01.04.2015
Доходы	490,1	419,5	118,1
Расходы	504,8	474,4	91,9
Профицит (+) / дефицит (-)	-14,7	-54,9	26,2

Источники: Управление Федерального казначейства по г. Санкт-Петербургу (www.piter.roskazna.ru/)

Финансы организаций⁹²

В январе-феврале 2015 года сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций Санкт-Петербурга снизился на 35,2% и составил 13,9 млрд. руб.

⁹¹ Источники информации: Федеральная служба государственной статистики (Росстат, www.gks.ru), Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (Петростат, www.petrostat.gks.ru), официальный портал Администрации Санкт-Петербурга (www.gov.spb.ru), Комитет экономического развития, промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга (www.cedipt.spb.ru).

⁹² Без банков, страховых и бюджетных организаций, субъектов малого предпринимательства. Сравнение показателей произведено в текущих ценах по сопоставимому кругу организаций.



Число убыточных организаций в январе-феврале 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года уменьшилось на 3,2%, а сумма убытка возросла в 1,8 раз. Доля убыточных организаций составила 28% от общего числа.

Инвестиции

Инвестиции в основной капитал

Объем инвестиций в основной капитал крупных организаций Санкт-Петербурга в январе-феврале 2015 года составил 22,3 млрд. руб. или 146% к январю-февралю 2014 года.

Иностранные инвестиции

В 2014 году в России наблюдалась тенденция к снижению иностранных инвестиций, за год объем прямых иностранных инвестиций в России упал на 70%, до 19 млрд. долл. США. В Санкт-Петербурге также наблюдается снижение иностранных инвестиций, что стимулирует к усилению адресной работы с европейским бизнес-сообществом.

Производство товаров и услуг

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в январе-феврале 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года составил 90,7%, в том числе: в обрабатывающих производствах – 88,2%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 101,7%.

Строительство

Организациями Санкт-Петербурга за январь-март 2015 года по виду деятельности "строительство" выполнено работ на сумму почти 73,2 млрд. руб. (94,6% к аналогичному периоду 2014 года).

Ввод жилья в январе-марте 2015 года вырос относительно января-марта 2014 года на 6% и составил 1,0 млн. кв. м (18,1 тыс. квартир).



Транспорт и связь

В январе-марте 2015 года относительно аналогичного периода 2014 года объем грузоперевозок организациями транспорта (без железнодорожного) в Санкт-Петербурге увеличился на 11,2% и составил 2,6 млн. тонн.

Объем услуг организаций транспорта Санкт-Петербурга в январе-марте 2015 года составил 131,6 млрд. руб., и в действующих ценах возрос по сравнению с январем-мартом 2014 года на 15,4%.

Объем услуг связи, оказанных организациями Санкт-Петербурга в январе-марте 2015 года составил 29,0 млрд. руб., и в действующих ценах возрос по сравнению с январем-мартом 2014 года на 1,2%.

Цены и тарифы

В марте 2015 года относительно февраля 2015 года индекс потребительских цен составил 101,0% (с начала года – 108,4%). При этом базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного и сезонного характера, составил 101,3% (с начала года – 108,2%).

Стоимости фиксированного и минимального набора потребительских товаров и услуг в марте 2015 года составили 13 877,81 и 4 453,22 руб./мес., увеличившись с начала года на 7,7% и 14,4% соответственно.

Индексы цен производителей, включая индекс цен на первичном и вторичном рынке жилья, в 1 квартале 2015 года представлены в таблице Б.6.

Таблица Б.6 - Индексы цен товаров (услуг), %

Индекс	Март 2015 года к декабрю 2014 года	Март 2015 года к февралю 2015 года
Потребительские цены		
Индекс потребительских цен, в т.ч.:	108,4	101,0
на продовольственные товары (без алкогольных напитков),	112,3	101,4
на непродовольственные товары,	108,3	101,5
на платные услуги населению	103,8	99,8
Цены производителей		
Индекс цен производителей промышленных товаров, в т. ч.:	110,1	102,5
в обрабатывающих производствах,	111,0	102,7
в добывающих отраслях,	110,1	102,5
в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды	99,3	99,8
Сводный индекс цен строительной продукции	103,1	98,7
Индекс тарифов на грузовые перевозки	104,1	99,9
Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц	99,7	100,0
Индекс цен на первичном и вторичном рынках жилья	102 и 102,3	99,5 и 100



Индекс	Март 2015 года	Март 2015 года
	к декабрю 2014 года	к февралю 2015 года
(4 квартал 2014 года к 4 кварталу 2013 года / к предыдущему кварталу)		

Источник: Росстат

Средняя потребительская цена на бензин и дизельное топливо в марте 2015 года относительно декабря 2014 года выросла на 0,9% и 0,4%, составив 33,9 и 34,47 руб./л соответственно.

Торговля

Розничная и оптовая торговля, общественное питание и платные услуги

Оборот розничной торговли в январе-марте 2015 года составил 238 млрд. руб., (87,6% к показателю аналогичного периода 2014 года).

Оборот оптовой торговли в январе-марте 2015 года составил 672,4 млрд. руб. (91,8% к показателю аналогичного периода 2014 года).

Оборот общественного питания в январе-марте 2015 года составил 13,0 млрд. руб. (94,3% к показателю аналогичного периода 2014 года), платных услуг населению – 95,4 млрд. руб. (97,6%).

Внешняя торговля

Внешнеторговый оборот в январе-декабре 2014 года сократился по сравнению с январем-декабрем 2013 года на 7,1% и составил более 50,2 млрд. долл. США, при этом экспорт увеличился на 6,2% до 20,3 млрд. долл. США, импорт сократился на 14,3% до 29,9 млрд. долл. США. Таким образом, в общем объеме товарооборота экспорт составил 40,4%, импорт – 59,6%. Сальдо внешнеторгового баланса сложилось отрицательным в размере 9,6 млрд. долл. США. Данные за 1 квартал 2015 года не опубликованы.

Демография и занятость

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 марта 2015 года составила 5 190,5 тыс. чел., увеличившись относительно 1 марта 2014 года на 1%.

Численность экономически активного населения в 1 квартале 2015 года составила 2 965,7 тыс. чел. (около 57% от общей численности населения Санкт-Петербурга).



К концу марта 2015 года в государственных учреждениях службы занятости населения было зарегистрировано в качестве безработных 12,9 тыс. чел. (133,3% к уровню января-марта 2014 года).

Уровень регистрируемой безработицы на конец марта 2015 года составил 0,4% от численности экономически активного населения.

Уровень жизни населения

Среднедушевые денежные доходы жителей Санкт-Петербурга за январь-февраль 2015 года составили 28 522 руб. (110,4% к январю-февралю 2014 года). Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в январе-феврале 2015 года снизились на 3,7% относительно января-февраля 2014 года. Общий объем доходов составил 296 млрд. руб.

Средняя номинальная начисленная заработная плата в январе-феврале 2015 года составила 40 081 руб. и относительно аналогичного периода 2014 года увеличилась на 11,2%. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-феврале 2015 года составила 93,8% к уровню января-февраля 2014 года.

Величина прожиточного минимума на 4 квартал 2014 года возросла на 6,4% относительно предыдущего периода и составила 8 479,2 руб./чел. в мес., в том числе: 9 332,1 руб./чел. в мес. для трудоспособного населения, 6 704,4 руб./чел. в мес. для пенсионеров, 8 129,3 руб./чел. в мес. для детей.



Стратегические инвестиционные проекты Санкт-Петербурга

Расположение / площадь участка / бюджет / срок реализации / инвестор	Описание проекта	Статус реализации
Строительство автомагистрали Западного скоростного диаметра		
От транспортной развязки с КАД в южной части города, через территорию Морского пассажирского порта, до выезда на федеральную автодорогу Е-18 "Скандинавия" на севере города / 212,7 млрд. руб. / 2004-2016 гг. / бюджеты СПб и РФ, средства частного инвестора	Цель: платная скоростная автомагистраль, которая обеспечит транспортные связи Большого морского порта Санкт-Петербурга через КАД с федеральными выходами на Москву, регионы России, страны Балтии и Скандинавии, а также снизит транспортную нагрузку на исторический центр города. Общая протяженность трассы - 46,6 км, количество транспортных развязок - 14, количество полос движения - 8, расчетная скорость движения транспорта - 120 км/ч, пропускная способность - до 128000 автомобилей в сутки.	В мае 2014 ООО "Магистраль северной столицы" приступило к платной эксплуатации Северного участка ЗСД. В настоящее время продолжается строительство последнего и самого сложного Центрального участка трассы.
Создание территории западной части Васильевского острова		
Продолжение западной части Васильевского острова / 476,7 га / 28,8 млрд. руб. / 2005-2025 гг. / ООО "УК "Морской фасад"	Цель: формирование в центральной части Санкт-Петербурга среды высокого градостроительного и архитектурно-художественного качества с учетом растущей потребности Санкт-Петербурга в современном жилье, центрах деловой и социально-культурной активности и объектах морского транспорта. Создание нового многофункционального района города на вновь образованных территориях, совмещающего общественно-деловые и жилые функции. На территории разместятся жилые микрорайоны, деловой и торговые центры, предприятия сферы обслуживания, рестораны и центры развлечений, учреждения образования, гостиницы, выставочный и конгресс-центр, музеи, театры и другие учреждения культуры. Кроме того, здесь планируется строительство станции метро "Морской фасад". Площадь объектов жилой застройки: почти 1,8 млн. кв.м, в т.ч.: площадь подземного паркинга 236,7 тыс. кв.м, площадь объектов общественно-деловой застройки - 2,2 млн. кв.м	Продолжается формирование и инженерная подготовка территории. Разрабатывается долгосрочная целевая программа на период с 2014-2020 гг., предусматривающей расходные обязательства города и естественных городских монополистов в рамках развития проекта (в том числе строительства объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры).
Строительство административного и общественного делового комплекса "Невская ратуша"		
Центр города, квартал, ограниченный Дегтярным пер., ул. Моисеенко и Новгородской ул. /	Центр: развитие территорий. Общественно-деловой комплекс, в котором разместятся органы государственной власти, а также 8 бизнес-центров класса "А" общей площадью 200 тыс. кв.м, конгресс-отель на	Откладывается строительство 2-ой очереди МФК «Невская Ратуша», при этом офисные объекты могут быть заменены апарт-отелями или другими объектами



Расположение / площадь участка / бюджет / срок реализации / инвестор	Описание проекта	Статус реализации
6,1 га / 29,7 млрд. руб. / 2007-ноябрь 2014 гг. / ОАО "Банк ВТБ"	250 номеров, пешеходная зона с общепитом, двухуровневый подземный паркинг на 2400 мест (100 тыс. кв.м). Общая площадь проекта - 344000 кв.м.	
Преобразование территории острова Новая Голландия		
Центр города, о-в Новая Голландия / 7,8 га / 12,1 млрд. руб. / 2010-2015 гг. / ООО "Новая Голландия Девелопмент"	Цель: редевелопмент индустриальной территории в историческом центре Санкт- Петербурга, включающий создание общественно-делового МФК с выставочными площадями, гаражом, объектами инженерной инфраструктуры на территории о-ва Новая Голландия.	Продолжается реконструкция по пректу архитектурного бюро "WORKac".
Преобразование территории Апраксина двора		
Центр города, территория, ограниченная Садовой ул., ул. Ломоносова, наб. р. Фонтанки и Апраксиным пер. / 12 га / 40 млрд. руб. / 2008-2016 гг. / частные инвестиции	Цель: создание многофункционального общегородского центра со статусом "пешеходная зона повышенной комфортности" путем комплексного преобразования территории Апраксина двора. Создание многофункционального общегородского центра, состоящего из нескольких взаимодействующих зон: жилой, торговой, офисной и центральной общественной зоны, включающей рестораны и пешеходный променад, две гостиницы на 550 номеров, паркинг на 2500 мест. Общая площадь застройки: 347500 кв.м Площадь объектов жилой застройки: 70000 кв.м Площадь объектов общественно-деловой застройки: 70000 кв.м Площадь торговых объектов: 80000 кв.м.	К концу 2015 года будет готова финансовая модель реконструкции, которая позволит начать привлекать к проекту инвесторов.
Создание города-спутника Южный		
Пушкинский р-н / 2012 га / 3,7 млрд. евро/ 2011- 2028 гг. / частные инвестиции	Цель: проектирование и строительство многофункциональной зоны с доступной транспортной системой и развитой инфраструктурой, включающей: жилые помещения (4,3 млн. кв.м), 37 детских садов, 16 школ, 21 спортивный и развлекательный центр, 9 поликлиник.	Строительство города-спутника должно начаться в 2016 году, оно продлится 20 лет
Строительство индустриального парка "Южный" (в рамках проекта города-спутника Южный)		
Пушкинский р-н / 100 га / 580 млн. евро / частные инвестиции	Цель: проектирование и строительство индустриального парка для размещения высокотехнологичных производств III-IV класса вредности (1197 тыс. кв.м), складских комплексов (360 тыс. кв.м) и административных зданий (200 тыс. кв.м).	Срок окупаемости – 6 лет.

