



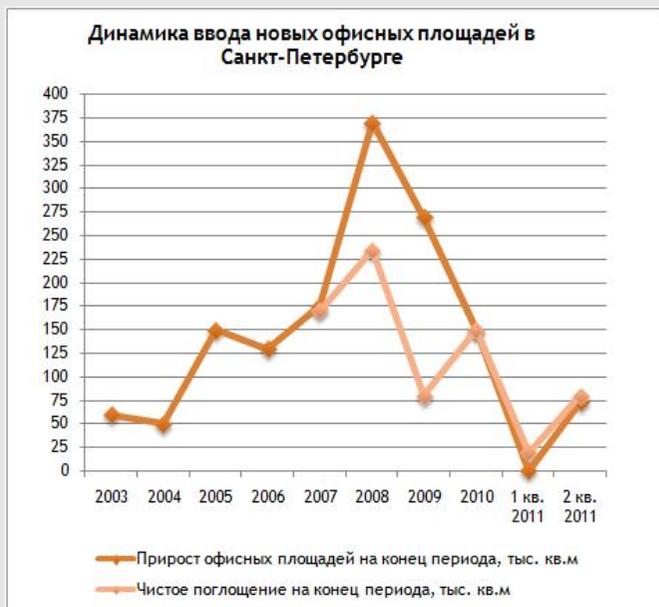
АйБи Групп
ГРУППА КОМПАНИЙ

Обзор рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. Второй квартал 2011 года





Рынок офисной недвижимости



В первой половине 2011 года на офисном рынке появилось мало новых проектов, хотя заполняемость уже существующих объектов высокая. Но, как и в предыдущий год, инвесторы менее охотно вкладывают средства в проекты офисных центров, нежели в иные функции, например, жильё, которое является абсолютным лидером по числу проектов, или торговлю.

Тем не менее, к концу года прогнозируется увеличение активности инвесторов на рынке офисной недвижимости.

В числе крупных событий на офисном рынке города за второй квартал 2011 года можно назвать следующие:

- Управляющая компания «Лидер» начала кампанию по сдаче в аренду помещений в строящемся на площади Конституции небоскребе Leader Tower. В настоящее время объект построен до 30 этажа; всего здание высотой 140 м будет иметь 38 этажей, общая площадь объекта составляет 49,5 тыс. кв.м. Примерно треть площадей планируется выставить на продажу. Ввести объект планируется к 2013 году; арендные ставки составят 2 500 рублей за 1 кв.м в месяц. По мнению экспертов, объём инвестиций составил не менее 2,5 млрд. рублей.

- Введена в эксплуатацию 1-ая очередь бизнес-центра Scandinavian House (шос. Революции, 69) - первого проекта управляющей компании Sloane Square Capital Partners, управляющей фондами частных инвестиций. Площадь очереди - 4 тыс. кв.м. В целом проект будет разбит на две-три очереди, его общая площадь составит чуть более 12,4 тыс. кв.м. Объект позиционируется в классе В+. Стоимость аренды составляет 750-760 рублей за 1 кв.м в месяц.

- ГК «УНИСТО Петросталь» стала арендатором бизнес-центра «Охта-Хаус». Объект класса В расположен в Красногвардейском районе, на пересечении Индустриального проспекта и шоссе Революции. Компания заняла более 4 тыс. кв.м. Строительством БЦ занималась ГК «УНИСТО Петросталь» совместно с ЗАО «Экспериментальный завод». Объём инвестиций в проект составил свыше 600 млн. руб. Окупаемость проекта составит 7 лет. Сдача бизнес-центра в эксплуатацию запланирована на третий квартал 2011 года. Общая площадь составляет 14,8 тыс. кв.м, арендопригодная - около 11 тыс. кв.м.



Рынок офисной недвижимости



- Группа «Соло» запланировала открытие трёх бизнес-центров. Первый из них уже введён в эксплуатацию: бизнес-центр «Греческий», Лиговский пр., 13-15, площадь около 5 тыс. кв.м. Второй объект, который будет открыт группой в этом году, - бизнес-центр «Белоостровская, 6», общая площадь - 10,5 тыс. кв.м, полезная - 9,3 тыс. кв.м, заявленный класс - В+. Половина площадей в настоящее время уже продана. Третий объект - новый корпус бизнес-центра «Елизаветинский», арендная площадь - 3 тыс. кв.м. В дальнейшем планируется модернизировать корпуса, которые были введены ранее.

На конец второго квартала на рынке 78% предложения качественных офисных помещений составляют бизнес-центры класса В и В+, остальное - класс А. Общий прирост качественных офисных площадей А и В класса по итогам второго квартала составил чуть более 70 тыс. кв.м, при этом поглощение опережает прирост за счёт офисных площадей, невостребованных ранее. Эксперты рынка прогнозируют дефицит офисных помещений в 2012-2013 гг., если темпы прироста офисной недвижимости не вырастут.

До конца года заявлен ввод ещё около 150 тыс. кв.м офисных площадей (11 проектов), что позволит общему объёму офисной недвижимости в городе перешагнуть отметку в 2 млн. кв.м.

Кроме того в настоящее время заявлены следующие интересные проекты в секторе офисной недвижимости:

- Группа компаний «Еврострой» выиграла тендер на проектирование и строительство современного ИТ-парка в Невском районе. В проект первого этапа застройки технопарка входят два здания бизнес-инкубатора общей площадью 9 тыс. кв.м с учебным центром. Срок сдачи проекта - июнь 2013.

- Станция «Московская-Товарная» скоро превратится в новый современный район Петербурга. Вложить в его создание 2,5 млрд. рублей собирается компания «Созвездие Водолея». Компания застроит участок площадью 1,06 га, который выходит на Кременчугскую улицу. В настоящее время девелопер оформляет землю в собственность. «Созвездие» станет первым застройщиком на территории «Московской-Товарной» (это 46 га земли в руках разных собственников). Проект компании состоит из четырех зданий общей площадью 38 тыс. кв.м. Запланированы торгово-офисный центр, жилье, оздоровительный комплекс и гостиница.



Рынок офисной недвижимости



- Российская судоходная компания «Совкомфлот» планирует открыть представительский офис в историческом здании Круглого рынка на набережной реки Мойки, 3, в сентябре 2011 года. Реставрация памятника архитектуры федерального значения к этому времени, по планам компании, должна быть полностью завершена. Проект реставрации разработан архитектурной мастерской «Витрувий и сыновья». По проекту здание Круглого рынка будет максимально приближено к первоначальному виду. Однако полностью придать исторический облик памятнику архитектуры классицизма не удастся: слишком многое утрачено. Построенное в конце XVIII века по проекту архитектора Джакомо Кваренги здание несколько раз подвергалось изменениям. Современный проект создан на основе материала 1885 года. По сведениям мастерской «Витрувий и сыновья», сохранившиеся фрагменты внутренней стены галереи будут музеефицированы. Как отмечает архитектор Дмитрий Быков, никаких новых пристроек к зданию не будет. В том числе не предполагается надстройка мансардного этажа. Высота Круглого рынка остается прежней - 10,8 метров. Точную стоимость проекта ОАО «Совкомфлот» не озвучивает. Общая площадь здания - 5 280 кв.м. По оценке экспертов, затраты на реставрацию составят около 100 тыс. руб./кв.м.

- Финские компании Lirsanen & Co и «Лемминкяйнен» летом 2011 года предполагают начать демонтаж объектов Сталепрокатного завода на Васильевском острове и подготовку площадки для строительства крупномасштабного офисно-жилого комплекса. Сейчас компании ожидают согласования проекта планировки. На участке площадью 5,6 га инвесторы намерены построить в том числе торговые и офисные помещения. Общая стоимость проекта составляет около 15 000 млн. рублей. Ожидается, что строительные работы начнутся в начале 2012 года, а первый этап строительства планируется завершить не позднее 2014 года. По предварительной оценке, проект будет полностью реализован в 2017 году.

- ООО «Вымпел» намерено построить административное здание с подземным паркингом в Центральном районе. Земельный участок площадью 3 087 кв.м находится на Кирочной улице, участок 1, северо-западнее пересечения с Новгородской улицей. Инвестор должен перечислить в бюджет Санкт-Петербурга арендную плату на период строительства в размере 66,2 млн. рублей.



Доля свободных площадей в офисных центрах в течение прошлого года в среднем оставалась на уровне 20-25%. За первые месяцы 2011 года эта величина сократилась незначительно. Однако за второй квартал 2011 года темп роста заполняемости несколько увеличился. На конец первого полугодия она составляет в среднем 80% для бизнес-центров класса А, и 96% для класса В.

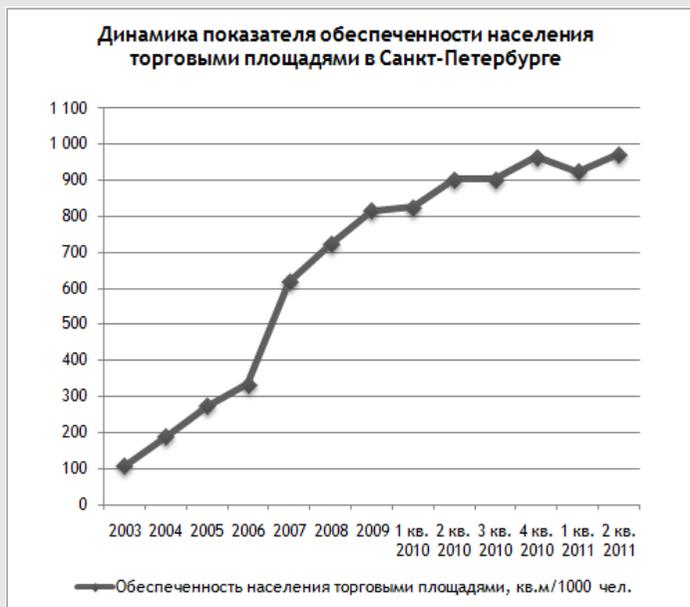
Спрос на офисные площади на фоне отставания предложения начал расти. По-прежнему востребованы офисы малой площади (до 50 кв.м), но одновременно увеличилось количество запросов на большие офисные площади - 1-1,5 тыс. кв.м. В основном объём поглощения растёт за счёт переезда арендаторов в офисы большей площади. При этом появилась ещё одна любопытная тенденция: несмотря на смену помещений на более значительные, компании стремятся сократить расчётную площадь на одного работника. Это связано во-первых, с началом общего роста арендных ставок после кризиса, во-вторых с тем, что часть арендаторов переезжает в более качественные бизнес-центры, ставки в которых априори выше.

Стоимость продажи для офисных помещений высокого класса остается в интервале от 70 000 до 100 000 руб./кв.м, в зависимости от местоположения, но стоит заметить, что средний показатель стоимости офисных помещений в городе в течение второго квартала 2011 года снизился примерно на 3%. На конец полугодия средний уровень стоимости офисных помещений составляет 75-80 000 руб./кв.м. Сделки на рынке качественных офисных помещений не столь многочисленны, а для уникальных объектов класса А и А+ стоимость продажи, как правило, формируется в зависимости от интереса покупателя и может меняться в достаточно широких пределах. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки составляет порядка 12-15%.

Что касается арендных ставок на офисные площади высокого класса, то по итогам второго квартала изменения уровня арендных ставок составило также до 3%, но в сторону повышения. В первую очередь в повышении «виноват» рост тарифов по коммунальным платежам.

В среднем, на конец второго квартала 2011 года арендные ставки находятся в диапазоне от 1 100 до 1 550 руб./кв.м в месяц для класса А, и от 800 до 1 150 руб./кв.м в месяц для класса В.

Декларируемая ставка включает в себя все возможные надбавки (НДС и коммунальные услуги) и указывается, как правило, в рублях и в месяц.



Согласно докладу, опубликованному консалтинговой компанией Cushman & Wakefield в конце марта, объёмы строительства новых торговых центров в Европе резко сократились в 2010 году. Однако Россия и Турция продолжают лидировать по объёмам ввода торговых площадей, на их долю приходится более 40% общеевропейских объёмов строящихся торговых центров.

Как и для России в целом, для Санкт-Петербурга 2010 год стал периодом восстановления для рынка торговой недвижимости. Был возобновлен ряд отложенных проектов строительства, а общий объём ввода в эксплуатацию торговых площадей составил более полумиллиона квадратных метров. В первом и втором кварталах 2011 года инвестиционный интерес на рынке сохраняется. Среди проектов, не связанных с жилой функцией, торговые центры сохраняют первенство по уровню инвестиционных вложений.

Из-за неравномерности распределения зон сосредоточения торговых центров, наибольший уровень обеспечения торговыми площадями традиционно имеют Приморский и Московский районы, наименьший - «пригородные районы» - Петродворцовый, Пушкинский, Курортный, а также Василеостровский, Красносельский и Петроградский. Для центральных районов города со старой застройкой это связано в первую очередь с градостроительными ограничениями и отсутствием свободных пятен под крупную застройку.

Наиболее крупные зоны сосредоточения торговой недвижимости остаются неизменными:

- Крупное сосредоточение торговых объектов наблюдается у некоторых станций метрополитена, расположенных в «спальных» районах города - «Гражданский проспект», «Ленинский проспект», «Проспект Просвещения», «Звёздная», «Приморская», «Комендантский проспект», «Старая деревня» и др.

- Отдельные зоны образуют крупные торговые центры «Мега Парнас» и «Мега Дыбенко».

- Также можно назвать зоны Пулковского шоссе (от пл. Победы до аэропорта Пулково), улицы Савушкина (на выезде из города), восточнее Московского проспекта - пр. Юрия Гагарина, пр. Космонавтов, Витебский пр., пр. Славы до Бухарестской ул.

- Традиционные зоны расположения торговых центров и торговых коридоров в центральных районах города - Петроградская сторона, Невский проспект с прилегающими улицами, Сенная площадь.



Рынок торговой недвижимости



Общая площадь торговых центров, ожидаемых к вводу до конца текущего года, составляет на конец первого полугодия до 100 тыс. кв.м. Конечная цифра будет зависеть от того, будут ли завершены долгосрочные проекты, сроки строительства которых были перенесены ещё в прошлом году, некоторые - без указания новой даты открытия.

Прирост торговой площади во втором квартале 2011 года наполовину был обеспечен продолжающимся вводом в эксплуатацию ТК «Лето» (107,8 тыс. кв.м).

С опозданием открылась 1-ая очередь ТРК «Осиновая Роща» (ок. 40 тыс. кв.м), на площадях которого разместился гипермаркет Prisma.

Состоялось открытие 3-ей очереди ТРК «Сити Молл» у станции метро «Пионерская». Общая площадь очереди составляет 47 тыс. кв.м, инвестиции около 500 млн.

рублей. В числе представленных брендов - Zara, Stradivarius, Bershka, Oysho, Mango, Calzedonia, Gant, Be Free, Benetton, Movenpick, «Иль де Боте» и др.. На последнем этаже комплекса расположен кинотеатр сети «Кронверк Синема».

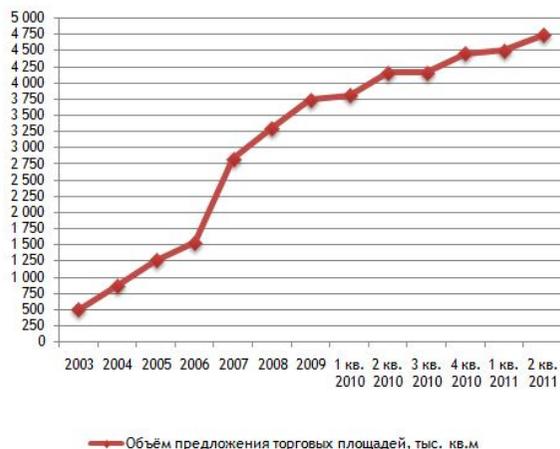
В апреле на Выборгском шос., 214 открылся садовый центр «Белая дача цветы» площадью около 1,5 тыс. кв.м. В этом году планируется открытие еще одного садового центра этой сети в Петербурге.

Планируется открытие второй очереди торгового комплекса «Шкиперский Молл» на Васильевском острове. В рамках проекта предполагается создание масштабной развлекательной зоны с семейным развлекательным центром общей площадью 4,5 тыс. кв.м, которая разместится на трех этажах торгового комплекса. На первых двух этажах второй очереди разместятся магазины и рестораны. Также комплекс пополнится подземной парковкой на 55 машиномест. Общая площадь второй очереди составит 11 825 кв.м. На сегодняшний день 40% площадей уже сданы в аренду. Размер арендных ставки находится в диапазоне 800-4 000 рублей за кв.м в месяц. Объем инвестиций в проект составил 850 млн. рублей. Окупить вложения планируется за семь лет. В настоящее время рассматривается возможность строительства третьей очереди площадью 30-40 тыс. кв.м.

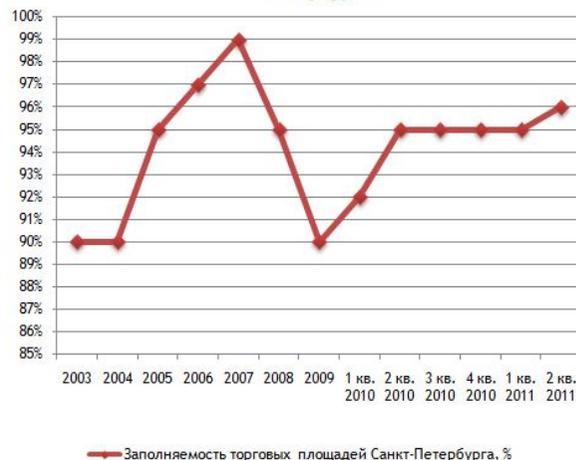


Рынок торговой недвижимости

Объём предложения торговых площадей в Санкт-Петербурге



Динамика заполняемости торговых площадей Санкт-Петербурга



Из событий, произошедших на рынке торговой недвижимости, можно отметить:

- ЗАО «Управляющая компания «Старт» приобрела у холдинга «Адамант» пять супермаркетов «Домовой», занимающихся реализацией товаров для дома. О своем намерении приобрести сеть «Домовой» «Старт» сообщил еще в начале марта. Компания уже владеет пятью магазинами в Санкт-Петербурге, Челябинске, Самаре, Уфе и Воронеже. Купленные супермаркеты расположены в Петербурге в торговых центрах «Невский», «Академический», «Норд», «Континент» на проспекте Стачек и «Балкания-Nova».
- В торгово-развлекательном центре «Питерлэнд» начали сдавать площади. Открытие комплекса запланировано на 4-й квартал 2011 года, эксклюзивным агентом по маркетингу и сдаче в аренду назначена компания Jones Lang LaSalle. Комплекс общей площадью 180 тыс. кв.м расположен на Приморском проспекте, 72, у парка 300-летия Петербурга. Из общего объема площадей в аренду будет сдано 80 тыс. кв.м. В ТРЦ планируется открыть аквапарк площадью 25 тыс. кв.м, детский развлекательный центр - 10 тыс. кв.м, 8-зальный кинотеатр - 8 тыс. кв.м, фитнес-центр с теннисными кортами - 6 тыс. кв.м. Проект предусматривает двухуровневую подземную и наземную парковку вместимостью до 1 300 машиномест. Первым арендатором нового центра стала сеть кинотеатров «Кронверк Синема». Договор аренды был заключен на 15 лет. Площадь кинотеатра составит 6,7 тыс. кв.м, в комплексе планируется открыть до 10 кинозалов.
- Первый развлекательный центр под брендом Happyton заработал в ТРК «Галерея» в конце апреля. В петербургском Happyton разместились интерактивные аттракционы, карусели, качели и лабиринт. Его площадь превысила 4 тыс. кв.м. Вложения в проект составили порядка 300 млн. рублей, предполагаемый срок окупаемости - 5-7 лет.

На конец 2010 года уровень обеспечения населения торговыми площадями составлял 965 кв.м на человека, в настоящий момент этот показатель составил 973 кв.м на человека.

В первом полугодии 2011 года осуществляются следующие проекты в секторе торговой недвижимости:

- Проект четырёхэтажного торгового комплекса на Варшавской ул. (участок площадью 6,44 тыс. кв.м; площадь застройки - 1 474 кв.м; девелопер - «Стройлеспродукт»).



Рынок торговой недвижимости

- Компания Sok Retail Int. Oy (входит в финскую S-Group) вложит 100 млн. евро в реализацию в Санкт Петербурге проектов 4 торгово-развлекательных центров, принадлежащих холдингу «Адамант». Объекты будут построены к началу 2014 года. Условия совместной работы пока не разглашаются. Правительство Петербурга одобрило проект торгового комплекса со встроенным вестибюлем станции метро «Международная». Многофункциональный комплекс площадью 46 тыс. кв.м ООО «Адамант» возведет на углу Бухарестской улицы и улицы Белы Куна. В состав комплекса включают торговую галерею, многозальный кинотеатр, офисный центр и крытый паркинг на 540 мест. Запуск станции «Международная» запланирован на 2012 год. Осенью начнётся строительство торгового комплекса. Следующий объект в планах «Адаманта» – вестибюль «Бухарестской», площадью 65 тыс. кв.м.

- В сентябре 2011 года откроется ТРК «Лиговъ» ТРК «Лиговъ» - ещё один проект холдинга «Адамант». Объект возводится на земельном участке площадью 6,3 тыс. кв.м на пересечении набережной Обводного канала и Лиговского проспекта. Общая площадь ТРК «Лиговъ» составляет 35,8 тыс. кв.м., торговая - 19,9 тыс. кв.м. 20,5% от этого объема займут торговые помещения, еще 30% - спортивная и развлекательная зоны, 3,5% - офисный центр, 1,5% - зона общепита. На сегодняшний день в комплексе заполнено около 50% площадей. Арендаторами объекта станут супермаркет Prisma, магазины торговых сетей Sportlife, «Рив Гош», Zolla, многозальный кинотеатр «Мираж Синема».

- ООО «ЛЭК - компания № 1» намерено получить разрешение на строительство объектов розничной торговли площадью 72 530 кв.м. Комплекс планируется возвести на земельном участке площадью 126 947 кв.м, находящемся на проспекте Просвещения, 43, лит. А.

- ООО «Констант» планирует построить торговый комплекс на земельном участке площадью 3 034 кв.м по адресу: Приморский район, пр. Королева, участок 1, восточнее дома 29, корп. 1, лит. Б. Строительство рассчитано на 23 месяца.

- В рамках проекта реконструкции Сенной площади будет возведен второй корпус торгово-развлекательного комплекса «Пик». Инвестором строительства нового объекта торговой недвижимости выступит ЗАО «Советник». Согласно проекту, новый корпус ТРЦ «Пик» будет совмещать в себе вестибюли двух станций метро – «Сенной площади» и «Спасской».

- Первый этаж торгового комплекса «Адмиралтейский» (условное название), совмещённого с вестибюлем новой станции метро, должен быть достроен к декабрю 2011 года. Планируется, что на проектирование и достройку всего комплекса будет отведено 22 месяца. Через торговый комплекс ежедневно, по экспертным оценкам, будут проходить в часы пик 8-10 тыс. пассажиров в час. Это будет примерно вдвое меньше, чем сейчас обслуживает соседняя станция «Гостиный двор». Площадь нового комплекса будет достигать 20 тыс. кв.м.

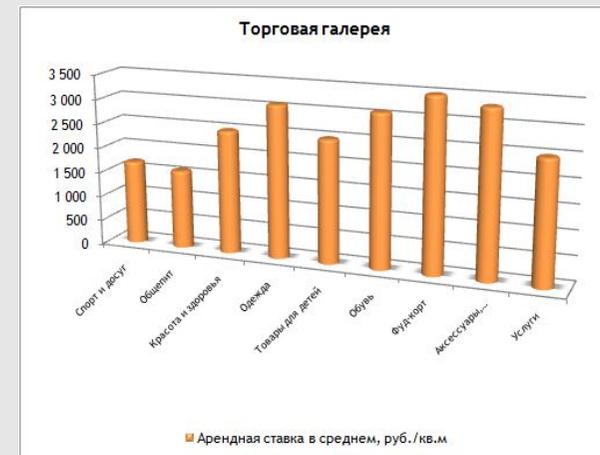
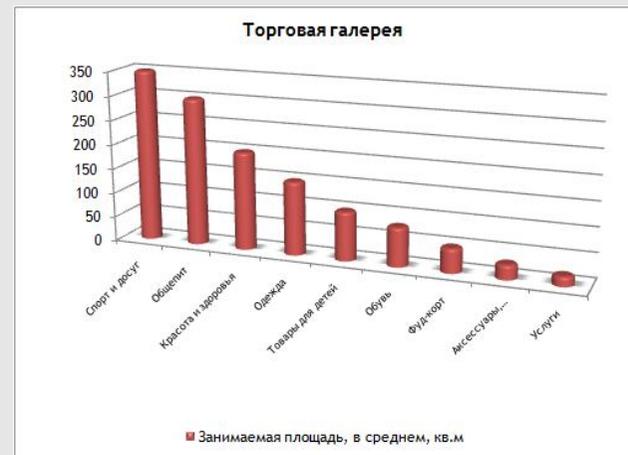
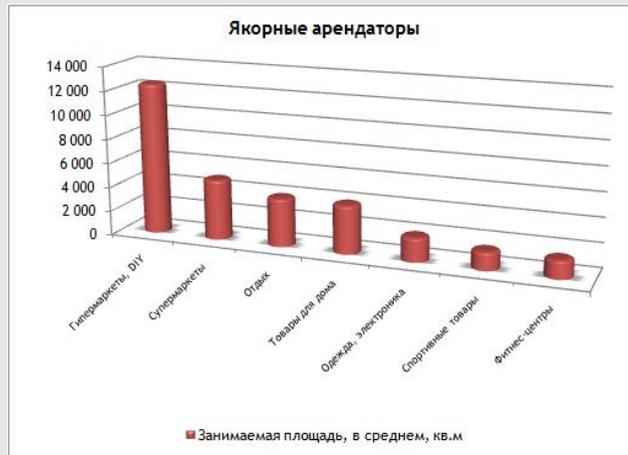
- ООО «Форт Групп» приобрело земельный участок для строительства ТРК «Кантемировский». Через два года у станции метро «Лесная» появится торговый комплекс площадью 128 тыс. кв.м. По словам представителя компании, ТРК «Кантемировский» станет для неё флагманским торговым объектом. Строительство развернется недалеко от Полюстровского пр., напротив комплекса «Мебель Сити-2».

- ООО «Ярд» получило решением правительства Петербурга 2 га земли в Невском районе (напротив дома №37, корп. 1, лит. А, по пр. Большевиков), под проект развлекательного комплекса с бизнес-центром. Фирма перечислит в бюджет плату в размере 65 млн. рублей за весь срок проектирования и строительства (проект должен быть реализован за 3,5 года) и после завершения стройки получит участок в аренду на 49 лет. На участке можно построить объект площадью до 90 тыс. кв.м. Разрешенная высота строительства - 75 м. Однако, по мнению эксперта, экономические целесообразный масштаб комплекса - до 30 тыс. кв.м. Инвестиции в проект такого масштаба составят до 2 000 млн. рублей. Арендная плата для офисов может составить до 800 рублей, для торговой недвижимости до 1,5 тыс. рублей за кв.м в месяц.

Совокупный объем предложения торговых площадей по итогам полугодия составляет около 4,74 млн. кв.м. Продолжается увеличение спроса на торговые площади. Заполняемость существующих торговых центров по-прежнему держится на уровне 95-96%. Наиболее значительными категориями арендаторов остаются предприятия общепита, продуктовые ритейлеры, магазины одежды, ориентированные на покупателей со средним уровнем дохода. Во многих переполненных торговых центрах начинают расти листы ожидания арендаторов. Некоторое оживление спроса происходит даже для тех новых центров, которые в прошлом году оставались заполненным не более чем на 50%.



Рынок торговой недвижимости





Рынок торговой недвижимости



Примечание. Приводимые в обзоре величины цен продаж и арендных ставок даны с учётом налога на добавленную стоимость

В первом квартале 2010 года арендные ставки на рынке вновь стали расти и приблизились к докризисному уровню, после чего стабилизировались. До конца 2010 года не происходило каких-либо значительных изменений этого показателя. В начале 2011 года произошло некоторое падение ставок, потом начался их рост. Всего по итогам второго квартала рост арендных ставок на торговую недвижимость составил ок. 3%.

Минимальные арендные ставки по-прежнему предоставляются якорными арендаторам. В настоящий момент они составляют от 700 до 900 руб./кв.м/мес., в зависимости от класса торгового центра.

Максимальные арендные ставки установлены на площади торговой галереи, их интервал более широк, их максимальный уровень доходит до 3 500-4 000 руб./кв.м/мес.

Что касается цен на торговую недвижимость, то рынок сформирован практически полностью операциями со встроенными помещениями, сделки с крупными торговыми центрами совершаются крайне редко.

Цены на встроенные торговые помещения среднего класса за второй квартал выросли на 4,5% (по сравнению с первым кварталом рост замедлился) и находятся в интервале от 92 000 до 130 000 руб./кв.м в зависимости от местоположения. Разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки составляет порядка 10-12%.

После роста показателей рынка в 2010 году, условия заключения арендных договоров начали меняться, в чём-то возвращаясь к образцам докризисных лет.

Если практика расчёта арендной платы на основе процента от оборота сохранилась, как для действующих, так и для строящихся торговых центров, то срок страхового депозита в строящихся торговых центрах начал расти.

В настоящий момент «нулевой» страховой депозит для таких объектов не практикуется, однако существует возможность замены страхового депозита на банковские гарантии.

Также вновь вернулась практика годовой индексации арендных ставок, особенно для строящихся торговых центров. В некоторых случаях величина индексации может достигать 10% для торговой галереи.

По-прежнему большинство помещений в строящихся торговых центрах первоначально предоставляются арендатору в состоянии Shell&Core.



Рынок земельных участков под коммерческую застройку



Источник данных - официальный сайт КЗР Санкт-Петербурга

Начало формирования рынка земли в Санкт-Петербурге приходится на 2001 год, когда с принятием Земельного кодекса появилась законодательная база землепользования и сделок с землёй. Однако и в настоящий момент земельный рынок под коммерческую застройку остаётся наименее развитым сектором рынка коммерческой недвижимости. Большой частью это связано с ограниченным предложением, необходимостью дальнейших значительных инвестиционных вложений и, по-прежнему, с несовершенной законодательной базой. Последнее ярко выражено в противоречиях между региональными законодательствами Санкт-Петербурга и Ленинградской области, между системами функционального зонирования, а также в несоординированности долгосрочных планов использования земельных ресурсов.

В настоящий момент основными ценообразующими факторами для незастроенных земельных участков являются:

- Местоположение земельного участка. Наибольшее влияние на стоимость земли оказывает близость к локальным центрам притяжения, удалённость от центра города, от городской черты и КАД, развитие окружающей территории и т.д.
- Функциональное зонирование. Законодательно установленное зонирование территории, определяющее возможность или невозможность использования участка под наиболее прибыльную функцию, а также ограничения высотного регламента, повышают или снижают его стоимость.
- Транспортная доступность. Удачное расположение участка относительно транспортных магистралей и узлов имеет особое значение для возможности развития всей территории расположения участка.
- Существующее инженерное обеспечение и возможность подключения к коммуникациям. Наличие коммуникаций повышает стоимость участка, причём чаще на величину большую, чем необходимые затраты на их подключение.
- Размер земельного участка. Как и для объектов прочих секторов рынка недвижимости, для земельных участков справедливо правило о снижении удельного показателя стоимости участков большей площади и увеличении длительности их маркетингового периода по сравнению с участками меньшей площади.
- Правовой статус земельного участка. Наиболее привлекательной остаётся земля, находящаяся в праве частной собственности, что даёт инвестору большую свободу в использовании земельного участка, а также, как правило, снижает его затраты по платежам за землю.



До середины 2008 года цены на рынке земли росли вслед за ценами на прочих секторах рынка коммерческой недвижимости. С началом кризиса после снижения спроса на свободные земельные участки общее падение цен составило от 30% до 70%, и здесь особенно сильно проявилась связь между ценами на землю и её возможным функциональным использованием. Наименьшее падение произошло на рынке промышленных участков, поскольку и рынок промышленной недвижимости в целом был наименее «перегрет» до кризиса. Также падение цен мало коснулось инженерно обеспеченных участков с наиболее удачным расположением. До настоящего момента продолжается медленное падение цен на некоторые виды земельных участков, хотя его темпы уже близки к нулю. По словам экспертов, последние два года рынок земли в Петербурге практически отсутствовал. Сейчас на нем наблюдаются признаки оживления; кроме того, в ближайшее время на рынке появятся новые участники - банки, которые начнут постепенно реализовывать залоговые активы.

Предложение на первичном рынке незастроенных земельных участков в Санкт-Петербурге с 2010 года формируется за счёт предоставления земельных участков инвесторам на торгах Фонда Имущества Санкт-Петербурга. Реализуется право долгосрочной и краткосрочной аренды, а также право собственности - согласно поправке к закону «О порядке предоставления объектов недвижимости для строительства и реконструкции».

Рынок земли также формируется за счет выкупа по нормативной цене земельных участков собственниками зданий, находящихся на них. По данным Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, на начало мая этого года на рассмотрении находится 147 заявлений на выкуп земельных участков. С начала года по май КУГИ издано 171 распоряжение о передаче земельных участков ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» для заключения договоров купли-продажи на сумму 829,3 млн. рублей. Суммарная площадь участков составила 89 га. Земельный рынок является одним из основных показателей состояния строительной отрасли. С начала 2010 года данный сектор постепенно восстанавливается после кризиса, о чем свидетельствует рост активности застройщиков на земельных торгах Фонда имущества.

Как видно из следующей далее таблицы, большее число торгов в секторе земли под коммерческие функции проходит с участками под общественную функцию, при этом и наибольшее превышение цены продажи над начальной ценой, также наблюдается по данным участкам. Однако, несмотря на рост цены во время аукциона, она остаётся ниже стоимости аналогичных участков на вторичном рынке в среднем на 20-30%.

Самые интересные события на рынке земли происходят именно в первичном секторе незастроенных участков. Так например, Фонд имущества Санкт-Петербурга объявил торги по трём участкам под капитальное строительство под коммерческие функции. 3 августа должны пройти торги по участку около 9 000 кв.м в поселке Песочный Курортного района (Ленинградская ул., участок 3, юго-западнее дома 83, лит. А). По Генплану он относится к зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением жилой. По проекту планировки земля зарезервирована под коммерческий объект. На стройку отведено три года, начальный размер арендной платы – 14 млн. рублей. Под предприятие автосервиса предлагается пятно на Дунайском проспекте размером около 1 500 кв.м (участок 1, западнее дома 85, лит. А по Софийской улице). На участке запланировано автотранспортное или инженерное предприятие. Срок строительства – 23 месяца. Начальная ставка арендной платы – 3,9 млн. рублей. Аукцион состоится 17 августа. На 31 августа объявлены торги еще по одному «коммерческому» пятну – участку 17 на улице Оптиков, юго-восточнее пересечения с Туристской (58 квартал Северо-Приморской части). Его площадь – 6 315 кв. м. На застройку отводится 29 месяцев, стартовая стоимость – 8 млн. рублей.

В поселке Агалатово Ленинградской области планируется выделить 300 га сельхозземель для реализации новых инвестиционных проектов. Эксперты полагают, что местные власти договорились с конкретным инвестором. В рамках проекта предполагается предоставить инвесторам примерно 80 га около трассы, ведущей на Сортавалу. Эти земли планируется перевести в земли промышленности, транспорта и связи. А 220 га около поселков Агалатово, Вартемяги, Скотное и Касимово будут переведены в земли поселений. На новых землях можно будет возводить многоэтажное и малоэтажное жилье, создавать рекреационные и коммерческие объекты.



Рынок земельных участков под коммерческую застройку

Торги Фонда имущества Санкт-Петербурга

Адрес земельного участка	Площадь участка, кв.м	Разрешенное использование	Передаваемые права	Начальная цена, руб.	Начальная цена, руб./кв.м	Дата торгов	Победитель торгов	Конечная цена, руб.	Конечная цена, руб./кв.м	Превышение, %
Состоявшиеся и объявленные торги по участкам под общественно-деловую функцию по итогам первого полугодия 2011 года										
Санкт-Петербург, пр. Космонавтов, участок 1 (западнее д. 38, корп. 1, лит. А по пр. Космонавтов)	1 490	Для размещения объектов общественного питания	Аренда на 6 лет	1 000 000	671	16.02.2011	ООО «Атлант»	1 000 000	671	0,00%
Санкт-Петербург, пос. Шушары, Московское шос., участок 1 (северо-восточнее пересечения с Колпинским шос.)	2 190	Для размещения объектов коммерческой деятельности	Аренда на 6 лет	560 000	256	16.02.2011	ООО «Вихрь»	585 000	267	4,46%
Санкт-Петербург, Звёздная ул., участок 1 (юго-восточнее д. 4, лит. А по Звёздной ул.)	1 846	Для размещения объектов торговли	Аренда на 6 лет	900 000	488	16.02.2011	ООО «Невская логистика»	8 676 000	4 700	864,00%
Санкт-Петербург, Будапештская ул., участок 1 (северо-западнее пересечения с ул. Некрасова)	1 595	Для размещения объектов торговли	Аренда на 6 лет	800 000	502	16.02.2011	ООО «Невская логистика»	3 845 000	2 411	380,63%
Санкт-Петербург, Южная дорога, уч. 1 (северо-восточнее д. 25, лит. Б по Южной дороге)	14 060	Размещение закрытого спортивного сооружения	Инвестаренда	1 025 143	73	27.04.2011	ООО «Газпромежрегионгаз»	1 066 143	76	4,00%
Санкт-Петербург, Ленинский пр., уч. 1 (северо-западнее пересечения с ул. Доблести)	23 053	Для строительства многофункционального общественно-делового центра	Инвестаренда	60 000 000	2 603	29.06.2011				
Состоявшиеся и объявленные торги по участкам под промышленную функцию по итогам первого полугодия 2011 года										
Санкт-Петербург, ул. Подвойского, участок 1 (юго-западнее пересечения с ул. Лопатина)	2 850	Для размещения объектов транспорта (предприятий автосервиса)	Аренда на 6 лет	1 100 000	386	16.02.2011	Нестеркин П.Г.	1 700 000	596	54,55%
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Аэродромная, участок 1 (юго-восточнее пересечения с 1-м проездом)	19 246	Для размещения складских объектов	Аренда на 6 лет	1 800 000	94	16.02.2011	ООО «ВВБ-Строй»	1 800 000	94	0,00%
Санкт-Петербург, Рубежная ул., участок 1 (севернее д. 4, лит. В по Рубежной ул.)	13 591	Для размещения складских объектов	Аренда на 6 лет	1 300 000	96	16.02.2011	ООО «Коммунальщик»	3 225 000	237	148,08%
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Евгения Ефета, участок 1 (севернее пересечения с Краснофлотским шос.)	36 395	Для размещения объектов транспорта (за исключением АЗС и предприятий автосервиса)	Аренда на 6 лет	1 800 000	49	16.02.2011	ООО «Феникс»	1 800 000	49	0,00%
Санкт-Петербург, пос. Металлострой, промзона Металлострой, дорога на Металлострой, уч. 1 (восточнее д. 4, лит. А, квартал 5 нежилой зоны Металлострой)	425 791	Для строительства объекта производства стекла и изделий из стекла (объект основного производственного назначения)	Собственность на инвестиционных	260 000 000	611	29.06.2011				



Рынок земельных участков под коммерческую застройку



Что касается информации о вторичном рынке земли, то она, как правило, является закрытой. Данные о сделках разглашаются крайне редко. В полной мере анализировать можно цены предложений.

Чаще всего предлагаются участки, приобретённые до кризиса под будущие проекты, участки под реновацию (бывшие промышленные или сельскохозяйственные территории) и вновь освоенные участки в малоразвитых районах Ленинградской области.

По мнению экспертов рынка, во время кризиса стоимость участка определялась исключительно наличием у продавца финансовой возможности выдерживать полный рыночный срок экспозиции участка. Те, кто не имел такой возможности, были вынуждены значительно снижать цены, но, как правило, выставленные по заниженной стоимости участки были неликвидны и не вызвали интереса у потенциальных инвесторов.

Как упоминалось ранее, в наибольшей степени на цену предложения участка влияет его местоположение, возможное использование, степень разработанности и инженерное обеспечение. Что касается последнего, то наличие на участке основных коммуникаций повышает его цену на 15-20%. Удачное расположение и транспортная доступность прибавляют до 50% превышения цены участка над ценой аналогичного, но с менее удачным расположением.

По уровню цен для групп функционального использования в зависимости от местоположения участков можно выделить различные ценовые зоны.

Для общественной функции наиболее дорогими остаётся центр города. Однако появление здесь свободного земельного участка - большая редкость, и его стоимость будет зависеть от множества локальных факторов, так что говорить о среднем рыночном уровне для этой зоны некорректно. Также высоко ценится местоположение в зоне влияния локальных центров притяжения - традиционно это станции метрополитена, торговые коридоры, сложившиеся общественные зоны и т.п. Здесь стоимость участка может составлять от 20 000 до 40 000 руб./кв.м. Прочие участки под общественно-деловую застройку в черте города в зависимости от развитости инфраструктуры конкретного района и собственно участка предлагаются по ценам от 7 000 до 30 000 руб./кв.м. Уровень цен в Ленинградской области колеблется от 5 000 до 15 000 руб./кв.м в районных центрах и крупных городах, до 1 000-3 500 руб./кв.м в небольших городах.



Рынок земельных участков под коммерческую застройку



Наибольшее число предложений по участкам под общественную функцию в настоящий момент приходится на участки в спальнях района города площадью от 5 000 до 25 000 кв.м.

Наиболее дорогие ценовые зоны для участков под промышленную функцию - это зоны прилегания к КАД, крупным трассам - не далее чем 5 км от городской черты и давно сложившиеся и развитые промышленные зоны. Здесь произошло наименьшее падение цен, и сейчас уровень цен предложения находится в интервале от 5 000 до 12 000 руб./кв.м, в зависимости от инженерного обеспечения и локального расположения участка. Следующие по уровню цен - участки на городских территориях, где отсутствует эффект синергии развитых промышленных зон. Чаще всего, это свободные земельные участки в спальнях района со смешанной застройкой. Цены здесь находятся на уровне от 2 500 до 7 000 руб./кв.м. Далее идут развивающиеся пригородные зоны, вплотную примыкающие к городской черте, такие как Парголово, Янино, Шушары и Горелово. Здесь участки предлагаются по ценам от 800 до 3 000 руб./кв.м.

Наименее востребованные и самые дешёвые участки располагаются в отдалённых и мало развитых районах области. Чаще всего это бывшие сельскохозяйственные земли (в половине случаев, ещё не переведённые в другую категорию) большой площади - от нескольких гектаров и больше. Их стоимость колеблется от 50 до 200-350 руб./кв.м.

Начавшееся с конца 2007 года падение цен на рынке не остановилось полностью и по настоящее время. Сохраняется и постепенное замедление темпов этого падения. Тем не менее для участков под общественную функцию можно говорить о том, что эти темпы уже практически вплотную приблизились к нулю и для участков с самым удачным местоположением продавцы уже начали поднимать цены. В секторе промышленных земель темпы падения всё ещё находятся на уровне 1-1,5% в квартал. Сокращение темпов падения цен повлекло за собой и сокращение разрыва между ценой предложения и конечной ценой сделки. По рыночной информации два года назад в начале кризиса величина такого разрыва составляла до 50%; уже года назад она уменьшилась до 20-30%; в настоящий момент можно говорить о 15-20%, а в некоторых случаях - и о 10%.



РЫНОК ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ

Рост общего числа гостиниц



Рост номерного фонда



Санкт-Петербург в 2010 году принял 5,1 млн. туристов, а доходы от туристической индустрии составили 115 млрд. рублей - это 10% городского ВВП. Однако уже через пять лет количество гостей города должно превысить 8 млн., а туристическая индустрия - принести 16% ВВП. Согласно программе развития города как туристического центра, реализация которой потребует не менее 900 млрд. рублей, средний срок пребывания туриста в Санкт-Петербурге составит 5 дней, а число повторных посещений увеличится. Всё это должно способствовать продолжению развития рынка гостиничных услуг в Петербурге. Номерной фонд петербургского гостиничного рынка продолжал увеличиваться в начале 2011 года, но из-за начала реконструкции нескольких объектов величина номерного фонда во втором квартале 2011 года снизилась. На конец второго квартала общее количество действующих гостиниц в административных границах города составило 644, а номерной фонд - более 28 тыс. номеров. Если учитывать только качественные отели (3*-5*), то номерной фонд составляет около 19,3 тыс. номеров (152 гостиницы).

Рост данного показателя, возможно, будет создавать определенные трудности для гостиничного бизнеса, так как заполняемость отелей и так невелика (в высокий сезон она в среднем достигает 80-90%, в низкий сезон - 30-40%, а среднегодовой показатель заполняемости ожидаемый в 2011 году составит примерно 60%).

При сохранении набранных темпов ввода номерного фонда к началу следующего года будет превзойден показатель 7 номеров на 1 000 жителей.

Во втором квартале 2011 года в Петербурге открылся отель W St. Petersburg - один из известных брендов оператора Starwood Hotels and Resorts. Реализацией проекта занималась компания «Р.Е.Д.» (Real Estate Development), которая на инвестиционных условиях в 2005 году получила для реконструкции под отель два здания на Вознесенском проспекте, 6. Общий объем инвестиций в проект составил более 2 500 млн. рублей, около 20% из которых было израсходовано на подготовительном этапе, в т.ч. на расселение 28 коммунальных квартир.

Дизайнерский отель класса «5 звезд» рассчитан на 137 номеров, включая 10 люкс-номеров, один из которых президентский. Общая площадь здания из восьми надземных и одного подземного этажа - 9,6 тыс. кв.м. В гостинице расположен аквакомплекс bliss-SPA, фитнес-центр, три конференц-зала, ресторан шеф-повара Алена Дюкасса miX in St. Petersburg и панорамный бар. Стоимость номеров варьируется от 9 000 до 200 000 рублей в сутки.

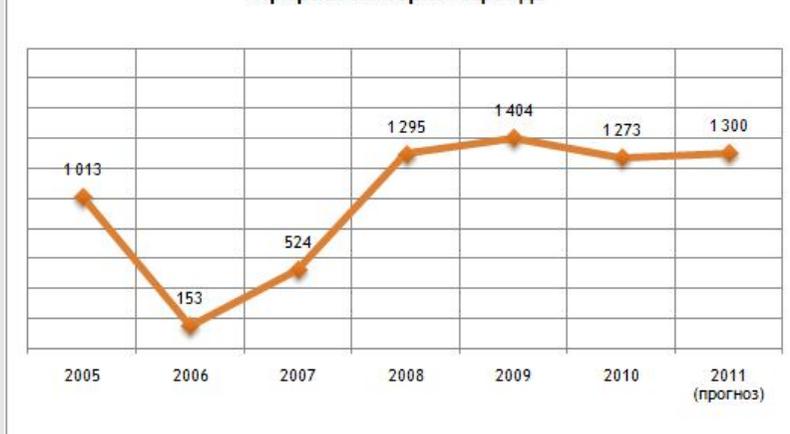
Кроме того, новый четырехзвездочный отель Crowne Plaza открылся по адресу Лиговский, 61. Инвестиции в проект составили 2 500 млн. рублей, ожидаемый срок окупаемости - 10-11 лет. Управлять отелем будет международный оператор - компания Intercontinental Hotels Group (IHG).



Гостиницы качественного уровня, планируемые к открытию в 2011 году

Название	Категория	Оператор	Количество номеров
Swissotel	5*	Fairmont Raffles Hotels International	120
Four Seasons Hotel Lion Palace	5*	Four Seasons Hotels and Resorts	183
Шувалов	5* (бутик)	Ginza Project	25
Domina Prestige	5*	Domina Hotels and Resorts	108
Crowne Plaza	4*	Intercontinental Hotels Group	294
Дом на Мойке	4*	Domina Hotels and Resorts	109
Demetra Art Hotel	4*	-	60

Прирост номерного фонда



Основной прирост (52%) номерного фонда по итогам года ожидается в пятизвездочном сегменте. Речь идет о таких проектах как Four Seasons Hotel Lion Palace (Вознесенский пр., 1/12); Swissotel (ул. Правды, 10), Domina Prestige (Бол. Морская ул., 54), «Шувалов» (Почтамтская ул., 5).

Ожидается открытие отелей уровня 4*: Crowne Plaza на Стартовой ул., 6; гостиница Demetra Art Hotel (ул. Восстания, 44).

Планируется ввод незначительного числа и трехзвездочных гостиниц. Необходимо отметить, что в перспективность петербургского гостиничного рынка верят иностранные операторы. Сегодня на долю иностранных отельеров приходится около 38% качественного (категорированного) номерного фонда (22 отеля с общим номерным фондом ок. 7 тыс. номеров).

В 2011 году доля операторов-иностранцев вырастет еще больше. Ожидается приход новых международных операторов, ранее не представленных в городе: Four Seasons Hotels and Resorts, Fairmont Raffles Hotels, Domina Hotels and Resorts. Существенно увеличит свое присутствие на рынке гостиничной недвижимости Inter Continental Hotels Group.

В первую очередь, ставки этих операторов делаются, на иностранных туристов. Однако, что касается соотношения российских и иностранных туристов, то оно в течение последних пяти лет существенно не менялось. Около 55% въездного потока приходится на российских туристов и 45% - на иностранных.

Из новых проектов можно отметить 2-ю очередь модернизации Финляндского вокзала в Петербурге ОАО «РЖД» и компании NAI Besag Projects. Инвестиции в оцениваются в 6 млрд. рублей. Предусматривается создание надплатформенного сервисно-коммерческого комплекса площадью 60 тыс. кв.м и парковки, возведение гостиничного комплекса и конференц-центра. Общая площадь проектируемых объектов составляет 90 тыс. кв.м. Кроме того, будут реконструированы существующие здания вокзала общей площадью порядка 15 тыс. кв.м. Все проектные работы предполагается завершить до конца 2011 года, в 2012 году начнется строительство, которое продлится 3-5 лет.



РЫНОК ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ



Примечание. Приводимые в обзоре рынка гостиничных услуг величины цен даны с учётом налога на добавленную стоимость.

Нужно отметить, что значительная часть гостиничного фонда города не соответствует современным требованиям и при этом тяжело поддаётся реконструкции. Самые удачные «старые» гостиницы уже реконструированы, на остальные не находится инвесторов.

Реконструкция ждёт в ближайшее время гостиницу «Нева» (ул. Чайковского, 17). Общая площадь отеля должна увеличиться с 7,5 тыс. до 12 тыс. кв.м - за счет пристройки мансардного этажа. В настоящее время проект проходит экспертизу. В июле или августе этого года должна открыться после реконструкции гостиница «Южная» (Расстанная ул., 2А, корп. 1). Вместо двух-шестиместных номеров без удобств появятся 115 комфортных двухместных номеров и 5 одноместных класса «стандарт». Закрыты на ремонт сейчас и многие мини-отели, которые также стремятся за счет повышения качества привлечь дополнительных клиентов. В их числе, например, некоторые отели сети RINALDI - «На Невском, 103», «На Невском, 105», Poetic (ул. Восстания, 12).

Всё это ведёт к увеличению той части фонда, что приходится на гостиницы высокого класса, однако в этом сегменте уже давно наблюдается некоторое перенасыщение. Напротив, дефицит недорогих гостиниц туристического класса ощущается в городе всё сильнее.

Качественный номерной фонд гостиниц 3-5* на конец 2 квартала 2011 года составляет 69% (около 19,3 тыс. номеров). В его структуре преобладают отели категории 3* - 49%, 4* составляют 39%, высококлассные гостиницы категории 5* - 12%.

Средняя стоимость стандартного номера Санкт-Петербурга в первой половине 2011 года составляет: для гостиницы 5* - 10,0 тыс.руб./сут., для гостиницы 4* - 4,7 тыс.руб./сут., для гостиницы 3* - 3,0 тыс.руб./сут.

Цены в отелях уровня 3-5* в Петербурге довольно высоки по сравнению с европейскими. В 2010 году в четырех самых дорогих и престижных отелях города - «Гранд Отель Европа», «Астория», «Кемпински» и «Коринтия Невский Палас» - средневзвешенная стоимость номера по гостинице колебалась в пределах 27-41 тыс. руб. в сутки.

По прогнозам стоимость проживания к концу 2011 года в петербургских отелях вырастет примерно на 10%. Соответственно предполагается и рост выручки гостиниц в среднем до 5%.

При этом Северо-Западное отделение Российского союза туристической индустрии призвало петербургские отели не повышать цены. По мнению специалистов, приток туристов в 2011 году будет зависеть от стоимости данного сервиса. По данным Всемирной туристской организации (UNWTO) в текущем году предполагается подъем международного туризма на 3-4%. Но, несмотря на это, увеличение цен в гостиницах города может повлиять на приток туристов.