

Информационная активность на рынке недвижимости Санкт-Петербурга

Количество новостей, касаемо новых проектов на рынке недвижимости Санкт-Петербурга, с января по сентябрь 2008 года зашкаливало. Строительство бизнес-центра на 3-5 тыс. кв.м или жилого комплекса на 100 квартир не являлось тем инфоповодом, который стоило публиковать. На фоне проектов по 1-2 млн. кв.м небольшие проекты в перспективе оказывали минимальное влияние на общее предложение, а информация о них не могла стать знаковым PR-ходом.

С наступлением кризиса все изменилось. Крупные проекты, которые реализовывались или должны были реализовываться на кредитные средства, сейчас оказались в критическом состоянии. Концепции многих проектов уже пересмотрены, пересматриваются сейчас и этот процесс будет продолжаться. Девелоперы активно пересчитывают финансовые показатели проектов, их ожидаемую доходность. Снижение арендных ставок на офисную, складскую и торговую недвижимость высокого класса, вкупе с ожиданиями затягивания экономического кризиса привели к резкому снижению ожидаемой доходности в данных сегментах недвижимости, а следовательно к сравнительному росту привлекательности других сегментов.

Мы предлагаем краткий анализ информационной активности на рынке предложения недвижимости Санкт-Петербурга. Мы разделили все новости, влияющие на предложение в том или ином сегменте, на две категории - позитивные и негативные:

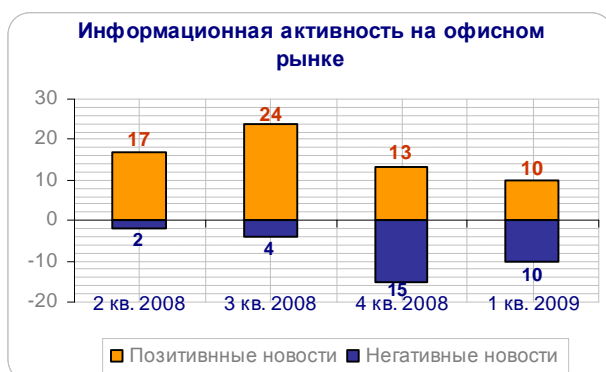
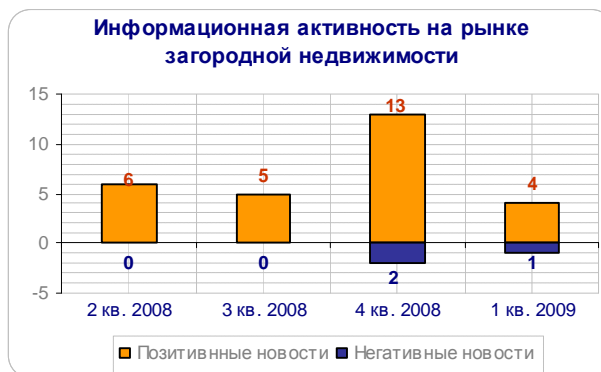
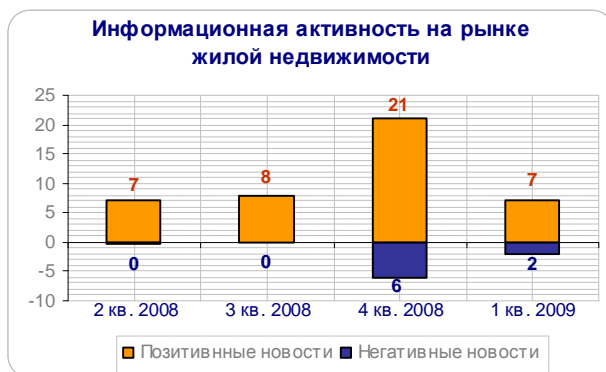
- К позитивным новостям относятся новости, в которых речь идет о новых заявленных проектах или об увеличении соответствующей функции в многофункциональных комплексах и проектах комплексного освоения территорий (например, увеличение жилой функции в МФК «Театральный» является позитивной новостью для сектора жилой недвижимости и т.п.). К позитивным новостям относятся также новости, которые символизируют положительные сдвиги в реализации проекта, например, если выделено финансирование для продолжения строительства.
- К негативным новостям относятся новости, в которых речь идет о заморозке проектов или об уменьшении той или иной функции.

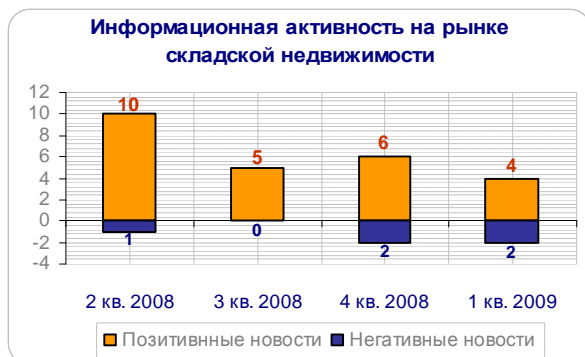
Ниже представлены данные по количеству позитивных и негативных новостей в 4-м квартале 2008 года и 1-м квартале 2009 года по основным сегментам рынка недвижимости: жилая городская и загородная недвижимость, офисный рынок, рынок торгово-развлекательной недвижимости, складской рынок, гостиничный рынок.

Отметим, что данное исследование не носит строгий характер, его выводы не могут восприниматься как рекомендации по действию на рынке недвижимости. Авторы также понимают, что не делают различия между новостями, касающимися многомиллионных проектов и небольших локальных проектов. Это сделано сознательно в силу причин, описанных в первом абзаце. В некотором роде в кризисный период соотношение риск/объем неизменно для крупных и маленьких проектов. Помимо этого, следует отметить, что определение того, является ли новость позитивной или негативной, невозможно по формальным признакам (которые были описаны выше). В этом случае выбор оставался за авторами исследования.

	Количество новостей в 2 кв. 2008		Количество новостей в 3 кв. 2008		Количество новостей в 4 кв. 2008		Количество новостей в 1 кв. 2009	
	Позит.	Негатив.	Позит.	Негатив.	Позит.	Негатив.	Позит.	Негатив.
Жилая городская недвижимость	7	0	8	0	21	6	7	2
Загородная недвижимость	6	0	5	0	13	2	4	1
Офисный рынок	17	2	24	4	13	15	10	10
Рынок торговой недвижимости	5	0	4	0	3	5	9	10
Рынок складской недвижимости	10	1	5	0	6	2	4	2
Рынок гостиничной недвижимости	7	1	9	1	9	1	17	6

Таким образом, можно констатировать, что 1 кв. 2009 года оказался менее позитивным для будущего предложения, нежели предыдущие. Количество новостей уменьшилось почти во всех сегментах недвижимости, исключение составляют лишь рынок торгово-развлекательной недвижимости и гостиничный рынок.





Для рынка ТРК разница между позитивными и негативными новостями практически равна нулю, многие из них были связаны с развитием ситуации вокруг **Galeria** и проектами, выставленными на **MIPIM**. А вот на рынке гостиниц изменения существенны. Если ранее количество позитивных новостей в этом сегменте, было не более 10 за квартал, то в 1 квартале 2009 года их было 17.

Подобный анализ может являться знаком того, что именно гостиничный сегмент является наиболее понятным для девелоперов в условиях кризиса. Снижение доходности в других секторах повышает сравнительную привлекательность гостиничного сегмента, о чем говорила Директор департамента консалтинга **GVA Sawyer** в Санкт-Петербурге И. Солонова на «Петербургском международном **workshop-2009**», который прошел в январе 2009 года при поддержке СЗРО РСТ (http://www.rata.spb.ru/rspti/workshop_itog_2009.html).

Резкое сокращение спроса на складские и офисные помещения в условиях экономического кризиса привело к тому, что в текущих ценах предложение уже превышает спрос. А, следовательно, для достижения равновесия на этих рынках необходимо дальнейшее снижение арендных ставок, что неминуемо приведет к снижению доходности новых проектов в этих сегментах рынка ниже ожидаемых инвесторами и девелоперами значений. Насыщение в торговом сегменте произошло еще до кризиса, однако на рынке ощущалась нехватка по настоящему качественных объектов. С этим и связаны ожидания инвесторов, так как спрос со стороны населения на такие центры никуда не денется. Но конкуренция среди новых и уже открытых проектов будет очень высока. Гостиничный же рынок даже в условиях кризиса еще не достиг точки насыщения, особенно это касается гостиниц класса 2*-3*. Может быть поэтому, несмотря на высокую стоимость строительства гостиниц, интерес к этому сегменту даже выше, чем в докризисный период.