

Обзор рынка

НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

3 КВАРТАЛ 2008 ГОДА



1. Макроэкономический обзор

1.1. Общая макроэкономическая ситуация

В начале 3 квартала 2008 года курс доллара достиг своего исторического минимума за последние 9 лет и составил 23,12 руб. (последний раз такие котировки наблюдались в 1999 году), возобновив в дальнейшем свой рост и достигнув в конце квартала значения 24,70 руб. На начало квартала курс доллара составлял 23,5 руб. Средневзвешенный курс доллара в 3 квартале 2008 года составил 23,94 руб. В рассматриваемом периоде курс евро незначительно уменьшился с – 36,6 до 36 руб. Средневзвешенный курс евро составил 36,3 руб.

Основные фондовые индексы снижались в течение рассматриваемого периода. Индекс РТС упал с 2325,37 до 1058,84 пунктов. Индекс ММВБ снизился с 1700 до 853 пунктов.

Региональные макроэкономические показатели

Инфляция в Санкт-Петербурге продолжила свой рост и за 3 квартал составила 1,74% (по РФ – 1,75%). С начала года инфляция составила 11,2% (по РФ – 10,6%). За аналогичный период 2007 года инфляция составила 8,1% (по РФ – 7,5%).

Индекс промышленного производства в Санкт-Петербурге в 3 квартале 2008 г. по сравнению с 3 кварталом 2007 г. составил 105,3%, в то же время в первом полугодии 2008 года индекс промышленного производства составил 107,1%.

В 3 квартале индекс потребительских цен составил 100,4%, за период с начала года – 109,7% (в 3 квартале 2007г. – 100,1%, за период с начала года – 106,7%).

1.2. Инвестиционная привлекательность

Инвестиционная привлекательность Санкт-Петербурга сохранялась на прежнем уровне и международные долгосрочные рейтинги обязательств Санкт-Петербурга не подверглись корректировкам.

В перспективе ожидается увеличение числа иностранных игроков, совершающих сделки с коммерческой недвижимостью. Одним из них в сентябре стал финский Evli Bank, который учредил второй фонд – Evli Property Investments Russia-2 (EPI Russia-2)- стандартный фонд прямых инвестиций с объемом средств 700–900 млн евро. Минимальный объем инвестиций составит 5 млн евро.

Международные рейтинги

Таблица 1. Долгосрочные рейтинги обязательств Санкт-Петербурга в иностранной валюте международных агентств 3 квартал 2008.

Рейтинговое агентство	Долгосрочный рейтинг СПб в иностранной валюте
Moody's Investor Service	Baa2 (стабильный)
Standard&Poor's	BВВ (позитивный)
Fitch Ratings	BВВ (стабильный)

Источники: Fitch Ratings; Moody's; Standard&Poor's

1.3. Основные события

- В Санкт-Петербурге открылся первый в стране специализированный пассажирский порт. В состав первой очереди порта вошли: здание терминала (6500 кв.м), 2 причала для лайнеров длиной до 300 м. Через год планируется открыть ещё 3 причала, в 2010 г. ещё 2. Пассажирский порт займет 35 га.
- 16 сентября 2008 г. правительством Петербурга принято постановление N 1179 о проекте закона «О стратегических и инвестиционных проектах, стратегических инвесторах и стратегических партнерах Санкт-

Петербурга». Согласно документу, для признания инвестпроекта стратегическим предлагается установить объем вложений на уровне не менее 15 млрд. руб. Прежние требования сохранились только для проектов, связанных с развитием производства и транспортно-логистического комплекса. Город также ввел понятие «стратегических партнеров», пойдя навстречу компаниям, не сумевшим получить статус стратегических инвесторов. Никаких преференций и льгот такие компании не получают.

1.4. Доходность недвижимости

Доходность проектов зависит от множества показателей: от уровня деловой активности в регионе, от уровня конкуренции, от местонахождения объекта и его ближайшего окружения и многих других. В среднем можно привести следующие показатели инвестиционной доходности (девелопера) по сегментам:

- Офисы: 14% - 18%;
- Торговля: 12% - 17%;
- Гостиницы: 10% - 15%.

По мере насыщения рынка прогнозируются дальнейшее снижение доходности

инвестиций в коммерческую недвижимость. Причинами такой тенденции являются:

- Качественный и количественный рост коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге, а, следовательно, повышение конкуренции среди Объектов, что приведет к замедлению роста арендных ставок.
- Стремительный рост цен на землю, опережающий темпы роста арендных ставок.
- Увеличение себестоимости строительства, в том числе за счет возрастающих требований арендаторов.

2. Рынок жилой недвижимости Санкт-Петербурга

Основные тенденции рынка жилой недвижимости в 3 квартале 2008 года:

- снижение роста цен на жилую недвижимость;
- укрупнение многоквартирных жилых проектов;
- объединение девелоперов для реализации крупных проектов;
- тенденция к диверсификации бизнеса ряда девелоперов, заявления о выходе на загородный рынок девелоперов, ранее реализовывавших проекты многоквартирного жилья в городе;
- тенденция сокращения покупательской активности на первичном рынке в 3 квартале;
- сокращение объемов точечной застройки.

По основным показателям рынок жилой недвижимости в 3 квартале 2008 года можно охарактеризовать, как стабильный.

В течение 3 квартала прямого влияния на рынок недвижимости финансовый кризис не оказал. Опосредованное влияние может выразиться в снижении объемов ипотечного кредитования. По итогам 2 квартала доля ипотечных сделок от общего объема составила 20%, по итогам 3 квартала – 18%, прогнозируется сокращение доли ипотечных сделок в 4 квартале до 16%.

В 4 квартале текущего года не прогнозируется снижение стоимости жилой недвижимости. Вероятен сценарий, при котором часть девелоперов примет решение о заморозке ряда проектов, что вызовет снижение объема предложения на рынке и спровоцирует очередной виток цен.

2.1. Первичный рынок

Таблица 2. Основные показатели рынка жилой недвижимости в 3 кв. 2008 г.

Основные показатели	Значение
Введено в эксплуатацию за 2 кв. 2008 года, млн.кв.м	0,4
Введено в эксплуатацию за 3 кв. 2008 года, млн.кв.м	0,48
Прогноз объема ввода в эксплуатацию за 4 кв. 2008 года, млн.кв.м	1,0-1,2
Официальный прогноз/ Экспертная оценка объема предложения жилой недвижимости на первичном рынке на конец 4 кв.2008 года, млн.кв.м	2,9/2,5

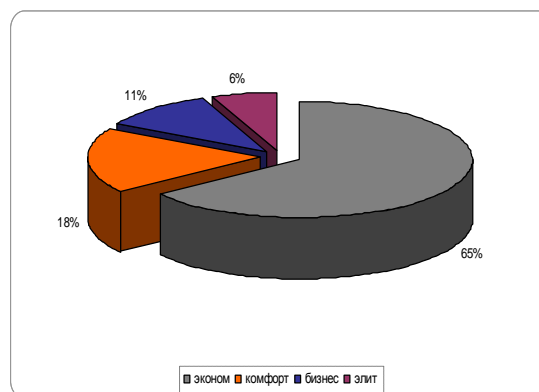
Источник: GVA Sawyer

Предложение

Суммарная площадь предложения в строящихся объектах составила на конец 3 квартала 2008 года 2,9 млн.кв.м (суммарная площадь строящихся и введенных объектов).

Анализ данных по объему ввода жилой недвижимости по классам (элит, бизнес, комфорт, эконом) за 3 квартал позволяет говорить об уменьшении доли жилья эконом класса в сторону комфортного жилья.

Диаграмма 1. Структура предложения по классам на первичном рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга (на сентябрь 2008г.)



Источник: GVA Sawyer

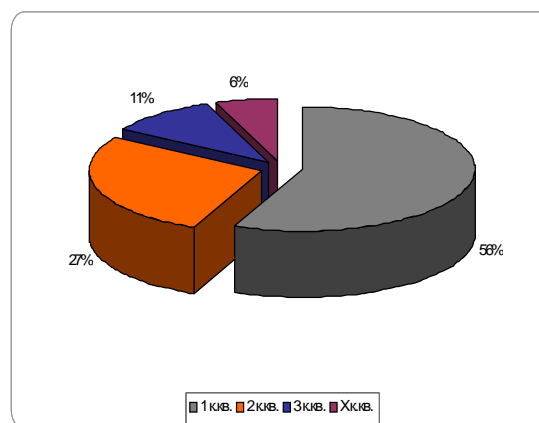
Спрос

Среди покупательских предпочтений по проживанию, по итогам 3 квартала 2008 года по-прежнему лидируют Калининский, Приморский, Выборгский и Московский районы. Эти районы останутся лидирующими в структуре спроса на первичном рынке и в четвертом квартале.

По типам квартир лидирующее место занимают малогабаритные 1 и 2 к.кв., но следует отметить, что их доля сокращается в сторону жилья большей площади.

Существенных изменений в структуре спроса по типу квартир не произошло по сравнению с 2007 годом – по-прежнему наибольшим спросом пользуются малогабаритные квартиры.

Диаграмма 2. Структура спроса по типам квартир на первичном рынке жилой недвижимости Санкт-Петербурга (на сентябрь 2008г.)



Источник: Центр исследований и аналитики ГК «Бюллетень недвижимости»

Стоимость приобретения

Таблица 3 Стоимость жилой недвижимости на первичном рынке в 3 кв. 2008 г.

Основные показатели	Средняя цена за 2 кв.2008, руб./кв.м	Средняя цена за 3 кв.2008, руб./кв.м	Прирост за 3 квартал, %
Средняя цена на многоквартирное жилье на конец квартала, руб./кв.м	101 009	103 820	3
Эконом-класс	83 942	86 430	3
Комфорт-класс	101 074	101 970	1
Бизнес-класс	133 245	134 370	1
Элит-класс	226 493	228 410	1

Источник: GVA Sawyer

Прирост стоимости жилой недвижимости на первичном рынке в 3 квартале 2008 года составил 3% (прирост за 2 квартал – 13,6%). Средняя цена квадратного метра на первичном рынке составляет 103 820 рублей. В 4 квартале прогнозируется дальнейшее снижение роста стоимости квадратного метра, средний показатель на конец года может составить не более 106- 107 тыс. руб./кв.м

2.2. Вторичный рынок

Таблица 4. Основные показатели вторичного рынка жилой недвижимости в 3 квартале 2008г.

Основные показатели	Значение
Предложение жилой недвижимости на вторичном рынке на конец 2 кв. 2008 года, тыс.квартир	133
Предложение жилой недвижимости на вторичном рынке на конец 3 кв. 2008 года, тыс.квартир	132
Прогноз предложение жилой недвижимости на вторичном рынке на конец 4 кв. 2008 года, тыс.квартир	133
Количество зарегистрированных сделок за 2 квартала 2008 года, тыс.договоров	13,7
Количество зарегистрированных сделок за 3 квартала 2008 года, тыс.договоров	14,9
Прогноз количества сделок за 4 квартал 2008 года, тыс.договоров	10-11

Источник: GVA Sawyer

Предложение

Суммарная площадь предложения на вторичном рынке составила на сентябрь 2008 года около 132 тыс. квартир. Таким образом, объем предложения на вторичном

рынке за третий квартал снизился на 0,8%. На конец года прогнозируется увеличение объема предложения до 133 тысяч квартир.

Спрос

Третий квартал 2008 года ознаменовался увеличением спроса на вторичном рынке. Количество зарегистрированных сделок на вторичном рынке составило **14,9** тыс.

С начала года зарегистрировано порядка **42,8** тысяч договоров купли-продажи (**2,3** млн.кв.м).

Стоимость приобретения

Таблица 5 Стоимость жилой недвижимости на вторичном рынке в 3 кв. 2008 г.

класс	Средняя цена за 2 кв.2008, руб./кв.м	Средняя цена за 3 кв.2008, руб./кв.м	Прирост за 3 квартал, %
Средняя цена на вторичное жилье на конец квартала, руб./кв.м	103569	108990	5
эконом	95897	100305	5
комфорт	101538	106082	4
бизнес	124695	134157	8

Источник: GVA Sawyer

Прирост стоимости жилой недвижимости на вторичном рынке оказался более существенным, чем на первичном (рост за 3 квартал на первичном рынке – 3%) и составил 5%.

Одновременно наблюдается снижение прироста стоимости жилья на вторичном рынке по сравнению со 2 кварталом текущего года (прирост за 2 квартал – 10,5%).

2.3. Земельные участки

Основной тенденцией развития земельного рынка Санкт-Петербурга в сфере жилищного строительства в 3 квартале является значительное снижение объемов застройки в таких районах, как Адмиралтейский, Василеостровский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Петродворцовый, Петроградский и Фрунзенский.

На 4 квартал текущего года объявлены торги на следующие территории под жилищное строительство:

- Приморский район, Каменка уч.72-А, 73-А – площадь **102** га;
- Петродворец (северо-восточнее пересечения с Петергофским ручьем) – площадь **18** га;
- Петродворец (ул. Луговая уч. 1) – площадь **24** га;

- Невский район, ул. Бадаева уч.8 – площадь **2,5** га.

Кроме того, в 4 квартале пройдут торги по развитию застроенных территорий по следующим адресам:

- территория, расположенная в пределах кварталов 2А и 2Г района Улянки между пр. Стачек и ул. Лени Голикова, проездами между кварталами 2А и 2Г Улянки и парком "Александрино", площадью **22,7** га;
- территория, расположенная в пределах квартала 5 района Дачное, между Ленинским пр., пр. Народного Ополчения, Счастливой ул. и бульв. Новаторов, площадью **37,8** га.

3. Рынок жилой недвижимости Ленинградской области

В 3 кв. 2008 года на рынке жилой загородной недвижимости имели место следующие тенденции:

- продолжили своё развитие тенденции: укрупнение проектов, развитие южных районов; увеличение числа проектов со смешанным типом застройки;
- выход на рынок компаний, для которых строительство загородной недвижимости не является профильным бизнесом;
- усиление спроса на участки под ИЖС.

По итогам 3 квартала 2008 года можно сделать вывод, что финансовый кризис пока не отразился в полной мере на рынке загородной жилой недвижимости. Тенденции 2 квартала 2008 года продолжили свое развитие и в целом наблюдался стабильный рост. Однако в 4 квартале следует ожидать некоторое снижение темпов роста рынка, что будет обусловлено не только сезонностью, но и мировой финансовой нестабильностью. Особенностью 3 кв. 2008 года стало также появление скидок в некоторых проектах, то есть завуалированное снижение стоимости домовладений.

3.1. Первичный рынок

Таблица 6. Основные показатели рынка загородной недвижимости в 3 квартале 2008 года.

Основные показатели	Значение на 2 квартал 2008 года	Значение на 3 квартал 2008 года
Количество коттеджных поселков, в которых ведутся активные продажи домов	148 (11508 домов/участков)	171 (12293 домов/участков)
Количество проектируемых коттеджных поселков	35	43
Количество поселков, пригодных для постоянного проживания	47 (3976 домов/участков)	67 (4566 домов/участков)
Количество поселков для дачного проживания	101 (7532 домов/участков)	104 (7727 домов/участков)

Источник: GVA Sawyer

Предложение

На данный момент в окрестностях Санкт-Петербурга и Ленинградской области дома продаются в 171 коттеджном поселке, то есть количество проектов за квартал увеличилось на 15%, за 3 кв. 2008 года продажи открылись в 28 поселках. Ещё порядка 43 проектов находятся на стадии проектирования или подготовки к продаже, в 3 кв. 2008 года было заявлено о 8 проектах, их общее количество увеличилось на 22%. Таким образом, в той или иной стадии реализации на рынке присутствует 214 коттеджных поселков, что на 17% больше, чем в предыдущем квартале.

Доля объектов класса элит составляет 23%, несколько увеличилась доля поселков эконом-класса, таковых на рынке 30% (по сравнению с 29% в прошлом квартале). По-прежнему самым многочисленным остается бизнес-класс, хотя его доля уменьшилась с 48% до 47%.

За 3 кв. 2008 года доля поселков к югу от Санкт-Петербурга увеличилась и составила 21% от общего предложения по сравнению с 20% в предыдущем квартале. Появляются новые проекты в восточном направлении, пока их доля остается на уровне 2 кв. 2008 года - 2% от общего количества.

Спрос

Спрос на загородном рынке по-прежнему находится на высоком уровне. Хотя основной объем предложения сосредоточен в сегменте бизнес, наибольшим спросом, как и во 2 квартале 2008 года, пользуются объекты в поселках эконом-класса (по экспертным данным спрос в нем насыщен только на 25%). В 4 квартале 2008 года также следует ожидать наибольший спрос в сегменте эконом.

В условиях мировой финансовой нестабильности, в 3 квартале 2008 года сворачиваются практически все программы ипотечной поддержки для загородных объектов, которые начинали развиваться во 2 квартале 2008 года, в 4 квартале 2008 года загородная ипотека не будет развиваться.

Стоимость приобретения

Таблица 7. Средняя цена на рынке загородной недвижимости по классам

Класс	Средняя цена на 2 кв. 2008 года, руб./кв.м	Средняя цена на 3 кв. 2008 года, руб./кв.м	Прирост за 3 кв. 2008 года, %
Эконом-класс	49000	53000	8
Бизнес-класс	66000	62000	-7
Элит-класс	121000	126000	4

Источник: GVA Sawyer

В 4 квартале 2008 года на рынке загородного жилья следует ожидать снижения темпов роста цен как по причине общей финансовой ситуации, так и по причине сезонности спроса на данный вид недвижимости.

3.2. Вторичный рынок

Предложение

Наибольшее количество домов, предлагающихся в низком ценовом сегменте располагаются в в Лужском и Волховском районах Ленинградской области. Наиболее дорогие объекты по-прежнему располагаются во Всеволожском районе и в Выборгском районе Ленинградской области, а также в Курортном районе Санкт-Петербурга.

Максимальный ценовой разброс в 3 кв. 2008 года также как и в предыдущем квартале наблюдается в Выборгском районе Ленинградской области, что во многом объясняется его размерами. Всеволожский район лидирует по количеству объектов, выставленных на продажу, здесь расположена треть от всего объема предложения загородного вторичного рынка.

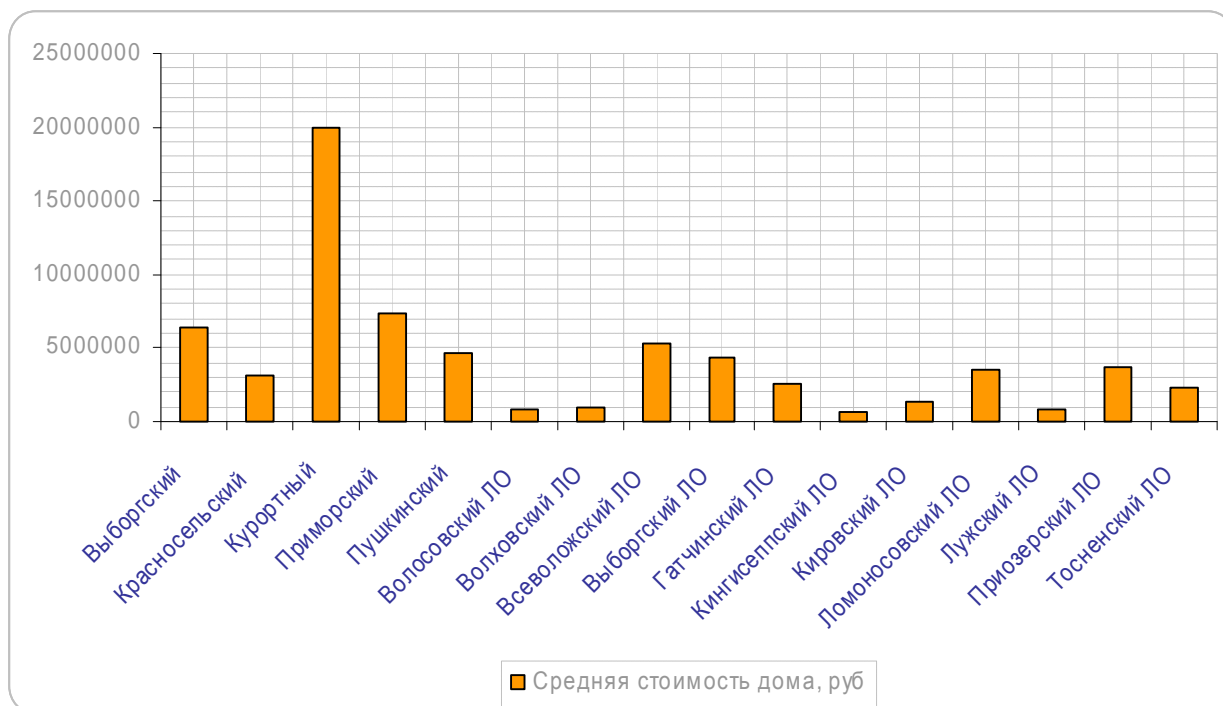
Спрос

В 3 кв. 2008 года наибольшим спросом на вторичном рынке пользуются дома, построенные на землях ИЖС, на участках от 10 до 12 соток; наиболее предпочтительны участки, расположенные в 30-километровой

зоне от г. Санкт-Петербург; так же как и на первичном рынке, Северное направление пользуется наибольшим спросом. Изменения по сравнению со 2-м кварталом незначительны.

Стоимость приобретения

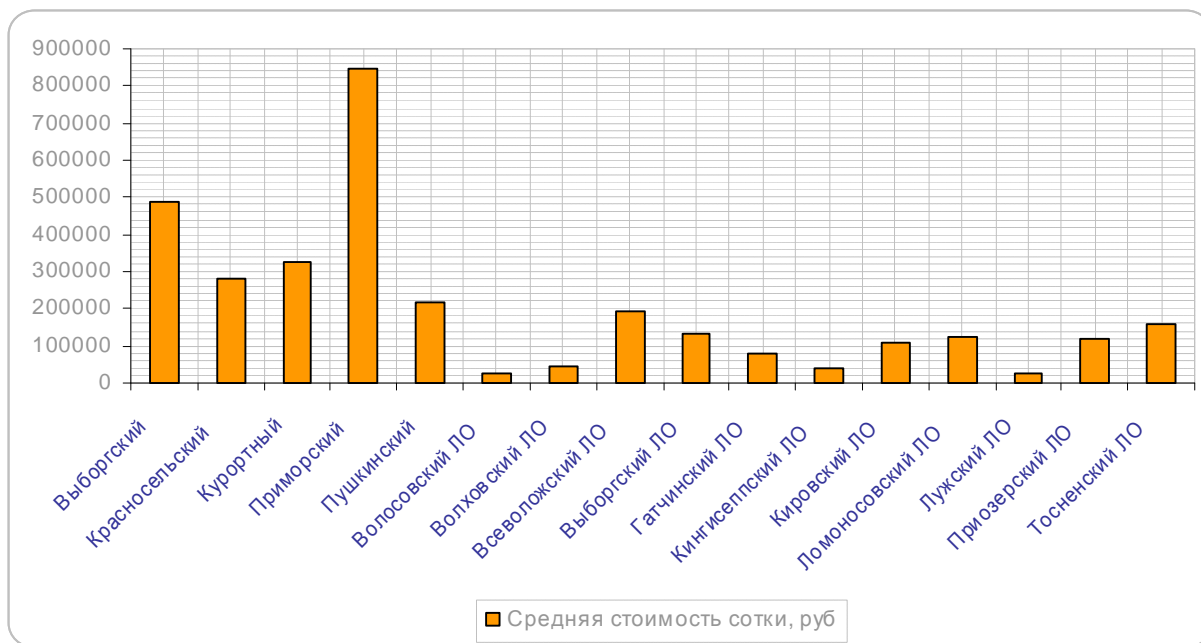
Диаграмма 3. Распределение стоимости дома по районам на 3 кв. 2008 г.



Источник: Общество землепользователей «Прогаль»

3.3. Земельные участки

Диаграмма 4. Распределение стоимости сотки земли по районам на 3 кв. 2008 г.



Источник: Общество землепользователей «Прогаль»

Наибольшим спросом в 3 кв. 2008 года пользуются участки, расположенные к северу от Санкт-Петербурга. В 4 квартале 2008 года эта тенденция сохранится.

В 4 квартале 2008 года в целом можно ожидать такую же ценовую градацию по районам. Однако следует ожидать

увеличения цен в южных районах, особенно в Ломоносовском.

В 3 кв. 2008 года в сравнении со 2 кварталом 2008 года ещё более увеличился спрос на земельные участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство.

Общие выводы

По итогам 3 квартала текущего года на городском и загородном рынках жилой недвижимости не наблюдается существенных изменений, которые могли бы появиться вследствие нестабильности на мировом финансовом рынке. Однако, проведенный анализ даёт возможность прогнозировать сокращение числа новых проектов, замораживание ряда крупных проектов, а также значительное снижение доли ипотечных сделок, что может негативным образом сказаться на общих темпах развития рынка жилой недвижимости уже в 4 квартале 2008 года.

В 3 квартале 2008 года на городском и загородном рынках имели место следующие

общие тенденции, которые сохранятся и в 4 квартале 2008 года:

- снижение покупательской активности;
- сокращение роста цены квадратного метра;
- заявление ряда девелоперов о выходе на загородный рынок, что связано с желанием диверсифицировать бизнес;
- укрупнение проектов застройки;
- тенденция объединения нескольких девелоперов для совместной реализации крупного проекта.

3. Рынок офисной недвижимости

Таблица 8. Основные показатели рынка офисной недвижимости в 3 кв. 2008 г.

Основные показатели	Класс А	Класс В	Класс С	Итого
Объем офисных площадей на конец 3 кв. 2008 г., тыс. кв. м	252	754	602	1 608
Изменение объема офисных площадей по сравнению с концом 2007 г., %	+99	+16	0	+ 17
Структура офисного рынка на конец 3 кв. 2008 г., %	16	47	37	100
Введено в эксплуатацию в 3 кв. 2008 г., тыс. кв. м	58,8	4	0	62,8
Структура ввода офисных площадей за 3 кв. 2008 г., %	94	6	-	100
Заявлено к вводу в эксплуатацию до конца 2008 г., тыс. кв. м	123	381	-	504
Заявлено к вводу в эксплуатацию в 2009 г., тыс. кв. м	278	257	-	535
Доля свободных площадей, %	8-10	3-5	2-4	4-5
Средние арендные ставки, руб./кв. м/год без НДС ¹	18170	13290	9 750	-
Диапазон арендных ставок, руб./кв. м/год, без НДС	14300-28000	7200-25500	5 600-14 500	-

Источник: GVA Sawyer

1 - средневзвешенные ставки аренды, с учетом эксплуатационных расходов, без НДС

В 3 кв. 2008 г. рынок офисной недвижимости продолжил свой рост, объем предложения превысил 1 млн. кв. м. Основными чертами рынка являются: увеличение масштабы новых проектов, в частности рост популярности высотного строительства; значительная доля нового строительства по сравнению с реконструкцией, укрупнение арендуемых офисных площадей. Все больший интерес со стороны арендаторов наблюдается к офисным зданиям, расположенным за пределами исторического центра и все большее число проектов заявлены к реализации в районах, близких к КАД.

3.1. Предложение

Общий объем качественных офисных площадей классов А и В по итогам 3 кв. 2008 г. составил порядка **1006 тыс. кв.м (252 тыс. и 754 тыс. кв.м соответственно)**, класса С – около **600 тыс. кв.м.**

Рост объемов офисных площадей классов А, В и С за 3 кв. 2008 г. составил около **4%**, рост качественных площадей класса А и В+/В – около **7%**. При этом, наибольший рост наблюдался в классе А – **30%** за квартал.

Доля офисных площадей класса А в совокупном предложении на конец 3 кв. 2008 г. составила **16%** (рост за квартал – **3%**), класса В – **49%** (уменьшение за квартал на **1%**), класса С – **37%** (уменьшение за квартал на **2%**).

Диаграмма 5. Объем качественного предложения, класс А и В, тыс. кв.м

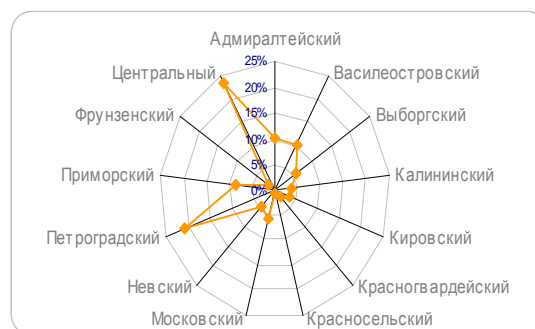


Источник: GVA Sawyer

В настоящее время в Петербурге среди действующих бизнес-центров классов А и В около **75%** офисов сосредоточено в историческом центре города и в зонах, непосредственно примыкающих к нему. За последние **2,5** года наибольшее увеличение

офисных площадей произошло в Петроградском, Центральном и Московском районах города.

Диаграмма 6. Распределение качественного предложения по районам



Источник: GVA Sawyer

Продолжается формирование деловых зон вне центральных районов города – появляется большое число проектов коммерческой недвижимости на окраинах города и в спальных районах. Активно продолжают застраиваться набережные – Петроградская, Выборгская, Аптекарская, Ушаковская, Свердловская. Популярностью у девелоперов в последнее время пользуется Московский район – деловая зона «Пулково-3», район пл. Конституции, промышленные территории вдоль Московского пр.

Кризис ликвидности привел к отказу ряда девелоперов от анонсированных проектов и росту предложения на продажу готовых бизнес-центров.

Таблица 9. Объекты, введенные в 3 кв. 2008 года

Название	Класс ¹	Район	Адрес	Арендо-пригодная площадь, кв.м.
Австрийский - 1 очер.	A	Выборгский	Оренбургская ул., 4 (Пироговская наб., 9)	4 900
Синопская 52	B+	Центральный	Синопская наб., 52	4 000
Сенатор-Проф.Попова - 3 оч.	A	Петроградский	Проф.Попова ул., 37	14 000
Парадный квартал (1-я оч.)	A	Центральный	Кирочная ул./ Парадная ул.	13 800
Демидовъ Хаус	A	Адмиралтейский	Гривцова пер., 4	7 800
Сенатор - 18 линия (2 оч.)	A	Василеостровский	18 линия В.О., 31	10 800
PREMIUM (Премиум)	A	Невский	Мельничная, 8	1 500
Варшавский	A	Московский	Варшавская, 5	6 000

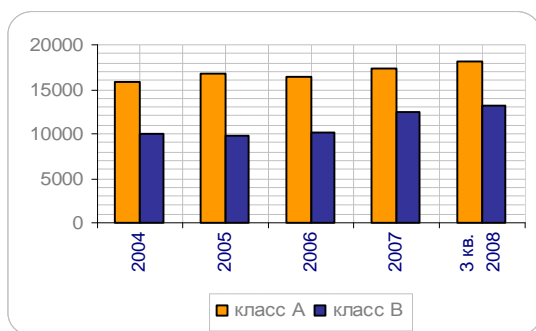
Источник: GVA Sawyer

¹ Согласно заявлениям девелоперов

3.2. Спрос

Рост экономики, снижение рисков в последние годы стимулировали спрос на новые качественные объекты офисной недвижимости и рост цен на неё. Однако можно ожидать, что финансовый кризис отразится и на рынке офисной недвижимости и снизит темпы роста спроса, возможно даже небольшое снижение объема спроса.

Диаграмма 7. Уровень вакантных площадей



Источник: GVA Sawyer

Уровень вакантных площадей в среднем по городу составляет 5,1%. По классам объектов

данный показатель составляет 9,5% для класса А и 4,1% для класса В. Высокий уровень вакантных площадей в классе А обуславливается резким увеличением предложения в данном классе.

Основными арендаторами офисов класса А являются известные мировые и российские бренды, класса В - российские и небольшие иностранные компании, класса С - местные предприятия малого и среднего бизнеса из сферы торговли и услуг, российские и иностранные производственные компании.

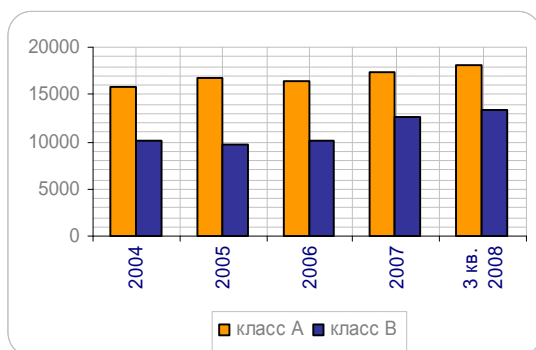
Основной спрос потенциальные арендаторы офисных площадей классов А, В и С предъявляют на площади до 300 кв.м (около 70%), в т.ч. 21% - до 50 кв.м, 26% - 50-100 кв.м и 24% - 101-300 кв.м.

Сохраняется тенденция увеличения доли запросов на площади 500-1 000 кв.м в БЦ класса А и на площади более 1 000 кв.м в БЦ класса В.

Продолжается постепенное перераспределение арендаторов в офисы более высокого уровня (из класса С – в класс В, из класса В – в класс А).

3.3. Финансовые условия

Диаграмма 8. Средние ставки аренды для офисов класса А и В, руб./кв.м в год



Источник: GVA Sawyer

Средние арендные ставки на офисные помещения класса А составили **18170** рублей за кв. м в год (включая эксплуатационные расходы, без НДС) (рост с начала года на

4,5%). Для класса В+/В средние арендные ставки с начала года увеличились на **6,3%** и составили **13290** рублей/кв.м.

Реальный рост ставок в среднесрочной перспективе не превысит **10-12%** в год, поскольку динамика арендных ставок за последние годы отражает наметившуюся стабилизацию.

Последствия кризиса ликвидности уже выразились в росте количества предложений по продаже офисных центров. Цены продажи варьируются от **75** тыс. рублей за кв.м общей площади до **280** тыс. рублей. Средняя цена продажи составляет около **105-115** тыс. рублей за **1** кв.м. общей площади офисного здания.

4. Рынок торгово-развлекательной недвижимости

Таблица 10. Основные показатели рынка торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга, 3 кв. 2008 г.

Основные показатели	Данные	Рост с начала года, %
Оборот розничной торговли в Санкт-Петербурге за 2007 г., млрд. руб.	268,4	-
Объем площадей в качественных торговых центрах на конец 3 кв. 2008 г., тыс. кв. м	3 825	10
Общий объем арендопригодных площадей (GLA) на конец 3 кв. 2008 г., тыс. кв. м	2 610	9
Общий объем качественных торговых площадей, введенных в 3 кв. 2008 г., тыс. кв.м.	56	-
Объем арендопригодных площадей (GLA), введенных в 3 кв. 2008 г., тыс. кв. м	42	-
Общий объем качественных торговых площадей, запланированных к вводу в 4 кв. 2008 г., тыс. кв. м	410	22
Объем арендопригодных площадей (GLA), запланированных к вводу в 4 кв. 2008 г., тыс. кв. м	300	22
Уровень вакантных площадей, %	6-8	0
Диапазон арендных ставок в качественных торговых центрах на конец 3 кв. 2008 г., без НДС, включая эксплуатационные расходы, руб. за кв. м в год	2 350 - 70 500	12

Источник: GVA Sawyer, Петростат

В 3 кв. 2008 года рынок торгово-развлекательной недвижимости продолжил свое развитие. Было введено несколько новых торговых центров микрорайонного и окружного масштаба в различных районах города. Тенденциями развития рынка стало продолжение освоение пространства возле КАД, а также последних оставшихся участков, имеющих выгодное расположение около станций метро.

Но основной тенденцией, характеризующей рынок в этот период, является массовый перенос заявленных сроков ввода новых торговых центров на более поздние даты. В связи с этим ожидается появление большого количества новых торговых объектов в IV квартале 2008 года.

4.1. Предложение

За 3 квартал 2008 года было введено в эксплуатацию 4 качественных торговых центра. Общая площадь новых объектов составила порядка 56 тыс. кв. м, арендопригодная (GLA) – 42 тыс. кв. м, что составляет 22% от объема, введенного с начала года.

Таким образом, общая площадь качественных торговых площадей в Санкт-Петербурге на конец 3 квартала 2008 года составила порядка 3,83 млн. кв. м, это более 190 объектов. Совокупная арендопригодная площадь (GLA) этих объектов – 2,61 млн. кв. м. Итого с начала года рынок вырос на 9%.

Диаграмма 9. Динамика прироста качественных торговых площадей в 2003 - 3 кв. 2008 гг.



Источник: GVA Sawyer

Диаграмма 10. Предложение качественных торговых площадей по районам города



Источник: GVA Sawyer

В данный момент основными торговыми районами Санкт-Петербурга являются Приморский, Московский и Выборгский районы. Общая суммарная площадь арендопригодных торговых площадей этих районов составляет более трети от общегородских (43%, порядка 1 млн. кв. м).

В общей структуре качественных торговых центров на конец 3 квартала более двух третей составляют торговые и торгово-развлекательные комплексы, доля торговых центров таких форматов как гипермаркет, cash&carry, DIY другие занимают не более 10%.

В 4 квартале текущего года девелоперы планируют ввести еще 17 качественных торговых объектов, общей площадью 410 тыс. кв. м, а арендопригодной (GLA) 300 тыс. кв. м, что в 7 раз превышает уровень ввода 3 квартала. Но, исходя из опыта развития рынка, можно с уверенностью предположить, что ввод порядка 30% заявленных площадей будет перенесен на следующий год.

Таблица 11. Торговые комплексы Санкт-Петербурга, введенные в эксплуатацию в 3 кв. 2008 г.

Объект	Адрес	Площадь		Обеспеченность парковочными местами, кв. м на 1 место	Формат/специализация	Девелопер
		Общая, кв. м	GLA, кв. м			
Платформа на Одоевского	ул. Одоевского д.27 кор.2	8 400	6 300	н/д	Специализированный обувной центр	ООО «Петроторгстрой»
Призма (Новое Девяткино)	пос. Новое Девяткино, д. 101	17 500	13 200	31	Торговый центр	Холдинг «Адамант»
Торговый корпус Астра в ТРК Балканский	Балканская пл., 5	18 300	13 725	н/д	Торговый центр	Холдинг «Адамант»
Зимняя Нарва	бул. Новаторов, уч. 1	11 500	8 625	66	Торговый центр	ООО «Торговый сервис»

Источник: GVA Sawyer

4.2. Спрос

На конец 3 квартала 2008 года спрос на торговые площади со стороны торговых операторов оставался на стабильно высоком уровне, его уровень можно оценить в 3,5-3,7 млн. кв. м. При этом средняя заполняемость торговых центров составляет 92-94%.

Наибольшим спросом со стороны арендаторов пользуются торговые помещения площадью 80–130 кв. м, чаще всего такие площади интересуют операторов рынка одежды, обуви, красоты и здоровья и других.

Наиболее популярным среди торговых операторов районом является Центральный район. Также среди наиболее популярных у арендаторов районов города по-прежнему остаются Приморский, Выборгский и Калининский, как одни из наиболее

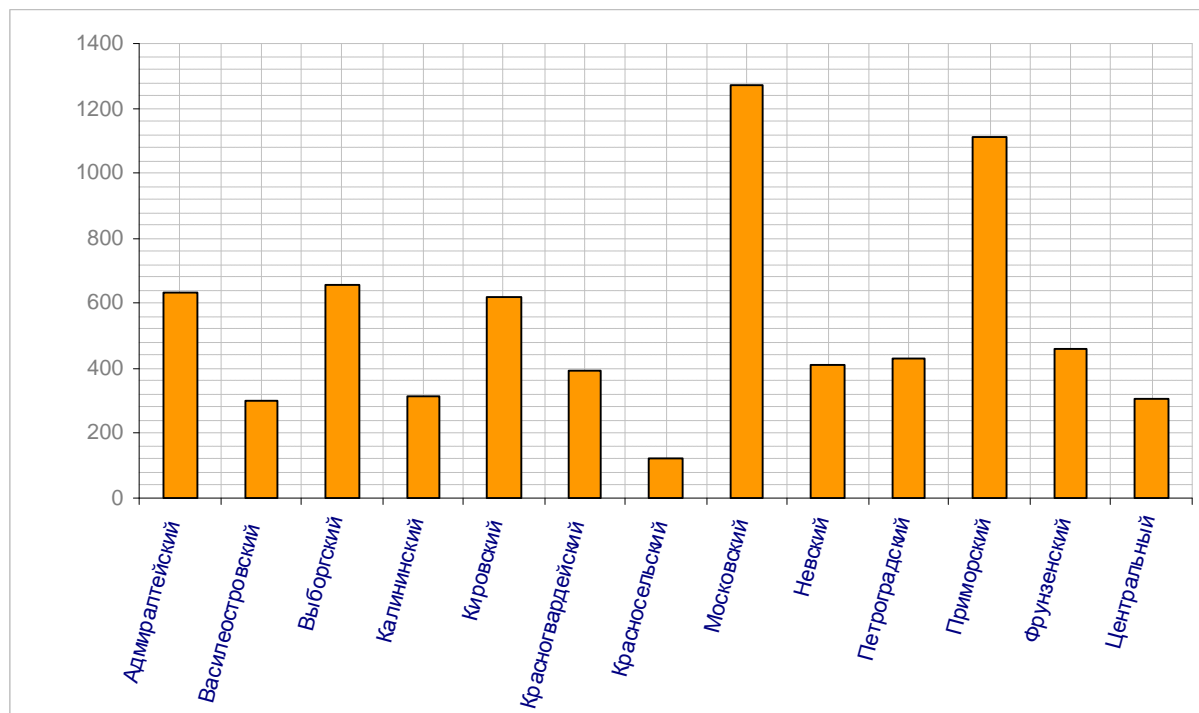
густонаселенных и активно застраиваемых районов.

На конец 3 квартала 2008 года обеспеченность населения Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями составила 580 кв. м на 1 000 жителей.

Но по отдельным районам города показатель обеспеченности торговыми площадями сильно различается.

Лидерами по обеспеченности торговыми площадями являются Московский (1 270 кв. м на 1 000 жителей) и Приморский (1 110 кв. м на 1 000 жителей) районы. Высокий уровень также в Адмиралтейском, Выборгском и Кировском районах. В этих районах спрос на услуги торгово-развлекательных центров в целом удовлетворен.

Диаграмма 11. Обеспеченность населения районов Санкт-Петербурга качественными торговыми площадями, кв. м на 1 000 жителей



Источник: GVA Sawyer

4.3. Финансовые условия

Рост арендных ставок в 3 квартале 2008 года практически не наблюдался.

В данный момент меньше всего за торговые помещения платят гипермаркеты (2 350 – 3 870 руб. за кв. м/год), дороже всего помещения обходятся магазинам сотовой связи (22 560 – 62 980 руб. за кв. м/год) и

аксессуаров (24 200 – 70 500 руб. за кв. м/год).

Наиболее высокие арендные ставки в суперрегиональных торговых центрах (23 600 руб. за кв. м), самые низкие в микрорайонных торговых центрах (13 200 руб. за кв. м).

5. Рынок складской недвижимости

Таблица 12 Основные показатели рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 3 кв. 2008 года

Основные показатели	Класс А/В
Общий объем рынка складской недвижимости (классы А и В) на конец 1 пол. 2008 г., тыс. кв. м (не включая склады под собственные нужды)	984
Изменение общего объема рынка по сравнению с концом 2007 г., %	47
Введено в эксплуатацию за 3 кв. 2008г., тыс. кв.м	11
Объем заявленных к вводу складских площадей в 4-м квартале 2008г., тыс. кв.м	1 330
Средние арендные ставки (руб. за 1 кв.м в год без учета НДС и эксплуатационных расходов)	3 050 - 3 400

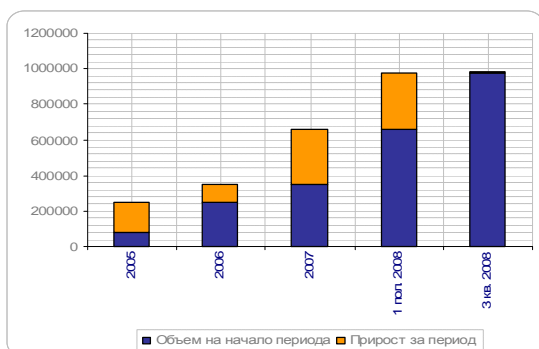
Источник: GVA Sawyer

Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга является одним из наименее развитых сегментов рынка коммерческой недвижимости, характеризуясь, в то же время, динамичным развитием в последние годы. По-прежнему востребованы складские помещения высокого класса, и в ближайшее время (конец 2008 г – 2009 г) на рынке появится значительное количество новых площадей.

5.1. Предложение

Общая площадь качественных складов классов А и В, предназначенных для сдачи в аренду, на конец 3 кв. 2008 года составила **984 тыс. кв. м**, увеличившись за квартал на **11 тыс. кв.м** за счет введения в эксплуатацию складских комплексов в индустриальном парке «Скай-трейд».

Диаграмма 12. Объем качественного предложения, класс А и В, кв.м (не включая склады под собственные нужды)



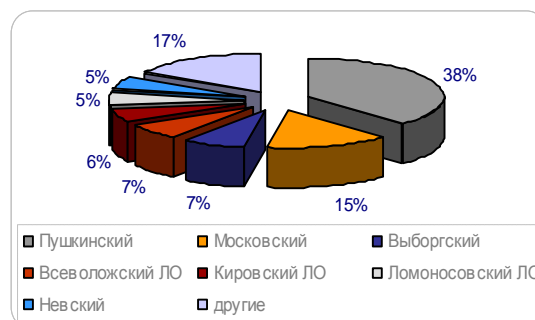
Источник: GVA Sawyer

Помимо этого был введен в эксплуатацию складской комплекс компании **Sunway Group**, площадью в **12,9 тыс. кв.м**, для собственных нужд компании. Также для собственных нужд было введено овощехранилище компании ОАО «МОРО» (Московское оптово-

розничное объединение), площадью около **12 тыс. кв.м**.

Среди действующих качественных складов большая часть приходится на Пушкинский район, в котором расположены **38%** всех предлагаемых складских площадей, и Московский район (**15%**). По 5-7% от общего объема предложения приходится на Выборгский и Невский районы города и Всеволожский, Кировский и Ломоносовский районы Ленинградской области.

Диаграмма 13. Структура предложения качественной складской недвижимости по районам на конец 3 полугодия 2008 г



Источник: GVA Sawyer

Качественные складские комплексы тяготеют к основным транспортным коридорам города - Морскому порту Санкт-Петербурга, основному Северному коридору (трасса «Скандинавия»), Московскому шоссе (М-10, направление на Москву), Мурманскому шоссе (М-18) и Западному коридору (Таллинское шоссе, М-11).

5.2. Спрос

На фоне возрастающего потока грузов как через Санкт-Петербург, так и внутри города, и развития рынка цивилизованных складских услуг, потребность в качественных складах, отвечающих специфическим требованиям, испытывают практически все игроки – производители, импортеры, дистрибьюторы, розничные сети, логистические и транспортные компании, а также государственные структуры.

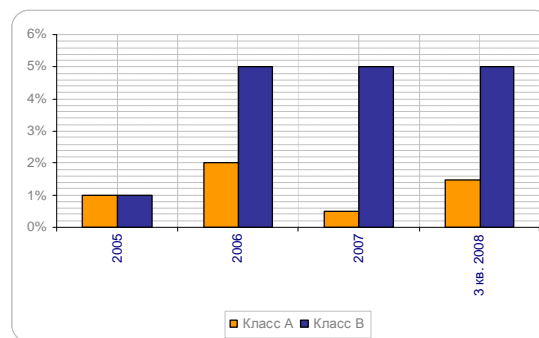
Заполняемость складских комплексов на конец 3 квартала 2008 года для класса А составила в среднем 98,5%, для класса В – 95%. Намечилась тенденция появления свободных площадей. Однако здесь следует учитывать желание девелоперов удерживать арендные ставки на высоком уровне; они предпочитают придерживать помещения, нежели снижать арендные ставки. В дальнейшем будет происходить рост уровня вакантных площадей за счет превышения предложения над спросом (так как уровень арендных ставок слегка завышен).

5.3. Финансовые условия

Арендные ставки на качественную складскую недвижимость в Санкт-Петербурге сравнимы с московскими ставками (средние арендные ставки в Москве по классу А – 3 450 руб./кв.м в год, по классу В – 3100 руб./кв.м в год). Средняя арендная ставка (**triple net**) в Петербурге для складов класса А - 3400 руб./кв.м в год (диапазон 3 100 – 4400 руб./кв.м). С учетом всех дополнительных платежей, возлагаемых на арендаторов, ставки «полной» аренды составляют около 4100 - 5700 руб./кв.м./год, не включая НДС.

До конца 2008 года заявлено к вводу в эксплуатацию еще около 900 тыс. кв.м качественных складских площадей класса А и В, в 2009 году - около 1280 тыс. кв.м качественных складских площадей. Однако в связи с кризисом на финансовых рынках России, сроки ввода значительной части проектов, возможно, будут перенесены на более позднее время.

Диаграмма 14. Уровень вакантных площадей в качественных складских комплексах



Источник: GVA Sawyer

Для сравнения, уровень вакантных площадей среди качественной складской недвижимости Москвы составляет 2-3%.

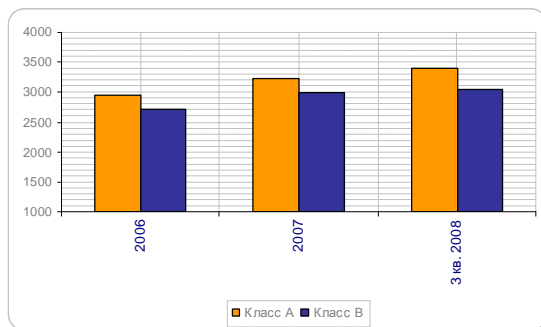
Большинство арендаторов складских помещений предпочитают площади до 1 тыс. кв.м - 58%, 25% предъявляют спрос на аренду от 1 - 3 тыс. кв.м, площади от 3 до 5 тыс. кв.м востребованы 9% арендаторов, 8% респондентов арендуют помещения блоками от 5 тыс. кв.м.

Сроки заключаемых договоров по большинству крупных проектов составляют 10 лет, договоры могут подписываться как без права расторжения, так и со значительными финансовыми санкциями при выходе арендатора из договора.

Уровень средних арендных ставок (**triple net**) на склады класса В составляет 3050 руб./кв.м в год (диапазон 2 850 – 3 300 руб./кв.м). С учетом всех дополнительных платежей, возлагаемых на арендаторов, ставки

«полной» аренды составляют около **3 630 - 4 400 руб./кв.м** в год, не включая НДС.

Диаграмма 15. Уровень арендных ставок на складские площади, класс А и В, руб./кв.м в год без НДС.



Источник: GVA Sawyer

Цены на ответственное хранение находятся в диапазоне **8,8-14,5** рублей за паллето-место

(п/м) в сутки, стоимость услуг погрузки-разгрузки варьируется от **50** до **95** руб./п/м.

Стоимость ответственного хранения паллето-места в холодильном складе класса А начинается от **25-30** рублей в день, в классе В – от **20-21** рубля. При этом итоговая стоимость ответственного хранения для арендаторов может сильно варьироваться, так как она сильно зависит от набора услуг, предоставляемых складскими комплексами, а также тех требований, которые предъявляет заказчик.

6. РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица 13. Основные показатели рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга, 3 кв. 2008 г.

Основные показатели	4-5*	3*
Объем качественных гостиничных номеров на конец 3 кв. 2008 г.	4 111	6 764
Введено в эксплуатацию в 3 кв. 2008 г., номеров	0	0
Заявлено к вводу до конца 2008 г., номеров	596	102
Средняя стоимость номеров, руб./сутки	10 600-17 900	5 600
Средняя заполняемость номерного фонда, 3 кв. 2008 года	55%	

Источник: GVA Sawyer

В 3 кв. 2008 года рынок гостиничной недвижимости несколько замедлил свое развитие. В эксплуатацию были введены лишь несколько мини отелей, а гостиниц высокой и средней категории открыто не было, но в тоже время в этот период было заявлено несколько новых проектов.

Ниже в таблице приведены основные характеристики рынка гостиничной недвижимости на конец 3 квартала 2008 года.

6.1. Предложение

На конец 3 кв. 2008 года в городе функционирует 371 объект гостиничного типа с общим номерным фондом 19 937 номеров, включая hostels и мини отели.

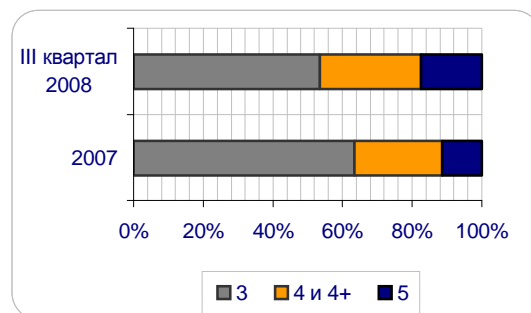
Диаграмма 16. Динамика рынка качественных гостиниц (3-4-5*), номерной фонд



Источник: GVA Sawyer

В структуре качественного номерного фонда преобладают отели категории 3* (53%), в наименьшей степени представлены высококлассные гостиницы категории 5* (17%).

Диаграмма 17. Структура качественного номерного фонда



Источник: GVA Sawyer

До конца 2008 года планируется ввод нескольких качественных гостиничных объектов, общим номерным фондом порядка 700 номеров.

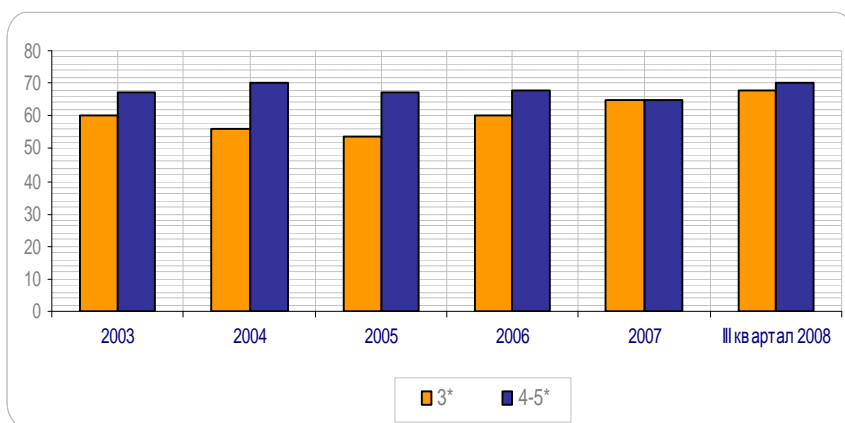
Гостиницы в Петербурге преимущественно сконцентрированы в историческом центре города. В то же время развиваются и окраинные зоны Петербурга, в том числе пригороды. Доля гостиниц, расположенных в Адмиралтейском и Центральном районах постоянно и за последние 4 года менялась незначительно.

По сравнению с другими районами заметно сокращается доля гостиничных объектов, расположенных в Красногвардейском

районе, что легко объясняется отдаленностью от центра и несоответствием местоположению гостиницы уровня 3-4-5*.

6.2. Спрос

Диаграмма 18. Уровень заполняемости гостиниц 4-5*



Источник: GVA Sawyer

Гостиничный рынок Санкт-Петербурга характеризуется сезонностью. В высокий сезон гостиницы заполнены на 100%, а в низкий заполняемость большинства отелей может не превышать 50-60%

6.3. Финансовые условия

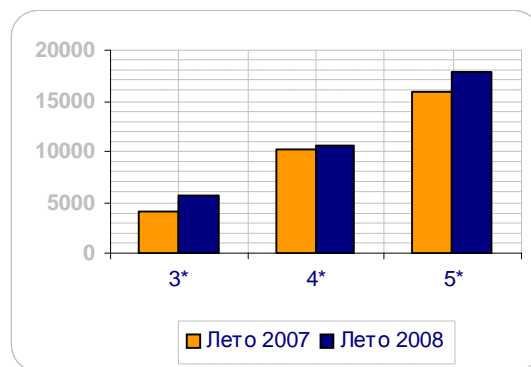
Основным фактором, влияющим на ценообразование на рынке гостиничной недвижимости, является сезонность рынка. Уровень цен на проживание летом завышается из-за неравномерности загрузки отелей в течение года. Цены увеличиваются по сравнению с ценами в низкий сезон на 20-40% в зависимости от категории отеля.

Стоимость люксов и апартаментов в городе в высокий сезон может превышать 35 тыс. руб. в сутки (в отелях 5*). Во всех категориях отелей стоимость таких номеров, как правило, минимум в 2 раза выше стандартных.

Рост цен на гостиничные услуги за период с летнего сезона 2007 г. до летнего сезона 2008 г. составил в среднем 17%. Наибольший рост

характеризует отели экономической категории 3* (34%).

Диаграмма 19. Средняя стоимость размещения в гостиницах Санкт-Петербурга в III квартале 2008, руб.



Источник: GVA Sawyer