



# Praktis

196066, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, МОСКОВСКИЙ ПР-Т., 212

ТЕЛЕФОН/ФАКС: +7 (812) 3245606

WWW.PRAKTIS.RU

ОБЗОР РЫНКА  
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2006 ГОДА.

CONSULTING  
BROKERAGE  
PROPERTY &  
FACILITY MANAGEMENT



**Петербургская  
Недвижимость**

**СОДЕРЖАНИЕ:**

I. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	5
II. РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	10
III. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	16

Среди наиболее значимых событий на рынке коммерческой недвижимости Санкт – Петербурга в первом полугодии 2006 года можно отметить следующие:

- Создание совместного инвестиционного фонда петербургским холдингом "RBI" и немецким "Deutsche Bank". Объем фонда – около \$500 млн., которые планируется инвестировать в девелоперские проекты на рынке жилой и коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге. Один из них – проект строительства многофункционального комплекса на Новгородской ул., 23. Проект предполагает строительство офисного блока площадью до 12 тыс. кв.м.
- Приобретение действующего складского комплекса класса А "ПНК" (общая площадь 14,4 тыс.кв.м) инвестиционным фондом Fleming Family & Partners.
- Британская девелоперская компания London & Regional Properties приобрела у петербургской строительной компании "ЛенСпецСМУ" недостроенный отель на 280 номеров, который входит в состав стоящего жилого комплекса "У Ростральных Колонн".
- Компания "Люка Инвест" приобрела на торгах, организованных Фондом имущества Санкт-Петербурга, здание Международного банковского института на Невском пр., 58. Общая площадь здания около 6 тыс.кв.м.
- В мае 2006 г. администрация города выставила на торги здание универмага "Пассаж" на Невском пр., 48, общая площадь которого составляет около 13 тыс.кв.м. Здание было приобретено московской компанией "Дивието Лимитед" за \$50,5 миллионов.
- В очередной раз сменился собственник проекта строительства торгово-офисного центра общей площадью около 150 тыс.кв.м (Лиговский пр., 26-38). Новым собственником стал казахстанский холдинг "Meridian Group", в который входит "Казкоммерцбанк".
- ОАО «Газпром» приобрело для своего петербургского филиала четырехэтажное здание на улице Пролетарской Диктатуры, 3, площадью 2,1 тыс. кв. м., не дожидаясь строительства «Газпром-Сити» в Красногвардейском районе Петербурга..
- Общая территория комплекса "Газпром-Сити" (включая гостиницу "Охтинская") составит 10,7 га. Строительство «Газпром-Сити» оценивается в 2 млрд долларов (60 млрд рублей), что при ежегодных отчислениях в 6 млрд растянет его сооружение на 10 лет. Общая площадь комплекса составит порядка 300 тыс.кв.м.
- СК "Возрождение СПб" реализует проект "Смольнинский квартал". Согласно первоначальному проекту предполагалось застроить квартал жильем, однако концепция изменилась - в плане появились бизнес-центры класса А с видом на набережную. В результате здесь будет построено около 100 тыс. кв. м площадей различного назначения.
- СК "Возрождение СПб" сейчас застраивает территорию по соседству от Смольного - "Парадный квартал" - жилой комплекс с видом на Смольный собор и Таврический сад. Общая площадь жилья здесь превысит 167 тыс. кв. м. Стоимость проекта - более \$200 млн. В рамках проекта предполагается возвести три жилых дома и пять офисных зданий.

- Существует проект застройки территории бывшей мебельной фабрики "Балтика" на углу Смольнинской набережной и Тульской улицы. Пока подробностей о том, кто и в какие сроки будет реализовывать этот проект, нет.
- Санкт-Петербургский молочный комбинат N1 "Петмол" (принадлежит холдингу "Юнимилк") планируется вывести за пределы города в промзону на Парнасе. На месте завода, занимающего 11 га на углу Московского проспекта и набережной Обводного канала, будет построен новый бизнес-район. По оценкам экспертов, проект потребует инвестиций в размере около \$100-150 млн.
- Холдинг "Империя", управляющий сетью бизнес-центров "Сенатор", приступил к реконструкции зданий ОАО "Завод пневматических машин и гидроаппаратуры" ("Пневматика"), расположенных между 17-й и 18-й линиями Васильевского острова. Вместо производственных помещений "Пневматики" к 2007 году холдинг намерен построить второй по величине после "Петровского форта" бизнес-центр класса В в Санкт-Петербурге, площадью 40 тыс. кв. м. Объем инвестиций в проект составит около \$35-40 млн. Запуск первой очереди намечен на конец 2006 года, а полностью бизнес-центр будет введен в эксплуатацию в 2007 году.
- СПб. Московская девелоперская компания "РГС Недвижимость", принадлежащая ОАО "Росгосстрах", вышла на строительный рынок Петербурга. Компания приступает к возведению комплекса жилой и коммерческой недвижимости на Ушаковской наб. Проект комплекса, выполненный архитекторами Intercolonnium Studio, предусматривает возведение бизнес-центра класса В+ площадью 68,5 тыс. м<sup>2</sup>, торгового центра (20 тыс. м<sup>2</sup>), гостиницы на 250 номеров и жилого комплекса повышенной комфортности высотой до 78 м (23 этажа) и площадью 100 тыс. м<sup>2</sup>. Инвестиции в проект составят \$350 млн.
- Администрация Петербурга приняла решение о реконструкции «американских мостов». По проекту реконструкции мостов движение закроют с начала 2007г. Ожидается, что стоимость реконструкции составит около 3 млрд. рублей. Не исключено, что в связи с ограниченным предложением на рынке офисной недвижимости в историческом центре, строительство бизнес-центров в районе "американских мостов" резко активизируется уже в ближайшие годы. Губернатор Петербурга Валентина Матвиенко подписала постановление о приобретении в собственность города нескольких корпусов зданий, расположенных на Днепропетровской ул., 8 (около "американских мостов" через Обводный канал). В общей сложности за 3,8 тыс. м<sup>2</sup> офисных и складских помещений в районе "американских мостов" городской бюджет заплатит около 67 млн рублей (приблизительно \$630 за м<sup>2</sup>), что более или менее соответствует ценовому уровню, установившемуся на рынке на аналогичные объекты.
- Кондитерская фабрика "Невские берега" ищет лучшее применение своему зданию на набережной Макарова. Она приняла решение вывести производство за пределы города, а здание на Набережной Макарова, д.32 площадью 11 тыс.кв.м. реконструировать под бизнес-центр.
- Компания "Атлантик" приступила к возведению в Приморском районе одноименного многофункционального комплекса на участке площадью 46 тыс. кв. м между улицами Беговой, Савушкина, Туристской и Приморским проспектом. Ахитектурной доминантой и украшением северного берега Финского залива станет бизнес-центр высотой более

100 м. Официальное открытие торговой части проекта "Атлантик-Сити" запланировано на второй квартал 2007 года, офисный центр примет первых арендаторов позже – в конце 2008-го. Бизнес-центр предложит своим арендаторам десятки этажей офисных помещений класса "B+" и торговые площади.

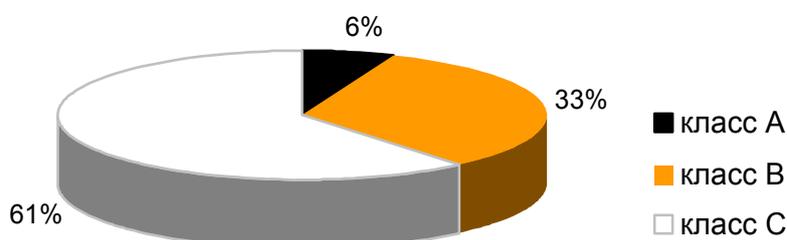
- Холдинговая компания "Фастком" проводит реконструкцию бывшего кинотеатра "Прогресс" на проспекте Стачек, 18А. Здание будет реконструировано под современный киноцентр и бизнес-центр класса "B".

## **I. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Прогнозы экспертов о насыщении рынка офисной недвижимости не сбываются, в город приходят не только новые игроки, но расширяются компании уже работающие на Петербургском рынке. Как результат, спрос опережает предложение. Рост спроса на офисные помещения в среднем составляет около 11-13% в год. Подобная ситуация сохранится как минимум до 2009 г.

По состоянию на июнь 2006 г. объем офисных площадей в бизнес-центрах Петербурга превысил 870 000 кв. м. Из них 61% площадей приходился на помещения класса С, офисы класса В заняли около 33% и 6% пришлось на класс А.

**Распределение площадей существующих бизнес-центров по классам на 1-2 полугодие 2006 г.**



В течение первого полугодия 2006 г. введено в эксплуатацию два новых бизнес-центра общей площадью 10 500 кв. м: "Северная столица - 2" - 6 075 кв. м, и "Густав" - 4 500 кв. м. Продолжаются отделочные работы и заселение арендаторами более 60 000 кв. м офисных площадей классов А и В в нескольких бизнес-центрах: "Магнус" - 5 200 кв. м., "Оскар" – 3 500 кв.м., "Лангензипен" (1я очередь) – 5 000 кв.м., трех БЦ сети "Сенатор" – порядка 31 500 кв.м., "Респект" – 3 100 кв.м., "Гренадерский" на 3 600 кв.м., и "Призма-центр" – 5 000 кв.м., БЦ на Малой Митрофаньевской ул, д.1 – 2115 кв.м.. Их открытие планируется в течение лета 2006 г.

До конца 2006 года запланирован ввод "Келлерманн-центр" – на 9000 кв.м., торгово-офисного комплекса Regent Hall – на 6 500 кв.м. офисных площадей, «Австрийский Бизнес-центр» - на 4 000 кв.м. офисных площадей, «Веда-Хаус» - 9 000 кв.м. офисных площадей, 2-я очередь БЦ «Грифон» - 3000 кв.м., 1-я очередь БЦ «Матисов остров» - 3900 кв.м.

Офисные площади данных бизнес-центров активно заполняются арендаторами. Весь объем рынка аренды офисов к концу 2006 года может составить 1,1 млн. кв. м.

**Бизнес-центры, планируемые к вводу во втором полугодии 2006 года**

Наименование БЦ	Класс	Адрес	Арендопригодная площадь, кв.м	Ставка	Срок сдачи
«Магнус»	A	В.О., 9-линия, 34	5 200	Евро 330/кв.м в год	Август 2006
«Оскар»	A	Наб., р. Фонтанки, 38	3 500	Евро 350-700/кв.м в год	Август 2006
«Лангенциппен» 1-я очередь	A	Каменноостровский пр., 9	4 750	\$ 600/кв.м	Август 2006
Веда-Хаус	A	Петроградская наб.,20	9000		Сдан ГК
«Сенатор»	B	Ул. Проф. Попова, 37	2500	У.е. 396/кв.м	Август 2006
«Сенатор»	A	Ул. Чайковского,1	5600	У.е. 600/кв.м	Август 2006
«Сенатор»	A	Садовая, 10	2 500	У.е. 600/кв.м	Август 2006
«Респект»	B	В.О., ул. Детская, 5	3 100	У.е. 445/кв.м	Готов, идет отделка
«Гренадерский»	B+	Выборгская наб., 45-47	3 600	у.е 360-480/кв.м	Конец июня
«Призма-центр»	B+	Воронежская, 5	5 000	У.е. 360/кв.м/мес	Лето 2006
« Матисов остров»	B	Ул. Александра Блока, д.5	3912	9000 руб./кв.м.	
Бизнес-центр Келлерман	B	Ул. Малая Митрофаньевская, д.1 Ул. 10-я Красноармейская, д.22	2115 9000	сдан	Июль 2006
Чкаловский	B	У ст. метро Чкаловская	9115	продажа	
Строгановский	A	Невский пр., 19	1185	845 у.е./год	
Regent Hall	B+	Владимирский пр.,21	6500	От \$ 480	
<b>ИТОГО</b>			<b>72 179</b>		

Лидером по предложению бизнес-центров остается Центральный район, однако с ним практически сравнялся Петроградский. В целом на 4 центральных района (Центральный, Адмиралтейский, Петроградский, Василеостровский) приходится практически половина предлагаемых офисных площадей.

За 1-е полугодие 2006 г. значительного роста ставок аренды по функционирующим офисным площадям не наблюдалось. Арендные ставки на офисы класса "А" в среднем выросли в передачах 1 – 2 %. Арендные ставки находятся в диапазоне от \$ 460 до \$ 700/кв.м., включая эксплуатационные расходы, без НДС.

За рассматриваемый период запрашиваемые ставки аренды на помещения класса "В" увеличились в среднем на 2%. Арендные ставки на площади класса "В" находятся в диапазоне \$270 - 480, включая эксплуатационные расходы, без НДС. Запрашиваемые ставки аренды в бизнес-центрах класса "С" за 1 квартал выросли в среднем на 1% и составили около \$180-300 кв.м., включая эксплуатационные расходы, без НДС.

#### **Арендные ставки в бизнес-центрах, первое полугодие 2006 г.**

<b>Класс бизнес-центра</b>	<b>Арендные ставки , без НДС \$ за кв. м в год</b>
А	460 - 700
В	270 - 480
С	180 - 300

#### **Встроенные офисные помещения**

Арендные ставки на встроенные офисные помещения в среднем по городу составляют \$ 19-20 /кв.м./мес. Диапазон арендных ставок – от 11 у.е. за кв.м./месяц в традиционных промышленных районах до 68-70 у.е. за кв.м./мес на представительские офисы на набережных Мойки и Фонтанки. Рост арендных ставок за 6 месяцев 2006 года составил 6,2%.

Цены на встроенные офисные площади в среднем по городу выросли за 6 мес. 2006 года на 15,6 % и составляют на июнь 2006 года \$ 1500 за кв.м. Диапазон цен продаж – от 820 у.е. на офисные площади в периферийных районах города или некачественные офисные площади в центральных районах до 3 630 у.е. на качественные офисные площади под представительские офисы на Невском проспекте.

#### **Спрос**

Спрос на офисные площади во многом зависит от развития экономики города. Открывающиеся в Петербурге представительства московских и иностранных компаний, а также развивающиеся петербургские фирмы, которые расширяют штат сотрудников, будут и далее способствовать росту спроса на качественные офисные площади.

Сейчас самыми востребованными на рынке являются площади в 200-300 кв. м. Появился спрос на помещения площадью 500-1000 кв. м., на помещения от 500 кв. м в среднем по

городу сейчас приходится 17% от общего объема спроса. Помимо расширения компаний причиной увеличения арендуемых площадей становится создание более комфортных условий для работы персонала.

В 2003 г. доля расширяющихся компаний составляла около 15%, в 2004 г. она поднялась до 18%, а по итогам 2005 г. не менее 20% спроса на офисном рынке формировалось за счет таких арендаторов.

В начале 2006 г. самые большие по площади офисы занимали компании - разработчики программного обеспечения, так "Сан Микросистемс СПб" арендовала 6000 кв. м в "Келлерманн-центре", компания Quest - 4360 кв. м в офисном центре "Эврика", "Рексофт" - 3500 кв. м в центре "Серван".

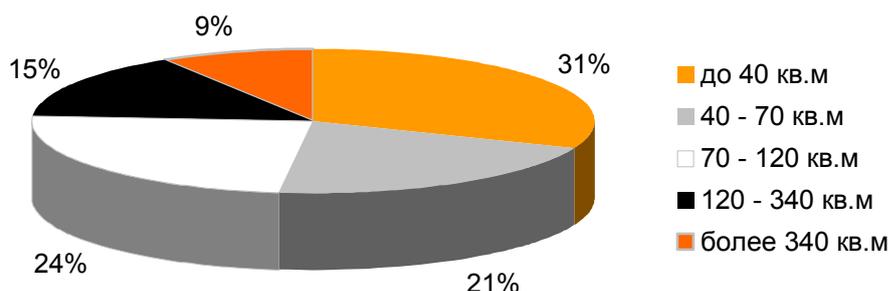
Наиболее крупные сделки аренды в строящихся бизнес-центрах в первом полугодии 2006 года:

- Балтинвестбанк арендовал 2900 кв.м. в первой очереди БЦ «Лангензиппен»
- Импэкс-банк арендовал здание БЦ «Сенатор» площадью 2500 кв.м. на ул. Садовая, д.10
- Натур-продукт арендовал здание БЦ «Сенатор» площадью 2100 кв.м. на ул. Профессора Попова, д.31
- ЗАО «Жилдорипотека» арендовало 600 кв.м. в БЦ на Большом Сампсониевском пр., 42

Крупные арендаторы в основном интересуются помещениями в дефицитном для Петербурга сегменте бизнес-центров класса А. В этом сегменте 60% спроса приходится на помещения в 500-1000 кв. м.

Малый и средний петербургский бизнес заинтересован в аренде небольших площадей - от 20-50 кв. м и от 100 до 200 кв. м.:

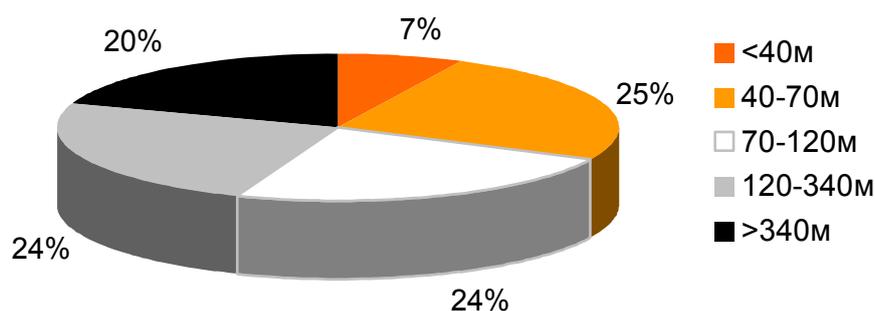
**Структура спроса на аренду офисных площадей в бизнес-центрах в первом полугодии 2006.**



Дефицит площадей в сегменте высококачественных офисов в ближайшие два года составит до 500 000 кв. м. Насыщение рынка прогнозируется не ранее 2009-2010 гг. при условии, что будут реализованы такие крупные проекты, как строительство офисного центра класса А "Газпром-Сити" (общая площадь 1 млн кв. м) и "Морской фасад".

Рынок продажи офисных площадей только начинает формироваться. Многие предприниматели инвестируют средства в покупку площадей в строящихся бизнес-центрах с целью последующей продажи, так как цены на площади в период строительства объекта могут увеличиться более чем на 50%. Так рост цен продаж на строящиеся объекты за первое полугодие 2006 года превысил по некоторым проектам 20%.

**Структура спроса на покупку офисных площадей в бизнес-центрах в первом полугодии 2006 г.**



Информация о сделках купли/продажи бизнес-центров практически не представлена в открытых источниках и, как правило, продавцы и покупатели стараются их не афишировать. В Петербурге постепенно начинает формироваться рынок купли-продажи зданий. Пока он непрозрачен, большая часть сделок реализуется без посредников, известными становятся только сделки с участием крупных компаний. Объектами купли-продажи становятся все большее количество офисных площадей. Самой крупной сделкой на рынке продаж бизнес-центров можно назвать продажу бизнес-центра «Константа» структурам РАО ЕЭС.

**Стоимость помещений в бизнес-центрах по классам**

Бизнес-центры, класс	Стоимость, \$/кв. м
помещения класса А	2 500 – 3 000
помещения класса В	1 390 – 2 000
помещения класса С	500 - 800

**Тенденции развития рынка офисной недвижимости**

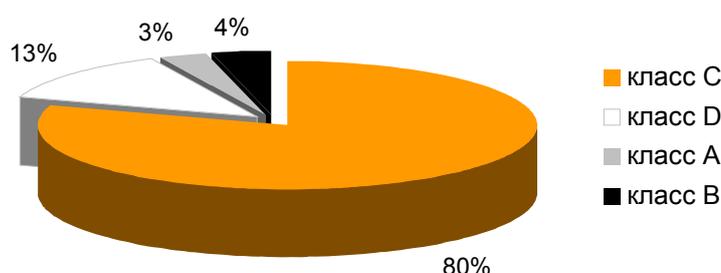
- В сегменте бизнес-центров наблюдается процесс децентрализации - все больше новых объектов проектируется в "спальных районах".
- Перспективы развития офисного рынка связаны с застройкой набережных, а также с массовым реновацией промышленных территорий, находящихся в центре города.

- В 2006 году ожидается рекордный рост выхода на рынок офисных площадей класса А, объем ввода которых составит 34,6 тыс. кв. м.
- Доходность в офисном секторе снижается вместе с замедлением роста арендных ставок. Год не предвещает неприятностей и сюрпризов, коммерческая недвижимость, пользуясь нефтедолларовой конъюнктурой в стране, будет развиваться благополучно.

## **II. РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

На сегодняшний день в Петербурге используется около 5,5 млн. кв. м складов. Однако, из них можно выделить лишь 0,3 млн. кв. м. складских площадей, предназначенных для длительного хранения и приспособленных для обработки внешнеторговых грузов. Динамика роста товаропотоков города значительно опережает темпы увеличения высокофункциональных складских площадей. В Петербурге по-прежнему существует недостаток предложения качественных помещений, поэтому многие крупные компании строят складские комплексы для собственных нужд. В настоящее время в Петербурге оптовые компании имеют в собственности или арендуют склад со средней площадью 2350 кв. м., 63% оптовых компаний планируют расширить свои складские площади 34% - развивать собственную логистику.

**Распределение складов в Петербурге по классам оснащения, % от всех помещений для хранения грузов, на первое полугодие 2006 г.**



В первом полугодии 2006 г. были введены в эксплуатацию склады класса А общей площадью около 51 900 кв. м. Объем современных складов в Петербурге увеличился на 16.5 %. В настоящее время общая площадь качественных складских помещений составляет около 290 000 кв. м. (в том числе класса А – 115 000 кв. м.). До конца 2006 года может появиться до 30 новых складских объектов. Всего в текущем году прогнозируется прибавление от 300 тыс. до 500 тыс. м<sup>2</sup> современных складов.

**Действующие складские комплексы высокого класса, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2006 г.**

Название	Адрес	Класс	Инвестор/УК	Общая площадь, кв.м
Логистический узел	Шушары	A	ООО «Сиблоджикс» (представительство Tablogix, Великобритания)	15 000
Многофункционального транспортно-логистического	Кубинской ул., 73	A	ООО «Интертерминал-Предпортовый»	8600 – 1-я очередь
Складской комплекс	Горелово	A	«Астрокс Логистик Центр»	11 000
Интертерминал	Предпортовая, 1 Кубинская, 3	A	Big City и Green Mark	10 800 1-я очередь
Предпортовый	Ул. Предпортовая	A	«Евросиб»	6 500

**Строящиеся складские комплексы, заявленные к вводу в 2006 г.**

Название	Адрес	Площадь, кв.м	Вид использования	Дата ввода	Владелец/ Инвестор
Логистический терминал, класс A	Новосоратовка, Всеволожский р-н	Общая – 200 тыс. 1я очередь- 50 тыс.	аренда	2008-9	«Международное Логистическое партнерство (MLP Invest ltd). Инвестиции \$ 135 млн
Интертерминал	Предпортовая, 1	Ок. 30 тыс.- 2я очередь	аренда	2006	Big City и Green Mark
Складские комплексы	ул. Проф. Качалова	7 400	собственность	2006	Холдинг «Веста Трейдинг», инвестиции \$ 3.5 млн
Логистический комплекс	Кубинская ул.	21 тыс.	аренда	2006	Lipsanen
Терминально-логистический	7й Предпортовый	68.5 тыс. площадь	н/д	н/д	н/д

Название	Адрес	Площадь, кв.м	Вид использования	Дата ввода	Владелец/ Инвестор
комплекс	проезд	7.66 га			
Складской комплекс	Кубинская ул., 82	7 тыс.	аренда	2006	«Корта»
Авалон-логистикс	Шушары	118 тыс.	аренда	2я очередь – 2006	Авалон-логистикс
Транспортно-складской терминал	Магнитогорская ул.	30 тыс.	аренда	4 кв. 2006	ООО «Магистраль»
Bosh und Siemens	Промзона Найдорф	30 тыс.	собственность	4 кв. 2006	BSH Bosh und Siemens Hausgerate
Интертерминал-Предпортовый	Кубинская ул.,73	2 очередь: 12.5 тыс. – склад 9.2 тыс.- хол-к	аренда	3-кв. 2006	ООО «Интертерминал-Предпортовый»
Терминал Старая Деревня	Мебельная ул., 12	1я очередь 20 тыс.	аренда	1 кв. 2006	Терминал Старая деревня
Руслан	Шушары	1я очередь 15 тыс.	аренда	2006	Грузовой терминал «Руслан»
Санвей	Шушары	14 тыс.	аренда	2006	Sunway Group
Складской терминал	Пулковское ш.	1я очередь 10 тыс.	аренда	2006	Tilman Kraus Property
Ангелина	Парнас	10 тыс.	собственность	2006	Холдинг Ангелина
Складской комплекс	Красно-гвардейский	9.9 тыс.	собственность	2006	СевЗапМебель
Логистический терминал	Шушары	площадь 90 га	аренда	1я очередь – 4 кв. 2006	«Национальная контейнерная компания»
Складской комплекс	Всеволожский р-н	8 тыс.	н/д	2006	ООО «Онинен»
Складской комплекс	Выборгское ш.	17 тыс.	аренда	2006	ЗАО «МК ПСБ»
Складской комплекс	Парнас	6 тыс.	н/д	4 кв. 2006	«Херувим»
Логистический комплекс	Московское ш.	1я очередь- 20 тыс. 2я очередь- 50 тыс.	аренда	2006	«Региональный таможенный брокер»

Название	Адрес	Площадь, кв.м	Вид использования	Дата ввода	Владелец/ Инвестор
Складской комплекс	Киевская ул., 5	5 тыс.	н/д	2006	Торговый дом «Эра»
Складской терминал	Кронштадт	На 20 тыс. п/мест	аренда	2006	ЗАО «Терминал-СВ»
Складской комплекс	Магнитогорская ул., 17	8 тыс.	аренда	2006	«Магистраль»
Складской комплекс	Всеволожский р-н	8 тыс.	н/д	2006	Hex Tagon Oy
Логистический терминал	Московское ш. (КАД)	15 тыс.	аренда	2006	«Руслан»
Складской комплекс	У Восточного полукольца КАД	6 тыс.	н/д	2006	«Транссфера»

### *Тенденции развития рынка складской недвижимости*

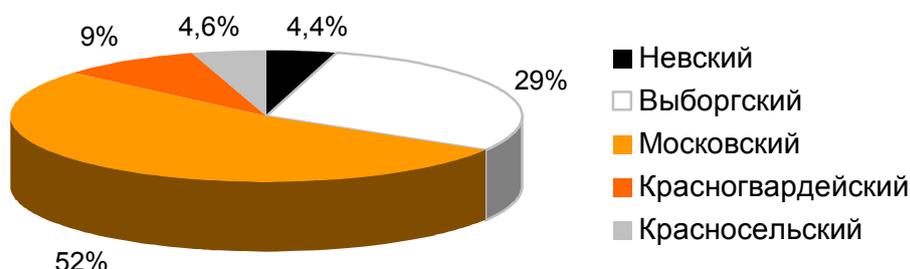
Сегодня большинство строящихся и проектируемых объектов расположено в формирующейся промышленной зоне Шушары (вдоль Московского шоссе и КАД). На южное направление приходится строительство более 350 тыс. кв. м складских площадей.

Внимание инвесторов обращено и к Восточному полукольцу, рабочее движение по которому обещают открыть к сентябрю 2006 г (включая проблемный участок длиной 4,5 км на Ржевке). Наиболее интересные участки вблизи этого отрезка кольцевой автодороги находятся в Ленобласти.

Привлекательными районами для развития складского сектора являются выездные магистрали из города на север, восток, юг, юго-восток (в Выборгском, Красногвардейском, Московском, Красносельском и Кировском районах). Наблюдается спрос на склады в ближайших пригородах Санкт-Петербурга.

Сегодня большую долю в предложении по аренде занимают Выборгский, Московский, Невский и Фрунзенский районы. Анализ показал, что это происходит за счет большого объема предложений производственных корпусов на территории действующих или остановленных предприятий. Качественный анализ предложений показал, что специализированных складских помещений предлагается не более 10%. Остальное – производственные объекты, встроенные (в том числе подвальные) помещения и т.п. Складские площади предлагаются в бывших помещениях старых производственно-складских комплексов, переоборудованных под складские нужды (в основном, в классе С).

**Структура распределения современных складских комплексов по районам Санкт-Петербурга, первое полугодие 2006г.**



**Ставки аренды на складские помещения с начала 2006 г.**

Класс складского помещения	Ставка аренды \$/кв.м/год	Примечания
A	180 – 300, вкл. НДС и полный спектр складских услуг	Спрос на площади от 3000 м2. Предложений на рынке практически нет
B	120 – 144, вкл. НДС	Спрос на площади от 500 до 1 500 м2
C	96 - 120	Спрос на площади от 300 - 500 м2

В среднем, арендные ставки на складские площади с начала года увеличилась на 4 - 5 %.

Стоимость аренды одного паллето-места в день (без НДС) в качественных складских комплексах, оказывающих услуги ответственного хранения, составляют в среднем \$ 0,4 за одно паллето-место.

Спрос на современные склады растет за счет развития в Петербурге торговли и прихода новых сетевых компаний. По-прежнему наблюдается рост спроса на производственно-складские объекты большой площади за чертой города. Растет спрос на покупку производственных площадей в диапазоне 1000-3000 кв.м. Большим спросом у арендаторов пользуются помещения площадью 500 -1000 кв.м. Основное требование арендаторов к производственным площадям – наличие необходимых энергетических мощностей.

В первом полугодии 2006 г. наиболее часто на продажу предлагались объекты складского назначения, а также имущественные комплексы предприятий для последующей реконструкции под складские и логистические комплексы.

**Стоимость складских объектов, предлагаемых на продажу в первом полугодии 2006 г.**

Объект, кв.м.	Адрес	Район	Цена, \$/кв. м
4 000	Карпатская ул.	Фрунзенский	412
400	Колпино	Колпинский	362
1 000	Кожевенная ул.	Василеостровский	800
1 500	р-н КАД		800
5 600	в р-не Ладожского вокзала	Красногвардейский	678
6 500	в р-не Ладожского вокзала	Невский	600
2 000	Красное Село	Красносельский	490
12 780	Обводный к-л	Адмиралтейский	240
4 324	у М Фрунзенская	Адмиралтейский	453
670	Колпино	Колпинский	407
6 500	Металлострой		200
3 700	Метрофаньевское ш.	Московский	945
1 000	Софийская ул.	Фрунзенский	410

Средняя стоимость одного кв. м составляет порядка \$ 500 (как правило, в стоимость включены строения и земля).

**Проекты рынка складской недвижимости**

Согласно градостроительному регламенту Санкт – Петербурга в городе выделены производственные зоны, где помимо производственных объектов планируется строительство новых складов. В Петербурге 48 зон нежилого назначения, из которых 22 запланированы преимущественно как промышленные (Шушары-1 и 2, Ржевка, Предпортовая, Парнас, Рыбацкое, Обухово, Металлострой, Уткина Заводь, Конная Лахта и др.). Городские власти подойдут к проблеме комплексно: транспортные системы будут увязаны с планами развития жилой и коммерческой недвижимости, а склады - с существующими терминалами и с федеральными магистралями. Новые промышленные зоны (около 10) планируется развивать вдоль, так называемого, инвестиционного кольца или пояса Ленинградской области. Комитет по архитектуре и градостроению уже подготовил предложения по перспективным промышленным площадкам. В ближайшем будущем в Ленобласти будут интенсивно развиваться инвестиционные зоны "Большая Ижора", "Черемыкино", "Гатчинская", "Тосненско-Никольская", "Форносовская", "Мгинская" и др.

Серьезное развитие логистики требует крупных капиталовложений. На сегодня в стадии строительства находятся следующие проекты:

- В конце июня компания Multinational Logistics Partnership (Международное логистическое партнерство, MLP) заложила в районе Уткиной заводи логистический терминал класса А, который должен стать крупнейшим на Северо-Западе. участок площадью 40 га находится рядом с КАД, к которой в этом месте примыкает Мурманское шоссе. Терминал в Уткиной заводи будет ежегодно пропускать около 2-3 млн тонн грузов. Общая площадь складского комплекса класса А составит 185 тыс. кв. м. Объем

инвестиций в создание объекта -- около \$150 млн. Строительство первого терминала площадью 50 тыс. кв. м должно быть завершено к апрелю 2008 года.

- Идет строительство северо-западного технопарка на территории Тосненского района, примыкающей к Колпино, где уже закончено инженерное обустройство на площадях в 110 га
- Существует проект строительства технопарка в промышленной зоне Горелово, предоставление готовых участков начнется в 2007 г. Уже имеются заявки от инвесторов, специализирующихся в основном в сфере складской деятельности, логистики и оказания транспортных услуг.
- В Московском районе будет построен предпортовый терминально-логистический комплекс. Речь идет о перебазировании (с расширением) контейнерного терминала, который сегодня находится на территории железнодорожной станции Санкт-Петербург – Варшавская. Проект курирует СПбГУ "Государственное агентство по промышленным инвестициям". Земельный участок расположен на 7-м Предпортовом проезде. Его площадь составляет 76 530 кв. метров. Планируется, что на участке будет сооружен комплекс 1-3-этажных зданий (площадь застройки составит 68,5 тыс. кв. метров). Строительный процесс по нормативам может занять полтора года.
- Проект многофункционального транспортно-логистического комплекса категории А на Кубинской ул., 73 (в промзоне "Предпортовая-1", недалеко от кольцевой автодороги, трассы будущего Западного скоростного диаметра, Московского и Киевского шоссе, аэропорта и Морского порта) реализуется в четыре очереди и по плану финиширует во II квартале 2007-го (реализует группа компаний "Интертерминал"). Оператором выступает ООО "Интертерминал-Предпортовый". Объект будет располагать самым крупным в России внутренним ("тыловым") контейнерным терминалом. Его пропускная способность составит более 1 млн тонн грузов в год. Территория будущего проекта займет 18,4 га, а площадь складских помещений класса А после завершения стройки достигнет 64 900 кв.м. Первая очередь комплекса уже введена в эксплуатацию (см. таблицу). Общая сумма инвестиций оценивается в \$63-65 млн. Расчетный срок окупаемости - 5-7 лет.
- Компания «Лента» строит в Шушарах складской комплекс площадью 20,6 тысяч кв.м.

### **III. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

По официальным данным оборот розничной торговли в Петербурге в первом полугодии 2006г. составил почти 160 млрд. рублей и увеличился по сравнению с соответствующим периодом 2005 года на 16,3%. Сеть предприятий общественного питания выросла на 140 точек и достигло 5145. В частности, появилось 27 новых ресторанов, 17 баров, 95 кафе, 9 закусочных, 2 столовые, 12 буфетов.

За 2006г. общий объем товарооборота, включая оборот общественного питания, прогнозируется в объеме более 372 млрд. руб., что более чем на 72 млрд. руб. выше, чем в 2005г. и в 1,6 раза выше, чем в 2004г.

По официальным данным, обеспеченность Петербурга торговыми площадями на начало 2006 года достигла 395 кв. м на 1 тыс. жителей, это в 2,5 раза ниже общеевропейского стандарта (1 тыс. кв. м на 1 тыс. жителей), но на 23% превышает отечественные

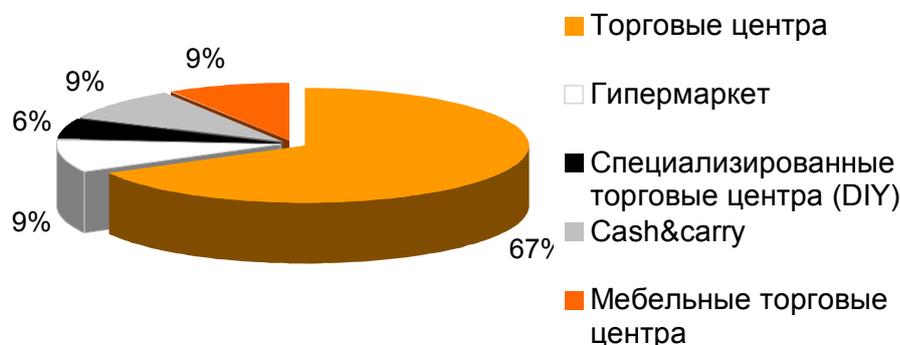
нормативы. Сегодня 1 гипермаркет приходится на 300 тыс. жителей, а насыщение рынка наступит при соотношении 1 к 250 тыс. горожан. Рынок торговых центров в Петербурге будет активно развиваться еще 3 - 4 года с учетом традиционных переносов сроков ввода объектов, однако 2006 год станет переломным в истории рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга. В связи с ростом конкуренции, все большее количество девелоперов будет стремиться попасть в уже сформированную торговую зону или коридор торговых центров, а арендаторы будут предъявлять повышенные требования к арендуемым площадям.

За первое полугодие 2006 года введено в строй 11 крупных объектов торговли общей площадью 341 076 кв.м. За исключением гипермаркетов, все объекты являются торгово-развлекательными комплексами. В качестве развлекающей составляющей были открыты мультиплексы, боулинги, казино-клубы, океанариум, семейные и детские развлекательные центры, фитнес-клубы.

Продолжают развиваться торговые сети как в сегменте продуктов питания, так и в промышленной группе товаров.

Владельцы рыночных комплексов в периферийных районах активно взялись за преобразование рынков в современные торговые форматы. К подобным проектам относятся: реконструкция Южного рынка, реконструкция рынка напротив ст. метро «Гражданский проспект», строительство ТРК «Ульянка» на месте рыночного комплекса на пр. Ветеранов, ТРК «Шкиперский молл», проект компании ООО «Баск» на ул. Хошимина, 14 и другие.

**Структура рынка действующих торговых объектов по общим площадям на первое полугодие 2006г.**



В первом полугодии 2006 г. на рынке торговой недвижимости произошел ряд событий, среди которых следует отметить приобретение холдингом «Адамант» 100% акций ЗАО «Интерпрод», которому принадлежал рынок у станции метро «Звездная». На площади 3 га, которые занимает рынок, «Адамант» планирует построить торговый центр.

Холдинг «Адамант» продал сети бытовой техники «Телемакс» свои помещения торгового центра «Шувалово», на пр. Энгельса, площадью 11 200 кв.м.

ООО «Рамэнка» открыла в Санкт-Петербурге свой пятый супермаркет «Рамстор» площадью 3 600 кв.м в торгово-офисном центре «Эврика» на ул. Седова.

Компания "Седьмой континент" открыла в Петербурге первый "Наш Гипермаркет". Гипермаркет – третий магазин этого формата компании "Седьмой континент" и первый представляющий компанию в формате "гипермаркет" на региональном рынке. Торговая площадь магазина составляет около 6 тыс. м<sup>2</sup>, инвестиции – порядка \$17 млн. Ассортимент насчитывает порядка 35 тыс. наименований, из которых 60% – продовольственные товары и 40% – товары непродовольственной группы. Второй «Наш гипермаркет» должен открыться в ТРК «Сити-Центр» в Приморском районе.

Общая площадь действующих торговых объектов Петербурга в первом полугодии 2006 г. составила около 1.9 млн. кв.м.

**Наиболее крупные торговые комплексы, открытые в первом полугодии 2006 года**

№ п/п	Название	Адрес	Общая площадь	Девелопер
1	ТРК «Гранд Каньон»	Пр.Энгельса, 154	75 000,00	ОАО «Соломон»
2	ТРЦ «Планета Нептун» (1-я очередь)	Ул.Звенигородская, 7	28 800,00	ЗАО «Рубин»
3	ТРК «Южный полюс»	угол ул. Пражской и пр. Славы	35 000,00	ЗАО «Символ»
4	ТРК «Варшавский экспресс»	Наб. Обводного канала, 118	35 943,00	ЗАО «Адамант»
5	ТК «Шкиперский молл» (1очередь)	Ул.Наличная, 18	10 000,00	ООО «СиБ»
6	Лента	Уральская ул., 29	12 000,00	ООО «Омни»
7	Карусель	Пулковское шоссе	18 000,00	ООО «Красноборское» (Агроторг)
8	ТРК Континент	Пр.Стачек,99	63 333,00	Адамант
9	Гипермаркет О'КЕЙ	У м. Ладожская	15 000,00	ЗАО Доринда
10	Гипермаркет О'КЕЙ	Богатырский пр., 13, лит.А	13 000,00	ЗАО Доринда
11	ТРК Подсолнух	ул. Савушкина,119, к.3	35 000,00	ЗАО Доринда
	<b>ИТОГО</b>		<b>341 076,00</b>	

Арендные ставки в ТРК зависят от профиля арендатора и занимаемых площадей. Для гипермаркетов, которые располагаются на площади 5-15 тыс. кв. м, арендная плата за кв. м. составляет от \$100 в год. Самые дорогие площади занимают торговцы мобильными телефонами, сувенирами, ювелирными изделиями, аксессуарами, арендующие площади от 10 до 100 м<sup>2</sup>, арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> составляет для них в среднем \$900 в год.

Заявленные арендные ставки в строящихся комплексах достигают \$2200/кв.м./год (в ТОК Атлантик-Сити в Приморском районе).

**Ставки в торговых комплексах, первое полугодие 2006 г.**

<b>Товарная группа, услуга</b>	<b>Арендуемые площади, кв. м</b>	<b>Диапазон арендных ставок, \$/кв. м/год, вкл. НДС и КУ</b>
Гипермаркеты	5000-15 000	около 100
Спорттовары	1 000-2 000	250-400
Детские товары	500-2 000	350-450
Товары для дома	50-500	300-600
Одежда	70-800	400-800
Обувь	50-300	700-900
Общепит	100-500	400-600
Боулинг	до 3 000	150-200
Фитнес	1 000-5 000	около 180
Кинотеатры	2 000-8 000	180-250
Парфюмерия, косметика	30-300	600-800
Сувениры, ювелирные изделия	10-100	900

**Тенденции рынка торговой недвижимости**

Самое активное строительство крупных торгово-развлекательных объектов наблюдается в Приморском, Выборгском и Московском районах Санкт-Петербурга. Инвестиции в реконструкцию и новое строительство торгово-развлекательных комплексов составляют в среднем \$1000-1200/кв.м. общей площади, без учета затрат арендаторов на оборудование площадей. Доходность торговых центров в зависимости от проекта находится в диапазоне 12-18%.

**Стрит-ритейл**

В Петербурге активно развиваются торговые коридоры как в центре, так и на окраинах. Наиболее известные торговые зоны располагаются в центре. Это Загородный, Владимирский, Невский проспекты и Большой проспект П.С.

На Загородном проспекте традиционно расположены магазины бытовой техники и электроники: Pioneer, «Мир музыки», «Техношок», «Пингвин» и др. Ставка аренды составляет до \$60-100 за кв. м. в месяц.

Другая торговая зона находится по соседству - на Владимирском проспекте, на обеих сторонах которого традиционно располагаются обувные магазины: «Галерея обуви», «Еврообувь», «Континенталь», «Ракурс», «Форум», Ессо, Alba и др.

Ставки аренды здесь примерно те же - от \$80 до \$120 за 1 кв. м в месяц. Сделки по купле-продаже торговой недвижимости редки. Стоимость 1 кв. м составляет \$3 - 5 тыс. Примерно 75 - 80 % клиентов хотели бы приобрести помещения под магазины в собственность, однако из-за отсутствия предложения вынуждены соглашаться на аренду. Средняя цена на встроенные торговые площади на вторичном рынке составила на начало июля 2006 года 1600 у.е./кв.м. и увеличилась с начала года на 1,95%, что объясняется дефицитом ликвидного предложения. Среднегородские арендные ставки на торговые площади на начало июля 2006 года составили 29,5 у.е. и увеличились с начала года на 13,5%.

***Арендные ставки и цены продажи на основных торговых коридорах  
Петербурга, первое полугодие 2006 г.***

Район	Арендные ставки, \$/кв. м/мес.		Цены продажи, \$/кв. м	
	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.
Невский пр.	100	200	5 000	12 000
Большой пр. П.С.	100	200	5 000	8 000
Садовая ул.	60	200	3 000	6 000
Каменноостровский пр.	40	60	3 000	5 000
Ленинский пр.	20	100	1 300	2 600
Литейный пр.	30	100	3 000	12 000
Лиговский пр.	40	100	1 000	3 000
Владимирский пр.	80	120	3 000	5 000
Загородный пр.	60	120	3 000	5 000
Московский пр.	50	100	2 000	5 000
Сенная пл.	60	200	5 000	8 000
Б. Конюшенная ул.	30	80	3 000	4 000
Ул. Савушкина	30	100	1 500	2 000
Пр. Энгельса	30	80	1 000	3 000
Пр. Стачек	20	60	1 000	3 000

Около 60 % элитных магазинов сосредоточено на Невском проспекте и прилегающих к нему улицах. Наибольшее количество бутиков находится на участке от Дворцовой пл. до Садовой ул. Уровень арендной ставки на отдельных объектах превышает \$200/кв. м/мес. Наиболее престижная часть Невского пр. - районы станций метро «Маяковская», «Гостиный двор», «Невский проспект».

В будущем процесс формирования элитного коридора на Невском проспекте и прилегающих к нему улицах продолжится. Новый торговый центр разместится в здании универмага ДЛТ, перепрофилированием которого занимается компания Mercury. В бывшем рыбном отделе Елисейского магазина расположится магазин компании Benetton - сделка по купле-продаже между собственником помещения холдингом «Парнас-М» и Benetton была заключена в феврале 2006 года. Многообещающим проектом станет «Дом Зингера» (бывший Дом книги).

Еще одним бутиковым торговым коридором на сегодняшний день является Большой проспект П.С. Сегодня ставка аренды здесь колеблется в пределах \$100 - 200/кв. м/мес.

### **Торговые зоны**

Однако, будущее за торговыми зонами на окраинах города, где торговые зоны формируются из новых торговых центров, расположенных в непосредственной близости друг от друга. Лидерами по количеству таких зон являются Выборгский и Приморский районы, которые по-прежнему лидируют по строительству объектов жилой и торговой недвижимости. Сегодня сформировались торговые зоны на Выборгском шоссе (Гипермаркет «О' Кей», «Лента», ТК «Космополис»), в районе ул. Савушкина - Приморском шоссе («Лента», «Супер Сива», ТК «Меркурий», гипермаркет «О'Кей», ТРК «Подсолнух», строящийся спортивно-развлекательный центр на 180 тыс. кв.м).

Торговая зона создана крупнейшими торговыми центрами у станции метро «Проспект Просвещения». Это ТЦ «Шувалово», ТЦ «Норд», ТРК «Гранд Каньон», гипермаркет «Карусель», строящийся на пр. Просвещения гипермаркет «О'Кей».

У станции метро «Ладужская» также продолжается формирование торговой зоны, здесь открыты ТЦ «Нео», два «Заневских каскада», гипермаркет «О'Кей».

На юге таких зон меньше. На Пулковском шоссе, на месте земель бывшей фирмы «Лето», появились торговые центры «Лента», «Метро», «Карусель», «Масштаб», строятся «Спортмастер», «Стройбург», «Пулково-3», ТРК компании «Система-Галс».

Развивается торговая зона на Обводном канале, где "О' Кей" и «Мебель-Сити» будут соседствовать с "Лентой", ТК "Варшавский экспресс".

### **Прогноз на второе полугодие 2006 года**

В 2006 году планируется двукратное увеличение ввода современных торговых площадей. Тенденцией 2006 года станет открытие современных форматов торгово-развлекательных комплексов – моллов. По плану в 2006 году должно войти в строй более двух десятков торговых и торгово-развлекательных центров общей площадью более 1 094 тысяч кв.м.

На второе полугодие намечен ввод в строй 17 крупных объектов общей площадью более 750 тыс.кв.м. По нашим оценкам открытие нескольких объектов общей площадью 285 700,00 кв.м. будет перенесено на I квартал 2007 года.

№ п/п	Название	Адрес	Общая площадь	Девелопер
1	Питер Радуга	Пр.Космонавтов, 18	85 000,00	Vinci Construction Grands Projets
2	Пулково-3	Пулковское шоссе	40 000,00	ООО «Уют»

№ п/п	Название	Адрес	Общая площадь	Девелопер
3	Родео драйв	на пересечении проспекта Культуры, Северного проспекта и проспекта Луначарского	46 000,00	Макромир
4	<b>Castorama</b>	<b>Дальневосточный пр.,16</b>	<b>11 500,00</b>	<b>Kingfisher</b>
5	Мега-1	Кудрово	120 000,00	ИКЕА
6	Мега -2	Парнас	145 000,00	ИКЕА
7	Гарден Сити	Лахта, Ольгино	47 000,00	Первая мебельная фабрика
8	Стройбург	Пулковское шоссе	13 000,00	
9	К-Rauta	Таллиннское шоссе, 163	14 000,00	
9	<b>ТЦ Питер</b>	<b>Ул.Типанова/Гагарина</b>	<b>40 000,00</b>	<b>УК Питер</b>
10	ТК Променад	ст.м. Комендантский пр.	21 000,00	УК Питер
11	Apriori Gallery	Большой пр.П.С.,56	8 000,00	ООО «Квинтет»
12	ТК Северный молл	пересечение пр. Культуры и Суздальского пр.	34 700,00	Promo Centro Italia + REAL
13	Невский атриум	Невский пр.,71	8900,00	Адамант
14	ТРК «Невский» - 2я очередь	Пр. Большевиков,18	36964,00	Адамант
15	<b>ТК Ланской</b>	<b>Студенческая ул.,10</b>	<b>19500,00</b>	
16	ТРК Июнь	на пересечении Индустриального пр. и пр. Косыгина.	44000,00	Регионы
17	Торговый двор – 2-я очередь	Пр. Науки, у ст.м. «Академическая»	8707,8	ЗАО Торговый двор
18	Максидом -5	пересечение Выборгского ш и КАД	15 000	ООО Максидом
<b>ИТОГО</b>			<b>764 564,00</b>	