



**Swiss Realty
Group**

+7 (812) 346-78-89
WWW.SWISSREALTY.RU

РОССИЯ. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 2005 ГОД

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ
ПРОГНОЗ

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ
ПРОГНОЗ

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ
ПРОГНОЗ

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ
ПРОГНОЗ

РЫНОК ЗЕМЛИ

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ
ПРОГНОЗ

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ
ПРОГНОЗ



ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

Санкт-Петербург является вторым по размерам и экономическому потенциалу городом России. Заметное увеличение доли выходцев из Санкт-Петербурга среди представителей исполнительной власти России, произошедшее в течение последних пяти лет, привело к существенному увеличению значимости северной столицы в общественной и экономической жизни государства. К факторам, определяющим высокие темпы экономического развития Санкт-Петербурга, следует отнести удобное географическое положение в непосредственной близости от стран Европейского союза, а также благоприятные институциональные условия, созданные в последние несколько лет городской администрацией с целью развития бизнеса в данном регионе.

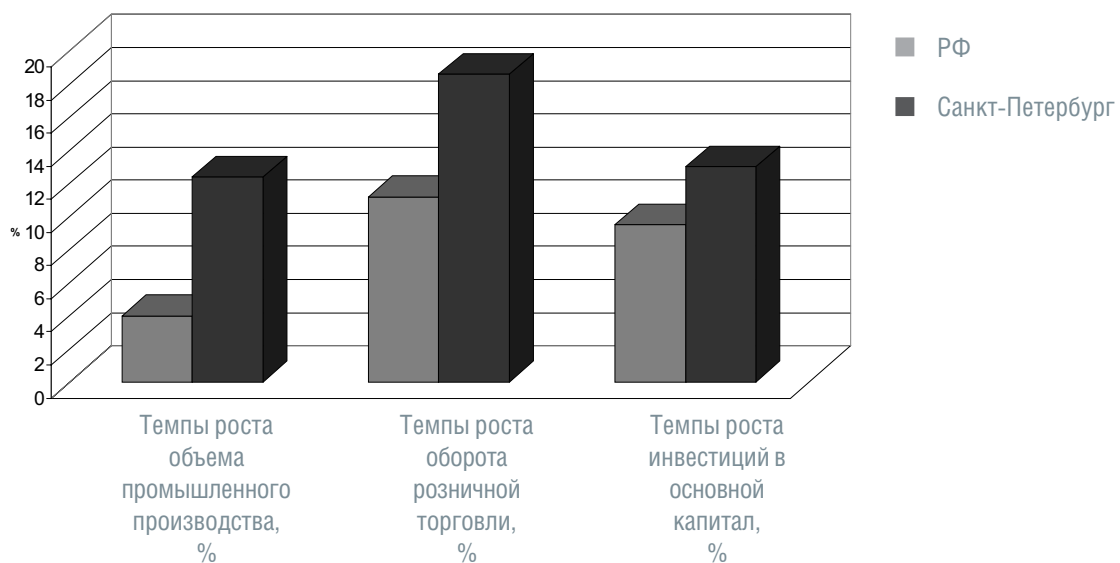
Большая часть экономических показателей Санкт-Петербурга в 2005 году опередила аналогичные общестрановые индексы. По данным Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга, индекс промышленного производства в январе – сентябре текущего года составил 112,4% (что примерно в 2,5 раза больше, чем в среднем по стране).

Объем инвестиций в основной капитал в Санкт-Петербурге в первом полугодии 2005 года составил около 470 млн. долларов, увеличившись на 13% по сравнению с аналогичным периодом 2004 года. Среди наиболее крупных инвестиционных проектов с участием иностранного капитала, реализуемых в текущем году, можно отметить:

- строительство завода по сжиганию иловых осадков Западных очистных сооружений (данный проект реализуется совместными усилиями России и стран акватории Балтийского моря, так как является исключительно важным для сохранения экосистемы морей Северной Европы);
- строительство завода по производству строительных материалов компании KNAUF в Колпино – пригороде Санкт-Петербурга;
- начало строительства завода компании Toyota.

Реальные доходы населения Санкт-Петербурга в 2005 году росли более быстрыми темпами, нежели в 2004 (рост на 14% по сравнению с 10,6% за аналогичный период предыдущего года), что способствовало существенному увеличению оборота розничной торговли и сферы услуг. Уровень регистрируемой безработицы в городе на конец 2005 года составляет 0,8% экономически активного населения, что соответствует минимальному уровню безработицы по России в целом.

Сравнительная характеристика динамики некоторых социально-экономических показателей в Санкт-Петербурге и по стране в целом в 2005 году (данные на январь – сентябрь)



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 2005 году рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга находился в стадии устойчивого роста, который сопровождался появлением новых объектов и ростом их стоимости. Рынок по-прежнему далек от своего насыщения, что позволяет ожидать в ближайшие годы дальнейшей активизации строительства новых объектов и продолжающегося роста их стоимости.

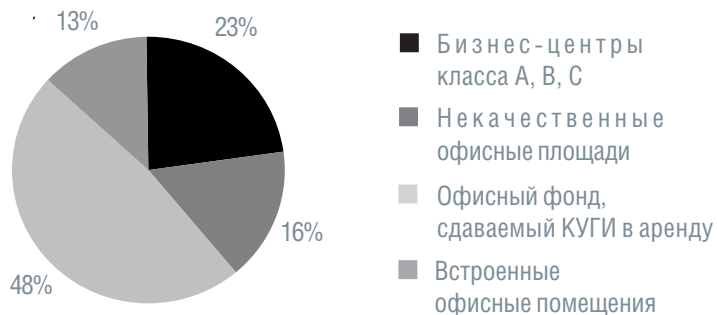
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Несмотря на довольно высокие темпы строительства, основную часть помещений, используемых под офисы в 2005 году, по-прежнему составляли административные здания советского периода постройки (бывшие здания научных институтов, учебных заведений и т. д.). На конец 2005 доля современных офисных помещений составляет не более четверти от общего объема площадей, используемых под офисные нужды. Всего на конец 2005 года в Санкт-Петербурге функционирует порядка 240 современных бизнес-центров общей площадью около 890 тыс. кв. м. Среди них преобладают офисные центры класса В.

Суммарный объем прироста офисных площадей в текущем году составил порядка 160 тыс. кв. м, 75% которых составили офисные центры класса В. В настоящий момент значительное число офисных объектов находится на различных стадиях строительства, их выход на рынок ожидается в 2006–2007 гг. Следует отметить некоторое улучшение качества новых объектов, что вызвано повышающимися требованиями арендаторов и покупателей.

К важным тенденциям, отмеченным в 2005 году, следует отнести продолжение процесса децентрализации размещения новых бизнес-центров, а также развитие офисной недвижимости на месте промышленно-коммунальных зон, территории которых подвергаются коренной реконструкции. Среди новых участков, пользующихся интересом девелоперов в 2005 году, оказались набережные Невы – Выборгская, Петроградская, Пироговская и Ушаковская.

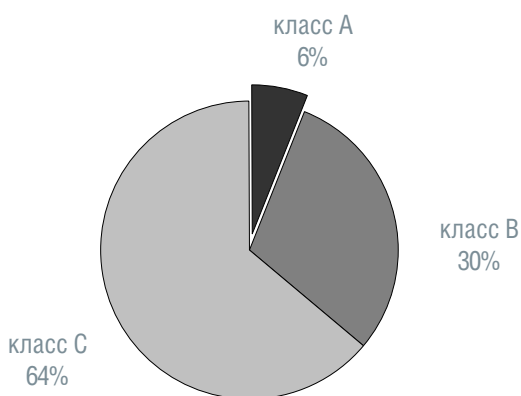
Структура рынка офисных площадей Санкт-Петербурга



СПРОС

Активное развитие северной столицы, увеличение значимости Санкт-Петербурга в экономической и общественно-политической жизни страны определяет продолжающееся увеличение спроса на качественные офисные помещения. В 2005 году наибольшее число заявок на офисные помещения класса А и В+ приходилось на площади среднего размера (150–300 кв. м), в классах В и С наиболее популярными были относительно небольшие помещения (менее 150 кв. м). При этом стоит особенно отметить достаточную долю неудовлетворенного спроса на офисные помещения большого размера (более 500 кв. м) в бизнес-центрах классов А и В+.

Сегментация бизнес-центров Санкт-Петербурга по классам объектов, по состоянию на конец 2005 года



Заполняемость лучших офисных центров Санкт-Петербурга находится на стабильно высоком уровне. Значительная часть современных офисных объектов заполнены арендаторами более чем на 90%; при этом большая часть офисных центров класса А сдана в аренду полностью (в целом по данному классу доля вакантных площадей не превышает 1–2%).

В 2005 году фактор месторасположения по-прежнему играл большое значение для арендаторов и покупателей, в связи с чем наибольшим спросом пользовались офисные помещения, расположенные в Выборгском, Калининском, Приморском, Василеостровском и Красносельском районах города.

Необходимо отметить, что в течение года большая часть сделок приходилась на аренду помещений, что объясняется наибольшей выгодностью именно такого варианта использования офисов.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Темпы роста арендных ставок в 2005 году в Санкт-Петербурге несколько стабилизировались по сравнению с 2004 годом. В среднем по объектам всех классов рост арендных ставок составил 10–12% в годовом выражении.

В том числе было отмечено заметное увеличение стоимости продажи офисных площадей. По состоянию на конец 2005 года средняя стоимость офисных помещений в бизнес-центрах класса А остановилась на уровне 2 500 долларов США за кв. м, в бизнес-центрах класса В – на уровне 1 300 долларов США за кв. м.

ПРОЕКТЫ

Основные объекты офисной недвижимости, введенные в эксплуатацию в 2005 году



Бизнес Центр «Катарсис»

Название объекта, адрес	Класс	Общая площадь, кв. м
Т4; ул. Седова	В	25 000
Н49; пр. Непокоренных	С	15 000
River House; ул. Академика Павлова	В	14 500
«Катарсис»; ул. Барочная	В	12 500
«Константа»; Ленинский просп.	В	10 500
«Сенатор»; ул. Чапаева	В	10 000
Бизнес-центр; 14-я линия Васильевского острова	В	9 500
«Содружество» (1-я очередь); Коломяжский просп.	В	9 000
«Феникс»; Свердловская наб.	В	8 000
Бизнес-центр; ул. Шпалерная	В	7 500
«Платинум»; ул. Большая Морская	А	7 000
«Сенатор»; ул. Чайковского	А	6 000
«Сенатор»; ул. Садовая	А	6 000

Основные объекты офисной недвижимости, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2006–2007 гг.

Название объекта, адрес	Класс	Общая площадь, кв. м
«Авеню»; Аптекарская наб.	B	27 000
«Лангензипен и Ко»; Каменноостровский просп.	B	16 500
«Сенатор»; ул. Попова	A	12 000
Бизнес-центр; ул. Фонтанка	B	12 000
«Голицынь»; 13-я линия ВО	A	12 000
Stels; ул. Боровая	B	10 000
Бизнес-центр; пр. Добролюбова	B	10 000
Бизнес-центр; Лиговский просп.	B	8 000
«Респект»; ул. Детская	B	6 000
«Форум»; ул. Блохина	B	5 000

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- Правительство Санкт-Петербурга предлагает высвободить более 250 тыс. кв. м офисной недвижимости в центре города за счет перевода ряда комитетов и ведомств городской администрации в единый комплекс, который намечено построить на месте бывшего 4-го трамвайного парка.
- Компания «Адамант» собирается реконструировать здание на ул. Мойке под офисный центр. Работы по реконструкции завершатся в 2008 году.
- «Петербургская топливная компания» планирует построить в Санкт-Петербурге бизнес-центр класса В+ на Дунайском проспекте, 21. Окончание строительства предполагается в 2007 году, объем инвестиций оценивается в 10 млн. долларов США.
- Компания Henry Chichester завершает реконструкцию здания бывшей табачной фабрики имени Урицкого по адресу: Средний проспект, 36/40, под торгово-офисный центр.

К крупнейшим сделкам, осуществленным на рынке офисной недвижимости в 2005 году, следует отнести следующие:

- IT-компания Quest Software арендовала 4 500 кв. м в БЦ «Эврика» (данная сделка – одна из наиболее масштабных за всю историю развития рынка аренды офисных помещений Санкт-Петербурга);
- «Внешторгбанк» полностью выкупил построенный в этом году БЦ «Платинум» (общая площадь здания около 7 000 кв. м);
- компания «Росгосстрах-Недвижимость» приобрела в собственность здание офисного центра «Президент» (общая площадь около 5 500 кв. м, класс В);
- кипрская компания Duze Investment Limited приобрела бизнес-центр «Атриум» на Невском проспекте за 2 млн. долларов США. Здание было продано вместе с земельным участком и пакетом акций управляющей компании ОАО «Невский 25».

ПРОГНОЗ

В среднесрочной перспективе можно прогнозировать стабильное развитие рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга. В условиях высокого спроса на качественные офисные помещения следует ожидать продолжения роста цен, стабилизации уровня которых можно ожидать не ранее чем через 2–3 года. Важным фактором, который может повлиять на развитие офисной недвижимости Санкт-Петербурга, является возможный перенос части столичных функций в северную столицу. Это может привести к новой волне роста спроса на офисные помещения высокого уровня.

Также следует ожидать продолжения освоения девелоперами бизнес-центров новых территорий вне центрального делового района, а также реализации новых проектов по реновации промышленно-коммунальных зон.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

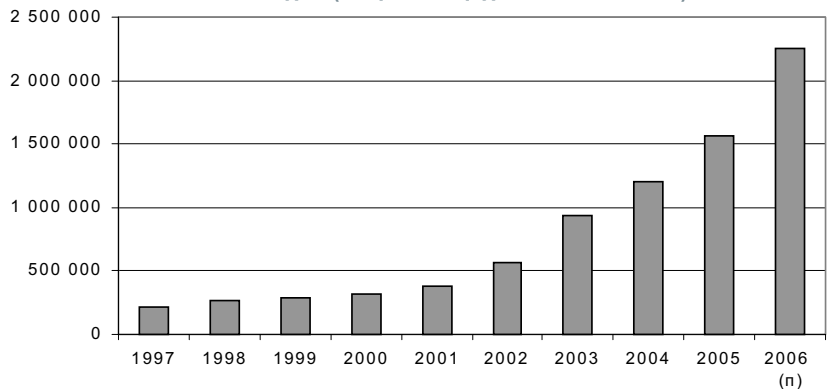
Как и в прошлом году, развитие рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга в 2005 году характеризовалось недостатком качественных торговых площадей. На фоне высоких темпов роста основных макроэкономических показателей – прежде всего, оборота розничной торговли (на 18% в годовом исчислении) и реальных доходов населения (на 14% в годовом исчислении) – нехватка площадей ощущалась особенно остро, так как многие торговые операторы планировали расширить масштабы своей деятельности.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По состоянию на конец 2005 года общая площадь объектов торговой недвижимости современного формата Санкт-Петербурга составила более 1 500 000 кв. м (торговая площадь составляет порядка 950 000 кв. м), при этом объем нового предложения составил в 2005 году около 200 тыс. кв. м торговых площадей.

Однако, несмотря на достаточно высокие темпы роста объемов предложения, показатель качественных торговых площадей, приходящихся на душу населения Санкт-Петербурга, остается сравнительно невысоким (порядка 200 кв. м на 1 тыс. жителей), заметно уступая аналогичным показателям большинства крупнейших городов Европы, что свидетельствует о высоком потенциале роста данного сегмента рынка в Санкт-Петербурге.

Динамика ввода в эксплуатацию торговых площадей по годам (общая площадь новых объектов)

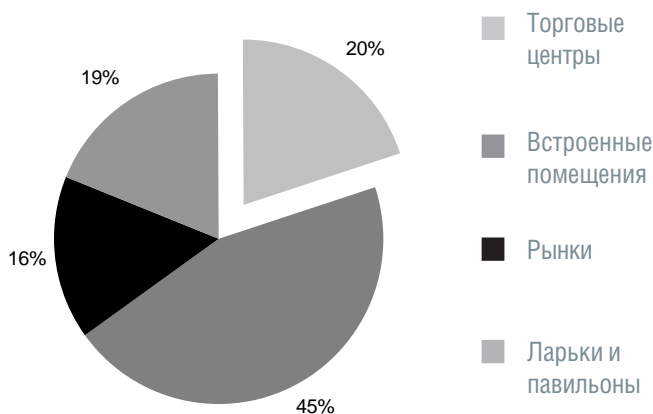


Несмотря на быстрые темпы развития современных форматов розничной торговли, в общей структуре торговых площадей Санкт-Петербурга по-прежнему весьма существенную долю составляют «нецивилизованные» торговые объекты: ларьки, киоски, рынки (хотя городская администрация принимает меры к их закрытию).

По состоянию на конец 2005 года в городе функционируют около 75 крупных торговых объектов, строятся или реконструируются порядка 20. По наличию площадей в действующих торговых объектах лидируют Приморский, Выборгский и Центральный районы, а наибольшая строительная активность наблюдается в Кировском, Московском и Приморском районах.

Среди проектов, которые были введены в эксплуатацию в 2005 году, стоит отметить ТЦ Metro на Пулковском шоссе; ТРК «Космополис» на Выборгском шоссе, ТЦ «Французский бульвар» на бульваре Новаторов и ТЦ «Удельный парк» в Коломягах.

Структура предложения торговых площадей Санкт-Петербурга по типу объектов



Индикаторами привлекательности Санкт-Петербургского потребительского рынка является присутствие на нем крупных иностранных ритейлеров, таких как METRO, IKEA, OBI, а также большинства российских игроков рынка розничной торговли («Перекресток», «Патэрсон», «Седьмой континент», «Марта», «Гиперцентр», «М.Видео», «Техносила», «Спортмастер»).

СПРОС

На конец 2005 года уровень заполняемости значительной части торговых центров Санкт-Петербурга по-прежнему является близким к 100% (в среднем по городу по всем современным форматам торговых площадей он составляет 94–96%). Устойчивым спросом пользуются как помещения в торговых центрах, так и встроенные магазины в сформировавшихся торговых коридорах, большая часть которых имеет выраженную специализацию (к примеру, на Большом и Невском проспектах преобладают бутики, на Загородном проспекте – магазины электроники, на Владимирском проспекте – обувные магазины и магазины одежды).

Наибольшим спросом в 2005 году пользовались торговые помещения в центре, расположенные на улицах со стабильно большим пешеходным потоком (Невский, Московский, Владимирский, Литейный проспекты). В периферийных районах города повышенный спрос отмечается для торговых центров, располагающихся вблизи узловых станций метрополитена и других крупных транспортных узлов, а также вдоль крупных городских магистралей (в последние годы особенно сильно выросла привлекательность объектов, находящихся в районе КАД, строительство которых будет полностью завершено в 2008 году).



Торговый центр «Космополис»

Уровень арендных ставок по важнейшим торговым коридорам города Санкт-Петербурга

Торговый коридор	Диапазон арендных ставок, долл. США за кв. м в год
Большой просп.	750–2 000
Невский просп.	600–2 200
Сенная площадь	1 200–1 800
Садовая ул.	550–1 750
Владимирский просп.	850–1 550
Большая Конюшенная ул.	600–1 550
Малая Садовая ул.	1 200–1 300
Каменноостровский просп.	600–1 200
Московский просп.	550–1 200
Литейный просп.	480–1 200
Просп. Энгельса	360–1 200
Ленинский просп.	360–960
Савушкина ул.	240–600

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

В течение 2005 года наблюдалось повышение арендных ставок, которое в годовом выражении составило 12–15%.

Территориальная дифференциация величины арендных ставок на встроенные торговые помещения по основным торговым коридорам по-прежнему осталась весьма существенной. В наиболее престижных торговых коридорах Санкт-Петербурга (таких, как Невский проспект, Большой проспект) величина арендных ставок по состоянию на конец 2005 года превышает 2 000 долларов США за кв. м в год. Максимальные арендные ставки в торговых центрах несколько меньше (не более 1 800 долларов США за кв. м в год). В периферийных зонах города уровень арендных ставок в среднем составляет 450–500 долларов США за кв. м в год.

ПРОЕКТЫ

Наиболее крупные торговые центры, введенные в эксплуатацию в 2005 году

Название	Адрес	Общая площадь, кв. м	Торговая площадь, кв. м
«Удельный парк»	Коломяжский просп.	50 000	35 000
«Южный полюс»	ул. Пражская	35 000	23 000
River Houseул.	Академика Павлова	27 000	17 000
«Планета Нептун»	ул. Звенигородская	28 800	17 000
«Румба»	ул. Васи Алексеева	22 000	13 500
«Торговый двор»	Пулковское шоссе	30 000	12 000
«Французский бульвар»	бул. Новаторов	19 000	11 500
«Мебель-Сити»	ул. Кантемировская	16 000	11 500
«Космополис»	Выборгское шоссе	20 700	11 000
METRO cash&carry	Пулковское шоссе	14 000	9 000
«Лента cash&carry»	наб. Обводного канала	14 200	8 500
«Лента cash&carry»	Московское шоссе	12 000	7 200

Наиболее крупные торговые центры, планируемые к открытию в 2006–2008 гг.

Название	Адрес	Общая площадь, кв. м	Заявленные сроки сдачи в эксплуатацию
«Мега-Парнас»	пос. Бугры	170 000	2006
«Пулковский»	Пулковское ш.	150 000	2008
«Мега-Дыбенко»	Кудрово	145 000	2006
«Осиновая роща»	Пересечение Выборгского шоссе и КАД	120 000	2008
«Радуга»	ул. Саввушкина	78 000	середина 2006
«Гранд-каньон»	просп. Энгельса	75 000	начало 2006
«Дальневосточный»	Дальневосточный пр	60 000	2007
ТЦ O'KEY	Приморское шоссе	50 000	начало 2006
«Ульянка»	ул. Тобольская	20 500	конец 2006
«Меридиан»	Пулковское шоссе	20 000	начало 2006
«Шкиперский молл»	ул. Наличная, 18	20 000	начало 2006
«Стройбург»	Пулковское шоссе	13 000	2006
«Лента cash&carry»	ул. Уральская	12 000	2006

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- ОАО «Ленэкспо» заявило о своих планах по привлечению 2 млрд. долларов США на реализацию проекта строительства международного торгового центра площадью 20 га в Галерной гавани.
- Компания JFC приобрела универмаг «Фрунзенский» общей площадью около 14 000 кв. м.
- Компания Lemson Ltd. (строительное подразделение финской Lemminkäinen Group) подписала контракт с IKEA на строительство торгового центра «Мега-Дыбенко» в Ленинградской области, стоимостью 92 млн. евро.
- 17 сентября открылся торговый центр «Удельный парк» (якорный арендатор – «Рамстор»). Инвестиции в строительство составили свыше 30 млн. долларов США.
- Один из мировых лидеров торговли косметикой и парфюмерией A.S. Watson купил сеть магазинов «Спектр» (24 магазина). Объем сделки оценивается в 12–13 млн. долларов США.
- В середине сентября 2005 года одна из крупнейших сетей аптек Санкт-Петербурга «Первая помощь» открыла два новых фармamarca. Объем инвестиций по каждому из них составил 100 тыс. долларов США.
- Компания «Буквояд» намерена расширить свое присутствие в северо-западном регионе. В ближайшее время планируется открыть более 10 магазинов. Объем инвестиций в развитие сети составляет 1 млн. долларов США.
- «Седьмой континент» одним из последних из столичных ритейлеров заявил о своем выходе на рынок Санкт-Петербурга. Компания приобрела в аренду площади в строящихся ТЦ (в «Гранд-Каньоне» и «Мега»), где будет работать под торговой маркой «Наш гипермаркет».
- Финская компания Stockmann приобрела здание по адресу: Невский проспект, 14, общей площадью 17 300 кв. м. После завершения реконструкции (в 2008 году) большая часть площадей будет сдана в аренду, а на оставшихся разместится универмаг Stockmann. Суммарный объем инвестиций оценивается в 125 млн. долларов США.
- Московская компания «Гиперцентр» планирует выйти на рынок северной столицы, построив в Санкт-Петербурге 2 гипермаркета «Мосмарт».

ПРОГНОЗ

На развитие Санкт-петербургского рынка в ближайшие годы существенное влияние окажет вывод ряда масштабных проектов в области торговой недвижимости (и прежде всего – двух комплексов «Мега»), что, вероятно, должно привести к некоторой стабилизации рынка и замедлению роста арендных ставок. Кроме того, появление крупных моллов, расположенных на окраинах города (в том числе, вдоль строящейся КАД) и ориентированных на посещение по выходным дням, может привести к некоторому перераспределению потребительского спроса.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Высокие темпы развития экономики Санкт-Петербурга, увеличение присутствия крупных российских и зарубежных торговых операторов способствуют постоянному увеличению спроса на услуги логистическо-складских комплексов. Как и прежде, высокий потенциал данного сегмента рынка недвижимости определялся в 2005 году экономико-географическим положением Санкт-Петербурга (крупнейший западный порт России, непосредственная близость к странам, входящим в Европейский союз).

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

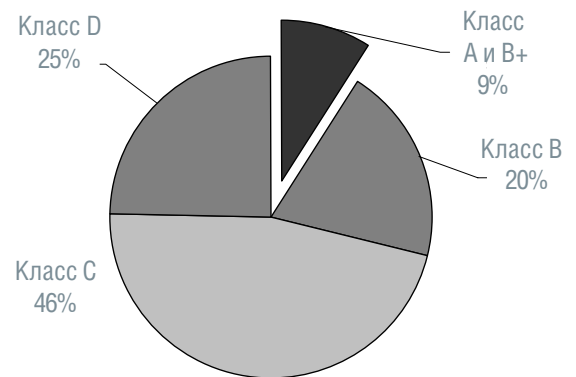
По состоянию на конец 2005 года значительную долю складских площадей Санкт-Петербурга составляют объекты советского периода постройки, расположенные в промышленных зонах и не отвечающие современным международным требованиям. Общая площадь складов Санкт-Петербурга к концу 2005 года составила 5 500 тыс. кв. м, при этом практически половину этой величины составляет складская инфраструктура морского порта, таким образом, на собственно складские комплексы приходится порядка 2 900 тыс. кв. м.

По состоянию на конец 2005 года на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга находится около десятка современных складских комплексов (классов А и В+), еще порядка 10–15 объектов находятся на различных стадиях строительства или проектирования. В текущем году наибольший объем складских помещений предлагался на южных и юго-западных окраинах города (в промышленных зонах «Шушары», «Пердпортовая», «Пулково»), при этом продолжалась тенденция размещения складов на территориях, прилегающих к новой окружной трассе города (КАД): «Парнас», «Предпортовая», «Уткина заводь», «Нойдорф-Стрельна».

Наиболее крупные объекты складской недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию на конец 2005 года

Название	Адрес	Площадь объекта, кв. м
«Интертерминал»	промзона «Парнас»	45 000
Складской комплекс	промзона «Парнас»	32 000
Логистический центр ВАТ	ул. 3-я Конная Лахта	27 500
JFC	Софийская ул.	17 000
«Ниеншанц-Логистик»	Купчино	17 000
«Моно-Балт Аренда»	Волхонское шоссе	16 500
PNK Logistics	промзона «Шушары»	14 000

Структура предложения на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга



СПРОС

Как и в 2004 году, в течение текущего года на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга отмечается серьезный дефицит качественных складских помещений. Имеющиеся складские мощности не могли удовлетворить запросы всех потенциальных арендаторов, в результате объем неудовлетворенного спроса на помещения класса А и В+ по итогам года может быть оценен в 600–900 тыс. кв. м.

В 2005 году отмечалась тенденция к росту требований арендаторов к качественным характеристикам складских объектов. Все больше клиентов предпочитает арендовать площади при наличии дополнительных услуг, предоставляемых на складском комплексе (учет и контроль грузов, погрузочно-разгрузочные работы, маркировка товара; также важным является наличие офисных помещений), однако в сложившихся рыночных условиях далеко не все арендаторы остались полностью удовлетворенными арендованными помещениями.

Наиболее востребованными в 2005 году были помещения площадью около 1 000–1 500 кв. м, основными потребителями которых выступали крупные торговые операторы, а также компании – производители продукции. Со стороны мелких и средних компаний наблюдался повышенный спрос на небольшие помещения (до 300 кв. м), доля которых в общем объеме площадей до сих пор является недостаточной, так как собственники помещений предпочитают работать с наиболее крупными арендаторами.

Подавляющее большинство сделок в 2005 году составили сделки аренды (доля продаж складских помещений не превышает 10%), тем не менее именно в текущем году была совершена одна из крупнейших сделок продажи за всю историю рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга. Группа «Ист» продала права на объекты сети логистических центров «Интертерминал» на Парнасе и на Кубинской улице компаниям «Биг Сити» и «Грин Марк» соответственно.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Дефицит высококачественных складских помещений определяет достаточно высокий уровень арендных ставок в них, которые совсем немного уступают значениям, характерным для московского рынка. Темпы роста величины арендных ставок составили порядка 7% в годовом исчислении.

Диапазон арендных ставок на складские площади в Санкт-Петербурге на конец 2005 года

	Арендные ставки, долл. США за кв. м в год	
	min	max
Класс А и В+	100	160
Класс В	90	130
Класс С и D	50	70

Уровень цен на услуги ответственного хранения на конец года в среднем составляет 0,3–0,4 доллара США в сутки за единицу груза или единицу площади. Стоимость погрузочно-разгрузочных работ варьируется от 1 до 4 долларов за единицу груза в зависимости от типа товара и способа разгрузки.

ПРОЕКТЫ

Наиболее крупные складские комплексы, введенные в эксплуатацию в 2005 году

Название	Адрес	Площадь объекта, кв. м
Логистический центр ВАТ	ул. 3-я Конная Лахта	27 500
PNK Logistics	промзона «Шушары»	14 000
«Терра Логистика»	Лиговский просп.	12 000
Pepsi Group	промзона «Парнас»	7 500

Важнейшие проекты складских комплексов, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2006 – 2008 гг.

Название	Адрес	Площадь объекта, кв. м
«Авалон Логистик»	Шушары	128 000
«Руслан»	Московское шоссе	105 000
«Астрос Логистик центр»	Горелово, Ломоносовский р-н	72 000
«Инкотек»	Кубинская ул.	50 000
Shenker	КАД	10 000
Sunway	Шушары	10 000
«Евросиб»	станция «Предпортовая»	5 000
«Август»	Всеволожский район	5 000

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- В конце сентября 2005 года рядом с заводом Pepsi в промзоне «Парнас» открылся складской комплекс Pepsi Bottling Group Russia. Стоимость нового проекта оценивается в 6,5 млн. долларов США.
- Мясокомбинат «Микояновский» выступил инвестором нового складского комплекса площадью 3 500 кв. м. Инвестиции оцениваются в 10 млн. долларов США, проект планируется реализовать в 2006 году.
- На Московском шоссе продолжается строительство грузового терминала «Руслан». Общая площадь проекта составит порядка 105 000 кв. м. Объект планируется к вводу в 2006 году.
- Sunway Group реализует проект строительства складской недвижимости площадью 10 000 кв. м в Шушарах, инвестиции составляют порядка 8 млн. долларов США.
- В городе Тосно (юго-западный пригород Санкт-Петербурга) строится логистический комплекс компании «Хенкель», который должен стать общероссийским распределительным центром для продукции данной компании.

ПРОГНОЗ

В ближайшие два-три года ситуация на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга будет характеризоваться увеличением спроса на качественные складские помещения (как со стороны торговых операторов, расширяющих свое присутствие на северо-западе России, так и со стороны зарубежных компаний-производителей, для которых Санкт-Петербург и Ленинградская область являются весьма привлекательным регионом для создания здесь собственных предприятий).

Степень удовлетворенности растущего спроса будет зависеть от успешности в реализации заявленных крупных проектов, что и определит ценовую ситуацию на рынке. Тем не менее значительных темпов роста арендных ставок ожидать не приходится, так как они уже достигли достаточно высокого уровня (скорее всего, их величина в годовом выражении не превысит 5–6%). Завершение строительства кольцевой автодороги значительно увеличит привлекательность земель, расположенных в непосредственной близости от нее, в контексте размещения на них объектов складской недвижимости.

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург обладает наибольшим рекреационным потенциалом среди всех российских городов, поэтому развитие гостиничного сектора имеет огромное значение для развития города. Значительная часть существующих объектов, которые предлагались гостям города в 2005 году, не удовлетворяет современным требованиям по уровню комфорта и качеству обслуживания, поэтому в ближайшие годы на рынке следует ожидать появления ряда крупных проектов.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По состоянию на конец 2005 года гостиничный комплекс Санкт-Петербурга включает в себя около 140 объектов (в том числе порядка 90 гостиниц), рассчитанных на 35,5 тыс. человек. Уровень обеспеченности гостиничными номерами составляет 5 мест на 1 000 жителей, что существенно уступает не только показателям европейских столиц (средние значения по основным европейским туристическим центрам находятся в пределах 15–30 мест на 1 000 жителей), но и значениям по Москве (10 мест на 1 000 жителей).

Согласно программе, разработанной комитетом по инвестициям Санкт-Петербурга, к 2010 году в северной столице должно появиться 150 новых гостиниц на 15 тысяч новых номеров.

В 2005 году гостиничный сектор Санкт-Петербурга характеризовался относительно низким уровнем конкуренции, завышенными ценами на 4- и 5-звездочные отели и низким качеством 3-звездочных гостиниц. Появление на рынке новых гостиничных проектов было затруднено в связи со сложностями, связанными с необходимостью получения многочисленных согласований и разрешений.



Гостиница «Новотель»

С начала 2005 года в эксплуатацию введены 5 крупных гостиниц, всего же за последние пять лет в Санкт-Петербурге было заново построено не более 10 больших отелей (более 40 номеров): Radisson SAS Royal, «Гранд Отель Эмеральд», «Достоевский», «Гайот», «Десон-Ладога», «Нептун», «Ренессанс», «Андерсен Отель».

Прошедший год охарактеризовался продолжением динамичного развития сегмента мини-гостиниц, составляющих в настоящее время не менее 20% всего номерного фонда города.

СПРОС

В 2005 году продолжился рост спроса на гостиничные услуги. Показатель среднегодовой заполняемости для четырех- и пятизвездочных гостиниц приближается к максимальным для европейских отелей аналогичного класса значениям (65–75%), а в высокий сезон он стабильно превышал 90%. Похожая ситуация наблюдалась в трехзвездочных отелях Санкт-Петербурга, наиболее соответствующих по уровню сервиса и обслуживанию европейским стандартам.

Значительную часть постояльцев гостиниц высшего ценового сегмента в 2005 году составили иностранные граждане, среди которых преобладают представители зарубежных компаний, прибывающих в Санкт-Петербург в командировку. Высокие темпы развития экономики региона, сопровождающиеся усилением присутствия зарубежных компаний, определяет стабильный рост на услуги высококлассных гостиниц в среднесрочной перспективе.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

В текущем году средний рост цен на услуги гостиниц Санкт-Петербурга составил 12–15%. Увеличение расценок постепенно превращается в существенную проблему, которая может серьезно лимитировать развитие туристического рынка Санкт-Петербурга. Цены в 3- и 4-звездочных гостиницах Санкт-Петербурга на 20–30% выше, чем в аналогичных отелях многих других европейских городов. Кроме того, большинство 3-звездочных гостиниц города не соответствуют европейским стандартам для данного типа отелей. Санкт-Петербург становится слишком дорог прежде всего для большинства российских туристов среднего достатка и проигрывает ценовую конкуренцию многим другим туристическим направлениям.

Стоимость проживания в гостиницах Санкт-Петербурга (максимальные значения в сезоне 2005 года), долл. США за сутки

	5 звезд	4 звезды	3 звезды
Одноместный номер	310–580	200–330	70–230
Двухместный номер	350–620	230–350	90–240
Люкс	1 100–1 400	300–410	140–360

ПРОЕКТЫ

Важнейшие объекты гостиничной недвижимости, введенные в эксплуатацию в 2005 году

Название	Адрес	Класс, звезд	Количество номеров
«Амбассадор»	ул. Римского-Корсакова	4	255
Novotel	Невский просп.	4	233
Kempinski	наб. Мойки	4	197
«Петропалас Отель»	ул. Малая Морская	4	193
«Комфитель» (1-я очередь)	Лиговский просп.	3	33

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- Управляющая компания «Профит-хаус» (одно из подразделений Millhouse Capital, управляющей активами Романа Абрамовича) решила заняться петербургской недвижимостью. На участке площадью 0,8 га на Васильевском острове компания возведет жилой дом и трехзвездочную гостиницу.
- Мальтийская компания International Hotel Investmens Pls – собственник отеля «Коринтия Невский Палас» – презентовала проект по модернизации и расширению отеля за счет соседних зданий на Невском проспекте, 55 и 59. Объем вложений в реконструкцию по предварительной оценке составит 60 млн. евро.
- Один из отелей сети «Гостиницы Алроса» (189 номеров) появится на Большом проспекте В.О. в 2006 году.
- Эстонская гостиничная сеть Reval Hotels (дочерняя структура Linstow Int.) начала строительство четырехзвездочной гостиницы на Васильевском острове. Объем инвестиций в проект – 18 млн. долларов США. Впоследствии Reval Hotels собирается построить в Санкт-Петербурге еще 3–4 гостиничных объекта.
- Реставрационная компания «Ремстройинтур» собирается реализовать проект строительства четырехзвездочной гостиницы на Пироговской набережной. Окончание строительства запланировано на 2008 год.
- Компания West Bridge Hotel выступила основным инвестором проекта строительства гостиницы Novotel Saint-Petersburg (в историческом центре города, на углу Невского проспекта и улицы Маяковского). Сумма инвестиций оценивается в 30 млн. долларов США. Оператором гостиницы является компания Асгор.
- Правительство Санкт-Петербурга передало инвестору аварийное здание в центре Кронштадта для строительства четырехзвездочной гостиницы на 50 номеров. Объем инвестиций в проект составит 9 млн. долларов США.
- В 2006 году под Санкт-Петербургом появится новый для нашей страны формат гостиничной недвижимости – отель-резиденция. Особняк в составе комплекса «Елисей Палас Отель» будет действовать как отель-резиденция на восемь номеров (включая четыре номера президентского уровня). Основной вид использования отеля – сдача на срок проживания одному клиенту (группе клиентов) всего комплекса, включающего в себя кроме апартаментов ресторан, атриум, зимний сад. Открытие объекта планируется в 2006 году, объем инвестиций оценивается в 20 млн. долларов США.

ПРОГНОЗ

Ситуация на рынке гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга несколько отличается от ситуации в других секторах коммерческой недвижимости: несмотря на недостаток качественного предложения и наличие неудовлетворенного спроса здесь вряд ли можно прогнозировать сохранение сегодняшних темпов роста цен на услуги гостиниц, так как их уровень и так весьма существенно превосходит значения для городов-конкурентов Санкт-Петербурга на туристическом рынке Европы. Весьма перспективным направлением развития гостиничной недвижимости представляется развитие сети мини-отелей, так как для их строительства требуются меньшие объемы инвестиций.

РЫНОК ЗЕМЛИ

В последние годы на земельном рынке Санкт-Петербурга произошел ряд важных событий. С 1 октября 2005 года прекратилось выделение земель под застройку целевым назначением, теперь участки предоставляются застройщикам лишь по итогам проведения торгов. Кроме того, с будущего года налог на землю будет исчисляться на основе ее кадастровой стоимости, что должно будет привести к тому, что иметь землю в собственности будет выгоднее, нежели ее арендовать (ставка земельного налога будет в среднем на 15–20% меньше арендных платежей). Для исчисления кадастровой стоимости земли в текущем году был проведен комплекс работ по кадастровой оценке территории Санкт-Петербурга (было выделено около 6 000 кварталов, по каждому из которых была проведена оценка для 38 видов землепользования по 16 параметрам).

Среди районов Ленинградской области, в которых предлагаются земельные участки, в 2005 году лидировал Всеволожский. Диапазон цен в нем составляет от 1 тыс. долларов США за сотку (участок без коммуникаций и улучшений) до 15–20 тыс. долларов США за сотку (участок с подведенными коммуникациями и хорошей транспортной доступностью). Соседство с престижными коттеджными поселками, курортные зоны и наличие хорошей трассы также делают популярными земельные участки в Выборгском районе. Стоимость 1 сотки земли здесь может достигать 5–7 тыс. долларов США. В Ломоносовском и Петродворцовом районах цена сотки составляет 2–3 тыс. долларов США.

Ценовая характеристика стоимости земельных участков в 2005 году

Местность	Стоимость сотки земли, долл. США
Комарово	20 000
Стрельна, Петергоф	15 000–17 000
Пушкин, Павловск	1 000–10 000
Рощино, Пески, Ленинское Ильичево	5 000
Токсово	3 000–3 500
Всеволожск, Мельничный Ручей, Бернгардовка	1 500–3 500
Колосково	1 000–4 000
Южки, Токсово, Кавголово	1 000–3 000
Выборг	2 000
Петрокрепость	Более 1 000

Цены на земельные участки в районе КАД, где в настоящий момент идет наиболее активное строительство, по состоянию на конец 2005 года колеблются в пределах 10–100 долларов США за кв. м. Дороже всего стоят земли у шоссе с наибольшей транспортной пропускной способностью и хорошей инженерной подготовкой. Стоимость 1 кв. м инженерно-подготовленных территорий (подведена вода и электричество) может достигать 100–150 долларов США. Наименее дорогие участки – это инженерно неподготовленные земли, требующие перевода из категории сельскохозяйственных земель.

В течение года наибольшим спросом пользовались земельные участки с подведенными коммуникациями, однако в связи с их немногочисленностью доля подобных сделок оказалась достаточно небольшой. В 2005 году началась активная покупка больших земельных массивов – от 5 до 60 га и более, при этом подобные участки чаще всего относились к землям сельскохозяйственного назначения, с ограничениями использования и отсутствием инженерии.

Цены на земельные участки с различными качественными характеристиками (на 2005 год)

Назначение и местоположение участка	Средняя цена, долл США за кв. м
Под различные функции, за чертой городской застройки	30–50
Под производство, склад в городе	20–50
Под торгово-складскую недвижимость на оживленных магистралях в перспективных направлениях	70–200
Свободный участок, у КАД (инженерно неподготовленная территория, требующая перевода из сельхозземель)	10–40
Свободный участок, у КАД (инженерно подготовленная земля)	20–70

Наиболее востребованным в 2005 году было южное и северное направления вокруг КАД, где было реализовано (и реализуется в настоящий момент) наибольшее количество масштабных проектов. При этом наиболее перспективными направлениями в зоне КАД являются южное (Москва, Европа), юго-западное (Прибалтика), северо-западное и северное. Таким образом, в текущем году основные тенденции развития рынка загородных земель Санкт-Петербурга не претерпели существенных изменений по сравнению с предшествующим периодом, однако ряд принятых нормативных актов могут оказать серьезное влияние на развитие рынка земли в будущем. Так, к примеру, новая схема земельных платежей будет стимулировать вывод промышленных производств из центральной части города, а также приведет к интенсификации процесса выкупа земель в собственность.

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга в 2005 году характеризовался стабильным спросом и достаточно высоким ростом цен. Элитное жилье является наиболее стабильным, по сравнению с другими сегментами рынка, и не столь подвержено влиянию факторов, вызвавших стагнацию на рынке жилья экономкласса. Немаловажно отметить, что интерес к дорогой жилой недвижимости второй столицы в 2005 году проявляли не только сами петербуржцы, но и москвичи. Основной характеристикой принадлежности к элитному жилью считается местоположение объекта, однако в 2005 году ситуация несколько изменилась, в результате активного освоения девелоперами районов, расположенных за пределами исторической части города.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Общее предложение жилой недвижимости Санкт-Петербурга составляет порядка 100 млн. кв. м, из которых не более 10–12% отвечают требованиям современного качественного жилья. При этом лишь небольшая часть объектов из указанной доли современных жилых домов может быть отнесена к разряду элитных.

Основными районами застройки элитного жилья Санкт-Петербурга в 2005 году по-прежнему явились Петроградский и Центральный районы, а также Крестовский остров, где в течение года велось строительство более 20 новых объектов. В 2005 году продолжилась децентрализация рынка элитной недвижимости: в частности, девелоперами стали осваиваться набережные. Среди новой застройки можно назвать проект корпорации «Возрождение СПб» на набережной Робеспьера, а также проект «Дом у моря», строительство которого продолжается на набережной р. Мойки.

Среди девелоперов рынка элитной жилой недвижимости Санкт-Петербурга в 2005 году по-прежнему преобладали российские компании, среди которых наиболее активными (по количеству проектов) явились компании «Возрождение СПб» («Парадный квартал», «Смольный квартал» и др.) и «Петербургреконструкция».

СПРОС

В 2005 году спрос на элитную недвижимость Санкт-Петербурга демонстрировал уверенный рост. В течение последнего года отмечается всплеск интереса к элитному жилью Санкт-Петербурга со стороны москвичей, что повлекло за собой своего рода перенос сложившегося в Москве понимания элитного жилья на рынок Санкт-Петербурга и спровоцировало повышение требований покупателей к качеству предлагаемых объектов.

В 2005 году наиболее востребованы были элитные квартиры площадью 50–200 кв. м, при этом наибольшим спросом пользовались квартиры в домах, расположенных в «золотом треугольнике», который образуется Адмиралтейской и Дворцовой набережной, Адмиралтейским проспектом, а также Гороховой улицей и набережной реки Фонтанки. Одной из тенденций 2005 года являлось смещение спроса в сегменте элитного жилья в сторону первичного рынка, где стало появляться все больше современных высокопрофессиональных проектов, характеризующихся профессиональным техническим оснащением, социальной однородностью и высоким уровнем предлагаемого сервиса.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

В 2005 году на первичном рынке стоимость элитных квартир в центре города в среднем составляла 12 тыс. долларов США за кв. м. Стоимость апартаментов в реконструированных домах колебалась в диапазоне от 2 до 10 тыс. долларов США за кв. м.

По состоянию на конец года на начальных этапах строительства элитное жилье на Крестовском острове можно приобрести за 3–8 тыс. долларов США за кв. м, на вторичном рынке элитные квартиры в так называемом «золотом треугольнике» и в домах на набережных продаются за 2–4 тыс. долл. США за кв. м.

Средняя цена за 1 кв. м элитного жилья Санкт-Петербурга по районам



В течение 2005 года наиболее дорогими проектами на рынке элитного жилья являлись:

- Проект корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга» – Большая Морская, 4, со стоимостью квартир 000–9 000 долларов США за кв. м.
- Проект корпорации «С» в Михайловском саду рядом с Этнографическим музеем, с примерной стоимостью квартир от 11 000 долларов США за кв. м.
- Проект «Объединенной финансово-промышленной корпорации» на ул. Тверская, 6, со стоимостью квартир до 10 000 долларов США за кв. м.

ПРОЕКТЫ

Некоторые объекты, введенные в эксплуатацию в 2005 году.

Адрес	Компания-застройщик	Срок сдачи
Эсперова, 1	«Таймс»	I кв. 2005
Наб. Мартынова, 16	«Строй-Инвест»	II кв. 2005
Шпалерная ул., 60	«Петербург-реконструкция»	1-я очередь – III кв. 2005 2-я очередь – IV кв. 2005
Наб. Робеспьера, 1-й кв.	копорация «Возрождение СПб»	IV кв. 2005

Наиболее крупные проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2006-2007 гг.

Адрес	Компания-застройщик	Срок сдачи
«У ростральных Колонн»	ЗАО «ЛенСпецСМУ»	II кв. 2006
Крестовский, 34	«Петербург-реконструкция»	II кв. 2006
Вязовая, 10	«Таймс»	IV кв. 2006
Каменноостровский пр-кт, д.58 -60	ОАО «Возрождение СПб»	IV кв. 2006
Тверская, 1а	«ОФПК»	IV кв. 2006
«Дом у Моря»	ОАО «Возрождение СПб»	IV кв. 2007

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- Компания «ПСК “Импульс”» начала строить разновысотный жилой комплекс на Васильевском острове. Жилая площадь объекта составит 5 600 кв. м.
- В Петроградском районе на месте открытых теннисных кортов ДСО «Буревестник» будет построен элитный жилой комплекс.
- Администрация города приняла решение освободить территорию промышленной зоны «Измайловская перспектива» от предприятий и складов и построить на их месте административно-деловой центр и квартал элитного жилья. Общая стоимость реализации проектов оценивается в 11 млн. долларов США.
- Петербургские банки Восточно-Европейской Финансовой Корпорации (ВЕФК) — Инкасбанк, Петро-Аэро-Банк и Рускобанк подписали договор о сотрудничестве с инвестиционно-строительным холдингом «Петротрест». За счет открытых кредитных линий в банках Корпорации будет осуществлено финансирование строительства элитного жилого комплекса на Крестовском острове.

ПРОГНОЗ

Рынок элитного жилья в Санкт-Петербурге имеет значительный потенциал для роста. Стабильно высокий спрос будет способствовать появлению новых проектов и, скорее всего, в ближайшие 2-3 года будет являться причиной заметного роста цен. Кроме того, в связи с активизацией на рынке города московских покупателей следует ожидать улучшения качества строительства, так как последние в большинстве своем предъявляют более высокие требования к новому жилью, особенно высокого уровня.

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 2005 году рынок загородной недвижимости Санкт-Петербурга продолжил свое уверенное развитие. Несмотря на многие проблемы, связанные с неразвитостью коммуникаций, колоссальными трудностями с выделением земельных участков под строительство, мощный платежеспособный спрос на новое загородное жилье способствовал постепенному наращиванию строительства и выводу на рынок новых объектов.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Несмотря на значительное увеличение объемов нового строительства в 2005 году, его по-прежнему оказалось недостаточно для полного удовлетворения существующего спроса.

По состоянию на конец 2005 года в окрестностях Санкт-Петербурга насчитывается немногим более 30 поселков, отвечающих современным требованиям рынка, при этом почти 90% расположены на северном и северо-западном направлениях.

Основное строительство в 2005 году разворачивалось в наиболее привлекательных зонах – вблизи спортивных и рекреационно-развлекательных комплексов, а также известных туристических объектов, при этом наиболее активными девелоперами выступили такие компании, как Нонка, «Олимп-2000», ЗАО «Эльф», «ЕвросибИнвестстрой».

В 2005 году наибольшее количество коттеджных поселков, позиционируемых как элитные, находится в Выборгском районе.



СПРОС

В 2005 году спрос на загородную недвижимость оставался на высоком уровне. Как и в случае с элитным жильем, увеличение спроса во многом было вызвано приходом на рынок московских покупателей – как конечных потребителей, так и частных инвесторов.

В течение года наибольшим спросом пользовался Курортный район, который характеризуется близостью к заливу и непосредственно к Санкт-Петербургу, а также красивыми видами, развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Реализация президентских проектов («Константиновский дворец» и «Царская дорога») привела к росту популярности Петродворцового района (районы Стрельны и Петергофа). Высоким спросом также пользовались такие районы, как Всеволожск, Токсово, Кавголово.

Дефицит предложения привел к тому, что в сферу интересов потенциальных покупателей в 2005 году попадали объекты, находящиеся в радиусе до 90 км от города.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Стоимость «типичного» коттеджа, позиционируемого как «элитный», в 2005 году начиналась от 400 000 долларов США. В 2005 году самым престижным и дорогим по-прежнему оставался Курортный район (пос. Репино, Комарово, в районе станций Разлив, Курорт и Дюны на территории Сестрорецка), а также Петродворцовый и Выборгский районы.

Стоит отметить, что за последние 3 года стоимость коттеджей в Курортном, Выборгском и Всеволожском районах возросла в цене на 80%, при этом на южных направлениях, которые пользуются меньшим спросом, рост цен составил порядка 30%.

ПРОЕКТЫ

Некоторые объекты, введенные в эксплуатацию в 2005 году

Название	Район	Расстояние до центра города, км	Количество коттеджей	Сдача в эксплуатацию
«Русская Америка»	Всеволожский	25	32	III кв 2005 г.
«Репинская усадьба»	Выборгский	35	50	I очередь: IV кв. 2005 г.
«Горки СПб»	Всеволожский	11	16	IV кв. 2005

Наиболее крупные проекты, планируемые к вводу в 2006 году

Название	Район	Расстояние до центра города, км	Количество коттеджей	Сдача в эксплуатацию
«Северный Версаль»	Курортный	7	46	I кв. 2006
«Репинская усадьба»	Выборгский	35	50	вторая очередь: I кв. 2006
«Репинские поляны»	Выборгский	49	95	I кв. 2006
«Зеленые холмы»	Всеволожский	29	45	I кв. 2006
«Медное озеро»	Всеволожский	30	40	II – III кв. 2006 г.
«Графский пруд – 2»	Приморский	6	19	IV кв. 2006 г.
«Вилла Финляндия»	Приморский	7	30	IV кв. 2006 г.

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ

- ЗАО «Ольвен СПб» приступило к реализации двух проектов по строительству коттеджных поселков в Павловске. В настоящее время ведется разработка проекта застройки и планировки территории общей площадью 100 га.
- Московская компания ООО «Промышленно-строительный альянс» построит коттеджный поселок на месте «недостроя» в Санкт-Петербурге, став в начале этого года победителем торгов. На аукцион единым лотом выставились 19 недостроенных госдач ГУП дачного обслуживания «Пригородное», расположенных в пос. Солнечное, «недострой», общая площадь которого составляет 50 тыс. кв. м, будет снесен. На освободившейся территории компания планирует построить коттеджный поселок.
- Управляющая компания «Петал» выступит девелопером, организовав строительство коттеджного поселка «Княжеская долина» на территории в 60 га в поселке «Вырица» Гатчинского района в 45 км от Петербурга.
- ООО «Особняк» приступило к строительству коттеджного поселка «Новый мир». Общий объем инвестиций в инфраструктуру составил \$7,3 млн. Поселок разместится в Выборгском районе, (пос. Репино-Ленинское), где на территории в 20 га будет возведено более 90 особняков.
- Входящие в Группу ЛСР компании «Особняк» и «Возрождение Санкт-Петербурга» инвестируют \$6 млн. в проект малоэтажного строительства в Сестрорецке. На выделенном городскими властями участке площадью 68,4 тыс. кв. м планируется построить 7 тыс. кв. м жилья в течение 3 лет.

ПРОГНОЗ

Рынок загородной недвижимости в ближайшие годы будет уверенно развиваться, при этом будут улучшаться как качественные характеристики уже имеющихся поселков, так и количество новых проектов, отвечающих требованиям покупателей. Однако, несмотря на планируемое увеличение предложения, в 2006 году прогнозируется сохранение превышения уровня спроса над предложением.

В ближайшие годы будут активно развиваться территории близ Светлого и Мичуринского (Приозерский район), вокруг Коробицино, Суходольского озера. Кроме того, будут развиваться территории в районе Сосново, Павловска, Петергофа, а также вдоль залива от Зеленогорска до Приморска и в районе Роцино.

Ожидается повышение среднего уровня цен на землю в наиболее дефицитных местах – Курортном и Петродворцовом районах Санкт-Петербурга, городах Пушкин, Павловск, Всеволожском и Выборгском районах Ленинградской области, а также на участки в других районах, где будут проведены работы по подведению коммуникаций, а также на живописные участки около рек и озер.

SWISS REALTY GROUP

Swiss Realty Group предоставляет полный спектр услуг в области недвижимости. Работа с нашей компанией построена на принципе стратегического партнерства, что подразумевает оказание всех необходимых услуг по проекту.

Наши услуги в области проектного консалтинга включают:

- анализ текущей ситуации;
- исследование рынка;
- анализ наилучшего использования;
- концепция реализации проекта;
- архитектурные решения;
- проектирование;
- выведение проекта на рынок;
- брокерские услуги.

SWISS REALTY GROUP

МОСКВА

121059, Россия, Москва, Дорогомиловская Б. ул., 14

Тел.: +7 (095) 974-12-13

Факс: +7 (095) 974-12-13

www.swissrealty.ru, moscow@srgmail.com

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Россия, Санкт-Петербург, Невский пр-т, 25

Тел.: +7 (812) 346-78-89

Факс: +7 (812) 346-78-00

www.swissrealty.ru, spetersburg@srgmail.com

КИЕВ

Украина, Киев, Шелковичная ул., 42-44

Тел.: +380 (44) 490-12-75

Факс: +380 (44) 490-12-00

www.swissrealty.ru, kiev@srgmail.com

Входит в **SRG Holding, SA** (Geneva)

14 Rue du Rhone

1204 Geneva

Switzerland

Tel.: +41 (0) 022 819-18-47

Fax: +41 (0) 022 819-19-98

info@srgholding.com

Пожалуйста, обратите внимание на то, что данный отчет имеет целью предоставить общую информацию о рынке и не претендует на исчерпывающую трактовку затрагиваемых в нем вопросов. Информация, содержащаяся в данном документе, не предназначена для предоставления консультаций или услуг в сфере бухгалтерского учета, налогов, юриспруденции или иной профессиональной деятельности и не может служить основанием для привлечения к юридической ответственности компании Swiss Realty Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Swiss Realty Group в качестве источника данных и с письменного разрешения Swiss Realty Group.