

РОССИЯ. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА III КВАРТАЛ 2005 ГОДА

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
НОВОСТИ

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
НОВОСТИ

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
НОВОСТИ

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ПРОЕКТЫ
НОВОСТИ

РЫНОК ЗЕМЛИ

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ПРОЕКТЫ
НОВОСТИ

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ПРОЕКТЫ
НОВОСТИ



ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

Сальдированный финансовый результат деятельности крупных и средних организаций Санкт-Петербурга по основным видам экономической деятельности за период с января по май 2005 года составил 24,9 млрд. рублей, что на 33,1% больше, чем за соответствующий период 2004 года.

Численность населения Санкт-Петербурга по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократилась на 3,0 тыс. человек и по состоянию на 1 июня 2005 года составила 4 589,1 тыс. человек.

За 8 месяцев 2005 года инвестиции в основной капитал по предприятиям и организациям города составили 69,5 млрд. руб., рост по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 105,5%.

Индекс промышленного производства в январе — августе 2005 года составил 112,1%, что существенно превышает общероссийский показатель.

Необходимо отметить ряд событий, касающихся строительства ряда важных для города промышленных и инфраструктурных объектов:

- открыт участок КАД от Московского шоссе до Большого Обуховского моста;
- начато 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);
- заложен первый камень завода по производству строительных материалов компании KNAUF в Колпино;
- принято решение о строительстве первого платного автомобильного тоннеля под Невой, что позволит решить проблему единства транспортной сети города при разведении мостов.

Средняя начисленная заработная плата за рассматриваемый период поднялась до 9 780 рублей, что на 16% превышает общестрановой показатель.

Оборот розничной торговли Санкт-Петербурга за январь — июль 2005 года составил 135,2 млрд. руб. и увеличился по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года в сопоставимых ценах на 18%.

Уровень регистрируемой безработицы в Санкт-Петербурге составил 0,8% экономически активного населения, что соответствует минимальному уровню безработицы по России в целом.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В течение III квартала 2005 года на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга отмечался регулярный ввод новых качественных офисных площадей. Фактический прирост помещений класса А и В за III квартал 2005 года составил более 30 тыс. кв. м.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам III квартала 2005 года на рынке офисной недвижимости города насчитывается порядка 230 современных бизнес-центров, общей площадью около 900 тыс. кв. м. Однако общая структура рынка не претерпела существенных изменений по сравнению со II кварталом 2005 года, и ее основу по-прежнему составляют помещения административных зданий советской постройки.

Большое количество офисных объектов заявлены к реализации либо находятся в различных стадиях строительства. Их выход на рынок ожидается в 2006–2007 гг.

Одной из тенденций развития рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга в III квартале 2005 года по-прежнему явилось расширение района размещения современных бизнес-центров за пределы исторического центра города (как реконструкция, так и новое строительство), а также улучшение качества офисных площадей и предоставляемых услуг.

СПРОС

Спрос на офисные помещения оставался стабильно высоким в III квартале 2005 года. Лучшие объекты в классе А по-прежнему заполнены на 100%, при этом средняя заполняемость бизнес-центров не опускается ниже уровня 90%.

Офисы, расположенные в Выборгском, Калининском, Приморском, Василеостровском и Красносельском районах города, как и прежде, пользуются наибольшим спросом, причем как у арендаторов, так и покупателей. Девелоперы продолжают активно осваивать новые территории, наиболее привлекательными из которых являются набережные Невы — Выборгская, Петроградская, Пироговская и Ушаковская.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

В настоящий момент на рынке сохраняется благоприятная рыночная ситуация: наблюдается стабилизация уровня арендных ставок и плавный рост не более 2% в месяц.

Диапазон арендных ставок и вакантных площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в III квартале 2005 года

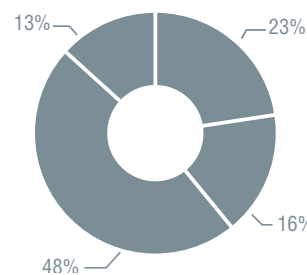
	Средняя величина арендных ставок, долл. США/кв. м/год, без НДС, включая эксплуатацию	Уровень вакантных площадей, %
Класс А	550	1%
Класс В	350	6%
Класс С	220	5%

Офисные площади в современных бизнес-центрах попрежнему достаточно редко выставляются на продажу, так как в сложившихся рыночных условиях собственнику более выгодно сдавать помещения в аренду и получать доходы по ставке 14–18% годовых.

ПРОЕКТЫ

- В начале июля 2005 года был введен в эксплуатацию торгово-офисный комплекс River House на ул. Академика Павлова, 5 (УК «Лига»). Общая площадь объекта составляет 27 тыс. кв. м, из которых порядка 10 тыс. кв. м составляют офисные площади.
- Компанией «Империya» был открыт бизнес-центр «Сенатор-4», общей площадью 14 650 кв. м.

Структура рынка офисных площадей Санкт-Петербурга



- 23% - Бизнес-центры класса А, В, С
- 48% - Некачественные офисные площади
- 16% - Офисный фонд, сдаваемый КУГИ в аренду
- 13% - Встроенные офисные помещения

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- Среди проектов, близких к завершению, можно отметить реконструкцию здания бывшей табачной фабрики имени Урицкого по адресу: Средний проспект, 36/40.

Объекты, заявленные к вводу в эксплуатацию до конца 2005 года

Название	Адрес	Класс	Общая/офисная площадь, кв. м
«Веда-Хаус»	Петроградская наб., 18	A	22 000/8 000
«Северная столица» II очередь	Волынский, 3	A	6 000/5 500
«Сенатор»	Чайковского, 1	A	6 000
«Сенатор»	Садовая, 10	A	3 500
БЦ «Австрийский»	Оренбургская, 4	B	37 000/3 000
14-я линия В.О., 7	14-я линия ВО, 7	B	9 500
«Содружество»	Коломяжский, 33	B	8 000
«Константа»	Ленинский, 153	B+	16 800/7 800
«Феникс»	Свердловская наб., 4	B+	7 500/5 000
«Голицын»	ВО, 13-я линия, 4-6-8	B	10 000

НОВОСТИ

- На углу большого проспекта В.О. и Детской ул. в январе 2006 г. откроется новый бизнес-центр «Респект» класса B+. Общая площадь объекта — 5 000 кв. м.
- В городе продолжается процесс появления новых объектов офисной недвижимости на месте промышленных предприятий, производственные мощности которых выводятся в периферийные зоны города. О своих планах по строительству офисных помещений заявили новые владельцы табачной фабрики «Нево-Табак» и собственники швейной фабрики «Первомайская заря».
- 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.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга в III квартале 2005 года характеризовался ростом объема предложения качественных торговых площадей за счет введения в эксплуатацию новых крупных торговых центров и снижения доли торговых площадей нецивилизованных форматов. Так, в начале августа состоялось открытие нового торгового комплекса «Французский бульвар» на бульваре Новаторов, общей площадью 19 тыс. кв. м.

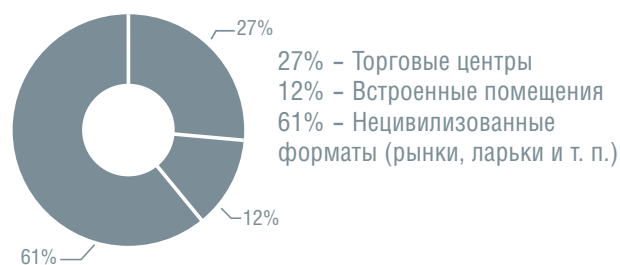
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По состоянию на конец III квартал 2005 объем качественных торговых площадей в торговых центрах Санкт-Петербурга года составил порядка 840 тыс. кв. м. Однако в расчете на душу населения количество качественных торговых площадей в торговых комплексах остается невысоким и составляет примерно 187 кв. м на тысячу человек. Аналогичный показатель в Восточной Европе — 470 кв. м на тысячу человек, что может свидетельствовать о по-прежнему высоком потенциале развития Санкт-Петербургского рынка.

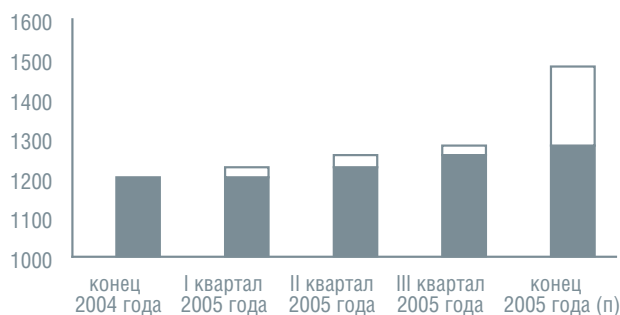
Рынок торговых центров Санкт-Петербурга насчитывает более 60 крупных объектов. Объем планируемых к сдаче до конца года торговых центров, по заявлениям девелоперов, превышает 400 тыс. кв. м. Однако, судя по незначительной динамике прироста торговых площадей в торговых центрах за первые три квартала текущего года, а также учитывая частые задержки в реализации многих заявленных проектов, мы полагаем, что к концу 2005 года будет введено не более 50% от заявленного объема площадей.

Наиболее вероятно, что к концу 2005 года будут введены в эксплуатацию такие крупные объекты, как ТРК «Гранд Каньон» (73 тыс. кв. м) и первая очередь ТРЦ «Шкиперский молл» (20 тыс. кв. м).

Структура предложения торговых площадей Санкт-Петербурга



Прирост объема торговых площадей в торговых центрах Санкт-Петербурга, тыс. кв. м



СПРОС

Заполняемость лучших торговых центров по-прежнему составляет 100%. Устойчивым спросом продолжают пользоваться как встроенные помещения, так и площади в торговых комплексах.

Основная доля спроса, как и во II квартале 2005 года, приходится на торговые помещения, расположенные в местах с большой проходимостью: Невский проспект, Литейный и Владимирский проспекты, Большой проспект Петроградский стороны, Московский проспект. В спальных районах повышенным спросом пользуются торговые помещения, расположенные в непосредственной близости от станций метрополитена, а также на основных трассах.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

В III квартале арендные ставки в торговых комплексах города в целом не претерпели существенных изменений и в большинстве своем остались на уровне конца II квартала 2005 года.

Примеры арендных ставок в некоторых торговых центрах города

Торговый комплекс	Диапазон арендных ставок, долл. США/кв. м/год
«Гранд Палас»	850–1 450
«Владимирский Пассаж»	660–1 450
«Перинные ряды»	600–1800
ТК «ПИК»	540–1 500
«Космополис»	360–1450
ТК «Светлановский»	250–1 200

ПРОЕКТЫ

- В начале августа на бульваре Новаторов состоялось открытие нового торгового комплекса «Французский бульвар», инвестором проекта выступило ООО «Макромир». Общая площадь комплекса составляет 19 тыс. кв. м, арендопригодная — 11 тыс. кв. м. Основными якорными арендаторами стали крупные сетевые операторы, такие как: «Перекресток», Мехх, McDonald's, «Елки-Палки», «Теремок», «Детский мир».
- Торговый центр «Удельный парк» турецкой сети «Рамстор» открылся 17 сентября. Это уже третий магазин этой сети в Санкт-Петербурге. Всего же «Рамэнка» предполагает в течение ближайших трех лет довести число своих магазинов до 10.
- В середине сентября 2005 года одна из крупнейших сетей аптек Санкт-Петербурга «Первая помощь» открыла два новых «фармамаркета». Объем инвестиций по каждому из них составил 100 тыс. долларов.

Объекты, заявленные к вводу в эксплуатацию до конца 2005 года

- К концу 2005 года должен быть введен в эксплуатацию ТРЦ «Шкиперский молл», общей площадью 20 тыс. кв. м. Первая очередь торгово-развлекательного центра будет сдана к концу 2005 года, вторую очередь планируется сдать в марте следующего года, сдача третьей и четвертой очередей запланирована на ноябрь 2006 года. Уже сформирован пул «якорных» арендаторов, среди которых сеть магазинов «Патэрсон», выступившая соинвестором строительства.
- ООО «Арктика» завершает реконструкцию четырехэтажного здания по адресу: В.О., 8-я линия, д. 25, под торговый центр. Окончание строительства запланировано на IV квартал 2005 г. В настоящее время в помещениях ведутся отделочные работы.
- ОАО «Соломон» ведет строительство трехэтажного торгово-развлекательного комплекса на пересечении проспекта Энгельса и Суздальского проспекта. В настоящее время построено примерно 50% всего комплекса. Площадь земельного участка — 18 340 кв. м. Окончание строительства заявлено на IV квартал 2005 года.

НОВОСТИ

- ЕБРР совместно с группой Raiffeisen Zentralbank Osterreich AG (RZB, Австрия) выделяют 65 млн. евро на финансирование строительства современного торгового центра в Санкт-Петербурге.
- На Пулковском шоссе рядом с магазином «Лента» будет построен трехэтажный торговый центр. Общая площадь проекта — 55 000 кв. м.
- ОАО «Ленэкспо» планирует привлечь 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 Lemminkainen Group) подписала контракт с IKEA на строительство торгового центра «Мега-Дыбенко» в Ленинградской области, стоимостью 92 млн. евро.
- Торговый центр «Удельный парк» сети «Рамстор» открылся 17 сентября в Санкт-Петербурге. Инвестиции в строительство составили свыше 30 млн. долларов США.
- Компания IKEA продолжает строительство двух комплексов «Мега» в Ленинградской области. Ввод объектов в эксплуатацию намечен на 2006 год.
- 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.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-петербургский рынок складской недвижимости продолжает свой рост. Как и прежде, основными факторами, способствующими развитию рынка, являются: улучшение экономической ситуации в стране, рост покупательной способности населения, увеличение внимания к городу со стороны как отечественных, так и западных инвесторов. Однако дефицит предложения площадей по-прежнему сохраняется, а спрос все так же превышает предложение. Рост предложения происходит в основном за счет перепрофилирования старых производственных помещений и перевода в нежилой фонд цокольных и первых этажей зданий.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На конец III квартала 2005 года значительную часть предложения по-прежнему составляет портовая инфраструктура (более 2,6 млн. кв. м). Другую часть предложения составляют складские площади, выполняющие торгово-распределительную функцию (порядка 2,8 млн. кв. м).

Общая структура рынка не претерпела существенных изменений по сравнению со II кварталом 2005 года, и ее основу продолжают составлять помещения невысокого качества.

Класс	Площадь, тыс. кв. м	Доля, %
Класс А и В+	255	9
Класс В	545	20
Класс С	1 286	46
Класс D	680	25

Наибольший объем складских помещений предлагается в Пушкинском районе, что является следствием развития производственно-складских объектов в промзонах «Шушары» и «Пулково». Большим потенциалом для развития производственной и складской недвижимости обладают новые промзоны в периферийных районах и вдоль КАД («Парнас», «Предпортовая», «Уткина заводь», «Нойдорф-Стрельна» и др.).

СПРОС

По состоянию на конец III квартала 2005 года рынок складской недвижимости по-прежнему характеризуется превышением спроса над предложением и заметным дефицитом современных объектов. Объем неудовлетворенного спроса на помещения класса А и В+ оценивается в 600–900 тыс. кв. м.

Одной из последних тенденций можно назвать рост потребности в помещениях, совмещающих офисные помещения со складом и производством, — так называемых технопарках.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Приход крупных российских и западных торговых сетей, а также активное развитие местных ритейлеров стимулирует рост спроса на складскую недвижимость, однако значительного роста арендных ставок в III квартале 2005 года не произошло.

Диапазон арендных ставок на складские площади в Санкт-Петербурге

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

Средняя стоимость продажи складских помещений также не претерпела существенных изменений по сравнению со II кварталом и составляет порядка 270 долларов США за кв. м, при этом некоторые новые складские помещения предлагаются на продажу по цене до 1 200 долларов США за кв. м. Неотапливаемые помещения по-прежнему стоят не более 150 долларов США за кв. м.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Стоимость земельных участков, имеющих инженерную подготовку для промышленно-складского строительства, как и во II квартале, в среднем составляет 200 000 долларов США за 1 га.

ПРОЕКТЫ

Одним из наиболее значимых проектов III квартала явился складской комплекс Pepsi Bottling Group Russia, открытый в конце сентября. Стоимость нового проекта оценивается в 6,5 млн. долларов США.

Крупнейшие объекты складского рынка Санкт-Петербурга

Объект	Класс	Площадь, кв. м
«Ниеншанц-Логистик» Купчино	B+/B	16 800
«Моно-Балт» (ОАО «Кировский завод»)	B/C	16 500

До конца 2005 года должно быть введено в эксплуатацию 2 объекта на Кубинской улице. Складской комплекс, состоящий из трех зданий общей площадью 6 тыс. кв. м с административным корпусом площадью 1 100 кв. м, будет построен в районе станции «Предпортовая». Строительство объекта планируется завершить к 2006 году. Также в настоящий момент там продолжается строительство терминально-складского комплекса ЗАО «Евросиб-Терминал».

НОВОСТИ

- «МК ПСБ» на пересечении КАД и Выборгского шоссе строит складской комплекс для компании Sheiker общей площадью порядка 10 000 кв. м. Инвестиции в проект составляют 7–8 млн. долларов США.
- Интертерминал площадью порядка 40 000 кв. м строится в зоне «Парнас». Проект представляет собой модернизированное здание.
- Sunway Group реализует проект строительства складской недвижимости площадью 10 000 кв. м в Шушарах, инвестиции составляют порядка 8 млн. долларов США.
- В Горелово продолжается строительство «Астрос Логистик Центр». Площадь закрытых складов — 75 000 кв. м, объем инвестиций оценивается в 25 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.

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В последнее время в Санкт-Петербурге получил активное развитие такой сегмент гостиничного рынка, как мини-отели. Во многом успеху мини-отелей способствовал тот факт, что индустрия гостеприимства и рынок гостиничной недвижимости города все еще находятся на стадии становления, из-за чего ощущается сильный недостаток гостиниц европейского уровня. В подобных условиях частные мини-отели представляют собой хорошую альтернативу недостающего предложения и чрезвычайно востребованы гостями города.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В настоящее время гостиничный сектор Санкт-Петербурга характеризуется низкой конкуренцией, завышенными ценами на 4- и 5-звездочные отели и низким качеством 3-звездочных гостиниц. Строительство новых гостиниц во многом сдерживается тем, что инвестору необходимо пройти большое количество согласований и процедур с момента подачи заявки на объект до момента заезда первого посетителя гостиницы.

Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга готовит Адресную программу по строительству и реконструкции гостиниц, которая предполагает, что к 2010 году в городе будет введено в эксплуатацию 150 гостиниц на 15 тысяч новых номеров.

Следует отметить, что по-прежнему крайне динамично развивается сегмент мини-гостиниц бизнес-класса, которые в настоящий момент составляют не менее 20% всего номерного фонда гостиниц города.

Цены в 3- и 4-звездочных гостиницах Санкт-Петербурга на 20-30% выше, чем во многих других европейских городах. Кроме того, большинство 3-звездочных гостиниц города соответствуют уровню европейских 2-звездочных отелей.

СПРОС

Спрос на гостиничные услуги Санкт-Петербурга продолжает расти. Однако процесс развития гостиничной инфраструктуры по-прежнему продвигается медленными темпами, так как в числе прочих факторов сдерживается необходимостью вложения в ремонт инженерных сетей и коммуникаций, сложностями в работе с жилищно-коммунальными организациями, а также ограниченной поддержкой городских властей.

Следует отметить, что в настоящий момент срок окупаемости гостиничных проектов зачастую является более коротким по сравнению со строительством жилой или коммерческой недвижимостью, но при этом, как правило, требует более крупных инвестиций.

ПРОЕКТЫ

Основным гостиничным объектом, который был введен в эксплуатацию в III квартале 2005 года, стала гостиница Novotel Saint-Petersburg centre. Оператором гостиницы является компания Assog. Гостиница располагается в историческом центре города, на углу Невского проспекта и улицы Маяковского (ул. Маяковского, 3а), имеет 233 номера и относится к категории 4-звездочной. Компания West Bridge Hotel выступила основным инвестором данного проекта. Сумма инвестиций оценивается в 30 млн. долларов США.

Объекты, заявленные к вводу в эксплуатацию до конца 2005 года:

- 4* гостиница «Амбассадор» на 255 номеров на улице Римского-Корсакова, оператором которой является ЗАО «Петербургские отели»;
- 4* отель на 197 номеров на Набережной реки Мойки, 22, оператором которой является крупный международный оператор Kempinski;
- 4* гостиница «Адмирал» на 219 номеров на 2-й линии Васильевского острова;
- 3* отель «Адмирал» на 189 номеров на Большом проспекте В.О. (ЗАО «Гостиницы Алроса»).

НОВОСТИ

- 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 Investments 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.

РЫНОК ЗЕМЛИ

Как и во II квартале 2005 года, наибольшей популярностью пользовались земельные участки, находящиеся во Всеволожском и Выборгском районах, которые отличает соседство с престижными коттеджными поселками и наличие хорошей трассы. Диапазон цен во Всеволожском районе по-прежнему составляет от 200–1000 долларов США за 1 сотку (участок без коммуникаций и улучшений) до 15–20 тыс. долларов США за 1 сотку (участок с подведенными коммуникациями и хорошей транспортной доступностью). Стоимость 1 сотки земли в Выборгском районе может достигать 5–7 тыс. долларов США. В Ломоносовском и Петродворцовом районах цена сотки составляет 2–3 тыс. долларов США.

Цены на земельные участки в районе КАД, где в настоящий момент идет наиболее активное строительство, могут колебаться в пределах 10–100 долларов за кв. м. Дороже всего стоят земли у транспортных 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.

Цены на земельные участки по районам в III квартале 2005 года

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

Следует отметить, что продолжает оставаться востребованным южное и северное направления вокруг КАД, где реализуется большое количество масштабных проектов. Среди других перспективных направлений в зоне КАД следует также отметить юго-западное (Прибалтика) и северо-западное направления.

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В то время как рынок массового жилья Санкт-Петербурга в течение всего 2005 года переживал стагнацию, элитное жилье пользуется стабильным спросом и демонстрирует рост цен. Интерес к дорогой жилой недвижимости второй столицы проявляют не только сами петербуржцы, но и москвичи.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Городской жилой фонд Санкт-Петербурга насчитывает 95 млн. кв. м, из которых не более 10% отвечают основным требованиям к качественному жилью, при этом лишь некоторые из них могут быть отнесены к элитным.

Самыми элитными районами Санкт-Петербурга по-прежнему является Петроградский и Центральный районы, в которых реализуется наибольшая часть всех элитных проектов. Лидером по строительству элитных жилых объектов остается Крестовский остров, где в настоящее время реализуется более 20 новых проектов.

По состоянию на III квартал 2005 года на первичном рынке стоимость элитных квартир в центре города может достигать до 12 тыс. долларов США за кв. м. Цена на апартаменты в реконструированных домах колеблется в диапазоне от 2 до 10 тыс. долларов США за кв. м.

На Крестовском острове на начальных этапах строительства элитное жилье 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 1 кв. м.

Наиболее дорогими проектами на рынке элитного жилья по-прежнему являются:

- Проект Корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга» – Большая Морская, 4, со стоимостью квартир 5 000–9 000 долларов США за кв. м.
- Проект Корпорации «С» в Михайловском саду рядом с Этнографическим музеем, с ориентировочной стоимостью квартир от 11 000 долларов США за кв. м.
- Проект Объединенной финансово-промышленной корпорации — ул. Тверская, 6, со стоимостью квартир до 10 000 долларов США за кв. м.

Сегмент элитного жилья в Санкт-Петербурге имеет значительный потенциал для роста. Можно ожидать постепенного увеличения объема предложения и роста цен в среднем на 10–15% в год. Элитное жилье является наиболее стабильным, по сравнению с другими сегментами рынка, и не столь подвержено влиянию факторов, вызвавших стагнацию на рынке жилья экономкласса.

СПРОС

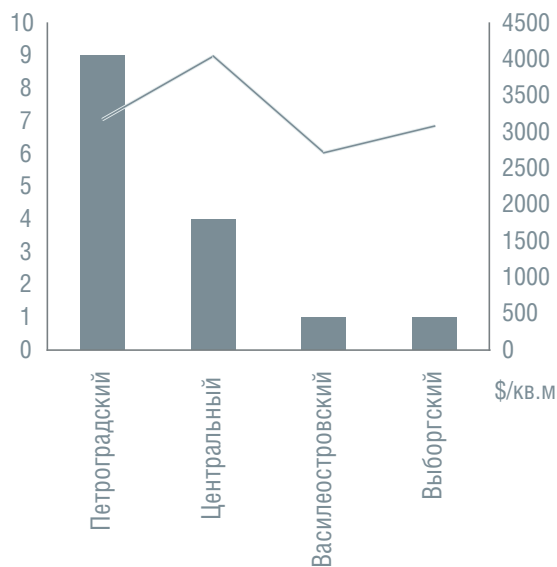
В течение последнего года отмечается всплеск интереса к элитному жилью Санкт-Петербурга со стороны москвичей, что повлекло за собой своего рода перенос сложившегося в Москве понимания элитного жилья на рынок Санкт-Петербурга.

Как и во II квартале 2005 года, спрос в сегменте элитного жилья продолжает смещаться в сторону первичного рынка, что объясняется предложением более качественных характеристик жилья, лучшего технического оснащения, гарантированной социальной однородностью и уровнем предлагаемого сервиса.

Росту спроса на элитное жилье способствует и тот факт, что рынок загородной недвижимости Ленинградской области находится пока в стадии формирования, практически нет реализованных проектов элитных коттеджных поселков, как в Московской области. Поэтому значительная часть средств инвестируется в покупку дорогой жилой недвижимости в центре города.

Следует отметить, что по состоянию на III квартал 2005 года максимальный бюджет покупки элитной квартиры оценивается в 8–10 млн. долларов США.

Объем строящегося элитного жилья (по количеству новых проектов) и средняя цена за 1 кв. м по районам



ПРОЕКТЫ

К концу 2005 года девелоперы обещают ввести в эксплуатацию не менее 5 новых объектов, позиционируемых на рынке как элитные. Среди проектов, срок сдачи которых назначен на IV квартал, можно отметить следующие.

Адрес	Район	Компания-застройщик	Срок сдачи	Цена предложения, долл. США /кв. м
Тверская, 1а	Центральный	ОФПК	IV кв. 2005	3 300
Крестовский, 34	Петроградский	Петербургреконструкция	IV кв. 2005	3 028
Вязовая, 10	Петроградский	Таймс	IV кв. 2005	2 540

НОВОСТИ

- Компания «ПСК «Импульс»» начала строить разновысотный жилой комплекс на Васильевском острове. Жилая площадь составит 5 600 кв. м.
- В Петроградском районе на месте открытых теннисных кортов ДСО «Буревестник» собираются построить 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.

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок загородной недвижимости Санкт-Петербурга продолжает развиваться. Новые проекты в основном размещаются в наиболее привлекательных зонах – вблизи спортивных и рекреационно-развлекательных комплексов, а также известных туристических объектов.

На загородном рынке Санкт-Петербурга к категории «элитных» относят объекты площадью 500-1000 кв. м с участками от 25 соток до гектара, с ландшафтным дизайном. Стоимость «типичного» коттеджа, позиционируемого как элитный, начинается от 400 000 долларов США.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Несмотря на активное развитие рынка и фактическое увеличение объема предложения, его по-прежнему недостаточно для полного удовлетворения существующего спроса.

Объем предложения рынка загородной недвижимости, включая отдельно стоящие дома и земельные участки, оценивается в 4 500–5 000 объектов ежегодно. Рынок коттеджей составляет 15–17%, и эта доля увеличивается. Сейчас в разной стадии готовности находится около полусотни локальных поселений, насчитывающих от 10–15 до 100–120 объектов. Однако количество существующих коттеджных поселков, отвечающих современным требованиям, составляет не более 30.

По состоянию на III квартал 2005 года наибольшее количество коттеджных поселков, позиционируемых как элитные, находится в Выборгском районе.

СПРОС

Спрос на загородное жилье в Санкт-Петербурге остается высоким. Росту спроса во многом способствует приход на рынок московских покупателей — как конечных потребителей, так и частных инвесторов, так как рынок загородной недвижимости Ленинградской области развит слабее московского и обладает большим потенциалом для роста.

Традиционно наибольшим спросом пользуются коттеджи в Курортном и Всеволожском районах, Пушкине и Павловске. Дефицит предложения приводит к тому, что в сферу интересов потенциальных покупателей попадают объекты в радиусе до 90 км от города.

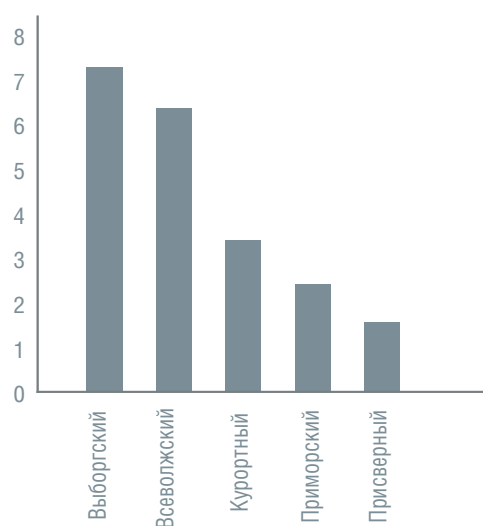
Пользующийся высоким спросом Курортный район характеризуется близостью к заливу и непосредственно к Санкт-Петербургу, а также красивыми видами, развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Высоким спросом также по-прежнему пользуются такие районы, как Всеволожск, Токсово, Кавголово.

Одним из стимулов для развития загородной жилой недвижимости должно стать строительство в Ленинградской области новых баз отдыха, спортивно-развлекательных и оздоровительных центров, аквапарков. Как рекреационные зоны будут развиваться территории в районе Семагино, Ленинского, Ильичево и Решетниково, южные побережья озер Нахимовского и Глубокого. Специальный статус получила традиционно популярная у спортивно-ориентированных петербуржцев зона Токсово — Кавголово.

ПРОЕКТЫ

Среди строящихся проектов наиболее интересным является проект компании ООО «Конкорд Менеджмент и Консалтинг» — «Северный Версаль», представляющий собой 49 особняков площадью 350–850 кв. м в стиле петровского барокко и классицизма. Проект реализуется на площади в 14 га на берегу Лахтинского разлива на границе с Юнтоловским заказником. Инвестиции в проект составляют около 150 млн. долларов США. На территории поселка также будут возведены торгово-административный комплекс с рестораном, центр бытового обслуживания, спортивно-оздоровительный комплекс и мини-гостиница. Стоимость дома находится в диапазоне 1–5 млн. долларов США. Завершение строительства намечено на I квартал 2006 года.

Количественное распределение элитных коттеджных поселков по районам



НОВОСТИ

- Компания «Балтийский Строительный Альянс» начала строительство коттеджного поселка «Касимово» на участке 8 га во Всеволожском районе Ленинградской области в 12 км от Санкт-Петербурга. Первую очередь планируется сдать в конце 2006 года, вторую – в I квартале 2007 года.
- 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.
- 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 Санкт-Петербурга.

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.