

РОССИЯ. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА II КВАРТАЛ 2005 ГОДА

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
ПРОГНОЗ

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
ПРОГНОЗ

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ
ПРОЕКТЫ
ПРОГНОЗ

ГОСТИНИЧНЫЙ РЫНОК

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ПРОГНОЗ

РЫНОК ЗЕМЛИ

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ПРОЕКТЫ
ПРОГНОЗ

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
СПРОС
ПРОЕКТЫ
ПРОГНОЗ



ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

Санкт-Петербург является вторым по уровню развития городом Российской Федерации и магнитом для иностранных инвесторов. Лидером по привлечению иностранного капитала является промышленность. Рост промышленного производства в Санкт-Петербурге в I квартале 2005 года увеличился на 17,4% по сравнению с аналогичным показателем 2004 года. На эту отрасль приходится 77,2 % от общего объема иностранных инвестиций, наиболее привлекательны для иностранного капитала машиностроение и металлообработка, а также пищевая промышленность.

Такой показатель отражает как высокий уровень общероссийской конъюнктуры, так и результативность мероприятий городских властей, направленных на стимулирование притока иностранных инвестиций в экономику города.

С 1 января 2005 года вступили в действие дополнения к местному закону о налоговых льготах. Также Правительство Санкт-Петербурга 1 марта 2005 года приняло постановление «О стратегических инвестиционных проектах и стратегических инвесторах», согласно которому стратегическим инвестором может быть признано юридическое или физическое лицо, реализующее на территории Санкт-Петербурга проект стоимостью около 3 млрд. руб. Это означает, что любая компания, вложившая не менее 100 млн. долларов США в экономику Санкт-Петербурга, получает статус стратегического инвестора и может рассчитывать на ускоренную процедуру бюрократических согласований и получение земельного участка без конкурса.

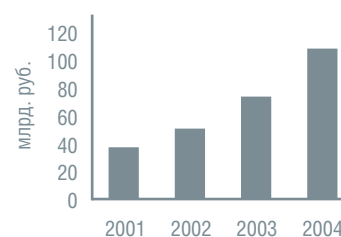
Больше всего в Санкт-Петербург инвестируют США (24%), Великобритания (13,1%), Финляндия (9,6%) и Кипр (9,4%). Из стран СНГ в петербургскую экономику поступило 6,3 млн. долларов США, из которых на Украину приходится 5,9 млн. долларов, в основном направленных на машиностроение и металлообработку.

В последнее время появился интерес крупных инвесторов к городу.

Большой объем инвестиций планируется привлечь для развития городской инфраструктуры: Западный скоростной диаметр (стоимость около 2 млрд. долларов США), паромный терминал «Морской фасад» (около 600 млн. долларов США), «Балтийская жемчужина» (застройка 150 га в Красносельском районе жилыми, офисными и торговыми объектами, более 1 млрд. долларов США) и строительство второй сцены Мариинского театра (около 200 млн. евро).

Налоговые льготы и другие мероприятия по стимулированию инвестиций, проводимые городскими властями, должны дать гарантию реализации крупных проектов и создать благоприятный инвестиционный климат в Санкт-Петербурге.

Инвестиции в основной капитал в Санкт-Петербурге



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

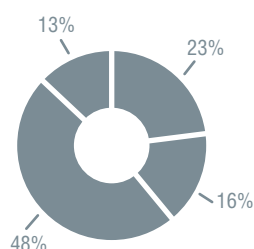
В течение II квартала 2005 года на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга сохранялась стабильная ситуация. Прирост качественных офисных площадей за первое полугодие 2005 года составил порядка 50 тыс. кв. м.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объем рынка офисных помещений Санкт-Петербурга составляет более 3,1 млн. кв. м, порядка 50% которых все еще находятся в собственности города и управляются КУГИ Санкт-Петербурга.

Качественные офисные здания, удовлетворяющие современным требованиям, появились в Санкт-Петербурге сравнительно недавно – около 10 лет назад. По итогам II квартала 2005 года на рынке насчитывалось более 220 современных бизнес-центров общей площадью около 850 тыс. кв. м.

Структура рынка офисных площадей Санкт-Петербурга



23% — бизнес-центры класса А, В, С

16% — некачественные офисные площади

48% — офисный фонд, сдаваемый КУГИ в аренду

13% — встроенные офисные помещения

Рынок бизнес-центров отличается большой долей офисных помещений класса С (более 500 тыс. кв. м). В структуре нового предложения по-прежнему лидируют офисы класса В, которые составляют 2/3 от всех площадей, введенных в эксплуатацию в 2004 году.

В течение первого полугодия 2005 года были введены в эксплуатацию такие бизнес-центры, как River House (10 000 кв. м), «Сенатор-4» (10 000 кв. м), «Бизнес-центр на Барочной, 10» (12 300 кв. м), «Т4» (25 000 кв. м). Всего в 2005 году должны быть введены в эксплуатацию не менее 5 объектов класса А общей площадью более 25 тыс. кв. м более 100 тыс. кв. м офисных площадей класса В.

Бизнес-центры класса С преобладают в общем объеме предложения (70%), однако в прошлом году был открыт всего лишь один объект – первая очередь бизнес-центра «Аврора-Сити» (2 900 кв. м офисных площадей).

СПРОС

Несмотря на замедление роста арендных ставок, спрос на офисные помещения остается стабильно высоким. Так, лучшие объекты в классе А заполнены на 100%, в среднем заполняемость бизнес-центров не опускается ниже уровня 90%. Спрос на объекты в верхнем ценовом сегменте поступает преимущественно от иностранных и крупных российских компаний.

Наибольшим спросом как на рынке аренды, так и продажи пользуются офисные помещения, расположенные в Выборгском, Калининском, Приморском, Василеостровском и Красносельском районах города. Девелоперы осваивают новые территории, особенно набережные Невы – Выборгскую, Петроградскую, Пироговскую, Ушаковскую.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Период стремительного роста арендных ставок (на 25–30% за год) миновал, однако благоприятная рыночная ситуация сохраняется: наблюдается стабилизация уровня арендных ставок и плавный рост порядка 0,5–1% в месяц.

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

	Диапазон арендных ставок,	Уровень вакантных площадей, %
	долл. США/кв. м/год, без НДС, включая эксплуатацию	
Класс А	400–680	1%
Класс В	220–450	6%
Класс С	150–250	5%

Офисные площади в современных бизнес-центрах крайне редко выставляются на продажу, так как в сложившихся рыночных условиях доходы собственника могут составить до 14–18% годовых. Одновременно получают развитие механизмы соинвестирования строительства офисных объектов.

ПРОЕКТЫ

Бизнес-центры, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2005 году

Название	Адрес	Класс	Офисная площадь, кв. м
River House, II очередь	Академика Павлова, 5	B+	17 000
T-4	Седова, 12	B	16 500
«Шереметьев»	Пр-т Стачек, 47	B	12 900
Левашовский пр-т, 13б	Левашовский пр-т, 13б	B	11 200
БЦ «Австрийский»	Оренбургская, 4	A	10 700 (общая)
14-я линия ВО, 7	14-я линия ВО, 7	B	9 500
Коломяжский, 33	Коломяжский, 33	B	8 000
«Веда-Хаус»	Петроградская наб., 18	A	8 000
«Константа»	Ленинский, 153	B+	7 800
«Шпалерная, 54»	Шпалерная, 54	B+	6 500
«Северная столица», II очередь	Волынский, 3	A	6 000
«Сенатор»	Чайковского, 1	A	6 000
«Адмирал», II очередь	Набережная Обводного канала, 188	B+	6 000
«Сенатор»	Чапаева, 15	B+	5 000
«Феникс»	Свердловская наб., 4	B+	5 000
«Сенатор»	Садовая, 10	A	3 500
«Платинум»	Б. Морская, 30	A	2 600

ПРОГНОЗ

- Рост инвестиционной активности и конкуренции на рынке.
- Увеличение доли качественных офисных площадей в общем объеме предложения.
- Спрос на офисы до конца 2005 года останется стабильным, заполняемость высококачественных офисных объектов сохранится на уровне 95%.
- Активизация спроса со стороны иностранных и крупных российских компаний на площади в несколько тысяч кв. м.
- Ожидается значительный прирост качественных офисных площадей, причем лидером остаются офисы класса B (80%). Всего должны быть введены в эксплуатацию порядка 20 новых объектов общей площадью 170 тыс. кв. м.
- Освоение девелоперами новых районов вне центрального делового района.
- Постепенный рост арендных ставок в среднем на 5-7% до конца 2005 года.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

5

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга переживает бурный рост. Оборот розничной торговли и общественного питания Санкт-Петербурга в 2004 году составил около 7,4 млрд. долларов США (2003 год – 6 млрд. долларов США), в том числе оборот общественного питания – 350 млн. долларов США (2003 год – 250 млн. долларов США).

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объем качественных торговых площадей в торговых центрах Санкт-Петербурга по состоянию на II квартал 2005 года составил порядка 825 тыс. кв. м. В течение первого полугодия 2005 года было введено в эксплуатацию 37,5 тыс. кв. м.

За истекший период 2005 года были введены в эксплуатацию такие крупные торговые комплексы формата cash&carry, как «Лента» на Московском шоссе и «Metro» на Пулковском шоссе, а также торгово-развлекательный комплекс «Космополис» на Выборгском шоссе, введенный в начале 2005 года.

В настоящее время в городе функционируют около 60 крупных торговых объектов, строятся или реконструируются порядка 30. По наличию площадей в действующих торговых объектах лидируют Приморский, Выборгский и Центральный районы. Наибольшая строительная активность наблюдается в Выборгском, Московском и Приморском районах.

К концу 2005 года заявлено к вводу в эксплуатацию порядка 550 тыс. кв. м современных торговых площадей, на конец 2006 года ожидается более 700 тыс. кв. м.

Потенциал рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга уже оценили такие международные гиганты, как IKEA (1 объект – торговый центр МЕГА общей площадью 210 000 кв. м на пересечении Мурманского шоссе и КАД, открытие в октябре 2006 года) и METRO Cash&Carry (2 объекта) и крупные национальные сетевые: «Патэрсон» (8 объектов), «Перекресток» (3 объекта), «М.Видео» (4 объекта), «Спортмастер» (7 объектов).

В марте 2005 года французской компанией Vinci Construction было начато строительство уникального для Санкт-Петербурга торгового центра «Радуга». В «Радуге» появится первый гипермаркет Real (17 000 кв. м), а также первый в городе гипермаркет OBI формата DIY (18 000 кв. м). Ввод в эксплуатацию намечен на II кв. 2006 года.

В феврале 2005 года был введен в строй торговый комплекс «Галерея 1814» на пл. Стачек, 7. Общая площадь комплекса – 8 000 кв. м. Якорные арендаторы комплекса: супермаркет сети «Патэрсон» – 1 500 кв. м, «Техносила» – 2 700 кв. м, «Спортмастер» – 1 500 кв. м.

СПРОС

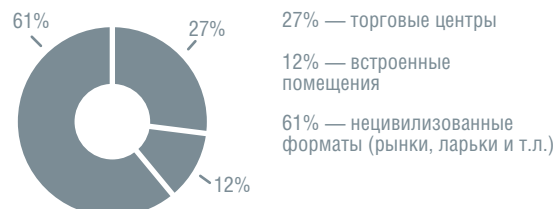
Спрос на торговые помещения по-прежнему высок. В лучших торговых центрах города заполняемость составляет 100%. Устойчивым спросом пользуются как встроенные помещения, так и площади в торговых комплексах. Как и ранее, наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные в местах с большой проходимостью: 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

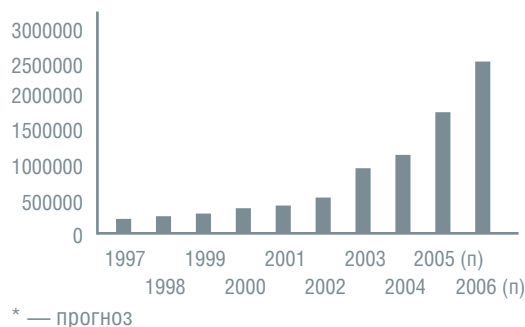
Арендные ставки в некоторых торговых комплексах Санкт-Петербурга во II квартале 2005 года

Торговый комплекс	Диапазон арендных ставок, долл. США/кв. м/год
«Гранд Палас»	850–1 450
«Владимирский Пассаж»	660–1 450
«Перинные ряды»	600–1 800
«Галерея 1814»	240–380 – якоря, 850–1 200 – торговая галерея
ТК «ПИК»	540–1 500
«Космополис»	360–1 450
«О'КЕЙ»	250–960
ТК «Светлановский»	250–1 200

Структура предложения торговых площадей Санкт-Петербурга



Объем рынка торговой недвижимости 1997-2006*



РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Арендные ставки на основных торговых коридорах Санкт-Петербурга на II кв. 2005 года

Торговый коридор	Диапазон арендных ставок, долл. США/кв. м/год
Сенная площадь	1 200–1 800
Малая Садовая ул.	1 200
Владимирский пр.	850–1 550
Большой пр.	750–1 450
Невский пр.	600–2 050
Большая Конюшенная ул.	600–1 550
Каменноостровский пр.	600–1 200
Садовая улица	550–1 750
Московский пр.	550–1 200
Литейный пр.	480–1 200
пр. Стачек	480–850
пр. Энгельса	360–1 200
Ленинский пр.	360–960
ул. Савушкина	240–600

ПРОЕКТЫ

Торговые комплексы Санкт-Петербурга, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2005 году

Название	Расположение	Общая площадь, кв. м
ТЦ О'КЕЙ	ст. метро «Ладужская»	50 000
ТЦ О'КЕЙ	Приморское шоссе (2-я очередь)	50 000
ТК «Рамстор» (Рамэнка)	Коломяжский пр.	35 000
ТРК «Румба»	ул. Васи Алексеева	22 000
ТК «Космополис»	ул. Маршала Говорова	20 700
ТК «Меридиан»	Выборгское шоссе, 13	20 000
«Французский бульвар»	Пулковское шоссе	19 000
River House	ст. метро «Ленинский проспект»	17 136
«Мебель-Сити»	ул. Академика Павлова, 5	16 000
ООО «Агроторг», (2 ТК «Карусель»)	Кантемировская ул., 37	15 000
Metro cash&carry	Пулковское шоссе	14 000
ТЦ Лента cash&carry 7	Дальневосточный пр.	12 000
ТЦ Лента cash&carry 8	Московское шоссе, пос. Шушары	12 000
ТЦ Лента cash&carry 9	Уральская ул. (Васильевский остров)	12 000
ТЦ Лента cash&carry 10	наб. Обводного канала	12 000
ТРК у ст. м. «Академическая», 1-я очередь (Торговый двор)	ст. метро «Академическая»	11 745
«Ленинград»	Потемкинская ул., 4	10 600
«Галерея 1814»	пл. Стачек, 7	8 000
ТК Казанская, 5, Универмаг OPERA	Казанская ул., 5а	7 000
«Северный Пассаж»	пр. Просвещения, д. 30–32	4 500

ПРОГНОЗ

- Рост объема предложения качественных торговых площадей за счет введения в эксплуатацию новых крупных (площадью 30–35 тыс. кв. м) торговых центров и снижение доли торговых площадей нецивилизованных форматов.
- Активное развитие местных («Лента cash&carry»), национальных («Перекресток», «Спортмастер», «Техносила») и иностранных ритейл-операторов (IKEA, METRO, Kingfisher).
- Рост арендных ставок и цен продажи на крупных торговых коридорах, одновременно стабилизация арендных ставок в торговых центрах.
- Увеличение доли развлекательного сегмента в новых торговых центрах.
- Повышение требований арендаторов и рост конкуренции торговых центров приведут к улучшению качества предлагаемых площадей в соответствии с международными стандартами.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

7

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург является крупным европейским промышленным центром со дня своего основания. Положение города как крупного логистического центра усилено его морским портом и близостью к Финляндии, которая является членом Евросоюза. Однако, из-за того что транспортно-логистическая инфраструктура Санкт-Петербурга развита крайне слабо, он не может по максимуму использовать выгоды своего месторасположения.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По данным II квартала 2005 года, площадь всех складов в Санкт-Петербурге – 5,39 млн. кв. м, в том числе 2,62 млн. кв. м занимает портовая инфраструктура. Складские площади, которые выполняют торгово-распределительную функцию, составляют 2,7 млн. кв. м.

Развитие рынков складского девелопмента и логистических услуг идет со значительным отставанием от Москвы. Появление первых комплексов европейского уровня (класс А и В+) приходится на конец 2003 и начало 2004 года. Основу предложения составляют складские комплексы (1917–1991 гг.), которые не удовлетворяют требованиям потребителей.

Структура рынка складских площадей Санкт-Петербурга

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

СПРОС

Спрос на качественные площади во многом повторяет московскую ситуацию и вызван развитием розничных торговых сетей. В настоящее время рынок складской недвижимости характеризуется превышением спроса над предложением и острым дефицитом современных объектов. Объем неудовлетворенного спроса на помещения класса А и В+ оценивается в 600–900 тыс. кв. м.

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Арендные ставки зависят от площади арендуемых помещений, от состояния помещений и от близости к транспортным магистралям.

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+	100-150
Класс В	90-120
Класс С и D	50-70

Средняя стоимость выставляемых на продажу промышленных и складских площадей варьируется от 150 до 400 долларов США за кв. м. Неотапливаемые помещения стоят до 150 долларов США за кв. м (Колпино). Новые помещения в отличном состоянии предлагаются по цене, доходящей до 1 000–1 100 долларов США за кв. м (в районе Лиговского проспекта), что в принципе соответствует уровню цен в Москве.

В пределах города и Ленинградской области средняя стоимость земельных участков, имеющих инженерную подготовку для промышленно-складского строительства, составляет в среднем 200 000 долларов США за 1 гектар.

ПРОЕКТЫ

Крупные действующие объекты складского рынка Санкт-Петербурга

Объект	Класс	Площади, кв. м	Девелопер/Оператор
«Ниеншанц-Логистик» Купчино	В+/В	16 800	«Ниеншанц-Логистик»
Моно-Балт, Аренда (ОАО «Кировский завод»)	В/С	16 500	н/д
«СК Невский», пр. Обуховской обороны, рядом с КАД	В+/В	6 000	н/д
«Охта Терминал»	В	5 000	Megalogistics

ПРОГНОЗ

- Рост торгового сектора и постоянно увеличивающееся количество зарубежных компаний, которым требуются современные складские помещения, приводит к постепенной качественной реструктуризации промышленного рынка Санкт-Петербурга.
- Санкт-петербургский рынок складской недвижимости продолжит свой рост во второй половине 2005 года, подгоняемый улучшением экономической ситуации в стране, ростом покупательной способности населения и увеличением внимания к городу со стороны как отечественных, так и западных инвесторов.
- Складские и промышленные объекты будут продолжать размещать в пригороде, рядом со строящейся кольцевой дорогой и в ближайших городах-спутниках.
- Значительного роста арендных ставок не ожидается, несмотря на высокий спрос.

ГОСТИНИЧНЫЙ РЫНОК

Санкт-Петербург является одним из наиболее привлекательных мировых туристских центров. Однако индустрия гостеприимства и рынок гостиничной недвижимости в Санкт-Петербурге находятся в стадии становления. Санкт-Петербург вдвое отстает от Москвы по обеспеченности номерным фондом.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В настоящее время гостиничный фонд Санкт-Петербурга включает 135 объектов, среди которых гостиницы, отели, пансионаты, санатории и пр. с общим номерным фондом 16 719 единиц и количеством мест 33 500. Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга готовит «Адресную программу по строительству и реконструкции гостиниц», которая предполагает, что в Петербурге к 2010 году будет введено в эксплуатацию 150 гостиниц на 15 тысяч новых номеров. В настоящее время на различной стадии реализации находятся не более 20 проектов. Около 60% из них представляют собой мини-отели, количество номеров в которых не превышает 50.

С начала 2005 года в эксплуатацию введены 2 гостиницы. На Лиговском проспекте компания «Концерн «Динас» открыла первую очередь трехзвездочного отеля «Комфитель», рассчитанную на 33 номера. Еще 50 номеров в гостинице планируется открыть к лету 2006 года. Кроме того, на Малой Морской улице была открыта четырехзвездочная гостиница «Петропалас Отель» вместимостью 193 номера.

Структура рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга

Класс	Категория	Объекты	Средняя цена за стандартный номер в сутки, долларов США
Высший	5*, 4* (1 объект)	«Гранд Отель Европа», «Астория», «Невский Палас», Radisson SAS Royal, «Гранд Отель Эмеральд», «Достоевский» – 5*, «Англетер» — 4* (управляется международным гостиничным оператором RF Hotels International)	250
Средний	4*, 3*	«Пулковская», «Прибалтийская», «Москва», «Санкт-Петербург»	130
Эконом	1*, 2*	Гостиницы, рассчитанные на малобюджетный групповой туристический бизнес	40-60

За четыре последних года в Петербурге был открыт лишь десяток новых больших отелей (свыше 40 номеров): Radisson SAS Royal, «Гранд Отель Эмеральд», «Достоевский», «Гайот», «Десон-Ладога», «Нептун», «Ренессанс», «Андерсен Отель». Власти города рассчитывают, что в 2005 году будет введено в эксплуатацию 12 гостиничных объектов, однако в реальности можно ожидать открытия не более половины из них.

Так, по информации Правительства города, в 2005 году начнут работать 5 крупных гостиниц:

- 4* гостиница «Амбассадор» на 255 номеров на улице Римского-Корсакова, оператором которой является ЗАО «Петербургские отели», должна открыться в августе-сентябре 2005 года;
- 4* отель на 197 номеров на набережной реки Мойки, 22, оператором которой является крупный международный оператор Kempinski, будет введена в эксплуатацию в начале июля 2005 года;
- 4* гостиница «Адмирал» на 219 номеров на 2-й линии Васильевского острова должна быть открыта в конце 2005 года;
- 3* отель «Адмирал» на 189 номеров на Большом проспекте В.О. будет введена в эксплуатацию ЗАО «Гостиницы Алроса» в конце 2005 года;
- 4* гостиница Novotel Saint-Petersburg Centre на 233 номера под управлением французского оператора Accor должна открыться в историческом центре, на углу Невского проспекта и улицы Маяковского, в июле 2005 года. Это будет первый отель международного оператора в Санкт-Петербурге.

СПРОС

Спрос на гостиничные услуги Санкт-Петербурга растет. Администрацией города принята программа «Развитие туризма в Санкт-Петербурге на 2002–2005 годы». Существующих пятизвездочных гостиниц недостаточно – по прогнозам Комитета по внешним связям Администрации города на период до 2008 года, город нуждается еще как минимум в 1 тысяче гостиничных мест первого класса.

Среднегодовая заполняемость гостиниц первого класса приближается к максимальным показателям европейских отелей аналогичного класса (60–70%), а их заполняемость в летний период достигает 95%. Похожая ситуация наблюдается в ведущих отелях Петербурга среднего класса, наиболее соответствующих по уровню сервиса и обслуживанию европейским стандартам.

ПРОГНОЗ

Одна из важнейших задач для развития индустрии гостеприимства – привлечение и поддержка крупных иностранных инвесторов. Можно ожидать увеличения темпов прироста предложения в 2005–2006 гг., а также выхода на рынок международных операторов. Наиболее перспективны проекты создания мини-отелей.

РЫНОК ЗЕМЛИ

Среди районов Ленинградской области, в которых предлагаются земельные участки, лидирует Всеволожский. Диапазон цен составляет от 200–1 000 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), в зависимости от престижности местоположения.

Соседство с престижными коттеджными поселками, курортные зоны и наличие хорошей трассы делают популярными земельные участки и 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.

Наибольшим спросом пользуются земельные участки с подведенными коммуникациями. Однако в 2003 году началась активная покупка больших земельных массивов – от 5 до 60 га и более. Подобные участки пока составляют не более 10% от предлагаемых на рынке и чаще всего относятся к землям сельскохозяйственного назначения, с ограничениями использования и отсутствием инженерии.

Цены на земельные участки по районам во II квартале 2005 года

Район	Местность	Стоимость земли, тыс. долл. США/сотка
Всеволожский	Токсово	3–3,5
	Всеволожск, Мельничный Ручей, Бернгардовка	1,5–3,5
	Петрокрепость	>1
Выборгский	Выборг	2
	Рощино, Пески, Ленинское Ильичево	5
	вблизи озер Глубокое, Нахимовское, Красавица, Зеркальное	1,5–2
Курортный	Комарово	20
	Репино	12–15
Приозерский	Южки, Токсово, Кавголово	1–3
Пушкин, Павловск		1–10
Стрельна, Петергоф		15–17

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок элитного жилья Санкт-Петербурга, в отличие от рынка массового жилья, сохраняет высокую инвестиционную привлекательность: во II квартале 2005 года диапазон цен на квартиры, позиционируемые в качестве элитных, составлял 3 500–10 000 долларов США за кв. м.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Общий объем рынка элитного жилья составляет более 210 тыс. кв. м, более 550 тыс. кв. м находится в процессе строительства. Земельные участки под строительство элитных домов освобождаются в порядке уплотнительной застройки либо через вывод промышленных предприятий за территорию исторического центра Санкт-Петербурга. Объекты, позиционируемые застройщиками как элитные, заняли к концу I полугодия 2005 года 12% первичного рынка.

В Санкт-Петербурге сложилось несколько районов расположения элитной жилой недвижимости:

- Центральный район;
- Петроградский район;
- Василеостровский район;
- Адмиралтейский район.

Самым элитным районом Санкт-Петербурга является Петроградский район, где реализуется около 50% всех элитных проектов. Лидер по строительству элитных проектов – Крестовский остров, где в настоящее время реализуется более 20 проектов по строительству жилья и инфраструктуры.

Самыми дорогими проектами на рынке элитного жилья можно считать:

- Проект Корпорации «Возрождение Санкт-Петербурга» – Большая Морская, 4, со стоимостью квартир 5 000–9 000 долларов США за кв. м.
- Проект Объединенной финансово-промышленной корпорации – ул. Тверская, 6, со стоимостью квартир до 10 000 долларов США за кв. м.
- Проект ООО «Марьиновка» – Набережная Марьинова, 74, со стоимостью квартир 3 200–7 000 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.

СПРОС

Доля покупателей, проявляющих интерес к покупке элитного жилья, в Санкт-Петербурге не превышает 5%. Наибольшим спросом на первичном рынке пользуются квартиры площадью 100–150 кв. м со свободной планировкой.

Так как на вторичном рынке предложение качественных квартир ограничено, спрос в сегменте элитного жилья активно смещается в сторону первичного рынка. Это объясняется предложением более качественных характеристик жилья, лучшего технического оснащения, гарантированной социальной однородностью и уровнем предлагаемого сервиса. Многие компании, традиционно работавшие на «массовом» рынке, выходят на рынок элитного жилья.

ПРОЕКТЫ

Элитные объекты первичного рынка жилья Санкт-Петербурга на II квартал 2005 года

Адрес	Район	Компания-застройщик	Срок сдачи	Цена предложения \$/кв. м
Б.Морская,4 (реконструкция)	Центральный	Возрождение Санкт-Петербурга	4-й кв. 2004	6 418
Марьинова, 74	Петроградский	Возрождение Санкт-Петербурга	4-й кв. 2007	5 100
Восстания, 8а	Центральный	Петербургреконструкция	сдан	3 600
Песочная, 14	Петроградский	РВІ	4-й кв. 2004	3 542
Тверская, 1а	Центральный	ОФПК	4-й кв. 2005	3 300
Выборгская наб., 2	Выборгский	Источник-Строй	4-й кв. 2004	3 082
Эсперова, 1	Петроградский	Таймс	1-й кв. 2005	3 059
Крестовский, 34	Петроградский	Петербургреконструкция	4-й кв. 2005	3 028
Крестовский, 17	Петроградский	Петербургстрой Skanska	4-й кв. 2004	2 973
Морской, 45	Петроградский	Новый проект	1-й кв. 2006	2 945
Восстания, 6	Центральный	Пионер	сдан	2 858
Морской, 30	Петроградский	Петербургстрой Skanska	2-й кв. 2006	2 738
Биржевая/Волховский	Василеостровский	ЛенСпецСМУ	2-й кв. 2006	2 716
Наб. Марьинова, 16	Петроградский	Строй-Инвест	2-й кв. 2005	2 652
Вязовая, 10	Петроградский	Таймс	4-й кв. 2005	2 540

ПРОГНОЗ

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.

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

11

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Рынок загородной недвижимости Санкт-Петербурга динамично развивается начиная с 2000 года, однако предложение современных коттеджных поселков пока еще значительно отстает от московского рынка. Объем предложения быстро увеличивается, но пока еще недостаточен для удовлетворения существующего спроса. Количество существующих коттеджных поселков, отвечающих современным требованиям, составляет не более 30. В настоящее время на рынке позиционируется около 80 коттеджных комплексов, на половине участков ведется строительство.

Среди девелоперов на рынке загородного жилья можно назвать такие компании, как Нонка, «Олимп 2000», ЗАО «Эльф», ЕвросибИнвестстрой. Крупные застройщики массового жилья – ЛенСпецСМУ, «Группа ЛСР» и Строймонтаж – также развивают проекты коттеджных поселков в Ленинградской области.

Интересным проектом на первичном рынке загородного жилья является проект компании ООО «Конкорд Менеджмент и Консалтинг» – «Северный Версаль». Проект реализуется на площади в 14 га на берегу Лахтинского разлива на границе с Юнтоловским заказником. Инвестиции в проект составляют, по данным компании, около 150 млн. долларов США.

СПРОС

Спрос на загородное жилье в Санкт-Петербурге остается стабильно высоким. Традиционно наибольшим спросом пользуются коттеджи в Курортном и Всеволожском районах. Дефицит предложения приводит к тому, что в сферу интересов потенциальных покупателей попадают объекты в радиусе до 90 км от города. Курортный район характеризуется близостью к заливу и к Петербургу, красивыми видами, а также развитой инженерной, социальной инфраструктурой и социально однородной средой. Высоким спросом пользуются Всеволожск, Токсово, Кавголово, где сконцентрированы современные коттеджные поселки. Реализация президентских проектов («Константиновский дворец» и «Царская дорога») привела к росту популярности Петродворцового района (районы Стрельны и Петергофа).

Ожидается, что в 2005–2006 гг. развитие получают территории близ Светлого и Мичуринского (Приозерский район), вокруг Коробицино, Суходольского озера. Более активно будут развиваться территории в районе Коробицино, Сосново, Павловска, Петергофа, а также вдоль залива от Зеленогорска до Приморска и в районе Рощино.

ПРОЕКТЫ

Элитные коттеджные поселки

Торговый комплекс	Район	Расстояние от центра города, км	Количество домов	Цена за 1 кв. м с учетом стоимости участка, \$	Цена за домовладение, \$
Версаль	Курортный	7	46	2 500	1 750 000
Репинская усадьба	Выборгский	35	50	1 500	900 000
Репинские поляны	Выборгский	49	95	1 500	870 000
Лисий нос	Курортный	12	17	1 650	693 000
Царскосельское поместье	Пушкинский	26	140	1 600	640 000
Медное озеро	Всеволожский	30	40	1 500	600 000
Зеленые холмы	Всеволожский	29	45	1 500	525 000
Горки СПб	Всеволожский	11	16	2 000	520 000
Спортивная деревня	Всеволожский	37	20	2 700	500 000
Хонка-парк	Всеволожский	19	11	2 862	458 000
Графский пруд	Приморский	6	19	1 500	379 500
Капитан	Курортный	16	16	1 480	370 000
Консульская деревня	Выборгский	48	42	1 300	364 000
Озерная фантазия	Выборгский	70	29	1 200	360 000
Вилла Финляндия	Приморский	7	30	1 200	300 000
Лесное озеро (Красноозерное)	Выборгский	71	44	850	297 500
Корабельные сосны	Выборгский	45	50	1 350	291 600
Удальцова	Приозерный	79	26	1 350	275 400
Новая Райвола	Выборгский	67	12	1 520	250 000
Лукоморье	Всеволожский	17	30	1 200	250 000

ПРОГНОЗ

- Несмотря на планируемое значительное увеличение предложения коттеджных поселков, в 2005–2006 гг. сохранится превышение уровня спроса над предложением.
- Рост цен продолжится и составит от 10 до 20% в течение года, в зависимости от характеристик объекта.
- Дефицит предложения приведет к активному включению в рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения.
- Пока доля современных коттеджных поселков в общем объеме загородного рынка не превышает 10%. Однако коттеджные поселки является чрезвычайно перспективным направлением развития загородной недвижимости Санкт-Петербурга, и в ближайшие годы можно ожидать активного развития этого сегмента.

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:

- привлечение инвестиций
- исследование всех сегментов рынка Москвы, регионов и крупнейших мировых столиц
- оценку недвижимости
- финансовое и юридическое консультирование
- определение вариантов наилучшего использования объектов недвижимости
- разработку концепций девелопмента
- архитектурные решения и проектирование
- маркетинговые стратегии и продвижение проектов
- брокерские услуги
- управление проектами

Мы рады, что наше участие в проектах всегда приносит выгоду нашим партнерам.

SWISS REALTY GROUP

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@swissrealty.ru

МОСКВА

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

Тел.: +7 (095) 744-44-24

Факс: +7 (095) 744-44-24

www.swissrealty.ru, moscow@swissrealty.ru

КИЕВ

Украина, Киев, Шелковичная ул., 42-44

Тел.: +380 (44) 490-12-75

Факс: +380 (44) 490-12-00

www.swissrealty.ru, kiev@swissrealty.ru

Входит в **SRG Holding, SA** (Geneva)

14 Rue du Rhône

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.