

РЫНОК ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА  
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

1 ПОЛУГОДИЕ 2012



PETERLAND

## РЫНОК ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

1 полугодие 2012

### ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Рассматривались следующие категории рынка предложений для строительства объектов коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге и его пригородах:

1. Земельные участки под новое строительство;
2. Отдельно стоящие здания под реконструкцию (части зданий или встроенные помещения не рассматривались);
3. Имущественные комплексы (земельные участки и расположенные на них здания, сооружения).

### ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ

Для анализа рынка общественно-деловых земель и объектов Санкт-Петербурга использовались собственная база данных компании PETERLAND, материалы печатных изданий ("Деловой Петербург", "Коммерческая недвижимость" и др.), материалы риэлтерских и консалтинговых компаний, опубликованные в СМИ или размещенные в Интернете, на информационных порталах недвижимости и данные из частных источников. Всего было использовано 150 источников. Результаты проведенного исследования представлены ниже на картах и диаграммах.

### СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЙ

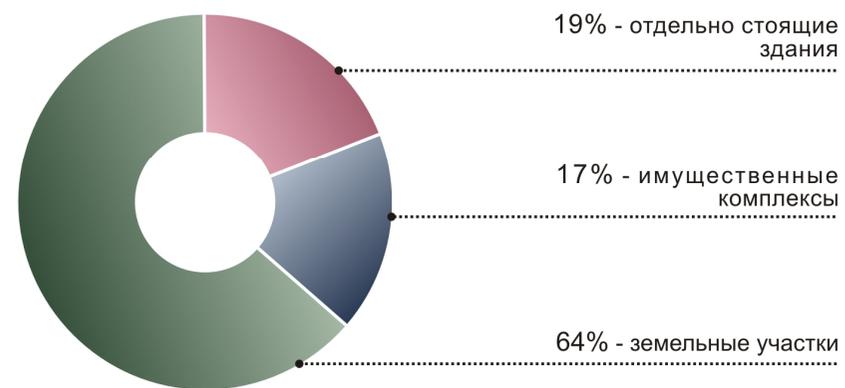
Количество рассмотренных предложений за 1 полугодие 2012 г. Составило 306 объектов, большинство из которых составляют земельные участки – более 64%.

Соотношение между типами предложений представлено на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1

#### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО КАТЕГОРИЯМ

1 полугодие 2012



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

По сравнению с предыдущим полугодием количество предлагаемых ОСЗ уменьшилось на 4%, и на 3% увеличилось количество земельных участков, в целом же соотношение между типами предложений изменилось мало.

### СТАТУС ВЛАДЕНИЯ

По статусу владения рассмотренные объекты охватывали все виды: объекты в собственности, в долгосрочной или краткосрочной аренде, и объекты, предоставленные в рамках инвестиционных проектов.

Анализ предложений показал, что большинство объектов находятся в собственности. Так, практически все отдельно стоящие здания являются собственностью юридических или физических лиц.

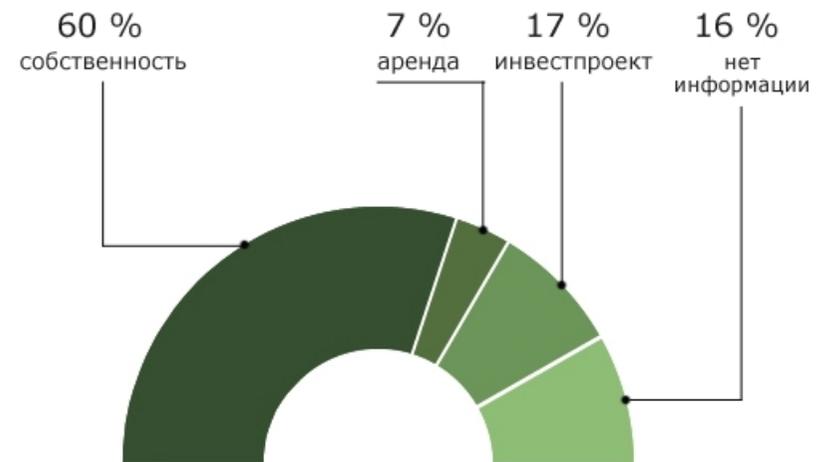
Для имущественных комплексов характерно смешанное владение: в 82% случаев входящие в состав комплексов участки и здания находятся в собственности, а в 16% случаев здания являются собственностью, а земля находится в аренде (в той или иной ее форме).

Что касается земельных участков, то соотношение видов их владения более разнообразно и представлено на диаграмме 2.

Как можно видеть, большинство предложений также находится в собственности – 60%. В то же время весомой является доля участков, полученных в рамках инвестиционных проектов – 17%.

ДИАГРАММА 2

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ УЧАСТКОВ ПО ВИДАМ ВЛАДЕНИЯ 1 полугодие 2012



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Далее для рассмотренных предложений были получены распределения по их целевому назначению, по месторасположению, по цене.

### ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Использование земельного участка, имущественного комплекса или здания под те или иные цели определяется в Санкт-Петербурге, главным образом, его Генеральным Планом и принятыми Правилами Землепользования и Застройки (ПЗЗ).

Большинство рассмотренных объектов, расположены, по Генплану, в зонах Д (деловая застройка), остальные

объекты расположены в зонах Ж (жилая застройка) и П (промышленная застройка), в которых также возможно строительство объектов общественно-делового назначения.

Вся совокупность рассмотренных предложений в соответствии с их возможным использованием была разбита на две группы:

1. **Объекты делового назначения** – это объекты недвижимости, предназначенные для нового строительства (или под реконструкцию) для размещения бизнес-центров, административных зданий, гостиниц, банков.
2. **Объекты многофункционального назначения** - объекты недвижимости, которые могут быть использованы под строительство торговых, торгово-деловых центров, торгово-развлекательных комплексов и для комплексной застройки территории.

В соответствии с вышеуказанным разбиением 33% всех рассмотренных предложений были отнесены к категории деловых объектов, и 67% - к многофункциональным объектам.

На Диаграмме 3 показано соотношение типов предложений и их целевого назначения.

Как можно видеть, для делового строительства примерно одинаковое количество предложений составляют земельные участки - 39% и отдельно стоящие здания – 36%.

ДИАГРАММА 3

## СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТИПАМ И НАЗНАЧЕНИЮ

1 полугодие 2012



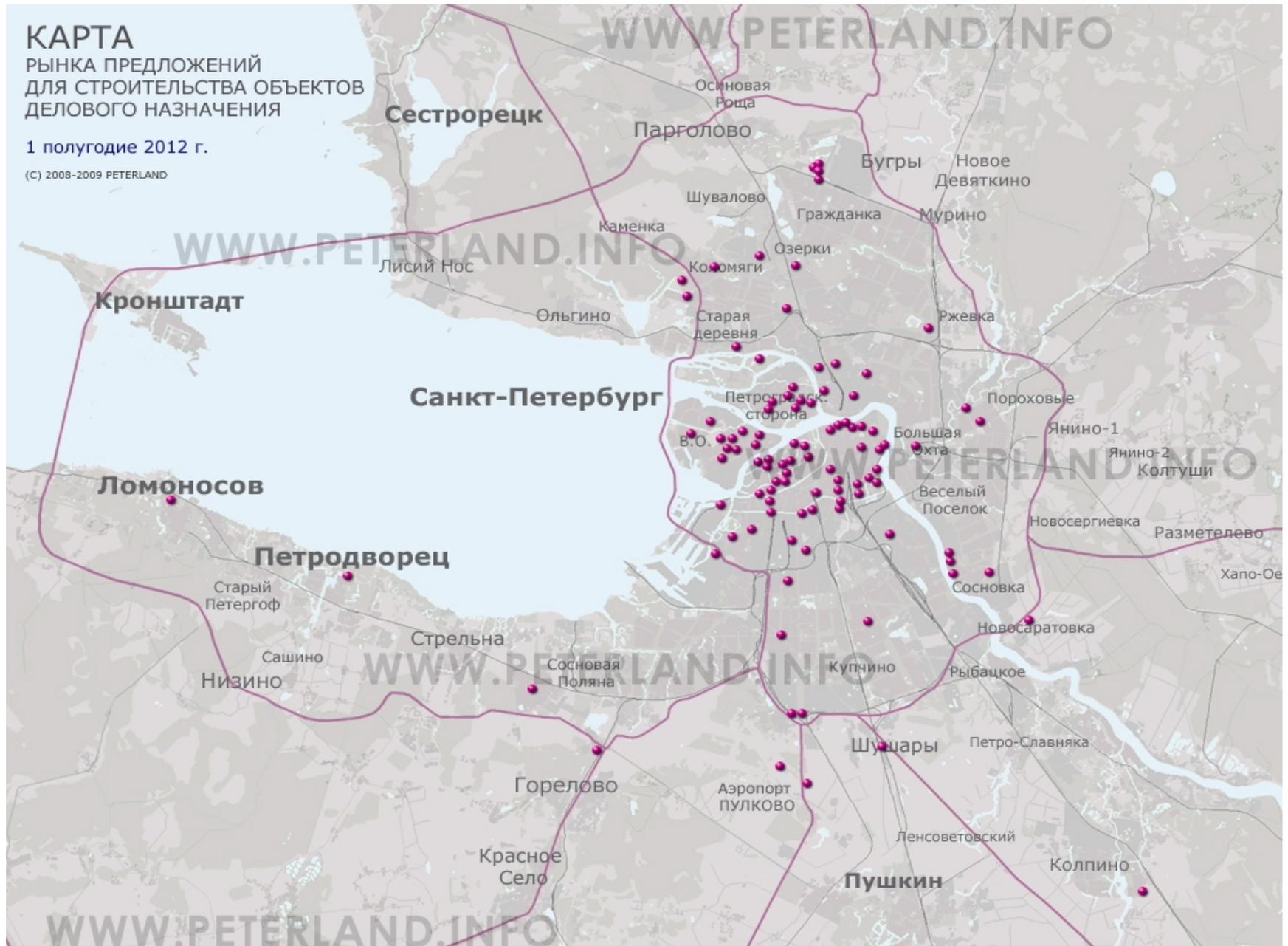
Это соотношение отличается от данных предыдущих полугодий, где основное количество предложений для делового строительства приходилось на долю отдельно стоящих зданий (например за последние два полугодия соотношения участки/здания составляли 34%/44% и 35%/46%).

Что касается предложений для многофункционального использования, то здесь большинство предложений, как и раньше, составляют земельные участки – 76%.

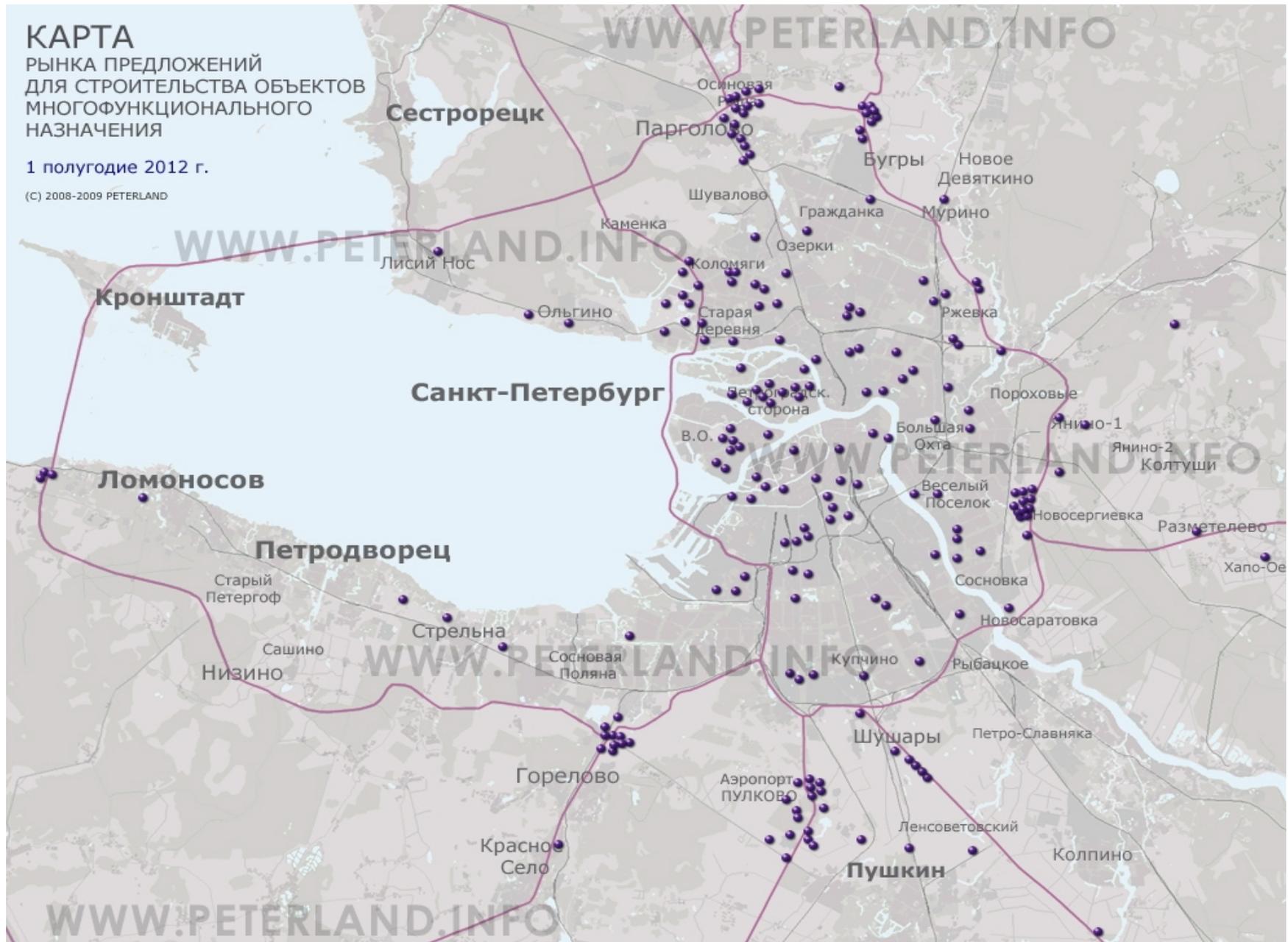
## ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

На Карте 1 представлено территориальное распределение предложений под строительство объектов **делового** назначения. Распределение предложений для строительства объектов **многофункционального** назначения представлено на Карте 2.

КАРТА 1



КАРТА 2



Как можно увидеть из Карты 1, основная масса участков делового назначения сосредоточилось в центральных районах города.

В то же время предложения для многофункционального использования (Карта 2) во 1-м полугодии 2012 г., как и раньше, располагаются по всему городу равномерно. Некоторая концентрация наблюдается на пересечениях КАД и основных выездов из города: на севере в районе Парголово и КАД, на юге по Пулковскому шоссе, в Шушарах, на пересечении КАД и Таллинского шоссе, на востоке у пересечения КАД и Мурманского шоссе.

### ЦЕНОВЫЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

Для анализа цен предложений под коммерческую застройку рассматривались две группы предложений: земельные участки и отдельно стоящие здания.

Проведенный анализ показал, что, как для земельных участков, так и для зданий, какое-либо явное выделение ценовых групп отсутствует. Слишком много факторов играет роль в ценообразовании данных объектов, что приводит к большой дифференциации их стоимости.

При этом можно отметить, что целевое назначение объектов (деловое строительство или многофункциональное) не влияет на цену земельных участков, или зданий. Другие факторы (локация, инженерное оснащение и др.) влияют на стоимость объектов гораздо сильнее.

Тем не менее, всю совокупность предложений и по участкам и по зданиям можно разделить на несколько ценовых градаций.

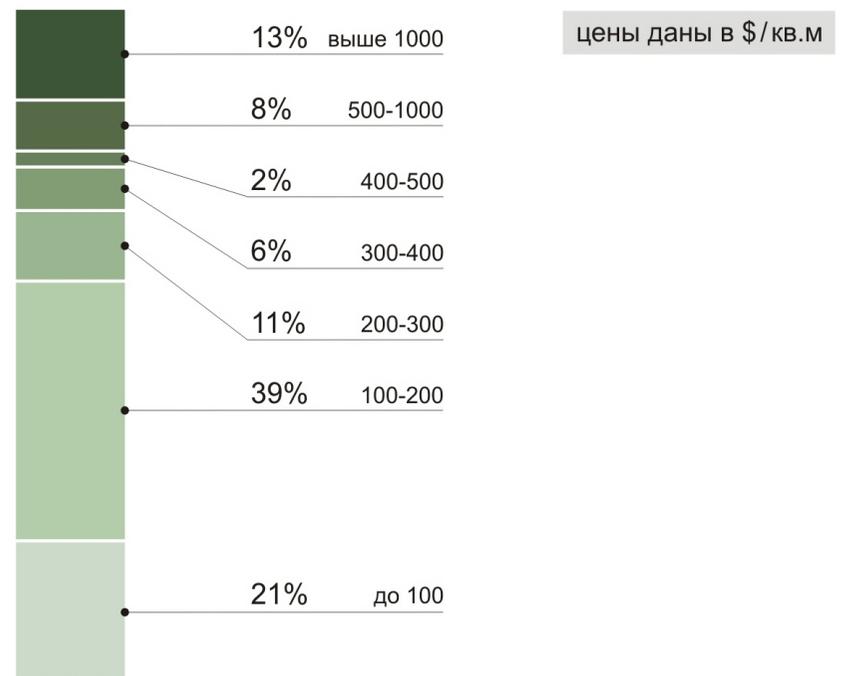
На Диаграммах 4 и 5 приведены ценовые распределения

для рассмотренных в 1-м полугодии 2012 года предложений. Цены всех предложений были приведены к цене в долларах США, курс доллара был взят 31 руб. за \$1 (средний курс за 1-е полугодие 2012 г.).

На Диаграмме 4 представлено распределение цен на земельные участки для нового строительства.

ДИАГРАММА 4. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

1 полугодие 2012



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Диапазон цен на участки достаточно велик: от \$22 до \$4550 за кв.м. Максимальные цены показывают небольшие участки в центре города под многофункциональное использование.

В 1-м полугодии 2012 года цены, по сравнению с предыдущим периодом, изменились мало. По-прежнему, большинство объектов входят в категорию до \$200 за кв.м – это 60 % всех участков. Группа участков ценою от \$200 до \$300 за кв.м выросла на 3 %. Колебания цен в других ценовых группах незначительны – это 1-2%.

На Диаграмме 5 представлено распределение цен на отдельно стоящие здания под реконструкцию.

Как и прежде, основную массу предложений составляют объекты от \$1000 до \$3000 за кв.м – это 50%, что на 3% больше, чем в предыдущем полугодии. Одновременно группа "дешевых" объектов ценою до \$1000 уменьшилось на 3%. Таким образом, предложения, цена которых менее \$3000 составляет, как и ранее, 59%. Количество объектов по цене выше \$3000 составляет 41%. Здесь можно отметить увеличение числа очень дорогих объектов, цена которых составляет более \$7000 за кв.м: с 4% до 7%.

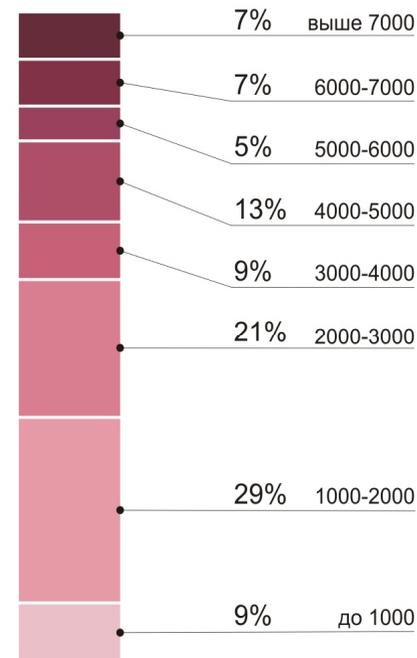
В целом, можно сказать, что в 1-м полугодии 2012 года, цены на здания изменились незначительно. Небольшие перегруппировки предложений в пределах 2-4% можно отнести к обычным рыночным колебаниям.

## ДИНАМИКА ЦЕН

При проведении мониторинга какого-либо рынка одним из первостепенных значений является возможность выявить основные тенденции рынка, его динамику и спрогнозировать его поведение на ближайшее будущее.

Однако для описания трендов на рынке предложений для строительства объектов коммерческой недвижимости использовать средние или средневзвешенные величины неприемлемо – как показывают исследования, разброс цен здесь оказывается слишком большим, чтобы можно

Диаграмма 5. Ценовые распределения отдельно стоящих зданий  
1 полугодие 2012



цены даны в \$/кв.м

(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

было использовать указанные характеристики – цены предложений меняются здесь от 50 до 15000 \$/кв.м (т.е. на несколько порядков !)

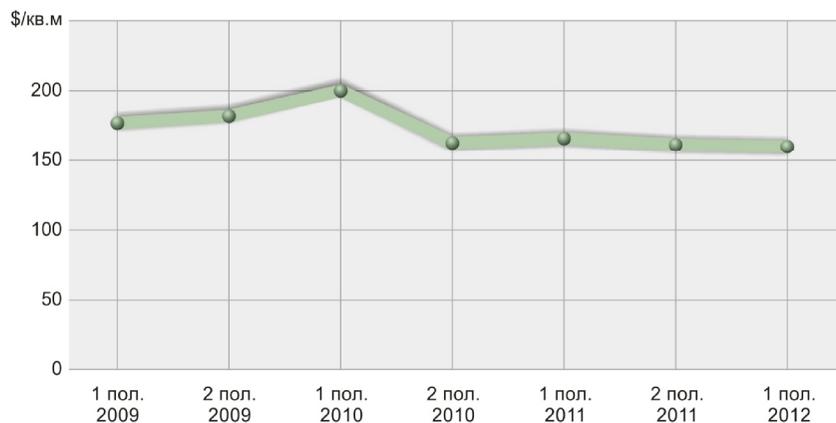
В таких случаях используют другие статистические показатели, позволяющие определять некое "среднее поведение" ряда. Такой важной характеристикой является **медиана**. Медианой в статистике называется такое значение, которое делит ранжированный ряд наблюдений пополам.

Можно привести немало примеров, когда медиана является более эффективной характеристикой, чем среднее значение.

Поэтому для описания динамики рынка предложений для строительства объектов коммерческой недвижимости разумно использовать поведение медианы, как некоего центра тяжести всех предложений.

На Диаграмме 6 показано поведение медианы цен на земельные участки под коммерческую застройку начиная с 2009 года.

Диаграмма 6. Медиана цен на земельные участки

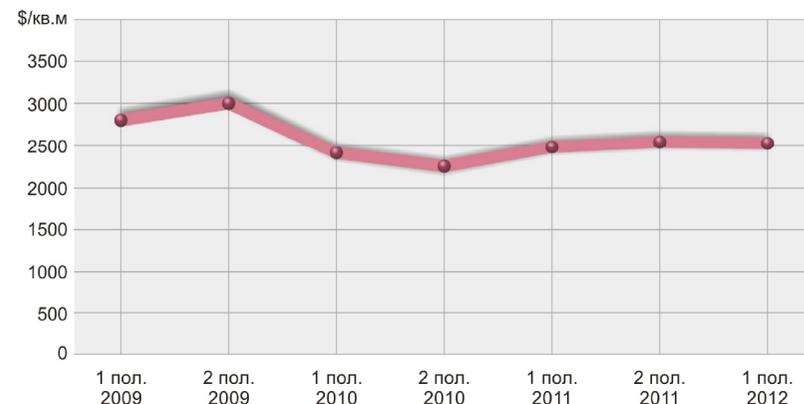


(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Как можно видеть, поведение рынка за последние 1,5 года стабильно – цена, которая делит все предложения пополам, колеблется в пределах \$160-165/кв.м.

На Диаграмме 7 показано поведение медианы цен на отдельно стоящие здания (ОСЗ) начиная с 2009 года.

Диаграмма 7. Медиана цен на отдельно стоящие здания



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Как можно видеть, для ОСЗ поведение медианы чуть более изменчиво: в первые кризисные годы медиана цен сначала чуть выросла (до \$3000/кв.м), после чего значительно просела к концу 2010 года (почти на \$800 за кв.м!)

Затем медиана стала восстанавливаться и достигла промежуточных значений - \$2500/кв.м. К настоящему моменту медиана стабилизировалась на этой отметке.

© 2006-2012 Авторские права на данные материалы и оформление принадлежат ООО "ПЕТЕРЛЭНД". При использовании материалов ссылка на компанию "ПЕТЕРЛЭНД" обязательна, для Интернет-изданий обязательна гиперссылка на сайт [WWW.PETERLAND.INFO](http://WWW.PETERLAND.INFO)