

РЫНОК ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА  
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

1 ПОЛУГОДИЕ 2011



PETERLAND

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

1 полугодие 2011

### 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 146 источников. Результаты проведенного исследования представлены ниже на картах и диаграммах.

### СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЙ

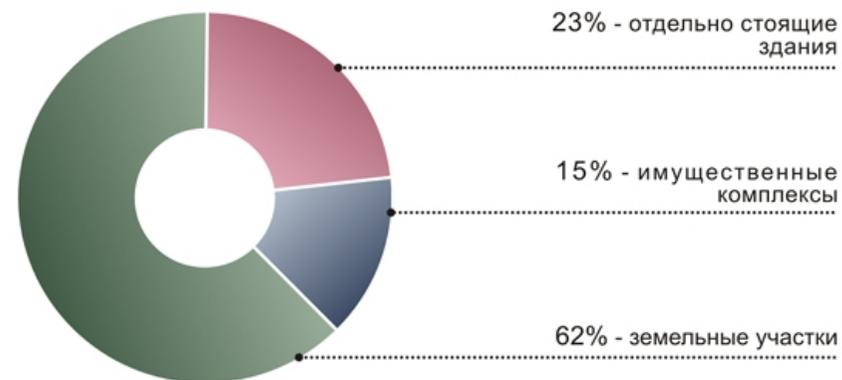
Количество рассмотренных предложений за 1 полугодие 2011 г. Составило 309 объектов, большинство из которых составляют земельные участки – более 62%.

Соотношение между типами предложений представлено на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1

#### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО КАТЕГОРИЯМ

1 полугодие 2011



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

ДИАГРАММА 2

По сравнению с предыдущим полугодием соотношение между типами предложений изменилось мало: количество земельных участков снизилось - с 68% до 62%, а число отдельно стоящих зданий и имущественных комплексов увеличилось по 3%.

### СТАТУС ВЛАДЕНИЯ

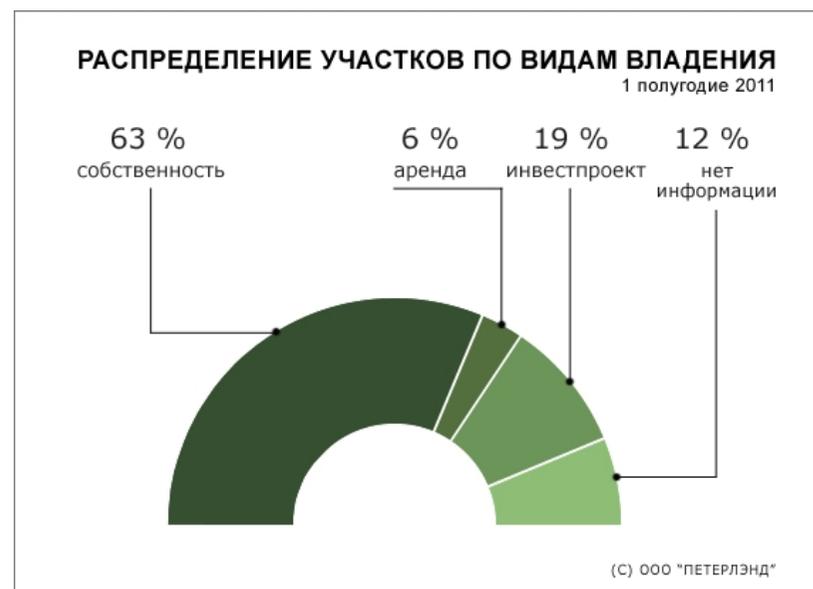
По статусу владения рассмотренные объекты охватывали все виды: объекты в собственности, в долгосрочной или краткосрочной аренде, и объекты, предоставленные в рамках инвестиционных проектов.

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 75% случаев входящие в состав комплексов участки и здания находятся в собственности, а 25% 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 – 63%. В то же время весомой является доля участков, полученных в рамках инвестиционных проектов – 19%.



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

ДИАГРАММА 3

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 30% всех рассмотренных предложений были отнесены к категории деловых объектов, и 70% - к многофункциональным объектам.

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

### СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТИПАМ И НАЗНАЧЕНИЮ

1 полугодие 2011



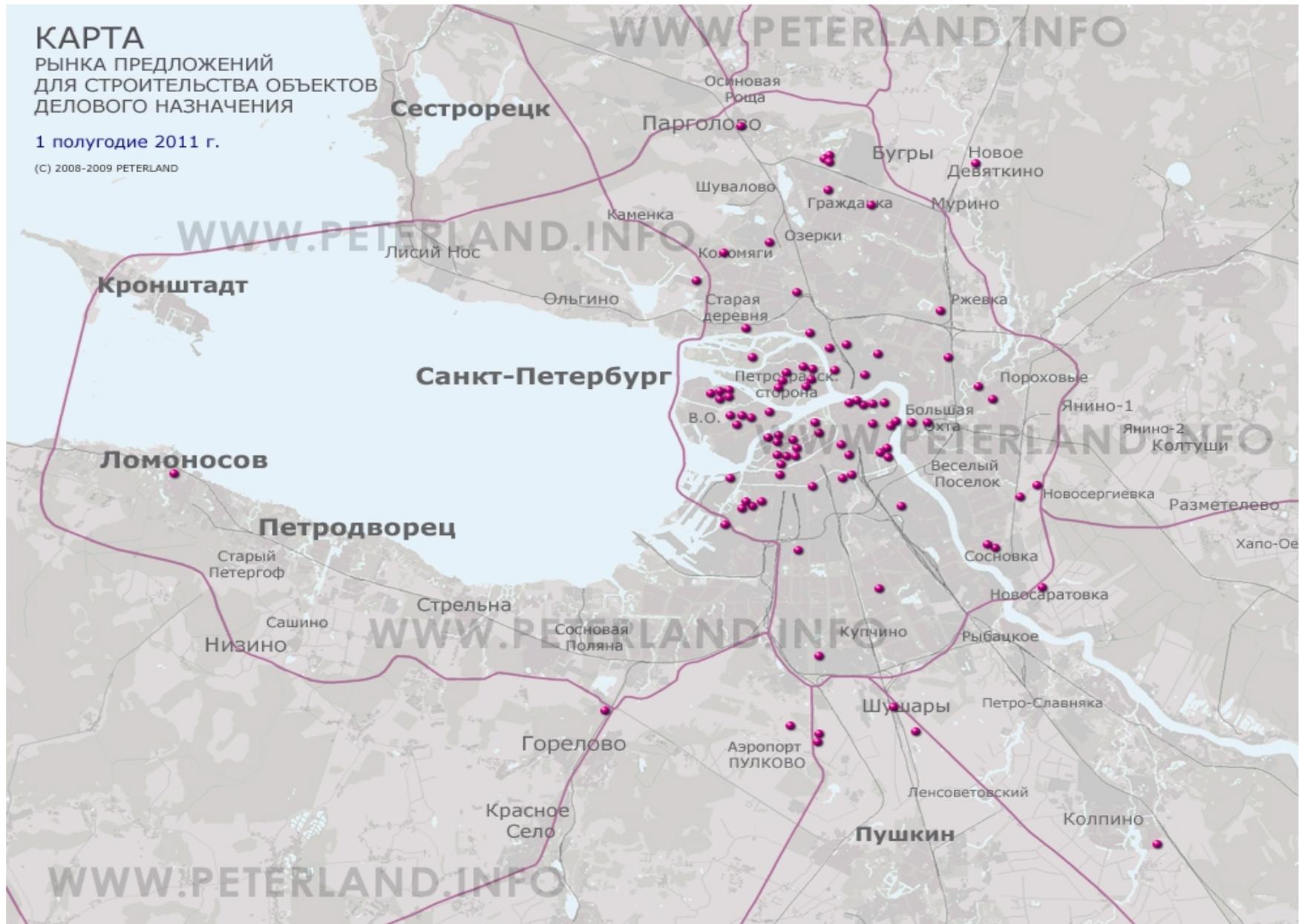
Как можно видеть, большинство предложений для делового строительства составляют отдельно стоящие здания - 44%, в то время как большинство предложений для многофункционального использования представляют земельные участки - 75%.

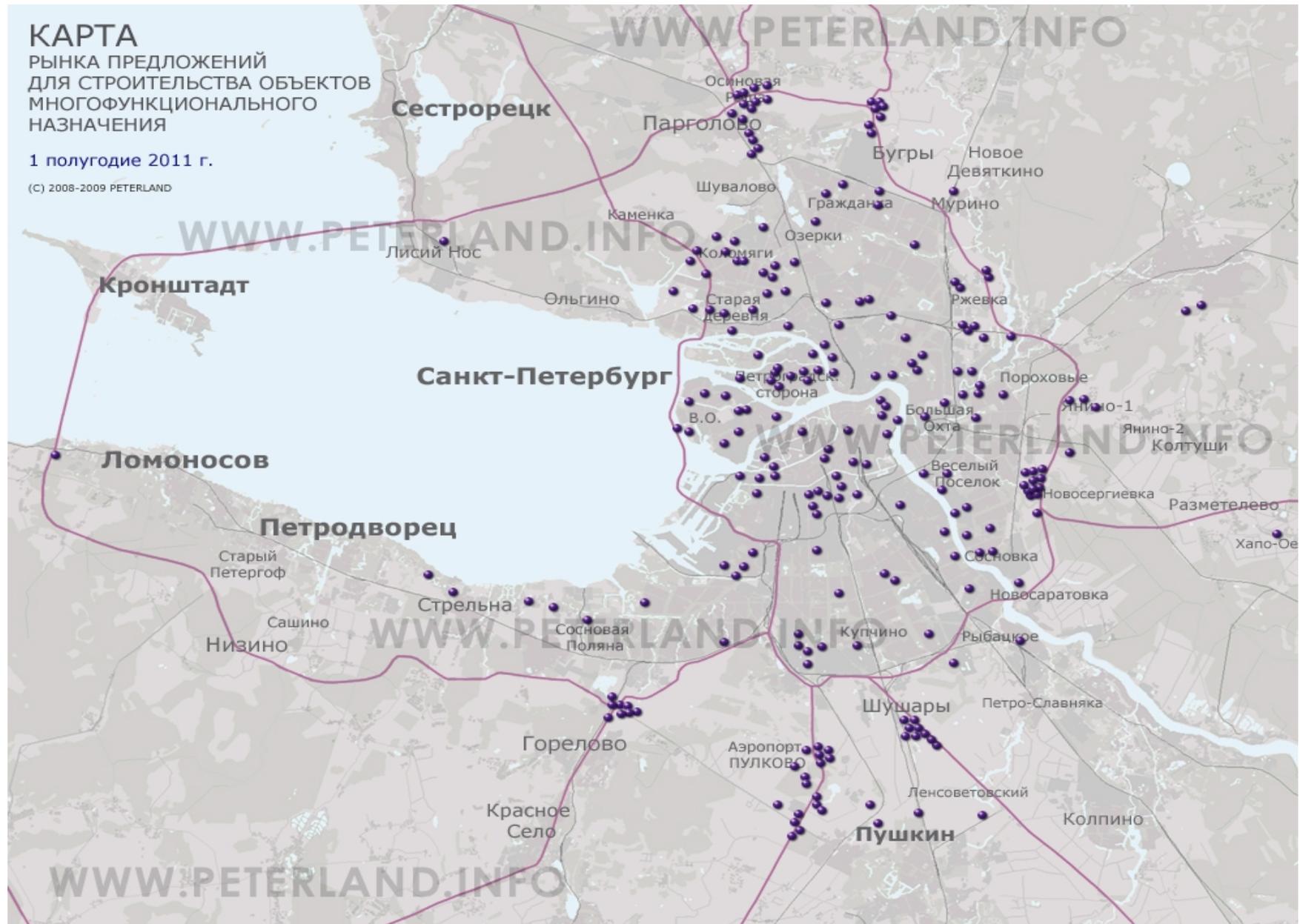
### ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

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





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) в 1-м полугодии 2011 г., как и раньше, располагались 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 и на пересечении КАД и Таллинского шоссе.

### ЦЕНОВЫЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

Анализ цен предложений показал, что как для объектов делового назначения, так и для объектов многофункционального использования, какое-либо явное выделение ценовых групп отсутствует. Слишком много факторов играет роль в ценообразовании данных объектов, что приводит к большой дифференциации их стоимости.

Можно отметить, что само 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.

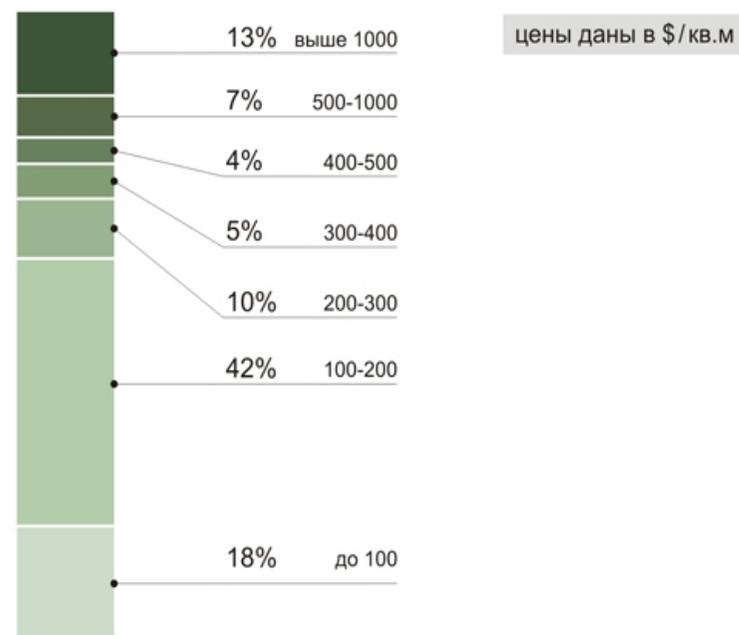
На Диаграммах 4 и 5 приведены ценовые распределения для рассмотренных во 1-м полугодии предложений. Цены всех предложений были приведены к цене в долларах США, курс доллара был взят 29 руб. за \$1 (средний курс за 1-е полугодие 2011 г.).

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

ДИАГРАММА 4

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

1 полугодие 2011



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Диапазон цен на участки достаточно велик: от \$22 до \$4100 за кв.м (максимальные цены показывают маленькие участки в центре города под многофункциональное использование).

В 1-м полугодии 2011 года, по сравнению с предыдущим полугодием, цены земельных участков, в целом, изменились мало.

Большинство участков имеют цену до \$200 за кв.м – это 60% всех участков, часть объектов из группы до \$100 за кв.м переместилась в группу от \$100 до \$200. Также наблюдаются перемещение объектов из группы \$500-1000 в группу объектов ценой выше \$1000, последняя в этом полугодии выросла на 3%. Эти факты говорят о незначительном перераспределении цен в сторону повышения.

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

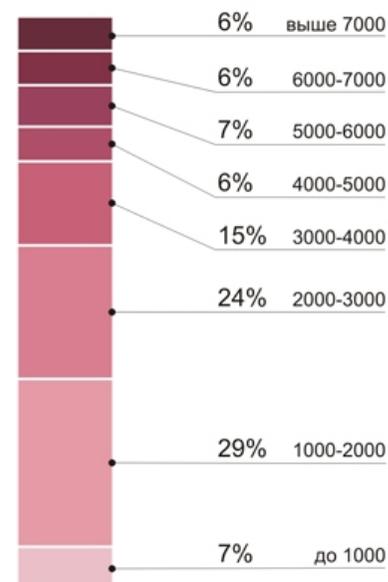
Как и прежде, основную массу предложений здесь составляют объекты от \$1000 до \$3000 за кв.м – 53%. Количество объектов по цене выше \$3000 увеличилось с 38 до 40%.

В целом, можно сказать, что в 1-м полугодии 2011 года цены на здания изменились незначительно.

ДИАГРАММА 5

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН НА ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИЕ ЗДАНИЯ

1 полугодие 2011



цены даны в \$/кв.м

(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

© 2006-2011 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)