

РЫНОК ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

2 ПОЛУГОДИЕ 2011



PETERLAND

РЫНОК ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

2 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 148 источников. Результаты проведенного исследования представлены ниже на картах и диаграммах.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЙ

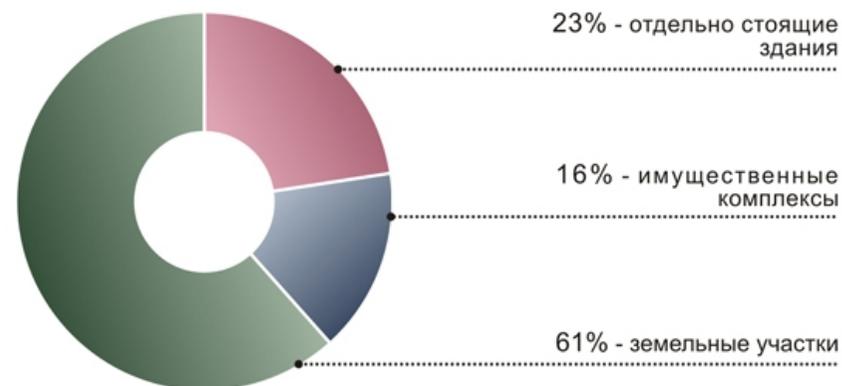
Количество рассмотренных предложений за 2 полугодие 2011 г. Составило 315 объектов, большинство из которых составляют земельные участки – более 61%.

Соотношение между типами предложений представлено на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО КАТЕГОРИЯМ

2 полугодие 2011



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

По сравнению с предыдущим полугодием соотношение между типами предложений практически не изменилось, изменения в той или иной категории составили не более 1%.

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.

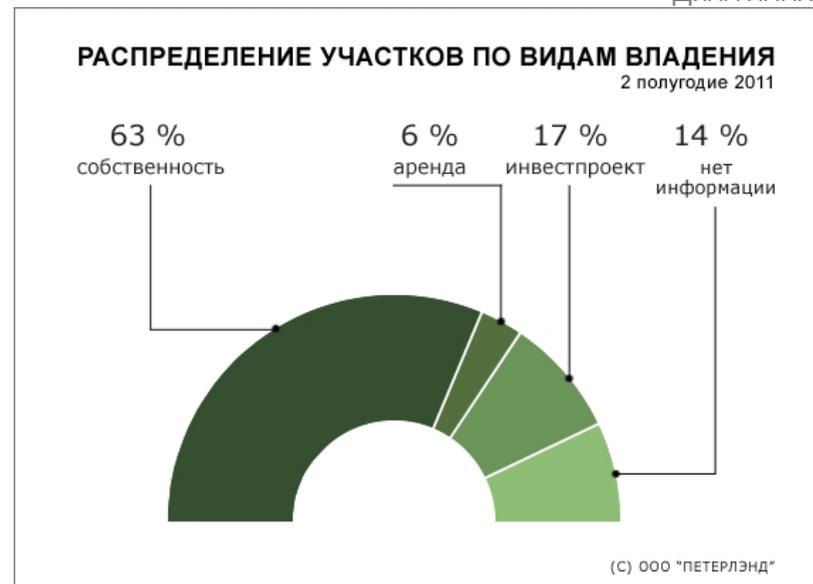
Анализ предложений показал, что большинство объектов находятся в собственности. Так, практически все отдельно стоящие здания являются собственностью юридических или физических лиц.

Для имущественных комплексов характерно смешанное владение: в 83% случаев входящие в состав комплексов участки и здания находятся в собственности, а 17% 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 – 17%.

ДИАГРАММА 2



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 34% всех рассмотренных предложений были отнесены к категории деловых объектов, и 66% - к многофункциональным объектам.

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

СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТИПАМ И НАЗНАЧЕНИЮ

2 полугодие 2011



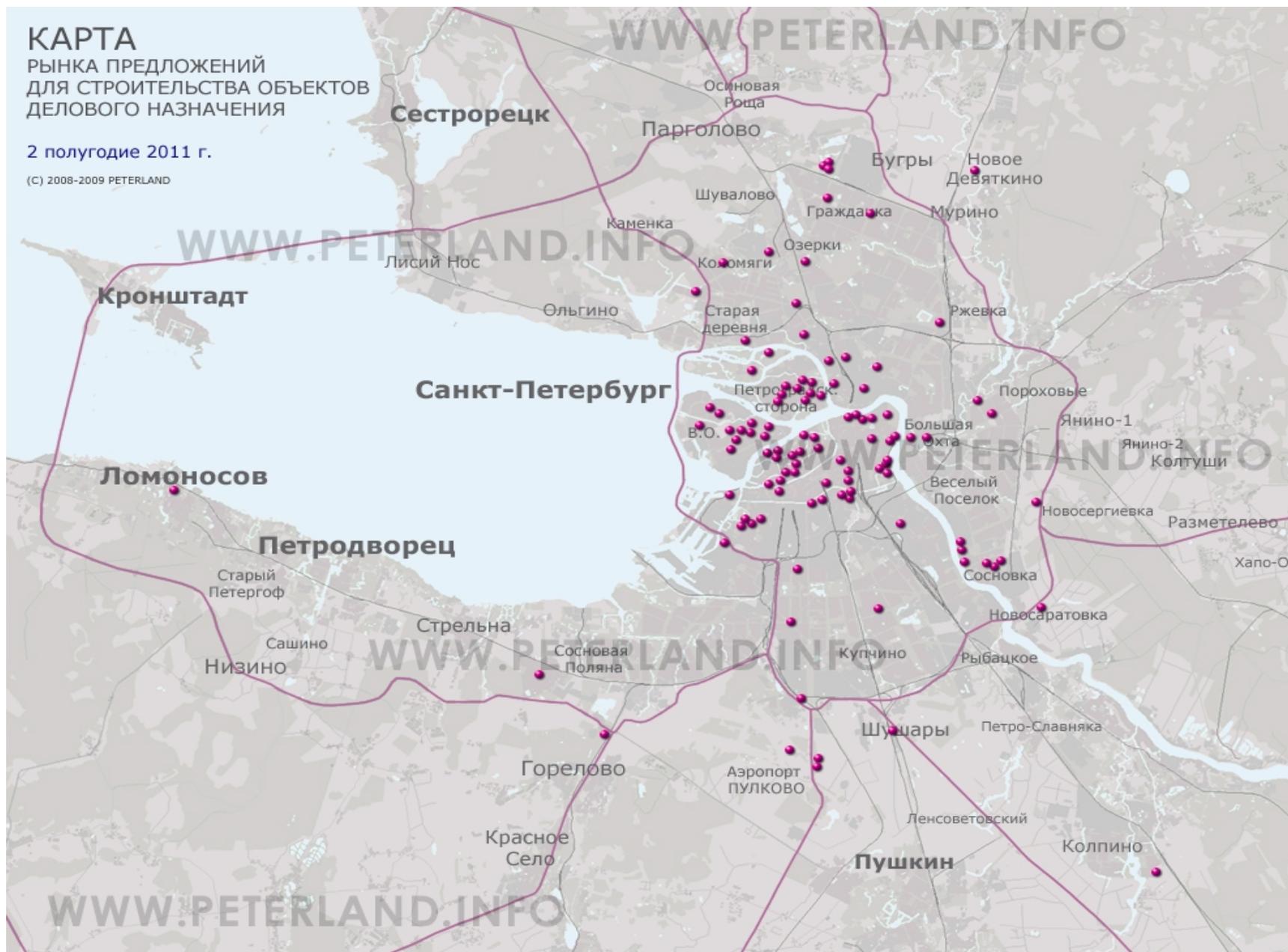
Как можно видеть, большинство предложений для делового строительства составляют отдельно стоящие здания - 44%, в то время как большинство предложений для многофункционального использования представляют земельные участки - 75%.

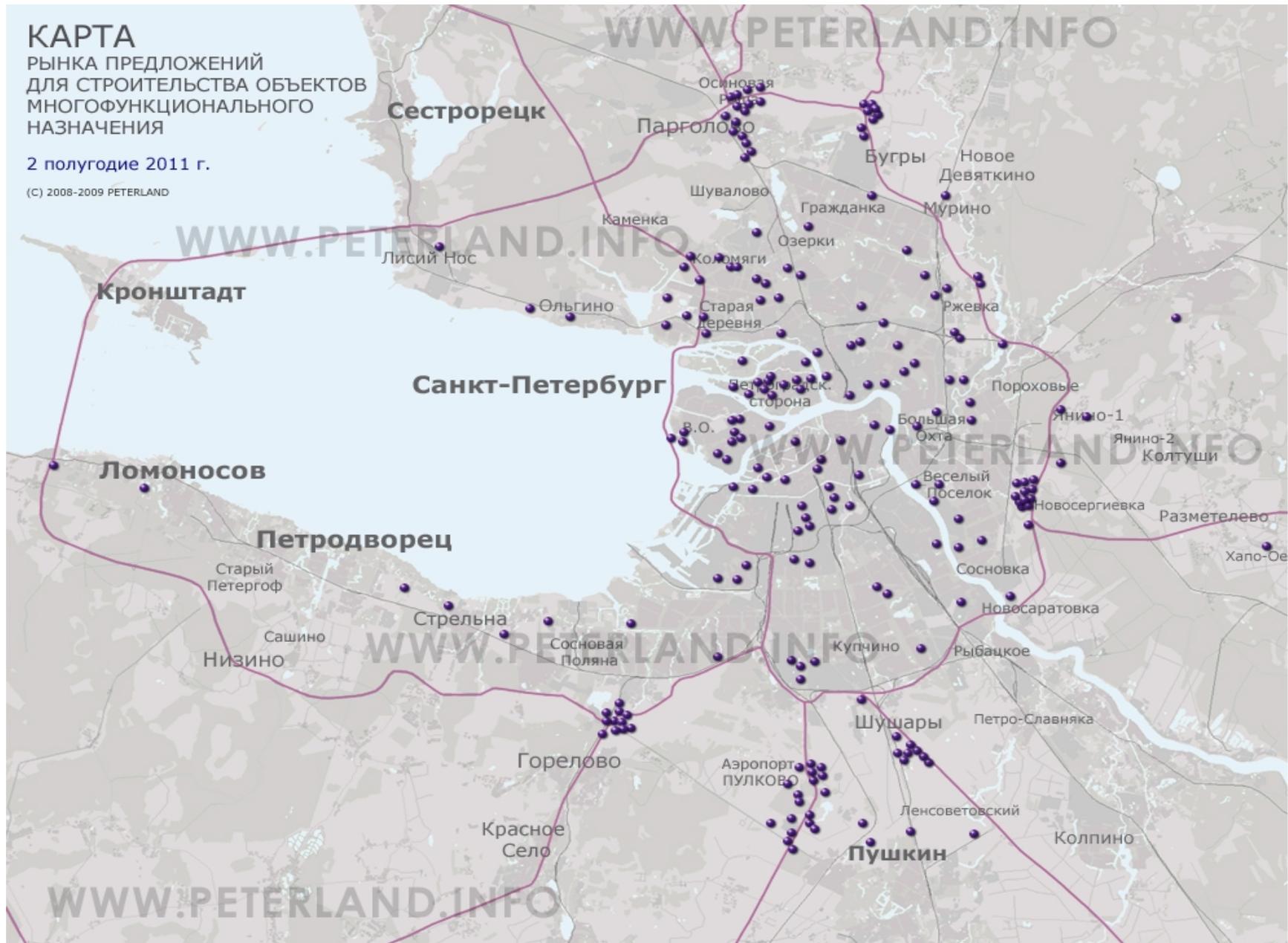
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

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) во 2-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, на востоке у пересечения КАД и Мурманского 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 2-м полугодии предложений. Цены всех предложений были приведены к цене в долларах США, курс доллара был взят 31 руб. за \$1 (средний

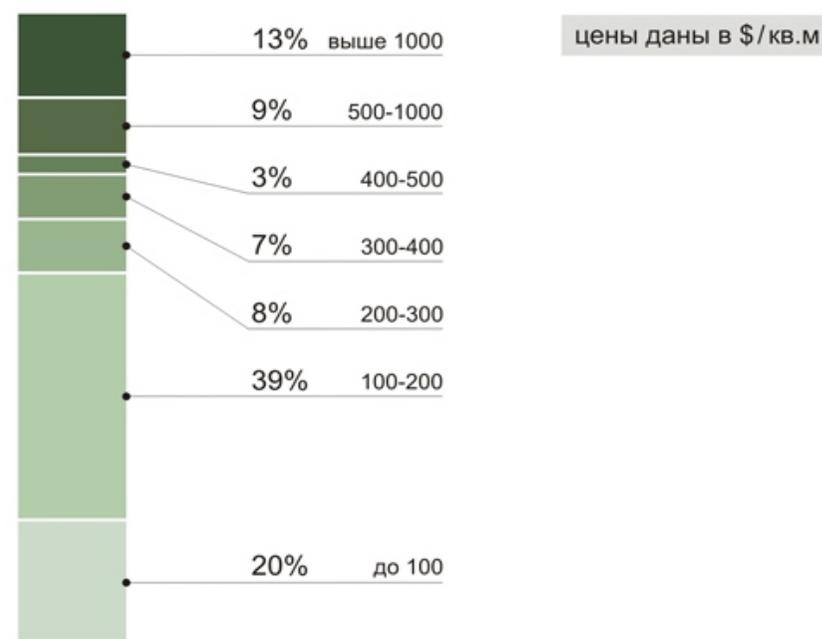
курс за 2-е полугодие 2011 г.).

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

ДИАГРАММА 4

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

2 полугодие 2011



(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.

Во 2-м полугодии 2011 года распределение цен изменилось мало: колебания цен в той или иной ценовой категории незначительны – в пределах 1-3%. По-прежнему, большинство объектов входят в категорию до \$200 за кв.м – это 59 % всех участков.

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

Как и прежде, основную массу предложений составляют объекты, цена которых менее \$3000/кв.м – общий объем их составляет 59%. Количество объектов по цене выше \$3000 составляет 41%.

В целом, во 2-м полугодии 2011 года, цены на здания изменились незначительно. Можно отметить, что по сравнению с 1-м полугодием произошла некоторая перегруппировка предложений: увеличилось число дешевых объектов до \$1000/кв.м (с 7% до 12%) за счет перемещения объектов из основной группы предложений (от \$1000 до \$3000 за кв.м) в данную группу более низкой ценовой категории.

Динамика цен

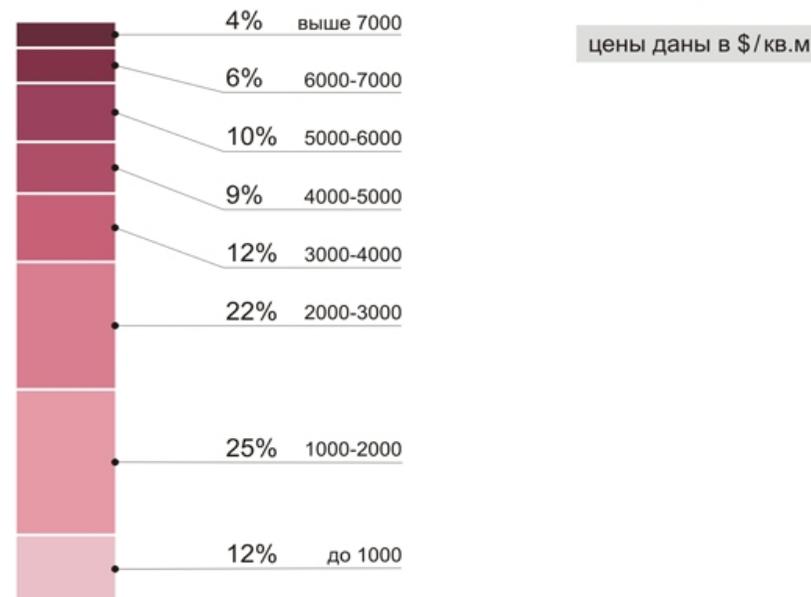
При проведении мониторинга какого-либо рынка одним из первостепенных значений является возможность выявить основные тенденции рынка, его динамику.

Однако если рассмотреть ситуацию на рынке предложений для строительства коммерческой недвижимости, то для описания трендов этого рынка использование средних или средневзвешенных величин неприемлемо – как показывают исследования, разброс цен здесь оказывается слишком большим, чтобы можно

ДИАГРАММА 5

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН НА ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИЕ ЗДАНИЯ

2 полугодие 2011



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

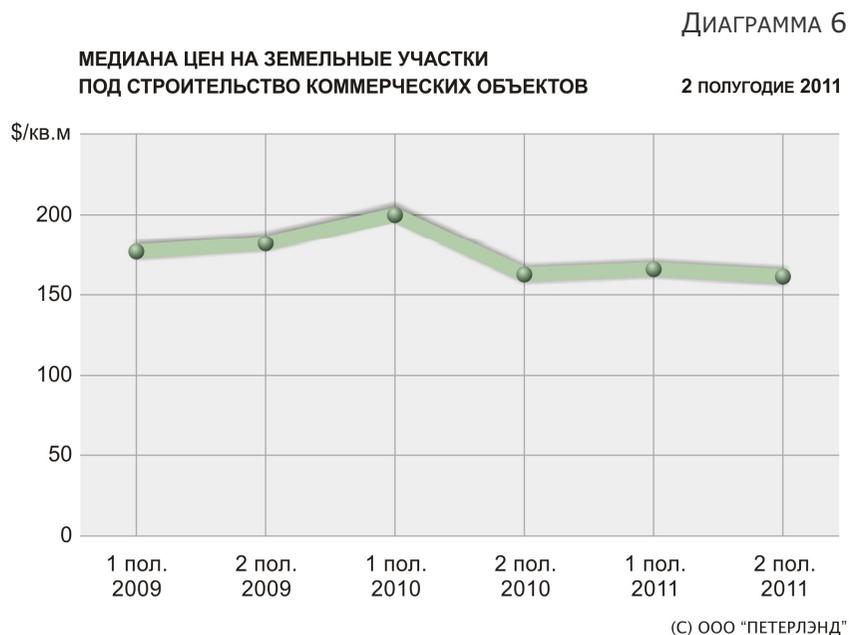
было использовать указанные характеристики – цены предложений меняются от 50 до 15000 \$/кв.м (т.е. на несколько порядков !)

В таких случаях используют другие статистические характеристики, 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.

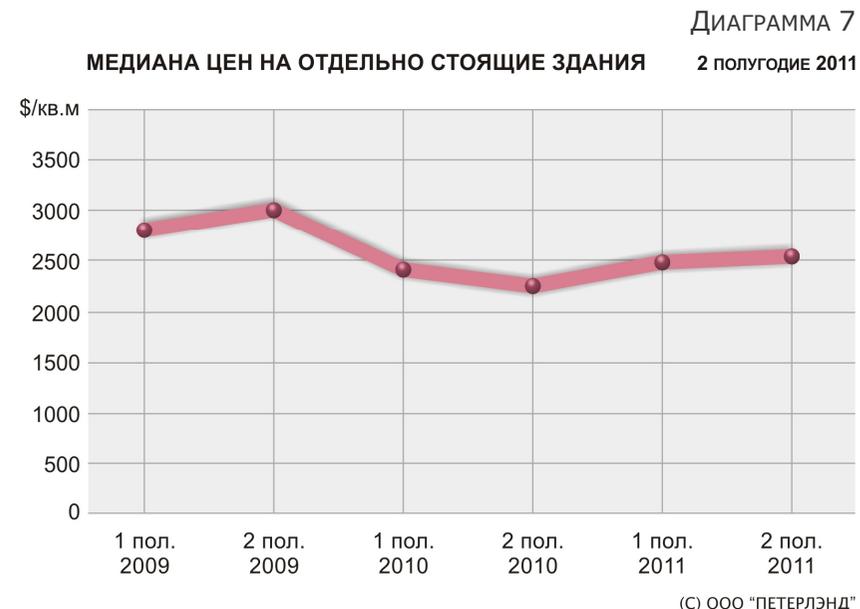
Поэтому для описания динамики рынка предложений для строительства объектов коммерческой недвижимости разумно использовать поведение медианы, как некоего центра тяжести всех предложений.

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



Можно видеть, что колебания медианы в кризисные годы сменилось стабилизацией: за последние полугодия цена, которая делит все предложения пополам, колеблется около \$160/кв.м.

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



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 \$1000 за кв.м!) К настоящему моменту медиана стала восстанавливаться и достигла промежуточных значений - \$2500/кв.м.

© 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