

РЫНОК ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

2 ПОЛУГОДИЕ 2012



PETERLAND

РЫНОК ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

2 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

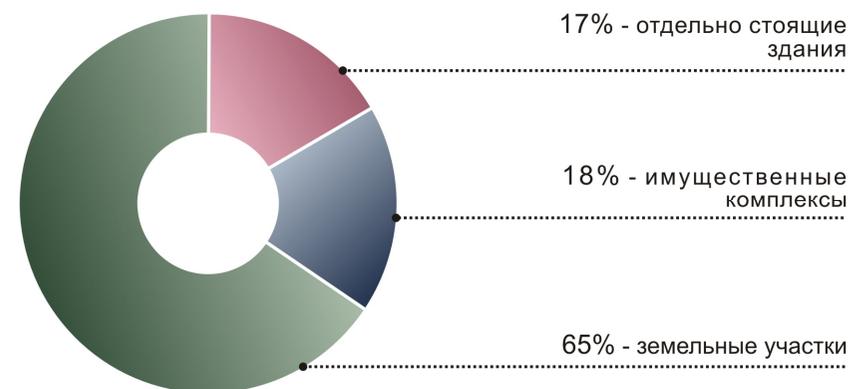
Для анализа рынка общественно-деловых земель и объектов Санкт-Петербурга использовались собственная база данных компании PETERLAND, материалы печатных изданий ("Деловой Петербург", "Коммерческая недвижимость" и др.), материалы риэлтерских и консалтинговых компаний, опубликованные в СМИ или размещенные в Интернете, на информационных порталах недвижимости и данные из частных источников. Всего был использован 151 источник. Результаты проведенного исследования представлены ниже на картах и диаграммах.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Количество рассмотренных предложений за 2 полугодие 2012 г. Составило 336 объектов, большинство из которых составляют земельные участки – более 65%.

Соотношение между типами предложений представлено на Диаграмме 1.

**ДИАГРАММА 1. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО КАТЕГОРИЯМ
2 полугодие 2012**



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

В целом соотношение между типами предложений по сравнению с предыдущим полугодием изменилось мало: количество предлагаемых ОСЗ уменьшилось на 2%. Изменения количества земельных участков и имущественных комплексов - по 1%, т.е. в пределах рыночных колебаний.

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 – 56%. В то же время весомой является доля участков, полученных в рамках инвестиционных проектов – 15%.

**ДИАГРАММА 2. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ УЧАСТКОВ ПО ВИДАМ ВЛАДЕНИЯ
2 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 (зона деловой застройки), 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 – 33%.

Это соотношение отличается от данных предыдущих лет (2009-2011 гг.), где основное количество предложений для делового строительства приходилось на долю отдельно

стоящих зданий (например, в конце 2011 года соотношение участки/здания составляло 35% / 46%).

ДИАГРАММА 3 СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТИПАМ И НАЗНАЧЕНИЮ

2 полугодие 2012

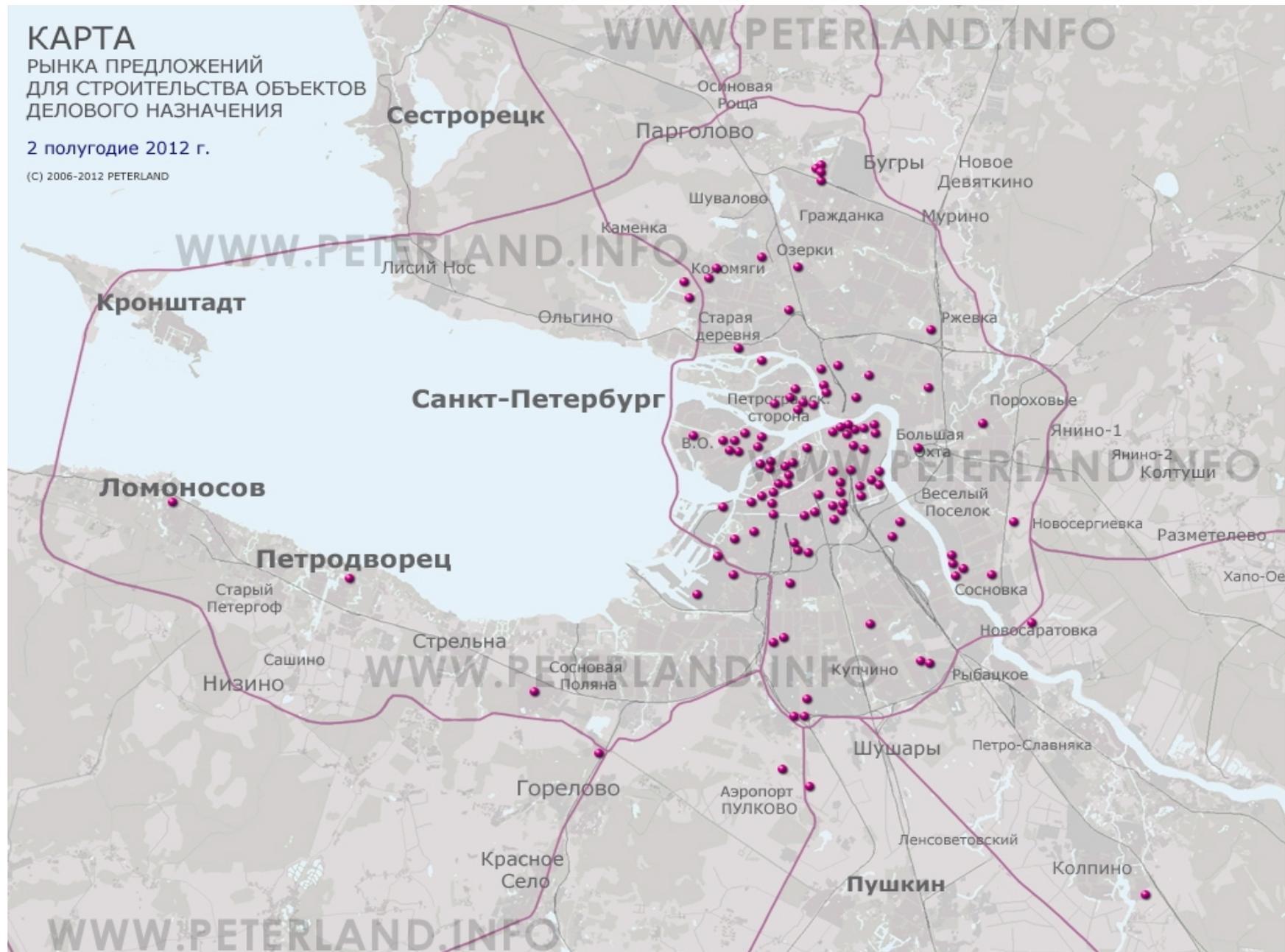


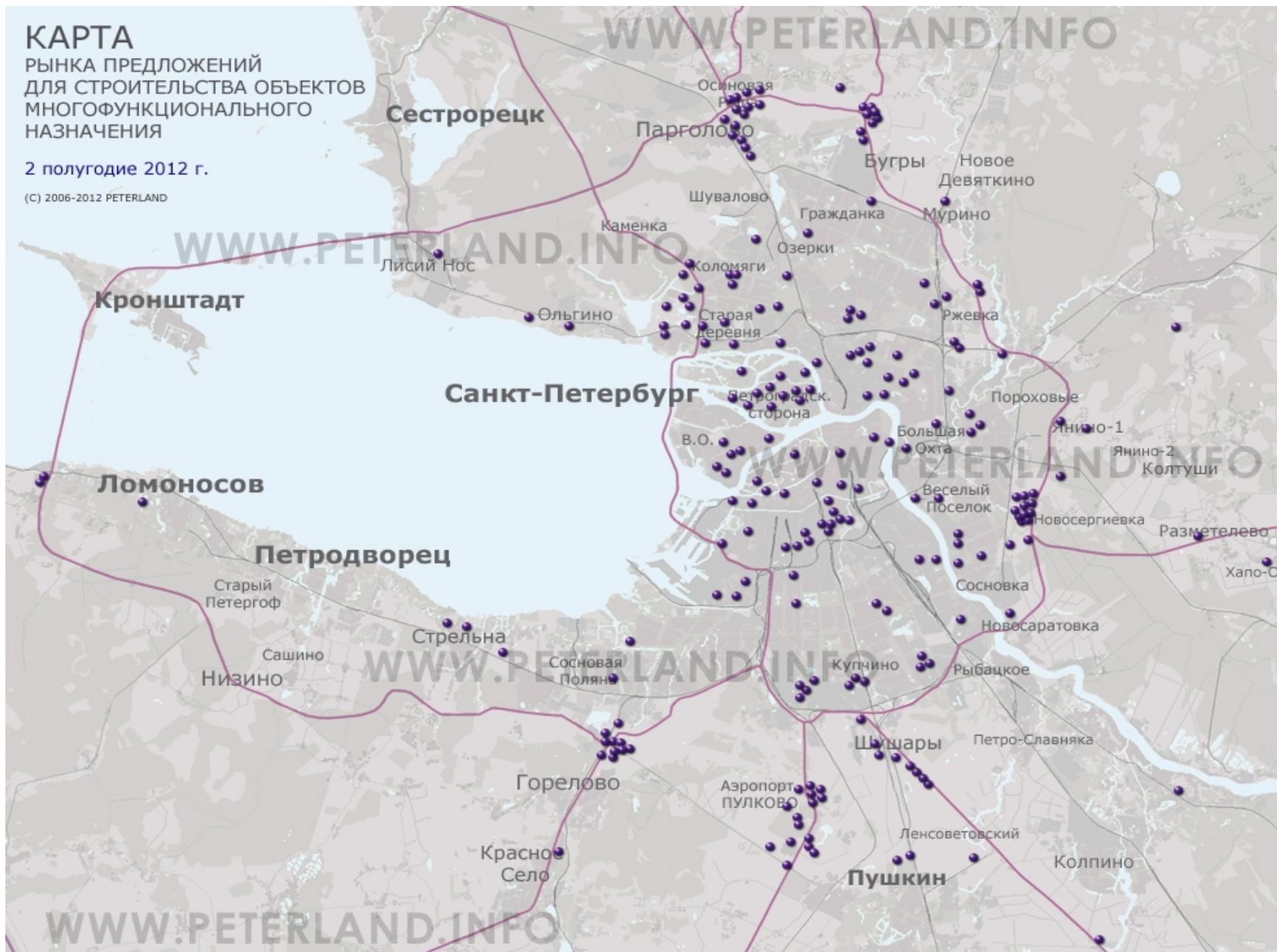
Что касается предложений для многофункционального использования, то здесь большинство предложений, как и раньше, составляют земельные участки – 79%, при этом число их выросло на 3% за прошедшее полугодие.

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.





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 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 (искать ценовые закономерности для имущественных комплексов с их совершенно различным составом не имеет большого смысла).

Анализ цен предложений 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.

Ниже на Диаграммах 4-7 приведены ценовые распределения для рассмотренных во 2-м полугодии 2012 года предложений и их динамика с 2009 года. Цены всех предложений были приведены к цене в долларах США, курс доллара был взят 31 руб. за \$1 (средний курс за 2-е полугодие 2012 г.).

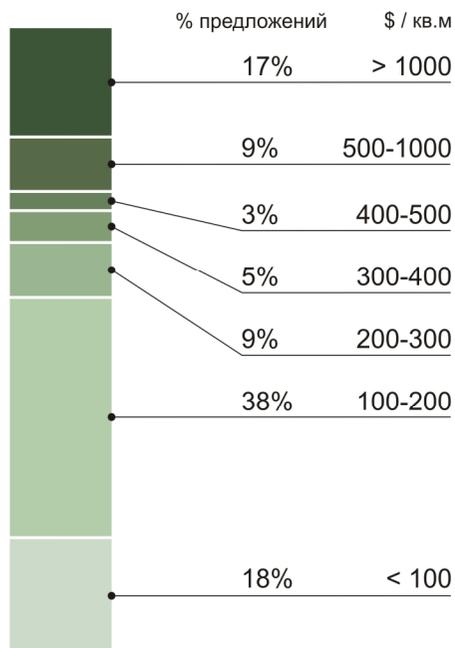
Земельные участки под коммерческую застройку

Диапазон цен на участки под строительство коммерческих объектов достаточно велик: от \$22 до \$4550 за кв.м (максимальные цены показывают небольшие участки в центре города под многофункциональное использование).

Всю совокупность предложений земельных участков можно разделить на несколько ценовых градаций с шагом \$100/кв.м, а для цен выше \$500/кв.м - с шагом \$500/кв.м.

На Диаграмме 4 представлено распределение земельных участков для нового строительства по данным ценовым группам для 2-го полугодия 2012 г.

ДИАГРАММА 4.
ЦЕНОВОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
2 полугодие 2012



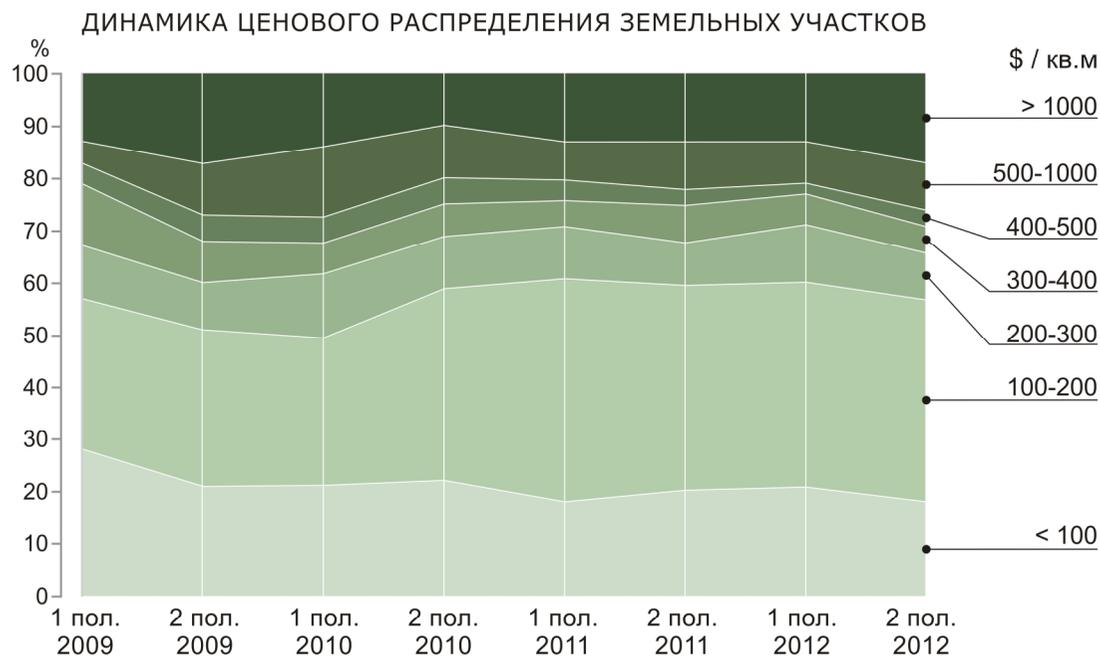
(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Большинство участков по-прежнему входят в категорию от \$100 до \$200 за кв.м – это 38% всех участков (в прошлый период – 39%).

Однако число самых дешевых участков – до \$100/кв.м - уменьшилось с 21% до 18%, в то время как группа самых дорогих участков – выше \$1000/кв.м - выросла с 13% до 17%.

На Диаграмме 5 показана динамика ценовых распределений земельных участков начиная с 2009 года.

ДИАГРАММА 5



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Можно отметить, что во 2-м полугодии 2012 года распределение цен несколько изменилось по сравнению с предыдущим периодом. Таким образом, можно говорить о некоторой перегруппировке цен на участки в сторону повышения.

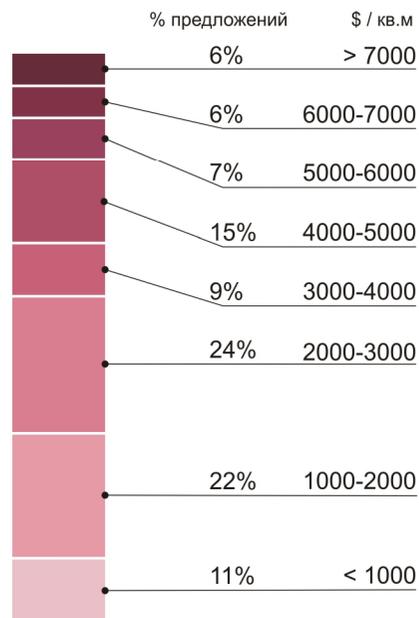
Является ли это общим трендом повышения цен на земельные участки для коммерческого строительства говорить пока рано. По крайней мере, медиана цен на участки осталась практически неизменной (\$161 по сравнению с \$160 в прошлый период – см. ниже Диаграмму 8).

Отдельно стоящие здания

Вся совокупность предложений отдельно стоящих зданий была разделена на несколько ценовых градаций с шагом \$1000/кв.м.

На Диаграмме 6 представлено распределение предложений по данным ценовым градациям.

**ДИАГРАММА 6. ЦЕНОВОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОСЗ
2 полугодие 2012**



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Как и прежде, основную массу предложений составляют здания стоимостью от \$1000 до \$2000 за кв.м – 22% всех предложений, и здания по цене от \$2000 до

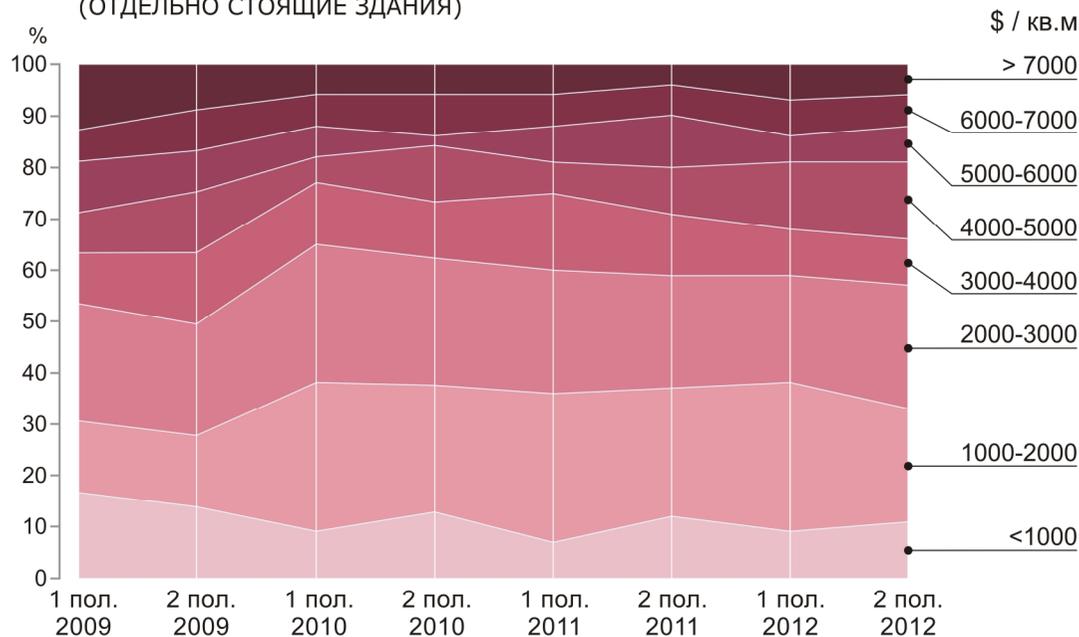
\$3000 за кв.м – 24% предложений. В совокупности эти предложения составляют почти половину всех предложений - 46% (что, правда, на 4% меньше предыдущего полугодия).

Слегка увеличилось количество самых дешевых объектов – в диапазоне до \$1000 за кв.м – с 9% до 11%. Общее же число предложений, цена которых менее \$3000, примерно такое же как и ранее – 57% вместо 59%.

На Диаграмме 7 показана динамика ценовых распределений отдельно стоящих зданий начиная с 2009 года.

ДИАГРАММА 7

**ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ЦЕНОВЫМ ГРУППАМ
(ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИЕ ЗДАНИЯ)**



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

В целом можно сказать, что во 2-м полугодии 2012 года, цены на ОСЗ в сравнении с предыдущим полугодием слегка перегруппировались в сторону повышения. Правда такие изменения (в пределах 2-4%) можно отнести и к обычным рыночным колебаниям.

ДИНАМИКА РЫНКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ

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 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 характеристики, позволяющие определять некое "среднее поведение" ряда. Таким важным показателем является **медиана**. Медианой в статистике называется величина, которая делит ранжированный ряд наблюдений пополам.

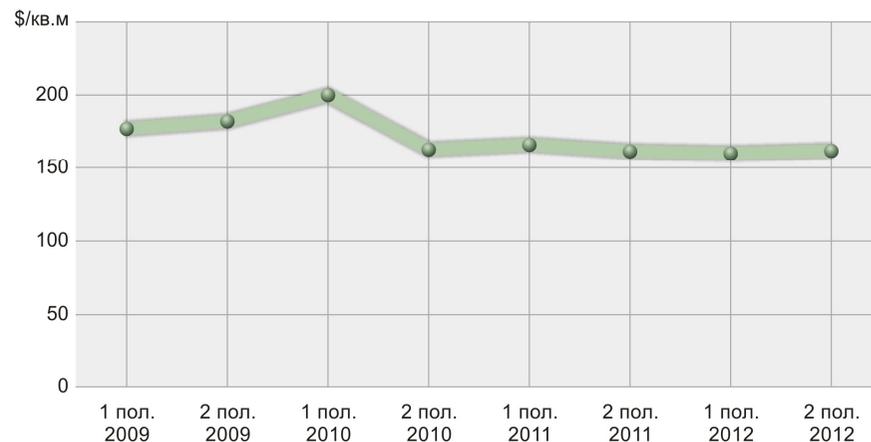
Можно привести немало примеров, когда медиана является более эффективной характеристикой, чем среднее значение.

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

На Диаграмме 8 показано поведение медианы цен на земельные участки начиная с 2009 года.

Как можно видеть, в целом поведение рынка последние два года довольно устойчиво – цена, которая делит все предложения пополам, колеблется от \$160 до \$165 за кв.м.

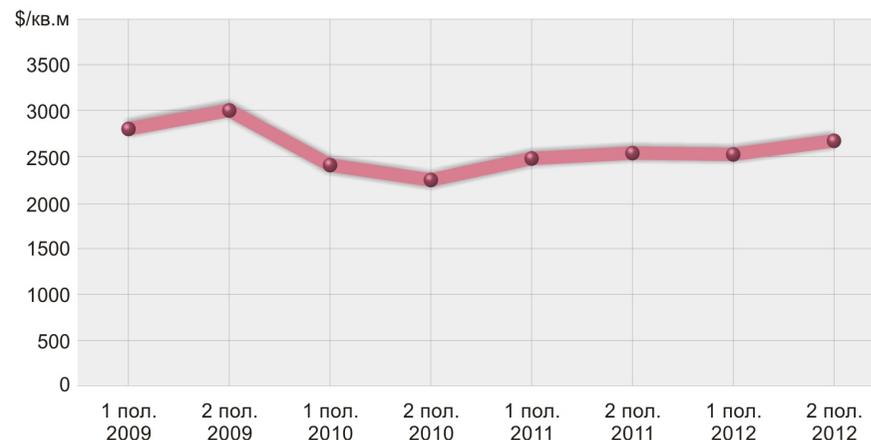
Диаграмма 8. Медиана цен на земельные участки



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

На Диаграмме 9 показано поведение медианы цен на отдельно стоящие здания (ОСЗ) начиная с 2009 года.

Диаграмма 9. Медиана цен на отдельно стоящие здания



(С) ООО "ПЕТЕРЛЭНД"

Как можно видеть, для ОСЗ поведение медианы более изменчиво: в первые кризисные годы медиана цен сначала чуть выросла (с \$2800/кв.м 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 (конец 2012 года) наблюдается некоторый рост медианы – до отметки \$2670/кв.м. Является ли это признаком движения рынка в сторону роста цен на ОСЗ покажут следующие два-три полугодия.

© 2006-2013 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