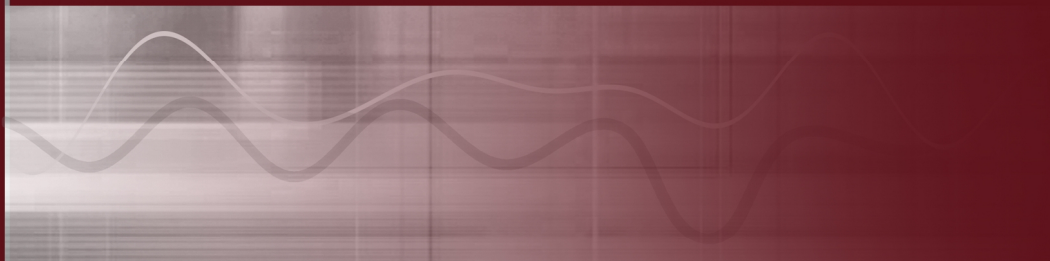


РЫНОК ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

2 полугодие 2013



PETERLAND

РЫНОК ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

2 полугодие 2013

ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Рассматривались следующие виды 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

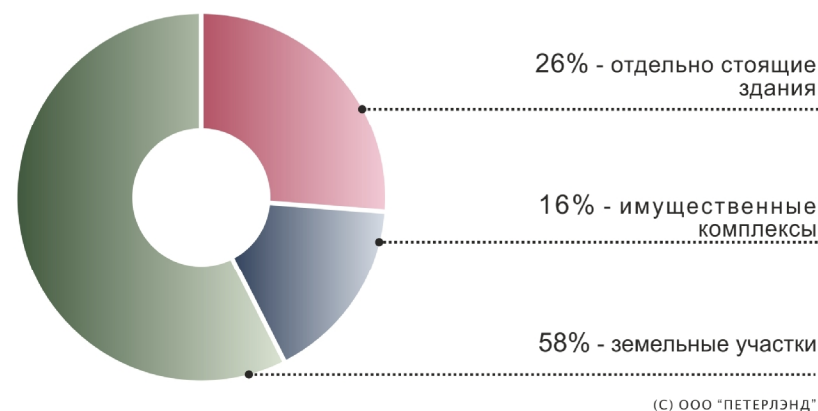
Для анализа рынка общественно-деловых земель и объектов Санкт-Петербурга использовались собственная база данных компании PETERLAND, материалы печатных изданий ("Деловой Петербург", "Коммерческая недвижимость" и др.), материалы риэлтерских и консалтинговых компаний, опубликованные в СМИ или размещенные в Интернете, на информационных порталах недвижимости и данные из частных источников. Всего было использовано 156 источников. Результаты проведенного исследования представлены ниже на картах и диаграммах.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Количество рассмотренных предложений за 2 полугодие 2013 г. составило 347 объектов, большинство из которых составляют земельные участки – более 58%.

Соотношение между различными видами предложений представлено на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЙ (по видам) - 2 полугодие 2013



В целом, соотношение между типами предложений по сравнению с предыдущим полугодием изменилось не сильно. Можно отметить продолжение роста числа ОСЗ - в этом полугодии доля зданий составила 26%.

СТАТУС ВЛАДЕНИЯ

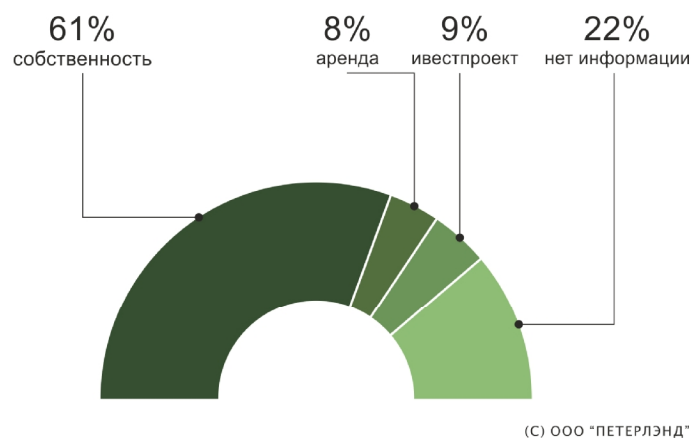
По статусу владения рассмотренные объекты охватывали все виды: объекты в собственности, в долгосрочной или краткосрочной аренде, и объекты, предоставленные в рамках инвестиционных проектов.

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 87% случаев входящие в состав комплексов участки и здания находятся в собственности, а в 11% 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.

Диаграмма 2. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ УЧАСТКОВ ПО ВИДАМ ВЛАДЕНИЯ.
2 полугодие 2013



Как можно видеть, большинство предложений также находится в собственности – 61%. Участки, полученные в рамках инвестиционных проектов, составляют 9%, и участки в аренде – 8%.

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:

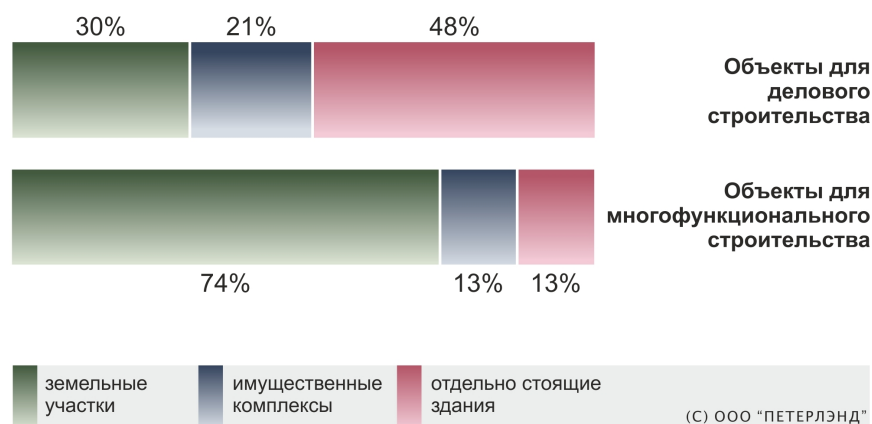
- 1. Объекты делового назначения** – это объекты недвижимости, предназначенные для нового строительства (или под реконструкцию) для размещения бизнес-центров, административных зданий, гостиниц, банков.

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 37% всех рассмотренных предложений были отнесены к категории деловых объектов, и 63% - к многофункциональным объектам.

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

ДИАГРАММА 3. Соотношение предложений по типу и назначению.
2 полугодие 2013



По сравнению с 1-м полугодием можно отметить рост числа ОСЗ для делового строительства (на 4%) – их доля сейчас

составляет 48%. В то же время количество имущественных комплексов для делового назначения сократилось на 4%.

Что касается, объектов для многофункционального строительства, ситуация здесь практически не изменилась - большинство предложений представляют земельные участки - 74%.

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

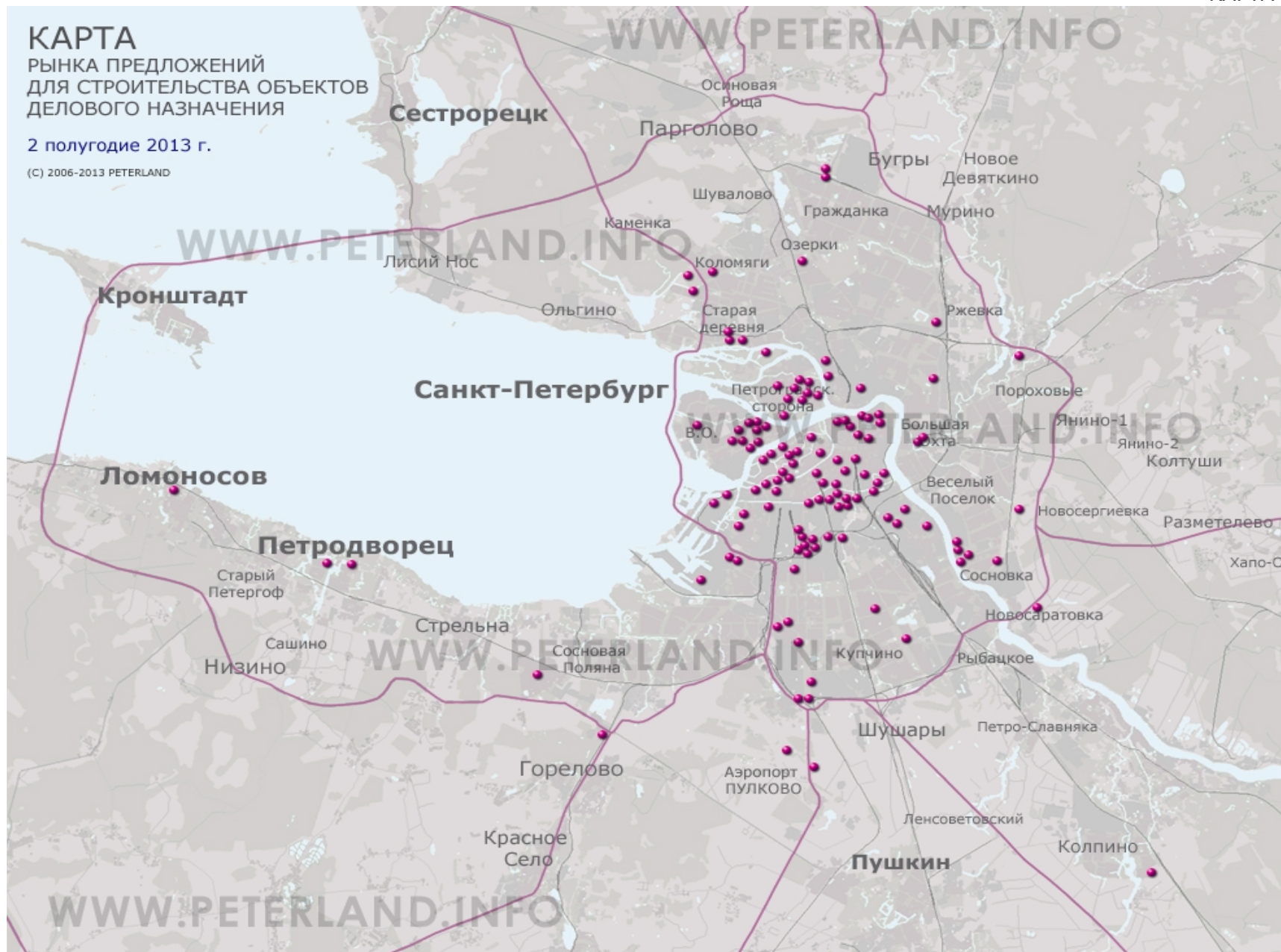
На Карте 1 представлено территориальное распределение предложений под строительство объектов **делового** назначения.

Распределение предложений для строительства объектов **многофункционального** назначения представлено на Карте 2.

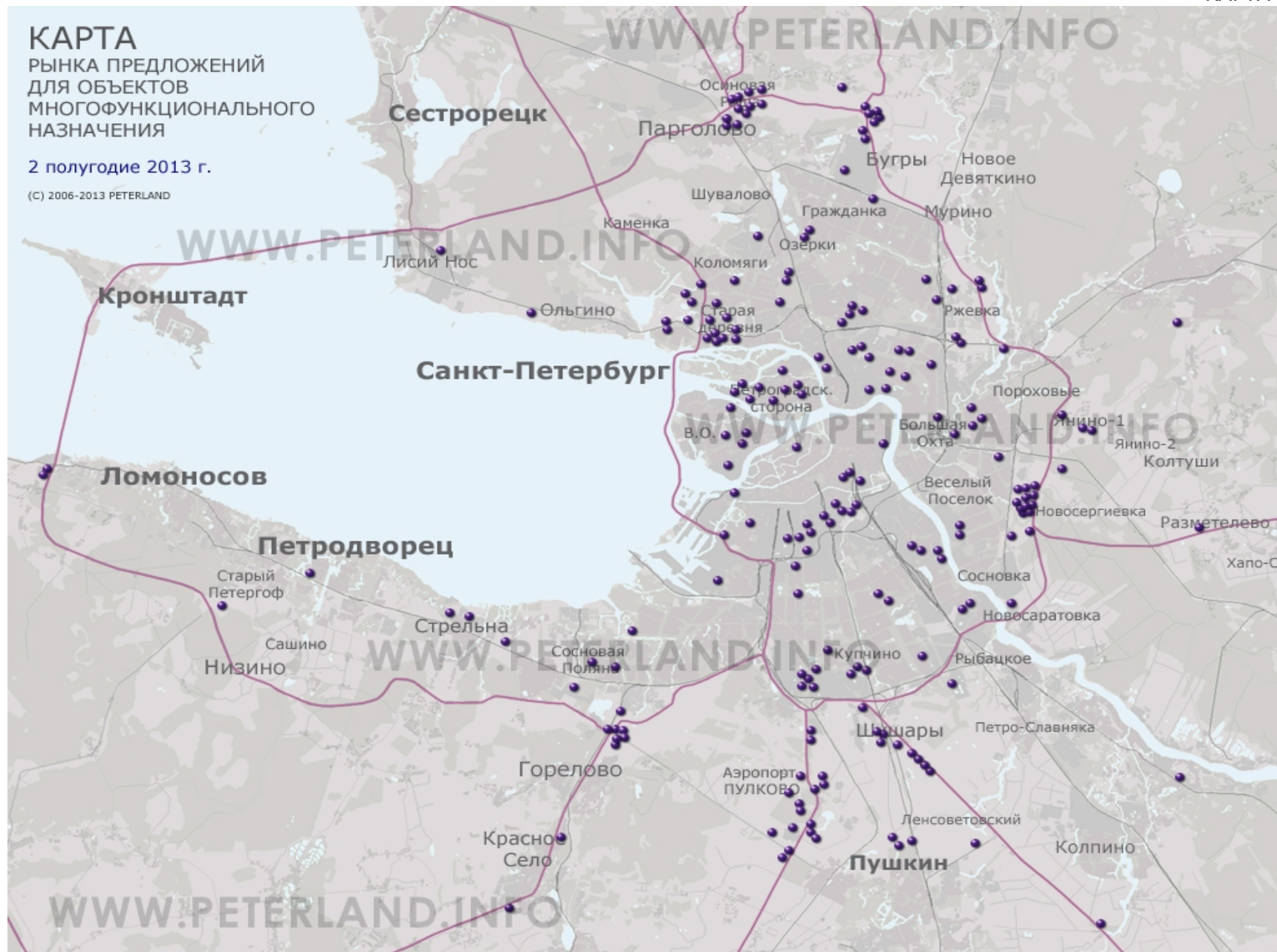
Как можно увидеть из Карты 1, основная масса участков делового назначения сосредоточилось в центральных районах города.

В то же время предложения для многофункционального использования (Карта 2) во 2-м полугодии 2013 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.

КАРТА 1



КАРТА 2



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 2013 г. предложений и их динамика с 2009 года. Цены всех предложений были приведены к цене в долларах США, курс доллара был взят 32 руб. за \$1 (средний курс за 2-е полугодие 2013 г.).

Земельные участки под коммерческую застройку

Диапазон цен на участки под строительство коммерческих объектов достаточно велик: от \$26 до \$8650 за кв.м земли

(максимальные цены показывают небольшие участки в центре города под многофункциональное использование).

Всю совокупность предложений земельных участков можно разделить на несколько ценовых градаций:

- *дешевые участки* - до \$200/кв.м с шагом \$100/кв.м;
- *участки со средними ценами* - \$200-300/кв.м;
- *дорогие участки* - \$300-\$500 /кв.м;
- *очень дорогие участки* - \$500-\$1000/кв.м;
- *сверхдорогие участки* - выше \$1000/кв.м.

На Диаграмме 4 представлено распределение земельных участков для нового строительства по данным ценовым группам.

**Диаграмма 4. Ценовое распределение земельных участков
2 полугодие 2013**



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

**Диаграмма 5. Динамика ценового распределения земельных
участков (2009-2013 гг.)**



.....
.....

Из диаграмм 4 и 5 можно видеть, что большинство участков по-прежнему входят в категорию от \$100 до \$200 за кв.м – это 38% всех участков.

.....
.....
.....

Картина динамики ценового распределения показывает, что

.....
.....

Отдельно стоящие здания (ОСЗ)

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 2013

.....
.....
.....

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

Диаграмма 7. Динамика ценового распределения ОСЗ (2009-2013 гг.)

.....
.....
.....

В целом, можно сказать, что во 2-м полугодии 2013 г.

.....
.....

ДИНАМИКА РЫНКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ

При проведении мониторинга рынка первостепенной задачей является выявление основных его тенденций и определение его поведения 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 (так, цены предложений для земельных участков меняются от 26 до 5000 \$/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.

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.

Диаграмма 8. Медиана цен на земельные участки (2009-2013 гг.)

.....
.....
.....

Как можно видеть,

.....

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

Диаграмма 9. Медиана цен на отдельно стоящие здания (2009-2013)

.....
.....
.....

Как можно видеть,

.....
.....
.....
.....
.....
.....

© 2006-2014 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