



**ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА,
ИЮНЬ 2013**

ДЕМО-ВЕРСИЯ



© AnalyticResearchGroup

Данный материал предназначен для частного использования. Цитирование, копирование, публикация, продажа, рассылка по электронной почте, а также распространение другими средствами всего или части данного материала запрещены. Данные ограничения распространяются также на демонстрационные и сокращенные версии документов. Любые исключения из данных правил возможны только путем получения письменного разрешения от компании AnalyticResearchGroup.

Информация данного отчета предоставляется без каких-либо гарантий.

AnalyticResearchGroup не несет ответственности за любой вред, моральный или материальный, понесенный в результате использования данной информации.





Содержание

| | |
|---|-----|
| Описание исследования | 5 |
| Выводы..... | 6 |
| Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга | 12 |
| Классификация бизнес - центров Санкт-Петербурга | 12 |
| Объем и структура предложения | 16 |
| Объем спроса | 28 |
| Ценовая ситуация | 38 |
| Новости рынка..... | 45 |
| Рынок торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга | 50 |
| Классификация торговых центров Санкт-Петербурга..... | 50 |
| Объем и структура предложения | 53 |
| Объем спроса | 70 |
| Ценовая ситуация | 74 |
| Основные торговые операторы Санкт-Петербурга, их характеристики | 78 |
| Адамант..... | 82 |
| ИКЕА..... | 85 |
| FORTGROUP | 87 |
| Новости рынка..... | 88 |
| Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга | 91 |
| Классификация складских помещений Санкт-Петербурга..... | 91 |
| Объем и структура предложения | 97 |
| Объем спроса..... | 107 |
| Ценовая ситуация..... | 110 |
| Классификация низкотемпературных складов Санкт-Петербурга | 113 |
| Объем и структура предложения | 114 |
| Объем спроса..... | 127 |
| Ценовая ситуация..... | 129 |
| Новости рынка..... | 131 |
| Рынок гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга | 133 |
| Классификация гостиниц Санкт-Петербурга | 133 |
| Объем и структура предложения | 136 |





| | |
|---|-----|
| Объем спроса | 146 |
| Ценовая ситуация | 147 |
| Новости рынка..... | 155 |
| Рынок многофункциональной недвижимости России..... | 159 |
| Инвестиции в сегменты рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга..... | 163 |
| Изменения законодательства России о недвижимости и строительстве в 2013 году | 170 |
| Тенденции развития рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга..... | 180 |
| Приложения | 195 |
| Приложение 1. Европейская классификация торговых центров (Urban land institute) | 195 |
| Приложение 2. Классификация торговых центров по зонам охвата | 200 |
| Приложение 3. Классификация складских помещений | 202 |
| Приложение 4. Список таблиц и диаграмм | 207 |



Описание исследования

Цель исследования

Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга.

Задачи исследования:

- Провести анализ состояния рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга;
- Проанализировать сегменты рынка коммерческой недвижимости (офисный, складской, торговый, гостиничный) по следующим параметрам: предложение, спрос, стоимость, тенденции, инвестиционная привлекательность;
- Оценить объем и структуру всех сегментов рынка коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге;
- Отразить основные события на рынке коммерческой недвижимости;
- Определить основные тенденции и перспективы развития рынка коммерческой недвижимости в исследуемом регионе.

Методы исследования:

- Сбор и анализ первичной информации;
- Мониторинг материалов печатных и электронных деловых и специализированных изданий, аналитических обзоров рынка, материалов маркетинговых и консалтинговых компаний;
- Mystery-Shopping с представителями отделов аренды офисной и складской недвижимости;
- Составление и анализ базы данных.



Выводы

Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга

По данным Colliers International на начало 2 квартала 2013 года объем офисных площадей класса А, В составил *** млн кв. м, из них – *** тыс. кв. м офисы класса А, *** тыс. кв. м – офисы класса В.

За первый квартал 2013 года в эксплуатацию были введены четыре объекта суммарной арендной площадью около *** кв. м. Наиболее крупный из них – бизнес – центр класса А «Осень» в составе делового квартала «Полюстрово» (расположен на ул. Жукова, 2, арендная площадь – *** кв. м).

До конца 2013 года ожидается ввод в эксплуатацию около *** кв. м офисной недвижимости высокого класса. Соотношение новых офисов класса А и В – ***%.

<...>

Рынок торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга развивается по собственному, отличному от столичного, сценария. Невероятно высокая концентрация торговых площадей в отдельных районах города, наряду с отсутствием торговых объектов в других. Большое число полупрофессиональных торговых объектов, которые нуждаются в реконцепции. Наличие значительного количества отдельно стоящих продуктовых сетевых гипермаркетов. Все это основные отличительные черты рынка торговой недвижимости города.

<...>

По заявкам клиентов наиболее популярный рассматриваемый метраж – от *** до *** кв. м (***%). Второе место занимает метраж помещений в торговых центрах – менее *** кв. м (***%).

Среди основных профилей клиентов в торговых центрах Санкт-Петербурга на первом месте стоит «Одежда/Обувь/Аксессуары» (***%). Второе место занимают клиенты, профиль которых «Здоровье и красота» (***%), третье место – «Общепит» (***%).

<...>

Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга

По данным компании Colliers International по итогам 1 квартала 2013 года общий объем спекулятивного предложения (объем сданных и сдаваемых в аренду площадей) на рынке качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга сохранился на прежнем уровне и составляет *** млн кв. м. За отчетный период на рынок не вышло ни одного нового спекулятивного складского комплекса.

<...>





Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга

Классификация бизнес - центров Санкт-Петербурга

В настоящее время в России, не существует единой утвержденной классификации зданий, соответствующих или попадающих под стандарты офисного делового центра (бизнес - центра). Это могут быть как новые здания (построенные с учетом специфик и характеристик, утвержденных исключительно в проектной документации заказчика), так и полностью переоборудованные (реставрированные, реконструированные) здания, составляющие историческую или архитектурную ценность для города или же уже устаревшие административные здания (НИИ, здания и цеха, выведенных из города заводов и других госучреждений).

<...>

Класс А: бизнес - центр, как представительство

К бизнес - центрам класса А относятся отдельно стоящие здания, как объекты нового строительства, так и реконструкции, расположенные в наиболее престижных и удобных с точки зрения транспортной и пешей доступности частях Центрального, Адмиралтейского, Василеостровского и Петроградского районов города. Обязательно наличие парковки, как подземной, так и наземной, чаще всего, из расчета 1 машиноместо на 100 кв. м арендуемой площади. В бизнес - центрах класса А есть все для комфортной работы арендаторов: качественная отделка помещений по европейским стандартам «премиум – класса», отделка под арендаторов, услуги телекоммуникационной связи, предоставленные известными операторами, кондиционирование воздуха при помощи 2-х или 4-х трубных систем и поддержание микроклимата в помещениях, система видеонаблюдения, круглосуточная охрана, сигнализация и контроль доступа с использованием магнитных карт, также организация питания в собственном кафетерии.

<...>

Класс В: бизнес - центр, в котором ничего лишнего

Бизнес - центры класса В располагаются в частях Центрального, Адмиралтейского, Василеостровского и Петроградского районов, не попадающих под зоны класса А. Также в районах, прилегающих к историческому центру и Петроградской Стороне Санкт-Петербурга, обычно, в граничащих с центром и отличающихся удобным расположением (набережные, зоны, прилегающие к паркам, недалеко от основных транспортных магистралей) частях Выборгского, Московского, Красногвардейского, Приморского и Калининского районов.

Бизнес - центры класса В являются объектами нового строительства и полной реконструкции, допускается капитальный ремонт здания. Точки питания допустимо организовывать на арендуемых площадях. Отделка помещений по европейским стандартам, отделка под арендаторов.

<...>





Объем и структура предложения

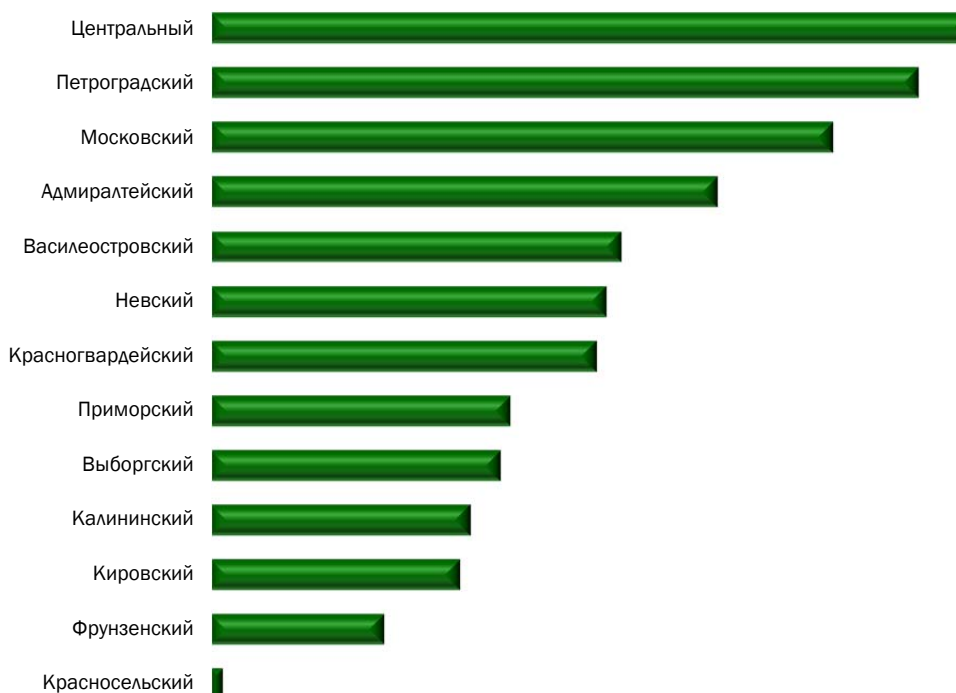
<...>

В июне 2013 года компания AnalyticResearchGroup провела исследование офисной недвижимости Санкт-Петербурга, в ходе исследования была собрана информация по *** функционирующим бизнес - центрам общей площадью около *** тыс. кв. м.

Максимальное количество бизнес – центров находится в Центральном районе Санкт-Петербурга (***%). Чуть меньше (***%) расположено на территории Петроградского района. На третьем месте по насыщенности бизнес – центрами находится Московский район города, в нем расположено ***% офисных помещений.

Наименьшее количество бизнес – центров находится в Красносельском районе (***%).

Диаграмма 1. Распределение бизнес - центров по районам Санкт-Петербурга, июнь 2013



Источник: AnalyticResearchGroup

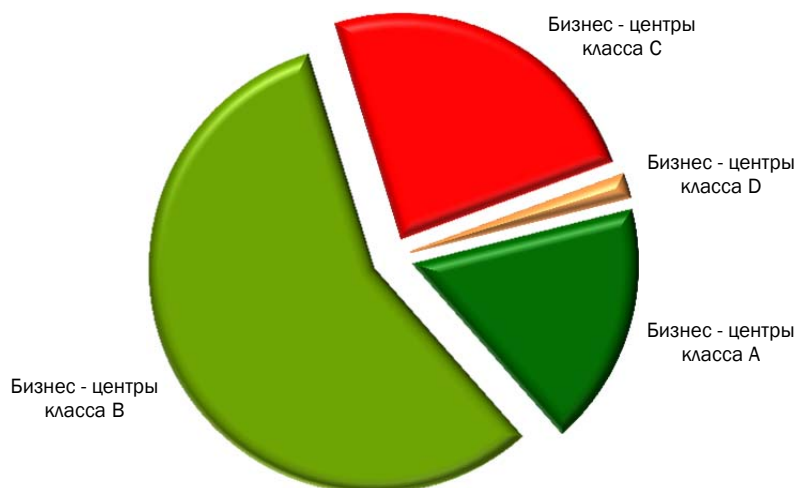




<...>

Максимальное количество бизнес – центров в Санкт-Петербурге по данным на июнь 2013 года относят себя к классу В (***)%. **% составляют офисные помещения класса С. Третье место занимают офисы класса А (***)%. Наименьшее количество бизнес – центров позиционируют себя как класс D (***)%.

Диаграмма 2. Структура бизнес – центров Санкт-Петербурга, июнь 2013



Источник: AnalyticResearchGroup

Большинство действующих в Санкт-Петербурге бизнес - центров в июне 2013 года имеют общую площадь до ** тыс. кв. м – **%. На втором месте располагаются офисные помещения площадью от ** до ** кв. м (**%). Третье место по данным на июнь 2013 года занимают бизнес - центры площадью от ** до ** кв. м (**%). Меньше всего объектов в июне 2013 года отмечено с площадью свыше ** тыс. кв. м – **%. Среди наиболее крупных объектов – Санкт-Петербург Плаза, Пулково Скай, Никольские Ряды и Бизнес - парк на Софийской, 14.

<...>

Таблица 1. Бизнес – центры Санкт-Петербурга, готовящиеся к вводу в эксплуатацию, 2013–2015

| Название | Адрес | Класс | Год ввода |
|--------------|-------------------------|-------|-----------|
| Electro | Московский пр-т, д. 156 | | |
| Leader Tower | Ленинский пр-т, д. 153А | | |

Источник: AnalyticResearchGroup





Объем спроса

По данным ASTERA в первом квартале 2013 года наибольший спрос на качественные офисные помещения продолжал концентрироваться в Московском, Адмиралтейском, Центральном и Петроградском районах Санкт-Петербурга. К числу основных критериев при выборе офиса арендаторы относили месторасположение, транспортную доступность, наличие парковки, арендные ставки и прилегающую инфраструктуру.

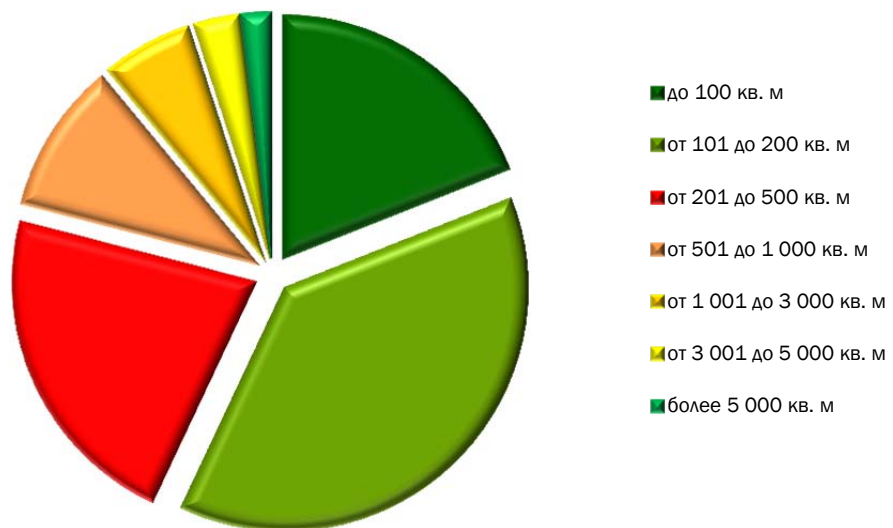
Ротация арендаторов сохраняется: компании предпочитают переезжать в офисы более высокого класса.

Консультанты ASTERA отметили высокую активность в течение рассматриваемого периода со стороны строительных и производственных компаний, ритейлеров бытовой техники и электроники, а также предприятий сферы услуг.

<...>

Более половины заявок, поступивших в компанию ASTERA в первом квартале 2013 года, пришлось на офисные помещения от *** до *** кв. м. При этом зафиксировано ***%-е сокращение количества заявок на площади от *** до *** кв. м по сравнению с предыдущим кварталом.

Диаграмма 3. Наиболее востребованные форматы офисных помещений, 1q2013



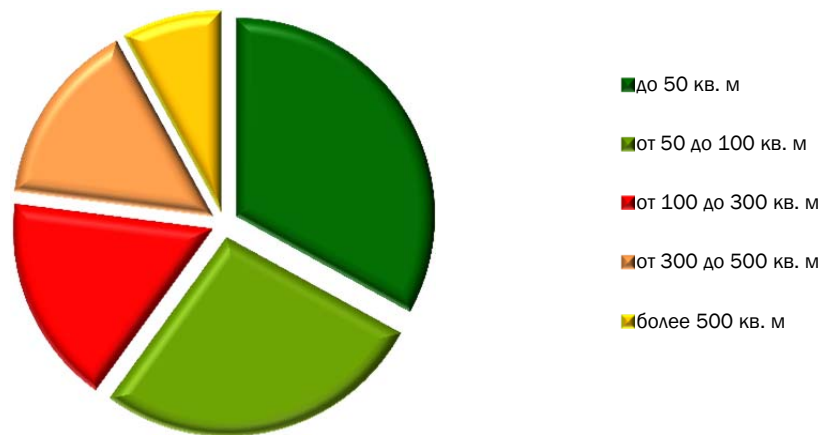
Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate



Компания GVA Sawyer приводит несколько иные данные по структуре спроса. Объем чистого поглощения за 1 квартал 2013 года на офисном рынке Санкт-Петербурга оценивается в *** тыс. кв. м.




Структура спроса по востребованной площади постепенно меняется в сторону уменьшения доли запросов на небольшие помещения. В 1 квартале 2013 года наблюдалось постепенное небольшое увеличение доли запросов на средние площади (особенно в сегменте *** кв. м) за счет уменьшения доли запросов на маленькие помещения.

Диаграмма 4. Наиболее востребованные форматы офисных помещений, 1q2013



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Среди крупнейших сделок на рынке офисных помещений можно отметить:

-  Gazprom International купил *** кв. м на Невском пр., д. 58;
-  продан БЦ на 7-й линии, д. 44 общей площадью *** кв. м;
-  Mail.Ru Group арендовала *** кв. м в БЦ Ренессанс Правда.

<...>





Ценовая ситуация

В среднем по рынку, уровень ставок аренды, номинированных в рублях, практически не изменился по сравнению с ситуацией на начало 2013 года.

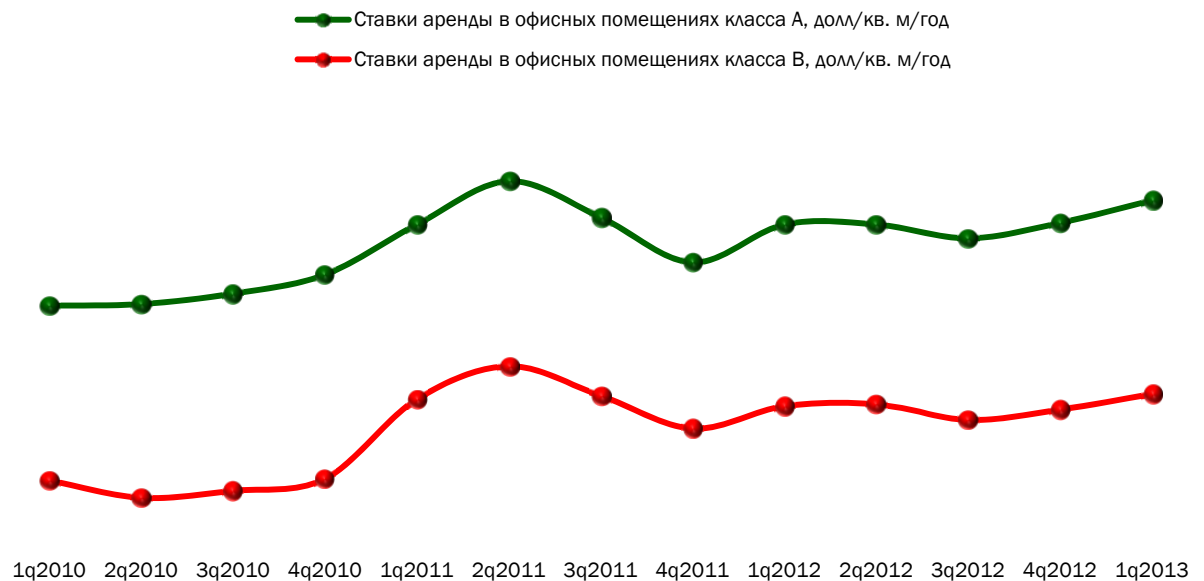
Увеличение ставок аренды в долларовом эквиваленте связано со снижением среднего курса доллара по отношению к рублю в первом квартале 2013 года (с *** руб. за *** долл до *** руб.).

Среднерыночные запрашиваемые арендные ставки на начало второго квартала 2013 года:

- в классе А составляют *** руб. за кв. м в месяц (*** долл за кв. м в год), включая операционные расходы, не включая НДС;

- в классе В составляют *** руб. за кв. м в месяц (*** долл за кв. м в год), включая операционные расходы, не включая НДС.

Диаграмма 5. Ставки аренды в офисных помещениях Санкт-Петербурга, 2010–2013



Источник: Colliers International

<...>

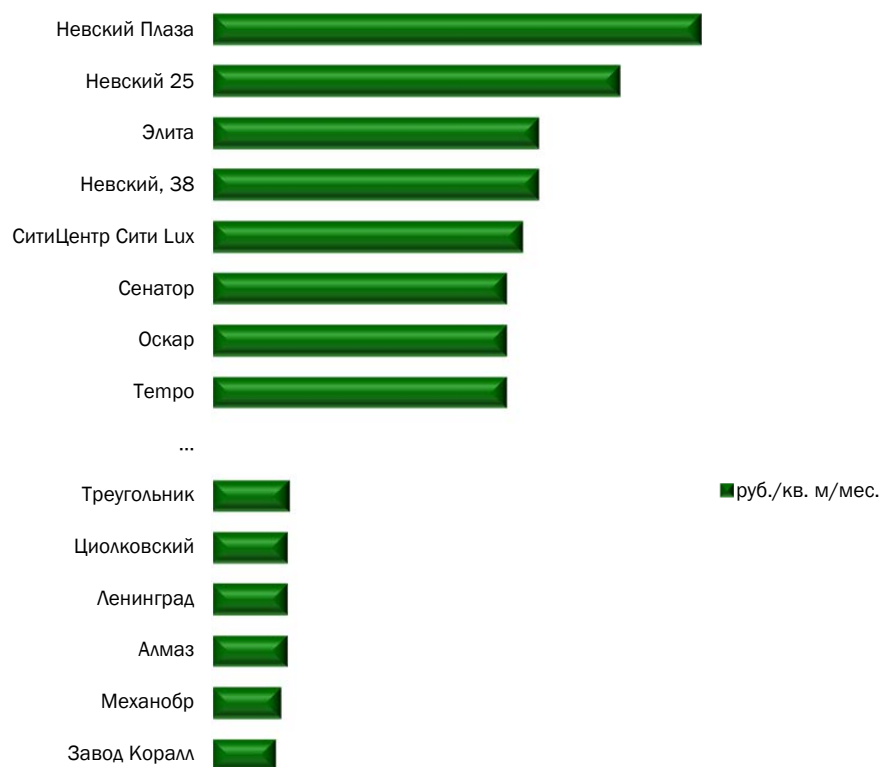




По итогам мониторинга AnalyticResearchGroup выяснилось, что, как правило, в бизнес - центрах Санкт-Петербурга и Ленинградской области цена исчисляется в рублях за квадратный метр в месяц.

Если привести все полученные в процессе мониторинга данные к единообразному виду¹, то минимальная цена варьируется от *** руб. (бизнес – центр Завод Коралл) до *** руб. за кв. м в месяц (бизнес – центр Невский Плаза).

Диаграмма 6. Минимальная стоимость аренды в бизнес – центрах Санкт-Петербурга (логарифмическая шкала), июнь 2013



Источник: AnalyticResearchGroup

¹ Цены аренды в долларах пересчитаны на 04.06.2013 года.





Новости рынка

ВТБ продает офисное здание в центре города

В конце января 2013 года дочерняя компания Банка ВТБ – «Эстейт Менеджмент» – объявила о продаже офисного здания в Центральном районе Санкт-Петербурга, которое ранее использовалось в качестве служебных помещений банка. Комплекс общей площадью почти *** кв. м расположен на ул. Харьковской, д. 3-5.

Комплекс офисных зданий состоит из двух строений: 5-этажного здания площадью *** кв. м и 3-этажного - площадью *** кв. м, соединенных крытой галереей. Оба строения расположены на едином земельном участке площадью *** кв. м.

<...>

Офисная недвижимость: разница в цене

Москва является абсолютным лидером по величине ставки на аренду офисной недвижимости среди городов России, Украины и Казахстана. Второе место по величине ставок занимает Санкт-Петербург.

Максимальные ставки аренды в Москве почти втрое превышают аналогичные показатели в других изученных городах. При этом средние арендные ставки в Санкт-Петербурге, Киеве, Алматы и Астане находятся на одном уровне. В Москве арендные ставки устанавливаются в расчете за кв. м в год, тогда как собственники офисных зданий в других городах предпочитают устанавливать их из расчета за кв. м в месяц. Стандартный срок аренды офисов в российской столице составляет *** лет, в других городах не превышает пяти лет. Договоры на минимальные сроки аренды (от *** мес.) все еще встречаются в зданиях класса В в Петербурге, Алматы и Астане. Такие выводы содержатся в исследовании офисного рынка Москвы, Санкт-Петербурга, Киева, Алматы и Астаны компании Jones Lang LaSalle.

<...>

Таблица 2. Условия аренды офисов в разных городах, 2012

| | Стандартный срок аренды | Арендные каникулы | Стоимость отделочных работ, долл на кв. м |
|-----------------|-------------------------|-------------------|---|
| Москва | | 3 – 6 мес. | |
| Санкт-Петербург | | 2 недели – 3 мес. | |

Источник: Jones Lang LaSalle

<...>





Рынок многофункциональной недвижимости России

Согласно данным Urban Land Institute (ULI, США), многофункциональные комплексы (МФК) включают в себя *** и более значимых доходных функции (такие как торговля, офисы, жилье, гостиница, развлечения/культурные учреждения /рекреации, выставочные площади, склады), которые являются в проекте взаимоподдерживающими, обеспечивают более эффективное использование земельного участка.

В 4 квартале 2012 года компания GVA Sawyer провела исследование по многофункциональной недвижимости, в ходе которого выяснилось, что Омск по-прежнему является самым обеспеченным многофункциональной недвижимостью городом, население которого превышает *** млн чел. Среди крупнейших проектов города отмечаются: МФК «Континент» (*** тыс. кв. м, в составе которого торговая составляющая – **%, офисная – **%, гостиничная – **%, выставочная – **% от общей площади комплекса) и МФК «Миллениум» (*** тыс. кв. м, где офисы занимают **%, торговля – **%, гостиница – **% и развлечения – **%).

В Санкт-Петербурге функционируют *** МФК, общей площадью более *** тыс. кв. м. В *** комплексах из *** преобладает гостиничная функция: «Невский Плаза» (**% - гостиничная составляющая), комплекс «У Московских ворот» (**%), «Ренессанс Форум» (**%), МФК «Москва» (**%). Торговая функция преобладает над остальными в 3-х проектах, а именно: «Гранд Каньон» (**%), «Нептун» (**%) и «Варшавский экспресс» (**%). Офисная функция в проекте «Толстой сквер» - **. При этом офисная составляющая присутствует во всех действующих МФК, то же касается и торговой функции, она отсутствует лишь в проекте «У Московских ворот». Складская функция (в сочетании с офисной и торговой) есть лишь в одном проекте «Квартал Центр бизнеса и торговли», в котором она является доминирующей.

<...>

В целом по России в 2012 году сегмент многофункциональной недвижимости показал крайне низкий ввод новых площадей. Так, в 2013 году был введен только 1 комплекс МФК «Гостиница Москва» в Москве (общая площадь проекта *** кв. м, зона гостиницы *** кв. м (** номеров), офисы *** кв. м, торговля *** кв. м, *** апартаментов (от *** кв. м до *** кв. м), конгресс-холл и другие). С декабря 2012 года на начало 2013 года перенесен ввод МФК «Меркурий Сити» (*** кв. м), расположенный в ММДЦ «Москва Сити». Меркурий Сити на данный момент является самым высоким зданием в Европе (*** м).

При этом во всех сегментах сегодня наблюдается тенденция увеличения девелоперской активности, в том числе и в региональных городах.

В первую очередь девелоперы анонсируют свои «размороженные» проекты, осуществление которых в кризис не представлялось возможным. Из наиболее знаковых проектов, отметим: МФК рядом с Crocus City (девелопер CrocusGroup) в Москве, МФК «Европа» и МФК «Азия» в Екатеринбурге и МФК Zeppelin в Перми.





Необходимо отметить, что часть проектов изменила свою структуру, это БЦ «Лотос» в Москве, в котором (по докризисной концепции) должно было разместиться *** кв. м площадей, ***% из которых – офисы. Согласно новой концепции, офисы займут не более *** кв. м и появятся апартаменты (*** кв. м), также в комплексе будут торговые площади. Второй крупный проект, подвергшийся реконцепции – МФК, расположенный в Береговом проезде в Москве. Он также лишился части офисов в пользу апартаментов. Девелопер обоих московских проектов MR Group.

Таблица 3. Крупные проекты многофункциональных комплексов, о строительстве которых заявлено в 2012 году

| Объект | Месторасположение | Параметры проекта | Девелопер/Инвестор/Собственник |
|--------|---|-------------------|--------------------------------|
| МФК | Крестовский остров, рядом с «Газпром арена» | | |

Источник: GVA Sawyer

Москва по-прежнему удерживает лидирующие позиции по количеству заявленных проектов – почти *** млн кв. м проектов (в том числе и «размороженные»). На втором месте - Санкт-Петербург. На третьем месте по количеству заявленных в 2012 году проектов является Екатеринбург.

Среди основных тенденций развития МФК в городах-миллиониках 2012 года можно выделить:

- перенос сроков строительства объектов;
- «размораживание» проектов;
- снижение объемов ввода новых площадей;
- реконцепция докризисных проектов, снижение/отказ от офисной составляющей в пользу жилья / апартаментов;
- пофазовый ввод в эксплуатацию объектов.

Активное развитие формата МФК, будет по-прежнему наблюдаться в Москве и Санкт-Петербурге, многие крупные города по-прежнему не готовы к реализации проектов подобного масштаба, о чем говорит ограниченный спрос на некоторые типы недвижимости. Но наибольшая сложность для девелопера - это привлечение большего количества денежных средств по сравнению с моноформатным проектом, что связано, как правило, с масштабностью многофункционального проекта.





Инвестиции в сегменты рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

В 2012 году на Санкт-Петербургском рынке инвестиций произошла практически полная локализация. Возможные покупки рассматривали только игроки с опытом работы на российском рынке. Инвесторы фокусировались на доходной недвижимости и требовали как высокого качества здания, так и максимально возможной доходности.

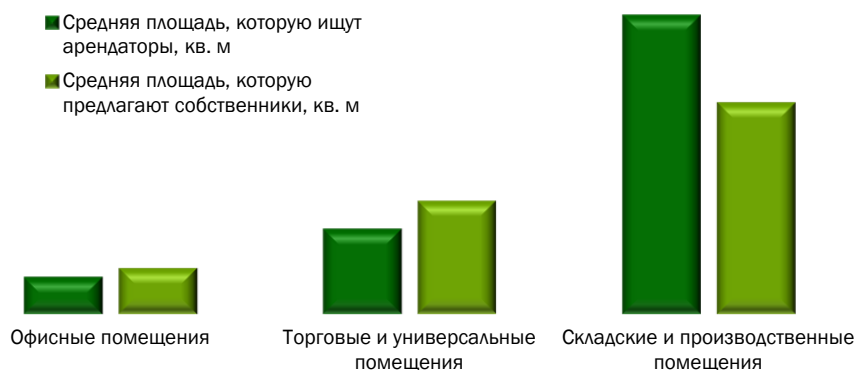
<...>

Одной из основных тенденций 2012 года стал интерес российского капитала к коммерческой недвижимости как к объекту долгосрочных вложений. Привлекательность рынка и стабильность условий для инвестиций имеют главное значение для вложений сегодня. Наибольший интерес инвесторы проявляли к доходной торговой недвижимости, значительно возросло внимание к региональным и суперрегиональным торговым центрам. Наряду с этим, активно рассматривались объекты складской недвижимости, как готовые и уже заполненные арендаторами проекты, так и площадки для возведения новых логистических центров. Далее следовали участки под жилье и гостиницы. Большинство крупных инвестиционных сделок было заключено в сегменте торговой недвижимости во 2 полугодии 2012 года. Среди них сделки по таким проектам как ТРЦ «Лето», ТРЦ «Питерленд», ТРК «Пулково – III», ТЦ «Суперсива», ТРК «Сити Молл».

Негативно на настроении инвесторов сказываются ограничения администрации Санкт-Петербурга на выдачу новых разрешений на строительство.

По итогам января 2013 года по Санкт-Петербургу дисбаланс между спросом и предложением в площадях складских и производственных помещений составил почти ***%. По остальным типам помещений разница в площадях составила ***%.

Диаграмма 7. Средняя площадь помещений, которую ищут арендаторы и предлагают собственники, 1 февраля 2013



Источник: АрКоН

<...>





Изменения законодательства России о недвижимости и строительстве в 2013 году

Изменения 2013 года, вносимые в Градостроительный кодекс РФ:

1. С 1 января 2013 года вступает в силу глава 6.2 ГрК РФ «Эксплуатация зданий, сооружений», устанавливающая требования к эксплуатации зданий и сооружений, обязанности лиц, ответственных за их эксплуатацию, регулирующая приостановление и прекращение эксплуатации этих объектов и др.

Так, по общему правилу ответственными за эксплуатацию зданий и сооружений становятся их собственники или иные лица, владеющие ими на ином законном основании (на праве аренды, хозяйственного ведения, оперативного управления и т.п.). Если число собственников составляет два и более, решения по вопросам эксплуатации принимаются по соглашению всех собственников. Если их более пяти – решения принимаются на общем собрании таких собственников.

<...>

2. С 1 июля 2013 года существенно изменятся положения ст.60 ГрК РФ, регулирующей возмещение вреда, причиненного вследствие недостатков работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства.

Так, будут введены размеры компенсаций потерпевшему и его родственникам, выплачиваемые собственником здания в случае разрушения или повреждения здания либо части здания, а также в случае нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания. Размер компенсаций – от *** до *** млн. руб. (выплачивается сверх возмещения причиненного вреда).

<...>

3. С 1 июля 2013 года саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в пределах средств своих компенсационных фондов будут нести не субсидиарную (как сейчас), а солидарную ответственность по обязательствам своих членов, возникшим вследствие причинения вреда (изменения в ст.ст.55.16 и 55.22 ГрК РФ).

То есть обращение за возмещением вреда к саморегулируемым организациям будет допускаться без предварительного решения этого вопроса с членом данной организации, действиями которого был причинен ущерб.

<...>





Тенденции развития рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

Офисная недвижимость

Бизнес – центры Санкт-Петербурга: годы берут свое

Современные города устроены таким образом, что за каждый квадратный метр асфальта ближе к центру девелоперы устраивают настоящую войну. В то время как архитектурный надзор пытается спасти памятники архитектуры, бизнесмены уже заводят экскаваторы, чтобы снести невыгодное на их взгляд здание и построить на этом месте новый стеклянный и, главное, доходный бизнес - центр.

Однако выход из этого противостояния есть. Необязательно что-то рушить, чтобы получить ликвидный объект. Старые здания также могут стать стартовой площадкой для офисной конгломерации. Но у данного вида есть ряд особенностей, которые стоит учитывать.

Города зачастую насыщены бизнес - центрами, которые расположены в почти разваливающихся зданиях. Однако такие объекты, как правило, расположены в центральных районах города. Поэтому для арендаторов они очень удобны и привлекательны. Но для владельца содержание такого здания оказывается очень затратным. Поэтому стоит сразу определиться, может ли компания в полном объеме профинансировать эксплуатацию такого рода объектов и есть ли смысл их приобретать.

Большинство аналитиков сходятся во мнении, что главное для «старых» зданий, которые планируется использовать в качестве бизнес - центров, - грамотная эксплуатация. Так, начальник отдела эксплуатации компании Jones LangLaSalle Ольга Зорина считает, что для управляющей компании не имеет особого значения, построен ли бизнес - центр год или десять лет назад, при условии, что в течение всего этого времени проводились все необходимые работы для поддержания здания в надлежащем состоянии.

<...>

Центральный – самый благоприятный район для БЦ

Наиболее перспективным районом Петербурга с точки зрения ввода новых бизнес – центров на конец февраля 2013 года остается Центральный.

Аналитики инвестиционно-девелоперской компании «Рюрик Менеджмент» отмечают, что в Центральном районе сейчас готовится к вводу комплекс «Невская ратуша». Без учета площадей для администрации Петербурга здесь будет более *** тыс. кв. м. офисов.

На Херсонской улице группа «Ренессанс» возводит бизнес - центр на месте бывшей типографии газеты «Правда» - *** тыс. кв. м. Рядом на Синопской набережной находится проект группы «СТАРТ Девелопмент» - порядка *** тыс. кв. м.





Но самый благоприятный в городе для арендаторов - это проект офисного девелопмента на территории бывшего завода Россия, принадлежащий группе «Теорема». Однако площадей в этом году здесь будет доступно немного, порядка *** тыс. кв. м.

По словам Алексея Гулевского, руководителя отдела консалтинга ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate, центральный район был и остается наиболее привлекательным для арендаторов – это деловой центр города, и спрос на помещения здесь стабильно высокий. Уровень вакансии в большинстве бизнес - центров составляет **%. Несмотря на большое количество заявленных офисных проектов и рост конкуренции, район останется привлекательным для девелопмента. Среди остальных районов можно выделить и Московский, как формирующуюся деловую зону. Доля обоих районов в общем прогнозируемом объеме нового предложения в 2013 году составит почти 90% от всех вводимых бизнес - центров.

<...>

Торговая недвижимость

Тенденции рынка торгово-развлекательной недвижимости Санкт-Петербурга:

1. Высокий уровень спроса на торговую недвижимость формата street retail приводит к сокращению предложения свободных помещений в наиболее ликвидных локациях. Однако в основных торговых коридорах число предложений сохраняется на достаточно высоком уровне.

2. Продолжает активно развиваться интернет-торговля. Операторы ритейла используют этот канал сбыта для увеличения объемов продаж. В течение отчетного квартала продолжились открываться пункты выдачи товаров как в торговых центрах, так и в формате street retail.

<...>

Складская недвижимость

В течение 2012–2013 годов заметно возрос интерес к складскому сегменту со стороны инвесторов — был закрыт ряд крупных сделок. Строительство новых объектов возобновилось. Однако девелоперы, реализующие масштабные проекты, вели себя довольно осторожно, ожидая привлекательного арендатора, прежде чем выпускать новые очереди.

На этом фоне все более популярны сделки формата built-to-suit. Данный формат имеет очевидные плюсы как для собственника, так и для арендатора (покупателя):

- собственник ограждает себя от большинства рисков, связанных с заполняемостью объекта;
- арендатор (покупатель) в свою очередь практически перестает зависеть от все более возрастающих арендных ставок.

<...>





Приложения

Приложение 1. Европейская классификация торговых центров (Urban land institute)

Торговые Центры по европейской классификации (на основе классификации Urban land Institute в обработке/оптимизации/переведе SMT Developments) подразделяются на следующие основные категории:

Микрорайонный торговый центр (Neighborhood Shopping Center)

Микрорайонный торговый центр осуществляет продажу товаров повседневного спроса (продукты питания, лекарства и т.п.) и бытовых услуги (те, в которых возникает ежедневная потребность у покупателей прилегающей торговой зоны).

<...>

Окружной торговый центр (Community Shopping Center)

Первоначально, окружные центры формировались вокруг продуктового или универсального магазина, служившего якорем, в дополнение к супермаркетам. Из всех базовых типов торговых центров, характеристики окружных центров подверглись наибольшему изменению, продолжающимся до сих пор.

<...>

Подтипы торговых центров

Специализированный торговый центр (Speciality Shopping Center) — в данном торговом центре якорем является крупный магазин аудио-, видео- и бытовой техники, товаров для дома, мебели, и т.п. Магазины аксессуаров основной специализации торгового центра и прочие, дополняющие ассортимент основного оператора, являются сопутствующими.

Фестивальный центр (Festival Center) — в данном торговом центре якорем являются развлекательные комплексы и рестораны, сопутствующими — магазины одежды и обуви, подарков и прочие.

Торговые центры моды (Fashion Center) характеризуются большими размерами – от 25 тыс. до 50 тыс. кв.м. Основными арендаторами в них стали магазины женской готовой одежды, мужской одежды, обуви, магазины для всей семьи и специализированные магазины, представляющие определенные торговые марки.

<...>





Приложение 2. Классификация торговых центров по зонам охвата

| Тип торгового центра | Концепция | Общая площадь, кв. м | Площадь участка, Га | Типовые якорные арендаторы | | Доля якорных арендаторов в общей площади | Первичная зона обслуживания, км | Минимальное необходимое количество жителей в первичной зоне, чел. | Время в пути на личном автотранспорте, мин. |
|---------------------------------------|---|----------------------|---------------------|----------------------------|---|--|---------------------------------|---|---|
| | | | | Количество | Тип | | | | |
| Микрорайонный/Районный торговый центр | Доступность для местных жителей | | | | Супермаркет | | | | |
| Окружной торговый центр | Представлены основные группы товаров, доступность для местных жителей | | | | Дискаунтер, супермаркет, косметика и парфюмерия, хозяйственные товары, большие специализированные/дискаунтеры, торгующие бытовой техникой | | | | |

Источник: GVA Sawyer





Приложение 3. Классификация складских помещений

В классификации компании Knight Frank отражены преимущественно технические характеристики объектов без учета их месторасположения. Однако критерий географического местоположения, в частности транспортной доступности и удаленности от главных магистралей, является одним из основополагающих при принятии компанией решения об аренде объекта.

Таблица 4. Классификация складских помещений, Knight Frank

| Класс | Характеристика |
|-------|---|
| A+ | 1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 12 м и расстоянием между пролетами не менее 24 м. |
| | 2. Площадь застройки 40–45%. |
| | 3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от земли. |
| | 4. Высокие потолки — не менее 13 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования. |
| | 5. Регулируемый температурный режим. |
| | 6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. |
| | 7. Наличие системы вентиляции. |

Источник: Knight Frank





Приложение 4. Список таблиц и диаграмм

| | |
|---|----|
| ТАБЛИЦА 1. КЛАССИФИКАЦИЯ БИЗНЕС - ЦЕНТРОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА | 14 |
| ТАБЛИЦА 2. ОБЪЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 1 КВАРТАЛЕ 2013 ГОДА | 16 |
| ТАБЛИЦА 3. БИЗНЕС - ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТИЕ КОТОРЫХ ОЖИДАЕТСЯ В ТЕЧЕНИЕ 2-4 КВАРТАЛОВ 2013 ГОДА..... | 17 |
| ТАБЛИЦА 4. БИЗНЕС – ЦЕНТРЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ГОТОВЯЩИЕСЯ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, 2013–2015 | 27 |
| ТАБЛИЦА 5. ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК НА РЫНКЕ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 1Q2013 | 31 |
| ТАБЛИЦА 6. ПРОГНОЗ АРЕНДНЫХ СТАВОК ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПРИ НОМИНАЦИИ В РУБЛЯХ, 2012–2013 | 42 |
| ТАБЛИЦА 7. ДИАПАЗОН СТАВОК АРЕНДЫ В КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ЗДАНИЯХ, 2012 | 46 |
| ТАБЛИЦА 8. УСЛОВИЯ АРЕНДЫ ОФИСОВ В РАЗНЫХ ГОРОДАХ, 2012 | 47 |
| ТАБЛИЦА 9. СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ МАШИНОМЕСТА В ОФИСНЫХ КОМПЛЕКСАХ | 48 |
| ТАБЛИЦА 10. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 1Q2013 | 55 |
| ТАБЛИЦА 11. ТОП-3 ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 2013..... | 56 |
| ТАБЛИЦА 12. ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В 1 КВАРТАЛЕ 2013 ГОДА..... | 56 |
| ТАБЛИЦА 13. ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТИЕ КОТОРЫХ ОЖИДАЕТСЯ ВО 2-4 КВАРТАЛАХ 2013 ГОДА (БЕЗ УЧЕТА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ, ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ РАНЕЕ) | 59 |
| ТАБЛИЦА 14. ОБЪЕКТЫ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, 2013-2016 | 69 |
| ТАБЛИЦА 15. ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫХ СДЕЛОК НА РЫНКЕ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 1Q2013..... | 72 |
| ТАБЛИЦА 16. ДИАПАЗОН АРЕНДНЫХ СТАВОК ПО ОСНОВНЫМ ТОРГОВЫМ КОРИДОРАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 2012–2013 | 74 |
| ТАБЛИЦА 17. ДИАПАЗОН СТАВОК АРЕНДЫ ДЛЯ ОПЕРАТОРОВ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 1Q2013 | 76 |
| ТАБЛИЦА 18. ПРОГНОЗ АРЕНДНЫХ СТАВОК ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПРИ НОМИНАЦИИ В РУБЛЯХ, 2012–2013 | 77 |
| ТАБЛИЦА 19. ФУНКЦИОНИРУЮЩИЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ УК АДАМАНТ, ИЮНЬ 2013 | 83 |
| ТАБЛИЦА 20. СТРОЯЩИЕСЯ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ УК АДАМАНТ, ИЮНЬ 2013 | 84 |
| ТАБЛИЦА 21. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИКЕА, 2011–2012..... | 85 |
| ТАБЛИЦА 22. ОБЪЕКТЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ ДО КОНЦА 2013 ГОДА..... | 99 |





| | |
|---|-----|
| ТАБЛИЦА 23. ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК НА РЫНКЕ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ, 1Q2013..... | 107 |
| ТАБЛИЦА 24. КЛАССИФИКАЦИЯ НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ ПО ТЕМПЕРАТУРНОМУ РЕЖИМУ | 113 |
| ТАБЛИЦА 25. НОВЫЕ НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫЕ СКЛАДЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, МАРТ 2013 | 118 |
| ТАБЛИЦА 26. ПРОЕКТЫ ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ЗАЯВЛЕННЫЕ К ОТКРЫТИЮ В 2013..... | 141 |
| ТАБЛИЦА 27. КРУПНЫЕ ПРОЕКТЫ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ, О СТРОИТЕЛЬСТВЕ КОТОРЫХ ЗАЯВЛЕНО В 2012 ГОДУ | 161 |
| ТАБЛИЦА 28. ИНДИКАТОРЫ ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА, 2012..... | 165 |
| ТАБЛИЦА 29. КЛАССИФИКАЦИЯ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ, KNIGHT FRANK..... | 202 |
| | |
| ДИАГРАММА 1. СТРУКТУРА ОФИСНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ ОБЪЕКТОВ, 1Q2013 | 18 |
| ДИАГРАММА 2. СТРУКТУРА ОЖИДАЕМОГО В 2013 ГОДУ ОФИСНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ ОБЪЕКТОВ..... | 19 |
| ДИАГРАММА 3. ОЖИДАЕМОЕ ОФИСНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО РАЙОНАМ, 2Q-4Q2013 | 19 |
| ДИАГРАММА 4. ГРАФИК ВВОДА ПЛОЩАДЕЙ В БЦ, ЗАПЛАНИРОВАННЫХ К ОТКРЫТИЮ ВО 2-4 КВАРТАЛАХ 2013 ГОДА | 20 |
| ДИАГРАММА 5. ДИНАМИКА ЗАПОЛНЯЕМОСТИ, 2010—2013 | 20 |
| ДИАГРАММА 6. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ БИЗНЕС - ЦЕНТРОВ ПО РАЙОНАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ИЮНЬ 2013 | 21 |
| ДИАГРАММА 7. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО РАЙОНАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ИЮНЬ 2013 | 22 |
| ДИАГРАММА 8. СТРУКТУРА БИЗНЕС – ЦЕНТРОВ КЛАССА А В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, ИЮНЬ 2013 | 23 |
| ДИАГРАММА 9. СТРУКТУРА БИЗНЕС – ЦЕНТРОВ КЛАССА В В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, ИЮНЬ 2013 | 23 |
| ДИАГРАММА 10. СТРУКТУРА БИЗНЕС – ЦЕНТРОВ КЛАССА С В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, ИЮНЬ 2013.... | 24 |
| ДИАГРАММА 11. СТРУКТУРА БИЗНЕС – ЦЕНТРОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ИЮНЬ 2013 | 24 |
| ДИАГРАММА 12. СТРУКТУРА БИЗНЕС - ЦЕНТРОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ПЛОЩАДЯМ, ИЮНЬ 2013 | 25 |
| ДИАГРАММА 13. НАЛИЧИЕ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В БИЗНЕС – ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ИЮНЬ 2013 | 25 |
| ДИАГРАММА 14. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ БИЗНЕС - ЦЕНТРОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ГОДУ ВВОДА, ИЮНЬ 2013 | 26 |
| ДИАГРАММА 15. СТРУКТУРА СПРОСА НА КАЧЕСТВЕННЫЕ ОФИСНЫЕ ОБЪЕКТЫ ПО СПЕЦИАЛИЗАЦИИ АРЕНДАТОРОВ, 1Q2013 | 28 |
| ДИАГРАММА 16. СТРУКТУРА СПРОСА НА КАЧЕСТВЕННЫЕ ОФИСНЫЕ ОБЪЕКТЫ АРЕНДАТОРОВ В СФЕРЕ УСЛУГ, 1Q2013 | 29 |





| | |
|--|----|
| ДИАГРАММА 17. НАИБОЛЕЕ ВОСТРЕБОВАННЫЕ ФОРМАТЫ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, 1Q2013..... | 29 |
| ДИАГРАММА 18. НАИБОЛЕЕ ВОСТРЕБОВАННЫЕ ФОРМАТЫ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, 1Q2013..... | 30 |
| ДИАГРАММА 19. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОМПАНИЙ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, МАРТ 2013..... | 32 |
| ДИАГРАММА 20. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОТВЕТОВ НА ВОПРОС: «ИЗМЕНИЛАСЬ ЛИ ЗАНИМАЕМАЯ ОФИСНАЯ ПЛОЩАДЬ ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД?», МАРТ 2013 | 33 |
| ДИАГРАММА 21. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОТВЕТОВ НА ВОПРОС: «КАК ИЗМЕНИЛИСЬ ЗАТРАТЫ НА ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД?», МАРТ 2013 | 34 |
| ДИАГРАММА 22. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОТВЕТОВ НА ВОПРОС: «КАКОВЫ ВАШИ ПЛАНЫ ПО ЗАНИМАЕМОЙ ОФИСНОЙ ПЛОЩАДИ В БЛИЖАЙШИЕ ПОЛГОДА - ГОД?», МАРТ 2013..... | 35 |
| ДИАГРАММА 23. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОТВЕТОВ НА ВОПРОС: «ПЛАНИРУЕТСЯ ЛИ УВЕЛИЧЕНИЕ ЧИСЛЕННОСТИ ПЕРСОНАЛА В БЛИЖАЙШИЕ ПОЛГОДА - ГОД?», МАРТ 2013 | 36 |
| ДИАГРАММА 24. СТАВКИ АРЕНДЫ В ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 2010—2013 | 38 |
| ДИАГРАММА 25. СРЕДНИЕ СТАВКИ АРЕНДЫ ДЛЯ ОФИСОВ КЛАССА А И В С УЧЕТОМ ЭКСПЛУАТАЦИИ, БЕЗ НДС, 2008—2013 | 39 |
| ДИАГРАММА 26. ДИНАМИКА АРЕНДНЫХ СТАВОК В БИЗНЕС - ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 2008—2013 | 40 |
| ДИАГРАММА 27. ДИНАМИКА АРЕНДНЫХ СТАВОК ЗА ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫЕ ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, 2010—2013..... | 42 |
| ДИАГРАММА 28. МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ В БИЗНЕС – ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА (ЛОГАРИФМИЧЕСКАЯ ШКАЛА), ИЮНЬ 2013 | 43 |
| ДИАГРАММА 29. МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ В БИЗНЕС – ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА (ЛОГАРИФМИЧЕСКАЯ ШКАЛА), ИЮНЬ 2013 | 44 |
| ДИАГРАММА 30. ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ КАЧЕСТВЕННЫМИ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ (GLA) НА ТЫСЯЧУ ЖИТЕЛЕЙ, МАРТ 2013..... | 53 |
| ДИАГРАММА 31. ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ КАЧЕСТВЕННОЙ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ (GLA) НА 1 000 ЖИТЕЛЕЙ ПО ЗОНАМ ОХВАТА, МАРТ 2013 | 54 |
| ДИАГРАММА 32. ПРИРОСТ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО КВАРТАЛАМ, 2013 | 57 |
| ДИАГРАММА 33. ДИНАМИКА ПРИРОСТА ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЖИТЕЛЕЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПЛОЩАДЯМИ В ТЦ, 2008—2013..... | 58 |
| ДИАГРАММА 34. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО РАЙОНАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 1Q2013..... | 58 |
| ДИАГРАММА 35. ТИПЫ ПАРКОВОК В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, МАРТ 2013..... | 60 |
| ДИАГРАММА 36. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ ПО РАЙОНАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ИЮНЬ 2013..... | 62 |
| ДИАГРАММА 37. СТРУКТУРА ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ТИПАМ, ИЮНЬ 2013 | 63 |





| | |
|---|-----|
| ДИАГРАММА 38. СТРУКТУРА ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО СПЕЦИАЛИЗАЦИИ, ИЮНЬ 2013 | 64 |
| ДИАГРАММА 39. СТРУКТУРА ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ПЛОЩАДЯМ, ИЮНЬ 2013 | 65 |
| ДИАГРАММА 40. СТРУКТУРА ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ТОРГОВЫМ ПЛОЩАДЯМ, ИЮНЬ 2013 | 66 |
| ДИАГРАММА 41. ТИПЫ ПАРКОВОК В ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ИЮНЬ 2013 | 67 |
| ДИАГРАММА 42. НАЛИЧИЕ ЗОНЫ РАЗВЛЕЧЕНИЙ В ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫХ ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ИЮНЬ 2013 | 67 |
| ДИАГРАММА 43. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ГОДУ ВВОДА, ИЮНЬ 2013 | 68 |
| ДИАГРАММА 44. РАССМАТРИВАЕМЫЙ МЕТРАЖ ПОМЕЩЕНИЙ В ТЦ ПО ЗАЯВКАМ КЛИЕНТОВ, 1Q2013 | 70 |
| ДИАГРАММА 45. РАССМАТРИВАЕМЫЙ МЕТРАЖ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ЗАЯВКАМ КЛИЕНТОВ, 1Q2013 | 71 |
| ДИАГРАММА 46. ОСНОВНЫЕ ПРОФИЛИ КЛИЕНТОВ В ТЦ ПО ЗАЯВКАМ, 1Q2013 | 71 |
| ДИАГРАММА 47. ОСНОВНЫЕ ПРОФИЛИ КЛИЕНТОВ В STREET RETAIL ПО ЗАЯВКАМ, 1Q2013 | 72 |
| ДИАГРАММА 48. СРЕДНИЕ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 1Q2013 | 75 |
| ДИАГРАММА 49. ДИНАМИКА АРЕНДНЫХ СТАВОК ЗА ВСТРОЕНО-ПРИСТРОЕННЫЕ ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 2010—2013 | 77 |
| ДИАГРАММА 50. КРУПНЕЙШИЕ СЕТЕВЫЕ ДЕВЕЛОПЕРЫ (ПО GLA ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ), 2013 | 80 |
| ДИАГРАММА 51. ОБЪЕМ ВЫРУЧКИ КОМПАНИИ ИКЕА, 2001—2012 | 86 |
| ДИАГРАММА 52. ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, 2011—2013 | 97 |
| ДИАГРАММА 53. ДИНАМИКА ВВОДА КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ, 2008—2013 | 97 |
| ДИАГРАММА 54. СТРУКТУРА КАЧЕСТВЕННОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ, 2013 | 98 |
| ДИАГРАММА 55. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВУЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫХ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ (GLA), 2012 | 98 |
| ДИАГРАММА 56. СТРУКТУРА СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ ПО ПЛОЩАДЯМ, 2012—2013 | 101 |
| ДИАГРАММА 57. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ ПО КЛАССАМ, МАРТ 2013 | 102 |
| ДИАГРАММА 58. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ ПО КЛАССАМ, 2012—2013 | 102 |
| ДИАГРАММА 59. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ ПО РАЙОНАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, 2012—2013 | 103 |





| | |
|--|-----|
| ДИАГРАММА 60. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ ПО РАЙОНАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, 2012–2013 | 104 |
| ДИАГРАММА 61. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ ПО ОТДАЛЕННОСТИ ОТ КАД, 2012–2013 | 105 |
| ДИАГРАММА 62. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ ПО РАБОЧЕЙ ВЫСОТЕ ПОТОЛКА, 2012–2013 | 105 |
| ДИАГРАММА 63. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ГОДУ ВВОДА, МАРТ 2013..... | 106 |
| ДИАГРАММА 64. СТРУКТУРА СПРОСА НА СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ, 2013..... | 107 |
| ДИАГРАММА 65. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА АРЕНДАТОРОВ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО СПЕЦИАЛИЗАЦИИ, 2013..... | 108 |
| ДИАГРАММА 66. ДОЛИ ЗАЯВОК НА СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, 1Q2013 . | 109 |
| ДИАГРАММА 67. ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ВАКАНСИИ И СТАВОК АРЕНДЫ (НЕ ВКЛЮЧАЯ НДС, ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ), 2011–2013..... | 110 |
| ДИАГРАММА 68. СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ В СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, МАРТ 2013..... | 112 |
| ДИАГРАММА 69. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ЕМКОСТЯМ (N=33), 2012–2013 | 121 |
| ДИАГРАММА 70. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЕМКОСТЕЙ НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ДОЛЯХ ОТ СУММАРНОЙ ЕМКОСТИ ОБЪЕКТОВ, 2012–2013..... | 121 |
| ДИАГРАММА 71. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО СХЕМЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (N=33), 2012–2013 | 122 |
| ДИАГРАММА 72. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ТИПУ СКЛАДА (N=33), 2012–2013 | 122 |
| ДИАГРАММА 73. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ТИПУ ХРАНЕНИЯ (N=33), МАРТ 2013 | 123 |
| ДИАГРАММА 74. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЕМКОСТЕЙ НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ПРОМЫШЛЕННЫМ ЗОНАМ, 2012–2013 | 123 |
| ДИАГРАММА 75. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ПО РАЙОНАМ (N=33), 2012–2013 | 124 |
| ДИАГРАММА 76. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ОТДАЛЕННОСТИ ОТ КАД, 2012–2013..... | 125 |
| ДИАГРАММА 77. НАЛИЧИЕ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ (N=33), 2012–2013..... | 128 |
| ДИАГРАММА 78. ЦЕНЫ АРЕНДЫ В НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, 2012–2013 | 129 |
| ДИАГРАММА 79. ЦЕНЫ ОТВЕТСТВЕННОГО ХРАНЕНИЯ В НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ, МАРТ 2013..... | 130 |





| | |
|---|-----|
| ДИАГРАММА 80. СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ КРУПНЫХ ГОРОДОВ РОССИИ ГОСТИНИЧНЫМИ НОМЕРАМИ НА 1 ТЫС. ЖИТЕЛЕЙ, 2012..... | 136 |
| ДИАГРАММА 81. ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ КАЧЕСТВЕННЫМИ ГОСТИНИЧНЫМИ НОМЕРАМИ НА ТЫСЯЧУ ЖИТЕЛЕЙ, 2013 | 137 |
| ДИАГРАММА 82. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОМЕРНОГО ФОНДА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, 2013 | 138 |
| ДИАГРАММА 83. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ УПРАВЛЕНИЯ ГОСТИНИЦЕЙ, 2013..... | 139 |
| ДИАГРАММА 84. ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ КАЧЕСТВЕННОГО НОМЕРНОГО ФОНДА В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, 2007–2013 | 140 |
| ДИАГРАММА 85. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ГОСТИНИЦ ПО РАЙОНАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ИЮНЬ 2013..... | 142 |
| ДИАГРАММА 86. СТРУКТУРА ГОСТИНИЦ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ, ИЮНЬ 2013 | 143 |
| ДИАГРАММА 87. СТРУКТУРА ГОСТИНИЦ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ЗВЕЗДАМ, ИЮНЬ 2013..... | 144 |
| ДИАГРАММА 88. СТРУКТУРА ГОСТИНИЦ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО КОЛИЧЕСТВУ НОМЕРОВ, ИЮНЬ 2013 | 144 |
| ДИАГРАММА 89. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ГОСТИНИЦ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ГОДУ ВВОДА, ИЮНЬ 2013 | 145 |
| ДИАГРАММА 90. СТРУКТУРА ОПЕРАТОРОВ ГОСТИНИЦ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ИЮНЬ 2013 | 145 |
| ДИАГРАММА 91. КОЛИЧЕСТВО ТУРИСТОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, 2006–2012 | 146 |
| ДИАГРАММА 92. СООТНОШЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ В ГОСТИНИЦАХ КАТЕГОРИИ 3-5*, 2013..... | 148 |
| ДИАГРАММА 93. СООТНОШЕНИЕ СТОИМОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ В ГОСТИНИЦАХ КАТЕГОРИИ 3-5* К СТОИМОСТИ 3* НОМЕРА, 2013 | 149 |
| ДИАГРАММА 94. СООТНОШЕНИЕ СТОИМОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ В ГОСТИНИЦАХ КАТЕГОРИИ 3-5* И ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ, 2013 | 150 |
| ДИАГРАММА 95. СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРОДАЖИ НОМЕРА (ADR), 2009–2013..... | 151 |
| ДИАГРАММА 96. СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В НОМЕРАХ ЭКОНОМ КЛАССА В ГОСТИНИЦАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В НИЗКИЙ СЕЗОН, ИЮНЬ 2013 | 151 |
| ДИАГРАММА 97. СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В НОМЕРАХ КЛАССА СТАНДАРТ В ГОСТИНИЦАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В НИЗКИЙ СЕЗОН, ИЮНЬ 2013 | 152 |
| ДИАГРАММА 98. СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В НОМЕРАХ КЛАССА ЛЮКС В ГОСТИНИЦАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В НИЗКИЙ СЕЗОН, ИЮНЬ 2013 | 152 |
| ДИАГРАММА 99. СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В НОМЕРАХ ЭКОНОМ КЛАССА В ГОСТИНИЦАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ВЫСОКИЙ СЕЗОН, ИЮНЬ 2013..... | 153 |
| ДИАГРАММА 100. СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В НОМЕРАХ КЛАССА СТАНДАРТ В ГОСТИНИЦАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ВЫСОКИЙ СЕЗОН, ИЮНЬ 2013..... | 153 |
| ДИАГРАММА 101. СТОИМОСТЬ ПРОЖИВАНИЯ В НОМЕРАХ КЛАССА ЛЮКС В ГОСТИНИЦАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ВЫСОКИЙ СЕЗОН, ИЮНЬ 2013..... | 154 |





| | |
|--|-----|
| ДИАГРАММА 102. ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ГОРОДОВ-МИЛЛИОННИКОВ РОССИИ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, 4Q2012 | 159 |
| ДИАГРАММА 103. СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЙ, КОТОРУЮ ИЩУТ АРЕНДАТОРЫ И ПРЕДЛАГАЮТ СОБСТВЕННИКИ, 1 ФЕВРАЛЯ 2013..... | 164 |
| ДИАГРАММА 104. СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА, КОТОРУЮ ГОТОВЫ ПЛАТИТЬ АРЕНДАТОРЫ И ПРЕДЛАГАЮТ СОБСТВЕННИКИ, 1 ФЕВРАЛЯ 2013..... | 164 |
| ДИАГРАММА 105. ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК ПО СЕКТОРАМ, 2007—2012 | 165 |
| ДИАГРАММА 106. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, 2001—2012 | 166 |
| | |
| РИСУНОК 1. ОБЪЕМ И СТРУКТУРА ВСЕХ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ В ГОРОДАХ-МИЛЛИОННИКАХ РОССИИ, 4Q2013..... | 160 |










AnalyticResearchGroup – молодая динамично развивающаяся компания, созданная в конце 2008 года.

На сегодняшний день AnalyticResearchGroup реализует исследовательские проекты различной степени сложности, используя широкий спектр методов сбора и анализа данных.











География исследований компании охватывает все субъекты РФ, а также некоторые страны Европы и США

В компании работают специалисты различных уровней из банковских структур, лизинговых, аудиторских, инвестиционных и консалтинговых компаний.

Анализируемые рынки:

-  Финансы и страхование;
-  Недвижимость и строительство;
-  Промышленность (в частности электроэнергетика и производство кабелей);
-  It и телеком;
-  Сфера услуг.

Виды исследований:

-  обзор рынка;
-  исследование инвестиционной привлекательности;
-  бизнес-план;
-  аналитическая записка;
-  информационная справка;
-  анализ спроса на рынке;
-  анализ профиля игроков рынка;
-  маркетинговое обоснование проекта;
-  мониторинг состояния рынка;
-  базы данных показателей рынка;





Клиенты компании

