

Обзор рынка недвижимости Санкт-Петербурга

www.maris-spb.ru

2013

Актуальные тенденции

- Рост популярности «зеленого» строительства
- Активное развитие офисного рынка Московского района
- Увеличение доли МФК в торговой недвижимости
- Развитие направления апарт-отелей в гостиничной недвижимости
- Доля вакантных площадей в сегменте складской недвижимости достигла минимальных показателей
- Сокращение проектов комплексного освоения территорий

ОБЗОР СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

• Рост популярности «зеленого» строительства

Развивается тенденция строительства «зеленых» бизнес-центров. Экологическую сертификацию в соответствии со стандартами LEED Gold проходят такие новые проекты, как: бизнес-центр «Eightedges» компании «Leorsa», бизнес-центры «ЭКО Статус» и «Лахта Центр». Сертификатом LEED Gold уже обладает бизнес-центр «Ренессанс Правда».

• Активное развитие офисного рынка Московского района

Доля Московского района значительно увеличилась за счет ввода в эксплуатацию нескольких крупных проектов. В 2013 году в Московском районе было введено 6 бизнес-центров, среди них три проекта класса А – бизнес-центр «Lider Tower», 2ая очередь бизнес-центра «Технополис» и бизнес-центра «Ренессанс Премиум». В 2014-2015 гг. на долю Московского района в новом строительстве офисных центров класса А и В приходится 21%. В структуре спроса в 2013 году Московский район составляет 34%.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

• Увеличение доли многофункциональных комплексов (МФК) в торговой недвижимости

В 2013 году доля многофункциональных центров увеличилась на 2% за счет ввода двух крупных проектов («Великан парк», «Жемчужная плаза»). В 2014-2015 гг. площадь всех МФК в Санкт-Петербурге может увеличиться в два раза. Популярность многофункциональных комплексов определяется правильным сочетанием различных функций и их балансом. Включение в проекты МФК жилой и офисной функций в несколько раз увеличивает проходимость торговых объектов.

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

• Развитие направления апарт-отелей в гостиничной недвижимости

На гостиничном рынке продолжает развиваться формат апарт-отелей. В Санкт-Петербурге на текущий момент заявлено порядка 10 проектов апарт-отелей в различных районах города. В 2014 году планируется открытие нового апарт-отеля на Невском проспекте в здании «Литературного дома». ГК «Бест» получила разрешение на строительство апарт-отеля «Avenue-Apart» в Петроградском районе города, на ул. Академика Павлова, д. 5, лит. Д. В 2013 году началась реконструкция исторического здания на ул. Моисеенко 10 под апарт-отель бизнес-класса. В июне началось строительство апарт-отеля «SALUT!» на Пулковском шоссе. Сегмент апартаментов развивается и в пригородных районах Санкт-Петербурга, так в марте в Зеленогорске был открыт апарт-отель «Landskrona House».

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

• Доля вакантных площадей достигла минимальных показателей

Стабильно высокий уровень спроса и отсутствие прироста новых площадей на рынке складской недвижимости, привели к практике аренды складских помещений на стадии строительства, что отразилось на уровне вакантных площадей. Доля вакантных площадей в классе А снизилась до уровня 0,3% из-за повышенного спроса в этом сегменте, а доля в классе В уменьшилась до 0,5%.

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

• Сокращение проектов комплексного освоения территорий

В начале 2013 года компания «Лидер групп» начала продажи в первой очереди ЖК «Девятый вал» в пос. Мурино Ленинградской области. В течение 2013 года на рынок выйдут еще три очереди, а всего на территории 50 га компания построит сразу 20 многоквартирных домов. Несмотря на продолжающееся развитие таких проектов правительство Санкт-Петербурга и Ленинградской области планирует сократить объем земель выделяемых под проекты КОТ, переходя к мелкой нарезке участков. Данная тенденция связана со сменой власти в городе и, как следствие, представлений о жилой застройке. Кроме того, данное решение может улучшить деловой климат города, дав возможность небольшим компаниям строить жилье.



www.maris-spb.ru
www.cbre.com

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Рынок офисной недвижимости в 2013 году стал рекордным по объему ввода новых офисных объектов со времен кризиса 2008 года.

По итогам 2013 года объем предложения качественной офисной недвижимости в бизнес-центрах класса А и В составил 2,66 млн. кв.м.

В 2013 году введено в эксплуатацию 284 000 кв.м офисной недвижимости, что на 38% больше, чем в предыдущем году. Среди новых объектов 61% (174 000 кв.м) относятся к классу А. На долю класса В в 2013 году пришлось 39% новых офисных площадей. 2013 год стал рекордным по вводу офисных центров класса А за всю историю существования профессионального локального рынка коммерческой недвижимости.

Географическое распределение офисной недвижимости изменилось по сравнению с предыдущим годом, большую долю составляют Центральный (18%) и Московский (16%) районы. В 2013 году доля Московского района увеличилась за счет ввода 6 офисных центров.

По состоянию на конец 2013 года на этапе строительства в Санкт-Петербурге находилось около 380 000 кв.м офисной недвижимости, ввод которой планируется до конца 2015 года, 66% из них относится к классу А.

Основные показатели рынка офисной недвижимости по итогам 2013 года

	Класс А		Класс В	
Введено в эксплуатацию в 2013 году	174 104 кв.м	↑	109 675 кв.м	↑
Прогноз на 2014 год	173 000 кв.м	↑	165 000 кв.м	↑
Объем предложения по итогам 2013 года	795 000 кв.м	↑	1 870 000 кв.м	↑
Уровень вакантных площадей	13%	←	7%	↓
Ставка капитализации	10-11%	↓	11-12%	↓
Средняя арендная ставка, кв.м/мес., вкл. НДС и орех	1 600 рублей	↑	1 190 рублей	↑

Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

АНАЛИЗ СПРОСА

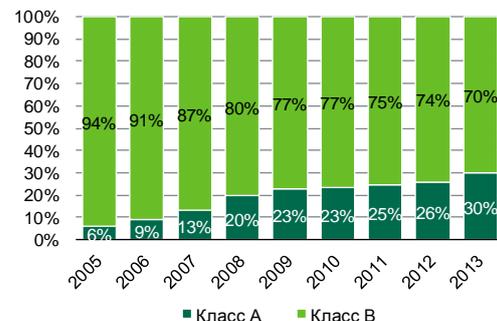
Сохраняется спрос со стороны арендаторов на небольшие помещения до 100 кв.м. На данные помещения пришлось 71% от совокупного объема запросов за 2013 год. Следует отметить, что доля спроса на помещения площадью более 1 000 кв.м. увеличилась на 2% по сравнению с 2012 годом и составила 4%.

В 2013 году на рынке офисной недвижимости спрос на офисные помещения в зданиях класса В увеличился по сравнению с 2012 годом на 5 процентных пунктов и составил 47%. Доля спроса на офисы класса А составила 53%.

Распределение сделок по районам города остается прежним. Большинство площадей были арендованы в бизнес-центрах, расположенных в Центральном и Петроградском районах города. Снизилась доля Московского района, несмотря на большое число новых качественных офисных объектов. Данная тенденция связана с высоким уровнем ставок аренды на вакантные помещения в этом районе.

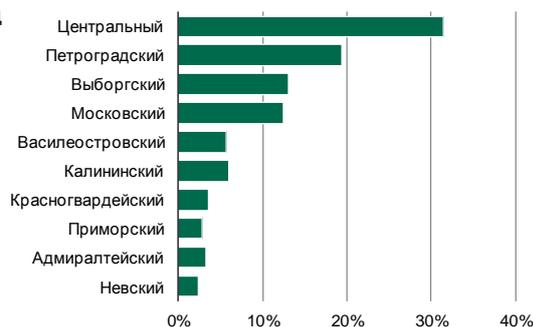
В общем объеме сделок по сферам бизнеса в 2013 году лидируют компании энергетической отрасли, IT отрасли и строительства. Доля сделок с компаниями сектора энергетики увеличилась на 20 процентных пунктов по сравнению с 2012 годом.

Структура офисного рынка Санкт-Петербурга по классам



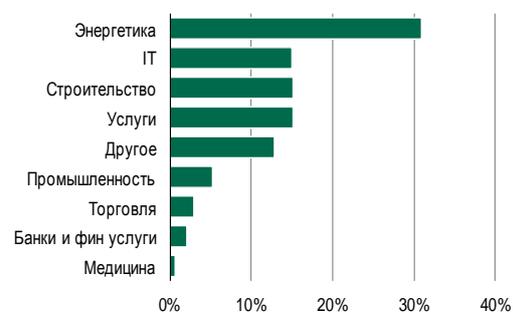
Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

Структура сделок по аренде по районам



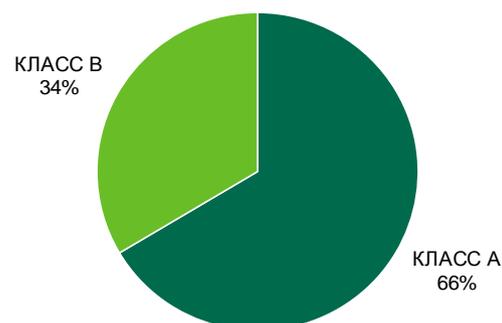
Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

Структура сделок по аренде по отраслям



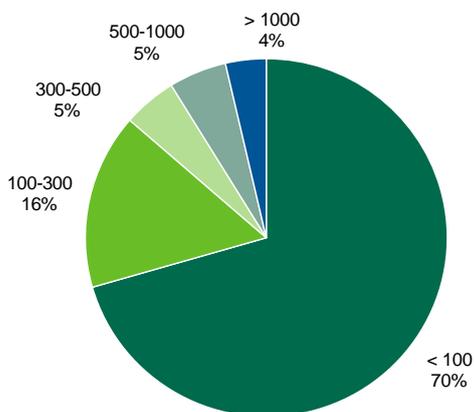
Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

Структура строящихся офисных центров по классам



Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

Распределение спроса по размеру запрашиваемой площади



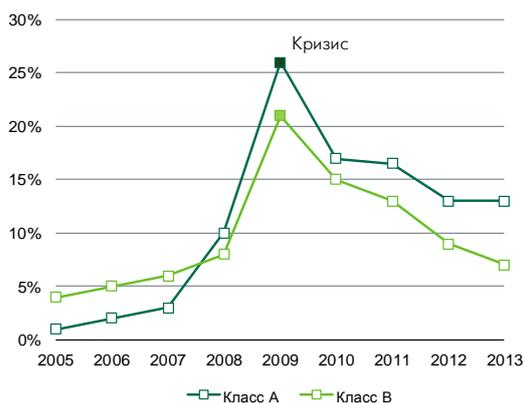
Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

Примеры крупных сделок по аренде офисов в 2013 году

Арендатор	Площадь, кв.м.	Офисный центр (Класс)
Газпром экспорт	12 300	Сенатор (А)
Ленэнерго	7 500	Сфера (В)
Газпромнефть	6 400	У Красного Моста (А)*
Luxoft	5 000	Осень (В)
Спецобслуживание	2 591	Московский 151 (А)
Пенсионный фонд (Центральный район)	2 570	1-ая Советская, 6 (В)*
Стройгаз монтаж	1 065	Аэроплаза (А)*

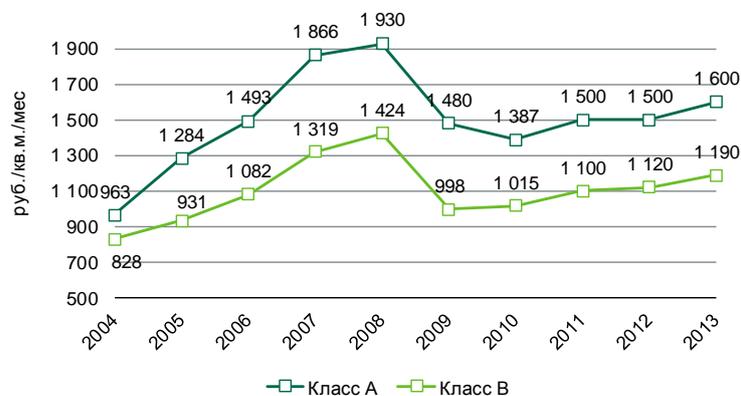
* Сделка компании Maris | Part of the CBRE Affiliate Network
Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

Уровень вакантных площадей



Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ



Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

В 2013 году арендные ставки замедлили свой рост. Высокая конкуренция на рынке не позволяет девелоперам существенно менять коммерческие условия.

Офисы класса В подорожали всего на 1% (рублевые ставки). В действующих офисных центрах класса А арендные ставки не изменились.

По итогам 2013 года средний уровень арендных ставок для офисных центров класса А составляет 1 400–1 800 рублей за кв. м в месяц (включая НДС и операционные расходы), для класса В – 900–1 300 рублей.

В Санкт-Петербурге арендные ставки в действующих бизнес-центрах рассчитываются преимущественно в рублях (95% зданий), реже – долларах и евро (5% зданий).

ПАРКОВКА

В течение года стоимость аренды парковочного места, как на открытой, так и на закрытой парковке снизилась на 1-2%. Диапазон запрашиваемых ставок аренды одного парковочного места на открытой охраняемой парковке достаточно широк (от 2 000 до 8 000 рублей в месяц с учетом НДС) и в среднем составляет 4 500 рублей. Арендные ставки в крытых многоуровневых или подземных паркингах выше (от 4 500 до 10 000 рублей, включая НДС), в среднем 7 300 рублей.

УРОВЕНЬ ЗАПОЛНЯЕМОСТИ

По сравнению с 2012 годом доля вакантных площадей в офисных центрах класса А не изменилась и составила 13%, что объясняется значительным объемом ввода новых офисных площадей в этом классе. В зданиях класса В вакантно всего 7% площадей (на 2 процентных пункта меньше, чем в 2012 году), так как они пользуются наибольшим спросом у арендаторов за счет невысокого уровня арендных ставок.

54% офисных центров класса А и 60% класса В имеют стопроцентную заполняемость. 7% офисных центров класса А и 4% офисных центров класса В заполнены менее, чем на 50%.

В течении 2014-2015 гг., ожидается снижение спроса на бизнес центры класса А, что связано с высокими арендными ставками в подобных объектах, сокращением числа крупных международных и российских компаний ищущих новые офисы, а также с усложнившейся экономической ситуацией и ростом курса валют. Большим спросом будут пользоваться помещения в зданиях класса В, как в центре города, так и в прочих районах с хорошей транспортной доступностью.

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ

В 2013 году на рынке офисной недвижимости было заключено несколько инвестиционных сделок. Крупнейшей сделкой стала покупка компанией Fort Group пяти бизнес центров у группы ЛСР общей площадью 24 600 кв.м. («Орлов», «Трубецкой», «Гелиос», «Литера», «Apollo»). Сумма сделки точно неизвестна и могла составить порядка 100 млн. долл. США. ОАО «Финансовый холдинг компания «Империя» в конце 2013 года завершила сделку по покупке «Фрунзенского универмага» на Московском проспекте у структур «Сбербанка». Объект планируется использовать под размещение офисного центра класса А. Сумма сделки по данным экспертов составила 670 млн. руб.

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам 2013 года объем качественной торговой недвижимости (общая площадь зданий) в Санкт-Петербурге составил 4,3 млн. кв.м.

В 2013 году было введено в эксплуатацию 10 торговых центров общей площадью 324 900 кв.м. Главным событием 2013 года стало открытие крупного регионального многофункционального центра «Жемчужная Плаза», ставшего частью комплекса «Балтийская Жемчужина» на Петергофском шоссе. Общая площадь МФК составила 86 500 кв.м.

Среди районов города по количеству торговых центров лидируют спальные районы, на них приходится 86,8% площадей. Из них наибольшую долю занимают Приморский (17%) и Выборгский (12%) районы на севере города, а также Московский (15%) на юге. С конца 2012 года распределение между лидирующими районами города не изменилось.

В Санкт-Петербурге реализуется несколько проектов аутлет-центров. Стартовала кампания по сдаче в аренду помещений в проекте Fashion House на Таллинском шоссе. Планируется строительство аутлет-центра от компании Hines на Пулковском шоссе. Также в 2014 году планируется к открытию аутлет-центр во Всеволожском районе в зоне «Уткина Заводь».

Продолжается развитие тенденции реконцепции торговых объектов. В конце 2013 года после реконцепции был открыт торгово-развлекательный центр «Лондон Молл», бывший ТРК «Феличита». В ближайшие годы планируется реконцепция исторических торговых центров – «Пассаж», «Большой Гостиный Двор», «Апраксин Двор», как с участием частных компаний, так и государства.

Несмотря на то, что в Петербурге по сравнению с другими российскими городами насыщенность торговыми объектами достаточно высока, на стадии строительства находится более 900 000 кв.м торговых центров, открытие которых планируется до конца 2016 года. По данным на конец 2013 года в Санкт-Петербурге на 1 000 человек приходится 800 кв.м торговых площадей.

АНАЛИЗ СПРОСА

Наиболее активными торговыми операторами в 2013 году, стали заведения общественного питания. Был открыт новый, самый большой ресторан сети пивоварен «Maximilian Brauhaus» – «Maximilian Mall» на пр. Науки, д. 25. На Невском проспекте, на первом этаже БЦ «Невский Плаза» была открыта флагманская кофейня «Starbucks». Начал работу ресторано-культурный комплекс «Biblioteka» на Невском проспекте. На рынок вышло несколько новых сетей ресторанов быстрого питания: «Quiznos», «Russo Burger», «Бургер Лайк».

Продолжают свое развитие сети супермаркетов. В 2013 году сеть магазинов премиум класса «Азбука Вкуса» открыла сразу три магазина. Сеть «Лэнд» открыла два новых супермаркета. Расширяют свое присутствие на рынке финские сети K-Ruoka и Prisma, открыв в 2013 году два и три магазина, соответственно.

Среди новых брендов, ранее не представленных в городе и пришедших в Санкт-Петербург в 2013 году, такие компании как: TakkoFashion, Michael Kors, Prada, Deichmann, Tous. Компания, развивающая сеть парфюмерных магазинов «Рив Гош», объявила об открытии своего нового магазина парфюмерии премиум класса на Каменоостровском пр. - Rivoli Perfumerya.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В 2013 году заметного изменения запрашиваемых арендных ставок в торговых центрах не произошло. Для действующих арендаторов ставки аренды росли в соответствии с предусмотренной договором эскалацией (5-10%).

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ

В 2013 году прошла одна инвестиционная сделка. Компания «ПСБ» продала многофункциональный комплекс общей площадью 37 000 кв.м. с торговой (17 000 кв.м.) и офисной функциями River House. Сумма сделки по данным экспертов составила 55 млн. долл. США.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТЫЕ В 2013 ГОДУ



МФК «Жемчужная Плаза»

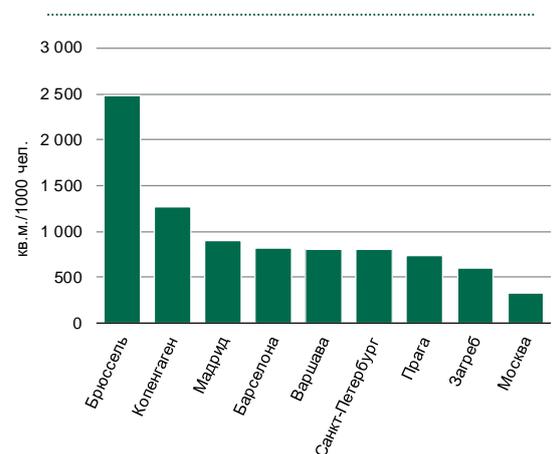


Континент на «Звездной»



Заневский каскад - 3

Показатель торговых площадей на 1 000 человек



Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network



The Hermitage Hotel



Four Seasons Hotel Lion Palace
St. Petersburg



Trezinni Palace Hotel

РЫНОК ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По состоянию на конец 2013 года в Санкт-Петербурге действует 72 современных отеля на 15 780 номеров категории 3*, 4* и 5* (с номерным фондом более 50).

В течение 2013 года в Санкт-Петербурге открылось два пятизвездочных отеля – Four Seasons Hotel Lion Palace St. Petersburg 5* на Вознесенском пр., д. 1/12 и The Hermitage Hotel 5* на ул. Правды, д. 10.

В мае 2013 года были открыты продажи в апарт-отеле «Монферран» на Конногвардейском бульваре, д. 5. В здании обустроено 96 апартаментов площадью от 62 до 330 кв.м.

В июне 2013 года на Университетской наб., д. 21 был открыт бутик-отель «Дворец Трезини» на 20 номеров, у каждого из которых предусмотрен индивидуальный дизайн в дворцовом стиле.

К 2014 году объем качественного номерного фонда увеличился на 21,5% по сравнению с 2008 годом и на 2% по сравнению с 2012 годом.

Одной из особенностей рынка гостиничной недвижимости Санкт-Петербурга является реконструкция исторических памятников под отели различных категорий. Была завершена реконструкция «Дома со львами» под отель Four Seasons. В 2013 году начались реставрации гимназии Гуревича (Лиговский пр., д. 1) и дома Сакулина (Пушкин, Софийский бл., д. 32), где планируется разместить отели. Продолжается реконструкция под апарт-отель здания тяговой подстанции на наб. р. Фонтанки, д. 3А, рядом с цирком. В 2013 году арабский гостиничный оператор Jumeriah Group объявил о своем намерении реконструировать «дом Вавельберга» на Невском проспекте под пятизвездочную гостиницу.

АНАЛИЗ СПРОСА

По предварительным оценкам Комитета по развитию туризма в 2013 году Санкт-Петербург посетило около 6,6-6,7 млн. туристов, что на 15% больше, чем в 2012 году (5,7 млн. чел.). Это объясняется ростом делового и конгрессно-выставочного туризма, а также проведением Саммита Большой Двдцатки.

В первые три месяца 2013 года (низкий сезон) заполняемость отелей в Санкт-Петербурге составила около 40-50%, в апреле – 60-65%, в мае – 70-75%, в июне – более 90%, за счет проведения Международного Экономического Форума и сезона Белых Ночей. В июле-августе заполняемость снизилась до 70-80%, однако в сентябре показатели остались на высоком уровне (90%) за счет саммита G20, который обеспечил высокий процент заполняемости. В период новогодних праздников происходит увеличение заполняемости отелей среднего класса, мини-гостиниц и хостелов.

Власти города приоритетными направлениями туризма, считают водный, познавательный, конгрессно-выставочный и социальный туризм. Планируется увеличивать популярность Санкт-Петербурга как центра для проведения различных конгрессов, семинаров, выставок, саммитов и других деловых мероприятий международного формата.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

По сравнению с 2012 годом произошел рост цен на номера в гостиницах 4* (4%), в гостиницах 3* (2%). Стоимость номеров в отелях класса 5* снизилась в среднем на 2%. Снижение связано с ростом конкуренции в этом сегменте, а также со стабильно высоким спросом на отели категории 3*-4*.

В 2013 году значение среднегодовой цены за номер (ADR) сократилось для отелей высокого класса на 2%, увеличилось на 2% для отелей 4* и на 11% для отелей 3*: 5* – 8 300 рублей, 4* – 4 800 рублей, 3* – 2 800 рублей.

Среднегодовая доходность на номер (RevPAR) составила для пятизвездочных отелей – 4 150 рублей, для четырехзвездочных – 2 960 рублей, для трехзвездочных отелей – 1 700 рублей.

Средняя стоимость* номера у стойки в отелях Санкт-Петербурга в 2013 году

	Низкий сезон	Полусезон	Высокий сезон
5*	10 800	15 000	19 100
4*	4 700	6 250	8 300
3*	2 600	3 600	4 600

*в руб., без НДС

Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам 2013 г. общий объем качественной складской недвижимости в Санкт-Петербурге составляет 1,65 млн. кв. м (без учета складских комплексов, построенных для собственных нужд).

В 2013 году был введен в эксплуатацию один складской комплекс, предлагающий услуги ответственного хранения – «Осиновая роща» (девелопер – ГК «Стерх»), 3я очередь, общей площадью 26 000 кв.м. В 2013 году не было введено ни одного спекулятивного складского проекта. По остальным проектам, заявленным ранее к вводу в 2013 году, сроки ввода были перенесены на 2014.

В общем объеме предложения складских комплексов класса А и В наибольшую долю занимают проекты класса А – 66%, на складские комплексы класса В приходится 34%. В последние несколько лет объем ввода складских комплексов класса А значительно превышает объем ввода объектов класса В.

Наибольший объем ввода спекулятивных складских комплексов (ок. 600 000 кв.м) планируется в 2014-2015 гг. При условии ввода такого числа новых площадей рынок может начать восстанавливаться, что приведет к постепенному снижению ставок аренды и росту вакантных площадей. Но следует учитывать тот факт, что по состоянию на конец 2013 года более 80% сделок по аренде на складском рынке заключались на стадии строительства, до официального ввода объекта в эксплуатацию.

АНАЛИЗ СПРОСА

В 2013 году на складском рынке было анонсировано несколько крупных сделок с участием брокеров. Крупное местное брокерское агентство сдало 20 170 кв.м. складских площадей в логистическом комплексе Nordway. Кроме того, компания British American Tobacco в России арендовала помещения, площадью 12 000 кв.м, в складском комплексе класса А «Осиновая роща», предлагающем услуги ответственного хранения.

В структуре спроса в 2013 году наибольшую долю занимают торговые и производственные компании.

Спрос также активизируется на индустриально-складском рынке. Компания «А+ Девелопмент», приобрела завод, расположенный в г. Колпино общей площадью 28 740,8 кв.м. Эксклюзивным консультантом сделки выступила Управляющая компания Maris.

На рынке продолжает развиваться направление индустриальных парков. Проекты индустриальных парков анонсируются достаточно часто, однако большинство из них находятся на начальной стадии девелопмента. В 2013 году было объявлено о начале строительства более 10 проектов индустриальных парков. На сегодняшний день реализовано лишь несколько проектов, таких как: «Greenstate», «Марьино», «Мариенбург».

Доля вакантных площадей на рынке складской недвижимости в классе А снизилась до уровня 0,3%, в классе В уменьшилась до 0,5%.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

К концу 2012 года арендные ставки на складские помещения класса А и В начали расти в связи с колебаниями курса валют и нехваткой ликвидного предложения на рынке. В 2013 году ставки оставались на стабильно высоком уровне.

Максимальные арендные ставки зафиксированы на уровне \$130 за квадратный метр в год (triple net) на складские помещения класса А. На складские помещения класса В максимальная ставка аренды составляет \$110 за квадратный метр в год (triple net).

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ

В третьем квартале 2013 года компания NAI Wesar выступила соинвестором при покупке офисно-складского комплекса в Московском районе Санкт-Петербурга. Общая площадь комплекса составила 14 500 кв.м., сумма сделки – 335 млн. руб.

Основные показатели рынка складской недвижимости

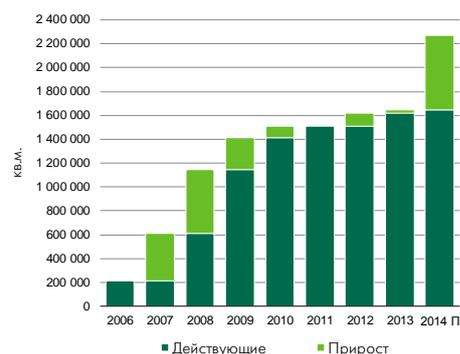
	Класс А		Класс В	
Введено в эксплуатацию в 2013 году	26 000 кв.м	↓	0 кв.м	↓
Прогноз на 2014 год	355 000 кв.м	↑	265 500 кв.м	←
Объем предложения по итогам 2013 год	1,08 млн. кв.м	↑	567 тыс. кв.м	←
Уровень вакантных площадей	0,3%	↓	0,5%	↓
Ставка капитализации	13%	←	14%	←
Арендные ставки, руб./кв.м/год (triple net)	\$100-130	←	\$90-110	←

Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

Примеры крупных сделок по аренде

Арендатор	Площадь, кв.м.	Складской комплекс (Класс)
Н/Д	20 170	Nordway Logistics Park (A)
БАТ-Россия	12 000	Осиновая роща (Стерх), 2 очередь (A)
Автотрейдинг	8 700	PNK-Шушары 2
Iron Mountain	5 300	Осиновая роща (Стерх), 2 очередь (A)
Критц	5 000	LogIN (A)
Верный	5 000	Логопарк "Шушары" (A)
РИФ	3 400	Интертерминал Пролонжис (A)
Светлана-К	3 000	Nordway Logistics Park (A)
Unior Professional Tools	2 900	Nordway Logistics Park (A)
ИТАВ	2 400	Парнас, Домостроительная ул. (B)

Динамика прироста складских площадей



Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В 2013 году в Санкт-Петербурге было введено 2 583 тыс. кв. м жилья, прирост составил 0,3% по сравнению с объемами ввода 2012 года (2 576 тыс. кв. м). В городе было построено 989 жилых домов на более чем 42 000 квартир.

По данным Комитета по строительству, наибольшая доля от общего объема предложения на первичном рынке жилья Санкт-Петербурга в 2013 году как и в предыдущем году приходилась на Пушкинский район (555 000 кв. м) за счет ввода в эксплуатацию новой очереди жилого района «Славянка». На втором месте – Невский район, где было введено в эксплуатацию 404 299,6 кв. м. жилья. Третье место занял Приморский район - 379 720,2 кв. м.

В Петербурге традиционно наибольшее количество домов вводится в эксплуатацию в конце года. В 2013 году в отличие от предыдущих лет (2009-2012гг.) наибольший объем ввода первичного жилья был зарегистрирован в третьем квартале, а не в четвертом. В 4 квартале 2012 года было сдано 1,156 млн. кв.м жилой недвижимости, а в 4 квартале 2013 – 646 тыс. кв.м.

В 2013 году крупнейшим застройщиком стала компания ГК «Балтрос» (ЖК «Славянка»). Существенные объемы жилья в были введены структурами Группы ЛСР, а именно «ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад» (бывшая «ГДСК»), компанией «ЛенСпецСМУ» и Комитетом по строительству.

Одной из тенденций на рынке первичной жилой недвижимости является активное освоение промышленных территорий города. В ближайшие годы в сформировавшихся районах Петербурга на месте бывших промзон планируется построить около 3,2 млн кв. м жилья. Несколько десятков проектов редевелопмента промышленных территорий находятся сейчас на различных стадиях развития. Примерами могут служить: ЖК «Электрик» (Группа ЛСР) на месте завода «Электрик», ЖК «Времена года» («Юнит») на месте завода «Петмол», ЖК «Царская столица» («ЛенСпецСМУ») на территории ОАО «Октябрьские железные дороги».

АНАЛИЗ СПРОСА

Средняя ставка по ипотечным кредитам в 2013 году составила 12,75% годовых без учета дополнительных акций банков. Многие профессионалы рынка склоняются к мнению, что ставки по ипотеке в 2014 году вырастут на 1%.

Доля сделок на первичном рынке жилья посредством рассрочки платежей доходит в Петербурге до 50%. По мнению экспертов, часть покупателей пользуется программами рассрочек из-за роста ипотечных ставок и общего роста цен на жилье.

В 2013 году активность спроса была неравномерной. Спрос повышался в начале весны и осени. В конце года наблюдался спад. Рынок жилой недвижимости поддерживается в первую очередь за счет довольно активного роста ипотечного кредитования.

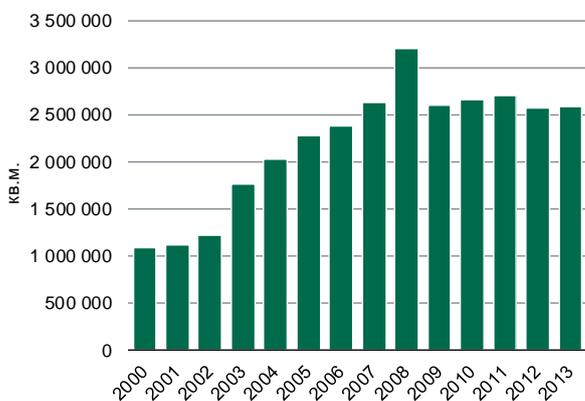
По данным экспертов Maris | part of the CBRE Affiliate network доля инвестиционных сделок в 2013 год составляет около 15%, в то время как после кризиса она составляла 5%.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Цены на первичном рынке жилья Санкт-Петербурга продолжили свой рост несмотря на усложнившуюся экономическую ситуацию в стране. В течение года ежемесячный рост цен не превышал 1-2%. В среднем за 2013 год стоимость жилой недвижимости на первичном рынке Санкт-Петербурга увеличилась на 8% (91 000 руб./кв. м).

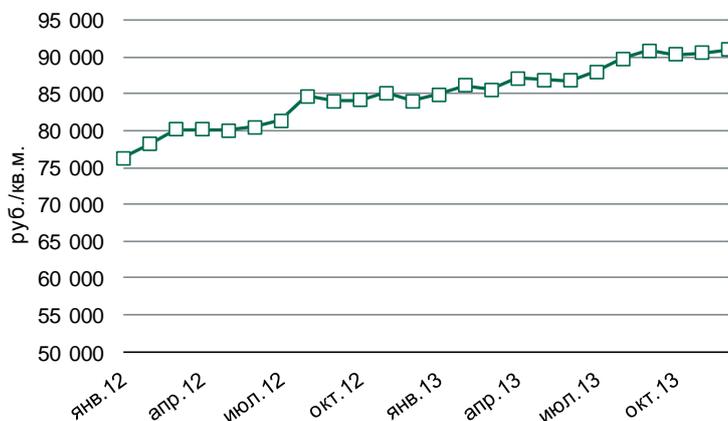
По состоянию на конец 2013 года максимальная стоимость на первичном рынке жилой недвижимости приходилась на объекты, расположенные в центральных районах города (Петроградском, Центральном и Адмиралтейском районах).

Объемы ввода на первичном рынке жилья



Источник: Комитет по строительству

Динамика изменения средней цены на первичном рынке



Источник: bn.ru

MARIS | Part of the CBRE Affiliate Network

Maris | Part of the CBRE Affiliate Network — одна из ведущих и активно развивающихся на рынке Санкт-Петербурга компаний-консультантов и управляющих компаний, предлагающая полный комплекс услуг по работе с коммерческой недвижимостью. Компания Maris была основана в г. Санкт-Петербурге 2004 году, а в 2006 году вступила в ассоциацию с лидером международного рынка недвижимости - компанией CBRE. Компания CBRE имеет более 300 офисов в мире и штат сотрудников свыше 31 000 человек.

Основная сфера нашей деятельности включает в себя:

- Управление и эксплуатация недвижимости;
- Консалтинг и оценка;
- Брокеридж;
- Инвестиционные услуги;
- Работа с корпоративными клиентами;
- Продажа жилой недвижимости.

За время своего присутствия на рынке компанией Maris было заключено 400 сделок, 160 000 кв. м офисных и 30 000 кв.м торговых площадей было сдано в аренду, 92 000 кв.м коммерческих площадей и 31 га земли было продано, 45 000 кв.м недвижимости находятся в управлении, более 63 млрд. рублей составила рыночная стоимость оцененных объектов недвижимости с учетом совместных проектов с офисами CBRE.

Maris | Part of the CBRE Affiliate Network является управляющей компанией многофункционального комплекса «АЭРОПОРТСИТИ Санкт-Петербург» (башни «Юпитер 1» и «Юпитер 2»), бизнес-центров «Парадный», «Невский 32» и «Electro».

По итогам рейтинга брокерских компаний за 2011 и 2012 год, организованного редакцией журнала CRE Северо-Запад, компания Maris два года подряд становилась абсолютным лидером по сдаче в аренду офисных площадей в бизнес-центрах Петербурга класса А,В и С, сдав около 20% от доли офисных сделок с участием брокеров.

Компания Maris застраховала свою профессиональную ответственность по всем направлениям своей деятельности на сумму более 23 млн. руб.

Нашими клиентами уже стали такие компании как: Siemens, Oracle (Sun Microsystems), Газпромнефть НТЦ, American Express, ОАО Вымпелком (Билайн), Johnson & Johnson, Tele 2, Google, Mary Kay, Metso, UPM-Kummene, Boeing, KPMG, ВТБ и другие.

Для получения дополнительной информации, пожалуйста, обращайтесь:

Елена Прозорова

Консультант-Аналитик

Maris

191025, Санкт-Петербург,
ул. Маяковского, 3Б

Тел. +7 812 346 5900

e.prozorova@maris-spb.ru

www.maris-spb.ru

www.cbre.com

Примечание 2013 Maris | part of the CBRE affiliate network

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных по мнению Maris данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, Maris не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный обзор ранее подготовлен для клиентов Maris. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения Maris

© Copyright 2013 Maris | part of the CBRE affiliate network