**Общие тенденции на рынке продажи коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. IV квартал 2014 года.**

(Мария Бент, САРН, Группа компаний "Бюллетень Недвижимости")

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Объем предложения коммерческих помещений, выставленных на продажу в IV квартале 2014 года, составил 1,6 тысячи адресов, которые были заявлены в рекламу в листингах каталога.

*Объем предложения*

В структуре предложения преобладают помещения различного назначения (как правило – это объекты, назначение которых не конкретизировано и они могут быть использованы как под офис, так и под торговлю либо сферу услуг), что составляет 43,5%. Офисные помещения занимают долю в размере 19,1%, помещения, предназначенные для сферы услуг, – 21%. Доля площадей, подготовленных под торговые цели, составляет 6,4% от общего объема. Минимальный процент от общего объема занимают здания, участки, объекты, предназначенные под производство, и складские помещения.

*Структура предложения, % от общего объема*

В структуре предложения помещений различного назначения по районам лидирующие позиции занимают Центральный и Приморский районы и в сумме составляют 34,4% от всего предложения по данному сегменту. Основной объем офисных помещений на рынке аренды расположен в центральных районах (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском и Центральном) – они в сумме составляют 66,7%. Максимальная доля объектов сферы услуг, предлагаемых в аренду, расположена в Центральном, Невском и Адмиралтейском районах Петербурга, что в сумме составляет 44,4%. Помещения, предлагаемые под торговлю, в основной массе находятся в Выборгском, Фрунзенском и Центральном районах Петербурга – 17%, 12,8% и 15,8% соответственно.

Объекты, предназначенные под производство и склады, в основной массе предложения находятся в Красногвардейском, Московском, Невском и Фрунзенском районах (без учета пригородов и Ленобласти).

*Структура предложения по районам, % от общего объема*

*Помещения различного назначения*

*Офисные помещения*

*Помещения сферы услуг*

*Торговые помещения*

Максимальное количество предложений коммерческих помещений различного назначения, выставленных на продажу, зафиксировано в диапазоне от 40 до 159 кв. м общей площади, что составляет 63,7% от всего объема по указанному типу.

Площадь офисных помещений в основной массе от 40 до 119 кв. м, что в сумме занимает 53% соответственно от всего предложения в данном сегменте.

Максимальная доля предложения объектов сферы услуг находится в диапазоне общей площади от 40 до 119 кв. м, что составляет 49,5% от всего предложения.

Площадь продаваемых торговых помещений в основной массе находится в диапазоне от 40 до 80 кв. м, что занимает долю в размере 49,6% от предложения по данному сегменту.

*Диапазон площади (кв. м.), % от общего объема*

*Помещения различного назначения*

*Офисные помещения*

*Помещения сферы услуг*

*Торговые помещения*

Средняя площадь коммерческих помещений (без учета зданий и производственно-складских объектов) в IV квартале 2014 года составила 157,5 кв. м. За рассматриваемый период изменений средней площади объектов практически не наблюдалось, в III квартале этого же года данный показатель был 160,5 кв. м. Минимальный показатель площади у офисных помещений – 130,8 кв. м, максимальный у объектов сферы услуг – 195,3 кв. м.

Средняя площадь объектов производственно-складского назначения на конец квартала составляет 871,5 кв. м (от 36 до 46 000 кв. м), отдельно стоящие здания в общей массе предлагаются в среднем площадью 1 084,4 кв. м (от 46 до 34 700 кв. м).

За прошедший квартал минимальная площадь помещения, выставленного на продажу, – 3 кв. м, это встроенное помещение в новом доме на Ланском ш., 14 в Приморском районе.

Максимальным по площади является промышленный комплекс, расположенный в Выборгском районе, во 2-м Верхнем пер., 4, общей площадью 45,8 тыс. кв. м.

*Средняя площадь, кв. м*

*Помещения различного назначения*

*Офисные помещения*

*Помещения сферы услуг*

*Торговые помещения*

Самыми дорогими на рынке коммерческой недвижимости по стоимости квадратного метра являются торговые помещения и объекты сферы услуг, средняя цена продажи на конец квартала составила 132 тыс. руб. за кв. м. Средняя цена предложения офисов – 115,9 руб. за кв. м, помещения различного назначения предлагались в среднем по 110,1 тыс. руб. за кв. м, в зависимости от месторасположения, площади и состояния.

Наибольший процент изменения за год показали помещения различного назначения, средняя цена предложения увеличилась на 6,5% (в I кв. 2014 года цена составляла 103,4 тыс. руб. за кв. м). Торговые и офисные помещения показали повышение арендной платы на 4,3% и 1,4% соответственно. Изменение на рынке аренды помещений сферы услуг составило минус 1,1%.

*Цена, руб./кв. м. в месяц*

*Помещения различного назначения*

*Офисные помещения*

*Помещения сферы услуг*

*Торговые помещения*

По месторасположению офисных помещений самыми дорогими являются Центральный и Петроградский районы Петербурга, где средняя цена предложения составляет 124 тыс. руб. и 134 тыс. руб. за кв. м. Недорогое предложение офисов – в Выборгском и Красносельском районах – 82,8 тыс. руб. и 76,4 тыс. руб. за кв. м, в зависимости от месторасположения, площади и состояния.

Дорогие торговые площади расположены в Центральном и Московском районах – от 130 тыс. до 145 тыс. руб. за кв. м. Недорогие по стоимости объекты находятся в Красносельском районе, цена предложения в среднем 97 тыс. руб. за кв. м.

Самые дорогие помещения под сферу услуг находятся в Петроградском и Центральном районах (138 тыс. – 143 тыс. руб. за кв. м), самые дешевые в Красносельском (104,6 тыс. руб. за кв. м в месяц).

*Цена предложения по районам, руб./кв. м. в месяц*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Район*** | ***Офисы*** | ***Различного назначения***  | ***Торговля*** | ***Сфера услуг*** |
| Адмиралтейский | 109 581 | 113 404 | 147 670 | 128 409 |
| Василеостровский | 103 865 | 100 928 | 123 730 | 123 596 |
| Выборгский | 82 827 | 102 479 | 145 989 | 125 418 |
| Калининский | 98 344 | 96 645 | 127 955 | 125 827 |
| Кировский | 96 301 | 107 210 | 129 140 | 128 060 |
| Красногвардейский | 105 847 | 101 200 | 122 369 | 122 481 |
| Красносельский  | 76 376 | 92 710 | 96 629 | 104 641 |
| Московский | 113 984 | 101 405 | 130 600 | 126 674 |
| Невский | 94 183 | 99 299 | 128 552 | 129 893 |
| Петроградский | 134 105 | 123 982 | 151 987 | 137 569 |
| Приморский | 102 071 | 121 002 | 126 381 | 132 666 |
| Фрунзенский  | 101 740 | 97 025 | 130 059 | 122 875 |
| Центральный | 123 999 | 123 567 | 144 870 | 143 203 |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Отчет выполнен в соответствии с методологией Главного аналитика РГР Г.М. Стерника

Подготовлено:

Бент М.А., САРН, ООО «ГК «Бюллетень Недвижимости»

тел. (812) 325-06-81, e-mail: analitika@bn.ru,

web-сайт: www.bn.ru