

Praktis

191025, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НЕВСКИЙ ПР-Т., 41
ТЕЛЕФОН/ФАКС: +7 (812) 3245606
WWW.PRAKTIS.RU

ОБЗОР РЫНКА
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЗА 1 полугодие 2007 ГОДА.

CONSULTING
BROKERAGE
PROPERTY &
FACILITY MANAGEMENT



SetiGroup

СОДЕРЖАНИЕ:

1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	3
2. ИНВЕСТИЦИИ	4
3. РЫНОК БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ.....	5
4. РЫНОК СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ.....	7
5. РЫНОК ТОРГОВЫХ КОМПЛЕКСОВ	11
О КОМПАНИИ / ABOUT COMPANY	15

1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

В 1 полугодии 2007 г. продолжается тенденция положительного развития социально-экономических показателей.

Объем строительства жилья в России за 1-е полугодие 2007 г вырос почти в полтора раза по сравнению с аналогичным периодом 2006 г. и составил 22,38 млн кв. м.

В Санкт-Петербурге за первое полугодие 2007 года было введено 1 020 466,5 кв. м жилья (за аналогичный период 2006 года было построено 797 153,1 кв. м).

Наравне со строительством жилья динамично развивается ипотечная система Санкт-Петербурга.

По данным Санкт-Петербургского ипотечного агентства, объем выданных ипотечных кредитов в первом полугодии составил 14,7 млрд. руб. (6 585 шт.), что в 2 раза больше выданных ипотечных кредитов в 1 полугодии 2006 года — 7,445 млрд. руб. Средняя сумма кредита увеличилась с 1,8 млн руб. до 2,6 млн руб.

Инфляция в Санкт-Петербурге в июне 2007 г составила 1%, а в 1-м полугодии 2007 г достигла уровня выше всероссийского — 6,8%, тогда как за аналогичный период 2006 г. уровень инфляции составил 5,7 %.

По данным Петростата, индекс промышленного производства (ИПП) в Санкт-Петербурге в январе — июне 2007 г. составил 110,2%, а ИПП России за этот период вырос на 7,7%. По состоянию на июль 2006 г. ИПП Санкт-Петербурга и России составляли 106,1% и 104,4% соответственно.

По данным КЭРППиТ, в январе-мае 2007 года объем инвестиций в основной капитал достиг 61,9 млрд. руб. и увеличился в сопоставимых ценах на 14,6% по сравнению с аналогичным периодом 2006 года.

Развитию экономики Санкт-Петербурга способствует рост оборота розничной торговли, который за январь–май 2007 г. увеличился на 20,2% по сравнению с аналогичным периодом 2006 года и составил 157 557 млн. руб.

Основные социально-экономические показатели Санкт-Петербурга, Петростат

Наименование показателя	Значение показателя в 1 полугодии 2007 г.	Значение показателя в 1 полугодии 2006 г.
Индекс промышленного производства	110,2 %	106,1 %
Уровень инфляции	6,8 %	5,7 %
Объем выданных ипотечных кредитов, млрд. руб.	14,7	7,445
Средняя сумма ипотечного кредита, млн. руб.	2,6	1,8
Объем строительства жилья	1 020 466,5 кв.м	797 153,1 кв.м
Объем инвестиций в основной капитал	61,9 млрд. руб.	52,8 млрд. руб.
Оборот роста розничной торговли	157 557 млн. руб.	125 730 млн. руб.

Рейтинги, присвоенные Санкт-Петербургу независимыми международными агентствами «Moody's» и «Standard & Poors» остаются на самом высоком уровне — «Aaa.ru» и «BBB-» (позитивный). Прогноз движения рейтингов — «позитивный».

2. ИНВЕСТИЦИИ

Российский и петербургский рынок недвижимости продолжает привлекать крупных инвесторов и девелоперов, что способствует появлению различных проектов, требующих долгосрочных инвестиционных вложений.

По данным НАУФОР, количество рыночных инвесторов в России за первое полугодие 2007 г увеличилось с 350 тыс на начало года до 500 тыс.

Объем иностранных инвестиций в Россию за первое полугодие 2007 г. увеличился в 2,5 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил порядка 60 млрд долл. США.

О выходе на рынок недвижимости России и Санкт-Петербурга объявили ряд компаний.

Размещать свои инвестиции в недвижимость Санкт-Петербурга намерен британский фонд Aberdeen Property Investors.

Три израильские компании объявили о выходе на российский рынок — Ashtrom Properties, Pangaea Real Estate и Electra Ltd с целью покупки, как готовых объектов, так и земельных участков.

Фонд Marbleton Property Fund (американская компания JER Partners и российская Alfa Capital Partners) планируют в течение трех лет вложить в недвижимость более \$800 млн.

В 1 полугодии 2007 г. также продолжается активное сотрудничество государства и частных инвесторов. Европейский банк реконструкции и развития намерен вложить 250 млн евро в строительство Западного скоростного диаметра. Банк также заинтересован в своем участии в финансировании еще нескольких крупных городских проектов.

1 полугодие 2007 г. характеризуется продолжающейся экспансией автопроизводителей в Санкт-Петербурге. Вслед за заводами «Toyota», «Nissan» и «General Motors» городом выделен участок под строительство завода по производству легковых автомобилей «Сузуки» японскими концернами Suzuki и Itochu. О возможности строительства завода в Санкт-Петербурге также объявила компания Hyundai.

Не отстают от производителей автомобилей их традиционные поставщики, которые анонсируют свои проекты строительства заводов автокомплектующих в Санкт-Петербурге (Magna International, Stadco и др.).

В сегменте офисной недвижимости необходимо отметить приобретение бизнес-центра «Информ-Футуре» финской компанией Sponda Plc., покупку бизнес-центра «Рифон» инвестиционным фондом Northern European Properties Limited (NEPR), а также появление в открытой продаже офисного здания класса «А» «Строгановский» на Невском пр. площадью 1 200 кв. м.

В сегменте складской недвижимости значимым событием является ввод в эксплуатацию крупнейшего в области портовой логистики терминала «Логопарк» в Осиновой Роще на площади в 60 га.

Также важным в развитии рынка складской недвижимости является начало строительства сетевых проектов складских комплексов (Megalogix, «Евразия Логистик») и появление на рынке складской недвижимости литовского инвестора компании Hanner.

3. РЫНОК БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

Основные тенденции

Специалисты Praktis CB отмечают следующие тенденции, сложившиеся на рынке бизнес-центров в 1 полугодии 2007 года:

- ✓ В 1 полугодии 2007 г. рынок бизнес-центров продолжает тенденцию качественного развития.
- ✓ Большинство введенных бизнес-центров позиционируются в сегменте бизнес-центров класса «В» и «В+».
- ✓ Параллельно с тенденцией увеличения объема ввода бизнес-центров класса «В» и «В+» сокращение объема ввода в эксплуатацию бизнес-центров сегментов класса «А» и класса «С».
- ✓ Сокращение объема ввода офисных площадей в бизнес-центрах по сравнению с 1 полугодием 2006 г. на 19 %.
- ✓ Динамика объема ввода бизнес-центров характеризуется неравномерными объемами ввода площадей в 1 и 2 квартале (наибольший объем ввода пришелся на 1 квартал 2007 года).
- ✓ В географии вводимых бизнес-центров в 1 полугодии 2007 г. лидирующим остается Центральный район Санкт-Петербурга.
- ✓ Приобретение действующих бизнес-центров «Информ-Футуре» и «Грифон», как доходного бизнеса, что говорит о инвестиционной привлекательности сегмента бизнес-центров.
- ✓ Уровень заполняемости во вновь введенных бизнес-центрах оценивается в 98–100 %.

ПАРАМЕТРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

За 1 полугодие 2007 года в Санкт-Петербурге объем ввода общих офисных площадей (GBA) в бизнес-центрах составил 91 070 кв. м или 65 545 кв. м арендопригодных площадей (GLA). В сравнении с аналогичным периодом прошлого года (1 полугодие 2006 г.) объем ввода арендопригодных офисных площадей в бизнес-центрах сократился на 19 %.

Динамика объема ввода бизнес-центров характеризуется неравномерными объемами ввода в 1 и 2 квартале. Наибольший объем ввода офисных площадей в бизнес-центрах пришелся на 1 квартал 2007 года (65 574 кв. м). Это связано с переносом сроков ввода в эксплуатацию офисных объектов с конца 2006 г. на начало 2007 г.

Динамика ввода офисных площадей в бизнес-центрах, 1 полугодие 2007 г., Praktis CB

Квартал ввода	Объем ввода общих офисных площадей, кв.м	Объем ввода арендопригодных офисных площадей, кв.м
1 квартал 2007 г.	65 574	45 600
2 квартал 2007 г.	25 496	19 945
ИТОГО	91 070	65 545

По оценкам специалистов Praktis CB, общий объем предложения по состоянию на июль 2007 г. составил 1 474 550 кв. м. За 1 полугодие 2007 г. объем предложения офисных площадей в бизнес-центрах увеличился на 6,6 %.

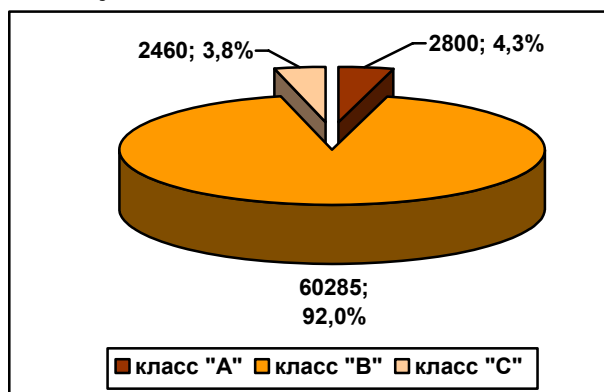
В 1 полугодии 2007 г. было введено 12 офисных центров различных классов.

Сегмент бизнес-центров класса «В» продолжает активно развиваться. В 1 полугодии 2007 г. удельная доля ввода офисных площадей в бизнес-центрах класса «В» составила 92 %.

Офисы класса «А» заняли 4,3 % в общем объеме ввода и 3,7 % пришлось на класс «С».

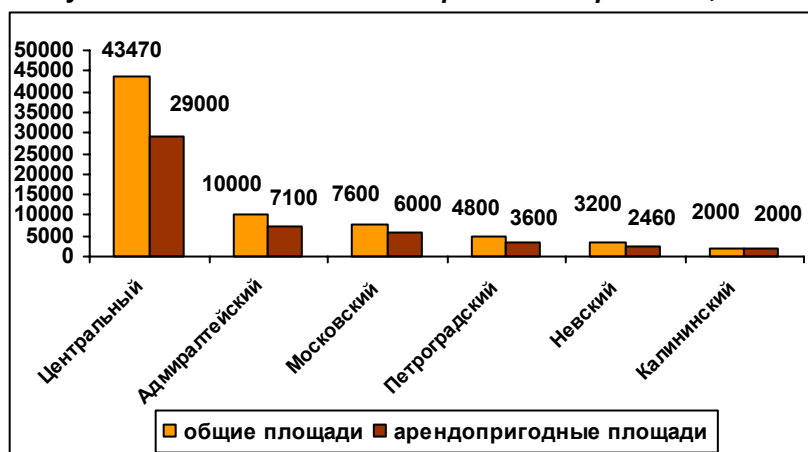
В натуральном выражении в сегменте бизнес-центров класса «В» введено в эксплуатацию 60 285 кв. м арендопригодных площадей, в сегменте класса «А» — 2 800 кв. м, в сегменте бизнес-центров класса «С» — 2 460 кв. м.

Структура ввода в эксплуатацию арендопригодных площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга по классам в 1 полугодии 2007 года, Praktis CB



Наибольший объем ввода арендопригодных офисных площадей в бизнес-центрах всех классов в 1 полугодии 2007 г. пришелся Центральный район — 47,7 % от общегородского объема вводимых площадей. За 1 полугодие 2007 года в данном районе введено в эксплуатацию 43 470 кв. м. общей офисной площади или 29 000 кв. м. арендопригодной офисной площади в бизнес-центрах.

Распределение введенных в эксплуатацию бизнес-центров в 1 полугодии 2007 г. по административным районам, Praktis CB



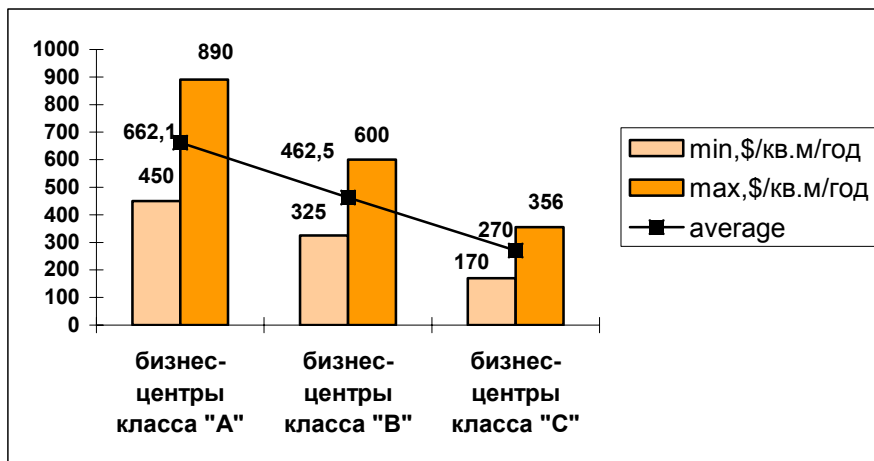
УРОВЕНЬ АРЕНДНЫХ СТАВОК

По состоянию на июль 2007 г. уровень арендных ставок в бизнес-центрах класса «А» находится в диапазоне от \$450 до \$890/кв.м/год, включая эксплуатационные расходы, без НДС.

Арендные ставки на помещения класса «В» варьируются в диапазоне от \$325 до \$600/кв.м/год, включая эксплуатационные расходы, без НДС.

Уровень арендных ставок на офисные помещения в бизнес-центрах класса «С» варьируется в диапазоне от \$170 до \$356/кв.м/год, включая эксплуатационные расходы, без НДС.

Уровень арендных ставок офисных площадей в бизнес-центрах, 1 полугодие 2007 г., Praktis СВ



ПАРАМЕТРЫ СПРОСА И ПОТЕНЦИАЛ РЫНКА

Несмотря на сокращение объема ввода в эксплуатацию бизнес-центров в 1 полугодии 2007 года по сравнению с 1 полугодием 2006 г., уровень вакантных площадей характеризуется показателем в 1-2%% в среднем по рынку, что свидетельствует о высоком уровне спроса.

Продолжающаяся реконструкция способствует увеличению объемов предложения офисных центров класса «В».

4. РЫНОК СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ

В 1 полугодии 2007 г. на рынке складских комплексов специалисты Praktis СВ отмечают следующие тенденции:

- ✓ Увеличение объема ввода складских площадей в складских комплексах по сравнению с аналогичным периодом 2006 г. на 18,2 %.
- ✓ Укрупнение анонсируемых и реализуемых складских и логистических комплексов, рост удельной доли проектов площадью от 100 000 кв. м.
- ✓ Сокращение объемов ввода складских комплексов под потребности собственного бизнеса (21,2 %) на фоне увеличения ввода в эксплуатацию складских объектов для сдачи в аренду (79,8 %).
- ✓ Появление на рынке Санкт-Петербурга (начало строительства) сетевых складских объектов («Логопарк Нева», «Логопарк Колпино»).
- ✓ Ввод в эксплуатацию специализированных крупных складских объектов в области портовой логистики.
- ✓ Увеличение в объеме ввода складских площадей класса «А» (64 %), складские площади в складских комплексах класса «В» составляют лишь 36 % от общего объема ввода в 1 полугодии 2007 г.

- ✓ Наибольшая доля ввода современных складских объектов (45,9%) пришлась в 1 полугодии 2007 г. на промышленную зону Шушары (Пушкинский район).

ПАРАМЕТРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

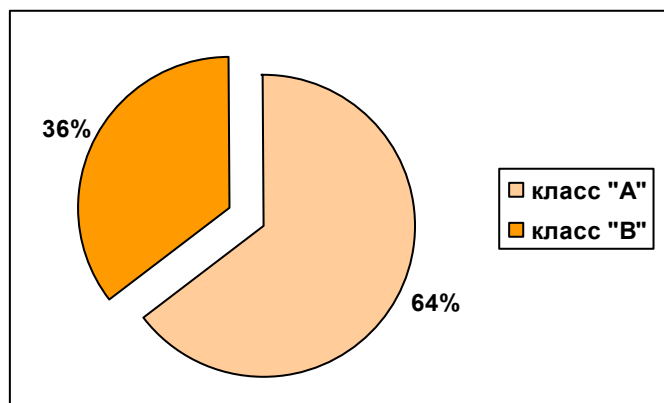
За 1 полугодие 2007 года рынок складских комплексов пополнился новыми объектами.

В эксплуатацию введено 10 складских объектов классов «А» и «В», включая объекты под собственные нужды.

По оценкам специалистов компании Praktis СВ, объем ввода складских площадей в складских комплексах в 1 полугодии 2007 года составил 150 180 кв. м.

По состоянию на 1 полугодие 2007 г. складские площади в складских комплексах класса «А» составляют 64 % от общего объема ввода (или 96 780 кв. м в натуральном выражении). На складские площади класса «В» приходится 36 % (53 400 кв. м) от общего объема рынка качественных складских площадей.

Структура ввода в эксплуатацию складских комплексов в сегментах собственности и аренды по классам, 1 полугодие 2007 г. Praktis СВ

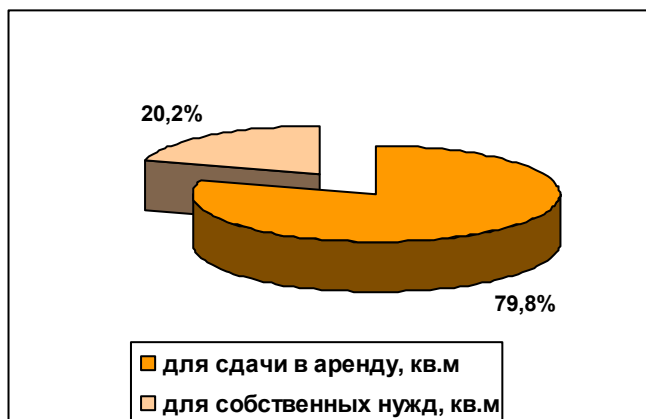


К наиболее значимым объектам, введенным в эксплуатацию в 1 полугодии 2007 года с целью предложения площадей в аренду относятся 3-ая очередь складского комплекса «Астрос Логистик» (класс «А»), складской комплекс «PNK-2» (класс «А»).

В 1 полугодии 2007 года реализовано три объекта под потребности собственного бизнеса — центральный склад класса «В», реализованный компанией ООО «Магистраль» на Магнитогорской ул., 17 (площадь комплекса составила 8 300 кв. м), распределительный центр компании «Лента» площадью 14 000 кв.м, распределительный центр «Кей».

Удельная доля введенных складских площадей для последующей сдачи в аренду сторонним организациям и для оказания 3-PL услуг составила в 1 полугодии 2007 г. 79,8 % от общего объема ввода. Проекты прочих складских комплексов были реализованы под потребности собственного бизнеса.

Удельная доля складских комплексов, предназначенных для сдачи в аренду и для собственных нужд в общем объеме ввода, 1 полугодие 2007 г. Praktis СВ



В 1 полугодии 2007 года складскими объектами пополнились следующие административные районы Санкт-Петербурга.

Географическая структура введенных складских комплексов, 1 полугодие 2007 г., Praktis CB



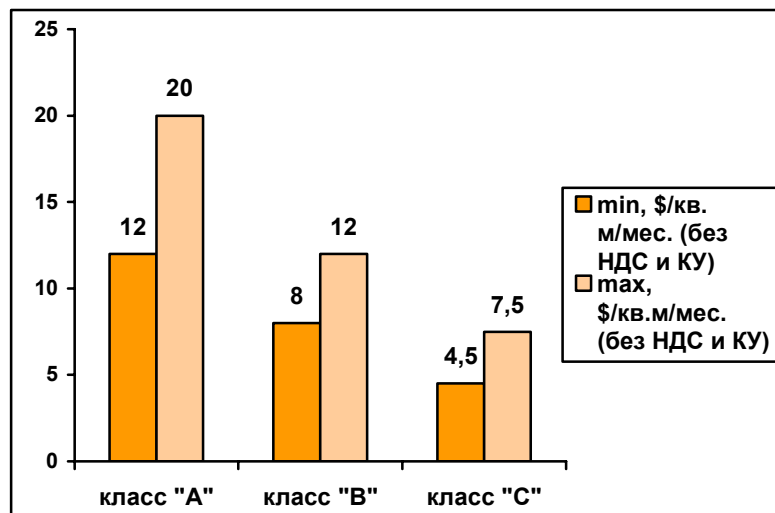
Наибольшая доля ввода современных складских объектов (45,9%) прилась на Пушкинский район, промышленную зону Шушары. Приморский район в объеме ввода занимает 16,3%, в Ломоносовском районе — 16,6% от общего объема ввода. Примерно в равных долях по площади ввода складских площадей Невский и Всеволожский районы (10% и 11% соответственно).

УРОВЕНЬ АРЕНДНЫХ СТАВОК

Роста ставок аренды на складские помещения специалистами Praktis CB в 1 полугодии 2007 г. не зафиксировано. Уровень арендных ставок в сегменте складских комплексов класса «А» составляет \$12–\$20/кв.м/мес. (без НДС и КУ), по ряду объектов максимальная стоимость аренды складских площадей может составлять до \$25/кв.м/мес. (без НДС и КУ). В сегменте складских комплексов класса «В» стоимость аренды составляет от \$8 до \$12/кв.м/мес. (без НДС и КУ), в сегменте класса «С» - \$4,5 – \$7,5/кв.м/мес (без НДС и КУ).

Стоимость аренды одного паллето-места в день (без НДС) в качественных складских комплексах, оказывающих услуги ответственного хранения, составляют в среднем \$0,4-0,5 за одно паллето-место, стоимость аренды одного паллето-места в холодильных складах — \$0,7–0,9 в день.

Уровень арендных ставок в зависимости от уровня складских комплексов, 1 полугодие 2007 г. Praktis CB



ПАРАМЕТРЫ СПРОСА И ПОТЕНЦИАЛ РЫНКА

До конца 2007 года ожидается ввод в эксплуатацию порядка 6 качественных складских объектов общей площадью порядка 200 000 кв. м.

- ✓ В сентябре 2007 г. планируется ввести 1-ю очередь складского терминала класса «А» «МЛП-Уткина Заводь» площадью 72 000 кв. м.
- ✓ В текущем году также предполагается открытие складского комплекса «ПАН» площадью 20 000 кв. м.
- ✓ На 3 квартал 2007 года намечен ввод 2-й очереди складского терминала класса «В» «Старая деревня» площадью 5 340 кв. м.
- ✓ В 3 квартале 2007 г. будут введены складские площади в «Интертерминале Предпортовом», тем самым проект будет полностью завершен.
- ✓ Компания ЗАО «Ресурс-Экономия» планирует до конца 2007 г. ввести 1-ю очередь складского терминала в Шушарах.
- ✓ В планах Raven Russia Ltd и Avalon Group в текущем году построить 1-ю очередь «Логопарка Нева» площадью 55 000 кв. м.

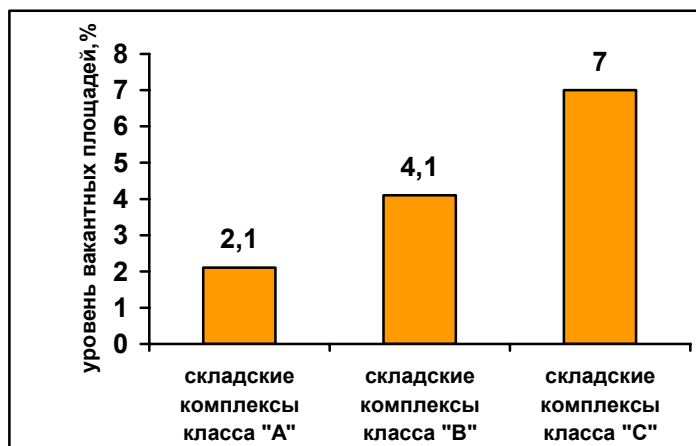
В настоящее время спрос на высококлассные складские площади в Санкт-Петербурге значительно превышает предложение. Уровень заполняемости складских площадей класса «А» составляет 96–98 %.

С вводом крупных складских объектов можно ожидать, что спрос и предложение в области складской недвижимости будут сбалансированы.

Наиболее востребованы для арендаторов складских помещений как южное, так и северное направления, в непосредственной близости от КАД.

В 1 полугодии 2007 г. наблюдается тенденция увеличения арендуемых складских площадей в складских комплексах. Арендаторами востребованы складские помещения площадью от 600 до 1000 кв. м. Заявки на меньшие складские площади не так привлекательны для игроков складского рынка.

Уровень вакантных площадей в сегментах складских комплексов, 1 полугодие 2007 г., Praktis CB



Уровень вакантных площадей в сегменте складских комплексов класса «А» и «В+» составляет 2,1%, в сегменте класса «В» — 4,1%, в сегменте класса «С» — 7,0%.

Приведенные выше параметры свидетельствуют о наличии наибольшего потенциала развития в сегментах складских комплексов класса «А» и «В+».

5. РЫНОК ТОРГОВЫХ КОМПЛЕКСОВ

В 1 полугодии 2007 г. специалисты Praktis CB отмечают следующие тенденции на рынке торговых комплексов:

- ✓ Продолжение поступательного развития рынка торговых и торгово-развлекательных комплексов.
- ✓ Динамичное развитие и появление на рынке торговой недвижимости торговых операторов, развивающих формат гипермаркетов, как в продуктовом секторе, так и формата DIY (товары для дома, ремонта).
- ✓ Сокращение объема ввода торговых площадей в торговых объектах в 1 полугодии 2007 г. по отношению к 1 полугодию 2006 г. на 36,1 %.
- ✓ Увеличение удельной доли гипермаркетов от общего объема ввода и сокращение введенных торговых комплексов в 1 полугодии 2007 г. по сравнению с аналогичным периодом 2006 г.
- ✓ Снижение уровня заполняемости в торговых комплексах до 85–90 % в связи с вводом большого количества торговых объектов.
- ✓ Отсутствие роста арендных ставок на торговые помещения в торговых комплексах в 1 полугодии 2007 г.
- ✓ Анонсирование проектов строительства подземных торговых комплексов ввиду дефицита земельных участков под торговую функцию в историческом центре Санкт-Петербурга.

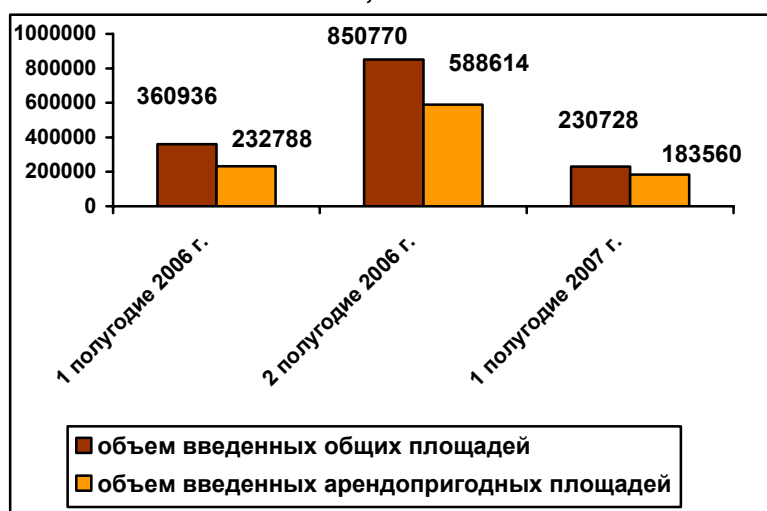
ПАРАМЕТРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В 1 полугодии 2007 г. было введено 15 торговых объектов, из них 9 гипермаркетов и 6 торговых комплексов.

В 1 полугодии 2007 года объем ввода общих площадей (GBA) в торговых центрах составил 230 728 кв. м, объем ввода арендопригодных площадей (GLA) за тот же период оценивается специалистами компании Praktis CB в 183 560 кв. м.

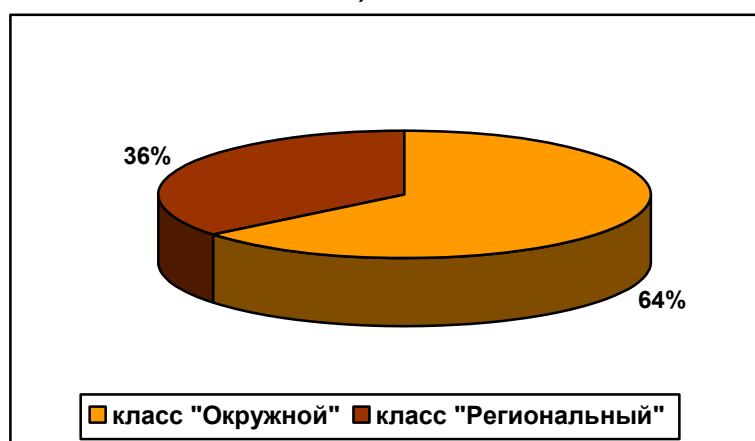
Объем ввода торговых площадей в торговых комплексах снизился на 36,1% в 1 полугодии 2007 г. по сравнению с аналогичным показателем в 1 полугодии 2006 г. (360 936 кв. м).

Динамика объемов ввода торговых площадей в торговых комплексах Санкт-Петербурга по полугодиям, 1 пол. 2006 г. — 1 пол. 2007 г., Praktis CB



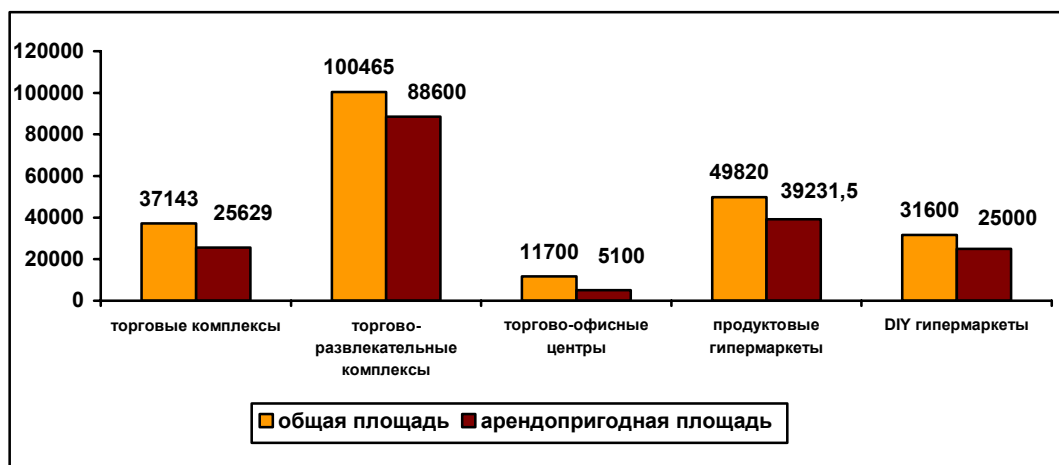
По оценкам специалистов компании Praktis CB, объем предложения общих площадей в торговых центрах Санкт-Петербурга в 1 полугодии 2007 г. достиг 2 877 881 кв. м, объем арендопригодных площадей составил 1 943 679 кв. м.

Структура ввода торговых площадей в торговых комплексах по классам, 1 полугодие 2007 г., Praktis CB



В 1 полугодии 2007 г. наибольший объем ввода пришелся на сегмент торговых центров класса «Окружной» — 64 % от общего объема ввода. Наименьшую долю — 36 % от общего объема ввода составил сегмент торговых центров класса «Микрорайонный».

Структура объемов ввода торговых площадей в торговых комплексах по формату объектов в 1 полугодии 2007 г., Praktis CB



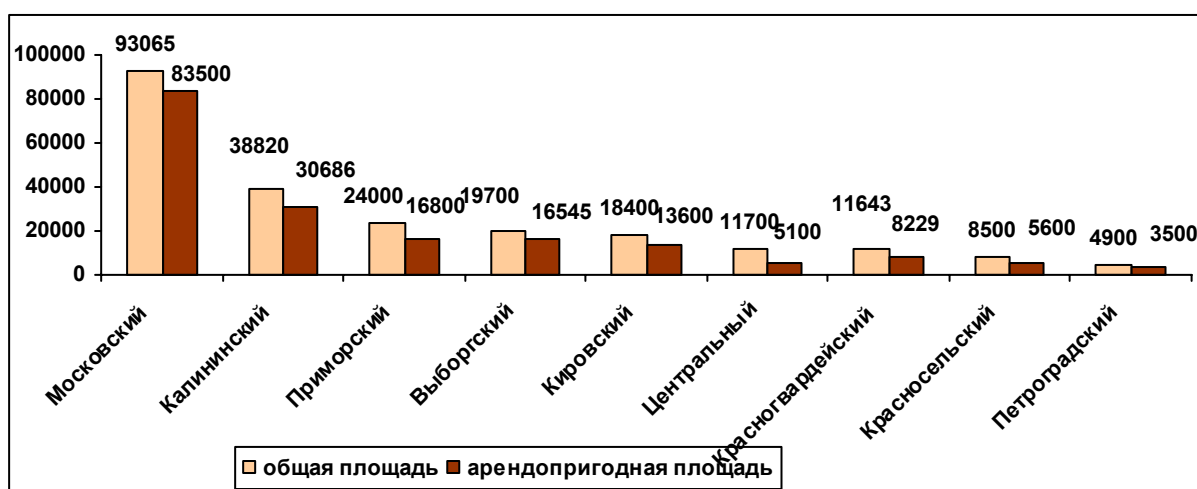
Структура ввода в эксплуатацию торговых объектов по их формату в 1 полугодии 2007 г. по отношению к аналогичному периоду 2006 года существенно изменилась.

Так, на фоне сокращения удельной доли торгово-развлекательных комплексов — 43,5 % в общем объеме ввода в 1 полугодии 2007 г. по сравнению с 1 полугодием 2006 г. (77,2 %) удельная доля ввода торговых объектов в остальных сегментах значительно выросла.

Доля торговых комплексов в общем объеме ввода торговых площадей выросла на 11,2 % и составила 16,1 % в 1 полугодии 2007 г. против 4,8 % в 1 полугодии 2006 г. Удельные доли объектов формата продуктовых гипермаркетов и сегмента торгово-офисных центров составили 21,6 % и 5,1 % соответственно (рост на 4,6% и 3,9% по сравнению с аналогичным периодом 2006 г.). Удельная доля гипермаркетов DIY в 1 полугодии 2007 г. составила 13,7% от общего объема ввода, тогда как в 1 полугодии 2006 г. торговых объектов данного сегмента рынка в эксплуатацию не вводилось.

В 1 полугодии 2007 года необходимо отметить децентрализацию вводимых торговых объектов и освоение новыми гипермаркетами, торговыми комплексами окраинных северных и южных районов.

Географическая структура ввода арендопригодных торговых площадей в торговых комплексах Санкт-Петербурга в 1 полугодии 2007 года, Praktis C&B



Наибольший объем ввода арендопригодных торговых площадей в торговых комплексах в 1 полугодии 2007 г. пришелся на Московский административный район (за счет ввода ТРК «Радуга» класса «Региональный») — чуть менее половины всех введенных площадей. На втором месте Калининский район — 16,8% от общего объема ввода арендопригодных площадей. В остальных районах в 1 полугодии введено в эксплуатацию 1–2 торговых объекта.

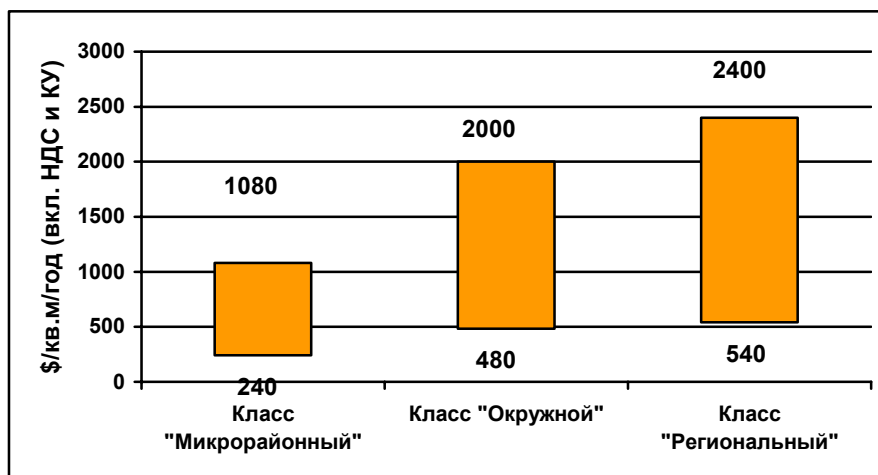
УРОВЕНЬ АРЕНДНЫХ СТАВОК

Ввиду активного пополнения рынка торговыми площадями в 2006 г., а также продолжающегося поступательного развития рынка торговой недвижимости в 1 полугодии 2007 г. существенного роста арендных ставок на торговые помещения в торговых комплексах для некорпоративных арендаторов в период с января по июль 2007 г. не зафиксировано.

Арендные ставки в зависимости от класса торгового комплекса по состоянию на 1 полугодие 2007 г. варьируются в диапазоне (вкл. НДС и КУ):

- Класс «Микрорайонный» — 240–1080 долл. США/кв. м/год;
- Класс «Окружной» — 480–2 000 долл. США/кв. м/год;
- Класс «Региональный» — 540–2 400 долл. США/кв. м/год.

Уровень арендных ставок на торговые помещения в торговых комплексах, 1 полугодие 2007 г., Praktis CB



ПАРАМЕТРЫ СПРОСА И ПОТЕНЦИАЛ РЫНКА

Динамика ввода торговых площадей в 2006 г. и 1 полугодии 2007 г. способствовала понижению уровня заполняемости торговых центров до 92–94 % в среднем по Санкт-Петербургу.

Ввод в эксплуатацию все большего количества торговых объектов увеличивает дефицит мест под новую застройку в историческом центре Санкт-Петербурга и способствует появлению проектов освоения подземных пространств города.

В 1 полугодии 2007 г. на рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга вышли новые операторы сектора гипермаркетов, как в отдельно стоящих зданиях, так и в рамках торговых комплексов (продуктовый гипермаркет Real, универмаг одежды Modis и др.).

До конца 2007 г. в Санкт-Петербург выйдут новые игроки торговой недвижимости: гипермаркет DIY Leroy Merlin в ТРК «Феличита», магазины компьютерной техники и электроники «Стартмастер».

О КОМПАНИИ / ABOUT COMPANY

Praktis Consulting & Brokerage входит в состав «Setl Group» - российского инвестиционного холдинга, объединяющего Корпорацию «Петербургская Недвижимость» и ряд других фирм и предприятий, действующих в Северо-западном регионе и за его пределами.

Ключевые компетенции компании Praktis Consulting & Brokerage – консалтинг, брокеридж, и привлечение инвестиций в проекты коммерческой недвижимости.

Под брендом Praktis действует также компания компания Praktis Property & Facility Management, ключевые компетенции которой – управление недвижимостью и техническая эксплуатация объектов коммерческой, жилой и загородной недвижимости. Таким образом, Praktis может обеспечить сопровождение всего цикла развития объекта – от поиска земельного участка или объекта инвестиций, до разработки концепции, сопровождения проекта и последующей эксплуатации

Praktis Consulting & Brokerage operates in structure of Setl Group – Russian investment holding uniting St-Petersburg Real Estate Corporation and a number of other firms operating in Northwest region and behind its limits.

Key competences of Praktis Consulting & Brokerage Company are consulting, brokerage and investment management.

Praktis Property & Facility Management works also under the Praktis brand. Its key competences are real estate management and technical operation of commercial, inhabited and country realty objects. So, Praktis provides the whole object development cycle – from the site or investment object search till the concept development, project support and object operation.

Конкурентные преимущества

Опыт реализации девелоперских проектов материнской компании дает специалистам Praktis экспертную базу для консультирования крупных инвестиционных проектов с учетом градостроительных рисков и специфики петербургского рынка. В силу происхождения из девелоперской структуры, мы – единственные консультанты, знающие все риски капитального строительства, и могущие существенно оптимизировать издержки инвесторов в недвижимость. Praktis – практически единственный консультант, обладающий двойной компетенцией – как в жилом, так и в коммерческом сегменте рынка недвижимости. Кроме того, опираясь на опыт консалтинга в сфере развития территорий, Praktis готов подключаться в качестве консультанта к реализации девелоперских проектов многофункциональной застройки.

Competitive advantages

Experience in development project realization created excellent expert base for consulting of large investment projects considering city-planning risks and specificity of St.-Petersburg market. We are unique consultants who know all risks of capital construction and are able to optimize construction investment costs. Praktis is practically unique adviser possessing the double competence, both in inhabited and commercial segment of real estate market. More over leaning on consulting experience in consulting sphere of territories development, Praktis is ready to be the adviser in development project realization of multipurpose building.

Проекты

Praktis Consulting & Brokerage осуществляет брокеридж бизнес-центров общей площадью 100 000 кв.м., являясь лидером в сегменте продаж офисов в бизнес-центрах Санкт-Петербурга. Обширная брокерская база по сделкам с коммерческой недвижимостью позволяет давать обоснованные и достоверные рекомендации по концепциям развития объектов. В управлении компании Praktis Управление и Эксплуатация находится 200 000 кв.м.

Projects

Praktis Consulting and Brokerage carries out brokerage of business centers with total area 100 000 кв.м., being the leader in a segment of office sales in St.-Petersburg business centers. The extensive broker base under transactions from the commercial real estate allows to give the proved and authentic recommendations under concepts of objects development. 200 000 sq.m. are managed by Praktis Facility & Property Management

Стратегия

Приоритетным для компании является рынок Санкт-Петербурга. Стратегия регионального развития группы компаний Praktis ориентирована на выход в регионы и организацию мониторинга локального рынка на базе местного офиса. В своей региональной стратегии Praktis ориентируется не только на рынки региональных центров, городов-миллионников, но готова реализовывать проекты и в средних и малых городах.

Strategy

For the company the market of St.-Petersburg is priority. The Praktis regional development strategy is oriented to coming into regions and organization of local market monitoring. Praktis is focused not only on the market of regional centers, big cities but also average and small towns.



Praktis Consulting & Brokerage
Россия, Санкт-Петербург, Невский пр., 41
Тел. (812) 324-56-06
Russia, St. Petersburg, 41 Nevsky prospect
Phone +7 (812) 324 5606

Praktis Facility & Property Management
Россия, Санкт-Петербург, Московский пр., 212
Тел. (812) 335-50-01
Russia, St. Petersburg, 212 Moskovsky prospect
Phone +7 (812) 335 5001

Интернет/internet: www.praktis.ru

Copyright © Praktis Consulting & Brokerage 2007

All rights reserved. No part of the publication may be reproduced or used in any form or by any means, whether graphically, electronically, mechanically or otherwise howsoever including without limitation photocopying and recording on magnetic tape or other media, or included in any information store, retrieval system, and/or database of any kind, or transmitted in any form without the prior written permission of Praktis Consulting & brokerage. This report is based upon material in our possession or supplied to us, which we believe to be reliable.

Whilst every effort has been made to ensure its accuracy and completeness, we cannot offer any warranty that factual errors may not have occurred. We would like to be told of any such errors so that these can be put right. Praktis Consulting & Brokerage takes no responsibility for any direct or indirect damage or loss suffered by reason of the incorrectness of this report.



CONSULTING
BROKERAGE
PROPERTY & FACILITY MANAGEMENT