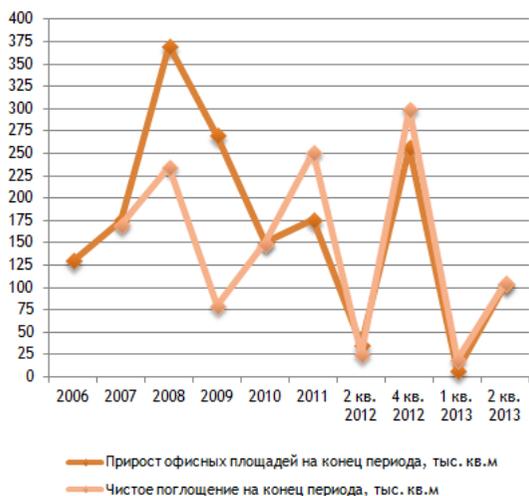


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2013 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Динамика ввода новых офисных площадей в Санкт-Петербурге



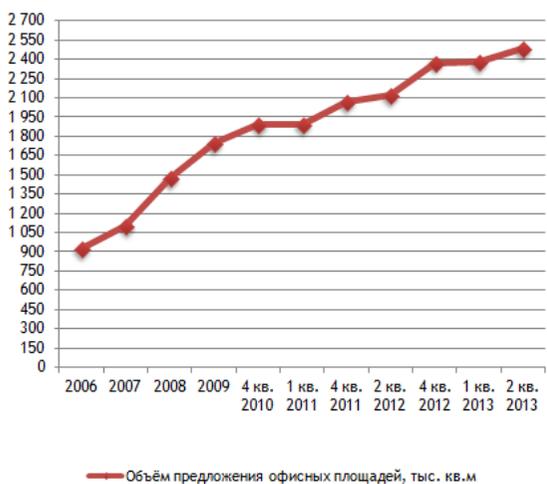
В настоящее время на рынке офисной недвижимости сохраняется некоторый дисбаланс между ожиданиями арендаторов и заявленными арендными ставками на площади бизнес-центров. В связи с этим предложение превышает спрос, однако эксперты прогнозируют в ближайшее время рост спроса на качественные офисные площади, в основном из-за переезда государственных и частных компаний из Москвы.

За второй квартал 2013 года на рынке произошли несколько крупных сделок по продаже и аренде офисной недвижимости, например, продажа бизнес-центра на ул. Достоевского, 19/21, общей площадью 2,75 тыс. кв.м, представляющего собой комплекс из трёх зданий. Сумма сделки составила 232,2 млн. рублей.

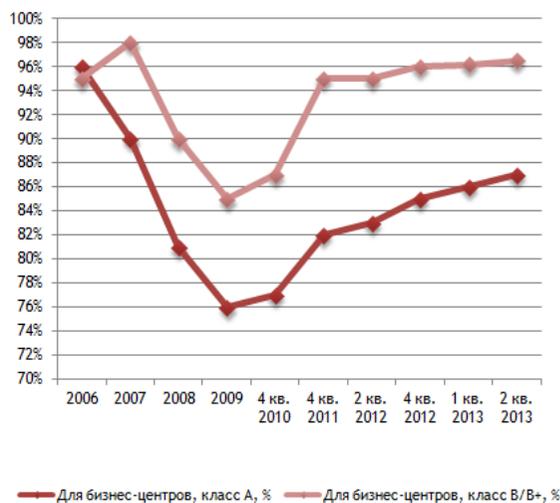
Наиболее крупным предложением о продаже можно считать бизнес-центр «Северная столица» (18 тыс. кв.м), по оценкам экспертов сумма сделки может составить 85-90 тыс. рублей за кв.м общей площади здания.

Во втором квартале были заявлены или обновлены 9 проектов бизнес-центров или объектов, включающих в себя значительные офисные площади. Самый крупный - утверждённый проект реконструкции Бадаевских складов, предусматривающий в том числе бизнес-центр класса В+ площадью 21,5 тыс. кв.м. Самым любопытным можно назвать утверждённый во втором квартале проект реконструкции трёх построек Варшавского вокзала под бизнес-центр «Депо №1».

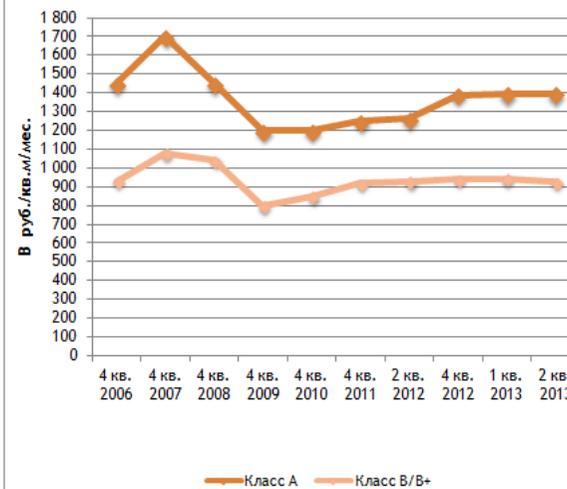
Объём предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге



Заполняемость бизнес-центров Санкт-Петербурга



Динамика изменений арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга



РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2013 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок офисной недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам второго квартала 2013 можно охарактеризовать следующим образом:

I. Основные показатели рынка:

1. На рынок выведено 4 новых объекта, два из которых площадью свыше 20 тыс. кв.м (БЦ «Синоп», Синопская наб., 22, и БЦ «Renaissance Premium», ул. Решетникова, 12). Самым же крупным и интересным является БЦ «Лидер-тауэр» (Ленинский пр., 153, лит. В), здание которого имеет 40 этажей и 140 м в высоту. Общий прирост офисных площадей составил ок. 103 тыс. кв.м, таким образом объём предложения качественных офисных площадей составил ок. 2 500 тыс. кв.м (обеспеченность населения составляет 494 кв.м на тысячу человек).
2. Чистое поглощение на конец июня 2013 года составило ок. 105 тыс. кв.м, в том числе за счёт снижения доли свободных площадей в ранее построенных объектах.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 87%, для класса В - 96,5%.
4. Общее изменение среднего уровня арендных ставок на помещения бизнес-центров за второй квартал 2013 года было крайне незначительным, при этом ставки в бизнес-центрах класса А остались на прежнем уровне.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 100 000-110 000 руб./кв.м (рост за последние три месяца - ок. 2,5%), арендных ставок - 830-850 руб./кв.м в месяц (снижение за последние три месяца - ок. 6%).

II. Основные тенденции рынка:

1. Сохраняется небольшой дисбаланс на рынке аренды помещений бизнес-центров между ценами предложения, стремящимися к докризисному уровню, и ценами спроса, остающимися на уровне последних двух лет.
2. В ближайшее время ожидается повышение спроса на качественные офисные площади за счёт спроса со стороны московских компаний.
3. К концу 2013 года ожидается существенное увеличение объёма предложения, к вводу заявлено более 230 тыс. кв.м арендопригодных офисных площадей. В настоящее время половина от этих площадей уже введена в эксплуатацию. При этом инвесторы всё меньше заинтересованы во вложении в бизнес-центры класса А в связи с низкой рентабельностью последних.
4. Если ранее вновь вводимые на рынок офисные центры заполнялись достаточно медленно, то в настоящее время на момент ввода в эксплуатацию многие объекты заполнены более чем на две трети, а максимальной заполняемости такие объекты достигают уже к концу первого года эксплуатации.
5. Основным источником спроса в настоящее время являются арендаторы, переезжающие из бизнес-центров класса С, а также более качественных объектов с уже устаревшей концепцией (построенных 10-15 лет назад).
6. Постепенно исчезает практика краткосрочных договоров, управляющие бизнес-центров переходят к заключению договора на 4-5 лет. На стадии строительства предварительные договора аренды, при этом, заключаются крайне редко.
7. Наибольшим спросом на рынке аренды по-прежнему пользуются помещения от 100 до 350 кв.м.

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости (апрель-июнь 2013)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
Покупка 8-этажного БЦ, ок. 3 тыс. кв.м, Чернорецкий пер., 5, под штаб-квартиру новой сети дискаунтеров NL - "Новая лента"	апрель 2013		Компания БигБокс	
БЦ, ул. Достоевского, 19/21, 2 744,8 кв.м, комплекс из трёх зданий	май 2013	ОАО АКБ "Росбанк"	Maris Part of the CBRE Affiliate Network	232,2 млн. рублей
БЦ "Северная столица", 18 тыс. кв.м, Вольнский пер., 3А	июнь 2013	Балтийский банк		Экспертная оценка - 85-90 тыс. руб./кв.м
БЦ "17 линия", 17-ая линия В.О., 8 этажей, 3,8 тыс. кв.м. Сдача в эксплуатацию намечена на 3 квартал 2013	июнь 2013	ГК "С.Э.Р."		Экспертная оценка - 70-80 тыс. руб./кв.м
Сделки по аренде				
Особняк класса А "Трубецкой" в МФК "Парадный квартал" (квартал между Виленским пер., ул. Радищева, Кирочной ул. И Парадной ул.), 5 069 кв.м., паркинг на 27 автомобилей	май 2013	"Возрождение Санкт-Петербург"	Инвестиционно-строительный холдинг	1300 руб./кв.м

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2013 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Заявленные проекты на офисном рынке (апрель-июнь 2013)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
Офисные центры					
Пулково, привокзальная территория	Бизнес-центр, гостиница и многоуровневый паркинг	"Воздушные ворота Северной столицы"	Гостиница - 4 ^з , 200 номеров, 11 000 кв.м; бизнес-центр - 10 600 кв.м; паркинг - 560 м/м, а также открытая площадка длительного хранения		дек. 2013
Бадаевские склады, Киевская ул., 5	Проект гостинично-делового центра	"Энерго-логистик"	Земельный участок - 1,5 га, гостиница 3 ^з под брендом Tulip Inn, 235 номеров, 12,5 тыс. кв.м; бизнес-центр В+, 21 500 кв.м, полезная - 16	1 000 млн. рублей	сер. 2014
Варшавский вокзал, Митрофаньевское шос., 2	Перестройка трёх построек вокзала под бизнес-центр "Дело №1" со сохранением исторического облика зданий и достройка ещё двух	"Тропик"	Класс В; опубликован проект		не известна
БЦ "Мельник", Мельничная ул., 10	Реконструкция складских сооружений в в бизнес-центр	ООО "КВС"	11 этажей, 14,7 тыс. кв.м, класс В+, паркинг на 134 м/м. Проект одобрен		
Финский пер., 4	Реконструкция жилого дома под бизнес-центр В+		2500 кв.м, 5 этажей, завершаются ремонтные работы		сер. 2103
КрюммельХаус, Б. Посадская, 12	Реконструкция бывшего гаража К.Л. Крюммеля под деловой центр	RBI	4000 кв.м, 55 офисов, паркинг на первом этаже; объект войдёт в состав жилого комплекса Дома для благородных семейств "Собрание";		
Обводный кан., 130	Реставрация под МФК	ООО "Петроинструмент"	В настоящий момент объект находится в аварийном состоянии. Предполагается реконструкция под торгово-офисный комплекс		
Петровский пр., 9, завод "Новая Бавария"	Лофты и бизнес-центр А+	"Леонтьевский мыс"	Бывшая солодовня завода "Новая Бавария", здание 1,7 тыс. кв.м, участок 4 тыс. кв.м. Общая площадь МФК - 12 тыс. кв.м, соотношение		
"Аэропортсити Санкт-Петербурга"	2-ая очередь бизнес-центра	"Авиелен А.Г."	Начало строительства - к. 2014 г.	4 млрд. руб.	2014-2015

Новые объекты на офисном рынке (апрель-июнь 2013)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные аренда-торы, загрузка	Дата ввода
Офисные центры					
БЦ "Интеграл", Лифляндская ул., 6, к.6, лит. С	ООО "БЦ "Интеграл"	Общая площадь - 9 733 кв.м. Реконструкция под офисное здание с паркингом			март 2013
БЦ "Renaissance Premium", ул. Решетникова, 12	«Renaissance Development»	Общая площадь - 20 201 тыс. кв.м, 12 этажей, подземный и наземный паркинг			1 июня 2013
Лидер-тауэр, Ленинский пр., 153 лит. В	ООО «Фрегат»	Класс А. 40 этажей, высота здания 140 м. Общая площадь - 52 тыс. кв.м, арендная - 40 тыс. кв.м	ок. 2 200 / руб./кв.м/		май 2013
БЦ "Синол", Синопская наб., 22	ГК "Плаза лотос груп", / ЗАО "Зудкоцентр"	9 этажей, общая площадь 21,2 тыс. кв.м, 168 м/м в подземном и наземном паркинге			июнь 2013