

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

Динамика ввода новых офисных площадей в Санкт-Петербурге



На ежегодном саммите по коммерческой недвижимости летом этого года премии от CRE St. Petersburg & Federal Award 2013 за самый интересный проект 2012 года были вручены бизнес-центру класса А Universe («Бьер Люмьер Холдинг», 6,4 тыс. кв.м) и бизнес-центру класса В «Собрание» («Адамант», 45,6 тыс. кв.м). Девелопером года стал холдинг «Империя» (сеть бизнес-центров «Сенатор»).

За третий квартал 2013 года на рынке были сделаны несколько интересных предложений о продаже офисной недвижимости: бизнес-центр на 17-ой линии В.О. (пересечение с Малым пр.) - 3,85 тыс. кв.м, принадлежит ГН «С.Э.Р.», возможная сумма сделки - 30-35 млн. рублей; особняк Дурново, Галерная ул., 15А, 1,3 тыс. кв.м, предполагающий реконструкцию под офисный центр (аукцион РАД, начальная стоимость - 360 млн. рублей) и др.

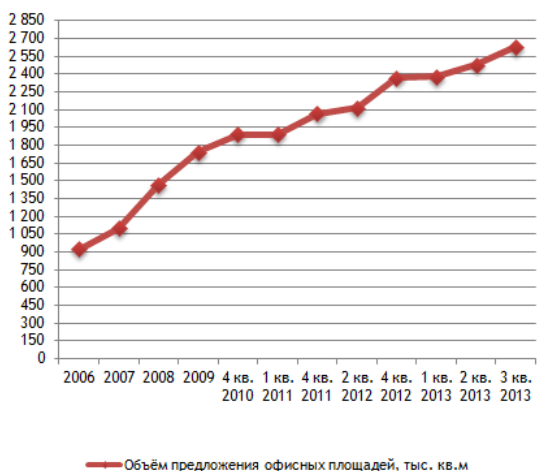
Наиболее крупной сделкой на рынке аренды стал договор на передачу 12,3 тыс. кв.м в новом бизнес-центре сети «Сенатор» на ул. Проф. Попова, д. 37, корп. 1 дочерней компании ОАО «Газпром» (арендные ставки от 1 300 руб./кв.м/мес.).

В третьем квартале были заявлены или обновлены 10 проектов бизнес-центров или объектов, включающих в себя значительные офисные площади. Самый крупный - проект МФК на 60 тыс. кв.м на наб. Обводного канала, на территории между гипермаркетом «Лента» и ТРК «Варшавский экспресс».

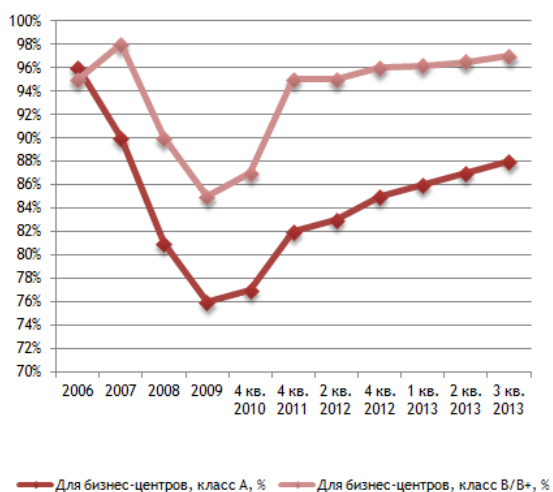
Из новостей по крупным проектам, заявленным ранее, можно отметить утверждение сметы нулевого цикла МФК «Лахта-центр» (400 тыс. кв.м).

Любопытным с точки зрения архитектуры является проект БЦ класса А Eightedges (Малоохтинский пр., д. 45, 20,1 тыс. кв.м, из них 11,9 тыс. кв.м - офисы); здание будет представлять собой многогранник со скошенными ребрами.

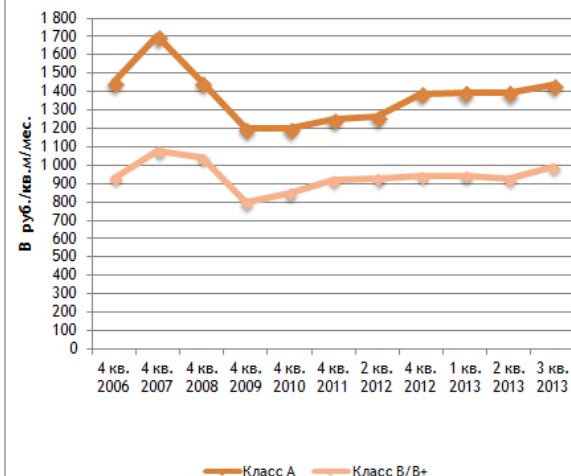
Объём предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге



Заполняемость бизнес-центров Санкт-Петербурга



Динамика изменений арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга



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

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

I. Основные показатели рынка:

1. На рынок выведено 4 новых объекта, главным из которых стала 1-ая очередь (68,4 тыс. кв.м, не включая новое здание городской администрации) «Невской ратуши» - крупномасштабного проекта в центре города, реализуемого «ВТБ-девелопмент» совместно с Правительством Санкт-Петербурга. Общий прирост офисных площадей составил ок. 150 тыс. кв.м, таким образом объем предложения качественных офисных площадей составил ок. 2 630 тыс. кв.м (обеспеченность населения - 523 кв.м на тысячу человек).
2. Чистое поглощение на конец сентября 2013 года составило ок. 122 тыс. кв.м, в том числе за счёт снижения доли свободных площадей в ранее построенных объектах. Эксперты рынка отмечают, что структура поглощения офисных площадей в настоящее время имеет тенденцию к улучшению качества занимаемых площадей, т.е. арендаторы могут переезжать в более качественные и дорогие офисные помещения.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 88%, для класса В - 97%.
4. Общее изменение среднего уровня арендных ставок на помещения бизнес-центров за третий квартал 2013 года было достаточно высоким, средний уровень ставок для класса А составляет 1 400-1 450 руб./кв.м в год, для класса В - 980-1 000 руб./кв.м в год.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 105 000-110 000 руб./кв.м (рост за последние три месяца - ок. 2%), арендных ставок - 880-920 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца - ок. 10,5%).

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. К концу 2013 года ожидается существенное увеличение объема предложения, к вводу заявлено более 240 тыс. кв.м арендопригодных офисных площадей. В настоящее время значительная часть заявленных площадей уже введена в эксплуатацию. При этом инвесторы всё меньше заинтересованы во вложении в бизнес-центры класса А в связи с низкой рентабельностью последних.
3. 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.
4. 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).
5. 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.
6. Наибольшим спросом на рынке аренды по-прежнему пользуются помещения от 100 до 350 кв.м.

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости (июль-сентябрь 2013 года)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
БЦ, 17-ая линия В.О./Малый пр., 8 этажей, 3850 кв.м	июль 2013	ГН "С.Э.Р."	предложение	Оценка экспертов - 30-35 млн. рублей
Обособляк Дурново, Галерная ул., 15А, 15 квартир, 1,3 тыс. кв.м, предполагаемое использование - реконструкция под офисный центр	июль 2013	"Петростиль"	предложение	Аукцион РАД, нач. стоимость - 360 млн. рублей
100% ООО "Кутузова 22", подразумевающее право аренды особняка на наб. Кутузова, 22 до марта 2062 г.; 2,5 тыс. кв.м, полная реконструкция, концепция приспособления под	август 2013		предложение	Аукцион РАД, нач. стоимость - 150 млн. рублей
54 офисных помещения (9,5 тыс. кв.м) в элитном комплексе "Александрия", Новгородская ул., 23	август 2013	RBI	предложение	От 1,9 млн. руб.
Офисно-складской комплекс, 14,5 тыс. кв.м, Люботинский пр., 5	сентябрь 2013		NAI Bekar	600 млн. руб.
Сделки по аренде				
Аренда этажа бизнес-центра "Зима" (Свердловская наб.), 1,4 тыс. кв.м	август 2013	УК	Redmond	оценка экспертов - 800 руб./кв.м/мес.
12,3 тыс. кв.м, бизнес-центр "Сенатор" (ул. Проф. Попова, 37 к.1)	сентябрь 2013	"Империия"	"Газпром экспорт"	от 1300 руб./кв.м/мес.
1 400 кв.м, БЦ "Вант" (пр. Обуховской обороны, 120)	сентябрь 2013	УК	ЗАО "Акрос"	

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

Заявленные проекты на офисном рынке (июль-сентябрь 2013 года)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
"Морская столица", пер. Зольной ул. и Дальневосточного пр.	Бизнес-центр с торговыми площадями	ООО "Балтинвестстрой"	43 тыс. кв.м, из них 2,5 тыс. передаются городу; архитектура - две стеклянные башни, 23 и 13 этажей; подземный паркинг; закончен нулевой цикл		1 кв. 2015
Посадские бани	Реконструкция под БЦ	ООО "Киришиавтосервис"	Начата разработка проекта		
"Электростандарт", пл. Победы	Реконструкция под БЦ	ХК "Адамант"	Реконструкция в существующих ОПР, а также пристройка нового корпуса (фитнес-центр, торговые галереи). Новая площадь здания - 104,6 тыс. кв.м		
Итальянская ул., д. 17	БЦ класса А рядом с универмагом "Пассаж"	Jensen Group	Реконструкция с увеличением площади на 20%; в настоящее время арендопригодная площадь 8,2 тыс. кв.м	450 млн. руб.	
Eightedges, Малоохтинский пр., 45	БЦ класса А	Leorsa Development	Здание с оригинальной архитектурой (в основании - многогранник). Высота 40 м, площадь 20,1 тыс. кв.м, офисная - 11,9 тыс. кв.м, паркинг на 134 м/м. Заключены предварительные договора на 40% площадей	1,6 млрд. Рублей	2 кв. 2014
Варшавская ул.	БЦ класса А	ООО "Паритет-Инвест"	Здание в форме буквы "Н", 10 этажей, 47 м, 40 тыс. кв.м, блочная планировка, первый этаж - сопутствующие функции		2 кв. 2014
Лиговский пр., 140	Бизнес-центр	"Проминвестгрупп"	Здание на месте дореволюционных флигелей в аварийном состоянии; высота в соответствии с окружающей застройкой, подземный паркинг; 7 тыс. кв.м		лето 2014
наб. Обводного кан. (между "Лентой и ТРК "Варшавский экспресс")	Многофункциональный комплекс	"Первая мебельная фабрика"	Территория - 2,5 га, 60 тыс. кв.м, из них 16 тыс. кв.м - мебельный центр, остальное - бизнес-центр класса В; подземный паркинг		
Московский пр., 94	Бизнес-центр	"Форум" ("Соло")	Реконструкция техникума под бизнес-центр; начаты строительные работы		лето 2014
"Лахта-центр"	Общественно-деловой комплекс с высотной доминантой	"Газпром"	Утверждена смета нулевого цикла (3 млрд. руб.); предполагаемая площадь объектов составит 400 тыс. кв.м		2018

Новые объекты на офисном рынке (июль-сентябрь 2013 года)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные аренда-торы, загрузка	Дата ввода
"Невская ратуша",	ЗАО «ВТБ-девелопмент», ЗАО «М»	Первые два здания комплекса, общая площадь 68 340 кв.м, класс А, а также здание городской администрации			сент. 2013
"Технополис Пулково", 2-я оч.	"Технополис Санкт-Петербург"	20 350 кв.м, 17 800 тыс. кв.м - арендная, паркинг 850 м/м; блоки от 50 кв.м	1200 руб./кв.м без	"Эксийн сервис", "Ренессанс-страхование" и др.	сент. 2013
Бизнес-парк "Полюстрово", Свердловская наб., 44, лит. Ю	ООО "Бизнес-парк "Полюстрово"	Комплекс зданий административно-офисного назначения, 11 тыс. кв.м			сент. 2013
"Сенатор", ул. Проф. Попова, 37 к.1	"Империя"	9 этажей, 33,7 тыс. кв.м, арендная - 18 тыс. кв.м, 2 уровня подземного паркинга на 220 м/м и открытая парковка на 80 м/м	1300 руб./кв.м	"Газпром сервис"	сент. 2013