

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

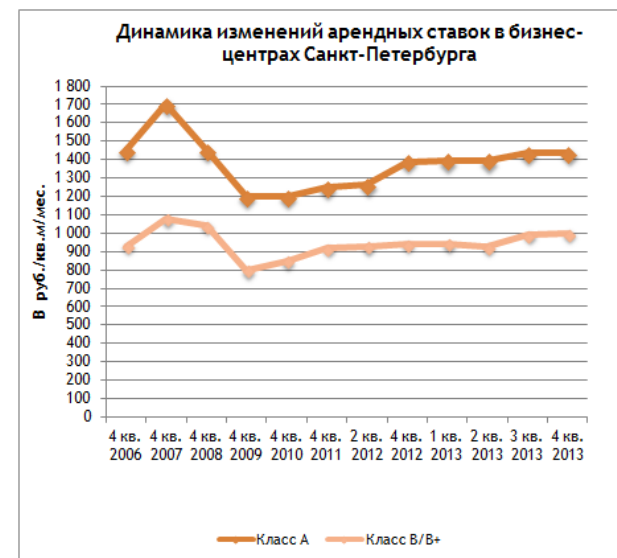
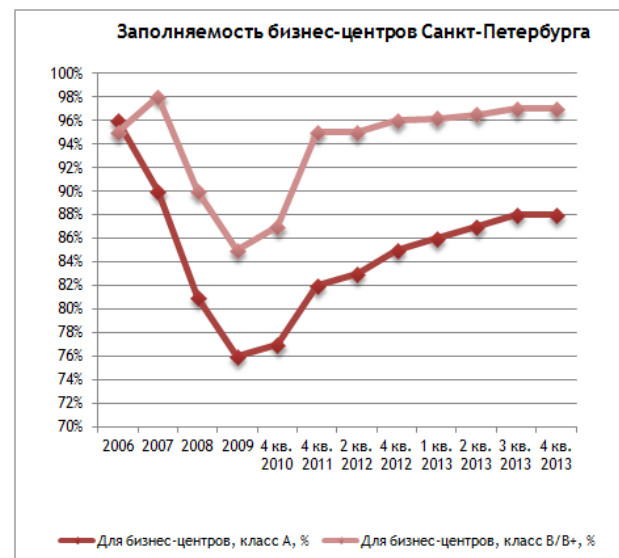


По итогам 2013 года общий ввод качественных объектов офисного назначения в Санкт-Петербурге превысил пятилетний рекорд. При этом основной тенденцией прошедшего года стал редевелопмент «второй волны», когда переделке подвергались уже относительно новые офисные объекты, возведённые в конце 20-го века. Исходя из растущих объёмов ввода и заявленных на рынке проектов, можно утверждать, что рынок находится на подъёме. Однако, учитывая приближающуюся рецессию в экономике в целом, а также запаздывающий характер тенденций рынка недвижимости, не стоит ожидать, что этот подъём продлится долго.

За четвёртый квартал 2013 года на рынке произошли две интересные сделки: поглощение компании Bovis Lend Lease компанией Аесот, что означает переход управления над проектами «Невская ратуша» и «Лахта центр». Сумма сделки составила ок. 1 250 млн. рублей. Второй крупной сделкой стала продажа группой ЛСР пяти бизнес-центров, совокупной площадью 25,5 тыс. кв.м («Трубецкой» и «Орлов» - в жилом комплексе «Парадный квартал»; Apollo - пр. Добролюбова; «Гелиос» - ул. Марата; «Литера» - Галерная ул.). Любопытно, что покупатель - Fort Group, через несколько месяцев повторно выставил три из них на продажу.

Также были сделаны несколько интересных предложений о продаже офисной недвижимости, самое интересное из них - предложение о продаже Мало-Михайловского дворца Великого князя Михаила Михайловича (Адмиралтейская наб., 8), фактически означающее предложение о переуступке права аренды дворца до 2049 года. Предполагаемая стоимость продажи - 160 тыс. руб./кв.м.

Наиболее крупными сделками на рынке аренды стали договора об аренде в двух бизнес-центрах сети «Сенатор» - на 18-ой линии В.О., 29 и на ул. Проф. Попова, 37. В обоих арендовано по 900 кв.м, величина арендных ставок по экспертной оценке составила 1400-1600 руб./кв.м/мес.



В четвёртом квартале были заявлены или обновлены 11 проектов бизнес-центров или объектов, включающих в себя значительные офисные площади. Самый крупный и необычный - проект конгресс-центра вблизи аэропорта «Пулков» (Вертолётная ул.), финансируемый из городского бюджета. Проект предусматривает общую площадь ок. 145 тыс. кв.м, 6 залов вместимостью по 5-6 тыс. человек, паркинг на 1 тыс. м/м.

Любопытным также является проект бизнес-центра класса А «ЕСО Статус» (Лиговский пр., 140 - 5,8 тыс. кв.м), который предполагается возводить и эксплуатировать исключительно с применением «зелёных» технологий.

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

I. Основные показатели рынка:

1. На рынок выведено 7 новых объектов; по-прежнему самым крупным становится ввод новых зданий проекта «Невская ратуша». В этом квартале были введены два новых корпуса общей площадью 70 тыс. кв.м, включая паркинг на 600 м/м. Вторым по масштабности стал бизнес-центр Leader Tower на пл. Конституции, 3, корп. 2, площадью 49 тыс. кв.м и высотой 140 м. Общий прирост офисных площадей составил ок. 240 тыс. кв.м. Таким образом, объём предложения качественных офисных площадей составил ок. 2 872 тыс. кв.м (обеспеченность населения составляет 571 кв.м на тысячу человек).
2. Чистое поглощение на конец декабря 2013 года составило ок. 200 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. наблюдается тенденция переезда арендаторов 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 четвёртый квартал 2013 года практически отсутствовало, средний уровень ставок для класса А составляет 1 400-1 450 руб./кв.м в год, для класса В - 1 000-1 050 руб./кв.м в год.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 103 000-107 000 руб./кв.м (падение за последние три месяца - ок. 2%), арендных ставок - 920-970 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца - ок. 2,5%).

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. Растёт число вводимых объектов и число заявленных на рынке проектов. При этом инвесторы всё меньше заинтересованы во вложении в бизнес-центры класса А в связи с низкой рентабельностью последних, всё большее внимание уделяется смешанным, многофункциональным объектам.
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. Управляющие бизнес-центров переходят к заключению договора на 4-5 лет.
6. Наибольшим спросом на рынке аренды пользуются помещения от 100 до 350 кв.м.

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости (октябрь-декабрь 2013 года)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
офисные особняки «Трубецкой» и «Орлов» в «Парадном квартале» (4 990 и 5 075 кв.м); Apollo на пр. Добролюбова (8 454 кв.м); «Гелиос» на ул. Марата, 47-49 (4 580 метров), «Литера» на Галерной ул., 10 (2 379 кв.м) - совокупная площадь 25,5 тыс. кв.м	октябрь 2013	Группа ЛСР	Fort Group	Экспертная оценка - 2,5-3 млрд. рублей
БЦ "Таврический" (14,2 тыс. кв.м), класс В, Шпалерная ул., 51	октябрь 2013		аукцион	Аукцион РАД, стартовая цена - 1 млрд. руб.
Мало-Михайловский дворец, Адмиралтейская наб., 8, Черноморский пер., площадь - 8,15 тыс. кв.м; переуступка права аренды до 2049 года	октябрь 2013	ООО "Дворец Великого князя Михаила Михайловича Романова"	предложение	160 000 руб. / кв.м
наб. кан. Грибоедова, 12, 4-этажное здание, под офисное здание	декабрь 2013	Jensen Group	предложение	320 млн. руб.
Дровяная ул., бизнес-центр Nanin Plaza, 2,3 тыс. кв.м, 15 м/м	декабрь 2013	Kellermann Group	предложение	экспертная оценка - 350 млн. рублей
Три бизнес-центра: "Орлов", "Трубецкой" (Парадная ул.), Apollo (пр. Добролюбова, 8), общей площадью ок. 20 тыс. кв.м	декабрь 2013	Fort Group	предложение	экспертная оценка - 2,5 млрд. руб.
Сделки по аренде				
"Сенатор", 18-я линия В.О., 29, 900 кв.м	октябрь 2013	"Империя"	Flexy Task	
"Сенатор", ул. Проф. Попова, 37, 900 кв.м	декабрь 2013	"Империя"	UPM	1400-1500 руб./кв.м/мес.
"Московский 109", 555 кв.	декабрь 2013	Bright Rich CORFAC International	STEP Logic	

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

Заявленные проекты на офисном рынке (октябрь-декабрь 2013 года)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
пер. Загородного пр. и Щербакова пер., дом Дельвига	Реконструкция под бизнес-центр	ООО "Фаствей"	Восстановление исторического фасада, замена инженерных сетей, надстройка мансарды		
Лиговский пр., 40	Бизнес-центр	ООО "Проминвестгрупп"	8 этажей, 2-уровневая парковка, ресторан		лето 2014
пер. Киевской ул. и Московского пр.	Бизнес-центр	ГК "Энерго"	21 тыс. кв.м, также предусмотрены торговые помещения, медицинский центр, паркинг, гостиница	1 млрд. руб.	1 кв. 2015
Вертолётная ул. (вблизи "Пулкова")	Конгресс-центр	город	Планируется площадь 145 тыс. кв.м: 6 залов вместимостью ок. 5,5 тыс. человек и с возможностью трансформации в выставочное пространство, группа общепита, паркинг на 1 тыс. м/м	5 млрд. руб.	
Б. Сампсониевский пр., 28 к. 2, лит. Д	Бизнес-центр	ГК Springald	На месте завода "Мезон"; 36 тыс. кв.м, класс B+		2015
пр. Обуховской обороны, рядом со ст.м. "Пролетарская"	Конгресс-центр	ООО ПКФ "Пирамида-Д"	Участок 1,5 га, конгресс-центр "Триколон", два офисных здания с конференц-залами, гостиница 3*	4,8 млрд. руб.	2015
Мельничная ул., 10	Бизнес-центр "Мельник"	ООО "КВС"	11 этажей, 17,4 тыс. кв.м, в т.ч. торговые помещения 5,2 тыс. кв.м, 139 м/м		2015
Ташкентская ул., 3/1, "Фландрия"	Бизнес-центр	"Бьер люмвер холдинг"	Два 23-этажных здания высотой 80 м, 9-этажный паркинг, 214 м/м, участок - 9 тыс. кв.м, 45 тыс. кв.м	3 млрд. руб.	2015
Малоохтинский пр., 45	Бизнес-центр "Eightedges"	Leorsa Development	20 тыс. кв.м, парковка 4,22 тыс. кв.м, 117 м/м		1 кв. 2014
"ЕСО Статус", Лиговский пр., 140	Бизнес-центр	Bright Rich CORFAC International	Класс А, стандарты "зелёных" технологий, 5,8 тыс. кв.м, арендная - 4 тыс. кв.м, в т.ч. 0,6 тыс. кв.м торговых помещений. Начата арендная кампания (1500 руб./кв.м с НДС, без КУ)		июнь 2014
ул. Коли Томчака, 9	Бизнес-центр	"Ленинец"	Класс В, 40 тыс. кв.м		

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

Новые объекты на офисном рынке (октябрь-декабрь 2013 года)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные аренда-торы, загрузка	Дата ввода
«Renaissance Premium», ул. Решетникова, 14А	ООО "Строй-Альянс"	Бизнес-центр класса А, 20,5 тыс. кв.м, арендная - 13,6 тыс. кв.м высота 45 м, 12 этажей, подземный паркинг 73 м/м			октябрь 2013
"Мариинский", Московский пр., 158 В	ООО "Проект-арсенал"	Бизнес-центр класса В, 3 этажа, 22,7 тыс. кв.м			октябрь 2013
"Золотая долина" ("Русские самоцветы"), пл. Карла Фаберже, д.8Б	ОАО "Русские самоцветы"	22 тыс. кв.м (общая площадь комплекса увеличилась до 96,65 тыс. кв.м)			ноябрь 2013
"Невская ратуша"	ВТБ-девелопмент	Введены в эксплуатацию два корпуса площадью 70 тыс. кв.м, включая паркинги на 600 м/м			декабрь 2013
"Фабрика", Московский пр., 140	ООО "ЧСК"	Реконструкция бывшего корпуса Первой петербургской макаронной фабрики; 7,4 тыс. кв.м			декабрь 2013
"Осень", Свердловская наб., 44	УК "Теорема"	7,7 тыс. кв.м, 377 м/м	1000-1500 тыс./кв.м / мес.	Один арендатор - Luxoft	декабрь 2013
Leader Tower, пл. Конституции, 3 к.2	ГК "Лидер Групп"	140 м высотой, 49 тыс. кв.м, также предусмотрен панорамный ресторан на 40-м этаже; планируется многоуровневый паркинг			