

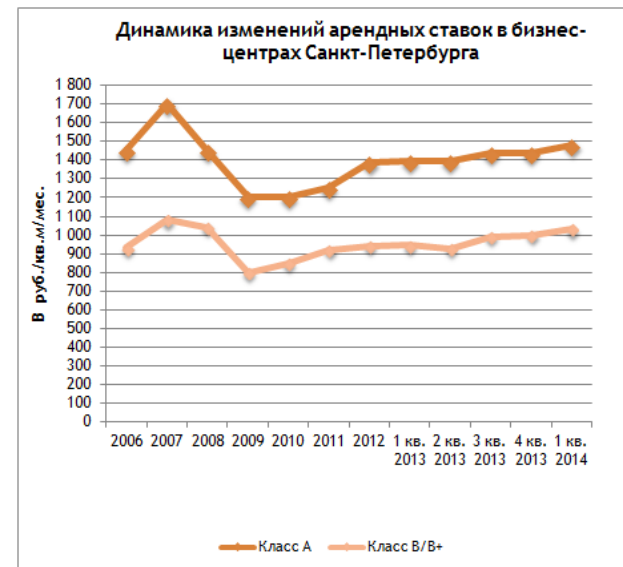
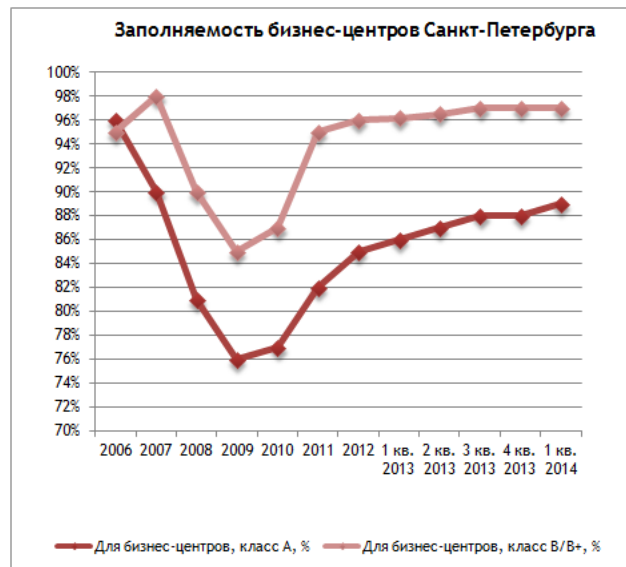
## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2014 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



По мнению экспертов, инвестиционный климат в Санкт-Петербурге в текущий момент можно назвать спящим. В ходе дискуссии на пятом Всероссийском финансовом форуме по коммерческой недвижимости было озвучено, что в ушедшем году в сферу коммерческой недвижимости города инвестировано всего около 100 млн. долларов. Однако ещё два года назад эта цифра достигала 1 млрд. долларов. При этом основной тенденцией прошедшего года стал редевелопмент «второй волны», когда реконструкции подвергались уже относительно новые офисные объекты, построенные в конце 20-го века. Инвесторы предпочитают вкладывать деньги в существующие и приносящие доход объекты с целью интенсификации прибыли, но не рискуют инвестировать новые проекты, судьба которых в настоящий момент трудно поддаётся прогнозу. Так, например, Jensen Group планирует вложить не менее 350 млн. рублей в реконструкцию торгово-офисного центра River House на Аптекарской набережной. Компания намерена улучшить входные группы и логистику, заменить некоторые инженерные коммуникации, в том числе систему вентиляции, отремонтировать помещения, а также обустроить контролируемый въезд на парковку.

За первый квартал этого года продаж крупных офисных объектов не было, однако состоялись две крупные сделки по аренде, одна из которых - аренда структурой ОАО «Газпром» 15 тыс. кв.м третьего корпуса МФК «Аэропортсити Санкт-Петербург».

В эксплуатацию был введён всего один крупный объект - очередной этап МФК «Невская ратуша», тем не менее до конца года планируется ввод по меньшей мере четырёх качественных офисных объектов.



## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2014 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В первом квартале текущего года были заявлены или обновлены 11 проектов бизнес-центров или объектов, включающих в себя значительные офисные площади. Один из них - очередной проект репрофилирования Фрунзенского универмага (Московский пр., 60), в этот раз под бизнес-центр класса А. Общая сумма вложений должна составить 550 млн. рублей, а открыться обновлённый объект должен к концу года. Начата реализация второй очереди МФК «Царская столица» в квартале бывшей железнодорожной станции «Московская-Товарная». На участке в 20,8 га будет реализован комплекс площадью 460 тыс. кв.м, из них 9 тыс. кв.м - офисных площадей. В комплексе также запланированы платные многоуровневые парковки на 2 400 м/м.

Рынок офисной недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам первого квартала текущего года можно охарактеризовать следующим образом:

### I. Основные показатели рынка:

1. На рынок выведена ещё одна часть МФК «Невская ратуша» в составе двух бизнес-центров общей площадью 68 тыс. кв.м, а также несколько небольших зданий офисного назначения. Общий прирост офисных площадей был незначительным и составил ок. 80 тыс. кв.м. Таким образом, объём предложения качественных офисных площадей составил ок. 2 950 тыс. кв.м (обеспеченность населения составляет 575 кв.м на тысячу человек).
2. Чистое поглощение на конец марта 2014 года составило ок. 50 тыс. кв.м, в основном за счёт новых объектов. Эксперты рынка отмечают, что структура поглощения офисных площадей в настоящее время имеет тенденцию к улучшению качества занимаемых площадей.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 89%, для класса В - 97%.
4. Общее изменение среднего уровня арендных ставок на помещения бизнес-центров за первый квартал 2014 года составило ок. 3%, что связано с пересмотром условий договоров в начале года, средний уровень ставок для класса А составляет 1 450-1 500 руб./кв.м в месяц, для класса В - 1 000-1 050 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 105 000-115 000 руб./кв.м (рост за последние три месяца - ок. 5%), арендных ставок - 880-910 руб./кв.м в месяц (падение за последние три месяца - ок. 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, долгое время остававшимся стабильным, а связи с новой волной инфляции в конце 2013 - начале 2014 гг. и вовсе приобретшими тенденцию к снижению.
2. Арендные ставки во вновь вводимых в эксплуатацию объектах в целом несколько выше, чем ставки в существующих офисных центрах. На этот год эксперты рынка прогнозируют стагнацию уровня арендных ставок на помещения бизнес-центров.
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. Одни из главных требований на рынке офисных помещений в настоящее время является технологичность, т.е. наличие «умных систем»; второй тенденцией является предпочтений «зелёных технологий». Эти два требования ещё больше увеличивают разрыв между качеством вновь вводимых объектов и уже существующих, что, в свою очередь, подстёгивает стремление собственников инвестировать в реконцепцию и/или реконструкцию существующих бизнес-центров.

### Крупные сделки на рынке офисной недвижимости (январь-март 2014)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
БЦ "Шпалерная-1" (ул. Шпалерная, 1), 4,6 тыс. кв.м, арендопригодная - 3,3 тыс. кв.м	март 2014	"Сбербанк России"	аукцион	нач. цена - 274 млн. руб.
Сделки по аренде				
Третий корпус МФК "Аэропортсити Санкт-Петербург", 15 тыс. кв.м	январь 2014	"Авиелен А.Г."	структура ОАО "Газпром"	
1800 кв.м в БЦ "Гренадёрский" (В+)		управляющая компания		экспертная оценка - 1000-1100 руб.кв.м

Заявленные проекты на офисном рынке (январь-март 2014)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
Фрунзенский универмаг, Московский пр., 60	Реконструкция под офисный центр	Холдинг "Империя"	Реконструкция под бизнес-центр класса А, включая дополнительные функции - рестораны, супермаркет, торговые помещения, а также наземный паркинг на 150 м/м	550 млн. руб.	к. 2014
БЦ "Мельник", Мельничная ул., 10	Бизнес-центр	"КВС"	Начат нулевой цикл; 17,37 тыс. кв.м, 139 м/м, 11 этажей		к. 2015
Богатырский пр., 1	Бизнес-центр	ГК "Эталон"	18 тыс. кв.м, для нужд компании		
пер. пр. Непокорённых и Гражданского пр.	Апартаменты и бизнес-центр	"Внешстройпроект"	Сервисные апартаменты и бизнес-центр В+ на участке 1,5 га; 65 тыс. кв.м, в т.ч. 40 тыс. кв.м - офисы, 25 тыс. кв.м - апартаменты, 500 номеров 27-35 кв.м от 85 тыс.руб/кв.м	4,2 млрд. руб.	
11-ая Красноармейская, 18-20	Бизнес-центр	"Пекарь"	5 тыс. кв.м, на месте части хлебоуточного комбината		нач. 2016
ул. 2-ой Луч	Бизнес-центр	"Геострой"	5 тыс. кв.м, 5 этажей, класс В		2016
ул. Кропоткина, 1	Бизнес-центр	"Империя"	БЦ "Сенатор", класс А, 10,7 тыс. кв.м, арендная - 8,1 тыс. кв.м, 88 м/м		к. 2014
Пулковское шос., 28А	Бизнес-центр	"Омега-менеджмент"	БЦ "Pulkovo Star", класс В+, 17 этажей, 16,65 тыс. кв.м, арендная - 11,16 тыс. кв.м, 113 м/м; блоки 120-1000 кв.м по 1200-1350 руб./кв.м, 35% площадей сданы		май 2014
наб. Малой Невки (В.О.)	Многофункциональный комплекс «Docklands»	"Проспект КИМа, 19"	Проект включает строительство офисного центра, апарт-отеля и гостиницы, общая площадь - 86 тыс. кв.м; площадь бизнес-центра класса В - 21,3 тыс. кв.м		к. 2016
Московская-Товарная	Вторая очередь МФК "Царская столица"	"ЛенСпецМу"	Участок 20,8 га, общая площадь комплекса - 460 тыс. кв.м, в т.ч. помещения делового назначения - 9 тыс. кв.м, а также платные многоуровневые парковки на 2400 м/м		к. 2016
Дом фон Грауфа, Кирпичный пер., 4	Бизнес-центр	Tellus Group	Реконструкция с сохранением внешнего облика	70 млн. руб.	

Новые объекты на офисном рынке (январь-март 2014)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные аренда-торы, загрузка	Дата ввода
МФК "Невская ратуша"	"ВТБ-Девелопмент"	2 бизнес-центра в составе комплекса, общая площадь - 40 тыс. и 28 тыс. кв.м, арендная 28 тыс. и 16,2 тыс кв.м, паркинги на 322 и 167 м/м			март
Гжатская ул., 21, корп. 2, лит. А	ООО «Максидом»	Бизнес-центр со встроенной автостоянкой, 9,2 тыс. кв.м			февраль