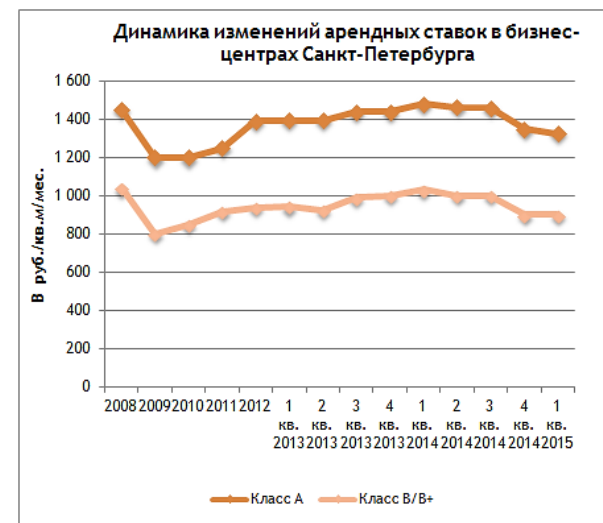




Основные события рынка офисной недвижимости в первом квартале 2015 года:

1. Состоялось несколько крупных сделок по продаже и аренде офисных объектов, среди них - продажа БЦ «Аэропортсити Санкт-Петербург» (зона аэропорта «Пулкуво-2» - 16,8 тыс. кв.м). Стоимость продажи - 70 млн. евро. В части аренды самыми крупными сделками стали: аренда БЦ «Тринити» (наб. Адм. Лазарева - 37,4 тыс. кв.м, арендован целиком), сумма сделки неизвестна; и аренда одного из корпусов делового центра «Невская Ратуша» (Дегтярный пер., 11А - ок. 40 тыс. кв.м), корпус арендован банком ВТБ целиком на пять лет с правом выкупа, сумма арендной платы составила 5,95 млрд. рублей за весь срок аренды.
2. В эксплуатацию было введено три небольших бизнес-центра, в том числе очередной объект сети «Сенатор» (ул. Кропоткина, 1 - 10,74 тыс. кв.м), а также БЦ «Eco Status» (Лиговский пр., 140 - 6,1 тыс. кв.м), который полностью соответствует стандарту «зелёных технологий» LEED Gold.
3. В этом квартале были заявлены или обновлены 2 проекта бизнес-центров или объектов, включающих в себя значительные офисные площади. Один из них - «скандальный» - строительство объекта на месте снесённого дома купца Рогова на углу Загородного пр. и Щербакова пер. В новом здании застройщик обязан полностью воссоздать наружную отделку обоих уличных фасадов.



РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2015 ГОДА. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Общее состояние рынка офисной недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам первого квартала можно охарактеризовать следующим образом.

I. Основные показатели рынка:

1. Общий прирост офисных площадей был незначительным и составил ок. 45 тыс. кв.м. Таким образом, объём предложения качественных офисных площадей составил ок. 3 186 тыс. кв.м (обеспеченность населения - 614 кв.м на 1 тысячу человек).
2. Чистое поглощение на конец первого квартала 2015 года было незначительным в связи с насыщением рынка свободными площадями различного уровня и стоимости.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 81%, для класса В - 91%.
4. В связи с кризисными явлениями средний уровень ставок снизился и составил для класса А - 1 275-1 375 руб./кв.м в месяц, для класса В - 850-950 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 118 000-128 000 руб./кв.м (рост за последние три месяца - около 1,6%), арендных ставок - 825-875 руб./кв.м в месяц (падение за последние три месяца - около 7,4%).

II. Основные тенденции рынка:

1. На этот год заявлен ввод 30 новых бизнес-центров (общая арендная площадь - более 300 тыс. кв.м). При этом эксперты рынка сходятся на том, что значительная часть проектов будет заморожена, пролонгирована или изменена с учётом сложившейся экономической обстановки. Таким образом, реальный ввод к концу года составит в лучшем случае половину от заявленного.
2. Наибольшим спросом на рынке в данный момент пользуются помещения класса В и В+. Класс А всё больше теряет свои позиции - как в плане спроса, так и в отношении осуществляемых в объекты такого класса инвестиций.
3. По-прежнему спросом пользуются объекты в центре города и в новых зонах деловой активности, таких, как зона аэропорта Пулково. Так, на долю объектов в Центральном и Московском районах в прошлом году пришлось около половины всех сделок на рынке.
4. Большинство сделок приходится на объекты площадью 100-200 кв.м смешанной или кабинетной планировки. В настоящее время большинство потенциальных арендаторов ищет офисы с отделкой, не желая вкладывать деньги в ремонт арендуемого помещения и терять время в ожидании окончания ремонтных работ.
5. На рынке наблюдается избыток офисных площадей, что стало особенно очевидным на фоне падения платёжеспособного спроса. Этот фактор приводит к снижению заполняемости в сегменте офисной недвижимости. Ожидается, что доля вакантных площадей на офисном рынке продолжит увеличиться в течение этого года. Ожидаемое падение заполняемости может составить до 5%.
6. Несмотря на то, что рынок до сих пор находится в некотором ожидании, что приводит к сдерживанию падения арендных ставок, значительно увеличивается разрыв между ценой предложения по аренде и конечной ставкой по договору. Скидки на торги достигают 12-15%.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2015 ГОДА. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости (январь-март 2015)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
БЦ "Энигма" (В+, 14,1 кв.м, Кронштадская ул., 10)	февраль	"Магnum"	нет данных	800 млн. рублей
БЦ "Гелиос" (3,9 тыс. кв.м, ул. Марата, 47)	февраль	"Fort Group"	«Головной центр внешнеэкономической	экспертная оценка - 300-350 млн. рублей
БЦ "Владимирский" (5 тыс. кв.м, Щербаков пер., 12)	март	"Элис"	аукцион	нач.цена - 250 млн. рублей
БЦ "Аэропортсити Санкт-Петербург" (Пулково-2, 16,8 тыс. кв.м)	март	"Авилен А.Г."	"Тринфико"	70 млн. евро
Сделки по аренде				
БЦ "Тринити" (наб. Лазарева, класс А, общая площадь - 37,4 тыс. кв.м, арендная - 27,3 тыс. кв.м), целиком	февраль		"Газпром"	
БЦ "Eightedges" (Малоохтинский пр., 45, 19,5 тыс. кв.м), 1/2 площадей центра	февраль	ГК "Леорса"	"IBM"	от 1700 до 2000 руб./кв.м в мес.
2-я очередь БЦ "Сенатор" (ул. Проф. Попова, 37, класс А, 31,6 тыс. кв.м), 5500 кв.м	февраль	"Империя"	"Балтийский банк"	1400-1600 руб./кв.м в мес.
БЦ "Сенатор" (ул. Проф. Попова, 37, лит. Щ), 757,3 кв.м	март	"Империя"	"AdVisual"	
Корпус ДЦ "Невская Ратуша" (Дегтярный пер., 11А) целиком - 39 956 тыс. кв.м, аренда на пять лет с правом выкупа	март	"М"	банк ВТБ	5,95 млрд. рублей с НДС за 5 лет

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2015 ГОДА. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Заявленные проекты на офисном рынке (январь-март 2015)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
угол Загородно пр. и Щербакова пер.	Бизнес-центр	"Вектор"	Строительство на месте снесённого дома купца Рогова, два корпуса, один с воссозданием наружной отделки фасадов по Загородному пр. И пер. Щербакова, второй будет включать парковку на 46 м/м		
наб. р. Пряжки, 7	Бизнес-центр	"Десна Риал Эстейт"	Участок 0,27 га, деловой комплекс класса A Renaissance Crystal, 16,5 кв.м, 7 этажей		к. 2016

Новые объекты на офисном рынке (январь-март 2015)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"Eco Status", Лиговский пр., 140	"Проминвестгрупп"	Класс А, 6,1 тыс. кв.м, арендная - 4,45 тыс. кв.м, 6-8 этажей, паркинг на 18 м/м, соответствует стандарту "зелёных технологий" LEED Gold	1300-1450 руб./кв.м в мес., плюс эл-во	60% площадей переданы в аренду на момент открытия	январь 2015
"КрюммельХаус", Б. Посадская, 12	"RBI"	Деловой центр, 6,5 тыс. кв.м, реконструкция здания гаража фирмы Карла-Людвига Крюммеля			февраль 2015
"Сенатор", ул. Кропоткина, 1	"Империа"	Вторая очередь, класс А+, 10,74 тыс. кв.м, арендная - 8,11 тыс. кв.м, 7 этажей, подземный паркинг на 49 м/м, помещения с полной отделкой	1700 руб./кв.м в мес.	30% площадей переданы в аренду	март 2015