

**Динамика ввода новых офисных площадей в Санкт-Петербурге**



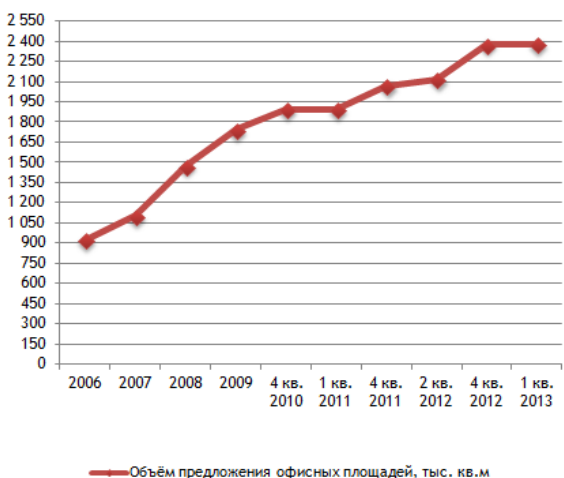
Одной из самых заметных тенденций прошлого года для рынка офисной недвижимости стал дисбаланс между спросом и предложением, поскольку покупатели ориентировались на цены первых после кризисных лет, в то время как собственники и управляющие компаний хотели достигнуть докризисного уровня. Это несоответствие сохраняется и в начале текущего года.

За первый квартал 2013 года на рынке произошли несколько крупных сделок по продаже и аренде офисной недвижимости, а также было сделано два крупных предложения о продаже: на аукцион РАД был выставлен БЦ «Энергия» (Ленинский пр., 168А, 11 тыс. кв.м) и ОАО «Мегафон» объявило о продаже БЦ класса А на Караванной ул., 10 (10 тыс. кв.м).

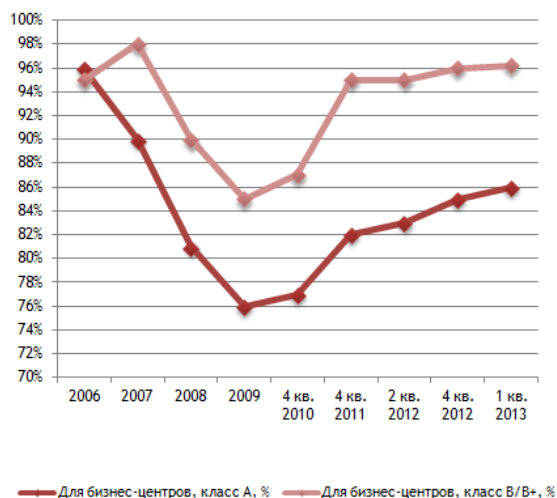
Самой крупной сделкой на рынке аренды стала сделка по передаче в аренду компании Main System 2 тыс. кв.м в БЦ «Сенатор» на 17-ой линии В.О., 44.

В первом квартале были заявлены или обновлены 10 проектов бизнес-центров или объектов, включающих в себя значительные офисные площади. Наиболее крупным обещает быть проект перманентной реконструкции универсама «Фрунзенский» (угол Обводного кан. и Московского пр.), в этот раз - под бизнес-центр класса А или В+. Самым любопытным можно назвать проект реконструкции трёх построек Варшавского вокзала под бизнес-центр «Депо №1».

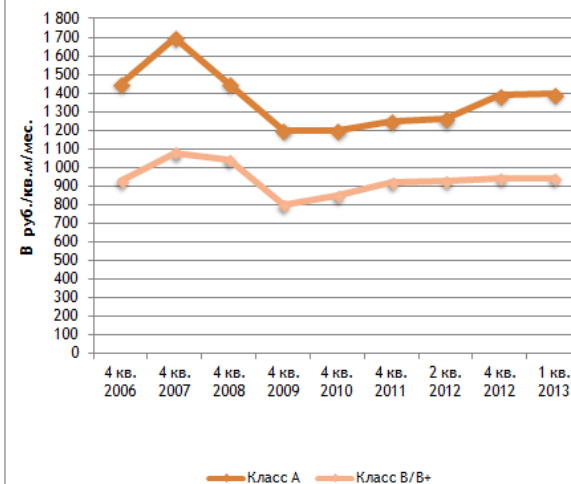
**Объём предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге**



**Заполняемость бизнес-центров Санкт-Петербурга**



**Динамика изменений арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга**



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

I. Основные показатели рынка:

1. На рынок выведено 4 новых объекта незначительной площади, общий прирост составил ок. 7 тыс. кв.м, таким образом объём предложения качественных офисных площадей практически не изменился (обеспеченность населения составляет 473 кв.м на тысячу человек).
2. Чистое поглощение на конец марта 2013 года составило ок. 20 тыс. кв.м за счёт снижения доли свободных площадей в ранее построенных объектах.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 85%, для класса В - 96%.
4. Изменение среднего уровня арендных ставок на помещения бизнес-центров за первый квартал 2013 года было крайне незначительным.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 100 000-115 000 руб./кв.м (рост за последние три месяца - ок. 8,5%), арендных ставок - 875-930 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца - ок. 3,5%).

II. Основные тенденции рынка:

1. Сохраняется 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 объёма предложения, к вводу заявлено более 260 тыс. кв.м арендопригодных офисных площадей. Традиционно наибольшее число вводимых объектов заявлено на вторую половину года. Большая часть заявленных к вводу площадей относится к классу А.
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. Постепенно исчезает практика краткосрочных договоров, управляющие бизнес-центров переходят к заключению договора на 4-5 лет.
5. Возросли коэффициенты индексации арендных ставок: до 10% для рублёвых ставок, до 5% - по валютным ставкам. При этом на большинстве объектов используются рублёвые арендные ставки.
6. Наибольшим спросом на рынке аренды по-прежнему пользуются помещения от 100 до 350 кв.м.

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости (январь-март 2013)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Планируется продажа офисного центра класса А площадью 10 тыс. кв.м на Караванной ул., 10	февраль 2013	ОАО "Мегафон"		75 млн. долларов (2 400 млн. руб.)
Предложение о продаже офисного здания на Харьковской ул., 3-5 (5-этажное здание 2 454 кв.м, 3-этажное здание 533 кв.м)	февраль 2013	ООО Эстейт Менеджмент (доч.комп. Банк ВТБ)		180-240 млн. руб. (экспертная оценка)
Продажа БЦ класса В, 5000 кв.м, 8 этаж, 7-я линия, 44	март 2013			Экспертная оценка - 500 млн. руб.
Выставлен на аукцион БЦ "Энергия", Ленинский пр., 168А, 1974 г. постройки, 11 000 кв.м, участок - 4 700 кв.м	март 2013	РАД		начальная сумма торгов - 750 млн. руб.
БЦ Сенатор, 17 линия В.О., 22 к.2, 2 000 кв.м	февраль 2013	Сенатор	Main System	12 000 руб./кв.м/мес. (экспертная оценка)
1 800 кв.м, БЦ класса С "Заозерная Технопарк" (ст.м. Фрунзенская)	март 2013			660 руб./кв.м/мес.
1 200 кв.м во 2 очереди БЦ Класса А Технополис Пулково.	март 2013		ГК "Мейнтекс"	
Аренда 1583 кв.м в БЦ "Сенатор", ул. Чапаева, 15 (В+)	март 2013		ЗАО «Газпромнефть-Аэро»	1100-1300 руб./кв.м/мес.

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

### Заявленные проекты на офисном рынке (январь-март 2013)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
17-линия В.О., 54	Бизнес-центр		8 этажей, 3,8 тыс. кв.м		3 кв. 2013
ул. Жуковского, 63	Расширение БЦ Сенатор	ХК Империя	Надстройка этажей и покупка соседних зданий		не известна
здание универсама Фрунзенский, угол Обводного кан. и Московского пр.	Реконструкция под БЦ	ХК Империя	Нынешняя площадь здания - 14 тыс. кв.м; сумма сделки - 380-420 млн. рублей		не известна
пер. Северного пр. и пр. Энгельса	БЦ INGRIA TOWER	С.Э.Р.	24 этажа, 10 700 кв.м		2017
"Дом на Дворянской", ул. Куйбышева, 13	Офисно-жилой комплекс	ЗАО "УСП"	8 этажей, 35 м/м		нояб. 2013
Октябрьская наб. / ул. Тельмана	Офисный комплекс		32 и 14-этажное здание		не известна
Пироговской наб., 11	Бизнес-центр на месте училища, входящего в комплекс машиностроительного завода "Старый Леснер"		Предполагается БЦ класса А с подземным паркингом		2016
Бизнес-центр, Гренадёрская ул., 7а ("Стекланный")	Бизнес-центр; в настоящее время считается недостроенным, поскольку к нему не проведено электричество	СК Рант			лето 213
Московский пр., 94	Перестройка сталинского дома под бизнес-центр с сохранением фасада	ООО "Форум"			2015
Варшавский вокзал	Перестройка трёх построек вокзала под бизнес-центр "Дело №1" со сохранением исторического облика зданий и достройка ещё двух	"Тропик"	Класс В		не известна

### Новые объекты на офисном рынке (январь-март 2013)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные аренда-торы, загрузка	Дата ввода
Московский пр., 151 к.2	Приоритет	Бизнес-центр, 5 этажей, класс А, 2,3 тыс. кв.м	1 600 руб./кв.м/		январь 2013
"Чкаловский", угол Чкаловского пр. и Б.Разночинной ул.		ТЦ 13 тыс. кв.м, БЦ 2 тыс. кв.м, ресторан 1 тыс. кв.м			март 2013
Тамбовская ул., 10	ООО Проектный институт городской инфраструктуры	Реконструкция жилого дома под бизнес-центр, 0,7 тыс. кв.м			декабрь 2012 - январь 2013
Лиговский пр., 200а	ООО Автострой-95	Надстройка трёх этажей над двухэтажным историческим зданием (особняк купца Фёдора Кувыгина). Площадь здания составила 1 869 кв.м			декабрь 2012 - январь 2013