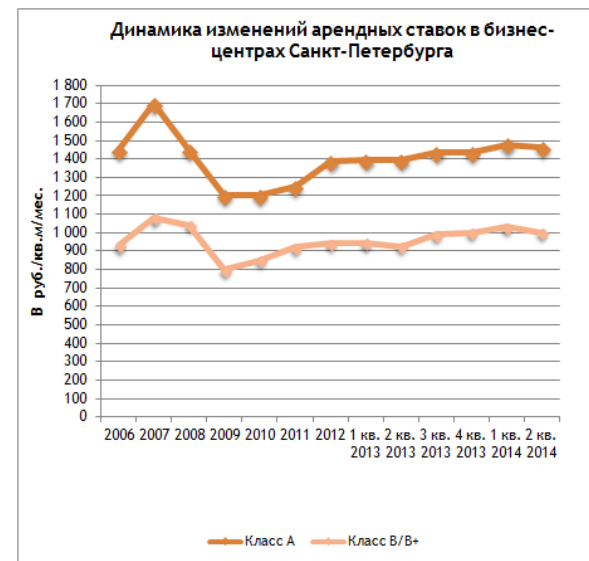
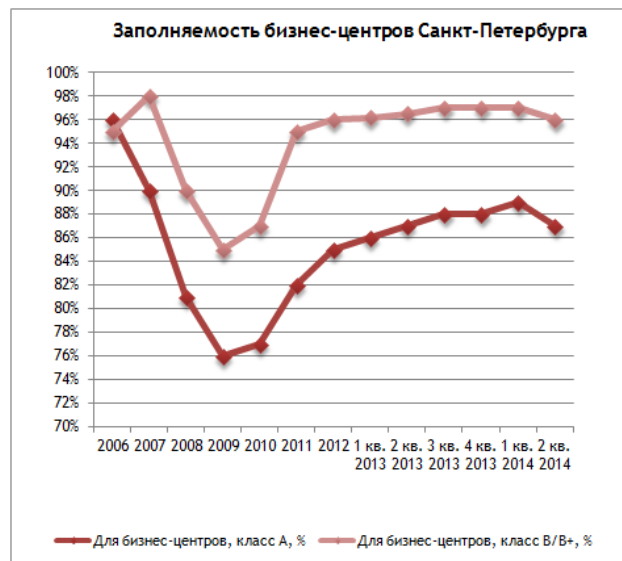




Основные события рынка офисной недвижимости во втором квартале 2014 года:

1. В этом периоде произошла одна крупная продажа - бизнес-центра «Apollo» (8,5 тыс. кв.м), который Fort Group уступила ГК «ЦДС», экспертная оценка суммы сделки - от 0,8 до 1 млрд. рублей. Этот бизнес-центр является частью пула офисной недвижимости, купленного Fort Group в конце прошлого года с целью дальнейшей перепродажи. На рынке аренды офисной недвижимости было несколько крупных сделок, в том числе аренда всех площадей бизнес-центра «Цепелин» на Пулковском шос. структурой компании «Газпром» по ставке 1 500 руб./кв.м.
2. В эксплуатацию было введено три крупных объекта офисного назначения, в том числе бизнес-центр класса В+ «Pulkovo Star» (Пулковское шос., 28А, 16,3 тыс. кв.м). В целом зона, прилегающая к аэропорту «Пулково», в настоящее время является одной из наиболее притягательных для инвестиционных вложений.
3. В этом квартале были заявлены или обновлены 8 проектов бизнес-центров или объектов, включающих в себя значительные офисные площади. Один из них - развитие квартала бывшей станции «Московская-Товарная» рядом с Московским вокзалом. Проект получил название - «Николаевский ансамбль», в его составе запроектирован многофункциональный комплекс, включающий в себя и бизнес-центр класса В. Самым крупным проектом стала реконструкция территории завода «Пирометр» (Большая Монетная ул.) под бизнес-парк площадью 60 тыс. кв.м.



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

I. Основные показатели рынка:

1. Общий прирост офисных площадей был незначительным и составил ок. 65 тыс. кв.м, таким образом объём предложения качественных офисных площадей составил ок. 3 017 тыс. кв.м (обеспеченность населения составляет 589 кв.м на тысячу человек).
2. Чистое поглощение на конец июня 2014 года составило всего ок. 15 тыс. кв.м в связи с насыщением рынка свободными площадями различного уровня и стоимости.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 87%, для класса В - 96%.
4. Общее изменение среднего уровня арендных ставок на помещения бизнес-центров за второй квартал 2014 года составило ок. (-1,5%), что связано с насыщением рынка; средний уровень ставок для класса А составляет 1 400-1 500 руб./кв.м в месяц, для класса В - 950-1 050 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 105 000-110 000 руб./кв.м (падение за последние три месяца - ок. 3%), арендных ставок - 815-860 руб./кв.м в месяц (падение за последние три месяца - ок. 5%).

II. Основные тенденции рынка:

1. Наиболее заметная тенденция рынка - рост доли бизнес-центров класса А, в том числе среди вновь вводимых объектов, что уже привело к снижению заполняемости в объектах этого класса.
2. Заполняемость понижается не только в объектах наиболее высокого класса, но и в целом на рынке: в какой-то момент активизация инвестиционной активности в данном секторе привела к насыщению рынка. Кроме того, в плане заполняемости страдают объекты, функционирующие уже достаточно давно, чтобы перестать соответствовать изменившимся запросам арендаторов.
3. 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.
4. Наибольшим спросом на рынке аренды офисных помещений пользуются объекты до 150 кв.м. Несмотря на то, что наиболее привлекательными для арендаторов остаются центральные районы города, намечилось смещение спроса в спальные районы; объекты на периферии пользуются спросом при условии хорошей транспортной доступности и удачного локального местоположения.
5. 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 (апрель-июнь 2014)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
БЦ "Аполло", 8,5 тыс. кв.м	апрель	Fort Group	ГК "ЦДС"	экспертная оценка - от 0,8 до 1 млрд. рублей
Сделки по аренде				
БЦ "Цеппелин", Пулковское шос., все площади	апрель	"Авиелен А.Г."	"Газпром"	1500 руб./кв.м в мес.
БЦ "Сенатор", 17-ая линия В.О., 22 к.2, 750 кв.м	апрель	"Империя"	нет данных	1450 руб./кв.м в мес. (экспертная оценка)
БЦ "Technopolis Pulkovo", 1360,7 кв.м	май	Управляющая компания	A+Development	1300 руб./кв.м (экспертная оценка)
БЦ "Полевая Сабиловская", 2700 кв.м	июнь	Управляющая компания	«Эталон проект»	1250 руб./кв.м (экспертная оценка)
БЦ "Сенатор", ул. Проф. Попова, 1100 кв.м	июнь	"Империя"	AdVisual (PromoNet)	1400 руб./кв.м (экспертная оценка)

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

Заявленные проекты на офисном рынке (апрель-июнь 2014)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
ул. Восстания, 4	Торгово-офисный центр	"Фремад-отель"	Реконструкция под торгово-офисный объект; здание пострадало во время строительства "Невского центра"		
Варшавская ул., севернее д. 7	Бизнес-центр	«Потенциал-Инвест»	Десять этажей, 35 тыс. кв.м		1 пол. 2015
"Николаевский ансамбль", Московская-Товарная	Многофункциональный комплекс	"Созвездие"	36 тыс. кв.м, в том числе гостиница 4* Holiday Inn, бизнес-центр класса В, торговый центр и жилой дом		2018
"Невская ратуша", 2-ая очередь	Деловой центр	"ВТБ Девелопмент"	3 офисных здания по 10 этажей, гостиница на 252 номеров, общая площадь 2-ой очереди - 106 тыс. кв.м		2016
завод "Пирометр", Б. Монетная ул.	Бизнес-центр	"ВМБ и К"	Бизнес-парк класса В, 60 тыс. кв.м, на территории бывшего завода "Пирометр" (квартал между Б.Монетной ул. и ул. Рентгена)		
Лиговский пр., 29А	Бизнес-центр	"Маяк"	Реконструкция с сохранением исторического фасада, достройкой мансарды и углублением подвала		2015
Московский пр., 94	Бизнес-центр	"Соло"	Реконструкция жилого здания под бизнес-центр с сохранением исторического облика		
завод "Сигнал", ул. Книпович, 4	Бизнес-центр	"Научно-производственное предприятие "Сигнал"	Реконструкция под бизнес-центр		дек. 2014

Новые объекты на офисном рынке (апрель-июнь 2014)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные аренда-торы, загрузка	Дата ввода
Лиговский пр., 6Б	ГК "Соло"	МФК на месте касс БКЗ "Октябрьский", в том числе 1 300 кв.м офисных площадей, паркинг			апрель
Eightedges, Малоохтинский пр., 45	"Леорса эйдженси"	Класс А, 20 тыс. кв.м, арендная - 11,9 тыс. кв.м, 117 м/м			апрель
Pulkovo Star, Пулковское шос., 28А	"Омега менеджмент"	Класс В+, 16,3 тыс. кв.м, 17 этажей, автоматизированный трёхуровневый паркинг на 98 м/м, конференц-зал	1300-1500 руб./кв.м в мес.		май