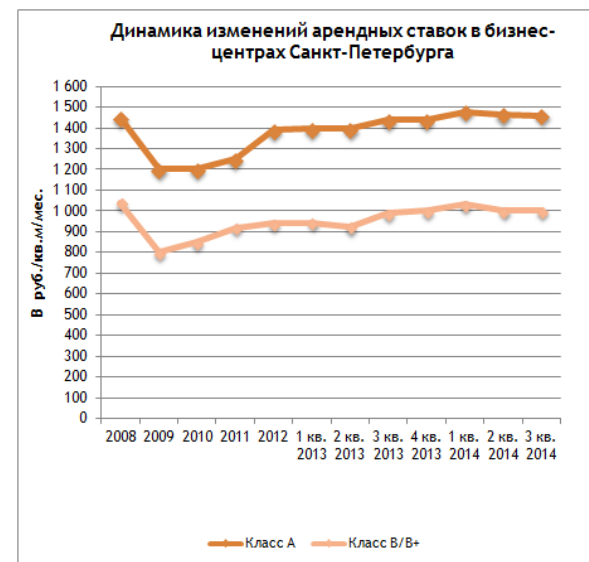
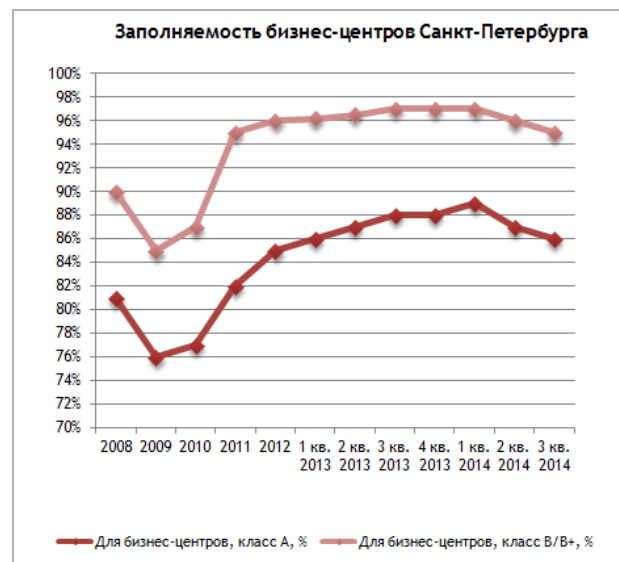




Основные события рынка офисной недвижимости в третьем квартале 2014 года:

1. За рассматриваемый период произошло несколько сделок. Самая крупная сделка - продажа бизнес-центра «Sinor» (Синопская наб., 22 а, класс А, 21 тыс. кв.м) за 2 млрд. рублей. Покупателем стала компания «РВМ Капитал». На рынке аренды офисной недвижимости также зафиксировано несколько крупных сделок, в том числе аренда бизнес-центра «Тринити Плейс» (передана вся арендная площадь - 27 тыс. кв.м) на наб. Адмирала Лазарева, 22, компанией «Газпром Межрегионгаз» по ставке 1 900 руб./кв.м. Можно отметить, что в последнее время наиболее значительные арендные договора заключаются именно структурами компании «Газпром».
2. В эксплуатацию было введено два объекта офисного назначения, в том числе бизнес-центр «Setl Center» (Ленинский пр., 153А, 37 тыс. кв.м). В целом наблюдается некоторое снижение ввода новых объектов на рынок, тем не менее прирост офисных площадей стабилен.
3. Были заявлены или обновлены 5 проектов бизнес-центров или объектов, включающих в себя значительные офисные площади. При этом инвесторы всё более заинтересованы в усилении доли помещений для проведения конференций. Например, один из проектов - конгресс-центр «Триколор» на пр. Обуховской обороны, 120 (территория завода «Алмаз-Антей»). Здесь планируется строительство трёх корпусов высотой до 13 этажей, включающих не только конференц-залы, но и офисные помещения. Проект намечен к вводу в 2015 году.



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

### I. Основные показатели рынка:

1. Общий прирост офисных площадей был незначительным и составил ок. 52 тыс. кв.м. Таким образом, объём предложения качественных офисных площадей составил ок. 3 070 тыс. кв.м (обеспеченность населения - 589 кв.м на тысячу человек).
2. Чистое поглощение на конец третьего квартала 2014 года было мизерным в связи с насыщением рынка свободными площадями различного уровня и стоимости. При этом поглощение по самым высоким классам было отрицательным, что привело к снижению заполняемости.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 86%, для класса В - 95%.
4. В связи с насыщением рынка средний уровень ставок остался практически на прежнем уровне с небольшим снижением для класса А; для класса А уровень арендных ставок 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 108 000-118 000 руб./кв.м (рост за последние три месяца - менее 1%), арендных ставок - 845-895 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца - менее 1%).

### 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. В этом году появилась тенденция к падению заполняемости бизнес-центров, особенно в объектах высокого класса, что связано с общим замедлением экономического роста в стране. Существенно страдают объекты достаточно давно функционирующие, так как перестают соответствовать изменившимся запросам арендаторов. При этом в наиболее удачно расположенных объектах с адекватными арендными ставками заполняемость по-прежнему 100%.
3. Объём ввода новых офисных объектов всё ещё значителен, и большая их часть относится к классам А и В+. Интерес инвесторов к рынку офисной недвижимости до недавнего времени находился на максимуме.
4. Падение заполняемости, высокая ротация арендаторов и ввод новых объектов на рынок приводит к высокой конкуренции между бизнес-центрами. В таких условиях можно ожидать снижения среднего уровня арендных ставок в ближайшее время, а также замораживание проектов, находящихся на ранней стадии планирования.
5. 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, наметилось смещение спроса в спальные районы; объекты на периферии пользуются спросом при условии хорошей транспортной доступности и удачного локального местоположения.
6. Одним 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. Некоторые эксперты предполагают падение спроса на подобные бизнес-центры в виду более высоких арендных ставок, однако высокотехнологичность объекта может стать и дополнительным конкурентным преимуществом.

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

### Крупные сделки на рынке офисной недвижимости (июль-сентябрь 2014)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
БЦ "Литера" (Галерная ул., 2,4 тыс. кв.м)	июль	"Fort Group"	"БТК Девелопмент"	200 млн. рублей (предварительные данные)
БЦ "Sinop" (Синопская наб., 22а, класс А, 21 тыс. кв.м)	август	управляющая компания	"РВМ Капитал"	2 млрд. руб.
БЦ, Московский пр., 94 (6,6 тыс. кв.м, в т.ч. 5,5 тыс. кв.м - арендная площадь, закончен строительством в июне этого года)	август	ГК "Соло"	предложение	от 450 млн. до 1 млрд. руб. (экспертные оценки)
БЦ "Трубецкой" (класс А, Парадная ул., 9; 5,8 тыс. кв.м)	сентябрь	"Fort Group"	нет данных	экспертная оценка - от 600 до 700 млн. рублей
БЦ "Севастьяновский" (Колпино, ул. Севастьянова, 12, В+, 2 072 кв.м)	сентябрь	собственник	предложение	89 млн. рублей
Сделки по аренде				
1170 кв.м в Technopolis Pulkovo (класс В+)	август	управляющая компания	CSBI	1500 руб./кв.м в мес.
1619 кв.м в БЦ "Базен" (8 450 кв.м, пр. Шаумяна, 4)	август	«Ай Би Ай Инвест»	ОАО "Вымпелком"	900 руб./кв.м в мес.
27000 кв.м в БЦ "Тринити Плейс" (наб. Адмирала Лазарева, 22; общая площадь - 37000 кв.м, в аренду передано всё здание)	сентябрь	GHP Group	«Газпром межрегионгаз»	1900 руб/кв.м в мес.

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

### Заявленные проекты на офисном рынке (июль-сентябрь 2014)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
Московский пр., 141, Fort Tower	Многофункциональный комплекс	"Fort Group"	46,5 тыс. кв.м, в т.ч. полезная - 28 тыс. кв.м; двухуровневый подземный паркинг, сервисные предприятия и предприятия общепита и бизнес-центр класса А		2015
пер. Московского пр. и Киевской ул.	Многофункциональный комплекс	ГК "Энерго"	Реконструкция; МФК общей площадью 21 тыс. кв.м, 7 этажей; в т.ч. 8,5 тыс. кв.м под бизнес-центра В+		осень 2015
пр. Обуховской обороны, 120 (завод "Алмаз-Антей")	Конгресс-центр "Триколор"	"ПКФ "Пирамида-Д"	Конгресс-центр, три корпуса - 7, 10, 13 этажей, в т.ч. офисные помещения, конференц-залы, сервисные предприятия		2015
Лиговский пр, рядом с д. 266	Бизнес-центр	"Машстройконструкция"	12 этажей, участок 17,7 тыс. кв.м, здание класса В		2015
ст.м. "Ладжская", Уткин пр.	Бизнес-центр	"Стройбаза "Рыбинская"	9 этажей, 11 тыс. кв.м, класс В+, а также 2-3-этажный магазин стройматериалов (12 тыс. кв.м), подземный паркинг на 195 м/м	800 млн. рублей	1 кв. 2015

### Новые объекты на офисном рынке (июль-сентябрь 2014)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"Setl Center", Ленинский пр., 153А	Setl City	Класс В, 37 тыс. кв.м, 11 этажей, 290 м/м		85% площадей сданы в аренду на момент ввода в эксплуатацию	июль
"Традиция", 17-я линия В.О., 52 к.2	"С.Э.Р."	3,1 тыс. кв.м, 8 этажей, класс В, продажа по 70 тыс. руб./кв.м			август