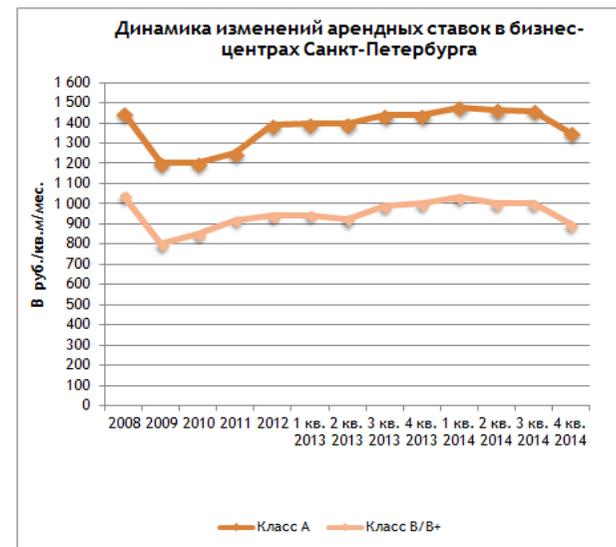


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2014 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Основные события рынка офисной недвижимости в четвёртом квартале 2014 года:

1. В первой половине квартала произошло несколько крупных сделок по продаже и аренде офисных объектов, среди них - предложение о продаже БЦ «Петровский форт» (пер. Пироговской наб. и Финляндского пр., 21 тыс. кв.м). Предполагаемая стоимость продажи - 51 млн. долл. США. В части аренды самой крупной была сделка между холдингом «Империя» и компанией «Space-M» по передачи в аренду 1,2 тыс. кв.м в строящемся БЦ «Сенатор» на Кропоткинской ул., 1 по ставке 1 500 руб./кв.м в мес.
2. В эксплуатацию было введено четыре объекта офисного назначения, в том числе бизнес-центр «Trinity Place» (наб. Адмирала Лазерева, 22, класс А, 27 тыс. кв.м). Также стоит упомянуть о вводе в эксплуатацию в начале октября конгрессно-выставочного центра «ЭкспоФорум», расположенного на земельном участке площадью 56 га между Пулковским и Петербургским шоссе, в состав которого войдут: конгресс-центр общей вместимостью до 10 тыс. человек, три выставочных павильона площадью по 13 тыс. кв.м, два отеля, таможенно-логистический комплекс и проч. Это самый крупный объект в своём сегменте, открытый за последние несколько лет.
3. В этом квартале были заявлены или обновлены 5 проектов бизнес-центров или объектов, включающих в себя значительные офисные площади. Самый любопытный - проект офисного центра высотой 90 м на углу Коломяжского пр. и ул. Марка Галлая, заявленный ГК «Эталон». Надо отметить, что новые проекты анонсировались в основном в начале квартала, тогда как к концу года инвесторы заняли выжидательную позицию в связи с кризисными тенденциями в экономике.



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

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

I. Основные показатели рынка:

1. Общий прирост офисных площадей был незначительным и составил ок. 72 тыс. кв.м, таким образом объём предложения качественных офисных площадей составил ок. 3 140 тыс. кв.м (обеспеченность населения составляет 612 кв.м на тысячу человек).
2. Чистое поглощение на конец четвертого квартала 2014 года было незначительным в связи с насыщением рынка свободными площадями различного уровня и стоимости.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 83%, для класса В - 94%.
4. В связи с кризисными явлениями средний уровень ставок снизился и составил для класса А - 1 300-1 400 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 113 000-123 000 руб./кв.м (рост за последние три месяца - около 4%), арендных ставок - 845-895 руб./кв.м в месяц (изменений за последний три месяца не было).

II. Основные тенденции рынка:

1. По подсчетам «S.A. Ricci», объём инвестиций в недвижимость России снизился на 35% относительно 2013 года (9,0 млрд. долл. США), но при этом оказался на 30% выше результата 2012 года (4,5 млрд. долл. США), составив по состоянию на декабрь этого года 5,8 млрд. долл. США. Особенно значительно снижение инвестиционной активности сказалось на офисном рынке. Аналитики рынка прогнозируют дальнейшее падение инвестиционного спроса на офисные объекты.
2. В настоящее время наблюдается избыток офисных площадей, что стало особенно очевидным на фоне падения платёжеспособного спроса. Этот фактор приводит к снижению заполняемости в сегменте офисной недвижимости.
3. Несмотря на то, что собственники и управляющие компании пока занимают выжидательную позицию и не снижают арендных ставок по действующим договорам, новые договора уже заключаются с большими скидками.
4. Наибольшим спросом на рынке аренды офисных помещений пользуются объекты площадью 100-200 кв.м смешанной или кабинетной планировки. 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.
5. 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.

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

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости (октябрь-декабрь 2014)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
БЦ "Петровский форт" (пер. Пироговской наб. и Финляндского пр., 21 тыс. кв.м, 155 м/м)	октябрь	Eastern Property Holdings	предложение	51 млн. долларов США
Одно из трёх зданий в составе МФК "Галант" (Смоленская ул., 9, 1322 кв.м)	ноябрь	"ЛенСпецСМУ"	нет данных	экспертная оценка - 160 млн. рублей
БЦ "Юпитер-1" и "Юпитер-2" (в составе комплекса "Аэропортсити", рядом с терминалом "Пулково-2"; общая площадь лотов - 16,8 тыс. кв.м)	ноябрь	"Авилен А.Г."	НПФ "Благосостояние"	70 млн. евро (3,9 млрд. рублей)
Часть офисного комплекса на месте билетных касс БКЗ "Октябрьский" (Лиговский пр., 6), включая 2000 кв.м офисных площадей и 654 кв.м паркинга	ноябрь	"Соло"	нет данных	280 млн. рублей
Сделки по аренде				
600 кв. м в БЦ "Сенатор" (Б. Пушкарская ул., 22)	ноябрь	"Империя"	"Национальная деловая сеть"	1300 руб./кв.м в месяц
708 кв.м, трёхэтажный особняк (ул. Рылеева, 14)	ноябрь	собственник	"СОГАЗ-Мед"	экспертная оценка - 1000-1100 руб./кв.м в мес.
1000 кв.м в БЦ "Мегапарк" (Заставская ул., 22)	ноябрь	собственник	"Петрохолдинг"	экспертная оценка - 1100-1150 руб./кв.м в мес.
1200 кв.м в строящейся БЦ "Сенатор" (Кропоткинская ул., 1)	декабрь	"Империя"	"Срасе-М"	1500 руб./кв.м/мес.
865 кв.м и 681 кв.м в БЦ "Кантемировский" (Аптекарская наб., 12)	декабрь	собственник	2 арендатора	1500 руб./кв.м/мес.

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

Заявленные проекты на офисном рынке (октябрь-декабрь 2014)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
Петровский пр., 9 (территория завода "Новая Бавария")	Бизнес-центр		МФК, включающий жилые лофты и бизнес-центр, общая площадь - 12 тыс. кв.м, участок - 4 тыс. кв.м, ранее здесь размещалась солодовня завода		
угол Коломяжского пр. и ул. Марка Галлая	Бизнес-центр	"Эталон"	Офисное здание высотой 90 м		
"Business Palazzo", Лиговский пр., 29	Деловой центр	"Маяк"	Пятиэтажный комплекс, 4100 кв.м, помещения передаются по предварительным договорам аренды по 1100 руб./кв.м (без НДС)		к. 2015
пл. Конституции	Бизнес-центр	"Адамант"	29 тыс. кв.м, 18 этажей, класс В+		2017
ул. Грибалевой, 9В	Бизнес-центр	"Грибалевой, 9"	12,95 тыс. кв.м, класс В, 9-12 этажей, наземная трёхуровневая парковка на 100 м/м		сер. 2016

Новые объекты на офисном рынке (октябрь-декабрь 2014)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"ЭкспоФорум", Петербургское шоссе, 64/1	"ЭкспоФорум" ("Газпром")	Конгрессно-выставочный комплекс, включая конгресс-центр с 25 залами (на 10 тыс. чел.) и пассажем, три павильона по 13 тыс. кв.м, таможенно-логистический комплекс, паркинг. Общая площадь - 132,6 тыс. кв.м			октябрь
"Сенатор", Б. Пушкарская, 22	"Империа"	Класс А, 8,6 тыс. кв.м, 6 этажей, паркинг на 46 м/м	1300 руб./кв.м в мес., паркинг - 8500 руб./мес.		октябрь
"Пассаж/Итальянская, 17", Итальянская ул., 17	"Jensen Group"	Класс А, 8,2 тыс. кв.м, часть галереи ТК "Пассаж"			октябрь
"Mezon Plaza", Б. Сампсониевский пр., 28 к..2, лит. Д	"Газпромбанк-Инвест Северо-Запад"	Класс В+, 36 тыс. кв.м, арендопригодная - 22 тыс. кв.м, паркинг на 167 м/м, часть территории завода "Мезон"	1250-1350 руб./кв.м в мес. (эсп. оц.)		ноябрь
"Trinity Place", наб. Адм. Лазарева, 22	"GHP Group"	Класс А, 34,4 тыс. кв.м, арендная - 27 тыс. кв.м, паркинга на 295 м/м	1900 руб./кв.м в мес.		ноябрь