

Рынок бизнес-центров Санкт-Петербурга в I полугодии 2009 г.

1. Характеристика предложения

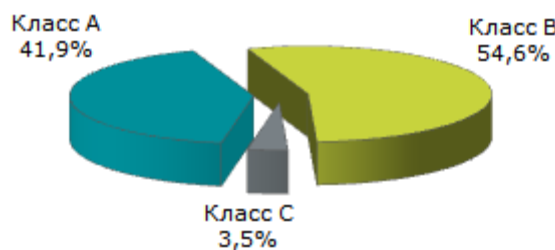
По данным Vesar Realty Group, в I полугодии 2009 г. в эксплуатацию введено **27** бизнес-центров и многофункциональных комплексов с офисной функцией **общей площадью 313,6 тыс. кв. м.**

По итогам полугодия общий объем предложения качественных офисных площадей (классов А, В и С) достиг **2 116,9 тыс. кв. м.** Обеспеченность на тысячу жителей города составила **463 кв. м.**

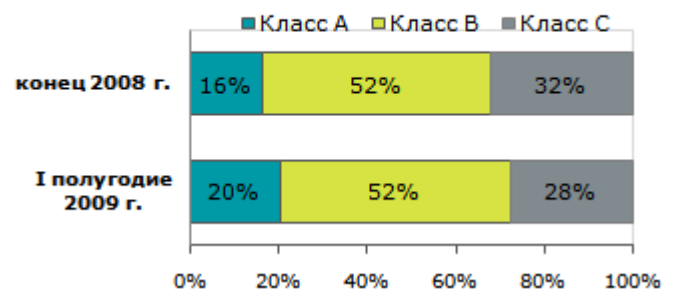
В сегменте высококачественных офисных площадей (классы А и В) за рассматриваемый период введено **25 объектов (302,5 тыс. кв. м общей площади).** Общий объем предложения составил **1 530 тыс. кв. м,** обеспеченность на тысячу жителей Санкт-Петербурга составила – **335 кв. м.**

Отличительной чертой прошедшего полугодия является большой объем новых объектов класса А – более 131,4 тыс. кв. м в 12 бизнес-центрах. Класс В также пополнился 13 новыми бизнес-центрами (171,1 тыс. кв. м), в классе С позиционируется два новых для рынка объекта (11,1 тыс. кв. м). Качественная структура введенных площадей и предложения в целом представлена на рис. ниже.

Распределение введенных в I полугодии 2009 г. площадей в бизнес-центрах по классам



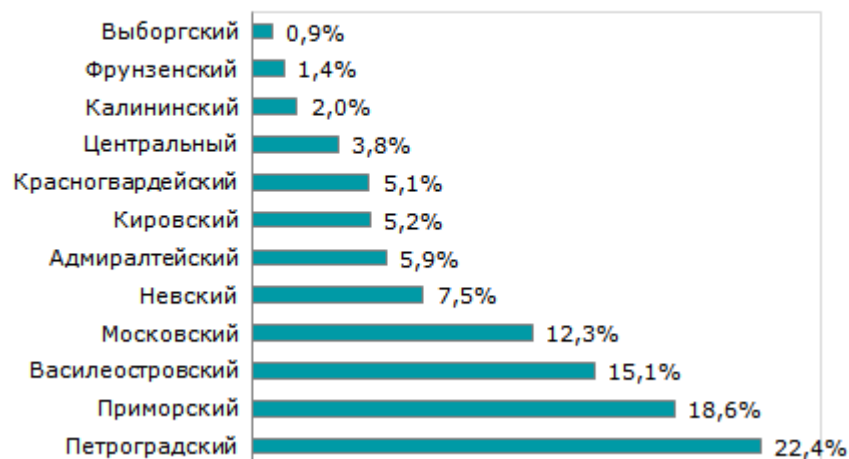
Качественная структура площадей в бизнес-центрах С.-Петербурга



Источник: Vesar Realty Group

В I полугодии 2009 г. офисные площади вводились в 12 административных районах Санкт-Петербурга (см. гистограмму на рис. ниже).

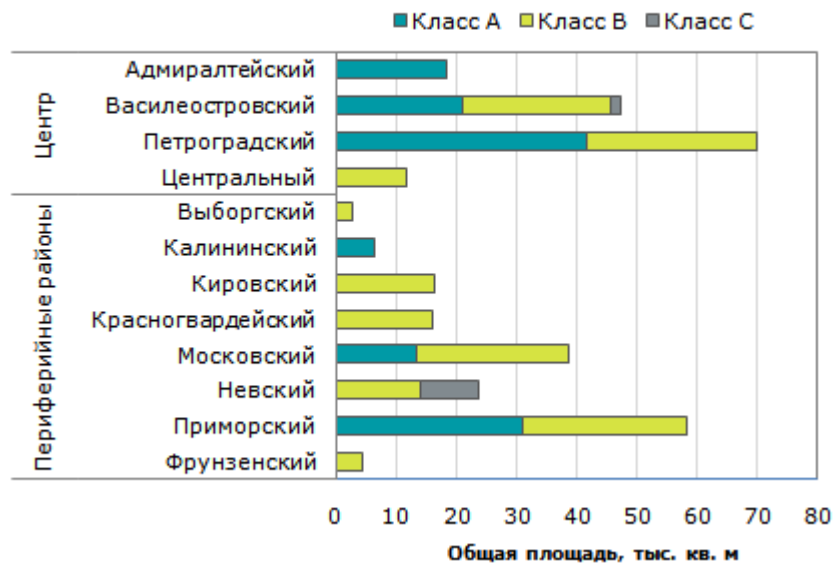
Распределение введенных в I полугодии 2009 г. площадей в бизнес-центрах по районам С.-Петербурга



Источник: Vesar Realty Group



Качественная структура ввода I полугодия 2009 г. по районам С.-Петербурга

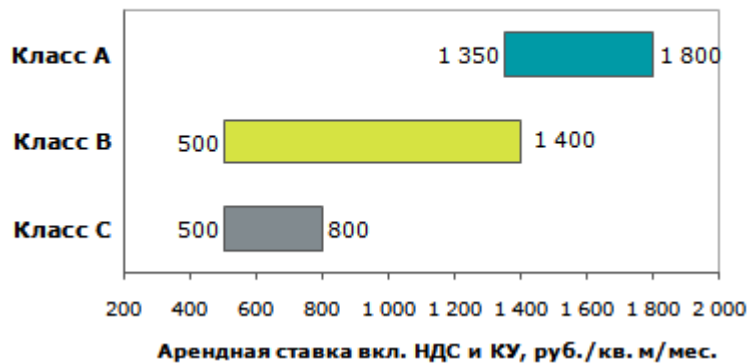


Источник: Vesar Realty Group

2. Арендные ставки и цены продаж

Диапазоны ставок аренды, номинируемых в открывшихся в I полугодии 2009 г. бизнес-центрах, представлены на рис. ниже.

Диапазоны арендных ставок в бизнес-центрах, введенных в I полугодии 2009 г.



Источник: Vesar Realty Group

В среднем по Санкт-Петербургу на конец июня 2009 г. ставки аренды в действующих бизнес-центрах находились в следующих диапазонах (с учетом НДС и коммунальных услуг):

- класс А – 1 200–2 000 руб./кв. м/месяц;
- класс В – 700–1 500 руб./кв. м/месяц;
- класс С – 450–1 000 руб./кв. м/месяц.

Заявленные на рынке Санкт-Петербурга в январе–июне 2009 г. цены продаж одного квадратного метра площади в строящихся и недавно введенных бизнес-центрах варьировались диапазоне **45 000–100 000 руб.** Во II квартале по сравнению с началом года снижение цен на отдельных объектах составило **10–20%**.

Заметен рост числа выставленных на продажу действующих бизнес-центров и проектов, однако сделки практически не совершаются.

3. Спрос на рынке офисных центров

Спрос на офисные помещения в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в текущем году снижается, заполнение арендаторами новых объектов существенно замедлилось. По результатам опроса



управляющих и брокеров, новые бизнес-центры заполнены на 20–70%, на части объектов на момент открытия арендаторов не было.

В текущем году можно прогнозировать снижение заполняемости и увеличение времени экспозиции новых офисных центров.

Увеличилось количество публикуемых рекламных объявлений об аренде, что косвенно свидетельствует о росте объемов вакантных офисных площадей. В СМИ представлена реклама компаний, которые крайне редко искали арендаторов таким способом, т.е. свободные площади появляются в объектах, которые последние годы имели высокую заполняемость и не испытывали трудностей с поиском арендаторов.

Мониторинг рекламы показал, что объекты, которые публиковали объявления об аренде в ноябре–декабре 2008 г. и, видимо, не нашедшие арендаторов, в феврале текущего года указывали более низкие арендные ставки. Размеры снижения арендных ставок по сравнению с ноябрем–декабром 2008 г. составили от 2 до 25%.

Во II квартале столь заметного снижения ставок уже не наблюдалось, что свидетельствует о стабилизации ставок аренды на новом для рынка уровне или, по крайней мере, о замедлении темпов падения.

Эксперты говорят, что **офисный рынок на текущем этапе характеризуется как «рынок арендатора»** в отличие от «рынка арендодателя», о котором говорили еще год назад. Собственники офисной недвижимости и управляющие компании перешли к более гибкой политике в отношении арендаторов. Арендные ставки обсуждаются индивидуально. Зачастую условия, на которых заключается договор, могут существенно изменяться: стоимость аренды может быть снижена на 25–30% от изначально декларируемой.

Расширился арсенал методов стимулирования арендаторов. Среди бонусов, предлагавшихся потенциальным арендаторам, можно отметить такие, как «два последних месяца аренды бесплатно, что на практике реализуется как четыре последних месяца аренды по 50% стоимости аренды», «увеличение периода арендных каникул на время ремонта», «полный зачет стоимости ремонта», и т.п.

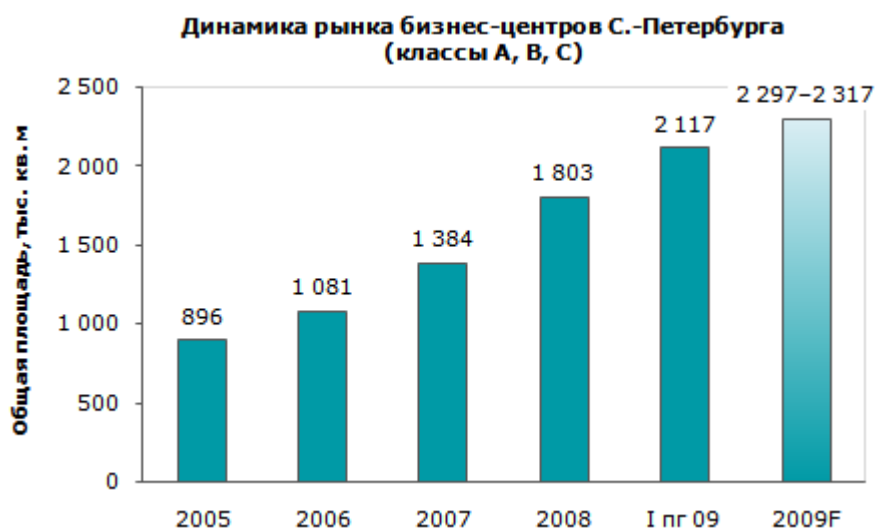
Появились сообщения, что потенциальные арендаторы предлагают управляющим компаниям участвовать в тендерах на предоставление наилучших условий аренды (размеры арендной ставки, условия договора и т.п.).

В целом отмечается тенденция к снижению размеров запрашиваемых площадей. Наиболее востребованными становятся офисы до 100 кв. м. Тем не менее, примеры крупных сделок на рынке аренды присутствуют. Так, в мае была заключена крупнейшая за последние два года сделка: Интернет-провайдер компания Yota арендовала 7 800 кв. м в бизнес-центре «Атлантик Сити» (ул. Савушкина, 126), который должен открыться в ближайшие месяцы. Согласно договору, Yota будет арендовать 7 из 23 этажей бизнес-центра, как минимум, в течение пяти лет.

4. Прогноз развития рынка

По данным, собранным компанией Vecar Realty Group, до конца текущего планируется ввод порядка 30 офисных объектов. Практика переноса сроков сдачи и сложности, связанные с экономическим кризисом, позволяют предположить, что реально в эксплуатацию будет введено не более 18-20 объектов общей площадью порядка 180–200 тыс. кв. м. Общий объем качественного предложения площадей в бизнес-центрах на конец текущего года составит 2,297–2,317 млн кв. м.





Источник: Vesar Realty Group

В секторе высококачественной офисной недвижимости (классы А, В) объем предложения составит 1,714–1,73 млн кв. м.

Динамика качественного предложения площадей в бизнес-центрах и прогноз на 2009 г. представлены на рис. ниже.

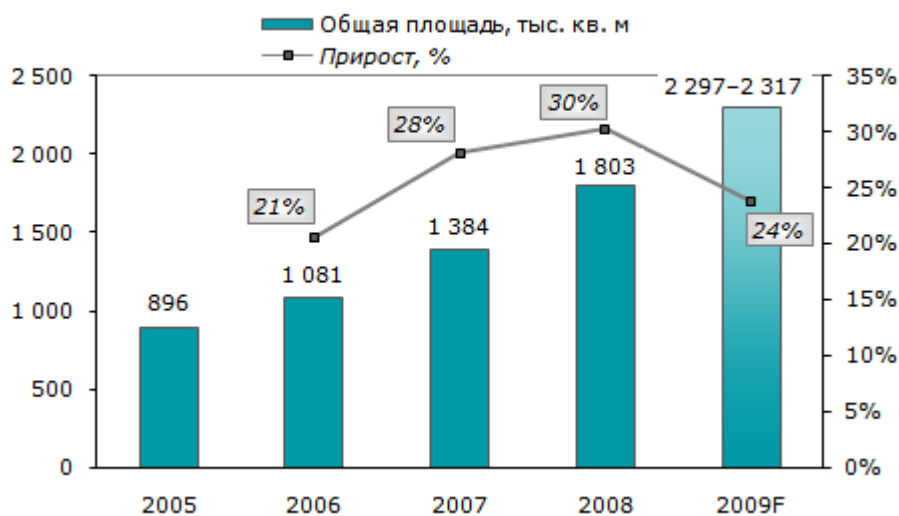


Источник: Vesar Realty Group

Прирост объема предложения на рынке бизнес-центров по итогам текущего года составит порядка 24% против 30% в 2008 г. (см. рис. ниже).



Динамика предложения и темпы прироста площадей в бизнес-центрах С.-Петербурга (классы А, В, С)



Источник: *Becar Realty Group*

Таким образом, темпы роста немного снизятся, однако, не так критично, как предполагают некоторые аналитики. Более существенного замедления можно ожидать в 2010 г., когда начнет сказываться вызванная кризисом приостановка проектов, находившихся на ранних стадиях реализации.

Еще одной преградой на пути развития офисного рынка стали принятые «Правила землепользования и застройки» (ПЗЗ), поскольку многие объекты, согласованные до введения новых Правил, оказались в зонах несоответствующего функционального назначения и реализация их сейчас приостановлена. По данным управляющего партнера УК «Лидер» (ГК «Лидер Групп») Дениса Кириллова, в таком положении находятся порядка 100 петербургских проектов.

Возможности перепрофилирования офисной недвижимости крайне ограничены не только ввиду технических проблем, но и по той же причине несоответствия зоны новому предполагаемому функциональному назначению.

5. Тенденции рынка бизнес-центров

- Приостановка реализации проектов, находящихся на ранних стадиях, замедление темпов строительства новых объектов.
- Увеличение сроков экспозиции открывающихся бизнес-центров, более низкий уровень заполняемости на начало эксплуатации. Рост вакантных площадей в действующих бизнес-центрах, стабилизация этого показателя на более высоком уровне.
- Снижение спроса на офисные помещения, как в сегменте аренды, так и продажи офисных площадей.
- Коррекция ставок аренды в сторону снижения и их стабилизация на новом уровне.
- Повышение клиентоориентированности управляющих компаний и собственников офисной недвижимости в борьбе за арендатора.
- Приоритет стоимости аренды и местоположения объекта над качественными характеристиками.
- Приостановка процессов децентрализации офисного рынка ввиду замораживания периферийных проектов.
- Рост числа выставляемых на продажу действующих бизнес-центров, а также проектов, находящихся на различных этапах реализации от планов до нулевого цикла.
- Отказ от официальных прайс-листов, переход на индивидуальное обсуждение ставок аренды и скидок с клиентами, как следствие повышение закрытости рынка.



6. Ключевые события на рынке бизнес-центров Санкт-Петербурга в I полугодии 2009 г.

- Январь**
- Смольный согласовал законопроект о внесении изменений в целевую программу строительства «Охта-центра». Глава Комитета финансов Эдуард Батанов признал, что фактически речь идет о ее приостановлении. Сегодня город владеет 22,69% акций ОАО «Общественно-деловой центр «Охта», остальные принадлежат Газпрому. Город планирует предложить газовой монополии выкупить свою долю.
 - Компания «Стройлеспродукт» планирует построить 12-этажный офисный центр на пересечении Варшавской улицы и Корпусного проезда. Фирма проводит изыскания на участке 6 440 кв. м, севернее д. 7 по Варшавской улице, напротив ТЦ «Мебельный континент». Общая площадь офисного центра – около 40 000 кв. м.
 - Правительство Санкт-Петербурга постановило разрешить ООО «Адамант» проведение изыскательских работ на двух участках площадью 340 и 271 кв. м, примыкающих к д. 7Б по Звенигородской ул. с целью строительства международного центра бизнеса, торговли и досуга. Проект на Звенигородской, 7А, 7Б и ул. Марата, 86 с 2002 г. осуществлялся ЗАО «Рубин».
- Февраль**
- Из-за финансового кризиса ГК «Невский Альянс» заморозила проект 24-этажного многофункционального комплекса Sokol City на Богатырском пр. Он оценивался в \$ 300 млн. Изначально планировалось завершить строительство Sokol City к III кварталу 2009 г. На данный момент Sokol City находится в стадии проектирования. На участке уже были начаты земляные работы. Общая площадь комплекса должна была составить 132,5 тыс. кв. м.
 - Девелоперская «дочка» одного из крупнейших немецких концернов Hochtief AG Hochtief Development Russland начинает реализацию первого девелоперского проекта на российском рынке. На площадке швейного объединения «Маяк» на Московском проспекте может появиться бизнес-центр класса А. На участке находятся постройки площадью 12 000 кв. м, в том числе действующий БЦ класса С «Маяк». Инвестиции в проект могут составить около \$100 млн.
 - Структуры «Газпрома» в Санкт-Петербурге решили провести реконцепцию масштабного проекта строительства конгрессно-выставочного центра на Пулковском шоссе: инвестор планирует увеличить площадь комплекса почти в два раза – до 500 тыс. кв. м. Стоимость проекта в этом случае может достигнуть \$1,3 млрд. В новой интерпретации выставочные площадки займут 100 тыс. кв. м, конгрессный центр – 120–180 тыс. кв. м, бизнес-центр класса В – 20 тыс. кв. м. Предусмотрены также гостиничные и торговые площади с сопутствующей инфраструктурой и огромная многоуровневая парковка на 11 тыс. машин.
- Март**
- Бизнес-центр «Атриум» на Невском проспекте покинула бельгийская компания Regus, арендовавшая 2-й этаж площадью около 1 000 кв. м с 1998 г. Сейчас Regus арендует площади в «Австрийском Бизнес Центре». Компания предлагает услуги готового офиса.
 - Норвежский фонд Storm Real-Estate Fund приобрел у компании Russian Real Estate Company (Ruric AB) 100% акций ЗАО «Грифон», которому принадлежит бизнес-центр класса В+ «Грифон Хаус» на ул. Достоевского, 19/21. Комплекс состоит из четырех объединенных зданий полезной площадью около 7 000 кв. м. Сумма сделки составила \$17 млн. Продавать другие российские активы Ruric AB не собирается.
- Апрель**
- ГК «Пионер» планирует построить самый высокий в Санкт-Петербурге многофункциональный комплекс на улице Хошмина в Выборгском районе к 2013 г. Стоимость проекта оценивается \$350 млн. Большую часть комплекса составит жилье. Офисная функция представлена 38-этажным зданием высотой до 150 м и общей площадью свыше 40 000 кв. м. Строительство коммерческой недвижимости МФК компания намерена начать не ранее 2011 г.
 - Деловой центр Quattro Corti (Почтамтская ул., 3-5) планируется открыть в апреле 2010 г. Строительство комплекса общей площадью 20 000 кв. м включает офисный центр класса А, бутик-отель, видовой ресторан, ланч-кафе, автоматизированный подземный паркинг. Предполагаемый объем инвестиций в объект – \$70 млн. Половину средств вкладывает ООО «Галакси», вторую – выделяет на пять лет банк ВТБ. Управляющая компания и девелопер проекта – Megapolis Property Management. Архитектурный проект реконструкции исторических зданий разработан итальянской студией PiuArch (+ARCH).



- ЗАО «Ингеоком СПб» занимается реализацией проекта общественно-делового центра в Невском районе, на участке, расположенном южнее пересечения проспекта Обуховской Обороны с набережной Обводного канала. По замыслу проектировщиков (ООО «Б2») общественно-деловой центр класса В+ будет 10-11-этажным, в подземной части разместится двухуровневая стоянка на 180 автомобилей.

Май

- Правительство Санкт-Петербурга приняло постановление о передаче ООО «Ран-эстейт» (входит в холдинг «Ладога») земельного участка площадью 4 400 кв. м на Московском шоссе (участок 1, севернее д.15) для проектирования и строительства бизнес-центра. Проект должен быть реализован в течение 36 месяцев. Офисное здание компания «Ладога» построит для собственных нужд и на собственные деньги.
- Девелоперская OMG Development («дочка» группы OMG) по итогам маркетинговых исследований сменила концепцию застройки участка в пос. Янино Всеволожского района области: вместо «сухого» порта будет построен бизнес-парк, предназначенный для предприятий, переводящих производственные и офисные помещения в пригород.
- Была заключена крупнейшая за последние два года сделка на офисном рынке: Интернет-провайдер Yota арендовал 7 800 кв. м в бизнес-центре «Атлантик Сити» (ул. Савушкина, 126). Общая площадь бизнес-центра – 27 000 кв. м, из которых арендопригодная составляет 19 000 кв. м, открытие запланировано на июль. Yota будет арендовать 7 из 23 этажей бизнес-центра, как минимум, в течение пяти лет.

Июнь

- Кондитерская фабрика им. Н.К. Крупской собирается перепрофилировать свои помещения в Санкт-Петербурге под бизнес-центр. Компания заявила о готовности построить новое производство на участке 22 га одной из промзон Санкт-Петербурга, в частности, рассматривается «Красносельская», где расположены и другие предприятия пищевой промышленности. Сейчас фабрика расположена на земельном участке 1,7 га по улице Социалистической, 21. Планируется, что после переезда на новую площадку существующее здание фабрики будет перепрофилировано под общественно-деловую функцию. Одним из возможных вариантов получения нового участка может стать участие компании в торгах по продаже земельных участков в промзонах, которые состоятся осенью.
- Компания ООО «Вымпел» планирует построить бизнес-центр с подземным паркингом на участке, ограниченном Тульской, Новгородской, Кирочной улицами и Суворовским проспектом. Концепцией проекта предусмотрено возведение шестиэтажного офисного центра класса А площадью около 5 000 кв. м.
- ООО «Вавилон» планирует перепрофилировать располагающееся по адресу Казанская улица, 7, здание площадью 4 635 кв. м под гостинично-офисный центр. Условием выдачи разрешения на осуществление этого проекта стало перечисление инвестором 480 млн рублей в городской бюджет «на развитие инфраструктуры». Реконструкцию необходимо согласовать с КГИОП, так как здание является памятником.

