

Рынок бизнес-центров Санкт-Петербурга в 2009 г.

1. Предложение

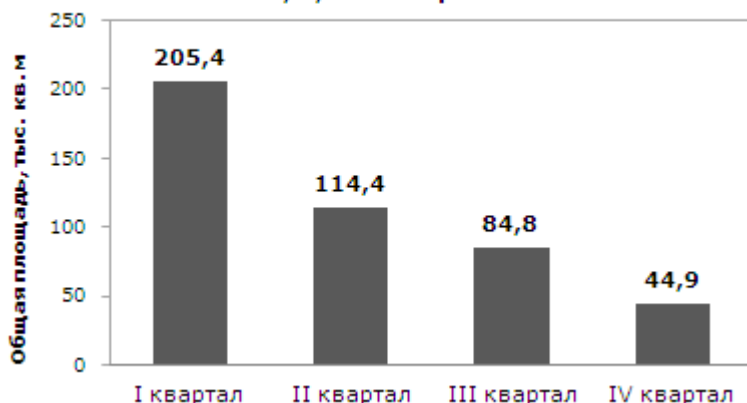
По данным NAI Becar, в 2009 г. в эксплуатацию введено 42 бизнес-центра и офисных объекта в составе многофункциональных комплексов общей площадью 449,5 тыс. кв. м.

По итогам года общий объем предложения качественных офисных площадей (классов А, В и С) достиг 2 252,8 тыс. кв. м, прирост объема предложения составил 25%, обеспеченность на тысячу жителей города – 491 кв. м¹.

В сегменте высококачественных офисных площадей (классы А и В) за 2009 г. введено 36 объектов (417,4 тыс. кв. м общей площади). Общий объем предложения в сегменте на конец года составил 1 644,7 тыс. кв. м, обеспеченность на тысячу жителей Санкт-Петербурга достигла 359 кв. м.

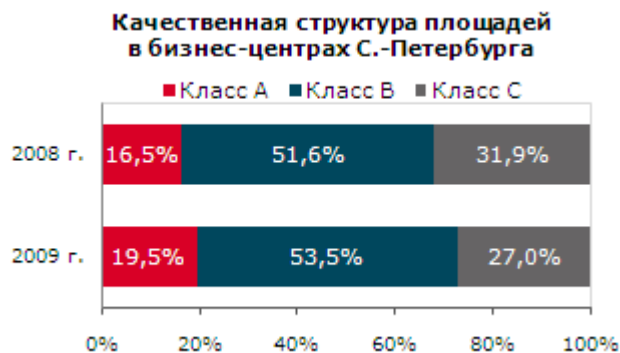
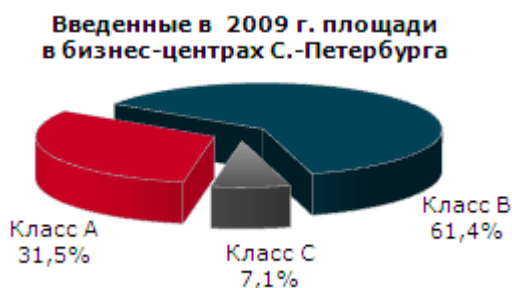
Распределение нового предложения по кварталам представлено на рис. ниже.

Динамика ввода площадей в бизнес-центрах классов А, В, С по кварталам 2009 г.



Источник: NAI Becar

Качественная структура введенных площадей и предложения в целом представлена на рис. ниже.

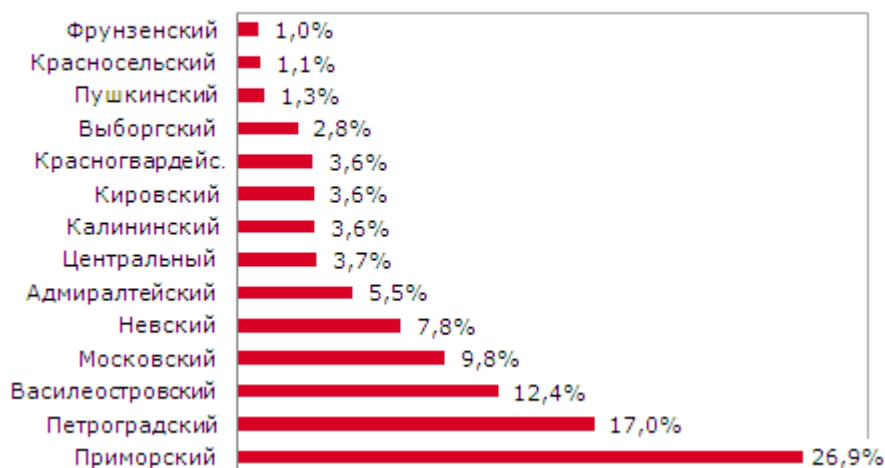


Источник: NAI Becar

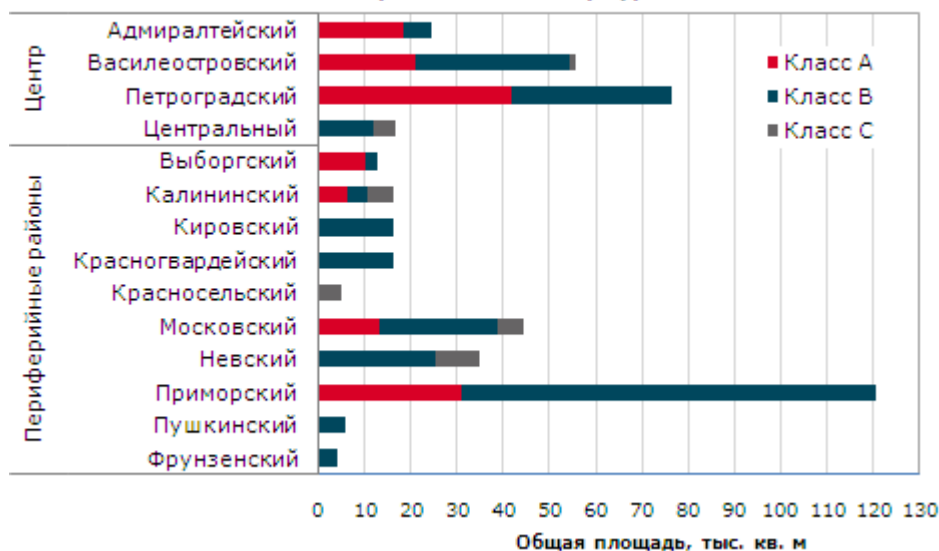
В 2009 г. офисные площади вводились в 14 административных районах Санкт-Петербурга. Качественная и количественная структура ввода по районам представлена на рис. ниже.

¹ По данным «Петростата», согласно предварительной оценке, численность населения Санкт-Петербурга на 01.07.2009 г. составила 4 587,0 тыс. человек.

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



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



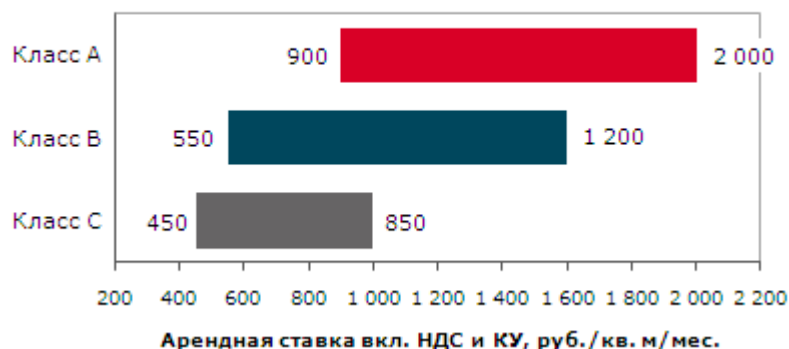
Источник: NAI Becar

2. Арендные ставки и цены продаж

В 2009 г. основное снижение ставок аренды произошло в первом полугодии, в III квартале ставки практически не изменялись. В августе брокеры отметили повышение спроса. IV квартал не внес существенных изменений. Эксперты констатировали наметившуюся стабилизацию ставок аренды на новом для рынка уровне.

В среднем, по Санкт-Петербургу в декабре 2009 г. ставки аренды в открытом предложении действующих бизнес-центров находились в следующих диапазонах (с учетом НДС и коммунальных услуг):

- класс А – 900–2 000 руб./кв. м/месяц;
- класс В – 550–1 600 руб./кв. м/месяц;
- класс С – 450–1 000 руб./кв. м/месяц.

Диапазоны арендных ставок в бизнес-центрах С.-Петербурга (цена открытого предложения)

Источник: NAI Becar

По данным брокеров, в результате переговоров между потенциальным арендатором и арендодателем дисконт на величину арендной платы составляет 10–30%, в некоторых случаях достигая 50%.

Разброс ставок существенен не только среди бизнес-центров одного класса, но иногда и внутри отдельно взятого объекта, где ставки для разных арендаторов могут отличаться на 20–25%.

Заявленные на рынке Санкт-Петербурга в октябре–декабре 2009 г. цены продаж одного квадратного метра площади в строящихся и недавно введенных бизнес-центрах варьировались в диапазоне 45 000–100 000 руб.

Крупные офисные проекты, площади в которых предлагались к продаже в IV квартале 2009 г.

Наименование	Адрес	Девелопер/ собственник	Цена, руб./кв. м	Срок сдачи
«Марбел»	Седова ул., 11, корп. 2	«Бестъ»	45 000	I кв. 2010
«Нарвские Ворота»	Старо-Петергофский пр., 34 «Невский Альянс»		от 61 000	III кв. 2009
«На реке Смоленке», ТОЦ	Смоленки р. наб., 33, лит. А «ЛенСпецСМУ»		от 58 000	введен
«Содружество»	Коломяжский пр., 27-33	ЗАО «Содружество»	от 55 000	введен
«Гельсингфорский»	Гельсингфорская ул., 4	ЗАО «Завод Красная Заря. Системы цифровой связи»	100 000 (поэтажно)	2010 г.
«Красная Заря»	Гельсингфорская ул., 4, корп. 1	ЗАО «Завод Красная Заря. Системы цифровой связи»	85 000	введен
Бизнес-центр	Смолячкова ул., 12, кор. 2, ГК «Невский Альянс» лит. А		90 000	введен

Источник: NAI Becar

По сообщениям брокеров, многие владельцы офисной недвижимости готовы к продаже своих объектов, но сделки по продаже бизнес-центров как бизнеса в настоящее время практически не совершаются или, по крайней мере, не афишируются. В середине декабря 2009 г. в СМИ появилась информация, что компания «Газпром девелопмент» (дочерняя структура «Газпрома») приобрела бизнес-центр класса В+ «Арена-Холл» (пр. Добролюбова, 16). Сделка будет закрыта в первом квартале 2010 г. По некоторым данным, покупатель уже внес авансовый платеж. Сумма сделки за офисный объект класса В+ площадью 28,5 тыс. кв. м составила около \$50 млн. Таким образом, стоимость квадратного метра в данной сделке можно оценить в 53 000 руб.

3. Спрос на рынке офисных центров

Спрос на офисные помещения в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в 2009 г. снижался, заполнение арендаторами новых объектов существенно замедлилось. По результатам опроса управляющих и брокеров, в открывающихся бизнес-центрах на начало эксплуатации было сдано от 10 до 70% площадей.

В следующем году тенденция снижения заполняемости и увеличение времени экспозиции новых офисных центров сохранится.

Собственники офисной недвижимости и управляющие компании перешли к более гибкой политике в отношении арендаторов. Арендные ставки обсуждаются индивидуально. Условия,

на которых заключается договор, могут существенно меняться: реальная стоимость аренды зачастую составляет 50–80% представленной в открытом предложении.

В целом, отмечается тенденция к снижению размеров запрашиваемых площадей. Наиболее востребованными являются офисы до 100 кв. м. Тем не менее, примеры крупных сделок на рынке аренды присутствуют. Так, в течение IV квартала 2009 г. о сделках по аренде площадей порядка 1 000 кв. м заявляла сеть бизнес-центров «Сенатор» и компания «БФА» (бизнес-центр «Линкор»).

4. Прогноз развития рынка

По данным, собранным компанией NAI Becar, согласно заявлениям девелоперов и с учетом проектов, сроки сдачи которых перенесены с 2009 г., к вводу в 2010 г. заявлено порядка 44 офисных объектов общей площадью около 600 тыс. кв. м, из них 17 находятся на завершающем этапе. Практика показывает, что реально в эксплуатацию в течение следующего года будет введено порядка 22-24 объектов общей площадью не более 320 тыс. кв. м. Общий объем качественного предложения площадей в бизнес-центрах классов А, В, С составит 2,54–2,57млн кв. м, прирост объема предложения – порядка 14%. Динамика рынка представлена на рис. ниже.



Источник: NAI Becar

В секторе высококачественной офисной недвижимости (классы А, В) объем предложения на конец 2010 г. можно прогнозировать на уровне 1,935–1,965 млн кв. м (см. рис. ниже), прирост составит порядка 19%.



Источник: NAI Becar

В 2010 г. продолжится снижение темпов роста рынка. По оценке аналитиков NAI Becar, общая площадь замороженных объектов, ввод которых изначально планировался на 2010 г., составляет не менее 400 тыс. кв. м.

Некоторые офисные объекты, ввод которых запланирован на 2010 г.

Класс	Наименование	Адрес	Район	Общ. площадь, кв. м
А	Гельсингфорский	Гельсингфорская ул., 4	Выборгский	11 000
	Невский Плаза	Невский пр., 55	Центральный	9 600
	Стокманн Невский Центр, МФК	Невский пр., 114-116	Центральный	6 000*
	Quattro Corti, офисно-гостиничный комплекс	Почтамтская ул., 3-5	Адмиралтейский	16 700*
В+	Пулково Скай, 2-я оч.	Внуковская ул., 2	Московский	42 000
	Давыдовъ	Московский пр., 97	Московский	6 500
	Technopolis, технопарк	Пулковское ш.	Московский	24 100
	Нарвские Ворота	Старо-Петергофский пр., 34	Адмиралтейский	18 400
В	Аэропорт-Сити, МФК	Стартовая ул.	Московский	40 000*
	Смайл, торгово-офисный центр	Крыленко ул./ Большевииков пр.	Центральный	15 000*

Примечание: * для МФК указана общая площадь офисной части.

Источник: NAI Becar

5. Тенденции рынка бизнес-центров

- Приостановка реализации проектов, находящихся на ранних стадиях, замедление темпов строительства новых объектов.
- Активизация проектов реконструкции бывших административных и производственных зданий советского периода постройки, имеющих удачное место расположения, в бизнес-центры с невысокой арендной ставкой.
- 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.
- Индивидуальное обсуждение условий договоров аренды с клиентами. Дифференциация ставок аренды для различных арендаторов внутри одного объекта.
- Оживление спроса на офисные помещения в сегменте аренды в августе 2010 г.
- Остановка процесса децентрализации офисного рынка как результат замораживания периферийных проектов.
- Рост числа выставляемых на продажу действующих бизнес-центров, а также проектов, находящихся на различных этапах реализации от планов до нулевого цикла. Незначительное количество реальных завершённых сделок купли/продажи.

6. Ключевые события на рынке бизнес-центров в 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.
- Февраль**
- Из-за финансового кризиса ГК «Невский Альянс» заморозила проект 24-этажного МФК Sokol City на Богатырском проспекте. 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.
- Март**
- 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**
- Деловой центр Quattro Corti (Почтамтская ул., 3-5) планируется открыть в апреле 2010 г. Строительство комплекса общей площадью 20 000 кв. м включает бизнес-центр класса А, бутик-отель, видовой ресторан, ланч-кафе, автоматизированный подземный паркинг. Предполагаемый объем инвестиций – \$70 млн. Половину средств вкладывает ООО «Галакси», вторую – выделяет на пять лет банк «ВТБ». Управляющая компания и девелопер – Megapolis Property Management. Архитектурный проект реконструкции исторических зданий разработан итальянской студией PiuArch (+ARCH).
- Май**
- 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, арендопригодная – 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 ул. Социалистической, 21. Планируется, что после переезда на новую площадку существующее здание фабрики будет перепрофилировано под общественно-деловую функцию.
- Июль**
- ЗАО «ЭкспоФорум» намерено построить к 2013 г. первую очередь конгрессно-выставочного центра в районе аэропорта «Пулково» на участке 56,21 га, ограниченном Пулковским и Петербургским шоссе, рекой Пулковкой и жилой застройкой. Концепция предусматривает размещение выставочных павильонов площадью 100 000 кв. м, конгресс-центра с залом на 3 000 человек и общей вместимостью до 7 тыс. человек, двух гостиниц (3 и 4 «звезды») на 450 номеров, бизнес-центра площадью около 24 000 кв. м, паркинга на 10 000 автомобилей. Общая площадь строений превысит 200 000 кв. м. Ориентировочная стоимость проекта составит не более \$1 млрд. Инвестор – «Газэнергопромбанк».
- Август**
- Компания «Главстрой-СПб» изменила концепцию квартала на Шкапина – Розенштейна. Вместо офисов класса А построят жилья эконом-класса. Проект по возведению делового квартала заморозили в декабре 2008 г. ввиду того, что территория площадью 5,1 гектара не была освобождена от фактических пользователей, судебная тяжба между ними и городом не завершена. По новым правилам землепользования и застройки на этой территории строительство жилья вполне допустимо. Под деловую застройку будет отведено всего 40% квартала. Общая площадь 12 зданий к 2014 г. составит 316 800 кв. м.
 - Между домами 1 и 3 по Звенигородской улице началось строительство вестибюля новой станции метро «Звенигородская», который встроит в торгово-офисный комплекс. Завершение строительства планировалось на конец 2009 г., однако работы начались с опозданием на полгода.
- Сентябрь**
- Городское правительство единогласно утвердило 403-метровую высоту «Охта-центра». Вложив в проект около 4,4 млрд руб., бюджет сможет вернуть только 3 млрд (2,5 млрд из уставного капитала и еще около 0,4 млрд из 1,88 безвозвратных субвенций). Таким образом, казна потеряет на небоскребе примерно 1,5 млрд руб.
 - Было принято решение о признании «Невской ратуши» стратегическим проектом. Общая площадь комплекса составляет около 350 000 кв. м. Начать строительство 1-й очереди планировалось в IV квартале 2009 г. «Невская ратуша» будет состоять из комплекса зданий административного центра правительства, бизнес-центров класса А, гостиницы, двухуровневого подземного паркинга и торговых помещений.
- Октябрь**
- МФК San Gally Park Center на 2 га территории бывшего завода «Буммаш» (Лиговский пр., 60), предполагал строительство 118 000 кв. м, в том числе бизнес-центр класса А площадью 58 000 кв. м, гостиницу 4* на 230 номеров, а также торговые площади на 7 000 кв. м. Решено сократить проект на 30%, отказаться от гостиницы, а также, возможно, снизить классность комплекса.
 - Фонд имущества во второй раз продал Дом культуры им. Цюрупы. Его приобрело

ООО «Олда» под офисный центр за 74,2 млн руб. при стартовой цене в 55 млн руб. Площадь здания на набережной Обводного канал составляет 4 119 кв. м. В июле на торгах победило ООО «Светоч СНГ», предложив 121,6 млн руб., однако покупка так и не была оплачена.

- Компания «Адамант» собирается построить на Заневском пр. офисный комплекс стоимостью \$140 млн. Постановление городского правительства вступит в силу лишь после того, как инвестор предоставит городу план окончательного расселения домов на месте будущей стройки. Проект предполагает строительство 120-метровой офисной высотки (70 000 кв. м).

Ноябрь

- В Санкт-Петербурге состоялись первые торги по переуступке арендных прав одного инвестора другому. Нынешний арендатор участка в деловой зоне «Пулково-3» ООО «Невское» переуступил права аренды московской компании ООО «Легион». Участок площадью 1,3 га был продан по начальной цене – 3 млн руб. Победителю торгов придется выплачивать стоимость участка, установленную на предыдущем аукционе (около 343 млн за все шесть лет аренды).
- Начало работ по редевелопменту Петровского острова общей площадью в 120 га запланировано на 2010 г. В настоящее время участки на острове площадью 40 га принадлежат фонду Nevsky Capital Partners, крупнейшим пайщиком которого является «КИТ Финанс». Сейчас участием в проекте, который оценивается в \$2 млрд, заинтересовался новый собственник банка – ОАО «РЖД». Проект предусматривает строительство 750–850 тыс. кв. м жилой, торговой и офисной недвижимости.
- ВТК Development планирует ввести МФК на наб. р. Мойки, 73-79 в 2012 г. Общая площадь комплекса составит 35 000 кв. м. Проектом предусмотрено создание бизнес-центра класса А, апартаментов, торговой галереи, видовых ресторанов на верхних этажах, автоматизированного подземного паркинга на 185 машино-мест. В рамках проекта предполагается полностью восстановить здания торгового дома Эсдерса и Схейфальса, особняк Вельцина, дома А. Тура и Ф. Понжелиса.

Декабрь

- Компании «Маяк» выдано разрешение на реконструкцию под бизнес-центр здания на Лиговском пр., 29. Общая площадь здания составляет порядка 3 000 кв. м, из которых городу принадлежит примерно 2 000 кв. м, все они сдаются в аренду. После реконструкции площадь будет увеличена до 4 500 кв. м, в том числе и за счет строительства мансарды. За право реконструкции инвестор должен перечислить в городской бюджет 68,1 млн рублей.
- ООО «Форум», аффилированное с компанией «Бизнес-Линк», может получить для реконструкции под торгово-офисный центр здание на Московском проспекте на участке 3 168 кв. м. Согласно проекту реконструкции, там появится офисный центр класса В площадью 5 000–7 000 кв. м. Инвестиции в проект – \$2 000/кв. м.
- Компании «Газпром девелопмент» (дочерняя компания «Газпрома») купила у «Промсвязьнедвижимости» бизнес-центр класса В+ «Арена-Холл», расположенный на пр. Добролюбова, 16. Общая площадь – 28 500 кв. м. Сделка будет закрыта в I квартале 2010 г. Сумма сделки составила около \$50 млн. Таким образом, стоимость квадратного метра в данной сделке можно оценить в 53 000 руб. В ближайшее время около 10 000 кв. м бизнес-центр займет его структура «ТГК-1».
- Кипрская компания Birdwing Holding Ltd подала иск в суд на ООО «ЛЭК-ХИ», требуя продать 100% долей ООО «Мальцевский рынок» с торгов за долги холдинга «Макромир». Истец просит установить цену лота на уровне 5 тыс. рублей. Мальцевский рынок имеет право 49-летней аренды одноименного торгового объекта. В декабре 2007 г. рынок за \$40 млн купил холдинг «Макромир» для реконструкции под бизнес-центр.
- Закрыта сделка по продаже структурам «Газпрома» городского пакета акций ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта». Городу принадлежало 22,6% акций, остальные – «Газпром нефти». В соответствии с договором о выкупе доли в уставном капитале компании ЗАО «Общественно-деловой центр «Охта» 17 декабря деньги поступили на расчетный счет ОАО «Фонда имущества». Сумма сделки составила 2 миллиарда 956,3 млн руб. 18 декабря деньги перечислены в городской бюджет.