

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 2 (119)

## Office / General

### REX-2012: начало

Сегодня, 24 апреля, в Экспоцентре на Красной Пресне состоялось открытие ежегодной международной выставки коммерческой недвижимости REX-2012.

## Retail

### В Саратове построят ТРЦ площадью более 100 тыс. кв.м. с первой в городе ледовой ареной

Торгово-развлекательный центр "TAU Gallery" откроется в Саратове в 2014 году, сообщает эксклюзивный консультант по сдаче объекта в аренду международная консалтинговая компания Colliers International.

### Люксовый инвестор

У торгового центра «Времена года» на Кутузовском проспекте, специализирующегося на товарах класса люкс, появился новый совладелец. 40% объекта приобрел Romanov Property Holdings Fund, уже владеющий торговым центром Dream House в подмосковной Барвихе.

## Regions

### «Балтимор» переедет

Unilever закрывает завод, купленный у «Балтимора» три года назад, и переносит производство в Тульскую область.

### Гостям предложат окраины

В Петербурге началась децентрализация гостиничного бизнеса.

### В Петербурге строится более 30 бизнес-центров

Рынок офисной недвижимости пока не вернулся к докризисным показателям спроса. Но ставки аренды уже растут. На начало 2012 года объем предложения качественной офисной



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 2 (119)

недвижимости в бизнес-центрах классов А и В составил 2,2 млн м2.

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 2 (119)

## Offices / General

### REX-2012: НАЧАЛО

Сегодня, 24 апреля, в Экспоцентре на Красной Пресне состоялось открытие ежегодной международной выставки коммерческой недвижимости REX-2012. Выставка проводится уже в девятый раз, ранее она называлась МОЛЛ, и на ней был представлен только рынок торговой недвижимости. Теперь в зоне экспозиции выставки представлены не только торговые центры, но и бизнес-центры, логистические комплексы, многофункциональные объекты, а также проекты комплексной застройки.

Участники и организаторы выставки отметили, что рынок коммерческой недвижимости в России сейчас активно развивается, что отразилось и на количестве участников REX-2012. По сравнению с предыдущим годом, посетителей стало заметно больше. **«Я считаю, что REX – это самое профессиональное мероприятие по коммерческой недвижимости», - заявил Максим Гасиев, генеральный директор Colliers International, в ходе официальной церемонии открытия выставки.**

Выставка REX-2012 открылась пресс-конференцией по актуальным вопросам и перспективам рынка. В качестве спикеров мероприятия выступили Олег Войцеховский, управляющий партнер ГК МОЛЛ, управляющий директор РСТЦ, Никита Кузнецов, заместитель руководителя Департамента торговли и услуг города Москвы, Максим Гасиев и Хокан Нильссон, директор отдела аренды IKEA Shopping Centres Russia.

Как отметил господин Кузнецов, основной задачей властей Москвы является радикальное увеличение объема торговых объектов и их рациональное распределение по территории города. По его словам, ранее торговые объекты размещались в столице неравномерно, это и привело к пробкам и другим транспортным проблемам. Кроме того, Никита Кузнецов сообщил, что город начинает серию консультаций с предпринимательским сообществом с целью понять, какие форматы будут востребованы рынком и населением. **«Наша официальная позиция – все решения принимать в тесном взаимодействии с предпринимательским сообществом. Без диалога с бизнесом мы загоним существующие проблемы в разряд нерешаемых», - сказал он.**

В рамках выставки сегодня были организованы корпоративные семинары ГК «Торговый квартал» и ГК RRG, конференции компаний «Магазин Магазинов в ассоциации с CBRE», S.A. Ricci и IKEA

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 2 (119)

Shopping Centres Russia, а также круглый стол «Классификация торговый центр, стандартизация деятельности управляющей компании». Международная выставка коммерческой недвижимости REX-2012 продлится до 26 апреля. И если Вы не успели посетить ее сегодня, у Вас еще есть шанс получить профессиональную консультацию от ведущих игроков рынка недвижимости, наладить полезные контакты и презентовать свой проект!

◆ [arendator.ru](http://arendator.ru)

◆◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 2 (119)

## Retail

### **В САРАТОВЕ ПОСТРОЯТ ТРЦ ПЛОЩАДЬЮ БОЛЕЕ 100 ТЫС КВ.М. С ПЕРВОЙ В ГОРОДЕ ЛЕДОВОЙ АРЕНОЙ**

Торгово-развлекательный центр "ТАУ Gallery" откроется в Саратове в 2014 году, сообщает эксклюзивный консультант по сдаче объекта в аренду международная консалтинговая компания Colliers International.

Строительство ТРЦ осуществляется в центре Ленинского района Саратова, вблизи от основной транспортной и пешеходной артерии города, Проспекта 50 лет Октября.

В зоне обслуживания будущего ТРЦ проживает более 966 тысяч человек. Более того, на земельном участке рядом с ТРЦ возводится жилой комплекс комфорт-класса "Черемушки" площадью 140 тыс. кв. м, в котором будут проживать еще 5 тыс жителей.

Девелопером "ТАУ Gallery" является корпорация "ТДС", реализующая проекты в сфере торговой и жилой недвижимости Саратова.

Общая площадь торгово-развлекательного центра "ТАУ Gallery" составляет 108 400 кв. м, арендуемая площадь (GLA) - 79 700 кв. м. в проекте предусмотрен двухуровневый подземный паркинг на 2 400 машиномест, а также наземная парковка.

Уникальными элементами развлекательной составляющей ТРЦ станут первые в городе ледовая арена и аквапарк общей площадью 12 тыс кв. м.

"Обеспеченность торговыми площадями Саратова составляет 140 кв. м на тысячу жителей, при этом на данный момент в городе отсутствуют крупные качественные ТРЦ с хорошим местоположением", - отмечает в сообщении региональный директор департамента торговой недвижимости Colliers International Татьяна Ключинская.

◆ [ИНТЕРФАКС](#)

◆◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 2 (119)

## ЛЮКСОВЫЙ ИНВЕТОР

У торгового центра «Времена года» на Кутузовском проспекте, специализирующегося на товарах класса люкс, появился новый совладелец. 40% объекта приобрел Romanov Property Holdings Fund, уже владеющий торговым центром Dream House в подмосковной Барвихе.

Romanov Property Holdings Fund стал совладельцем ТЦ «Времена года», рассказали топ-менеджер консалтинговой компании и источник, близкий к одной из сторон сделки. Фонд выкупил 40% у австрийского Volksbank Real Estate, знают оба собеседника «Ведомостей». Информацию о сделке подтвердил Арам Петросян, директор по финансам и инвестициям Avica Property Investors (управляет фондом).

Запрос в Volksbank остался без ответа, представитель Cushman & Wakefield (консультант сделки) от комментариев отказался.

ТЦ «Времена года» (64 000 кв. м) расположен на Кутузовском проспекте. Он был введен в эксплуатацию в 2007 г. ТЦ позиционирует себя как объект класса luxury. Среди арендаторов — Porsche, Chanel, Cartier, Lacoste, Hermes, Montblanc, Burberry. На сегодняшний день это один из лучших объектов на рынке в премиальном сегменте, говорит управляющий партнер Blackwood Константин Ковалев. Изначально девелоперами объекта выступали компании «Октан + альфа», «Март капитал» (принадлежит семье сенатора Ралива Сафина) и «Патеро девелопмент». В 2008 г. «Времена года» были проданы канадскому девелоперу Ivanhoe Cambridge и аффилированной с Volksbank инвесткомпании Europolis. Первая получила 60% объекта, вторая — 40%. Тогда вся сделка оценивалась примерно в \$500 млн.

Сколько заплатил Romanov Property Holdings Fund за долю в торговом центре сейчас, Петросян раскрыть отказался. Ковалев оценивает весь объект в \$350-400 млн. Исходя из этой оценки, 40% могут стоить \$140-160 млн.

Фонд, по словам Петросяна, рассчитывает на рост стоимости своей доли за счет повышения операционного дохода и спроса на продукцию класса премиум в целом. Увеличивать долю в объекте фонд пока не планирует, говорит он.

Связаться с представителями Ivanhoe Cambridge не удалось.

Romanov Property Holdings Fund был создан в 2008 г. компанией RD Group (ранее называлась «Романов двор девелопмент») и группой частных инвесторов, имена которых не раскрывались. В его портфеле — БЦ «Романов двор» (43 000 кв. м) и проект строительства офисного комплекса в Киеве. В прошлом году стало известно, что фонд приобрел торговый центр Dream House (13 000 кв. м) в Барвихе, специализирующийся на товарах интерьера и дизайне. Ранее участники рынка говорили, что RD Group может быть связана с «Тройкой диалог», однако Петросян тогда

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 2 (119)

говорил, что структур «Тройки диалог» среди инвесторов фонда нет, но инвесткомпания является основным арендатором БЦ «Романов двор».

◆ [Ведомости](#)

◆◆ [К содержанию](#)

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 2 (119)

## Regions

### «БАЛТИМОР» ПЕРЕЕДЕТ

Unilever закрывает завод, купленный у «Балтимора» три года назад, и переносит производство в Тульскую область.

Корпорация Unilever объявила о переносе производства кетчупов и томатных соусов «Балтимор» из Колпина в Тульскую область. На единой площадке компания намерена консолидировать выпуск всех кетчупов и томатных соусов в России, сообщается в пресс-релизе. Главная причина — повышение эффективности всей системы производства и более удобное размещение для логистики, говорится в сообщении. Компании принадлежат марки Calve и «Балтимор».

В конце апреля 2009 г. Unilever выкупила бизнес по производству кетчупа и соусов у холдинга «Балтимор», основанного в 1995 г. Предпринимателем Алексеем Антиповым. В сделку, стоимость которой оценивалась до 50 млн евро, вошли завод в Колпине и торговые марки «Балтимор», Pomo d'Oro, «Восточный гурман».

В прошлом году линия колпинского завода произвела около 32 000 т продукции, сообщает компания. На предприятии работает 190 человек. Unilever в Петербурге принадлежат также чаеразвесочная фабрика мощностью 15 000 т (основные бренды Lipton, Brooke bond и «Беседа») и парфюмерно-косметическая фабрика «Северное сияние», выпускающая шампуни Sunsilk, Timotei, дезодоранты Rexona, средства по уходу за волосами и телом Dove, чистящее средство Domestos.

После переноса мощностей в Тульскую область к сентябрю 2012 г. фабрика в Колпине будет полностью остановлена, сообщает Unilever. Менеджмент компании еще не принял решения, что делать со зданием фабрики и земельным участком. Площадь завода — 29 000 кв. м, участка — 13 га, сообщил источник, близкий к заводу. [Площадка будет востребована — на петербургском рынке наблюдается дефицит предложений промышленных площадей, считает гендиректор «Colliers International Санкт-Петербург» Николай Казанский. По его оценке, стоимость объекта и земельного участка может составлять около \\$30 млн.](#)

Фабрика в Тульской области будет более чем сопоставима по производственным мощностям с



# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 2 (119)

фабрикой из Колпина, сообщила старший управляющий по связям со СМИ и корпоративным коммуникациям Unilever Екатерина Одинцова, не назвав показателей. По ее словам, в Тульской области корпорация производит сухие пищевые концентраты Knorr. Одна из главных причин переезда — удобное размещение для транспортировки продукции, добавляет Одинцова. Сосредоточение производства в одном месте приведет к синергетическому эффекту, говорит председатель совета директоров «Невских берегов» Вячеслав Волинский. Поставки будут осуществляться из одного крупного логистического центра, а не из нескольких, что приведет к снижению затрат, добавляет Волинский. Происходит оптимизация производства — это международный тренд выводить фабрики из мегаполисов с высокими издержками в регионы, где затраты на производство меньше, говорит председатель правления ГК «Галактика» Игорь Дю.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## ГОСТЯМ ПРЕДЛОЖАТ ОКРАИНЫ

В Петербурге началась децентрализация гостиничного бизнеса.

**В Петербурге до конца года появятся десять новых гостиниц общей вместимостью более 800 номеров. Примечательно, что отели будут открыты не только в центральных районах города, но и в Выборгском и Приморском районах. Аналитики отмечают начало постепенной децентрализации гостиничного рынка и считают, что в Петербурге необходимо развивать все сегменты отельного бизнеса, кроме гостиниц класса "пять звезд".**

До конца года в Петербурге будет построено десять новых гостиниц. По данным комитета по инвестициям и стратегическим проектам (КИСП, курирует развитие туризма в Петербурге), в 2012 году будут введены в эксплуатацию отели по следующим адресам: в Адмиралтейском районе — Дровяной пер., 2 (54 номера, "три звезды"), и Б. Морская ул., 54 (109 номеров, "пять звезд", оператор Domina Prestige), в Приморском районе — на Северной дороге, 12 (296 номеров, "четыре звезды"), и апартамент-отель на пр. Динамо, 2 (7 апартаментов), в

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 2 (119)

Центральном районе на ул. Правды, 10 (120 номеров, "четыре звезды", оператор Swissotel), на Гангутской ул., 4 (60 номеров, "четыре звезды"), и мини-отель на десять номеров на ул. Жуковского, 55А. В Выборгском районе города появится четырехзвездочный отель на 60 номеров по адресу ул. Смолячкова, 3А. В Курортном районе будут открыты гостинично-коттеджный комплекс на 50 номеров в поселке Солнечный и трехзвездочная гостиница на 108 номеров в поселке Репино. Объекты, по которым не указан оператор, будут управляться несетевыми российскими операторами, уточнять названия которых в КИСП пока не стали. И Domina Prestige, и Swissotel впервые выходят на рынок Санкт-Петербурга.

По данным КИСП, в 2013-2014 годах в городе появятся первые гостиницы Fairmont Hotels & Resorts и Hilton, переговоры об открытии отелей ведутся и с другими международными операторами.

В мае этого года в городе появится первый кемпинг Baltic Parking в парковой зоне в Стрельне, в непосредственной близости от Константиновского дворца. Площадь кемпинга составит 22 га, таким образом, он способен вместить одновременно до 500 автодомов или жилых прицепов.

В КИСП планируют, что программа развития паркингов, разрабатываемая ведомством, будет принята правительством во втором квартале текущего года. После этого участки будут выставлены на торги. Таким образом, другие кемпинги должны появиться в Петербурге к следующему летнему сезону.

По данным Colliers International, в следующем году будет открыта гостиница Indigo на ул. Чайковского, в 2014 году — Novotel в Центральном районе, Ibis на Фонтанке и на ул. Маяковского, в 2015 году — Holiday Inn на Лиговском проспекте и Crowne Plaza в Никольских рядах.

"Сегодня мы практически достигли среднеевропейского уровня обеспеченности гостиничными номерами, то есть 7 гостиничных номеров на 1 тыс. жителей (в Санкт-Петербурге — 6,3). Между тем в Праге этот показатель составляет 12,5 номера, в Берлине — 14,5, в Париже — 18, в Вене

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 2 (119)

— 26, в Амстердаме — 35,4 места", — говорят в КИСП, замечая, что петербургскому гостиничному рынку есть куда расти.

За последние годы в Петербурге появились следующие крупные международные гостиничные операторы: Kempinski, Corinthia, ACCOR (бренды Novotel и IBIS), Rezidor (бренды Radisson и Park Inn), Sokos Hotel, Marriott (бренды Courtyard by Marriott и Renaissance), IHG (Holiday Inn, Staybridge, Crowne Plaza), Starwood (бренд W).

Номерной фонд Санкт-Петербурга составляет 33,7 тыс. номеров (686 гостиниц). Из них 13 гостиниц относятся к категории "пять звезд" (2,4 тыс. номеров); 42 гостиницы — к категории "четыре звезды" (8 тыс. номеров); 116 гостиниц — к категории "три звезды" (9,2 тыс. номеров); 130 гостиниц — "две звезды" (4,9 тыс. номеров); 70 гостиниц категории "одна звезда" (976 номеров); 271 мини-гостиница (2,4 тыс. номеров) и 44 объекта "иных средств размещения" (5,8 тыс. номеров). Больше всего гостиничных номеров в Центральном (8,6 тыс.), Курортном (6 тыс.), Адмиралтейском (3,5 тыс.) и Василеостровском (3 тыс.) районах.

По мнению Владимира Андреева, управляющего партнера NAI Becar Projects, сегодня заполняемость существующих гостиниц далека от 100%. "По нашим данным в январе — октябре 2011 года в среднем она составляла 60,3 процента. Как такового дефицита предложения не наблюдается. Например, развитие получили небольшие отели с ограниченным номерным фондом и перечнем предоставляемых услуг, поэтому дефицита отелей уровня две-три звезды не существует. Можно говорить о некотором дефиците хостелов", — считает господин Андреев.

Анализируя расположение гостиниц, которые будут открыты в 2012 году, Владимир Андреев отмечает наряду с ростом числа отелей в центре города постепенную децентрализацию гостиничного рынка. "Отели начинают открываться в спальных районах и в пригородах. Также продолжается развитие нового для города рекреационного направления — создание spa-отелей, например, в Курортном районе", — говорит аналитик.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 2 (119)

Евгения Тучкова, старший консультант департамента консалтинга "Colliers International Санкт-Петербург", оценивает объем инвестиций, необходимых для строительства полноценной гостиницы категории "три-четыре звезды" в €100-150 тыс. на номер без учета стоимости земли. "Для высококлассных отелей стоимость номера может превысить €500 тыс. на номер. Окупаемость проектов в среднем составляет десять лет. В целом потенциал для увеличения номерного фонда в городе есть, особенно в его центральной части, так как для отеля очень важна локация в районах со сложившейся коммерческой и транспортной инфраструктурой, вблизи зон туристического интереса и/или зон концентрации деловой активности", — говорит госпожа Тучкова.

Сергей Корнеев, вице-президент Российского союза туриндустрии, полагает, что в Петербурге необходимо развивать четыре гостиничных сегмента. "Сектор гостиниц класса "пять звезд" близок к насыщению, в течение года-двух потребность в них может быть закрыта на ближайшие несколько лет. По мнению турфирм, принимающих туристов в Санкт-Петербурге, в городе не хватает гостиниц экономкласса в европейском понимании. Это отели уровня "две-три звезды" на не менее чем 150 спальных мест, рассчитанные на групповой туризм, подобные Ibis на Лиговском проспекте. Гостиницы этого сегмента предпочитают люди, например, "третьего возраста" (так европейцы называют пенсионеров), да и в целом групповые туристы. Недостаёт семейных гостиниц, предназначенных для представителей среднего класса и среднего возраста с детьми. Необходимо насыщать сегмент хостелов, поскольку Петербургом активно интересуется молодежь. Последняя категория гостиниц, которых не хватает городу, — это бутик-отели класса luxury, предназначенные для очень привередливой и требовательной публики", — считает господин Корнеев.

По его словам, востребованность гостиниц в спальнях районах возможна в случае их удачного позиционирования и близости от станций метро, других транспортных узлов или точек въезда в город, например, железнодорожных вокзалов, аэропорта.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 2 (119)

"Во всех сегментах должна быть ориентированность не только на иностранных, но и на российских туристов. После падения железного занавеса россияне активно поехали в другие страны, но сейчас ментальность меняется, и внутренний спрос растет", — считает Сергей Корнеев.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## В ПЕТЕРБУРГЕ СТРОИТСЯ БОЛЕЕ 30 БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

**Рынок офисной недвижимости пока не вернулся к докризисным показателям спроса. Но ставки аренды уже растут.**

**На начало 2012 года** объем предложения качественной офисной недвижимости в бизнес-центрах классов А и В составил 2,2 млн м<sup>2</sup>, сообщают в компании Maris|Part of the CBRE Affiliate Network. Старший аналитик компании Наталия Киреева рассказывает, что по итогам I квартала 2012 года было введено в эксплуатацию четыре офисных центра, общая площадь офисов в которых составляет чуть более 36 тыс. м<sup>2</sup>. Среди них наиболее крупные - вторая очередь бизнес-центра «Сенатор» на Васильевском острове и бизнес-центр в составе торгового центра "Мебель холл". Также запущена первая очередь бизнес-центра "Гайот" на ул. Профессора Попова и первая очередь "Мегапарка" на Заставской ул.

**В настоящее время** в Петербурге на близких к завершению стадиях реализации находится более 30 проектов, включающих офисную функцию. "Согласно заявлениям девелоперов и с учетом традиционных переносов сроков сдачи, в 2012 году наиболее реален ввод 18-22 объектов общей площадью около 160-200 тыс. м<sup>2</sup>", - рассказывает управляющий директор NAI Besag в Петербурге Илья Андреев.

**По словам Наталии Киреевой**, в 2012 году на завершающей стадии строительства и реконструкции находится ряд небольших офисных центров, которые активно не представлены на рынке, но могут быть интересны для сдачи в аренду целиком одному оператору. Реализуют такие проекты, как правило, непрофессиональные девелоперы офисной недвижимости.

**В целом, по прогнозам экспертов**, прирост предложения будет менее 7%, что говорит о снижении темпов роста рынка. Однако объем предложения может вырасти более существенно,

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 2 (119)

если в 2012 году будет введен в строй такой крупный объект, как Lider Tower. Он расположен на площади Конституции - одной из новых деловых зон, в которых сосредоточены действующие офисные центры и идет строительство новых. Например, на площади Конституции уже действуют офисные центры "Лидер" и "Пирамида", к ним скоро добавится новый от компании Setl City.

**Еще одна зона - Пулково.** Сейчас здесь действуют офисные центры "Пулково скай", "Технополис", "Аэропортсити". На стадии строительства находятся вторая очередь "Аэропортсити" и "Технополиса", существует и ряд других проектов, в составе которых запланировано наличие офисной составляющей.

**Территория около Ладожского вокзала** развивается в первую очередь за счет строительства офисных центров компанией «Русские самоцветы». Кроме того, компания «Дальпитерстрой» строит многофункциональный комплекс в непосредственной близости от станции метро "Ладожская"

**Что касается новых объектов** на карте, то с начала года анонсировано только два проекта, и оба – компании «РосСтройИнвест». Первым станет новый головной офис для самой группы на пр. Добролюбова напротив "Набережной Европы". Второй деловой комплекс - "Морская столица" - "РосСтройИнвест" будет строить с нуля на Зольной ул. близ моста Александра Невского. Этот участок площадью 0,9 га компания получила еще в 2009 году целевым назначением.

**Текущее состояние рынка** бизнес-центров эксперты характеризуют как стабильное. Темпы прироста рынка в 2011 году замедлили свое падение, но рынок по-прежнему остается "рынком арендатора", так как докризисные показатели спроса пока не достигнуты. Сейчас наиболее востребованы офисы площадью до 100 м<sup>2</sup>, следующий по уровню спроса диапазон площадей - 100-250 м<sup>2</sup>. Однако и офисы от 500 м<sup>2</sup> запрашивают нередко. Территориально наибольшее число запросов отмечено на офисные площади в Центральном, Петроградском, Московском и Выборгском районах. "Петербург остается верен своим традициям - активный спрос на вновь вводимые проекты появляется только при практически 100%-ной готовности здания", - отмечает Марина Пузанова, руководитель отдела офисной недвижимости Knight Frank St. Petersburg. **По оценкам "Colliers International Санкт-Петербург", новые бизнес-центры площадью 15-20 тыс. м<sup>2</sup> заполняются в течение 2-3 лет. Доля вакантных площадей постепенно снижается, рассказывает Илья Андреев.** В целом по рынку заполняемость бизнес-центров класса С, особенно расположенных у станций метрополитена, близка к 100%. Офисные объекты классов В /В+ заполнены на 60-95% (в зависимости от местоположения), объекты класса А - на 75-95%.

# Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

25 апреля, № 2 (119)

**Прошлый год стал** переломным для ставок аренды. Их индексация, по разным оценкам, составила 5-10%. Средний размер ставок - 1200 рублей/м<sup>2</sup> в месяц для офисов класса А и 950 рублей/м<sup>2</sup> в месяц - для офисов класса В. В основном увеличение арендной платы в 2011 году было обусловлено ростом коммунальных платежей.

**В 2012 году существенный рост** ставок маловероятен, говорят эксперты, за исключением высококачественных объектов с хорошей заполняемостью. "Уже заметен дефицит качественных площадей по сбалансированной цене, даже несколько переоцененные готовые проекты показывают быструю динамику по заполнению", - комментирует Марина Пузанова. На этом фоне, а также на фоне ожидаемой инфляции собственники решительнее поднимают ставки аренды.

**В Colliers International также отмечают, что арендодатели повышают ставки аренды, когда объект близок к 100%-ной заполняемости.** При этом "рынок арендатора" обуславливает индивидуальный подход к условиям договоров аренды с клиентами. Так, ставки могут варьироваться в зависимости от занимаемой площади, этажа и т.п. Арендаторы продолжают улучшать свои условия. В бизнес-центрах с негибкой ценовой политикой и некачественными инженерными системами арендаторы расторгают договоры.

**Эксперты прогнозируют, что** доля свободных площадей в 2012 году сократится незначительно - до 12-13%. А в 2013-2014 году ожидается, что на рынке могут появиться новые проекты, по своим характеристикам намного превосходящие существующие бизнес-центры.

◆ [dp.ru](http://dp.ru)

◆ ◆ [К содержанию](#)

---

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)