



Making Sense of Real Estate Worldwide

**1-ый квартал**  
**1st Quarter**

**2006**

РОССИЯ ■ RUSSIA

**ОБЗОР РЫНКА**  
**НЕДВИЖИМОСТИ**  
**REAL ESTATE REVIEW**

## ИНВЕСТИЦИИ

В первом квартале 2006 г. на инвестиционном рынке Санкт-Петербурга произошел ряд значимых событий.

К числу заслуживающих упоминания сделок следует отнести инвестиционное приобретение действующего складского комплекса класса А «ПНК» (общая площадь 14,4 тыс.кв.м) инвестиционным фондом Fleming Family & Partners. Эта сделка подчеркивает растущий интерес международных институциональных инвесторов к приобретению высококачественных логистических объектов в России.

Следует отметить также создание совместного инвестиционного фонда петербургским холдингом «RBI» и немецким «Deutsche Bank». Объем фонда – около \$500 млн., которые планируется инвестировать в девелоперские проекты на рынке жилой и коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге.

Британская девелоперская компания London & Regional Properties приобрела у петербургской строительной компании «ЛенСпецСМУ» недостроенный отель на 280 номеров, который входит в состав стоящего жилого комплекса «У Ростральных Колонн».

Компания «Люка Инвест» приобрела на торгах, организованных Фондом имущества Санкт-Петербурга, здание Международного банковского института на Невском пр., 58. Общая площадь здания около 6 тыс.кв.м.

В мае 2006 г. администрация города выставила на торги здание универмага «Пассаж» на Невском пр., 48, общая площадь которого составляет около 13 тыс.кв.м. Здание было приобретено московской компанией «Дивието Лимитед» за \$50,5 миллионов.

В очередной раз сменился собственник проекта строительства торгово-офисного центра общей площадью около 150 тыс.кв.м (Лиговский пр., 26-38). Новым собственником стал казахстанский холдинг «Meridian Group», в который входит «Казкоммерцбанк».

**ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

На апрель 2006 г. объем офисных площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга составляет более 870 тыс. кв. м. За 1 квартал 2006 г. введено в эксплуатацию более 15 тыс. кв. м офисных площадей (см. Таблицу 1).

**Таблица 1. Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в 1 квартале 2006 г.**

Название	Адрес	Площадь офисных помещений, кв. м	Запрашиваемые ставки аренды \$/кв. м в год вкл. экспл.
<b>Класс А</b>			
Северная столица (II очередь)	Волынский пер., 3	6 000	630-740
Магнус	9 линия В.О., 34	5 200	400-460
Густаф	Средний пр., В.О., 38	4 500	400-460

Источник: *Colliers International*.

В конце 1-го квартала начал заселяться арендаторами офисный центр «Северная столица» (II очередь) на Волынском пер., 3, сданный практически на 100%.

Компания «Ruric AB» в 2006 г. выходит на офисный рынок Санкт-Петербурга с тремя бизнес-центрами класса А – «Густаф» и «Магнус» на Васильевском острове, в помещениях которых по состоянию на апрель заканчиваются ремонтные работы и начинают заселяться арендаторы, а также офисный центр «Оскар» на наб. Фонтанки, 13.

Помимо этого, готовятся принять арендаторов в мае-начале лета офисные центры «Оскар», «Лангензипен», 3 бизнес-центра сети «Сенатор», «Респект», «Келлерманн-центр», «Гренадерский», «Призма-центр».

Таким образом, во 2 квартале 2006 г. ожидается появление на рынке более 40 тыс. кв. м офисных площадей классов А и В.

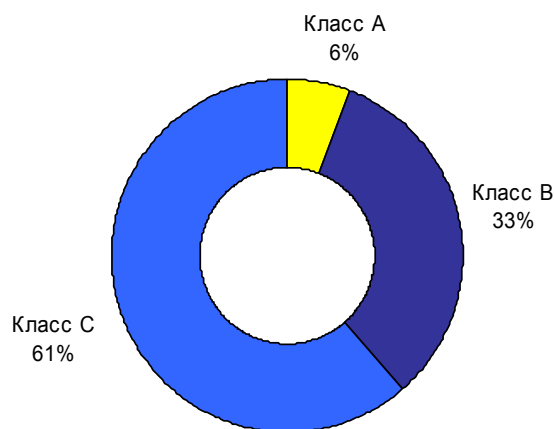
Лидером по предложению бизнес-центров остается Центральный район, однако с ним практически сравнялся Петроградский. В целом на 4 центральных района (Центральный, Адмиралтейский, Петроградский, Василеостровский) приходится практически половина предлагаемых офисных площадей.

За 1 квартал 2006 г. запрашиваемые ставки аренды по офисным площадям класса А выросли в пределах 3%. Арендные ставки находятся в диапазоне от \$480 до \$700/кв. м, включая эксплуатационные расходы, без НДС.

За рассматриваемый период запрашиваемые ставки аренды на помещения класса В увеличились в среднем на 2%. Арендные ставки на площади класса В колеблются в диапазоне \$270-490, включая эксплуатационные расходы, без НДС.

Запрашиваемые ставки аренды в бизнес-центрах класса С за 1 квартал выросли в среднем на 2% и составили около \$170-300 кв. м, включая эксплуатационные расходы, без НДС.

**Диаграмма 1. Распределение площадей существующих бизнес-центров по классам на 1 квартал 2006 г.**



Источник: Colliers International.

Спрос на офисные помещения остается стабильным. В бизнес-центрах класса А и В+ основными арендаторами являются крупные российские и иностранные компании. Наиболее востребованы в этом секторе помещения площадью от 200 до 500 кв.м. Именно в этом сегменте наблюдается недостаток предложений. Кроме того, все чаще крупные компании – банки, сырьевые холдинги, страховые, IT компании – претендуют на более обширные площади (около 1 000 кв.м), как правило, это целый этаж в бизнес-центре.

В офисных центрах класса В и С наибольшим спросом пользуются помещения площадью от 50 до 150 кв.м.

**Таблица 2. Наиболее крупные сделки по аренде / продаже в 2005 – начале 2006 гг.**

Арендатор	Адрес/Проект	Класс	Аренда/ Продажа	Площадь, кв.м
Внешторгбанк	Б.Морская ул., 30 / Платинум	А	Продажа	6 700
Сан Майкросистемс СПб	10 Красноармейская ул., 22/ Келлерманн-Центр	В+	Аренда	6 000
Quest	ул. Седова, 11 / Эврика	В	Аренда	4 360
Рексофт	ул. Пархоменко, 10 / Сереан	В+	Аренда	3 500
Ресо Гарантия	пр. Непокоренных, 49 / Н-49	С	Продажа	1 800
МТС	ул. Чапаева, 15 / Сенатор	В+	Аренда	1 600
Газпромрегионгаз	ул. Ак.Павлова, 5 / River House	В+	Аренда	1 300
ЗМ	Синопская наб., 50 / В&D	В+	Аренда	300
Castorama	Синопская наб., 50 / В&D	В+	Аренда	200

Источник: Colliers International.

## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Рынок качественных складских помещений Санкт-Петербурга продолжает расти.

В 1 квартале 2006 года были введены в эксплуатацию склады класса А (см. таблицу ниже) общей площадью около 28 000 кв.м. Таким образом, площадь складских помещений высокого класса за этот период увеличилась на 14%.

В настоящее время общая площадь качественных складских помещений (без учета складов, построенных компаниями для собственных нужд) составляет около 215 000 кв. м.

По-прежнему существует недостаток предложения качественных помещений, особенно помещений площадью более 3 000 кв.м. Поэтому многие крупные компании строят складские комплексы для собственных нужд.

**Таблица 3. Действующие складские комплексы международного качества, 1 квартал 2006 г.**

Название	Адрес	Класс	Инвестор / управляющая компания	Общая площадь, кв.м
Уткина Заводь	Октябрьская наб., 104/41	A	Craftise Markitantov group	10 000
Охта терминал	Пр. Энергетиков, 22	A	«Мегалогистик»	6 000
Terra Logistica	Лиговский пр., 254	A	«Фудлайн»	12 000
Интертерминал Парнас	Парнас, Домостроительная ул., 1	A	Big City и Green Mark	45 000
ПНК	Шушары, Московское ш., рядом с КАД	A	PNK Logistics	14 400
Без названия*	Горелово	A	«Астрос Логистик Центр»	11 000
Интертерминал*	Предпортовая ул., 1 Кубинская ул., 73	A	Big City и Green Mark	10 800
Предпортовый*	К северо-западу от дома 4 по Предпортовой улице	A	«Евросиб»	6 500
Охта	ул. Ворошилова, 6	B	«Ниеншанц логистик»	16 800
Без названия	Софийская ул., 8	B	Lipsanen	40 000
Терминал Парнасский	Парнас, 1-й Верхний пр., 4	B	«Электронкомплекс»	14 500
Без названия	Парнас	B	«Авалон Логистикс»	6 000
Без названия	Софийская ул., 6	B	MeatLand Logistics&Distribution	9 300
Без названия	Киевская, 5	B	Торговый дом Эра	12 000

\* Складские комплексы, введенные в эксплуатацию в первом квартале 2006 года

Источник: Colliers International.

В настоящее время, более 860 000 кв.м складов А или В класса строятся или находятся в стадии проектирования.

Относительно большие складские площади (более 3 000 кв.м) пользуются спросом в основном со стороны логистических операторов, дистрибьюторов и иностранных

производственных компаний. Крупные российские и международные торговые сети также проявляют интерес к таким помещениям. Склады площадью до 3 000 кв.м востребованы преимущественно мелкими и средними отечественными производственными и торговыми компаниями.

**Таблица 4. Строящиеся складские комплексы, открытие которых планируется в 2006 г.**

Название	Адрес	Инвестор/ Девелопер	Общая площадь, кв. м
Интертерминал	Предпортовая ул., 1	Big City и Green Mark	48 000
без названия	Кубинская ул.	Lipsanen	21400
без названия	Кубинская ул., 82	Корта	7 100
без названия	Шушары, рядом с Московским ш.	Грин	н/д
без названия	Мебельная ул., 12	Терминал Старая Деревня	20 000
без названия	Пулковское шоссе	Tilman Kraus Property	10 000
без названия	Киевская, 5	Торговый дом Эра	5 000
без названия	Магнитогорская ул., 17	Магистраль	8 000
без названия	П. Заневка, Всеволожский р-н	Hex Tagon Oy	8 000
без названия	Московское ш., рядом с КАД	Руслан	14 800
без названия	Вблизи одного из съездов восточного полукольца КАД	Транссфера	6 000

Источник: *Colliers International*.

Большинство строящихся и проектируемых объектов расположено в формирующейся промышленной зоне Шушары (к югу от города, вдоль Московского шоссе) и вдоль КАД. В Шушарах строятся и проектируются наиболее крупные объекты.

Наиболее привлекательные направления расположения складов – выездные магистрали из города на север, восток, юг и юго-восток (в Выборгском, Красногвардейском, Московском, Красносельском и Кировском районах). Растет спрос на склады в ближайших пригородах Санкт-Петербурга.

Ставки аренды на складские помещения классов А и В составляют \$110-150 за кв.м в год, не включая эксплуатационные расходы, без НДС. Стоимость ответственного хранения в качественных складских комплексах составляет от \$0,3 до \$0,5 за паллето-место в день, не включая погрузо-разгрузочные работы, без НДС.

Арендная ставка на офисные помещения в составе складских комплексов составляет \$180-300 за кв.м в год, не включая эксплуатационные расходы, без НДС.

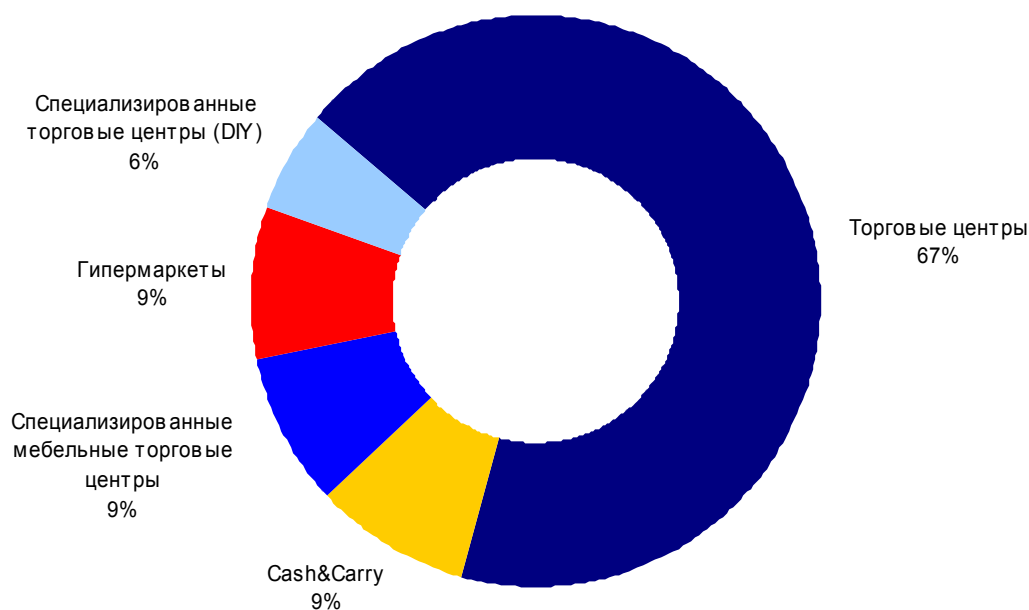
## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Оборот розничной торговли Санкт-Петербурга за I квартал 2006 г. составил, по официальным данным, 76 000 млн. руб., что на 14,8% больше оборота за аналогичный период 2005 г. Оборот общественного питания достиг 3 600 млн. руб., что на 3,5% больше значения данного показателя за аналогичный период 2005 г.

За январь-апрель 2006 г. объем введенных площадей в торговых объектах Санкт-Петербурга превысил показатель 2005 г. - прирост торговых площадей в первом квартале 2006 г. составил 380 тыс. кв.м<sup>1</sup>, тогда как прирост за весь 2005 г. составил 340 тыс. кв.м.

Таким образом, на конец апреля 2006 г. общая площадь торговых объектов Санкт-Петербурга составила 1,9 млн. кв.м, совокупная арендопригодная площадь - 1,15 млн. кв.м.

**Диаграмма 2. Структура рынка действующих торговых объектов по общим площадям, на конец апреля 2006 г.**



Источник: Colliers International.

<sup>1</sup> - в отчете рассматриваются торговые объекты с арендопригодной площадью (GLA) более 4 000 кв.м

Обеспеченность торговыми площадями в расчете на 1 000 жителей Санкт-Петербурга составила 251 кв.м.

Количество торговых объектов увеличилось до 87.

Значительных изменений доли вакантных площадей и колебания арендных ставок в торговых центрах в январе-апреле 2006 г. не отмечено.

**Таблица 5. Торговые объекты, открывшиеся в январе-апреле 2006 г.**

Название	Позиция	Адрес	Общая площадь, кв.м	Основные операторы	Дата открытия
Гранд Каньон*	Торгово-развлекательный центр	Энгельса пр., 154	73 000	Наш гипермаркет, М.видео, Vero Moda и Jack & Jones, Peacocks, Мультиплекс Cinema Park (9 залов), Crazy Park (семейный развлекательный центр)	Февраль
Континент	Торгово-развлекательный центр	Марш.Казакова ул./ Стачек пр.	69 300**	Детский Мир, Эльдорадо, Домовой, Перекресток, Мультиплекс (7 залов), Боулинг (30 дорожек), Game Zona (семейный развлекательный центр)	Март
О'Кей V	Гипермаркет	Заневский пр., 65	40 350**	О'Кей	Март
Подсолнух*	Торгово-развлекательный центр	Савушкина ул./ Школьная ул.	36 800**	Мир, Sportland, Seppala, Vero Moda и Jack & Jones, Игромакс (семейный развлекательный центр)	Апрель
Варшавский Экспресс	Торгово-развлекательный центр	Обводного канала наб., 118	35 900	Peacocks, Мультиплекс Каро-Фильм (9 залов), Боулинг (36 дорожек), Game Zona	Апрель
Южный Полюс	Торгово-развлекательный центр	Пражская ул./Славы пр.	35 000	Перекресток, М.видео, Intersport, Лукоморье, Боулинг-Сити (30 дорожек), Star Galaxy (семейный развлекательный центр)	Февраль
Планета Нептун (1 очередь)	Торгово-развлекательный центр	Марата ул./ Звенигородская ул.	28 000	Перекресток, Adidas, Дино-Парк (семейный развлекательный центр)	Апрель
Шкиперский Молл	Торгово-развлекательный центр	Малый пр., 88	20 000	Патэрсон, Техношок, боулинг "Космик" (16 дорожек), Star Galaxy	Апрель
Карусель	Гипермаркет	Пулковское шоссе, 19	18 900	Карусель	Март
О'Кей VI	Гипермаркет	Богатырский пр./П.Сабировская ул.	18 900	О'Кей	Март

\* - техническое открытие состоялось в декабре 2005 г.

\*\* - с учетом подземной парковки

К значимым событиям на рынке торговой недвижимости в 1 квартале 2006 г. следует отнести приобретение холдингом «Адамант» 100% ЗАО «Интерпрод», которому принадлежал рынок у станции метро «Звездная» по адресу Ленсовета ул., 97. На месте рынка, занимающего около 3 га, «Адамант» построит торговый центр. Холдинг «Адамант» также продал помещения торгового центра «Шувалово» (Энгельса пр., 139) площадью 11 200 кв.м. Собственниками помещений стали сеть бытовой техники «Телемакс», центр игровых автоматов и др.

Компания «Пятерочка» в 2006 г. в Санкт-Петербурге планирует открыть еще 7 гипермаркетов «Карусель». В настоящее время сеть состоит из шести гипермаркетов в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

Компания «Перекресток» заявила о планах по строительству первого в Петербурге гипермаркета торговой площадью 4 тыс. кв.м в 2007 г. В планах компании - открыть в 2006 г. еще 11 супермаркетов, доведя их общее число до 25 (сейчас в сети работают 14 магазинов).

К значимым событиям на рынке торговой недвижимости в 1 квартале 2006 г. следует отнести открытие турецкой компанией «Ramenka» пятого в Санкт-Петербурге супермаркета «Рамстор» площадью 3 600 кв.м в торгово-офисном центре «Эврика» на Седова ул., 11.

Петербургская компания «Лента» привлекла двухлетний синдицированный кредит ABN AMRO на € 90 млн. Кредит предоставлен по ставке LIBOR + 2,8% годовых. Привлеченные средства будут направлены на рефинансирование существующей задолженности и развитие стратегической экспансии.

Итальянская компания Margheri Group заявила о намерении построить в п. Бугры, рядом с КАД, первый в России factory outlet общей площадью 74 000 кв.м. Открытие первой очереди запланировано на I квартал 2008 г. Инвестиции в проект составят € 120 млн.

Московская компания «Патэрсон» планирует в 2006 г. в Санкт-Петербурге открыть не менее 5 супермаркетов. Компания также заявила о намерении развивать формат гипермаркета площадью от 5 до 9 тыс. кв.м. Первые гипермаркеты могут начать работу в течение ближайших двух лет.

Совместное предприятие Billa Russia (холдинг «Марта» и компания REWE) планирует открывать каждый год в России 15-25 магазинов. Основная концентрация их придется на Москву, меньшее количество объектов будет работать в Санкт-Петербурге. В 2006 г. в городе планируется открыть 3 магазина Billa (сейчас работает 1 магазин).

Израильская торговая сеть «Хоум Центр» планирует открыть в Петербурге магазины формата DIY площадью от 6 500 до 10 000 кв.м.