



Управляющая
компания
по недвижимости



3 квартал 2016 ИТОГИ



Офисный сектор

- По итогам 10 месяцев 2016 года общий объем рынка качественной офисной недвижимости в Санкт-Петербурге превысил 2,3 млн. кв.м, к концу октября 2016 в сегменте качественной офисной недвижимости было введено 215 000 кв. м.
- В третьем квартале 2016 года было введено 2 офисных центра класса А: Fort Tower на Московском проспекте общей площадью 41 483 кв.м, а также OfficeL27 на Львовской улице общей площадью 14 800 кв.м.
- Уровень спроса на качественную офисную недвижимость демонстрирует положительную динамику. По итогам 10 месяцев 2016 года совокупное поглощение составило порядка 170 000 кв.м, что двукратно превышает данный показатель аналогичного периода прошлого года.
- Совокупный уровень вакантных площадей сократился на 1,5% и составил 8,5% против 10% по итогам первого квартала 2016 года.
- На конец октября 2016 года ставки аренды увеличились. Так, для класса А прирост ставки составил порядка 6%, для класса В/В+ ставки увеличились на 4,5%. Таким образом, средневзвешенная ставка аренды для класса А составляет 1 380 рублей за кв.м в месяц, для класса В/В+ - 993 рубля за кв.м в месяц.

Складской сектор

- По итогам третьего квартала 2016 года общий объем рынка складской недвижимости увеличился на 130 тысяч кв.м. и достиг уровня в 2,7 млн. кв.м.
- В 3 квартале компания Wurth ввела складское здание площадью порядка 14 000 кв.м для собственных нужд. Таким образом, сохраняется высокая доля проектов built-to-suit в новом предложении (80% по итогам 3 кварталов 2016 года).
- На фоне уменьшения доли вновь вводимых качественных спекулятивных складских комплексов, по итогам 3 кварталов 2016 года снизился уровень вакантных площадей. На текущий момент вакансия в качественных складских комплексах находится в диапазоне 5-6%.
- Структура спроса существенно не изменилась. По итогам 3 кварталов активность составляю компании сегмента FMCG, доля которых в общем объеме сделок превышает 50%. Также выросла активность производственных компаний.
- За прошедшие 9 месяцев 2016 года ставки аренды не изменились и находятся в диапазоне 4 000 – 4 100 рублей за кв.м в год в рублевом эквиваленте.



3 квартал 2016 ИТОГИ



Торговая недвижимость

- По итогам 10 месяцев 2016 года рынок качественной торговой недвижимости увеличился на 88 000 кв.м и достиг отметки в 4 млн. кв.м.
- За 10 месяцев 2016 годы было введено 2 торговых объекта: «Охта Молл» (78 000 кв.м GLA) и 2 очередь торгового центра «Порт Находка» (10 800 кв.м GLA).
- С вводом новых торговых объектов увеличился уровень вакантных площадей. На текущий момент свободными остается порядка 9,8% от общего объема предложения.
- Необходимо отметить, что в текущей ситуации девелоперы все чаще прибегают к реновации торговых центров. Так, по итогам 3 кварталов 2016 года компания «Адамант» частично реновировала торговые комплексы «Балканский» и «Невский». После частичной реконструкции был открыт «Юный Полис», компании FORT GROUP. В августе был запущен после реконцепции ТРК «Капитолий», работающий теперь в формате «дисконт».
- Не смотря на увеличение объема свободных площадей, ситуация в сегменте торговой недвижимости постепенно стабилизируется. В третьем квартале 2016 года высокую активность продемонстрировал ряд операторов в сегменте одежды. Высокий уровень активности также демонстрируют операторы сегмента общественного питания.



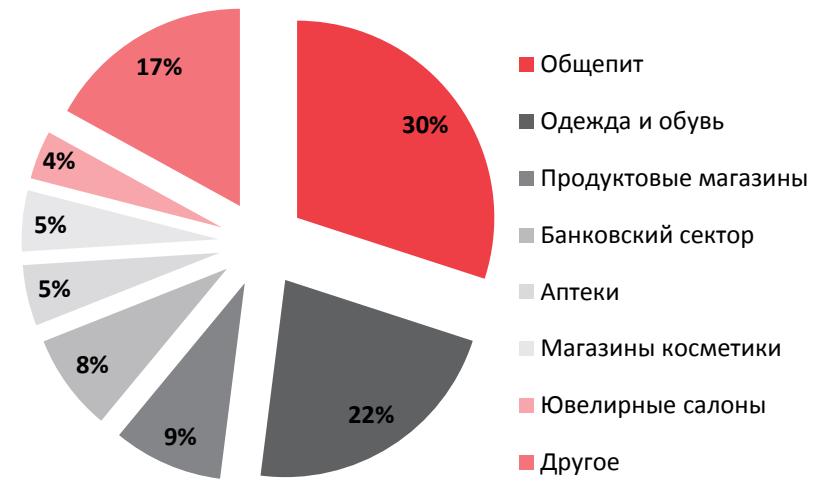
3 квартал 2016 ИТОГИ



Street retail

- По итогам 10 месяцев 2016 года сегмент street retail относительно стабилизировался. В первую очередь за счет сохраняющейся тенденции активного развития в секторе общественного питания. Многие сетевые операторы сохраняют планы развития, также отрываются несетевые заведения.
- За три квартала 2016 года на рынке Санкт-Петербурга было запущено более 100 новых заведений общественного питания, что составляет более 80% от общего объема ушедших с рынка помещений.
- Структура рынка street retail по профилю арендаторов остается стабильной.

Торговый коридор	Ставка аренды, Рублей/ кв.м/месяц
Невский проспект	6 000 - 12 000
Большой проспект П.С.	2 500 - 9 000
Московский проспект	1 500 - 6 500
Садовая улица	2 000 - 5 000
Владимирский проспект	2 500 - 6 000
Средний проспект В.О.	1 500 - 4 000
6-7 линии В.О.	2 000 - 4 000
Каменноостровский проспект	2 000 - 8 000
Литейный проспект	2 000 - 7 000
Загородный проспект	1 500 - 5 000
Улица Восстания	2 000 - 6 000
Комендантский проспект	1 800 - 4 500
Ленинский проспект	1 000 - 5 000
Проспект Ветеранов	1 000 - 4 000
Проспект Просвещения	1 500 - 5 000
Проспект Энгельса	1 200 - 4 000



- За 10 месяцев 2016 года уровень вакансии в сегменте street retail оставался на уровне 4-5% без существенных колебаний. Срок экспозиции ликвидных помещений не превышает 2 месяцев.
- Ставки аренды также оставались стабильны. Максимальные ставки по прежнему остаются на Невском проспекте и на Большом проспекте П.С.
- Уровень ротации арендаторов по итогам 3 квартала 2016 года сократился по сравнению с итогами сопоставимого периода прошлого года – 7,5% против 9,8%.
- Мы прогнозируем сохранение основных тенденций в сегменте street retail до конца 2016 – начала 2017 годов.



OFFICEMAPS

ПОИСК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Портал по офисной недвижимости www.officemaps.ru

- Удобный и эффективный поиск офисной недвижимости в СПб для арендаторов

Класс объекта

A
B
B+
C

Цена, руб.

Площадь

Единица

кв.м.

+ БОЛЬШЕ ФИЛЬТРОВ

+ АРЕНДА

+ ПРОДАЖА



Бизнес-Центр класса В+ "Смоленский"

Василеостровский район

200 - 21000 м²

от 550 руб./м²

+7 812 показать



Бизнес-Центр класса В+ "Лиговский 264"

Московский район

50 - 18000 м²

от 600 руб./м²

+7 812 показать



Бизнес-Центр класса В+ "Энерго"

Московский район

50 - 10000 м²

от 1100 руб./м²

+7 812 показать



Бизнес-Центр класса В+ "Mezon Plaza"

Выборгский район

240 - 20000 м²

от 1150 руб./м²

+7 812 показать

- Уникальные возможности по продвижению объекта для собственников

Портал по складской и индустриальной недвижимости www.skladmaps.ru

- Удобный и эффективный поиск офисной недвижимости в СПб для арендаторов
- Уникальные возможности по продвижению объекта для собственников

БОЛЬШЕ ФИЛЬТРОВ
АРЕНДА
ПРОДАЖА



ХИТ

Склад «Энерго-Логистик-ЮГ»

Пушкинский район

550 - 1100 м²

от 500 руб./м²

[+7 812 показать](#)   



ХИТ

Склад «Петрохимоптorg»

Выборгский район

2000 - 18000 м²

от 450 руб./м²

[+7 812 показать](#)   



ХИТ

Склад «АКМ Логистик»

Пушкинский район

2500 - 17500 м²

от 450 руб./м²

[+7 812 показать](#)   



ХИТ

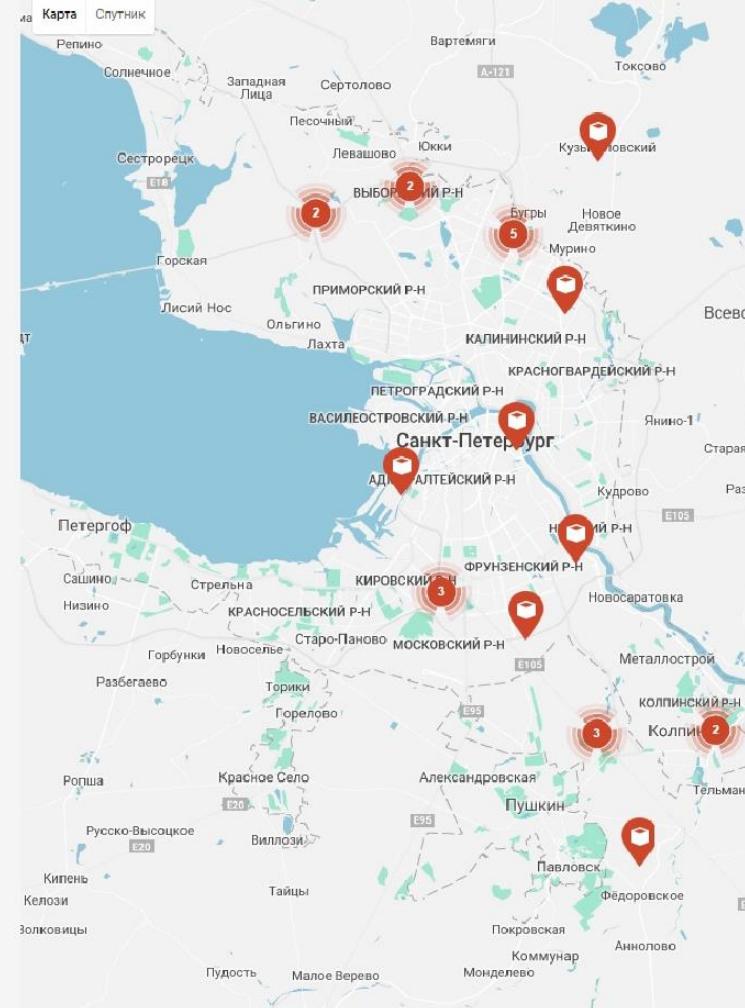
Склад «Брагичев Ручей»

Красногвардейский район

1000 - 1000 м²

от 500 руб./м²

[+7 812 показать](#)   



Карта Спутник

Репино, Солнечное, Западная Лица, Сортолово, Песочный, Юкки, Вартеяги, А-121, Кузьминовский, Токсово, Бугры, Новое Девяткино, Мурине, Всеволожск, Выборгский Р-Н, Калининский Р-Н, Красногвардейский Р-Н, Янино-1, Старая, Адлер, Алтайский Р-Н, Невский Р-Н, Новосаратовка, Петергоф, Сашине, Низино, Стрельна, Кировский Р-Н, Красносельский Р-Н, Фрунзенский Р-Н, Мусино, Металлострой, Колпинский Р-Н, Колпино, Тельманово, Ропша, Горбунки, Новоселье, Разбегаево, Торки, Горелово, Александровская, Пушкин, Павловск, Покровская, Коммунар, Аннолово, Кипень, Келози, Тайцы, Золковицы, Русско-Высоцкое, Виллози, Пудость, Малое Верево, Монделево.



Специалисты компании IPG.Estate имеют **более 10 лет опыта** в сфере коммерческой и жилой недвижимости.



Наша компания является одним из **ведущих лидеров** в области недвижимости на рынке России и Европы.



Благодаря интеграции многолетнего международного опыта, обширных локальных партнерских связей и наличию крупных международных партнеров **в Европе**, мы не только задаем современные стандарты и тенденции, а и предлагаем нашим клиентам выгодные решения, дающие непревзойденный эффект и обеспечивающие максимальный результат вне зависимости от того, какая задача на нас возложена - **консалтинг и развитие объекта** или **поиск оптимального варианта недвижимости**.

КОНТАКТЫ

194044, 26 Liteyny prospekt
Saint-Petersburg

Business-Center «**Preobrazhensky Dvor**»

+7 (812) 748-22-38

info@ipg-estate.ru
www.ipg-estate.ru