

Как закрыть спрос при отсутствии предложения?

ПРАКТИКА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА:

/ спекулятивные объекты /

/ редевелопмент /

/ build-to-suit /

2,6 млн кв.м

объем предложения

180 000 кв.м

объем свободных площадей

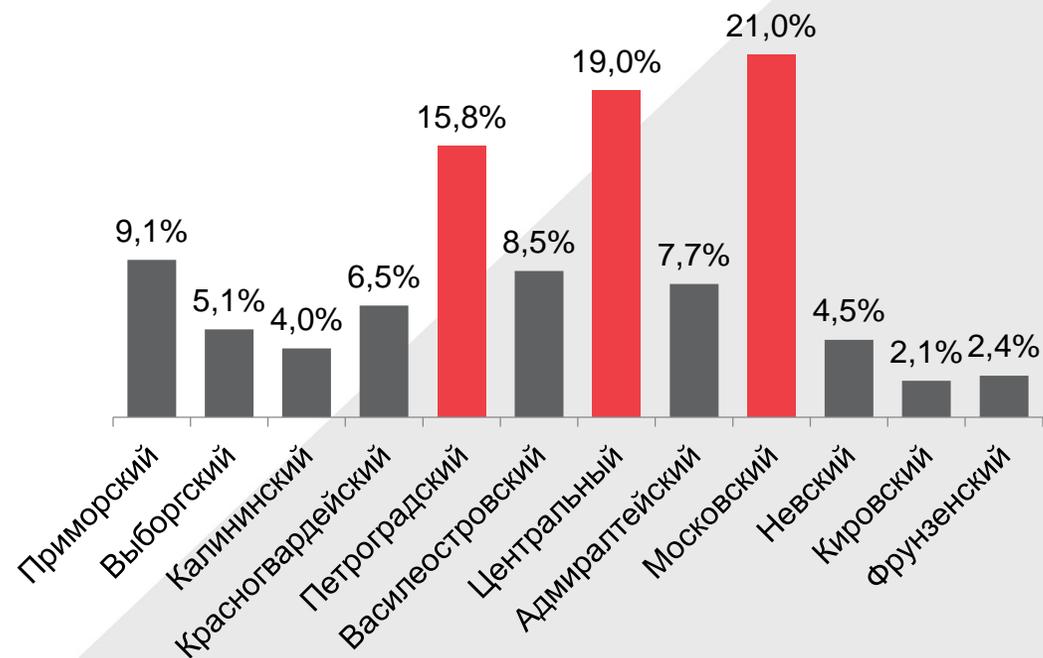
16 200 кв.м

спекулятивных площадей вывели на рынок в 2018

152 000 кв.м

ввод новых площадей под конечных пользователей в 2018

Географическая структура предложения



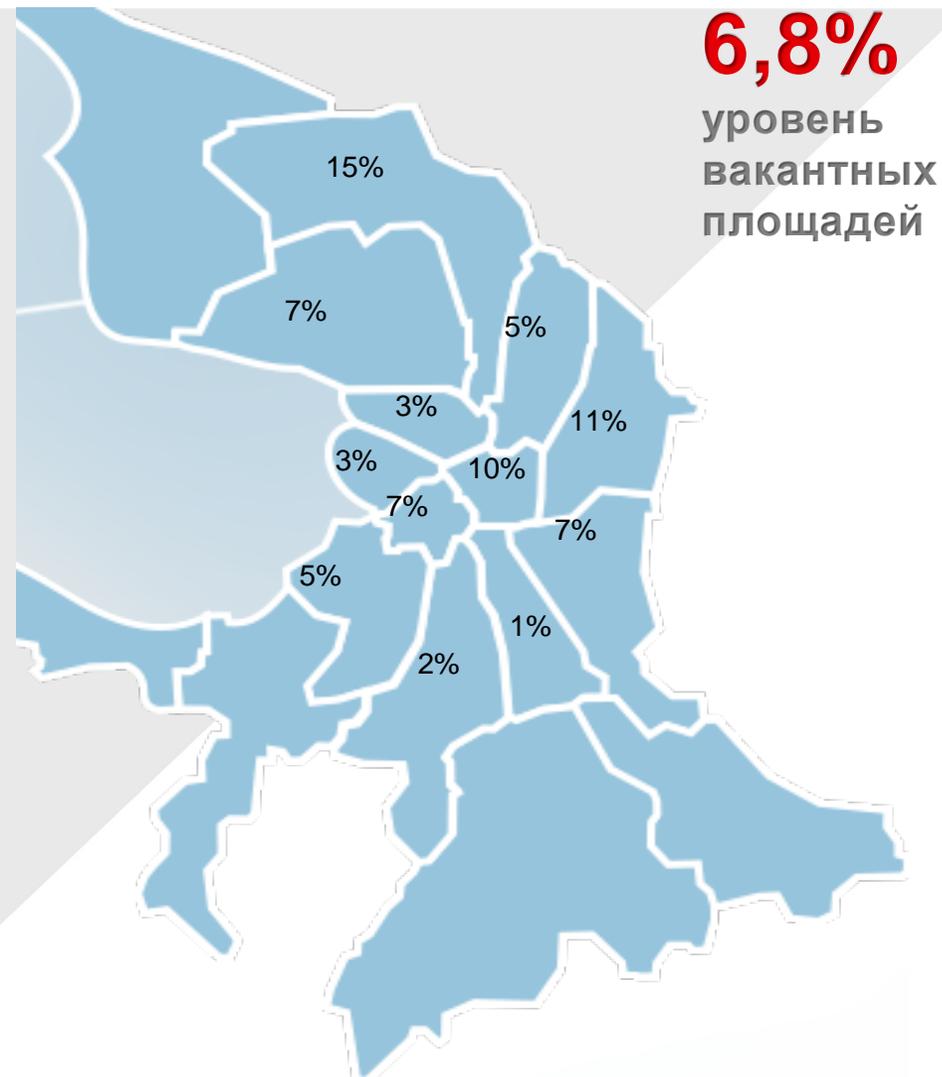
Динамика прироста качественных площадей, тыс. кв.м



Динамика ставок аренды и уровня вакансии



Уровень вакансии по районам города



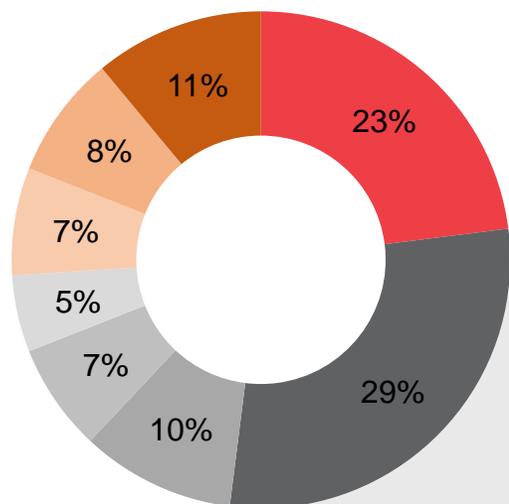
1 650 р/кв.м

средний уровень ставок в классе А

1 250 р/кв.м

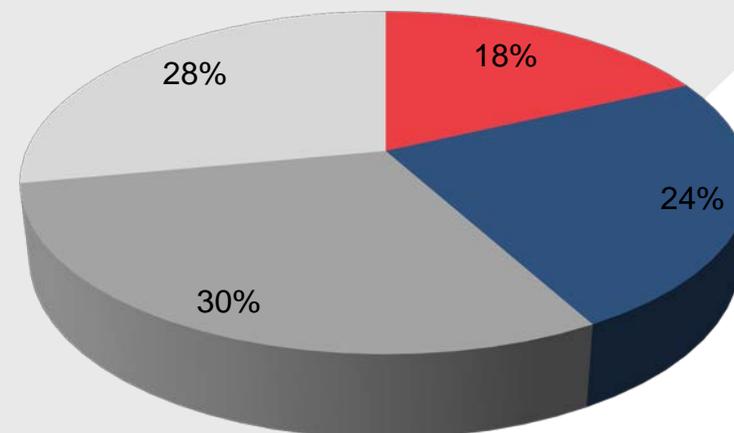
средний уровень ставок в классе В

Отраслевой спрос



- Нефть / Газ
- Строительство
- Торговые компании
- B2B
- IT и телекоммуникации
- Банки / Финансы
- Производственные компании
- Другие

Спрос в разрезе требуемой площади



- до 100 кв.м
- 100 - 200 кв.м
- 200 - 500 кв.м
- более 500 кв. м

100 000 кв.м поглощение 2018 года

Ключевые сделки за 2018 год

АРЕНДАТОР	ПЛОЩАДЬ	ОБЪЕКТ	КЛАСС
Газпромнефть	9 500	Коллегия	A
EPAM Сделка IPG.Estate	8 600	Конфиденциальный объект	B+
ЦРТ Сделка IPG.Estate	5 500	NEVKA / Красная Нить	B+ / C
Красное & Белое Сделка IPG.Estate	4 700	Офисное здание Фермское ш. 22А	B+
Конфиденциальный клиент	3 500	Сенатор Профессора Попова	B+
Газпром	3 200	Аура	A
Титан-2	2 970	Сенатор Профессора Попова	B+
Газпромнефть	2 900	Невская Ратуша	A
МТС	2 800	Сенатор Чапаева	A
Dino Systems	2 500	Фидель	B
Главстрой СПб	2 400	Лахта-2	B

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

85 000 кв.мобъем проектов, ввод которых
заявлен на 2019**150 000 кв.м**прогнозируемый объем
поглощения в 2019

СЦЕНАРИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА:

- Запуск новых проектов по **build-to-suit**
- **Реновация** объектов класса «С», повышение классности
- **Редевелопмент промышленных** зданий и площадок под офисные функции

ОТРАСЛЕВОЙ СПРОС:

- **Рост** и последующее укрепление доли **IT-компаний**
- **Рост** активности арендаторов нового формата, в частности, **коворкингов**
- **Умеренный рост ставок аренды** продолжат в пределах **5%** со стабилизацией при условии ввода новых проектов

ВАРИАНТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ

АРЕНДА РЫНОЧНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

- + короткий срок переезда
- адаптация нужд к предложениям рынка

ПОКУПКА

- + инвестиции в собственный актив
- нет возможности масштабирования
- непрофильный бизнес

BUILD-TO-SUIT

- + соответствие требованиям
- дополнительные инвестиции
- + высокое качество и технологичность
- срок ожидания

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ

- + локация
- дополнительные инвестиции
- + электричество
- срок ожидания
- + соответствие требованиям
- окружение

EXIGEN services 5 000 кв.м

ерат 6 600 кв.м

ЦРТ 5 000 кв.м

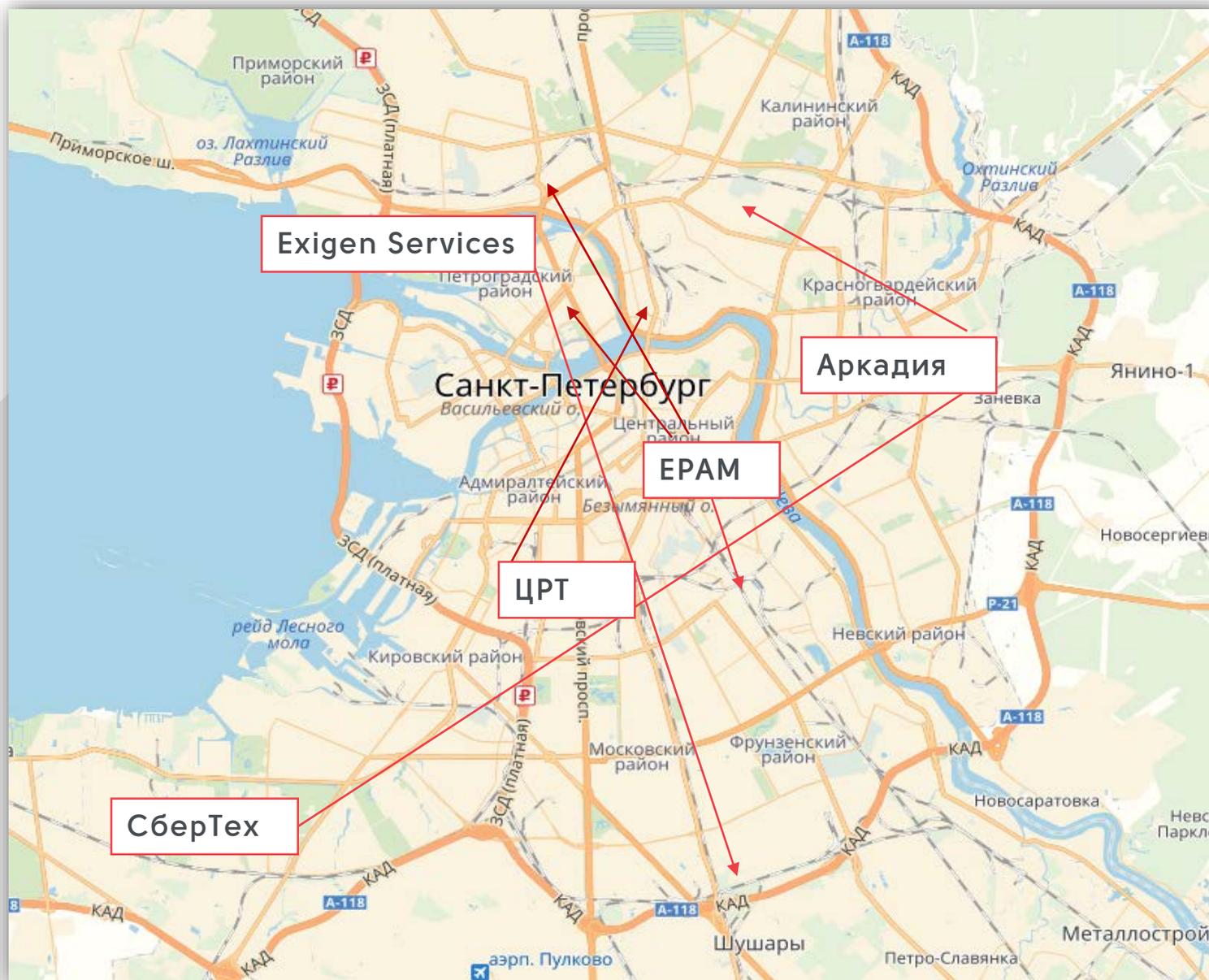
Arcadia 6 000 кв.м

изначально

3 000 кв.м

выросли до

9 000 кв.м



Начало 2000-ых
2 500 - 2 700 кв.м
Аренда БЦ Times

2013 год

+ 6 400 кв.м

Аренда и последующая покупка
БЦ Univers

Начало 2018 года

+ 30 000 кв.м

2 гостиницы Lotos Tower



Офисные объекты компании JetBrains

Общая площадь двух объектов: 30 000 кв.м



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: РЕДЕВЕЛОПМЕНТ



Завод имени Калинина
12 га 80 000 кв.м



Красная Нить
8 га 60 000 кв.м



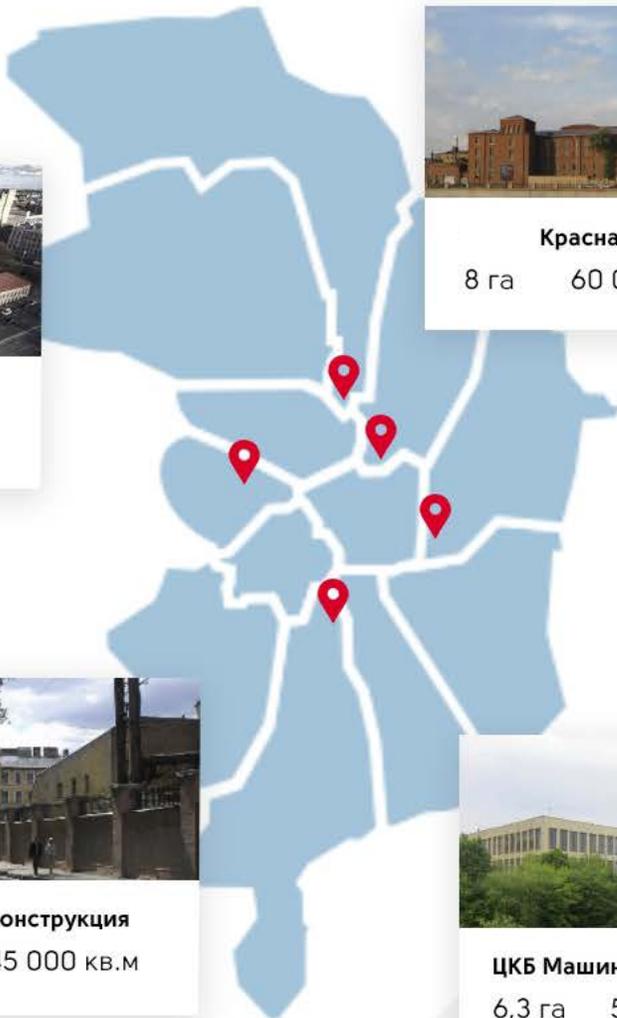
Завод Арсенал
30 га 150 000 кв.м



Машстройконструкция
5,5 га 45 000 кв.м



ТСБ Машиностроения
6,3 га 50 000 кв.м



Прядильно-ниточный комбинат «Красная нить»

Общая площадь территорий: 8 га

Общая площадь зданий: 60 000 кв.м



Завод «Арсенал»

Общая площадь территорий: 30 га
Общая площадь зданий: 150 000 кв.м



Сейчас

Завод имени М. И. Калинина

Общая площадь территорий: 12 га

Общая площадь зданий: 80 000 кв.м



Перспективы



Было

Завод имени М.И. Калинина

Общая площадь здания: 30 550 кв.м

Год постройки: 1976

Год реконструкции: 2017



Стало

БЦ «Смоленский»



Было

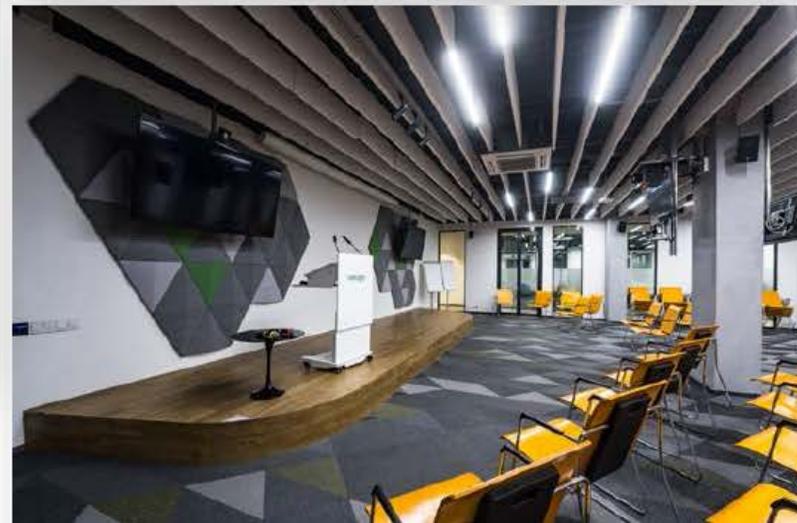
Завод имени М.И. Калинина



Стало



Офис IT-компани
Nexign



Было

Прядильно-ткацкая фабрика им. Петра Анисимова

Общая площадь здания: 10 000 кв.м

Дата реконструкции: 2012 год



Стало

МФЦ «Ткачи»



МФЦ Stenbock на Лахтинском проспекте

Общая площадь офисной недвижимости: 22 992 кв.м

Уровень вакантных площадей: 100 %

Перспективы заполнения: 6 месяцев



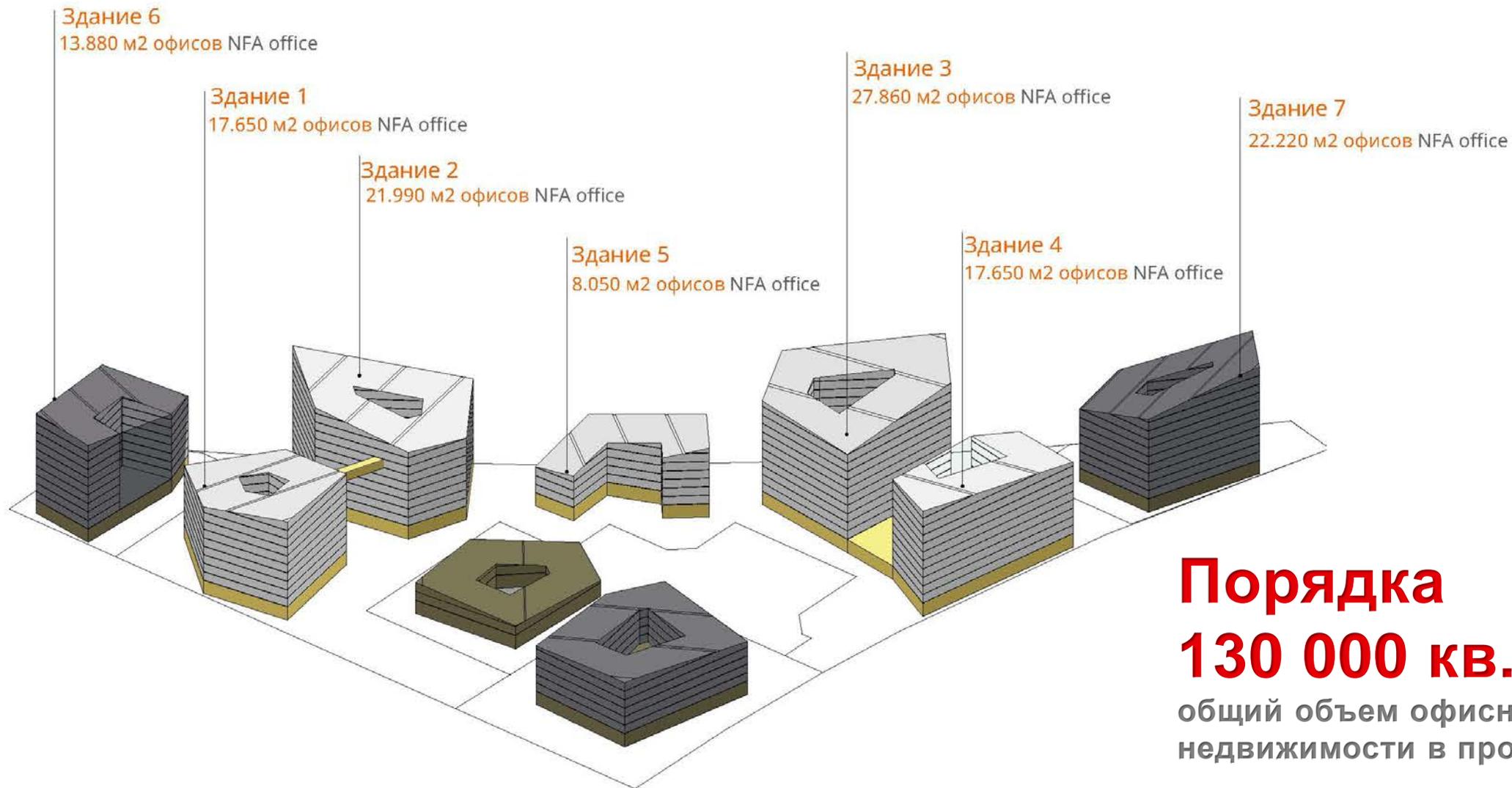
МФЦ Stenbock на Лахтинском проспекте



Golden City – проект компании Glorax Development на намывных территориях Васильевского острова



Golden City – проект компании Glorax Development на намывных территориях Васильевского острова

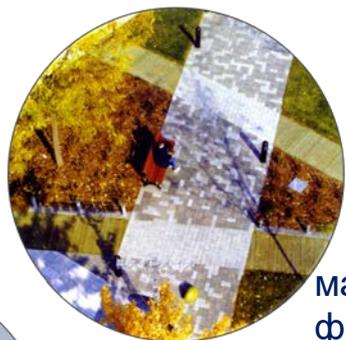


Golden City – проект компании Glorax Development на намывных территориях Васильевского острова

Мастерплан



Golden City – проект компании Glorax Development на намывных территориях Васильевского острова



маршруты между фрагментами мозаики



дорожки и зелень



проезды и тротуары совмещены, движение медленное



площадь между массивными зданиями



городская площадь



островки деревьев

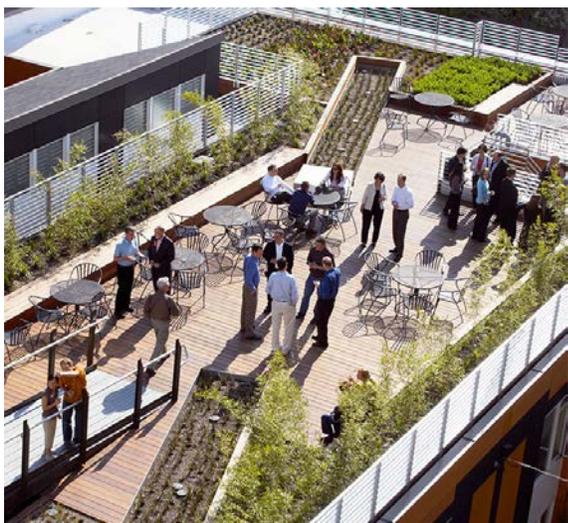


зеленые парковки



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: ПЕРСПЕКТИВЫ

Golden City – проект компании Glorax Development на намывных территориях Васильевского острова



КОНСАЛТИНГ

- Исследования рынка
- Аналитика
- Разработка концепции развития
- Анализ наилучшего использования объектов недвижимости

УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ

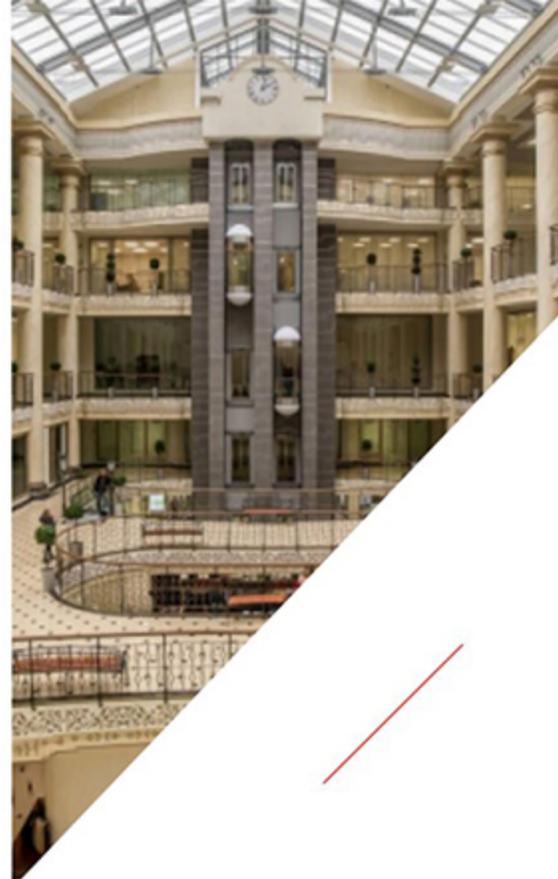
- Служба заказчика
- Капитальное строительство
- Проектные работы
- Согласования в инстанциях

БРОКЕРИДЖ

- Отдел Офисной недвижимости
- Отдел Индустриальный и складской недвижимости
- Отдел Земельных участков
- Отдел Торговый недвижимости

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛУГИ

- Содействие в покупке/продаже
- Разработка индивидуальной инвестиционной стратегии
- Продажа с обратной арендой



191 028, Россия, Санкт-Петербург,
Литейный проспект, 26
БЦ "ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР"
+7 812 748 22 38
info@ipg-estate.ru