

VERMIETUNG VON OFFICES IN ST. PETERSBURG IM I QUARTAL 2007

Das Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt von St. Petersburgs ist auch im ersten Quartal 2007 stabil geblieben.

Die Klassifikation der Geschäftszentren wird beibehalten. Berater und Mieter nutzen weiterhin die von den Immobilienentwicklern angegebenen Klassen von Business-Zentren wegen Nichtbestehens einer einheitlichen Klassifikation.

Das Angebot

Anfang 2007 betrug das Gesamtvolumen an hochwertigen Büroflächen etwa 440 000 m².

In den ersten drei Monaten des Jahres wurden über 30 000 m² Bürofläche der Klasse B in Betrieb genommen.

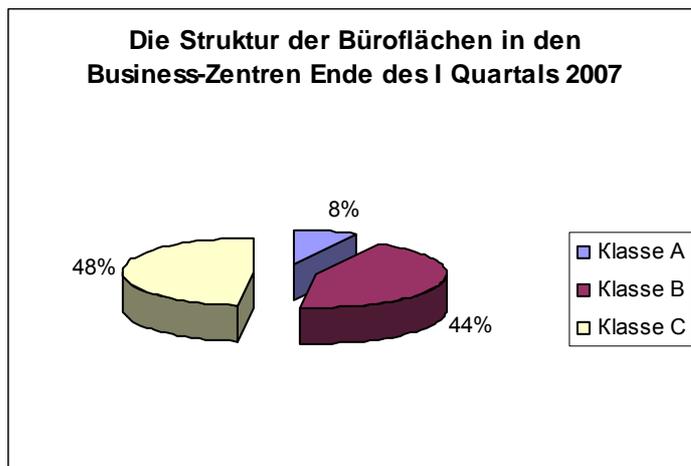
So betrug das Gesamtvolumen von Büroflächen der Klasse B in Geschäftszentren Ende des ersten Quartals 2007 etwa 400 000 m². Dies bedeutet ein Wachstum von 8 %.

Tabelle 1. Verzeichnis der Business - Zentren, die im ersten Quartal 2007 in Betrieb genommen wurden.

| Bezeichnung | Adresse | Bezirk | Gesamtfläche, m ² | Grundpacht, USD pro m ² im Jahr exl. MwSt |
|--------------|---------------------------|------------------|------------------------------|--|
| Alia Tempora | Nevsky Prospekt, 104 | Zentraler | 5 700 | 519-714 |
| Navigator | Maly Prospekt V.O. , 48/2 | Vasileostrovsker | 2 800 | 412 |
| Lachta | Optikov Strasse, 4 | Primorsker | 8 500 | 354 |
| Manufactura | Tsevotochnaya Strasse, 25 | Moskovsker | 6 500 | 192-360 |
| BRIGANTINA | Fontanka Kai, 166 | Admiralteysker | 5 500 | 320 |

* die Büroräume des Business Zentrums sind in Klassen B und C beantragt

Informationsquelle: East Real



Insgesamt wird der Trend in Richtung Neuverteilung von Büroflächen in Hinblick auf die Klassen fortgeführt.

Der Anteil der Klasse B Immobilien ist Dank der Inbetriebnahme von Business - Zentren mit hohem Niveau angestiegen. Der Anteil der Klasse C Immobilie am Gesamtvolumen der Büroflächen wurde im Gegensatz hierzu reduziert.

Informationsquelle: East Real

VERMIETUNG VON OFFICES IN ST. PETERSBURG IM I QUARTAL 2007

In den gegenständlichen Business - Zentren wird die Grundpacht in verschiedenen Einheiten gerechnet, doch gibt es die Tendenz den Rubel als Grundpachtwert heranzuziehen.

In manchen Fällen beinhaltet die geförderte Grundpacht die Betriebskosten.

Die Nachfrage

Die Nachfrage an hochwertigen Büroräumlichkeiten bleibt auf stabilem hohem Niveau.

Im Durchschnitt sind 95% der Büroflächen in gegenständlichen Business - Zentren vermietet. 50-70% der Büroflächen werden bereits vor Inbetriebnahme vermittelt.

Nachfrage besteht vor allem an Business Zentren der Klasse A und B. Insbesondere nach Räumlichkeiten zwischen 200 und 500 m². Die Anzahl der Vermieter, die ca.1000 m² anbieten ist jedoch gestiegen.

Generell würde Nachfrage an Büroräumen in der Grösse von 150 m² bestehen. Die Baukörpergestaltung der neuen Business-Zentren, die solche kleinen Offices nicht einschliesst, kommt diesen Bedarf nach kleineren Büroflächen der Klasse A und B nicht immer ausreichend nach.

Die Nachfrage nach den Offices im Moskowsker und Vyborgsker Bezirk ist gestiegen.

Die Prognose

Im Laufe des Jahres 2007 wird ein Anstieg der Nachfrage an qualitativ hochwertigen Büroräumen erwartet.

Bis zum Ende des Jahres sollen über 200 000 m² von Offices der Klasse A und B in Betrieb genommen werden.

Das größte Angebot hochwertiger Büroräume besteht weiterhin in der Innenstadt von St. Petersburg. Ende Jahres wird jedoch der Anteil an Angeboten in den Bezirken Vasileostrovsker und Petrogradsker steigen.

Die Mietsätze werden um 10 % erhöht. Gründe hierfür sind vor allem Inflation und Verteuerung der Bauabnahme.

Tabelle 2. Verzeichnis der Business-Zentren, die bis zum Ende 2007 in Betrieb genommen werden.

| Bezeichnung | Adresse | Bezirk | Klasse | Gesamtfläche, m ² |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------|--------|------------------------------|
| Österreichisches Business Zentrum | Pirogovskaya Kai ,9 | Vyborgsker | A | 4 200 |
| Apollo | Dobrolybov Prospekt, 12 | Petrogradsker | A | 6 500 |
| Weda Haus | Petrogradskaya Kai ,20 | Petrogradsker | A | 8 500 |
| Ohne Namen | Maly Prospekt, V.O. , 22 | Vasileostrovsker | A | 5 100 |
| Singer Haus | Nevsky Prosp.,28 | Zentraler | A | 3 500 |
| Oskar | Fontanka Kai,13 | Zentraler | A | 3 680 |
| Avenu | Aptekarskaya Kai , 7 | Petrogradsker | B | 11 700 |
| Renaissance Plaza | Marat Strasse, 69-71 | Zentraler | B | 28 852 |

Informationsquelle:East Real

**VERMIETUNG VON OFFICES IN ST. PETERSBURG
IM I QUARTAL 2007**

Tabelle 2. Verzeichnis der Business-Zentren, die bis zum Ende 2007 in Betrieb genommen werden.

| Bezeichnung | Adresse | Bezirk | Klasse | Gesamtfläche, m ² |
|---------------------|----------------------------------|------------------|--------|------------------------------|
| Renaissance House 2 | Schatelen Str., 26 | Vyborgsker | B | 5 430 |
| Regent Hall | Vladimirsky Prosp., 23 | Zentraler | B | 6 500 |
| Senator | 18. Linie V.O., 31 | Vasileostrovsker | B | 40 000 |
| Benua | Sverdlovskays Kai, 44 | Kalininsker | B | 14 500 |
| Obuchov Zentrum | Obuchovskaya Oborona Prosp., 271 | Nevsker | B | 32 000 |
| Ovental History | Sozialistitscheskaya Str., 14 | Zentraler | B | 8 000 |
| Maxima | ул. Тобольская, 6 | Vyborgsker | B | 5 258 |
| Staraya Derevnja | Mebel'naya Str., 12 | Primorsker | B | 4 800 |

Informationsquelle: East Real