A low-angle, upward-looking photograph of a modern glass skyscraper. The building's facade is composed of large, dark-framed glass panels that reflect the sky. The perspective is from the bottom left, looking up towards the top right, creating a sense of height and scale. A solid teal rectangular block is positioned in the upper left corner of the image.

Краткий обзор  
рынка офисной недвижимости  
Санкт-Петербурга, 3 кв. 2011 г.

## Рынок офисной недвижимости

По итогам 3 кв. 2011 года доля бизнес-центров класса А достигла 30% от всего объема качественного предложения. Сезонное замедление отразилось прежде всего на спросе на крупные офисные помещения, при этом компании могут испытывать сложности с поиском подходящих им площадей свыше 1 тыс. кв.м в связи с исчезновением таких площадей из предложения.

Таблица 1 Основные показатели рынка качественной офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга по итогам 3 кв. 2011 г.

Источник: GVA Sawyer

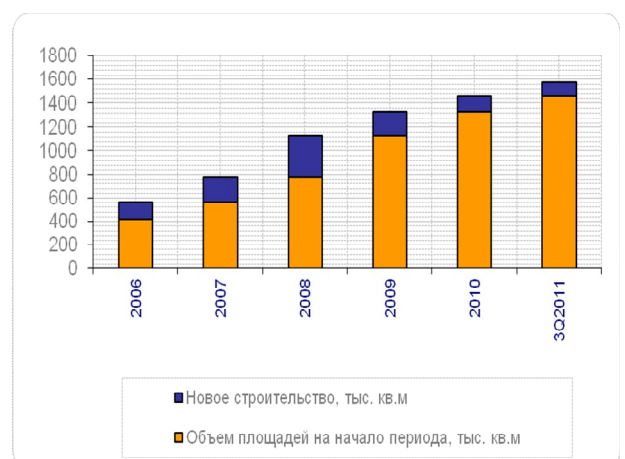
Основные показатели	Класс А	Класс В+/В	Итого
Объем офисных площадей на конец 3 кв. 2011 г., тыс.кв.м, GLA	475	1105	1580
Структура офисного рынка на конец 3 кв. 2011 г.	30%	70%	100%
Введено в эксплуатацию в 3 кв. 2011 г., тыс. кв.м, GLA	40,4	5,7	46,1
Изменение объема офисных площадей по сравнению с концом 2010 г.	+24,2%	+2,6%	+8,3%
Доля свободных площадей на конец 3 кв. 2011 г.	21,0%	9,6%	13,0%
Изменение доли вакантных площадей за 3 кв. 2011 г	+5,9%	+0,4%	+2,1%
Средние арендные ставки на конец 3 кв. 2011 г., руб./кв.м/год (без НДС, с учетом эксплуатационных расходов)	14 040	11 150	12 020
Изменение арендных ставок за 3 кв. 2011 г., %	-0,9%	+2,4%	+1,2%

### 1. Предложение

По итогам 3 кв. 2011 г. в Санкт-Петербурге общий объем качественных офисных площадей классов А и В+/В составил 1 580 тыс. кв.м (475 тыс. и 1105 тыс. кв.м соответственно).

За 3 кв. 2011 г. были введены в эксплуатацию: 2-я очередь комплекса «Санкт-Петербург Плаза», бизнес-центр класса А на ул. Некрасова, закончено строительство бизнес-центра в составе МФК на месте бывшего ДК им. Капранова на Московском проспекте.

Рисунок 1. Объем качественного предложения, класс А и В, тыс. кв.м



В результате ввода комплекса «Санкт-Петербург Плаза» доля класса А достигла 30% в общем объеме качественного предложения бизнес-центров.

По итогам 2011 года может быть построено еще около 30 тыс. кв.м арендопригодных офисных площадей.

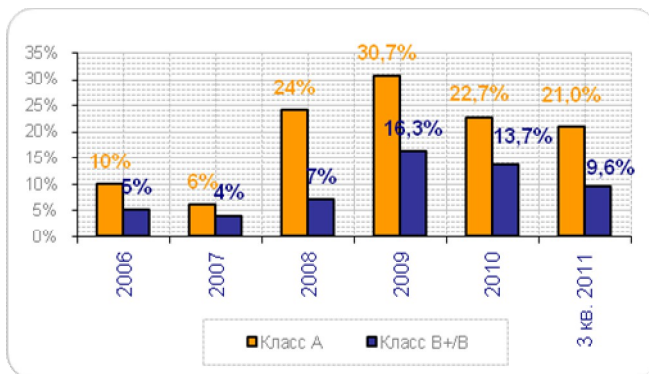
Таблица 2 Объекты, введенные в эксплуатацию в 3 кв. 2011г

№	Наименование	Адрес	Общая пл., кв.м	Арендопригодная офисная пл., тыс. кв.м
	Класс А			
1	Санкт-Петербург Плаза 2-я очередь	Малоохтинский пр., 64, лит. Б и В	46,9	36,9
2	Бизнес-центр	Некрасова, 14	7,0	5,5
	Класс В+/В			
3	Деловой центр в составе МФК	Ташкентская ул, 1, лит. А (Московский пр., 97)	6,4	5,7

## 2. Спрос

Количество вакантных площадей за 3 кв. 2011 г. выросло на 5,9% в классе А и на 0,4% в классе В+/В. При этом, если в классе В+/В изменение носит незначительный характер, то в классе А рост среднего уровня вакантных площадей связан с выходом на рынок офисного комплекса «Санкт-Петербург Плаза», который пока не заполнен арендаторами.

Рисунок 2. Уровень вакантных площадей

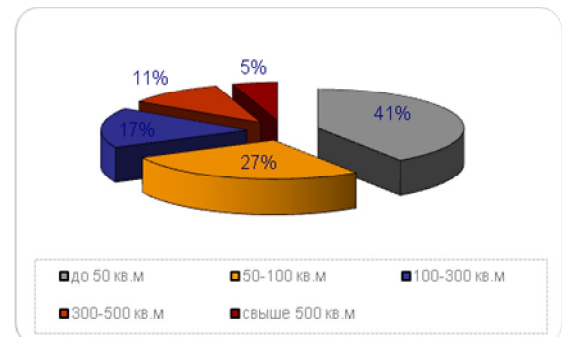


В среднем по городу по итогам 3 кв. 2011 года уровень вакантных площадей в

качественных бизнес-центрах составил 13,0%<sup>1</sup>.

Структура спроса по востребованной площади стабилизировалась. За 3 кв. 2011 года произошло небольшое увеличение доли запросов на маленькие площади до 50 кв.м (до 41%) за счет уменьшения доли запросов на более крупные площади.

Рисунок 3. Структура спроса в 3 кв. 2011г.



<sup>1</sup> Выборка бизнес центров составила около 60% (по GLA) от всех бизнес-центров класса А, для класса В+/В - около 45%.

Данное изменение носит сезонный характер, можно ожидать в 4 квартале 2011 года возвращения к структуре спроса, характерной для 1 полугодия 2011 года.

Следует отметить сложности крупных арендаторов с поиском подходящих им помещений.

Среди наиболее знаковых сделок по аренде, произошедших в 3 кв. 2011 г. следует отметить следующие:

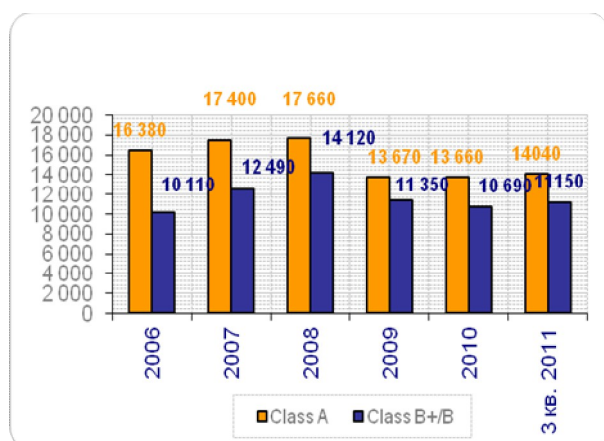
- «Водоканал» арендовал 3700 кв.м в бизнес-центре RESO;

- «Ренессанс Страхование» арендовала 3500 кв.м в бизнес-центре «Technopolis Пулковое»;
- Группа компаний «Связной» арендовала 1,5 тыс. кв. м в петербургском бизнес-центре «Медведь»;
- Компания АББ арендовала 950 кв.м в бизнес-центре «Гельсингфорсский»;
- Инжиниринговый холдинг RBEE арендовал 490 кв.м в бизнес-центре «Охта-Хаус».

### 3. Финансовые условия

Средние заявленные арендные ставки по офисным помещениям класса А на конец 3 кв. 2011 г. составили 14 040 рублей за кв. м в год (включая эксплуатационные расходы, без НДС) (уменьшение на 0,9% по сравнению с концом 2 кв. 2011 г.). Для класса В+/В средние арендные ставки за квартал увеличились на 2,4% и составили 11 150 рублей/кв.м<sup>1</sup>.

Рисунок 4. Средние ставки аренды для офисов класса А и В, руб./кв.м в год, с учетом эксплуатации, без НДС



Изменение арендных ставок в ряде бизнес-центров частично вызвано низкой долей вакантных площадей в них. Однако это влияние не всегда означает увеличение ставок на оставшиеся площади. В ряде случаев для аренды остались лишь наименее ликвидные офисные помещения, предлагающиеся по меньшей цене.

Как и ожидалось, серьезного изменения арендных ставок в течение 3 квартала не произошло, однако в 4 квартале можно ожидать более выраженного роста ставок аренды.

<sup>1</sup> Выборка бизнес центров составила около 75% (по GLA) от всех бизнес-центров класса А, для класса В+/В - около 44%.

## GVA Worldwide

Австралия  
Австрия  
Бельгия  
Болгария  
Великобритания  
Венгрия  
Германия  
Гонконг (КНР)  
Греция  
Дания  
Индия  
Ирландия  
Италия  
Кипр  
Китай  
Литва  
Нидерланды  
Новая Зеландия  
Польша  
Португалия  
Россия  
Румыния  
США  
Финляндия  
Швейцария  
Швеция  
Эстония

## Контакты GVA Sawyer

### Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”  
109240, Россия, Москва  
ул. Николаямская, д. 13, стр. 17  
Т: +7 (495) 797-4401  
Ф: +7 (495) 797-4400  
[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)

### Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330  
190031 Санкт-Петербург, Россия  
Т: +7 (812) 334-9392  
[info-spb@gvasawyer.com](mailto:info-spb@gvasawyer.com)

### Представительство в Красноярске

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32  
офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия  
Т: +7 (391) 252-9982  
[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)

### Представительство в Краснодаре

Т: +7 (495) 797-4401  
[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)