

Краткий обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

2013 г.

Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга

По итогам 2013 года общий объем рынка качественной офисной недвижимости в Санкт-Петербурге превысил отметку в 2 млн. кв.м., при этом новых объектов класса А за 2013 год введено в два раза больше, чем класса В. Уровень вакантных площадей по итогам 2013 года в классе А повысился, а в классе В несколько понизился. Средние ставки аренды на качественные офисные площади за 2013 год незначительно выросли.

Таблица. Основные показатели рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга, по итогам 2013 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В
Объем качественных офисных площадей по итогам 2013 г., тыс. кв.м, GLA	726	1327
Структура офисного рынка, на конец 2013 г.	35%	65%
Введено в эксплуатацию в 2013 г., тыс. кв.м, GLA	183	96
Заявлено к вводу до конца 2014 г., тыс. кв.м, GLA	100	100
Доля свободных площадей, на конец 2013 г.	18% ↑	7% ↓
Заявленные арендные ставки, на конец 2013 г., руб. за кв.м в год (без НДС, с учетом эксплуатационных расходов)	15 160 ↑	12 370 ↑

Предложение

Общий объем рынка качественной офисной недвижимости по итогам 2013-го года в Санкт-Петербурге составил 2 052 тыс. кв.м. В 2013 году было введено более 278 тыс. кв.м. арендопригодных площадей (GLA), что является наилучшим показателем с 2008-го года, также впервые с 2008-го года объем введенных площадей в классе А превысил ввод площадей в классе В, что говорит об оптимистичном настрое инвесторов.

Обеспеченность качественными офисными площадями жителей Санкт-Петербурга на 1 000 человек по итогам года достигла 410 кв.м. Это более чем в два раза ниже московского показателя, и в десять раз меньше средних показателей европейских столиц, что говорит о далеком от насыщения состоянии офисного рынка в Санкт-Петербурге.

Ввод GLA в классе А за 2013 год составил 183 тыс. кв.м., и достиг уровня 2008-го года. Самые крупные сданные объекты – это первая очередь БЦ Невская Ратуша (40,5 тыс. кв.м. GLA) и офисный небоскреб Лидер Тауэр (38 тыс. кв.м. GLA).

В классе В за год было введено чуть более 95 тыс. кв.м., что намного ниже докризисных показателей. Самые крупные сданные объекты – это БЦ Золотая Долина (16,7 тыс. кв.м. GLA) и первая очередь БЦ Пулковое Стар (12,4 тыс. кв.м. GLA)

Рисунок. Объем качественного предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге
Источник: GVA Sawyer



Доля GLA класса А по итогам 2013-го года достигла 35%. В 2014 году прогнозируется дальнейшее увеличение доли высококлассных площадей.

Рисунок. Распределение по классам качественного предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге
Источник: GVA Sawyer



Стоит отметить, что сдача значительной части перечисленных объектов, включая крупнейшие, в соответствии с первоначальными планами девелоперов должна была произойти в 2012 году, но была перенесена по различным причинам, среди которых была и недостаточная заполненность арендаторами.

Таблица. Бизнес Центры, введенные в эксплуатацию в 2013 году в Санкт-Петербурге

Источник: GVA Sawyer

Название БЦ	Адрес	Класс	Общая площадь, кв.м.	GLA, кв.м.
Лидер Тауэр	Конституции пл., 7	A	49 600	38 000
Невская ратуша 1 оч., корп.2	Новгородская ул. / Моисеенко ул.	A	39 956	23 442
Ренессанс Правда	ул. Херсонская, 12-14	A	29 900	19 262
Технополис Пулково 2 оч.	Пулковское ш., 36-38	A	22 000	18 750
Сенатор на Пр. Попова, корп.4	ул. Профессора Попова, 37	A	33 684	18 374
Невская ратуша 1 оч., корп.3	Новгородская ул. / Моисеенко ул.	A	28 384	17 049
Электро	Московский пр., 156	A	22 386	15 700
Ренессанс Премиум	ул. Решетникова, 14	A	21 514	14 200
Преображенский, в составе МФК Литейный 26	Литейный пр., 26	A	15 000	10 200
Осень	Свердловская наб., 44	A	7 700	6 700
Великан Парк, офисы в составе МФК	Александровский парк, 4	A	15 630	1 300
Золотая Долина	Фаберже пл., 8	B	21 657	16 725
Пулково Стар - 1-ая очередь	Пулковское ш., 28	B	16 650	12 400
H2O	Химиков ул., 28	B	12 000	9 970
Базель, в составе ЖК Александрия	ул. Новгородская, 23	B	14 079	9 544
Интеграл	Лифляндская ул., 6 к 6	B	9 000	7 000
Альфа	Пулковское ш., 19	B	7 467	5 600
Фабрика	Московский 140/ул. Коли Томчака, 21	B	6 400	5 000
Ковенский, 5	Ковенский пер., 5	B	6 500	4 800
Крол (Магнитогорская 51)	пр. Энергетиков, 10	B	6 600	4 320
Савушкина ул., 55	Савушкина ул., 55	B	4 500	2 500
Альпийский	Альпийский пер., 29	B	3 400	2 400
Hanin Plaza	Дровяная улица, 6-8	B	2 317	1 800
Чкаловский в составе МФК	Чкаловский пр., 7	B	2 000	1 700

Среди заявленных к сдаче в 2013 году объектов часть также перенесла срок сдачи на следующий год.

Таблица. Бизнес Центры, перенесшие срок сдачи с 2013 года на 2014 год

Источник: GVA Sawyer

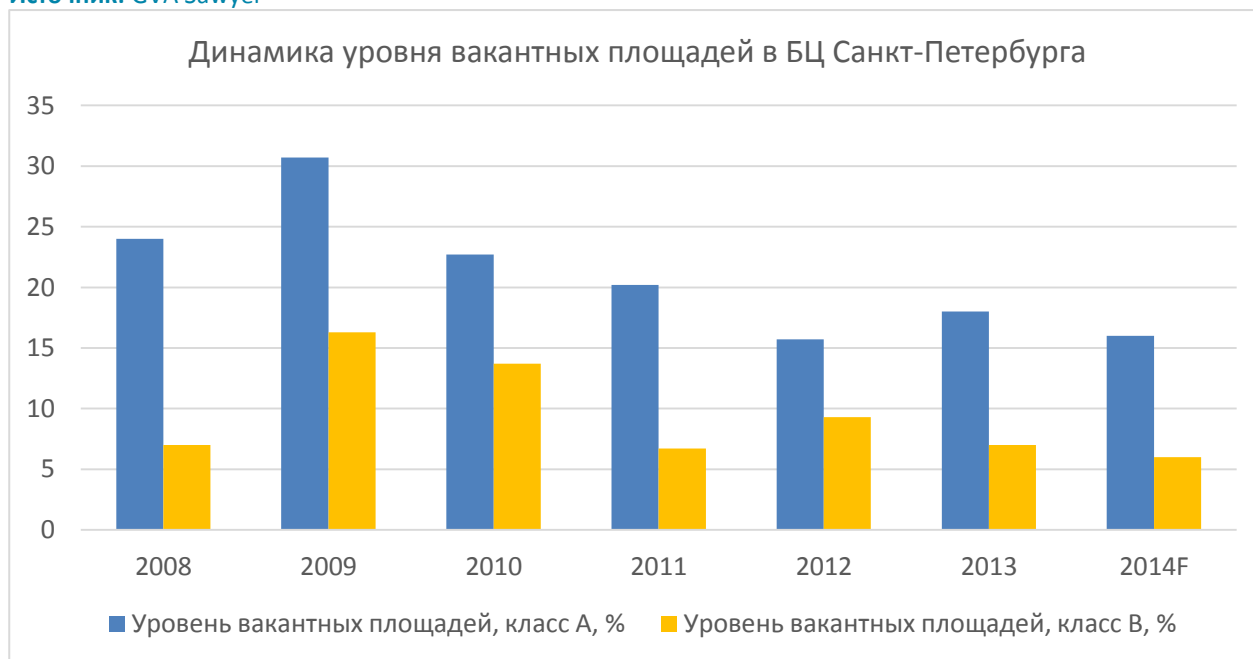
Название БЦ	Адрес	Класс	Общая площадь, кв.м.	GLA, кв.м.	Перенос ввода с 2013 года
БЦ в составе ТК Пассаж	Итальянская ул. 17	A	8 200	7 000	на 2-й кв. 2014
Eightedges	Малоохтинский пр., д. 45	A	16 000	13 370	на 2-й кв. 2014
На Царскосельских холмах	Петербургское ш.	B	10 000	6 130	на 1-й кв. 2014
Луч	Металлистов пр-т, 7	B	19 148	14 000	на 2-й кв. 2014
Финский пер., 4	Финский пер., 4	B	2 500	2 000	на 1-й кв. 2014
Сенатор	Б. Пушкарская ул., д. 22	A	8 602	5 000	на 1-й кв. 2014
БЦ «У Красного моста» в составе МФК	наб. р. Мойки, д. 73-79	A	35 000	9 000	на 2 кв. 2014

Средний уровень вакантных площадей в классе А за год увеличился с 15% до 18%. Уровень вакантных площадей мог быть и выше, если бы не решение ряда госкомпаний из энергетического сектора увеличить свои офисы в Санкт-Петербурге.

Средний уровень вакантных площадей в классе В за 2013 году уменьшился с 9 до 7-ми процентов, в основном за счет реализации отложенного спроса на улучшение качества занимаемых площадей арендаторами некачественных площадей (класс С и ниже).

Рисунок. Изменение уровня вакантных площадей по классам качественного предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге на конец года

Источник: GVA Sawyer



Спрос

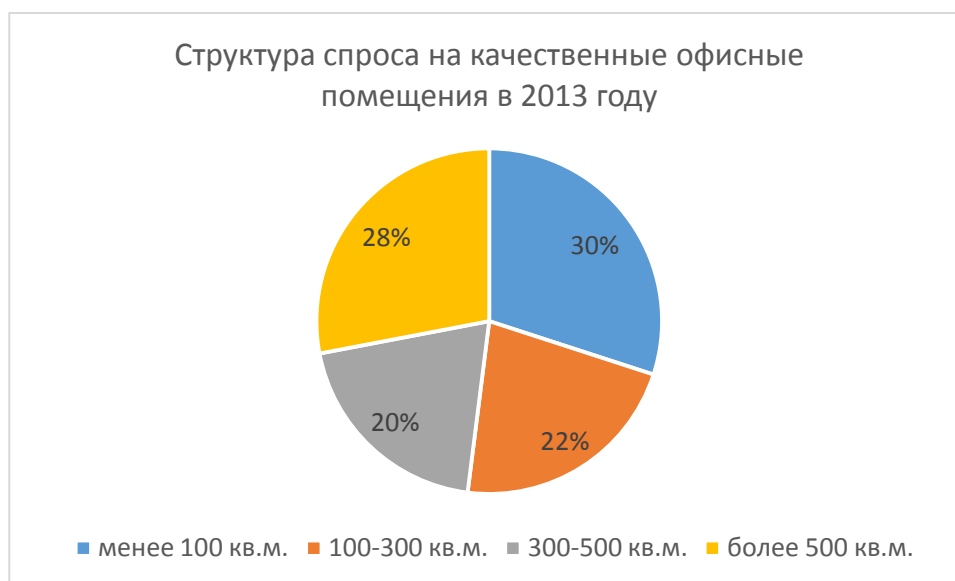
Объем поглощения площадей в 2013-м году на офисном рынке качественных площадей в Санкт-Петербурге оценивается в 250 тыс. кв.м., причем на класс А приходится большая часть поглощения – около 135 тыс. кв.м. Достаточно высокий уровень поглощения объясняется набирающим обороты процессом замещения некачественных площадей качественными со стороны крупных арендаторов, в первую очередь это касается госкомпаний.

На 2014 год прогнозируется сохранение уровня чистого поглощения на уровне 230-250 тыс. кв.м., при уменьшении ввода новых площадей, что приведет к падению уровня вакантных площадей.

В 2013 году наблюдался рост среднего размера арендуемых помещений, а также значительный рост крупных (более 1000 кв.м.) сделок.

Рисунок. Структура спроса на качественные офисные помещения в 2013 году в Санкт-Петербурге

Источник: GVA Sawyer



В 2013 году было объявлено о более чем 20-ти сделках по аренде площадей свыше 1 тыс. кв.м., среди них была крупнейшая сделка по аренде качественных площадей в Санкт-Петербурге за последние годы: компания «Газпром Экспорт» арендовала 12,3 тыс. кв. м. в БЦ «Сенатор» по адресу: ул. Профессора Попова, д. 37.

Таблица. Крупнейшие сделки по аренде офисных площадей в Санкт-Петербурге в 2013 году

Источник: GVA Sawyer

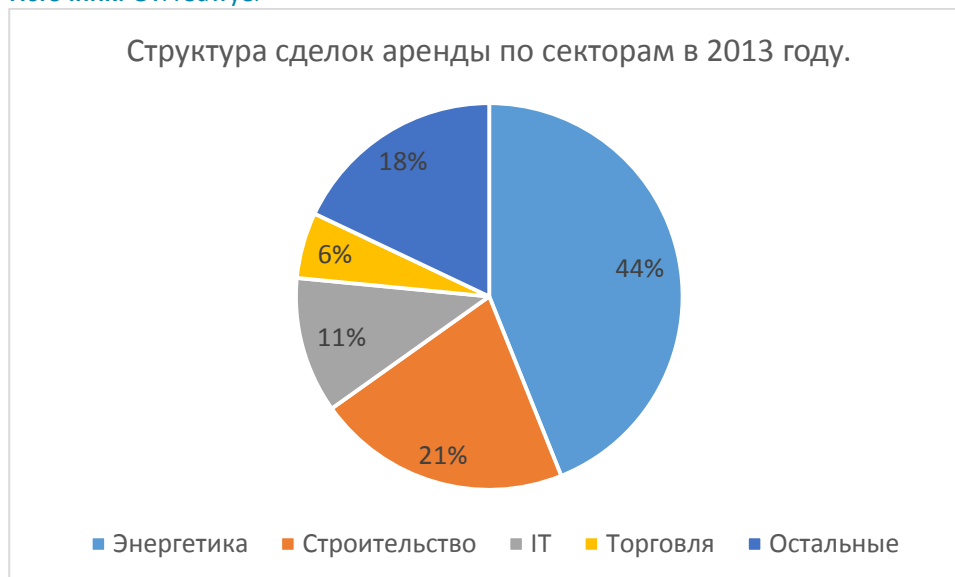
Бизнес-центр	Адрес	Класс	Арендатор	Площадь, кв. м
Сенатор	ул. Профессора Попова, д. 37	A	Газпром Экспорт	12 300
Парадный квартал	Парадная ул, 1-3	A	Единые решения	5 075
Песочная набережная	Песочная наб., д. 42	B	ЛОЭСК	3 920
Sky Trade	ул. Репищева, д. 20, лит. А	A	Дорпроект	3 500
Ренессанс Правда	ул. Херсонская д. 12-14	A	Газпромнефть Северо-Запад	3 280
Московский 151	Московский пр., д. 151/1	A	Спецобслуживание	2 590
Гренадерский	Выборгская наб., д. 47	B	Конфиденциально	2 150
Ренессанс Правда	ул. Херсонская д. 12-14	A	Mail.Ru Group	2 100
Ренессанс Премиум	ул. Решетникова, д. 14	B	OrklaBrands Russia	1 530
Alia Tempoга	ул. Маяковского д. 3, лит.А	A	Конфиденциально	1 520
Вант	Обуховскойобороныпр., д. 120	B	Акрос	1 400
Остров	Средний пр В.О. 36/40	B	Formula	1 220
Технополис	Пулковскоеш., д.36-38	A	Мейнтекс	1 200
Аэроплаза	ул. Стартовая, д. 8, лит.А	A	SGS Восток	1 140
Сенатор	Большой пр. ВО, д. 80	A	ГазпромнефтьМарин Бункер	1 130
Сенатор	ул. Профессора Попова, д. 37	A	Пенсионный фонд РФ	1 000

Для справки, крупнейшей сделкой 2012 года стала аренда 10 тыс. кв. м. в бизнес-центре «Юпитер-1» компанией «Газпром инвест Запад». В 2011 году - аренда «Газпром нефть» 11 тыс. кв. м. в БЦ Quattro Corti. Всего с 2011-го года структурами Газпрома было поглощено более 60 тыс. кв.м. качественных офисных площадей в Санкт-Петербурге.

В целом по итогам 2013 года, по секторам экономической активности арендаторов, с большим отрывом лидирует энергетический сектор. На втором месте по поглощению качественных офисных площадей в Санкт-Петербурге находятся компании строительного сектора.

Рисунок. Структура спроса на качественные офисные помещения в 2013 году в Санкт-Петербурге по секторам экономической активности арендаторов

Источник: GVA Sawyer



Среди сделок по купле-продаже бизнес-центров следует отметить только одну крупную сделку 2013 года: американская инвестиционная компания Jensen Group приобрела у компании ПСН (входит в холдинг братьев Ананьевых) многофункциональный комплекс River House по адресу: ул. Академика Павлова, 5. Объем сделки оценивается в \$55 млн. (БЦ "River House" был построен в 2005 году. Общая площадь объекта 30 тыс. кв.м, GLA – 17 тыс. кв.м.)

Коммерческие условия

Средние заявленные арендные ставки по офисным помещениям за год увеличились на 3%, что более чем в два раза ниже официального уровня годовой инфляции в РФ. Средние ставки на офисы класса А в 2013 году составили 15 160 рублей за кв. м в год (включая эксплуатационные расходы, без НДС), на офисные помещения класса В – 12 370 рублей/кв.м. С учетом инфляции, можно сказать, что ставки понизились, то же наблюдается и при расчете ставок в долларах США.

Рисунок. Динамика рублевых ставок на офисные помещения в 2013 году в Санкт-Петербурге

Источник: GVA Sawyer



Стоит отметить, что ставки на введенные в 2013 году объекты выше ставок на уже существующие объекты, в которых ставки за 2013 год практически не изменились.

На 2014 год прогнозируется дальнейшая стагнация средних ставок аренды. Индексация ставок будет находиться в пределах инфляции.

GVA Worldwide

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

Контакты GVA Sawyer

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Николоямская, д. 13, стр. 17
Т: +7 (495) 797-4401
Ф: +7 (495) 797-4400
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

Представительство в Красноярске

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