

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 creates a sense of height and architectural scale. A solid teal vertical bar is positioned on the left side of the image.

Краткий обзор рынка офисной
недвижимости
Санкт-Петербурга, 1 кв. 2012 г.

Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга

По итогам 1 кв. 2012 года общий объем рынка качественной офисной недвижимости в Санкт-Петербурге составил около 1813 тыс. кв.м. Изменение объемов рынка по сравнению с концом 2011 года связано в большей степени не с вводом новых офисных центров, а с переклассификацией некоторых объектов в соответствии с новой классификацией ГУД. Ввод новых объектов за 1 кв. 2012 года минимален.

Уровень вакантных площадей стабилизировался, арендные ставки за квартал практически не изменились. При этом компании могут испытывать сложности с поиском подходящих им площадей свыше 1 тыс. кв.м в связи с исчезновением крупных площадей из предложения.

Таблица 1. Основные показатели рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга, по итогам 1 кв. 2012 г.
Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+/В
Объем качественных офисных площадей по итогам 1 кв. 2012 г., тыс. кв. м	437	1376
Структура офисного рынка, 1 кв. 2012 г.	24%	76%
Введено в эксплуатацию в 1 кв. 2012., тыс. кв. м	0	9,5
Планируется к вводу во 2-4 кв. 2012, тыс. кв. м.	85	64
Доля свободных площадей, 1 кв. 2012	19,5% ↓	8,9% ↑
Заявленные арендные ставки, руб. за кв.м в год (без НДС, с учетом эксплуатационных расходов)	15 360 ↑	11 400 ↓

Предложение

Общий объем рынка качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 1 кв. 2012 г. составил 1813 тыс. кв.м. В 1 кв. 2012 было введено всего 9,5 тыс. кв.м арендопригодных офисных площадей.

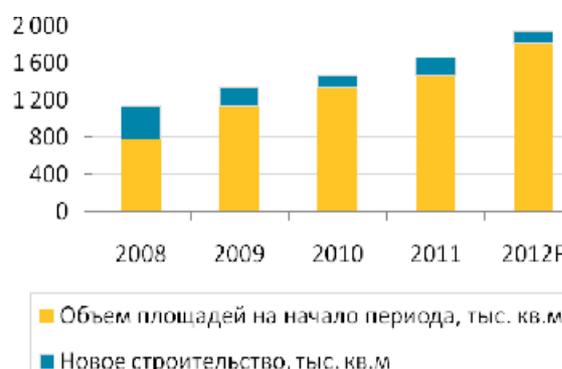
Обеспеченность качественными офисными площадями жителей Санкт-Петербурга на 1 000 человек составила около 370 кв.м.

За 1 кв. 2012 года не было введено ни одного бизнес-центра класса А, тогда как в последние годы на класс А приходилось 40-60% нового предложения. В связи с применением новой классификации, разработанной ГУД, структура офисного рынка изменилась в пользу увеличения доли объектов класса В+/В. В первую очередь это связано с повышением класса объектов, которые ранее относились к классу С, а также

с понижением классности ряда объектов класса А.

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

Источник: GVA Sawyer



В результате по итогам 1 кв. 2012 г. доля бизнес-центров класса А составляет 24% в общем объеме качественного предложения.

В дальнейшем можно прогнозировать постепенное, но не очень значительное, увеличение доли бизнес-центров класса А.

По итогам 2012 года можно ожидать появления на рынке около 160 тыс. кв.м качественных офисных площадей.

Таблица 2. Знаковые проекты БЦ Санкт-Петербурга, предполагаемые к вводу в 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Название БЦ	Общая/офисная площадь, тыс. кв.м	Ввод в эксплуатацию/статус
Синопская, 62	7,5 / 5,0	1Q2012
Лиговский - 2 ph.	5,3 / 4,5	1Q2012
Ткачи	10,0 / 8,3	2Q2012
Темпо	8,0 / 6,5	2Q2012
Медведь	7,2 / 5,7	2Q2012
Цветочная, 25	56,0 / 27,4	3Q2012
Преображенский	15,0 / 6,6	3Q2012
Lider Tower	49,6/38,0	4Q2012
Эскадра	16,0 / 12,7	4Q2012
У Красного моста	19,0 / 12,0	4Q2012
Airportcity St.Petersburg Цепелин	14,5 / 10,6	4Q2012
Вант, 3 ph	11,5 / 8,1	4Q2012
Сенатор – Большой пр. В.О. 2 ph	8,8 / 6,5	4Q2012
Универс	7,0 / 5,0	4Q2012

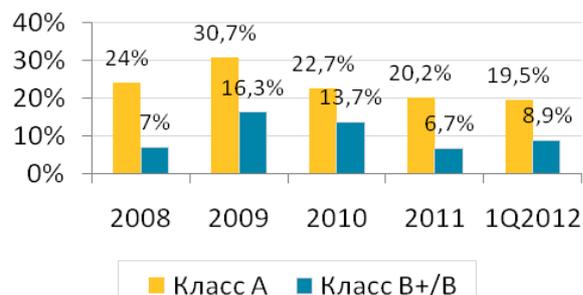
На конец 1 кв. 2012 г. уровень вакантных площадей составил около 19,5% в классе А и 8,9% в классе В+/В.

В среднем по городу по 1 кв. 2012 г. уровень вакантных площадей в качественных бизнес-

центрах составил 11,5% (выборка бизнес-центров составила около 67% (по GLA) от всех бизнес-центров класса А, для класса В+/В – около 30%).

Рисунок 2. Уровень вакантных площадей

Источник: GVA Sawyer



Количество вакантных площадей за 1 кв. 2012 г. уменьшилось за год на 0,7% в классе А и увеличилось на 2,2% в классе В+/В. Однако данные изменения связаны в большей степени с переклассификацией ряда бизнес-центров, а не с освобождением/поглощением офисных площадей.

По итогам года GVA Sawyer прогнозирует постепенное сокращение уровня вакантных площадей: до 16-17% в классе А, до 5-7% в классе В+/В.

Среди основных тенденций 1 кв. 2012 выделим:

- снижение объема ввода новых объектов;
- стабилизация уровня вакантных площадей, особенно в центре города;
- продолжающаяся децентрализация рынка.

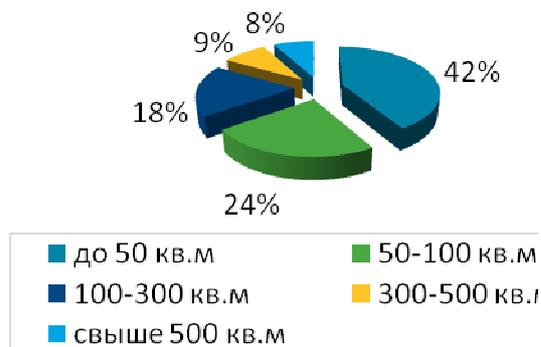
Спрос

Объем чистого поглощения за 1 кв. 2011 года на офисном рынке Санкт-Петербурга оценивается в 5 тыс. кв.м. В то же время необходимо отметить значительную арендную активность, связанную с переездом из одного бизнес-центра в другой.

Структура спроса по востребованной площади стабилизировалась. В 1 кв. 2012 г.

наблюдалось небольшое увеличение доли запросов на маленькие площади до 50 кв.м за счет уменьшения доли запросов на более крупные площади, однако данное изменение скорее всего носит сезонный характер.

Рисунок 3. Структура спроса в 1 кв. 2012 г.
Источник: GVA Sawyer



Следует отметить сложности крупных арендаторов с поиском подходящих им помещений, особенно при наличии специфических требований по локации и классу требуемых помещений.

Примеры крупнейших сделок по аренде офисных помещений, анонсированные в 1 кв. 2012 г., приведены в таблице ниже. Крупных сделок по покупке/продаже бизнес-центров в 1 кв. 2012 года не зафиксировано.

Таблица 4. Крупнейшие сделки по аренде в БЦ, анонсированные в 1 кв. 2012 г.
Источник: GVA Sawyer

Арендатор	Площадь сделки, кв.м	Объект
Петрович	2000	На Парнасе
Oriflame Cosmetics	1 300	«Греческий»
Союзбалткомплект	950	БЦ «Охта Хаус»
ОВИТ	700	«Греческий»

Результаты анализа спроса на качественную офисную недвижимость, проведенного в конце 2011 года GVA Sawyer совместно с DLA Piper, показывают, что в краткосрочной перспективе наибольший рост спроса следует ожидать от компаний сектора B2B, медиа-компаний, IT-компаний. В среднесрочной перспективе интерес представляет сектор девелопмента и строительства.

Тем не менее, в связи с возросшим уровнем экономической неопределенности, объем чистого поглощения в 2012 году будет ниже, чем в 2011 году, - около 170-180 тыс. кв.м.

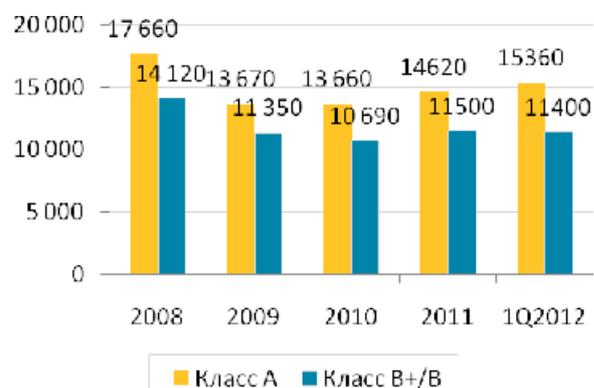
Финансовые условия

Средние заявленные арендные ставки по офисным помещениям класса А на конец 1 кв. 2012 г. составили 15 360 рублей за кв. м в год (включая эксплуатационные расходы, без НДС) (+5,1% по сравнению с концом 2011 г.). Для класса В+/В средние арендные ставки за квартал уменьшились на 0,9% и составили 11 400 рублей/кв.м.

Данное изменение, так же как и в случае с изменением вакантных площадей связано с тем, что ряд бизнес-центров, которые ранее позиционировались в классе А, в соответствии с переклассификацией относятся к классу В+/В. В результате чего, средний уровень в классе А подрос.

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

Источник: GVA Sawyer



В 2012 году можно ожидать умеренного роста арендных ставок, на уровне 5-7% в годовом исчислении.

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. 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

Представительство в Краснодаре

350010 Краснодар, Россия
ул. Зиповская 5, корпус 8, офис 309
Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com