

Краткий обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

2 кв. 2013 г.

Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга

По итогам 1 кв. 2013 года общий объем рынка качественной офисной недвижимости в Санкт-Петербурге составил около 1 970 тыс. кв.м.

В первом полугодии 2013 г. было введено почти в три раза больше офисных площадей, чем за аналогичный период прошлого года. Большая часть нового предложения относится к классу А (68%).

Средние заявленные арендные ставки по офисным помещениям класса А за 2 кв. 2013 г. немного снизились (около 1%) и составили 14 650 руб. за кв.м в год (включая эксплуатационные расходы, без НДС). Средние арендные ставки для офисных площадей класса В+/В составляют 12 250 рублей/кв.м. По итогам 2013 г. GVA Sawyer прогнозирует умеренный рост ставок на уровне 4-5% в годовом исчислении.

Таблица 1. Основные показатели рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга, по итогам 2 кв. 2013 г.
Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+/В
Объем качественных офисных площадей по итогам 2 кв. 2013 г., тыс.кв.м	514	1 456
Структура офисного рынка, на конец 2 кв. 2013 г.	26%	74%
Введено в эксплуатацию в 2 кв. 2013 г., тыс. кв.м, GLA	32,1	0
Заявлено к вводу до конца 2013 г., тыс. кв.м, GLA	139	80
Доля свободных площадей, на конец 2 кв. 2013 г.	11,7%	8%
Заявленные арендные ставки, на конец 2 кв. 2013 г., руб. за кв.м в год (без НДС, с учетом эксплуатационных расходов)	14 650	12 250

Предложение

Общий объем рынка качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 2 кв. 2013 г. составил 1 970 тыс. кв.м.

Всего по итогам 1 полугодия 2013 г. было введено 47,1 тыс. кв.м арендопригодных офисных площадей, что почти в три раза выше аналогичного показателя прошлого года (в 1 полугодии 2012 г. было введено 16 тыс. кв.м офисных площадей).

Обеспеченность качественными офисными площадями жителей Санкт-Петербурга на 1 000 человек составила около 394 кв.м.

В первом полугодии 2013 г. было введено 68% офисных площадей класса А и 32% - класса В+/В.

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

Источник: GVA Sawyer



По итогам 1 полугодия 2013 г. доля бизнес-центров класса А увеличилась на 1% по сравнению с началом года и составляет 26% в общем объеме качественного предложения. GVA Sawyer прогнозирует дальнейшее постепенное, но не очень значительное, увеличение доли бизнес-центров класса А.

Таблица 2. Знаковые проекты БЦ Санкт-Петербурга, введенные/ запланированные к вводу в 2013 гг.

Источник: GVA Sawyer

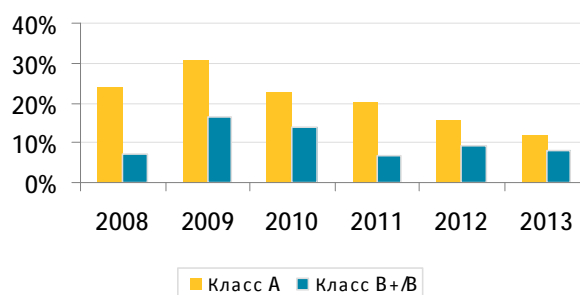
Название БЦ	Класс	Общая/офисная площадь, тыс. кв.м
Введенные в эксплуатацию в 1 полугодии 2013		
Интеграл	V+/V	9,0/7,0
На маршала Говорова	V+/V	11,3/8,0
Ренессанс Правда	A	29,9/20,8
Литейный	A	40/11,3
Наиболее крупные проекты, заявленные к вводу во 2 полугодии 2013 г.		
Невская ратуша, 1 рп	A	48,9/37,9
Сенатор-Проф.Попова - 4 очередь	A	33,7/23,3
Techropolis, 2 очередь	A	22,8/18,7
Ренейссанс Бизнес Парк	A	24,0/17,2
Ренейссанс Премиум	A	20,5/14,4
Базель	A	15,0/12,0
Ренессанс Пряжки	A	16,5/9,1
Сенатор-Пушкарская	A	8,6/6,7
Lider Tower	V+/V	49,6/38,0
Зима	V+/V	11,8/8,3
Преображенский	V+/V	15,0 / 6,6
Луч	V+/V	19,1 / 13,3
На Царскосельских холмах	V+/V	9,7/7
Альфа	V+/V	7,5/6,5

Согласно заявленным планам девелоперов, в 2013 году должно быть открыто около 260 тыс. кв.м, учитывая перенос сроков ввода объектов, согласно прогнозу GVA Sawyer в 2013 г. откроется не более 200 тыс. кв.м, большая часть новых объектов будет относиться к классу А.

Уровень вакантных площадей за 2 кв. 2013 г. в классе А снизился незначительно с 12% до 11,7%, в классе V+/V напротив произошло некоторое увеличение уровня вакантных площадей до 8%¹.

Рисунок 2. Уровень вакантных площадей

Источник: GVA Sawyer



Учитывая большой объем ввода качественных офисных площадей А-класса, к концу года уровень вакантных площадей в этом классе может увеличиться до 12,5-13%.

Среди основных тенденций 1 полугодия 2013 г. выделим:

- Задержки ввода в эксплуатацию офисных объектов.
- Активизация девелоперской активности, что выразилось в заявлениях о строительстве новых объектов в 1 полугодии 2013 г., совокупной арендопригодной офисной площадью около 250 тыс. кв.м. Среди крупных проектов, о которых было заявлено во 2 кв. 2013 г. отметим компанию «Авиелен А.Г.», которая планирует инвестировать 4 млрд руб. во вторую очередь «Аэропортсити Санкт-Петербург». Компанию «Арсенал-Недвижимость», которая выкупила у ООО «Бугры Мар» 32 га земли в Буграх под строительство бизнес-парка. И компанию

¹ выборка бизнес центров составила около 80% (по GLA) от всех бизнес-центров класса А, для класса V+/V –43%)

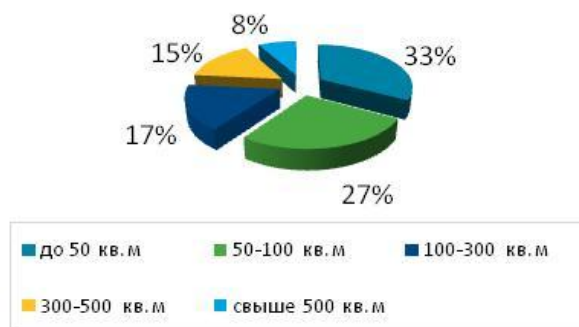
Renaissance Development , которая на месте завода по ул. Смольячкова построит БЦ

Renaissance Business Park (30 тыс. кв.м).

Спрос

Структура спроса по востребованной площади постепенно меняется в сторону уменьшения доли запросов на небольшие помещения. В 1 полугодии 2013 г. наблюдалось постепенное небольшое увеличение доли запросов на средние площади (особенно в сегменте 300-500 кв.м) за счет уменьшения доли запросов на маленькие помещения.

Рисунок 3. Структура спроса в 1 полугодии 2013 г.
Источник: GVA Sawyer



Некоторые крупные сделки по аренде, анонсированные в 1 полугодии 2013 г. приведены в нижеследующей таблице 3.

Таблица 3. Крупнейшие сделки по аренде в БЦ, анонсированные в 1 полугодии 2013 г.

Источник: GVA Sawyer

Арендатор	Площадь сделки, кв.м	Объект
ЗАО «Газпромнефть-Аэро»	1 583	Сенатор на Чапаева
ООО «Газпромнефть Марин Бункер»	1 126	Сенатор, Большой пр., 80
«Управление ПФР»	1 002	Сенатор на Профессора Попова
DEAURA	916	Невский Плаза
«ГорКапСтрой»	551	Сенатор, 17-18-я линия
Media Price	380	БЦ Биржевой пер., 2
NL International	270	АренаХолл

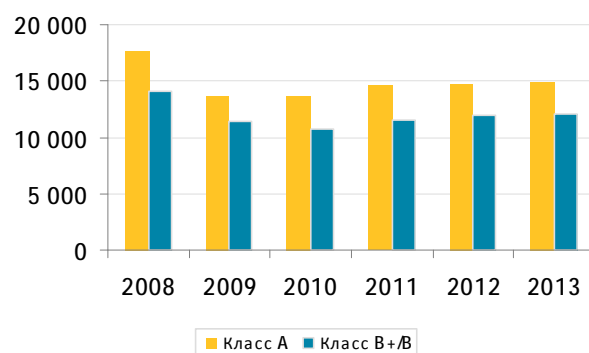
Финансовые условия

Средние заявленные арендные ставки по офисным помещениям класса А на конец 2 кв. 2013 г. немного снизились и составили 14 650 руб. за кв.м в год (включая эксплуатационные расходы, без НДС). В классе В+/В средние арендные ставки за 2 кв. 2013 г. составили 12 250 руб. за кв.м.

По итогам 2013 года можно ожидать умеренного роста арендных ставок, на уровне 4-5% в годовом исчислении.

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

Источник: GVA Sawyer



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

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 6, офис 209
Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com