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, 2 кв. 2012 г.

# Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга

По итогам 2 кв. 2012 года общий объем рынка качественной офисной недвижимости в Санкт-Петербурге составил около 1 820 тыс. кв.м. Ввод новых объектов за 2 кв. 2012 года минимален. Уровень вакантных площадей постепенно сокращается, арендные ставки стабилизировались.

**Таблица 1.** Основные показатели рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга, по итогам 2 кв. 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+/В
Объем качественных офисных площадей по итогам 2 кв. 2012 г., тыс.кв.м	444	1376
Структура офисного рынка, 2 кв. 2012 г.	24%	76%
Введено в эксплуатацию во 2 кв. 2012., тыс. кв.м, GLA	6,5	0
Планируется к вводу в 3-4 кв. 2012, тыс. кв.м, GLA	78	64
Доля свободных площадей, 2 кв. 2012	18,9% ↓	5,6% ↓
Заявленные арендные ставки, 2 кв. 2012, руб. за кв.м в год (без НДС, с учетом эксплуатационных расходов)	15 110 ↓	11 780 ↑

## Предложение

Общий объем рынка качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 2 кв. 2012 г. составил 1820 тыс. кв.м. В 2 кв. 2012 было введено всего 6,5 тыс. кв.м арендопригодных офисных площадей за счет 2-й очереди бизнес-центра класса А «Сенатор» на Большом пр. 80.

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

За 2 кв. 2012 года не было введено ни одного бизнес-центра класса В+/В, тогда как в последние годы на класс В+/В приходилось 40-60% нового предложения.

В результате по итогам 2 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.

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

Источник: GVA Sawyer



Основной ввод качественных бизнес-центров ожидается в 3-4 кв. 2012 года. 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
Введенные в эксплуатацию		
Синопская, 62	7,5 / 5,0	1Q2012
Лиговский - 2 рп.	5,3 / 4,5	1Q2012
Сенатор – Большой пр. В.О. 2 рп	9,2 / 6,5	4Q2012
Будущее предложение		
Ткачи	10,0 / 8,3	3Q2012
Темпо	8,0 / 6,5	3Q2012
Медведь	7,2 / 5,7	3Q2012
Собрание, 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 рп	11,5 / 8,1	4Q2012
Универс	7,0 / 5,0	4Q2012

На конец 2 кв. 2012 г. уровень вакантных площадей составил около 18,9% в классе А и 5,6% в классе В+/В.

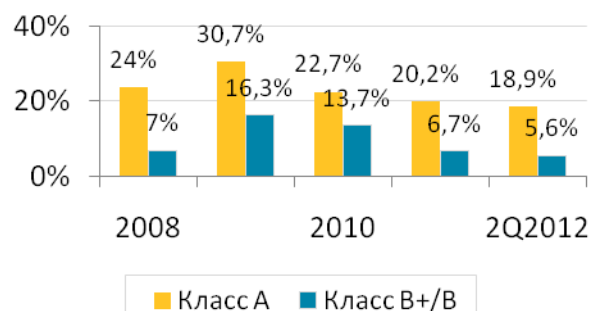
В среднем по городу по 2 кв. 2012 г. уровень вакантных площадей в качественных бизнес-центрах составил 8,8% (выборка бизнес-центров составила около 85% (по GLA) от всех бизнес-центров класса А, для класса В+/В – 39%).

## Спрос

Объем чистого поглощения за 2 кв. 2011 года на офисном рынке Санкт-Петербурга оценивается в 40 тыс. кв.м. Высокий уровень поглощения формируется прежде всего за счет средних площадей в бизнес-центрах класса В+/В. В то же время необходимо отметить возрастающие сложности крупных арендаторов с поиском подходящих им

**Рисунок 2.** Уровень вакантных площадей

Источник: GVA Sawyer



Количество вакантных площадей за 2 кв. 2012 г. практически не изменилось в классе А, так как на рынке наблюдается достаточно медленное поглощение площадей в бизнес-центрах, открытых в последние полгода. Высокая доля вакантных площадей в классе А формируется за счет незанятых помещений в таких крупных объектах, как «Санкт-Петербург Плаза», «Аэроплаза», «Аэропорт-сити», «Сенатор 17 линия». В классе В+/В наблюдается уменьшение уровня вакантных площадей до уровня сбалансированного рынка в 5-6%.

По итогам года GVA Sawyer прогнозирует постепенное сокращение уровня вакантных площадей: до 14-16% в классе А, до 4-6% в классе В+/В.

Среди основных тенденций 2 кв. 2012 выделим:

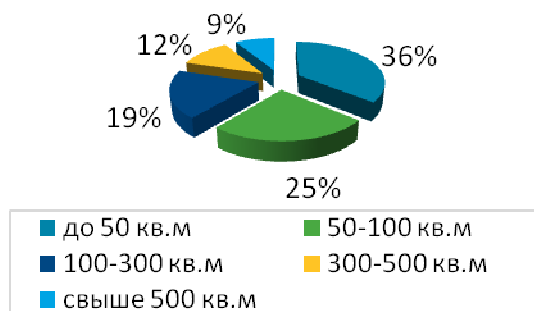
- снижение объема ввода новых объектов;
- стабилизация уровня вакантных площадей, особенно в центре города.

помещений, особенно при наличии специфических требований по локации (в центре города) и классу требуемых помещений.

Структура спроса по востребованной площади постепенно меняется в сторону уменьшения доли запросов на небольшие помещения. Во 2 кв. 2012 г. наблюдалось

небольшое увеличение доли запросов на средние площади за счет уменьшения доли запросов на маленькие помещения.

Рисунок 3. Структура спроса в 2 кв. 2012 г.  
Источник: GVA Sawyer



Примеры крупнейших сделок по аренде офисных помещений, анонсированные в 2 кв. 2012 г., приведены в таблице ниже. Крупных сделок по покупке/продаже бизнес-центров в 2 кв. 2012 года не зафиксировано.

## Финансовые условия

Средние заявленные арендные ставки по офисным помещениям класса А на конец 2 кв. 2012 г. составили 15 110 рублей за кв. м в год (включая эксплуатационные расходы, без НДС) (-1,6% по сравнению с 1 кв. 2012 г.). Для класса В+/В средние арендные ставки за квартал увеличились на 3,3% и составили 11 780 рублей/кв.м.

Данные изменения связано как с низкими ценами в новых объектах класса А, появившихся сравнительно недавно на рынке, так и с исчезновением из предложения наиболее ликвидного предложения класса В+/В.

Таблица 4. Крупнейшие сделки по аренде в БЦ, анонсированные в 1 кв. 2012 г

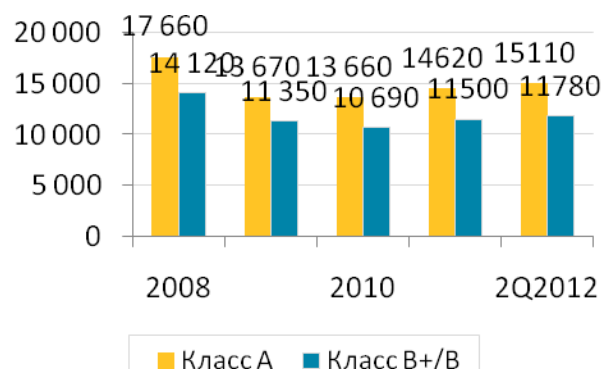
Источник: GVA Sawyer

Арендатор	Площадь сделки, кв.м	Объект
ФК Зенит	1 200	Арена Холл
Юнион Клиник	1 100	Renaissance Plaza
Brunch	700	Санкт-Петербург Плаза
Деньги Online	650	Добролюбов

Несмотря на высокий объем поглощения во 2 кв. 2012 года, низкие показатели объемов поглощения в 1 кв. 2012 года и возросший уровень экономической неопределенности приводят к тому, что объем чистого поглощения в 2012 году будет ниже, чем в 2011 году, - около 170-180 тыс. кв.м.

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

Источник: GVA Sawyer



По итогам 2012 года можно ожидать умеренного роста арендных ставок, на уровне 5-7% в годовом исчислении.

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](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

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

[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)