

Краткий обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

3 кв. 2012

Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга

По итогам 3 кв. 2012 года общий объем рынка качественной офисной недвижимости в Санкт-Петербурге составил около 1 856 тыс. кв.м. Уровень вакантных площадей и арендные ставки стабилизировались, изменение данных показателей происходит в основном за счет открытия новых объектов.

Таблица 1. Основные показатели рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга, по итогам 3 кв. 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+/В
Объем качественных офисных площадей по итогам 3 кв. 2012 г., тыс.кв.м	452	1404
Структура офисного рынка, 3 кв. 2012 г.	24%	76%
Введено в эксплуатацию в 3 кв. 2012., тыс. кв.м, GLA	8,5	28,3
Планируется к вводу в 4 кв. 2012, тыс. кв.м, GLA	34,5	89,1
Доля свободных площадей, 3 кв. 2012	18,6% ↓	8,4% ↑
Заявленные арендные ставки, 3 кв. 2012, руб. за кв.м в год (без НДС, с учетом эксплуатационных расходов)	14 910 ↓	11 860 ↑

Предложение

Общий объем рынка качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 3 кв. 2012 г. составил 1856 тыс. кв.м. В 3 кв. 2012 было введено всего 36,8 тыс. кв.м арендопригодных офисных площадей.

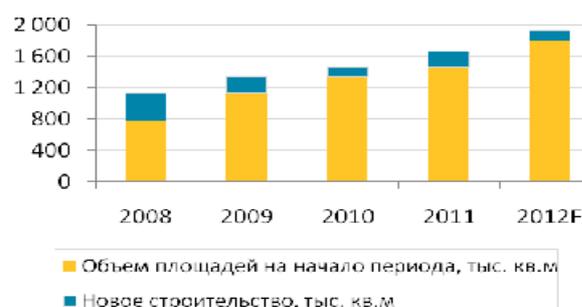
Обеспеченность качественными офисными площадями жителей Санкт-Петербурга на 1 000 человек составила около 370 кв.м.

За 3 кв. 2012 года было введено 8,5 тыс. кв. м в бизнес-центрах класса А (бизнес-центры Элефакт, Ориенталь) и 28,3 тыс. кв.м в бизнес-центрах класса В+/В (Собрание, Тетро).

В результате по итогам 3 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



Согласно планам девелоперов, в 4 кв. 2012 года должно быть открыто еще около 90-100 тыс. кв.м качественной офисной недвижимости. Таким образом, по итогам 2012 года можно ожидать появления на рынке около 140-150 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	2Q2012
Собрание, Цветочная, 25	56,0 / 27,4	3Q2012
Темпо	8,0 / 6,5	3Q2012
Элефакт	7,3 / 4,5	3Q2012
Ориенталь	5,0 / 4,0	3Q2012
Будущее предложение		
Lider Tower	49,6/38,0	4Q2012
Луч	19,1 / 13,3	4Q2012
Синоп	21,0 / 12,7	4Q2012
У Красного моста	19,0 / 12,0	4Q2012
Зима	11,8/8,3	4Q2012
Ткачи	10,0 / 8,3	4Q2012
Вант, 3 рп	11,5 / 8,1	4Q2012
Преображенский	15,0 / 6,6	4Q2012
Универс	7,0 / 5,0	4Q2012

На конец 3 кв. 2012 г. уровень вакантных площадей составил около 18,6% в классе А и 8,4% в классе В+/В.

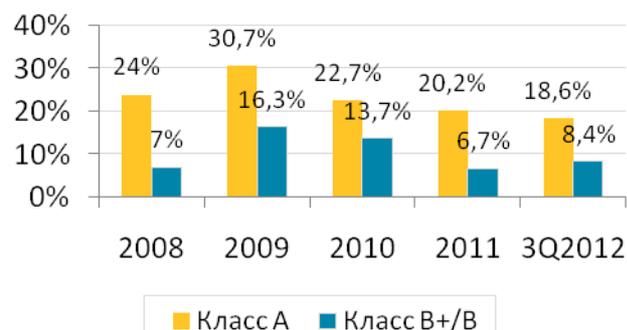
В среднем по городу к концу 3 кв. 2012 г. уровень вакантных площадей в качественных бизнес-центрах составил 10,9% (выборка бизнес центров составила около 85% (по GLA) от всех бизнес-центров класса А, для класса В+/В –41%).

Спрос

Объем чистого поглощения за 3 кв. 2011 года на офисном рынке Санкт-Петербурга минимален и оценивается в 25 тыс. кв.м. Достаточно низкий уровень чистого поглощения обуславливается как отсутствием подходящих арендаторам помещений (по цене, локации, характеристикам), так и

Рисунок 2. Уровень вакантных площадей

Источник: GVA Sawyer



Количество вакантных площадей за 3 кв. 2012 г. сократилось на 0,3% в классе А и выросло на 2,8% - в классе В+/В. Рост среднего уровня вакантных площадей объясняется вводом новых бизнес-центров, которые не полностью заполнены. 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».

По итогам года GVA Sawyer прогнозирует постепенное сокращение уровня вакантных площадей: до 15-17% в классе А, до 5-7% в классе В+/В.

Среди основных тенденций 3 кв. 2012 выделим:

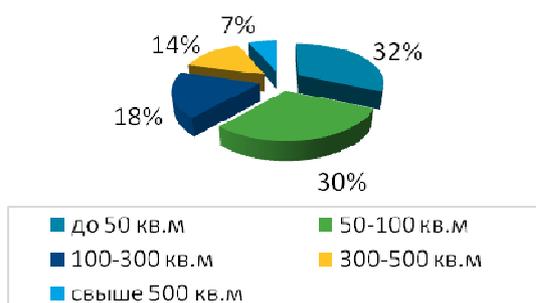
- Появление на рынке объектов, приостановленных в кризисный период, в том числе следующие очереди уже функционирующих бизнес-центров;
- стабилизация уровня вакантных площадей, особенно в центре города.

сезонным летним спадом на рынке. В результате, постепенное поглощение площадей в недавно открытых бизнес-центрах компенсируется освобождением площадей в других объектах.

Структура спроса по востребованной площади постепенно меняется в сторону уменьшения доли запросов на небольшие помещения. В 3 кв. 2012 г. наблюдалось 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 3 кв. 2012 г.

Источник: GVA Sawyer



Примеры крупнейших сделок по аренде офисных помещений, анонсированные в 3 кв. 2012 г., приведены в таблице ниже.

Таблица 4. Крупнейшие сделки по аренде в БЦ, анонсированные в 3 кв. 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Арендатор	Площадь сделки, кв.м	Объект
JetBrains	5 000	Универс
Газпром Нефть	3 100	Пристройка к Ренессанс Форум
Nord	3 000	Санкт-Петербург Плаза
QB Finance	3 000	Санкт-Петербург Плаза
ГК «Город»	2 000	Сенатор, Большой пр., 80
«220 вольт»	1 900	Сенатор, 18-я линия
Магистраль Северной Столицы	1 300	БЦ «Некрасова, 14»

Среди сделок по купле-продаже бизнес-центров следует отметить следующие:

- Продажа только что введенного в эксплуатацию БЦ «Элефакт» на Крестовском острове.

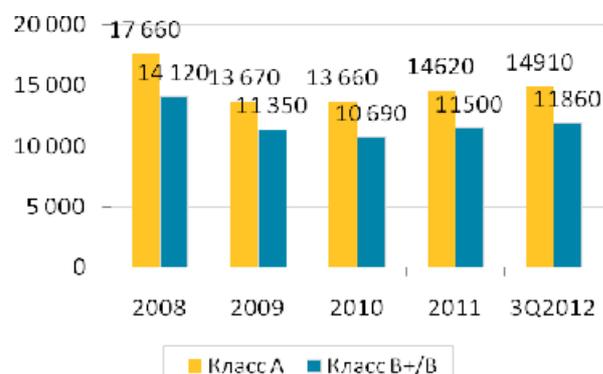
Финансовые условия

Средние заявленные арендные ставки по офисным помещениям класса А на конец 3 кв. 2012 г. составили 14 910 рублей за кв. м в год (включая эксплуатационные расходы, без НДС) (-1,3% по сравнению со 2 кв. 2012 г.). Для класса В+/В средние арендные ставки за квартал увеличились на 0,7% и составили 11 860 рублей/кв.м.

Данные изменения носят локальный характер и связаны скорее с колебаниями цен на разные по характеристикам офисы в пределах одного бизнес-центра (скажем, с исчезновением из предложения видовых офисов и появлением в предложении менее привлекательных помещений).

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 4-6% 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

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