

Краткий обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

1 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 1 938 тыс. кв.м. При этом новых объектов класса А за 1 квартал введено в эксплуатацию не было. В связи с низким объемом ввода и стабилизацией спроса, уровень вакантных площадей снизился. Наблюдается рост арендных ставок, хотя в отдельных локациях зафиксировано падение ставок.

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

Основные показатели	Класс А	Класс В+/В
Объем качественных офисных площадей по итогам 1 кв. 2013 г., тыс.кв.м	482	1456
Структура офисного рынка, на конец 1 кв. 2013 г.	25%	75%
Введено в эксплуатацию в 1 кв. 2013 г., тыс. кв.м, GLA	0	15,0
Заявлено к вводу до конца 2013 г., тыс. кв.м, GLA	160	80
Доля свободных площадей, на конец 1 кв. 2013 г.	12,0% ↓	7,9% ↓
Заявленные арендные ставки, на конец 1 кв. 2013 г., руб. за кв.м в год (без НДС, с учетом эксплуатационных расходов)	14 890 ↑	12 120 ↑

Предложение

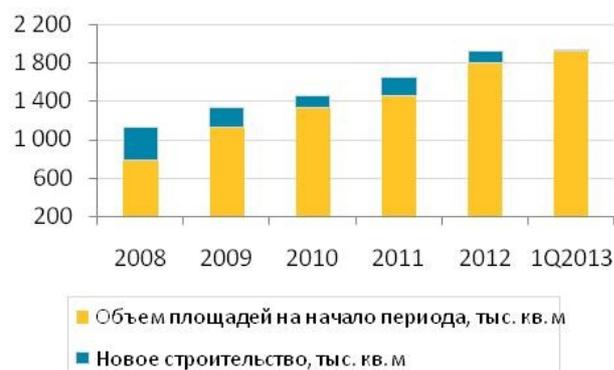
Общий объем рынка качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 1 кв. 2013 г. составил 1938 тыс. кв.м. По итогам 1 кв. 2013 г. было введено всего 15 тыс. кв.м арендопригодных офисных площадей.

Обеспеченность качественными офисными площадями жителей Санкт-Петербурга на 1 000 человек составила около 388 кв.м.

За 1 кв. 2013 г. было введено 15 тыс. кв. м в бизнес-центрах класса В+В (бизнес-центры «Интеграл» и «На маршала Говорова»). Бизнес-центров класса А в Санкт-Петербурге в 1 кв. 2013 года введено не было.

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

Источник: GVA Sawyer



По итогам 1 кв. 2013 г. доля бизнес-центров класса А составляет 25% в общем объеме качественного предложения. Несмотря на то, что в 1 кв. 2013 года не было введено бизнес-центров класса А, в дальнейшем можно прогнозировать постепенное, но не очень значительное, увеличение доли бизнес-центров класса А.

Таблица 2. Знаковые проекты БЦ Санкт-Петербурга, запланированные к вводу в 2013 г.

Источник: GVA Sawyer

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

До конца года должны быть открыты несколько крупных проектов, сроки ввода которых постепенно смещались. Среди таких проектов следует выделить Lider Tower – самое высокое коммерческое здание города, а также проект «Невская ратуша» - крупнейший офисный кластер класса А в центре города.

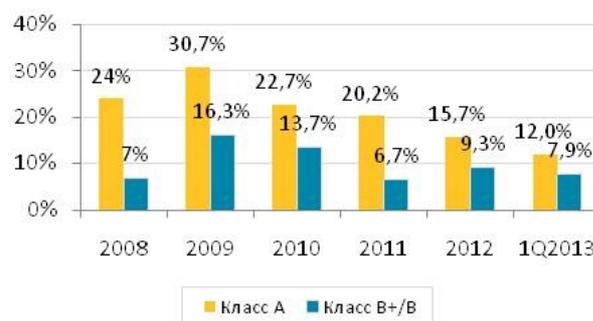
Согласно заявленным планам, в 2013 году должно быть открыто около 245 тыс. кв.м качественных офисных площадей, однако ряд проектов, как и в предыдущие годы, ввести не успеют, поэтому по прогнозам GVA Sawyer в 2013 году рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга увеличится на 200-210 тыс. кв.м. Большая часть новых объектов будет относиться к классу А.

На конец 1 кв. 2013 г. уровень вакантных площадей составил около 12,0% в классе А и 7,9% в классе В+/В.

В среднем по городу к концу 1 кв. 2013 г. уровень вакантных площадей в качественных бизнес-центрах составил 8,9% (выборка бизнес центров составила около 80% (по GLA) от всех бизнес-центров класса А, для класса В+/В –43%).

Рисунок 2. Уровень вакантных площадей

Источник: GVA Sawyer



Количество вакантных площадей за 1 кв. 2013 г. сократилось на 3,7% в классе А и на 1,4% - в классе В+/В. Сокращение среднего уровня вакантных площадей объясняется стабильным спросом при отсутствии нового предложения. Постепенно заполняются крупные объекты, введенные в 2012 году (например такие бизнес-центры в Московском районе около ст.м Электросила-Московские ворота, как «Собрание», «Мегапарк-2»). Достаточно высокая доля вакантных площадей в классе А формируется за счет незанятых помещений в отдельных локациях, в частности за счет незаполненности таких крупных объектов, как «Санкт-Петербург Плаза», «Сенатор 17 линия», «Сенатор Большой пр. В.О.».

В то же время, в 2013 году будет открыто несколько значимых проектов, которые существенно повлияют на рынок, поэтому по итогам года можно ожидать стабилизации вакантных площадей на уровне 13% в классе А, до 6% в классе В+/В.

Среди основных тенденций 1 кв. 2013 г. выделим:

- Задержки с вводом объектов класса А;
- Активизация девелоперской активности, что выразилось в заявлениях о строительстве 10 новых объектов,

совокупной арендопригодной офисной площадью около 125 тыс. кв.м

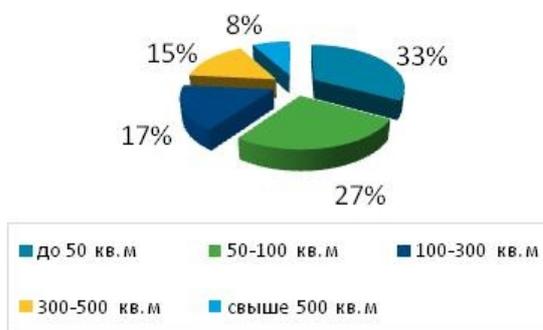
- Постепенное снижение уровня вакантных площадей.

Спрос

Объем чистого поглощения за 1 кв. 2013 г. на офисном рынке Санкт-Петербурга оценивается в 35-40 тыс. кв.м.

Структура спроса по востребованной площади постепенно меняется в сторону уменьшения доли запросов на небольшие помещения. В 1 кв. 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 кв. 2013 г.
Источник: GVA Sawyer



Примеры крупнейших сделок по аренде офисных помещений, анонсированные в 1 кв. 2013 г., приведены в таблице ниже.

Финансовые условия

Средние заявленные арендные ставки по офисным помещениям класса А на конец 1 кв. 2013 г. составили 14 890 рублей за кв. м в год (включая эксплуатационные расходы, без НДС) (+1,2% по сравнению с концом 2012 г.). Для класса В+/В средние арендные ставки за квартал увеличились на 0,9% и составили 12 120 рублей/кв.м.

Таблица 3. Крупнейшие сделки по аренде в БЦ, анонсированные в 1 кв. 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
«ГорКапСтрой»	551	Сенатор, 17-18-я линия
NL International	270	АренаХолл

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

- Ожидаемая покупка компанией «Империя» (сеть бизнес-центров «Сенатор») Фрунзенского универмага у «Сбербанка». Сумма пока еще не закрытой сделки оценивается в \$12-13 млн.

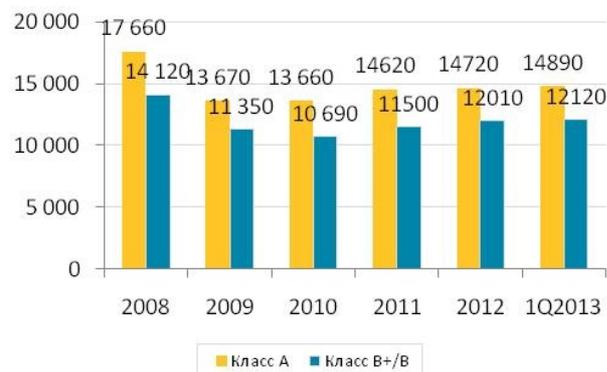
Средний рост ставок сдерживается снижением ставок в отдельных локациях, в частности на Васильевском острове и Петроградской стороне. Это связано со значительным ростом предложения в 2012 году и текущими транспортными ограничениями.

По итогам 2013 года можно ожидать умеренного роста арендных ставок, на

уровне 4-6% в годовом исчислении. Более высокие темпы роста можно ждать в классе А, где очень сильное влияние на рынок может оказать появление проекта «Невская Ратуша».

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