

Краткий обзор рынка

офисной недвижимости Санкт-Петербурга, 1 кв. 2011



Рынок офисной недвижимости

Существенных изменений на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга за 1 кв. 2011 года не произошло. Определилось новое место для будущей штаб-квартиры «Газпром-нефти», растет доля запросов на помещения площадью 50-100 кв.м. Продолжается уменьшение вакантных площадей. При этом, компании замедляют набор персонала, что в ближайшем будущем скажется и на замедлении роста спроса на офисную недвижимость.

Таблица 1 Основные показатели рынка качественной офисной недвижимости по итогам 2011 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+/В	Итого
Объем офисных площадей на конец 1 кв. 2011 г., тыс.кв.м, GLA	423	1086	1509
Структура офисного рынка на конец 1 кв. 2011 г..	28%	72%	100%
Введено в эксплуатацию в 1 кв. 2011 г., тыс. кв.м, GLA	40	9	49
Изменение объема офисных площадей по сравнению с концом 2010 г.	+10,5%	+0,9%	+3,4%
Доля свободных площадей на конец 1 кв. 2011 г.	18,9%	10,7%	12,8%
Изменение доли вакантных площадей на конец 1 кв. 2011г	-3,8%	-3%	-3,2%
Средние арендные ставки на конец 1 кв. 2011г.руб./кв.м/год (без НДС, с учетом эксплуатационных расходов)	13785	10795	11580
Изменение арендных ставок за 1 кв. 2011 г., %	+0,9%	+1,0%	+1,0 %

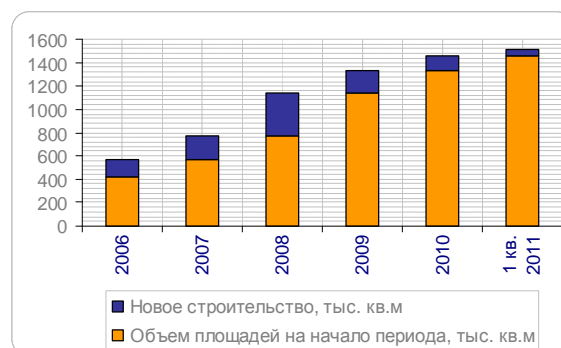
1. Предложение

По итогам 1 кв. 2011 г. в Санкт-Петербурге общий объем качественных офисных площадей классов А и В+/В составил 1509 тыс. кв.м (423 тыс. и 1086 тыс. кв.м соответственно).

За 1 кв. 2011 г. был введен в эксплуатацию 1 бизнес-центр класса А – 1-я очередь офисного комплекса «Санкт-Петербург Плаза», и 1 бизнес-центр класса В+/В – на Белоостровской, 6.

Среди знаковых событий, которые повлияют на рынок офисной недвижимости, следует выделить определение нового места размещения штаб-квартиры компании «Газпром-нефть». Она разместится в Приморском районе, на участке площадью 14 га. Точные параметры проекта пока неизвестны.

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



Следует отметить и неопределенность в сфере градостроительного законодательства, связанная как с включением/исключением Санкт-Петербурга в/из перечня исторических поселений, так и с наличием в зоне регулируемой застройки локальных доминант, которые появились в ПЗЗ и

превышают для охраняемых зон допустимые параметры.

В 2011 году следует ожидать дальнейшего сокращения объемов ввода офисной недвижимости. По итогам года может быть

построено около **120** тыс. кв.м арендопригодных офисных площадей, значительная часть из которых придется на комплекс «Санкт-Петербург Плаза».

Таблица 2 Объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2011г

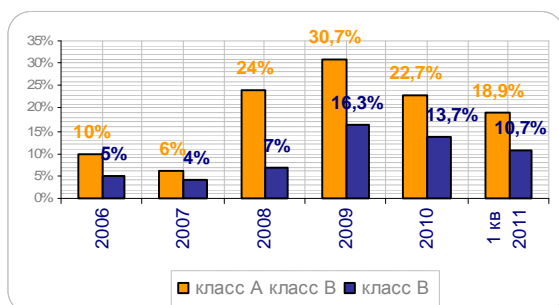
Источник: GVA Sawyer

№	Наименование	Адрес	Общая пл., кв.м	Арендопригодная офисная пл., кв.м
Класс А				
1	Санкт-Петербург Плаза 1-я очередь	Малоохтинский пр., 64	53 950	40 000
Класс В/В+				
2	Белоостровская ул., 6	Белоостровская ул., 6	10010	9300

2. Спрос

Спрос на офисные помещения к концу I кв. 2011 г. вырос по сравнению с 2010 годом. Если в I кв. 2010 года чистое поглощение составило 25 тыс кв.м, а в целом за год - около 157 тыс. кв.м, то в I кв.2011 г. – около 48 тыс. кв.м. Количество вакантных площадей за I кв. 2011 г. уменьшилось на 3,8% в классе А и на 3% в классе В+/В. В среднем по городу по итогам I кв. 2011 года уровень вакантных площадей в качественных бизнес-центрах составил 12,8%¹.

Рисунок 2. Уровень вакантных площадей



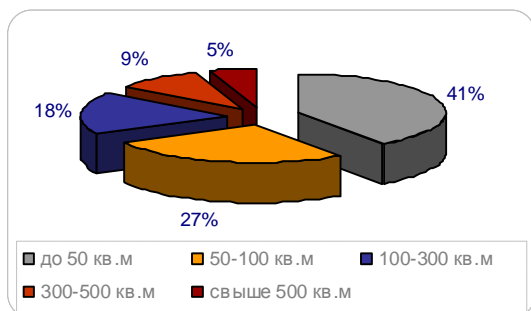
Источник: GVA Sawyer

Значительные пустующие площади наблюдаются только в недавно построенных бизнес-центрах, с крупной и неудачной нарезкой помещений. В бизнес-центрах с мелкой нарезкой, работающих длительное время, уровень вакантных площадей редко превышает 8-10%.

Структура спроса по востребованной площади за I кв. 2011 года изменилась в сторону увеличения запросов на площади от 50 до 100 кв.м. Основной спрос потенциальные арендаторы офисных площадей в течение I кв. 2011 года предъявляли на площади до 50 кв.м (41%) и на площади 50-100 кв.м и 100-300 кв.м - по 27%. Спрос на помещения площадью свыше 500 кв.м – около 5%.

¹ Выборка бизнес центров составила около 78% (по GLA) от всех бизнес-центров класса А, для класса В+/В - около 37%.

Рисунок 3. Структура спроса на офисы в 1 кв. 2011г.



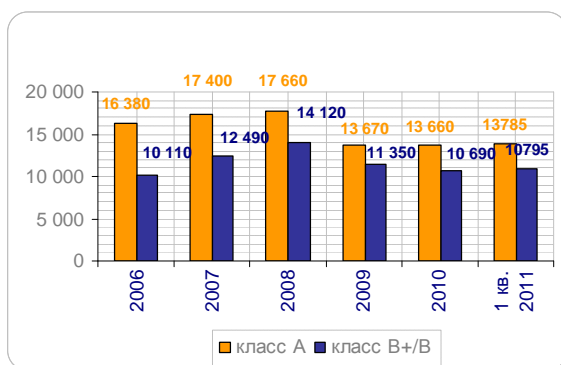
Источник: GVA Sawyer

Среди наиболее знаковых сделок по аренде, произошедших в 1 кв. 2011 г. следует отметить следующие:

- «Водоканал» (центр обслуживания абонентов) арендовал 3700 кв.м в Международном деловом центре «РЕСО»;
- Компания «Ренессанс страхование» арендовала 3500 кв.м в бизнес-центре «Technopolis»;
- Компания «Tebodin Consultants and Engineers» арендовала 750 кв.м. в бизнес-центре «Renaissance Plaza» ;
- Компания ЗАО «Техтранс» арендовала 600 кв.м в бизнес-центре «Балтис Плаза»;
- Компания ЗАО «Комстар-Регион» (структура МТС) арендовала 500 кв.м в бизнес-центре «Сити-Центр».

3. Финансовые условия

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



Источник: GVA Sawyer

Средние заявленные арендные ставки по офисным помещениям класса А на конец 1 кв. 2011 г. составили 13 785 рублей за кв. м в год (включая эксплуатационные расходы, без НДС) (увеличение на 0,9% по сравнению с 2010 г.). Для класса В+/В средние арендные

ставки за год увеличились на 1% и составили 10 795 рублей/кв.м¹.

Офисный рынок Санкт-Петербурга находится в состоянии равновесия, которое продлится, по крайней мере, до конца года.


Из крупных сделок по продаже бизнес-центров, следует выделить планы «Сбербанк капитал» приобрести БЦ «Аэроплаза» в зоне «Пулково-3». Как сообщается на сайте Федеральной антимонопольной службы, в конце декабря ведомство одобрило ходатайство ООО «Сбербанк капитал», просившего разрешение приобрести 100% долей в уставном капитале ООО «Невский проект», которой и принадлежит БЦ «Аэроплаза».

¹ Выборка бизнес центров составила около 77% (по GLA) от всех бизнес-центров класса А, для класса В+/В - около 40%.



Worldwide Offices:

www.gvaworldwide.com

A faint, light blue globe is visible in the background of the text, showing the outlines of continents and latitude/longitude lines.

GVA Kantor
GVA Curzon Partners
GVA Grimley Ltd
GVA Kidder Mathews
GVA City-Concept
GVA Thompson Hennessey & Partners
GVA Project Control Group
GVA Grimley Brussels
GVA ASCO Properties
GVA Robertson
GVA Sawyer
GVA Chicago
GVA Nybolig Erhverv
GVA Cawley
GVA Detroit
GVA Brooklands
GVA Donal O Buachalla
GVA Arthur Rubinstein
GVA Swiss
GVA Redilco
GVA NIRAS
GVA Orco
GVA InReal
GVA Consultimo
GVA Marquette Advisors
GVA Intercapitalis
GVA PCI
GVA Arora & Associates
GVA Emirah
GVA Sollers Solutions
GVA Real-Consult
GVA Property Partners
Van Gool Elburg
GVA Worldwide



GVA Sawyer

Россия, 109240 Москва,
Николаямская улица 13, стр. 17
Дом на Берниковской набережной

тел.: +7 (495) 797-4401, факс: +7 (495) 797-4400
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.ru

GVA Sawyer

Russia 109240 Moscow
Nikoloyamskaya Ul. 13, Str. 17
Bernikovskaya Embankment House

tel.: +7 (495) 797-4401 fax: +7 (495) 797-4400
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.com