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 rectangular block is positioned in the upper left corner of the image.

Краткий обзор
рынка офисной недвижимости
Санкт-Петербурга, 2 кв. 2011 г.

Рынок офисной недвижимости

Существенных изменений на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга за 2 кв. 2011 года не произошло. Продолжается уменьшение вакантных площадей, растет доля запросов на помещения площадью 50-100 кв.м. 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 1 пол. 2011 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+/В	Итого
Объем офисных площадей на конец 1 пол. 2011 г., тыс.кв.м, GLA	435	1099	1534
Структура офисного рынка на конец 1 кв. 2011 г..	28%	72%	100%
Введено в эксплуатацию в 2 кв. 2011 г., тыс. кв.м, GLA	12	13	25
Изменение объема офисных площадей по сравнению с концом 2010 г.	+13,7%	+2,1%	+5,1%
Доля свободных площадей на конец 1 пол. 2011 г.	15,1%	9,2%	10,9%
Изменение доли вакантных площадей за 2 кв. 2011 г.	-3,8%	-1,5%	-2,1%
Средние арендные ставки на конец 1 пол. 2011г.руб./кв.м/год (без НДС, с учетом эксплуатационных расходов)	14 170	10 885	11 815
Изменение арендных ставок за 2 кв. 2011 г., %	+2,8%	+0,8%	+2,1 %

1. Предложение

По итогам 2 кв. 2011 г. в Санкт-Петербурге общий объем качественных офисных площадей классов А и В+/В составил 1534 тыс. кв.м (435 тыс. и 1099 тыс. кв.м соответственно).

За 2 кв. 2011 г. был введен в эксплуатацию 1 бизнес-центр класса А – 2-я очередь бизнес-центра «Сенатор – 17 линия», и 2 бизнес-центра класса В+/В – 2-я очередь бизнес-центра «Елизаветинский» и бизнес-центр в Певческом пер., 12.

По итогам 2011 года может быть построено около 120-130 тыс. кв.м арендопригодных офисных площадей, значительная часть из которых придется на комплекс «Санкт-Петербург Плаза».

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



Таблица 2 Объекты, введенные в эксплуатацию в 2 кв. 2011г

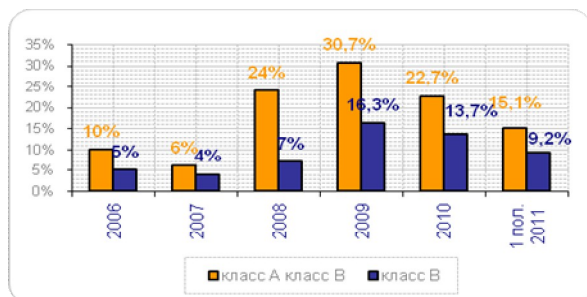
Источник: GVA Sawyer

№	Наименование	Адрес	Общая пл., кв.м	Арендопригодная офисная пл., кв.м
Класс А				
1	Сенатор - 17 линия (2 оч.)	17 линия В.О., 22	16 561	12 200
Класс В/В+				
2	Елизаветинский	13 линия В.О.	3 680	3 300
	Певческий, 12	Певческий пер., 12	11 000	9 500

2. Спрос

Спрос на офисные помещения продолжает расти. Количество вакантных площадей за 2 кв. 2011 г. уменьшилось на **3,8%** в классе А и на **1,5%** в классе В+/В. В среднем по городу по итогам 2 кв. 2011 года уровень вакантных площадей в качественных бизнес-центрах составил **10,9%**¹.

Рисунок 2. Уровень вакантных площадей

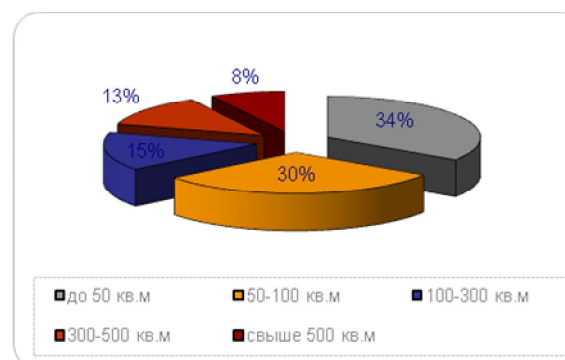


Источник: GVA Sawyer

Структура спроса по востребованной площади за 2 кв. 2011 года изменилась в сторону увеличения запросов на площади от 50 до 100 кв.м и от 300 до 500 кв.м. Пока еще большинство запросов потенциальных арендаторов офисных площадей находятся в категории до 50 кв.м (34%), однако вплотную уже приблизилось количество запросов на площади 50-100 кв.м (30%).

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 во 2 кв. 2011г.



Источник: GVA Sawyer

ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» выкупило половину нового бизнес-центра на Белоостровской улице, 6.

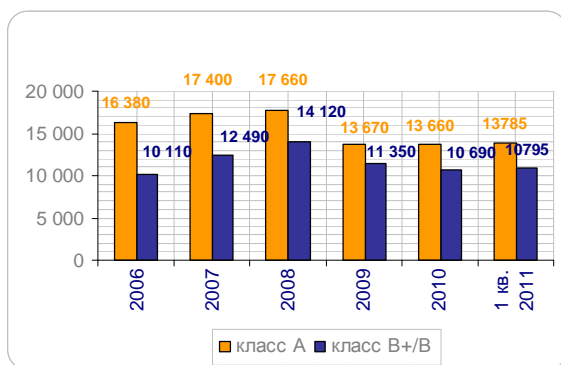
Среди наиболее знаковых сделок по аренде, произошедших во 2 кв. 2011 г. следует отметить следующие:

- Корпорация **Metso** арендовала **3000** кв.м. площадей в бизнес-центре «**Technopolis** Пулково»;
- Компания **NCC** арендовала **1896** кв.м. площадей в бизнес-центре «**Стокманн**»;
- Компания **Coca-Cola** арендовала **1340** кв.м. площадей в бизнес-центре «**Обуховъ-центр**»;
- Компания «**Интервим**» арендовала **1200** кв.м. площадей в бизнес-центре «**Сенатор**» (на ул. Профессора Попова);

- Компания «Элтех СПб» арендовала **1030** кв.м. площадей в бизнес-центре «Technopolis Пулково»;
- Компания **Schneider Electric** арендовала **1000** кв.м. площадей в бизнес-центре «Technopolis Пулково»;
- Компания «Фертоинг» арендовала **1000** кв.м. площадей в бизнес-центре «Technopolis Пулково»;
- Компания «Митлэнд» арендовала **1000** кв.м. площадей в бизнес-центре «Эврика»;
- Компания «Диалог IT» и компания «Корус Консалтинг» арендовали по **800** кв.м. площадей в бизнес-центре «Выборгская застава».

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 2 кв. 2011 г. составили **14 170** рублей за кв. м в

год (включая эксплуатационные расходы, без НДС) (увеличение на **2,8%** по сравнению с концом 1 кв. 2011 г.). Для класса В+/В средние арендные ставки за квартал увеличились на **0,8%** и составили **10 885** рублей/кв.м¹.

Офисный рынок Санкт-Петербурга находится в состоянии равновесия, которое продлится, по крайней мере, до конца года. Ожидать серьезного изменения арендных ставок в течение 3 квартала не стоит, основной рост ставок будет наблюдаться в 4 квартале 2011 года.

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

GVA Worldwide

Австралия
Австрия
Бельгия
Болгария
Китай
Кипр
Дания
Эстония
Финляндия
Германия
Греция
Гонконг
Венгрия
Индия
Ирландия
Италия
Литва
Нидерланды
Новая Зеландия
Польша
Португалия
Румыния
Россия
Швеция
Швейцария
Соединенное
Королевство
Соединенные Штаты

Контакты GVA Sawyer

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Николаямская, 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-spbgvasawyer.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

Т: +7 (495) 797-4401
info@gvasawyer.com