

Краткий обзор рынка

офисной недвижимости Санкт-Петербурга, 2010



Рынок офисной недвижимости

Во второй половине 2010 года рынок офисной недвижимости впервые с начала кризиса показал положительную динамику. Это выразилось в снижении уровня вакантных площадей, росте арендных ставок, увеличении арендуемой площади. На рынке по прежнему мало новых арендаторов, рост рынка происходит за счет расширения существующих компаний. В 2010 году особое развитие получила деловая зона около аэропорта, были введены в эксплуатацию одни из самых технологичных бизнес-центров Санкт-Петербурга - «Technopolis» и «Пулково скай». Крайне важным событием 2010 года для рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга стал отказ от строительства «Охта центра» на Охтинском мысу.

Таблица 1 Основные показатели рынка качественной офисной недвижимости по итогам 2010 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+/В	Итого
Объем офисных площадей на конец 2010 г., тыс. кв. м, GLA	383	1077	1460
Структура офисного рынка на конец 2010 г.	26%	74%	100%
Введено в эксплуатацию в 2010 г., тыс. кв. м, GLA	40	85	125
Изменение объема офисных площадей по сравнению с концом 2009 г.	+11,8%	+8,5%	+9,4%
Доля свободных площадей на конец 2010 г.	22,7%	13,7%	16,1%
Изменение доли вакантных площадей за 2010 г.	-8,0%	-2,6%	-3,9%
Средние арендные ставки на конец 2010 г., руб./кв. м/год (без НДС, с учетом эксплуатационных расходов)	13 660	10 690	11 470
Изменение арендных ставок за 2010 г., %	-0,1%	-5,8%	-4,0%

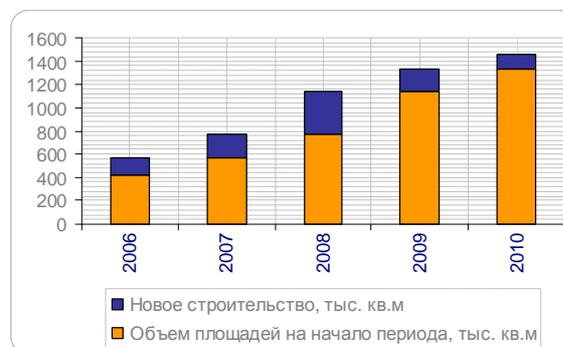
1. Предложение

По итогам 2010 г. в Санкт-Петербурге общий объем качественных офисных площадей классов А и В+/В составил 1 460 тыс. кв. м (383 тыс. и 1077 тыс. кв. м соответственно).

За 2010 г. было введено в эксплуатацию 4 бизнес-центра класса А (совокупная арендопригодная площадь – 40,2 тыс. кв. м) и 7 бизнес-центров класса В+/В (совокупная арендопригодная площадь – 84,8 тыс. кв. м).

Треть от введенного объема приходится на Московский район, за счет расположенных в зоне влияния аэропорта комплексов «Technopolis» и «Пулково скай». Следует отметить, что в 2010 году зона вокруг аэропорта начала активно развиваться.

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



В 2011 году следует ожидать дальнейшего сокращения объемов ввода офисной

недвижимости. По итогам года может быть построено около **110** тыс. кв.м арендопригодных офисных площадей.

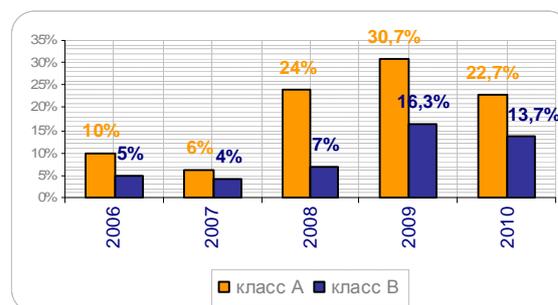
Таблица 2 Объекты, введенные в эксплуатацию в 2010 г.
Источник: GVA Sawyer

№	Наименование	Адрес	Общая пл., кв.м	Арендопригодная офисная пл., кв.м
Класс А				
1	Technopolis	Пулковское шоссе, 40, к.4, лит. А	22 780	15 950
2	Сенатор - 18 линия (2 оч.)	18 линия В.О., 29, лит. А и В.	14800	11100
3	Quatro Corti	Почтамтская ул., 3-5	18900	8000
4	Stockmann Nevsky Centre	Невский пр., 114-116	97 000	5 200
	Итого		153 480	40 250
Класс В+/В				
5	Пулково скай (2-я очередь)	Внуковская ул., 2	33 260	26 500
6	Гулливер - 2 оч.	Торфяная дорога, 7	25 500	18 000
7	Лайнер	Вербная ул., 27	15 770	11000
8	Гельсингфорский	Гельсингфорсская ул., 2	11 980	10 000
9	Вант	Обуховской Обороны пр., 120, лит.3, И	11 500	8 000
10	Марбел	Седова ул,11, к.2	8 880	7 500
11	Тусар	Корпусная/Пионерская улицы	5 000	3 800
	Итого		111 890	84 800

2. Спрос

Спрос на офисные помещения в **2010** г. существенно вырос по сравнению с **2009** годом. Если в **2009** году чистое поглощение составило около **63** тыс. кв.м, то в **2010** году – **157** тыс. кв.м. Количество вакантных площадей за год уменьшилось на **8,0%** в классе А и на **2,6%** в классе В+/В. В среднем по городу по итогам **2010** года уровень вакантных площадей в качественных бизнес-центрах составил **16,1%**¹. В результате в текущих ценах объем спроса на качественные офисные помещения составляет около **1,25** млн кв.м.

Рисунок 2. Уровень вакантных площадей



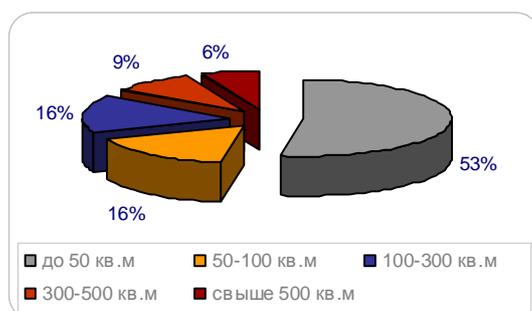
Источник: GVA Sawyer

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 **10-12%**.

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

Основной спрос потенциальные арендаторы офисных площадей в течение 2010 года предъявляли на площади до 50 кв.м (53%) и на площади 50-100 кв.м и 100-300 кв.м - по 16%. Спрос на помещения площадью свыше 500 кв.м – около 6%. При этом во 2 полугодии 2010 года структура спроса претерпела существенные изменения в сторону увеличения площади. Доля запросов на помещения, площадью свыше 500 кв.м достигла 10%. Рост доли спроса на крупные помещения произошел не за счет снижения спроса на помещения до 50 кв.м, а именно за счет увеличения количества запросов на средние и крупные помещения.

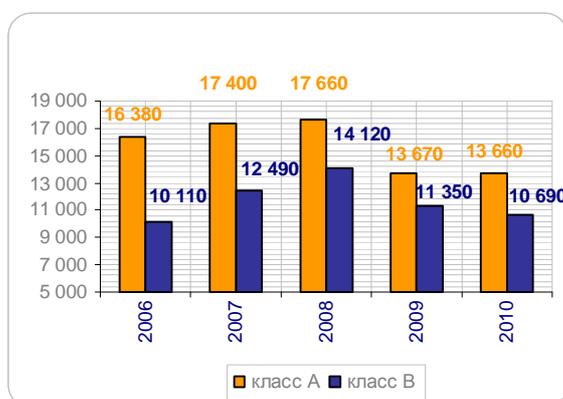
Рисунок 3. Структура спроса на офисы в 2010г.



Источник: GVA Sawyer

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

Среди наиболее знаковых сделок по аренде, произошедших в 2010 году следует отметить следующие:

- Страховая компания «Регион» арендовала 2 тыс. кв.м в бизнес-центре «Арена Холл»;
- Компания «БалтНефтеПродукт» арендовала 2,1 тыс. кв.м в бизнес-центре «Фидель»;
- Компания «Маэрск» арендовала 1,5 тыс. кв.м в бизнес-центре «Kellerman»;
- Компания «Деловые линии» арендовала 5 тыс. кв.м в бизнес-центре «Пулково Скай»;
- Компания «Логистика Северо-Европейских газопроводов» арендовала 1,5 тыс. кв.м в бизнес-центре «Сенатор» на 18-й линии;
- Компания «Медстрой» арендовала 1,5 тыс. кв.м в бизнес-центре «Сенатор» на 18-й линии;
- Компания «Адривер» арендовала 2,5 тыс. кв.м в бизнес-центре «Антарес»;
- Компания «МедСвисс» арендовала 2 тыс. кв.м в МДЦ «РЕСО»;
- Страховая компания «Эрго Русь» арендовала 1,7 тыс. кв.м в бизнес-центре «Антарес».

Средние заявленные арендные ставки на офисные помещения класса А составили по итогам 2010 года 13 660 рублей за кв. м в год (включая эксплуатационные расходы, без НДС) (падение за 2010 г. на 0,1%). Для класса В+/В средние арендные ставки за год уменьшились на 5,9% и составили 10 690 рублей/кв.м².

Однако основное падение арендных ставок пришлось на 1 кв. 2010 года, после чего ставки стабилизировались, а в отдельных объектах начался их рост.

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 приобретение компанией Renaissance Development торгово-

офисного комплекса **Regent Hall** (переименован в **Renaissance Hall**). Стоимость сделки составила **\$25,5** млн, ставка капитализации – **12%**.

Кроме того, продан бизнес-центр **B&D** на наб. Макарова, **32**. По неподтвержденной информации, покупателем выступил фонд **Jensen Russian Real Estate Fund II**.

ⁱ 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

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