

Обзор рынка

офисной недвижимости Санкт-Петербурга
за 2 кв. 2010 г.



Рынок офисной недвижимости

Таблица 1 Основные показатели рынка качественной офисной недвижимости по итогам 2 кв. 2010 г.

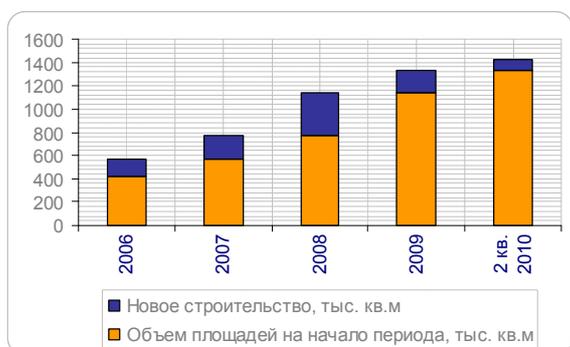
Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+/В	Итого
Объем офисных площадей на конец 2 кв. 2010 г., тыс. кв. м, GLA	361	1064	1425
Структура офисного рынка на конец 2 кв. 2010 г.	24%	76%	100%
Введено в эксплуатацию во 2 кв. 2010 г., тыс. кв. м, GLA	19	45	30
Изменение объема офисных площадей по сравнению с 1 кв. 2010 г.	5,6%	4,5%	4,7%
Доля свободных площадей на конец 2 кв. 2010 г.	31,3%	15,3%	19,4%
Изменение доли вакантных площадей за 2 кв. 2010 г.	+0,1%	+1,0%	+0,9%
Средние арендные ставки на конец 2 кв. 2010 г., руб./кв. м/год (без НДС, с учетом эксплуатационных расходов)	13 215	10 670	11 320
Изменение арендных ставок за 2 кв. 2010 г., %	-2,6%	-1,9%	-2,1%

1. Предложение

По итогам 2 кв. 2010 г. в Санкт-Петербурге общий объем качественных офисных площадей классов А и В+/В составил 1 425 тыс. кв. м (361 тыс. и 1 064 тыс. кв. м соответственно).

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



Источник: GVA Sawyer

За 2 кв. 2010 г. было введено в эксплуатацию 2 бизнес-центра класса А (совокупная арендопригодная площадь – 19,1 тыс. кв. м) и 3 бизнес-центра класса В+/В (совокупная арендопригодная площадь – 45 тыс. кв. м). Все введенные объекты расположены в разных районах города.

В настоящее время в Петербурге среди действующих бизнес-центров классов А и В около 70% офисов сосредоточено в историческом центре города и в зонах, непосредственно примыкающих к нему. За последние 2,5 года наибольшее увеличение офисных площадей произошло в Петроградском, Центральном и Московском районах города. В 2009 году основной ввод офисных площадей пришелся на Адмиралтейский, Василеостровский и Приморский районы.

Таблица 2 Объекты, введенные в эксплуатацию во 2 кв. 2010 г.

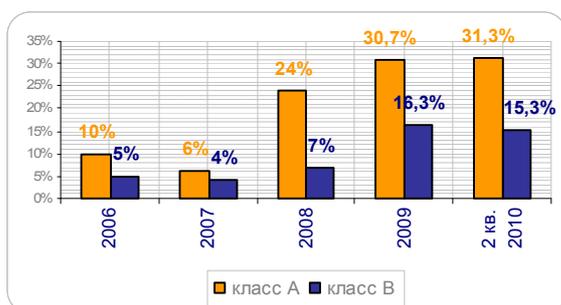
Источник: GVA Sawyer

№	Наименование	Адрес	Общая пл., кв.м	Арендопригодная офисная пл., кв.м
Класс А				
1	Сенатор - 18 линия (2 оч.)	18 линия В.О., 29, лит. А и В.	14 800	11 100
2	Quatro Corti	Почтамтская ул., 3-5	18 900	8000
	Итого		33 700	19 100
Класс В+/В				
3	Пулкovo ской (2-я очередь)	Внуковская ул., 2	33 260	26 500
4	Лайнер	Вербная ул., 27,	15 770	11 000
5	Марбел	Седова ул,11, к.2	8 880	7500
	Итого		57 910	45 000

2. Спрос

Спрос на офисные помещения в 2 кв. 2010 г. не изменился по сравнению с концом 1 кв. 2010 года. Количество вакантных площадей за квартал выросло на 0,1% в классе А и на 1,0% в классе В+/В, что в пределах статистической погрешности. В среднем по городу по итогам 2 кв. 2010 года уровень вакантных площадей составил 19,4%¹. В результате в текущих ценах объем спроса на качественные офисные помещения составил к концу года около 1 млн кв.м.

Рисунок 2. Уровень вакантных площадей



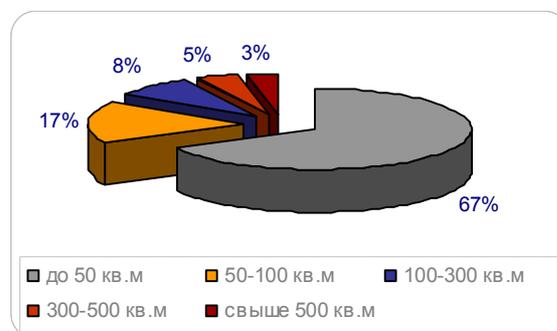
Источник: GVA Sawyer

Значительные пустующие площади наблюдаются только в недавно построенных бизнес-центрах, с крупной нарезкой помещений. В бизнес-центрах с мелкой

нарезкой, работающих длительное время, уровень вакантных площадей редко превышает 10-12%.

Основной спрос потенциальные арендаторы офисных площадей в течение 2 кв. 2010 года предъявляли на площади до 50 кв.м (67%) и на площади 50-100 кв.м - 17%. Спрос на помещения площадью свыше 500 кв.м – около 3%. В сравнении с 1 кв. 2010 года уменьшилась доля спроса на помещения площадью 100-300 кв.м, однако уменьшение доли произошло скорее за счет увеличения абсолютного объема спроса на офисы другой площади.

Рисунок 3. Структура спроса на офисы в 2 кв. 2010г.



Источник: GVA Sawyer

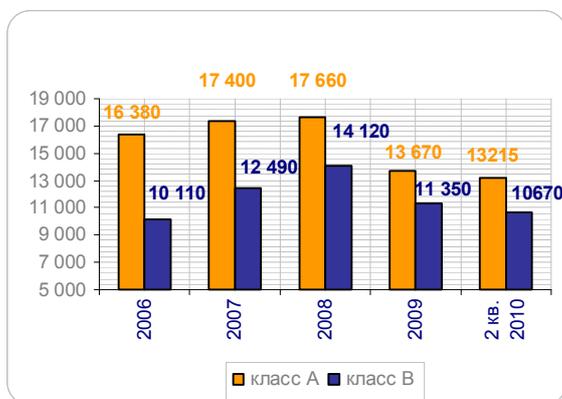
¹ Выборка бизнес центров составила около 78% (по GLA) от всех бизнес-центров класса А, для класса В+/В - около 37%.

Среди наиболее знаковых сделок по аренде, произошедших в 2 кв. 2010 года следует отметить следующие:

- 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 WebPlus арендовала 1,2 тыс. кв.м в бизнес-центре на ул. Заслонова, 7;
- Компания «Пронто-Петербург» арендовала 1 тыс. кв.м в бизнес-центре «Сенатор» на 18-й линии;
- Компания Pratt&Whitney арендовала 1 тыс. кв.м в бизнес-центре на ул. Жуковского, 3.

2.3. 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 на офисные помещения класса А составили по итогам 2 кв. 2010 года 13 215 рублей за кв. м в год (включая эксплуатационные расходы, без НДС) (падение за 2 кв. 2010 г. на 2,6%). Для класса В+/В средние арендные ставки с начала года уменьшились на 1,9% и составили 10 670 рублей/кв.м¹.

Стоит отметить, что по итогам проведенного во 2 кв. 2010 г. GVA Sawyer совместно с КИМГ исследования относительно спроса на офисную недвижимость, выявилась следующая тенденция. Компании уже сократили затраты на офисную недвижимость и в дальнейшем большинство компаний не предполагает изменения затрат на недвижимость, либо предполагают сохранение общего бюджета на недвижимость при оптимизации структуры занимаемых помещений. При этом многие планируют дополнительный набор персонала, что приведет к росту спроса на офисную недвижимость.

В целом на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга закончился период демпингового снижения цен, прайсы в рекламах уже совпадают с реальным уровнем ставок. Конечно, для крупных арендаторов возможны скидки, однако управляющие уже не готовы предоставлять скидки всем подряд.

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

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

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,
Николаянская 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

Представительство в Санкт-Петербурге
Россия, 190031 Санкт-Петербург,
ул. Ефимова, д. 4а БЦ «Мир», офис 330

тел./факс: +7 (812) 334-9392
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.ru