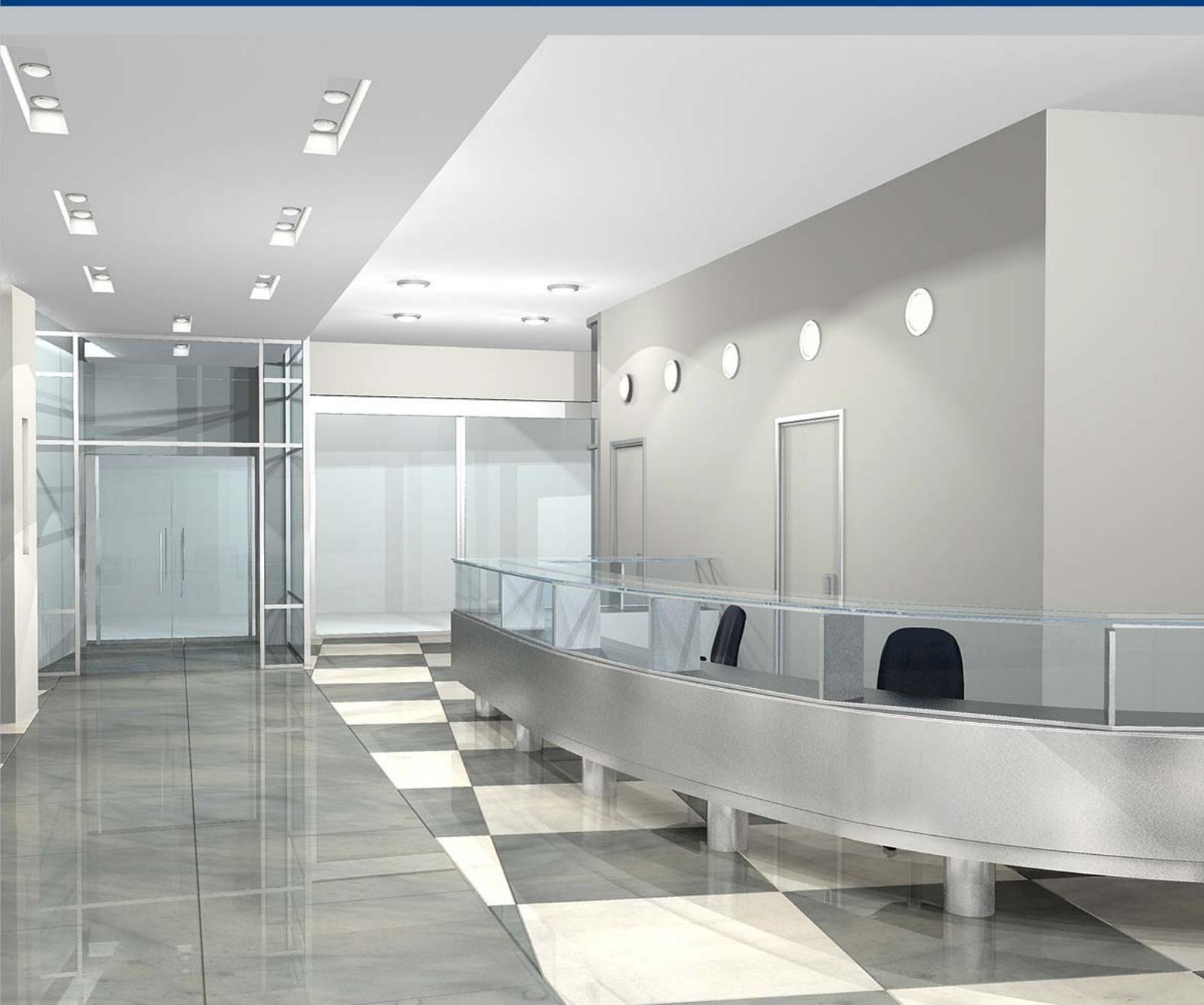


Анализ рынка

ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2006 Г.

Подготовлено GVA Sawyer



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В 1 ПОЛУГОДИИ 2006 ГОДА

В настоящее время рынок офисной недвижимости в Санкт-Петербурге находится в стадии активного роста – объем офисных площадей увеличивается высокими темпами, повышается качественный уровень объектов. Основными чертами этого рынка являются сегодня увеличение доли нового строительства по сравнению с реконструкцией, масштабность новых проектов, а также стабильно высокий уровень заполняемости офисных центров.

Таблица 1. Офисный рынок Санкт-Петербурга в 1 полугодии 2006 года

Основные показатели	Класс «А»	Класс «В»	Класс «С»
Общий объем площадей, тыс. кв.м	68	419	600
Уровень заполняемости площадей, %	97%	94%	95%
Средние арендные ставки, \$/кв.м/год без НДС ¹	635 \$	394 \$	266 \$
Цены продажи, \$ кв.м	2500-3500	1500-2500	950-1500

¹ – средневзвешенные ставки, в \$ по курсу 27 руб., с учетом эксплуатационных расходов (согласно петербургской практике, отдельно эти расходы не выделяются)

1. Предложение

1.1. Структура офисного рынка

По состоянию на начало июля 2006 года в Санкт-Петербурге общий объем качественных офисных площадей классов «А» и «В» составил 487 тыс. кв.м.

Что касается офисов класса «С», то на сегодняшний день практически невозможно точно оценить объем этого сегмента. В связи с общим подъемом офисного рынка многие предприятия/организации ремонтируют имеющиеся в их собственности корпуса (в основном это качественный косметический ремонт), организуют управление объектами и сдают их в аренду. Большинство таких объектов не фигурируют в листингах, поэтому информация об их площадях или даже об их существовании отсутствует. Сегмент «С» можно считать наполовину «теневым».

Этим объясняется расхождение многих петербургских аналитиков во мнениях относительно емкости офисного сегмента «С». Согласно нашим оценкам объем рынка офисов класса «С» составляет около 600 тыс. кв.м.

Таким образом, общее предложение офисных площадей классов «А», «В» и «С» в сегодня составляет около 1 087 тыс. кв.м.

В Санкт-Петербурге в настоящее время функционирует более 200 офисных центров классов «А», «В» и «С», которые вводились в эксплуатацию в разные годы. Их качественный уровень существенно различается даже в пределах одного класса: в классе «В» формируется категория «В+», а в классе «С» - категория «С+».

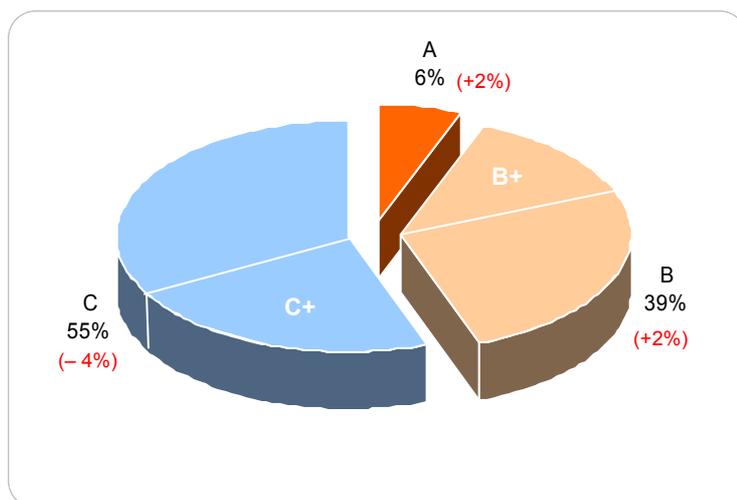
«В+» – это вновь построенные или полностью реконструированные здания с первоклассной архитектурной концепцией и современным уровнем инженерно-технической оснащенности, управляемые профессиональной компанией, которые по каким-либо причинам не соответствуют сегодняшним представлениям о классе «А» (простота отделки офисов, невысокие потолки и т.п.). К ним относятся, например, БЦ «Сити-центр», БЦ «Сенатор».

Анализ рынка офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга за 1 полугодие 2006 г.

«С+» – офисные центры, которые по техническим характеристикам и расположению находятся на уровне класса «С», но имеют безупречную деловую репутацию, продуманную концепцию, оригинальный дизайн входной группы и общественных зон, развитую инфраструктуру и разнообразный сервис, а также профессиональное управление. К ним относятся, например, БЦ «Эврика», ДЦ «Сампсониевский», БЦ «Н49».

Структура офисного рынка, с изменениями по сравнению с 2005 годом, представлена ниже.

Рис. 1. Структура офисного рынка Санкт-Петербурга (классы) по состоянию на июль 2006 года и ее изменение по сравнению с концом 2005 года



Таким образом, объем офисов класса «С» по-прежнему составляет более половины рынка города, даже несмотря на то, что, в отличие от классов «А» и «В», новых объектов этого уровня в 1 полугодии 2006 года на рынок выведено не было.

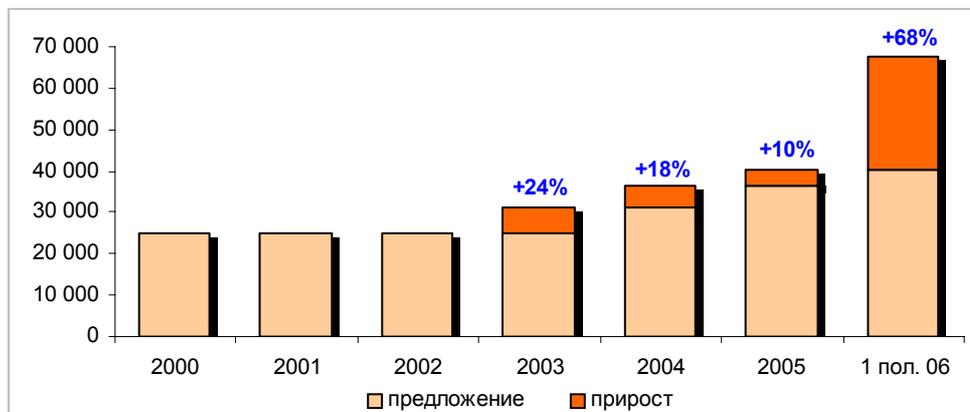
1.2. Новые объекты, введенные в 1 полугодии 2006 года

В 1 полугодии офисный рынок Санкт-Петербурга увеличился на 8% - было введено в эксплуатацию 78 тыс. кв.м офисов классов «А» и «В».

В классе «А» появилось 7 новых объектов, общей офисной площадью 29 тыс. кв.м. Таким образом, сегмент «А» за эти месяцы увеличился на 68%. Такой резкий рост сегмента «А» в Петербурге отмечен впервые (см. Рисунок 2.).

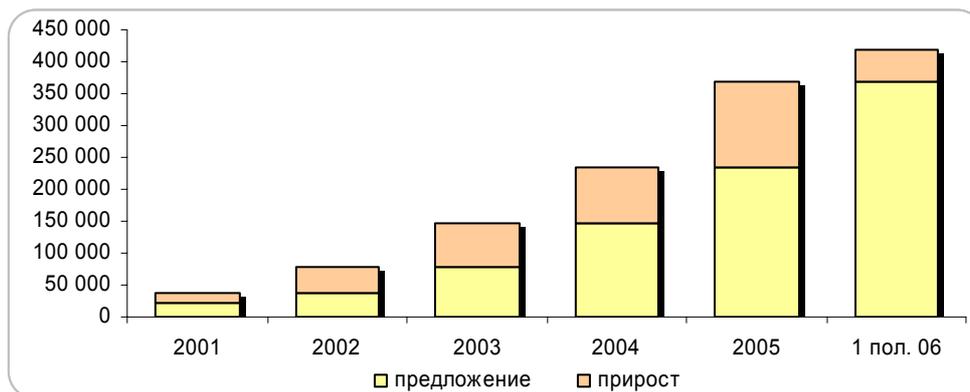
Рис. 2. Динамика предложения офисов класса «А» в Санкт-Петербурге

Анализ рынка офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга за 1 полугодие 2006 г.



Класс «В» увеличился в 1 полугодии 2006 г. на 14% - было введено 10 бизнес-центров общей офисной площадью 51 тыс. кв.м.

Рис. 3. Динамика предложения офисов класса «В» в Санкт-Петербурге



Всего за 1 полугодие 2006 года на офисный рынок выведены 16 новых объектов. Их перечень приведен далее, в Таблице 2.

Таблица 2. Офисные объекты, введенные в эксплуатацию в 1 полугодии 2006 года

Наименование	Адрес	Площадь офисов, кв.м	Ставки аренды, \$/кв.м в год ¹
Класс «А»			
Северная столица – 2 оч.	Волынский пер., 3	5 200	678
Магнус («Ruric AB»)	9 линия В.О., 34	7 000	504
Густав («Ruric AB»)	Средний пр. В.О., 36	3 700	504
Оскар («Ruric AB»)	наб. р. Фонтанки, 13	2 900	693
Строгановский («Корпорация С»)	Невский пр. 19	1 185	813
Сенатор («Империя»)	Садовая ул., 10	1 700	622
Сенатор («Империя»)	ул. Чайковского, 1	7 000	622
Класс «В»			
Респект (В+)	Детская ул., 5а	3 100	446
Форум	ул. Б.Разночинная, 30	4 000	280

Анализ рынка офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга за 1 полугодие 2006 г.

БЦ Балтийского завода	23 линия В.О., 2	10 000	386
Гренадерский (В+)	Выборгская наб., 45	6 600	390
Лахта	ул. Оптиков, 4	3 000	339
Истен – 2 оч.	пр. Шаумяна, 8	4 000	279
Призма-центр	Воронежская ул., 5	8 300	400
Лидваль-холл (В+)	ул. Льва Толстого, 2	2 512	продажа
Сенатор – 1 оч. (В+)	ул. Проф.Попова, 37	2 000	411
Lipsanen group (бизнес-парк)	Ул. Софийская, 8	3 000	342

¹ - средние ставки по данному БЦ, с учетом эксплуатационных расходов, без НДС, принятый курс \$ = 27 руб.

1.3. Основные деловые районы Санкт-Петербурга

В настоящее время в Санкт-Петербурге основные деловые районы формируются в историческом центре города и около него, а также вдоль набережных Невы и Большой Невки. В удаленных от центра зонах качественных офисных центров существенно меньше, но, тем не менее, в последние 1-2 года девелоперы активизируются и в этих направлениях.

Рис. 4. Основные сформировавшиеся деловые районы Санкт-Петербурга



В настоящее время в Петербурге среди действующих бизнес-центров классов «А» и «В» около 88% офисов сосредоточено в историческом центре города и в зонах, непосредственно примыкающих к нему.

Рис. 5. Распределение офисных площадей классов «А» и «В» по основным деловым районам, июль 2006 года

Анализ рынка офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга за 1 полугодие 2006 г.



Основная концентрация офисных площадей наблюдается в Центральном и Петроградском районах, однако большая девелоперская активность наблюдается также в Василеостровском районе – в 1 полугодии 2006 года он на 2-м месте после «центра» по вводу новых площадей.

1.4. Прогнозы предложения

По состоянию на июль 2006 года заявлено на ввод в 2 полугодии до 111 тыс. кв.м офисных площадей классов «А» и «В», из которых класс «А» - 22 тыс.кв.м. Среди этих объектов следует выделить 3 бизнес-центра, которые являются вновь построенными зданиями, обеспеченными всеми современными инженерными системами, со свободными планировками, развитой инфраструктурой и выгодным расположением.



Веда-хаус (класс «А»), Петроградская наб., 20.

Расположение: на берегу Б.Невки, в окружении престижных БЦ.
Девелопер: ЗАО «Веда-Система».

Объект уже прошел Госкомиссию, начаты отделочные работы.
Общая площадь – 21 000 кв.м, офисная – 8000 кв.м.

Инфраструктура: ресторан-пивоварня, библиотека, 2 корта, салон красоты, оздоровительный центр с бассейном, апартаменты, 2 конференц-зала по 124 места. Есть подземный паркинг на 44 м/м и гараж на 80 а/м.



Регент-холл (класс «В+»), Владимирский пр., 23

Расположение: в 5 мин. ходьбы до Невского пр., непосредственно около метро и ТЦ «Владимирский пассаж».

Девелопер: ЗАО «Фастком»

Объект уже прошел Госкомиссию, начаты отделочные работы.
Общая площадь – 11 600 кв.м, офисная – 6000 кв.м.

Инфраструктура: торговые 1-3 этажи, кафе и рестораны, многоуровневый паркинг.



Alia Tempora (класс «В+»), Невский пр., 104.

Расположение: непосредственно около отеля «Novotel» 4* и в 3 мин. ходьбы до метро.

Девелопер: «Jaako Poyry Group»

Общая площадь – 8500 кв.м, офисная – 5700 кв.м.

Госкомиссия по объекту назначена в 3 кв.2006 г., а отделочные работы завершатся в 4 кв. 2006 г.

Инфраструктура: кафе, ресторан, торговая галерея, конференц-зал (50 мест). На территории охраняемая парковка на 60 м/м.

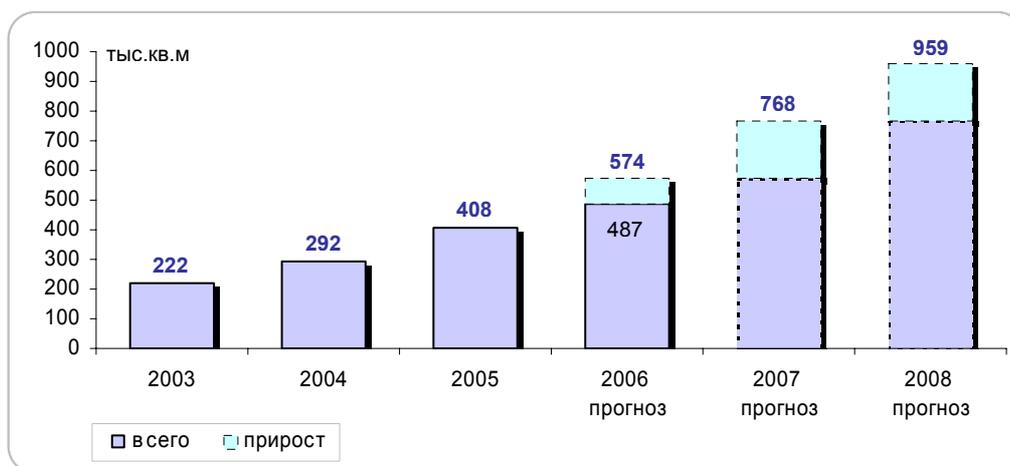
Анализ рынка офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга за 1 полугодие 2006 г.

Практика показывает, что почти у половины новых объектов сроки ввода в эксплуатацию, заявленные девелоперами, сдвигаются как минимум на 1 квартал. Таким образом, более чем вероятно, что ввод до 50% проектов, заявленных на 4 квартал 2006 года, будет перенесен на начало 2007 года. С учетом этого, во 2 полугодии 2006 года следует ожидать ввода лишь 86,5 тыс. кв.м офисов класса «А» и «В».

Помимо проектов, заявленных на ввод в 2006 году, в ближайшие 3-4 года девелоперы планируют вывести на петербургский рынок еще около 500 тыс. кв.м. офисов классов «А» и «В». Однако будут ли проекты реализованы в заявленные сроки, пока неизвестно. Тем не менее, с учетом заявленных сроков и возможного их переноса на 1 квартал, можно утверждать, что к концу 2008 года общий объем офисов классов «А» и «В» приблизится к 1 млн. кв.м.

Прогноз предложения офисов класса «А» и «В» до 2008 года представлен далее.

Рис. 6. Прогноз предложения офисных помещений класса «А» и «В» в Санкт-Петербурге в ближайшие годы



2. Коммерческие условия

Ставки аренды по классу «А» находятся в диапазоне 504-819 \$/кв.м в год (без НДС, с учетом эксплуатационных расходов). Ставки по классу «В» - в диапазоне 245-600 \$/кв.м в год, а в классе «С» - в диапазоне 170-428 \$/кв.м в год.

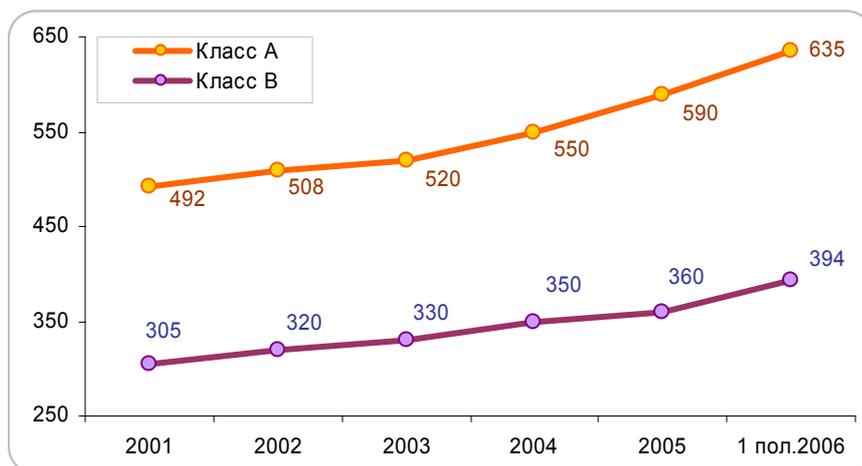
В 1 полугодии 2006 года арендные ставки по офисным площадям класса «А» и «В» в сопоставимых с 2005 годом ценах увеличились среднем на 4%.

В основном этот рост был обусловлен вводом новых высококачественных объектов с более высокими ставками, а также тем, что в связи с колебаниями курса доллара США во многих офисных центрах произошел пересмотр ставок и исчисление их не в \$, а в иных единицах (например, рубли, у.е. КУГИ = 35 руб., Евро, среднее между \$ и Евро и пр.).

Анализ рынка офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга за 1 полугодие 2006 г.

В целом, можно ожидать, что по итогам 2006 года реальный рост ставок не превысит 10%, поскольку динамика их изменения за последние годы отражает наметившуюся стабилизацию.

Рис. 7. Динамика ставок аренды по офисам классов «А» и «В» (в \$/кв.м в год без НДС)



3. Спрос

3.1. Основные параметры спроса

В бизнес-центрах класса «А» и «В+» основными арендаторами являются крупные российские и иностранные компании. Наиболее популярный размер офисов в таких бизнес-центрах 200-500 кв.м. В классе «В» большинство компаний занимают офисы 100-200 кв.м. В классе «С» традиционно располагаются в основном мелкие арендаторы (50-150 кв.м).

Однако сегодня происходит увеличение спроса на крупные блоки более 500-1000 кв.м. Таким образом, отмечается тенденция к укрупнению арендуемых офисных площадей. В основном, такой спрос формируют банки, страховые компании, крупные торговые фирмы, фирмы IT-индустрии. В 1 полугодии 2006 года было заключено немало знаковых сделок по заключению договоров аренды.

Таблица 3. Некоторые крупные сделки по аренде офисов в 1 полугодии 2006 года

Компания	Наименование БЦ	Адрес БЦ	Площадь офиса, кв.м
КИТ-финанс	Невский, 38 («А»)	Невский пр., 38	3500
Балтинвестбанк	Лангензипен («А»)	ул. М.Монетная, 2	2900 (предварит. дог.)
Импэкс-банк	Сенатор («А»)	Садовая ул., 10	2500 (все здание)
Натур-Продукт	Сенатор («В+») -1 оч.	ул. Проф. Попова, 37	2100 (все здание)
МТС	Сенатор («В+»)	ул. Чапаева, 15	1 600

Заметной тенденцией становится также повышение требований арендаторов к техническим характеристикам и инфраструктуре комплекса.

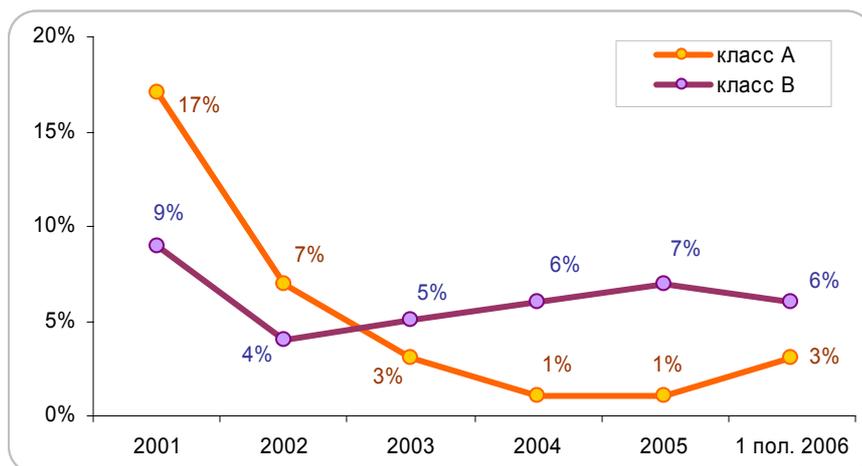
Что касается наиболее популярных у арендаторов направлений, то это в первую очередь Центральный, Адмиралтейский, Василеостровский и Петроградский районы.

Анализ рынка офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга за 1 полугодие 2006 г.

3.2. Соотношение спроса и предложения

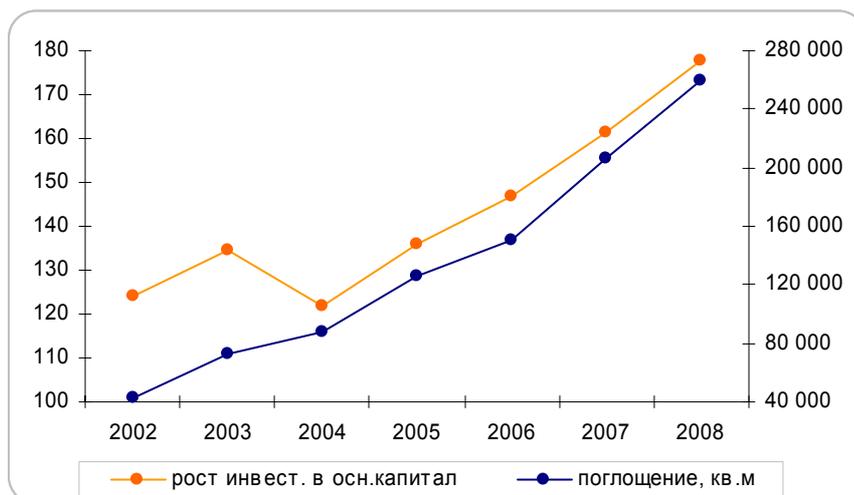
Спрос на офисные помещения в 1 полугодии 2006 г. остается стабильно высоким. Общий уровень заполняемости офисов классов «А» и «В» составил 94%. Динамика заполняемости по классу «А» и классу «В» представлена далее.

Рис. 8. Уровень вакантных площадей в офисных центрах классов «А» и «В», %



Корреляционный анализ зависимости между темпами роста инвестиций в основной капитал компаний Санкт-Петербурга и объема поглощения офисных площадей (разница между объемами заполненных площадей в конце периода и в начале периода) показал наличие тесной связи между этими показателями. Поэтому на основании прогнозных данных Администрации города по темпам роста инвестиций в основной капитал до 2008 года было выявлено, что общий уровень заполняемости офисов «А» и «В», при заявленных темпах ввода объектов, сохранится на уровне 95% к концу 2008 года.

Рис. 9. Динамика роста инвестиций в основной капитал и объема поглощения с прогнозом до 2008 года



4. Основные тенденции и события на офисном рынке

1. Продолжается тенденция редевелопмента промышленных зданий. Многие введенные в последнее время бизнес-центров – результат редевелопмента фабрик, заводских корпусов.

Анализ рынка офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга за 1 полугодие 2006 г.

А многие промышленные предприятия планируют вывод части своих площадей на рынок коммерческой недвижимости, в том числе и офисной. Например, в начале 2006 года была окончательно сформирована концепция нового делового квартала «Выборгская набережная», образованного на территории фабрики «Красная Заря». Здесь уже действует бизнес-центр класса «С» (офисы - 7000 кв.м), в апреле 2006 года открылся бизнес-центр класса «В» «Гренадерский» (6600 кв.м). К концу 2007 году также откроется бизнес-центр класса «В» «Гельсингфорсский» (офисы - 7000 кв.м).

2. Тенденция формирования деловых зон вне центральных районов города. Серьезные ограничения по застройке центра Петербурга приводят к тому, что процесс децентрализации идет в городе очень быстрыми темпами. Осваиваются зоны вдоль набережных Невы в разных районах города, зоны, тяготеющие к аэропорту и т.д. Много проектов также в Приморском районе.

3. Усиление конкуренции на рынке офисных площадей. Вновь выведенные на офисный рынок объекты, как правило, намного качественнее построенных ранее. Кроме того, конкуренция наблюдается даже между сегментами – например, «А» и «В+», причем первые выигрывают большей частью за счет первоклассного расположения.

4. Появление проектов так называемых «концептуальных» деловых центров с четко обозначенным портретом арендатора. В частности, офисы в строящемся на Лиговском пр., 140 бизнес-центре класса «В» предполагается сдавать в основном компаниям морской индустрии. Действующий БЦ «Константа» сдается в аренду структурам РАО ЕЭС, крупный 23-этажный бизнес-комплекс НП «Руссофт» в Приморском районе строится для компаний IT-индустрии.

6. Увеличение масштабности новых проектов, а также рост популярности высотного строительства.

Главным событием 1 половины 2006 г. стало подписание Правительством Санкт-Петербурга закона о развитии нового делового комплекса «Петербург-Сити» в Красногвардейском районе около Большеохтинского моста. Общая площадь земельного участка для реализации проекта составит около 70 Га (включая общественно-деловую зону рядом с административным зданием ОАО «Газпром»). Проект будет реализовываться в 2007-2016 гг.

В 2006 году стало известно также о начале ряда других крупных офисных проектов.

ОАО «ДМД» объявило о намерениях построить 30-этажный офисно-торговый комплекс площадью 43 000 кв.м на пл. Конституции. 10 этажей здания будут отданы под торгово-развлекательную зону, а 20 верхних этажей займет бизнес-центр. Известно также о намерениях ОАО «Внешторгбанк» профинансировать этот проект.

«Внешторгбанк» объявил также о намерениях построить новый деловой квартал в Центральном районе недалеко от Смольного. Здесь разместится 3 бизнес-центра класса «А» и «В+» (здания-башни высотой 60 м - 20 этажей), причем один из них для комитетов Администрации города.

Также, компанией «Арсенал-Недвижимость» было объявлено о проекте строительства в Приморском районе, на Яхтенной ул., одного из самых высоких зданий в городе – офисной башни площадью 30 000 кв.м и высотой более 150 м, в комплексе с торговым центром.

Подобный проект есть и у СК «Атлантик». В настоящее время в Приморском районе, на Туристской ул. строится офисный центр-башня (28 000 кв.м) высотой 100 м, также в комплексе с торгово-развлекательным центром. Его планируется ввести в 2008 году.

Анализ рынка офисной недвижимости г. Санкт-Петербурга за 1 полугодие 2006 г.

Таким образом, итоги 1 полугодия 2006 года показали, что офисный рынок Санкт-Петербурга продолжает активно развиваться, а новые проекты становятся все более масштабными. В том числе становится популярным строительство высотных деловых комплексов вне исторического центра города.