



I КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В I квартале 2014 г. прироста нового предложения качественных офисных площадей не произошло.
- Поглощение качественных офисных площадей в I квартале 2014 г. по сравнению с показателем I квартала 2013 г. увеличилось на 26% и на конец квартала составило 23,8 тыс. м².
- Доля вакантных площадей в офисных центрах класса А в сравнении с показателем IV квартала 2013 г. изменилась незначительно: показатель увеличился на 0,2 п.п. По сравнению с аналогичным показателем предыдущего года показатель вырос на 16,1 п.п. ввиду значительного прироста нового предложения за последние два квартала 2013 г.
- В офисных центрах класса В зафиксировано небольшое снижение доли вакантных площадей, в сравнении с концом 2013 г., показатель снизился на 1,1 п.п. В сравнении с показателем I квартала 2013 г. доля вакантных площадей увеличилась на 0,3 п.п.
- Отмечается снижение средних ставок аренды в долларовом исчислении в классе А и В по причине волатильности курса валюты. Снижение в сравнении с показателями прошлого квартала составило 11% в обоих классах. В рублевом эквиваленте ставки аренды демонстрируют стабильность.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Марина Пузанова,
Руководитель Отдела
офисной недвижимости,
Knight Frank
St. Petersburg

«В I квартале рынок офисной недвижимости не показал большой активности. Продолжились арендные кампании во вновь введенных бизнес-центрах и проектах, близких к завершению. Ослабление курса рубля повлияло на предпочтения арендаторов: в фавориты вышли проекты со ставкой, номинированной в рублях. Бизнес-центры с валютными ставками вынуждены были их снизить и/или установить «коридор». В новых крупных проектах арендаторам предлагаются высококачественные помещения, в большей части которых будет произведена отделка, соответствующая требованиям арендатора. Эта новая тенденция позволяет арендаторам менять офисные помещения на более комфортные без существенных единовременных затрат».

Ключевые события

- В марте состоялось официальное открытие 2 корпусов административно-делового квартала «Невская Ратуша» арендуемой площадью 40,5 тыс. м². Оба корпуса относятся к офисным объектам класса А.
- Группа компаний «Балтийский монолит» приступила к строительству многофункционального комплекса Docklands. В состав объекта войдут офисные центры класса В, которые планируется ввести в эксплуатацию в конце 2016 г.

Основные показатели. Динамика

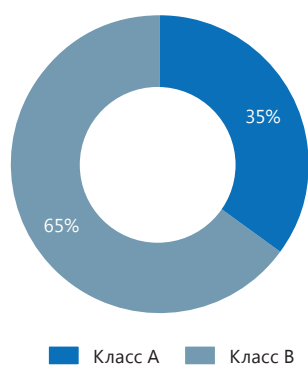
Показатель	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	2 052,8	
в том числе, тыс. м ²	711,7	1 341,1
Изменения с конца 2013 г., %	0	0
Введено в эксплуатацию в I квартале 2014 г., тыс. м ²	0	
Доля свободных площадей на конец I квартала 2014 г., %	22,3	6,3
Изменения с конца 2013 г., п.п.	+ 0,2 ▲	-1,1 ▼
Запрашиваемые арендные ставки в функционирующих бизнес-центрах*, \$/м ² /год	267–870	185–780
Изменения арендных ставок в функционирующих бизнес-центрах с конца 2013 г., %	-11 ▼	-11 ▼
Запрашиваемые арендные ставки в строящихся бизнес-центрах*, \$/м ² /год	394–675	197–380

* не включая НДС (18%), с учетом операционных расходов, 1 USD = 36,12 руб.

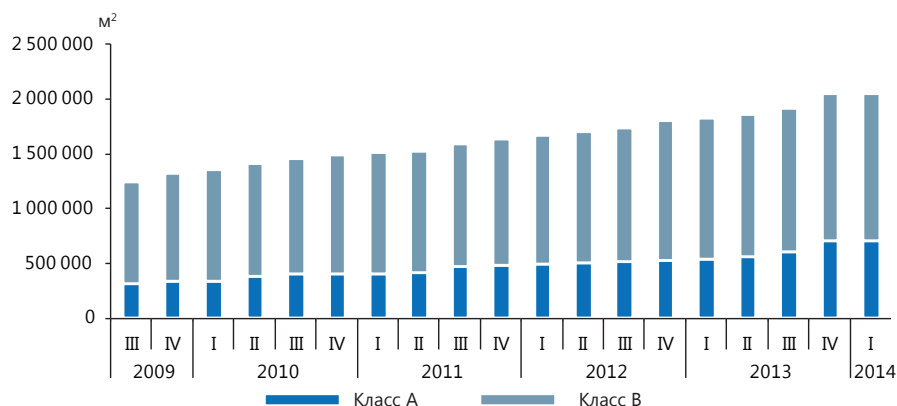
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014



Доля офисных центров классов А и В в общем объеме предложения, I квартал 2014 г.



Динамика изменения объема качественных офисных площадей, III квартал 2009 г. – I квартал 2014 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Предложение

В I квартале 2014 г. не было введено в эксплуатацию ни одного качественного офисного центра. Суммарная арендуемая площадь качественных офисных центров в конце I квартала 2014 г. составила 2 052,8 тыс. м².

Большую часть в предложении занимают бизнес-центры класса В: на их долю приходится 65% от всего предложения в Санкт-Петербурге.

Спрос

Суммарная свободная площадь за прошедший квартал снизилась на 5%. На конец I квартала на рынке свободно более 240 тыс. м² качественных офисных площадей в функционирующих объектах. Максимальная доля вакантных площадей зафиксирована в деловом районе «Центральный-2» – 30%. Столь высокий уровень вакантных площадей объясняется тем, что вышедшие на рынок в прошлом году крупные объекты еще не успели заполниться арендаторами.

В целом по рынку доля вакантных площадей в сегменте офисных центров класса А практически не изменилась в сравнении с предыдущим кварталом, увеличившись на 0,2 п.п. По итогам конца I квартала 2014 г. показатель составил 22,3%. Его значение за 12 месяцев возросло на 16,1 п.п. Столь значительное увеличение связано с тем, что на рынок вышли новые объекты верхней ценовой категории, которые заполняются арендаторами более медленными темпами.

Основные бизнес-центры, ожидаемые к вводу в эксплуатацию до конца 2014 г.

Название	Адрес	Класс	Арендуемая площадь офисных помещений, тыс. м²
Trinity Place	Адмирала Лазарева наб., 22	A	27,0
Фландрия	Ташкентская ул., уч. 1	A	24,4
Конгрессно-выставочный центр «Экспофорум»	Шушары, Петербургское ш.	A	20,0
Electro	Московский пр., 156	A	15,7
Eightedges	Малоохтинский пр., 45, лит. А	A	13,2
Сенатор	Московский пр., 60/129, лит. А, Б	A	9,5
Пассаж/Итальянская, 17	Итальянская ул., 17, лит. А	A	7,0
Сенатор	Кропоткина ул., 1	A	6,7
Сенатор	Б. Пушкарская ул., 22, лит. А	A	5,4
ЕКО Статус	Лиговский пр., 140	A	3,4
Виктория Плаза	Победы пл., 2, лит. А	B	15,0
Pulkovo Star	Пулковское ш., 28, лит. А	B	12,4
Формида	Уткин пр., уч. 1	B	7,9
H²O	Химиков ул., 28	B	6,8
б/н	Московский пр., 94, лит. А	B	5,6

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

I КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

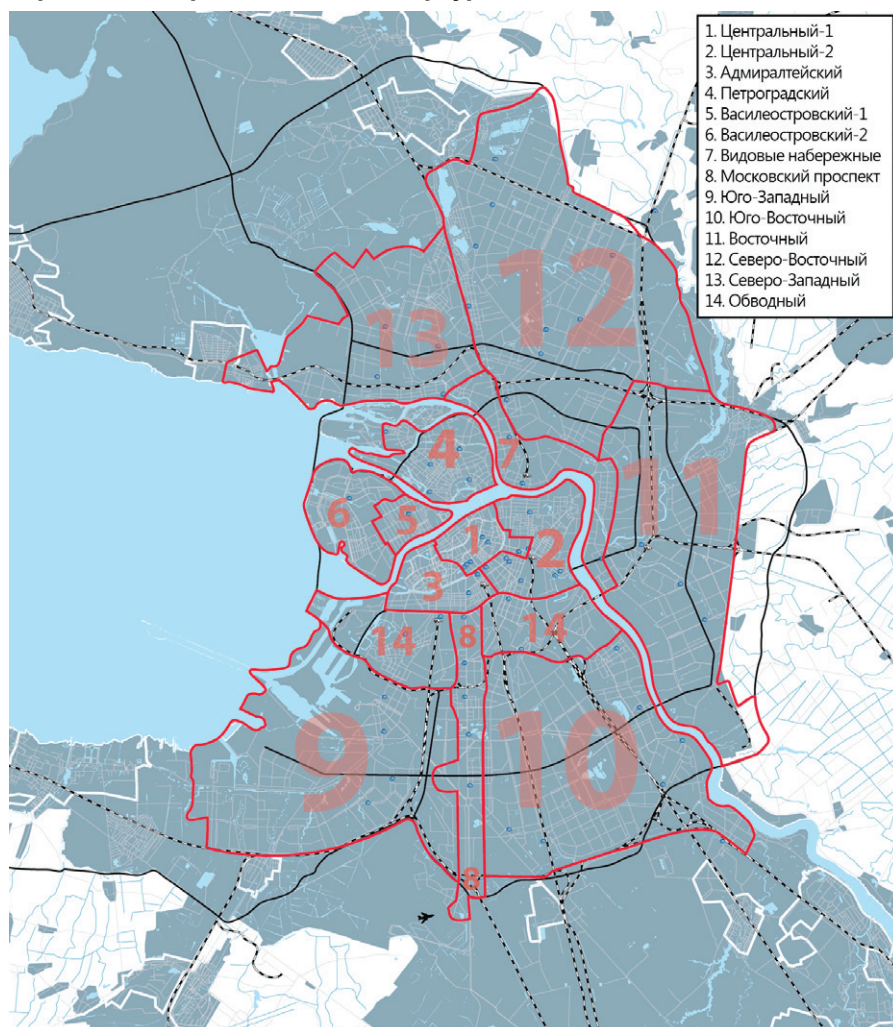


Продолжается тенденция, которая началась в прошлом году, – «вымывание» с рынка ликвидного предложения в сегменте офисных центров класса В. За квартал доля вакантных площадей снизилась на 1,1 п.п. По сравнению с I кварталом 2013 г. показатель практически не изменился, скорректировавшись на 0,3 п.п. «вверх».

В I квартале 2014 г. рынок поглотил более 23,8 тыс. м² офисных площадей. Большая часть помещений была поглощена в периферийном деловом районе «Восточный» – более 60% от общего объема арендованных площадей.

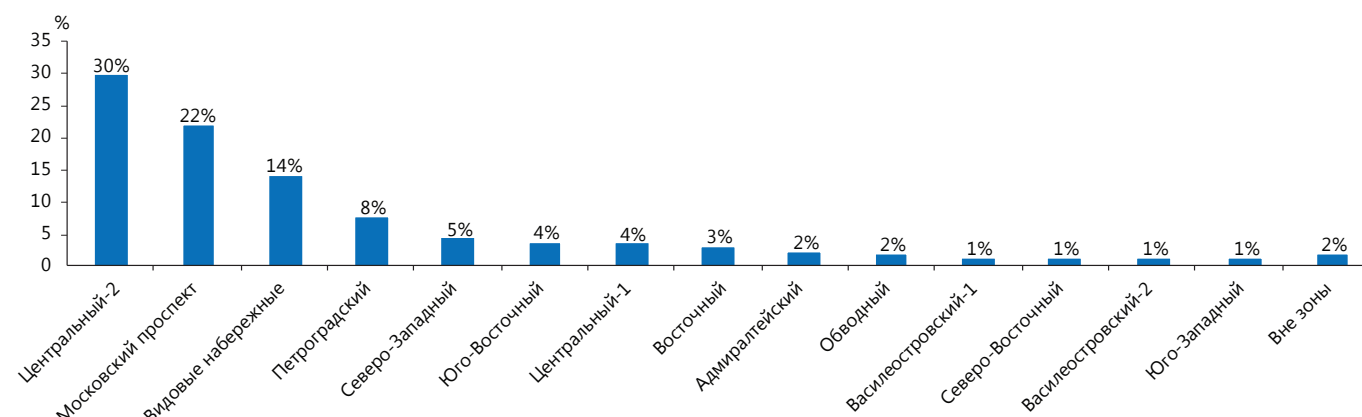
Участниками рынка отмечается новая тенденция: арендодатели новых офисных центров для ускорения процесса заполнения объектов стали все чаще предлагать потенциальным арендаторам выполнение отделки офисных помещений.

Карта деловых районов Санкт-Петербурга

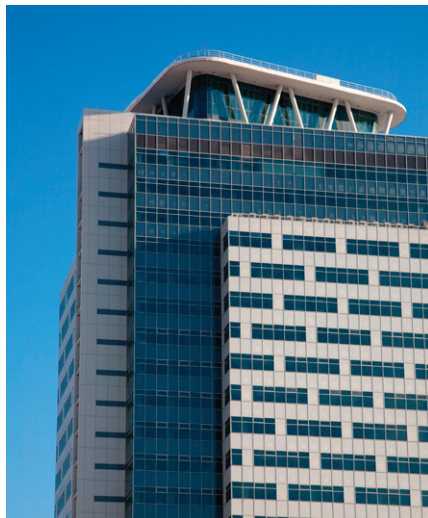


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Распределение доли свободных площадей в функционирующих бизнес-центрах по деловым районам Санкт-Петербурга, I квартал 2014 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014



Коммерческие условия

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в функционирующих бизнес-центрах класса А на конец I квартала 2014 г. составила 446 \$/м²/год (включая операционные расходы и не включая НДС), в классе В – 307 \$/м²/год (включая операционные расходы и не включая НДС).

Вследствие увеличения курса валюты при пересчете средних ставок аренды в долларовом эквиваленте произошло снижение средневзвешенных ставок аренды на 11% как в сегменте офисных центров класса А, так и в сегменте офисных центров класса В.

Прогноз

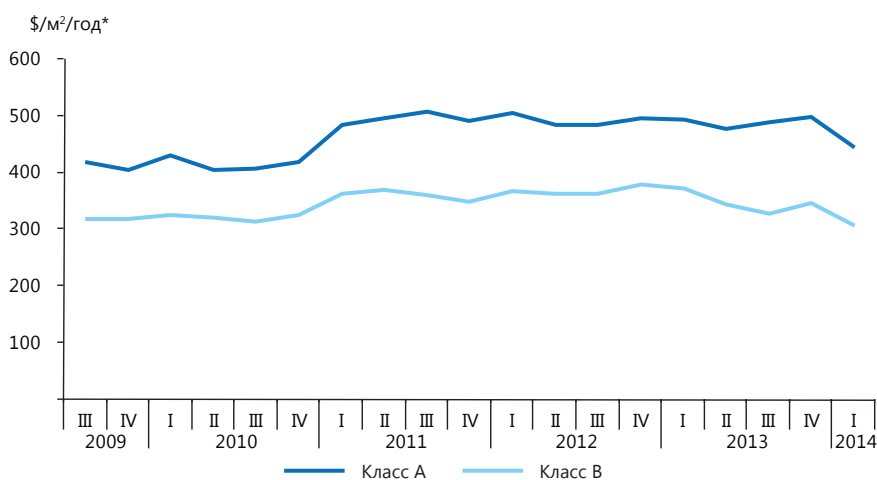
Ожидается, что до конца 2014 г. будет введено в эксплуатацию более 214 тыс. м² качественных офисных площадей. Стоит отметить, что большую часть нового предложения составят офисные центры класса А – 66%.

Динамика изменения объема свободных площадей и доли вакантных площадей в бизнес-центрах классов А и В, III квартал 2010 г. – I квартал 2014 г.

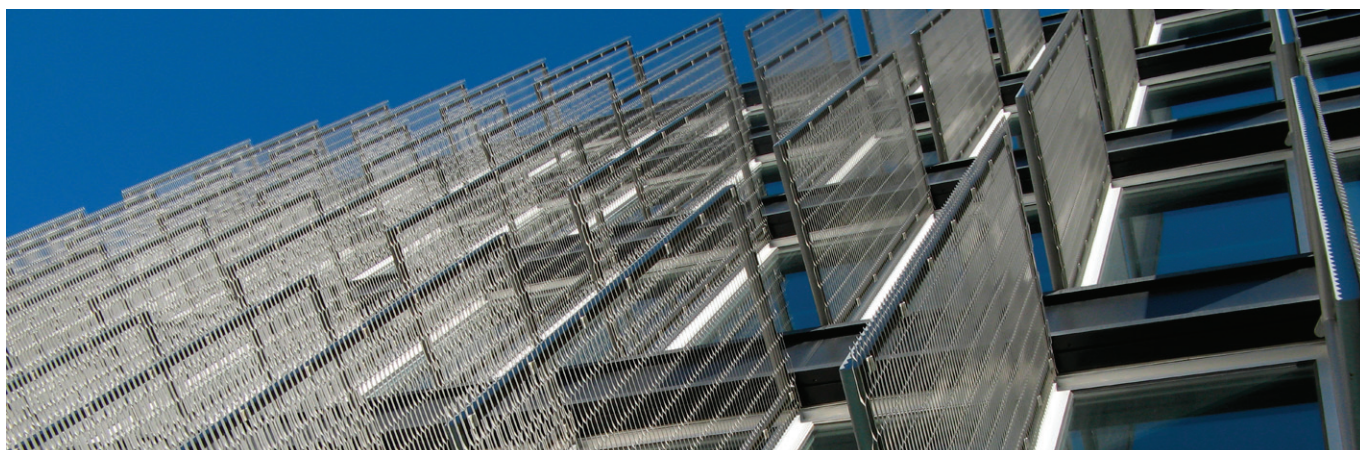


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Динамика изменения арендных ставок на офисные помещения классов А и В, III квартал 2009 г. – I квартал 2014 г.



* не включая НДС, вкл. операционные расходы
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014



Европа

Австрия
Бельгия
Великобритания
Германия
Ирландия
Испания
Италия
Монако
Нидерланды
Польша
Португалия
Россия
Румыния
Украина
Франция
Чешская республика
Швейцария

Африка

Ботсвана
Замбия
Зимбабве
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Южная Африка

Ближний Восток

Бахрейн
ОАЭ

Азия и Тихоокеанский регион

Австралия
Вьетнам
Индия
Индонезия
Камбоджа
Китай
Малайзия
Новая Зеландия
Сингапур
Тайланд
Южная Корея

Америка и Канада

Бермудские острова
Канада
Карибские острова
США

Инвестиции и продажи

Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com

Международные инвестиции

Хайко Давидс
Партнер
heiko.davids@ru.knightfrank.com

Управление недвижимостью

Дмитрий Атопшев
Партнер, Директор
dmitry.atopshev@ru.knightfrank.com

Управление проектами

Андрей Закревский
Партнер
andrew.zakrevsky@ru.knightfrank.com

Офисная недвижимость

Марина Пузанова
Руководитель отдела
marina.puzanova@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость

Михаил Тюнин
Руководитель отдела
mikhail.tyunin@ru.knightfrank.com

Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Партнер, Директор, Россия и СНГ
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com

Жилая недвижимость

Екатерина Немченко
Директор департамента
ekaterina.nemchenko@ru.knightfrank.com

Стратегический консалтинг

Игорь Кокорев
Руководитель отдела
igor.kokorev@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@ru.knightfrank.com

Маркетинг и PR

Галина Черкашина
Директор по маркетингу
galina.cherkashina@ru.knightfrank.com

Исследования рынка

Тамара Попова
Руководитель отдела
tamara.popova@ru.knightfrank.com

Основанная в Лондоне более века назад компания Knight Frank является признанным лидером на международном рынке недвижимости. Вместе со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, Knight Frank располагает сетью из более чем 370 офисов в 48 странах мира и насчитывает 13 700 специалистов.

Вот уже 117 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 17 лет работы в России Knight Frank стала одной из ведущих компаний на рынках офисной, складской, торговой и жилой недвижимости. Только в России нашими услугами воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ru

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
БЦ Alia Tempora
Тел.: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

МОСКВА

115054,
ул. Валовая, д. 26
БЦ Lighthouse
Тел.: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

© Knight Frank 2014

Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.