



I ПОЛУГОДИЕ 2011 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Ситуация на офисном рынке стабилизировалась, отмечен небольшой рост. Снизилась доля свободных площадей, чему способствовало замедление объемов ввода новых объектов. Вследствие появления в конце 2010 г. положительных тенденций заметно выросли арендные ставки, а собственники стали занимать более жесткую позицию в отношении скидок и льготных условий.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Михаил Тюнин

Руководитель Отдела
коммерческой недвижимости,
Knight Frank St. Petersburg

«Несмотря на имеющийся большой объем свободных площадей, на офисном рынке заметно сократились возможности аренды крупных блоков в качественных объектах, особенно вблизи центра города.

Собственники новых качественных офисных зданий часто сознательно «придерживают» объект, рассматривая предложения от претендентов на несколько этажей или здание целиком. В такой ситуации небольшим арендаторам, нацеленным на конкретный объект, иногда приходится ждать, пока не наступит определенность с «якорным» резидентом. В некоторых случаях возможна даже смена стратегии с аренды на продажу или наоборот, в зависимости от целей крупного клиента».

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	1560,8	
в том числе, тыс. м ²	366,1	1194,7
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2011 г., тыс. м ²	32,7	
в том числе, тыс. м ²	4,6	28,1
Доля свободных площадей на конец первого полугодия 2011 г., %	19,2	10,6
Арендные ставки (triple net), \$/м ² /год	330-730	200-580

* Не включая НДС (18%), с учетом операционных расходов;
1 USD = 28 руб.
Источник: Knight Frank Research, 2011

- Объем нового предложения за первое полугодие увеличился всего на 2%.
- Объем поглощения в 2 раза превысил объем ввода.
- Доля свободных площадей снизилась до 12,6%. На конец первого полугодия их общий объем составил менее 200 тыс. м².
- За последние 12 месяцев арендные ставки в классе А выросли на 14%, в классе В – на 7%.

Ключевые события

- Крупные компании активно развиваются в Санкт-Петербурге, инвестируя средства в создание высококачественных офисных объектов для размещения собственных структур. Так, в этом году было завершено строительство и введено в эксплуатацию центральное здание офисного комплекса «Санкт-Петербург Плаза» на Малоохтинском пр., 64, куда уже начался переезд подразделений «Банк Санкт-Петербург». К концу года планируется завершить строительство петербургского офиса «Транснефть» на Арсенальной набережной. Началась подготовка проекта планировки общественно-делового района в Лахте, где впоследствии разместится штаб-квартира компании «Газпром нефть».
- Бизнес-центр «Аэроплаза» на Стартовой ул., 8 сменил собственника. Объект, находившийся в залоге у «Сбербанка» приобрело «Петербургское агентство недвижимости».



Бизнес-центр,
Белоостровская ул., 6

- В начале года состоялась очередная крупная сделка с участием монополиста. Собственником половины (около 5,2 тыс. м²) нового бизнес-центра класса В

на Белоостровской ул., 6 стало ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга».



Предложение

За первое полугодие 2011 г. объем предложения увеличился всего на 32,7 тыс. м². Во введенных объектах только 14% новых площадей составляет класс А. Средний показатель ввода нового предложения в 2011 г. снизился почти в 3 раза относительно результатов 2010 г.

За последние несколько лет значительно выросло количество новых площадей в южной части Московского района. Еще в 2005 г. единственным современным офисным объектом здесь был небольшой бизнес-центр «Глория» (класс В). Сегодня доля площадей в объема офисного рынка Санкт-Петербурга, при этом в него входит почти четверть предложения класса А во всем городе. Кроме того, до конца 2013 г. в южной части Московского района ожидается ввод около 150 тыс. м² в новых объектах, из которых 70% составит класс А.

Спрос

За первое полугодие доля свободных площадей на рынке снизилась с 14,9% до 12,6%. В классе А доля свободных площадей изменилась с конца 2010 г. на 3 п.п. и составила 19,2%, в классе В – на 2,1 п.п., составив 10,6%.

В общем объеме поглощения почти 30% пришлось на новую деловую зону «Пулково», куда переехали несколько крупных и известных компаний. Улучшение имиджа территории толкает девелоперов к дальнейшему развитию проектов, например, Technopolis рассматривает возможность начала строительства второй очереди уже в этом году.

Поскольку в большинстве качественных зданий города наблюдается высокая заполняемость, то некоторые компании, столкнувшиеся с необходимостью расширения офисного пространства, вынуждены переезжать в другие объекты. Однако вариантов для таких переездов становится все меньше и в основном они расположены на окраине. Увеличилась активность московских компаний, планирующих свое развитие в Санкт-Петербурге, но большинство иностранных компании по-прежнему проявляют осторожность.

Коммерческие условия

В начале 2011 г. арендные ставки в рублях существенно выросли: в среднем по классу А – на 10%, в классе В – на 3-4%, в долларовом выражении произошло ещё более заметное увеличение, связанное с падением курса валюты. Активно реагируя на отмеченные в конце 2010 г. позитивные тенденции,

Объекты, введенные в эксплуатацию в первом полугодии 2011 г.			
Название БЦ	Адрес	Общая площадь, м ²	Площадь офисных помещений, м ²
Класс А			
Греческий	Лиговский пр., 13-15	5000	4600
Класс В			
Interkros SP	Энгельса пр., п/з «Парнас»	16 500	11 000
Белоостровская, 6	Белоостровская ул., 6	10 500	9300
Нарт	Софийская ул., 60 лит Л	8500	4520
Елизаветинский (2 оч.)	13-я линия В.О., 14	3700	3250
Источник: Knight Frank Research, 2011			

Ключевые сделки в первом полугодии 2011 г.			
Наименование компании	Объем сделки, м ²	Наименование объекта	Адрес объекта
Газпром нефть	11 000	Quattro Corti	Почтамтская ул., 3-5
ГУП ТЭК	5200	Белоостровская, 6	Белоостровская ул., 6
Exigen Services	5000	Технополис Пулково	Пулковское ш., 30/4
Водоканал (центр обслуживания абонентов)	3700	РЕСО	Гаккелевская ул., 21
Ренессанс Страхование	3500	Технополис Пулково	Пулковское ш., 30/4
Сервисно-визовый центр Финляндии	3200	Олимпик Плаза	Марата ул., 5/21
Metso	2970	Технополис Пулково	Пулковское ш., 30/4
NCC	1900	Стокманн Невский центр	Невский пр., 114
Coca Cola HBC Eurasia	1350	Обуховъ-центр	Обуховской Обороны пр., 271
Интервим	1100	Сенатор	Профессора Попова ул., 37
Schneider Electric	1050	Технополис Пулково	Пулковское ш., 30/4
Источник: Knight Frank Research, 2011			

некоторые собственники переоценили реальный рост рынка, выставив в первом квартале завышенные ставки. По прошествии нескольких месяцев им пришлось снизить их до более адекватного уровня. В отдельных наименее ликвидных объектах, которые испытывают проблемы с заполняемостью, ставки аренды продолжали снижаться. Тем не менее, в объектах с удачной концепцией и местоположением,

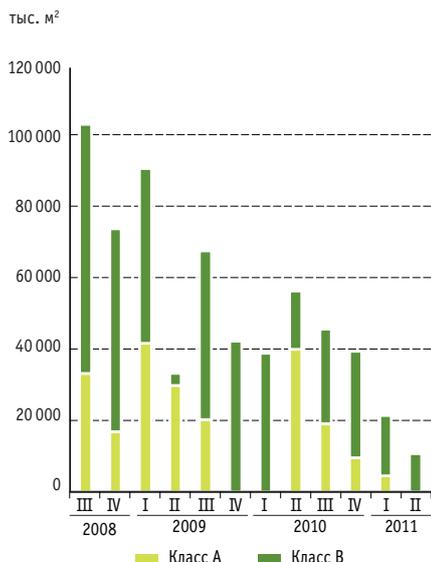
где практически нет свободных площадей был отмечен стабильный рост.

Сравнение первых двух кварталов показало, что за последние 3 месяца был небольшой «отскок» и ставки снизились на 1-2% в обоих классах, хотя в расчете за последние 12 месяцев рост составил в классе А 14%, а в классе В – 7%. В пересчете на доллары изменение составило соответственно 23% и 15%.

I ПОЛУГОДИЕ 2011 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

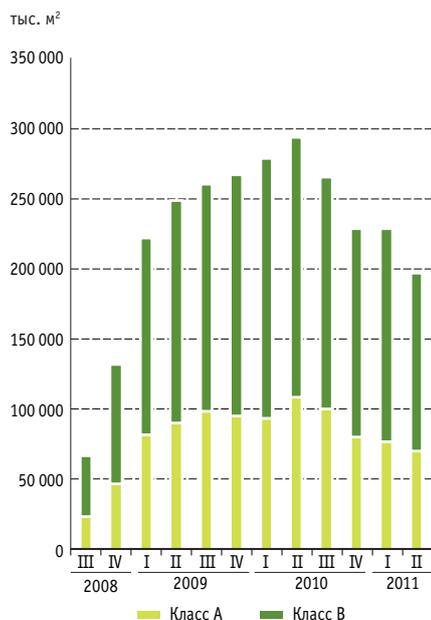
Санкт-Петербург

Среди введенных в эксплуатацию за последние 12 месяцев большинство объектов представляет класс В. В первом полугодии 2011 г. был введен только один объект класса А



Источник: Knight Frank Research, 2011

Общий объем свободных площадей продолжает снижаться, и на середину года составляет менее 200 тыс. м²



Источник: Knight Frank Research, 2011

Ключевые объекты, планируемые к вводу во втором полугодии 2011 г.

Название	Расположение	Девелопер	Площадь офисных помещений, м ²
Класс А			
Санкт-Петербург Плаза (Корп. 2,3)	Малоохтинский пр., 64	Банк Санкт-Петербург	31 500
Сенатор (2 оч.)	17-я линия В.О., 22	Империя	11 300
Бизнес-центр	Синопская наб., 62	ИСК «Сфера»	8000
Юпитер	Стартовая ул., 6	Авиелен А.Г.	7100
Аэропорт	Стартовая ул., 6	Авиелен А.Г.	5400
Бизнес-центр	Морской пр., 24А	Элефакт-М	4500
Класс В			
Scandinavian House	Революции ш., 69 лит А	Sloane Square Partners	11 700
Мегапарк	Заставская ул., 22 лит А	ВЭП	11 000
Охта-хаус	Индустриальный пр., 44	Унисто Петросталь	11 000

Источник: Knight Frank Research, 2011

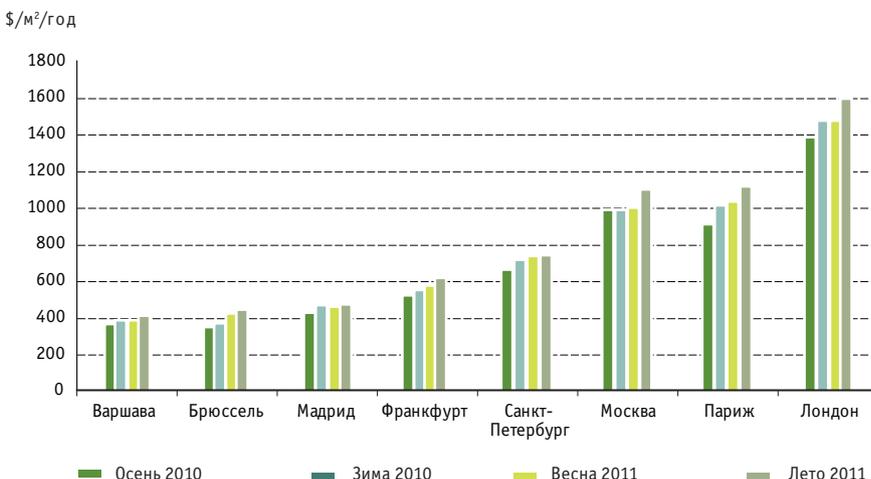
Прогноз

Во втором полугодии планируется ввод около 110-130 тыс. м² новых офисных площадей. При сохранении текущего уровня спроса это приведет к увеличению объема свободных площадей. Даже с учетом вероятного оживления к концу года уровень конкуренции не будет

существенно снижаться, поэтому мы не ожидаем существенного изменения ставок аренды на офисном рынке до конца года.

По-прежнему будут наблюдаться небольшие колебания в отдельных объектах, но они не окажут заметного влияния на рынок в целом.

Санкт-Петербург относится к числу европейских городов с наиболее высокими ставками аренды



Источник: Knight Frank Research 2011



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



Офисная недвижимость

Станислав Тихонов
Партнер
stas.tikhonov@ru.knightfrank.com



Складская недвижимость, регионы

Вячеслав Холопов
Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Партнер
Sergey.Gipsh@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева
Директор
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Инвестиции и продажи

Евгений Семенов
Директор
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Руководитель отдела оценки
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



Санкт-Петербург

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



Киев

Михаил Ермоленко
Генеральный директор
mikhail.yermolenko@ua.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка

Мария Котова
Исполнительный директор
maria.kotova@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 243 офисов в 43 странах мира и насчитывает 7067 специалистов.

Вот уже 116 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 16 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
© Knight Frank 2011

МОСКВА

119021,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2
Телефон: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
Телефон: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

КИЕВ

04071,
ул. Хорива, д. 39-41, офис 80
Телефон: +380 (44) 545 6122
Факс: +380 (44) 545 6122

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.



Knight Frank
Newmark
Global