



# 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.

# I ПОЛУГОДИЕ 2011 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

## 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 <sup>2</sup>	1560,8	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	366,1	1194,7
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2011 г., тыс. м <sup>2</sup>	32,7	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	4,6	28,1
Доля свободных площадей на конец первого полугодия 2011 г., %	19,2	10,6
Арендные ставки (triple net), \$/м <sup>2</sup> /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. м<sup>2</sup>.
- 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. м<sup>2</sup>) 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. м<sup>2</sup>. 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. м<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Площадь офисных помещений, м <sup>2</sup>
<b>Класс А</b>			
Греческий	Лиговский пр., 13-15	5000	4600
<b>Класс В</b>			
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 <sup>2</sup>	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,

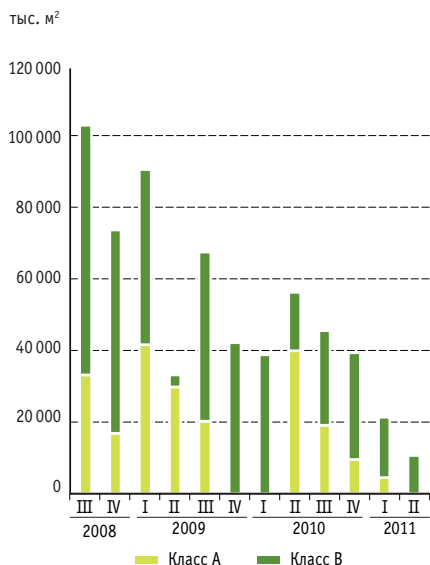
где практически нет свободных площадей был отмечен стабильный рост.

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

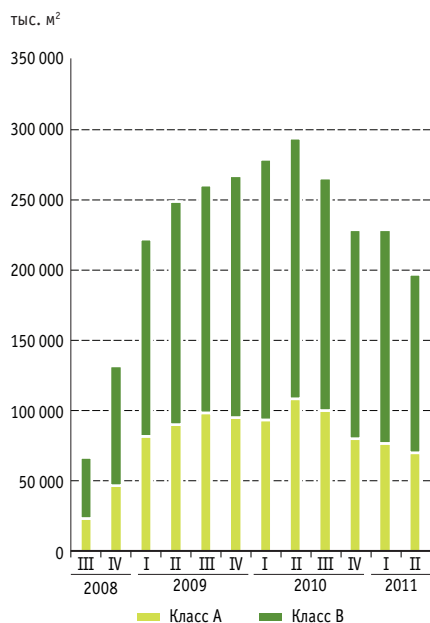
Санкт-Петербург

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. м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2011

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

Название	Расположение	Девелопер	Площадь офисных помещений, м <sup>2</sup>
<b>Класс А</b>			
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
<b>Класс В</b>			
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

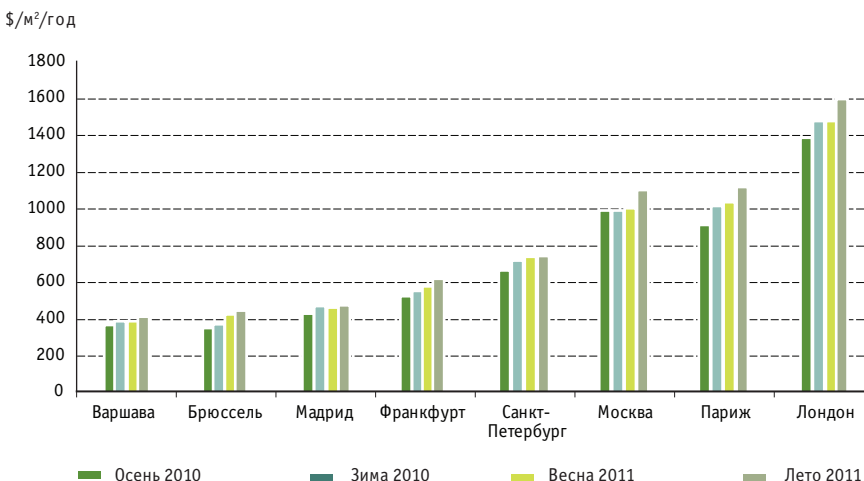
## Прогноз

Во втором полугодии планируется ввод около 110-130 тыс. м<sup>2</sup> 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



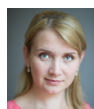
### Элитная жилая недвижимость

**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](http://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