



III КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- На офисном рынке Санкт-Петербурга сохраняется положительная динамика, однако существенных изменений III квартал 2011 г. не принес. Ставки аренды в целом по рынку стабильны, однако наблюдается значительный рост ставок на освобождающиеся помещения в успешных бизнес-центрах. Объем свободных площадей составляет около 200 тыс. м².
- Знаковым событием прошедшего квартала стал выход на рынок высококачественного объекта класса А «Санкт-Петербург Плаза» на Малоохтинском проспекте (общая площадь двух корпусов составляет более 50 тыс. м²).

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Михаил Тюнин

Руководитель Отдела
коммерческой недвижимости,
Knight Frank St Petersburg

«На рынке офисной недвижимости сохраняется активность со стороны крупных компаний, желающих арендовать площади от 1,5 до 6 тыс. м². Некоторые организации также рассматривают возможность покупки помещений. Однако в связи с неопределенностью развития экономической ситуации многие откладывают принятие финального решения о сделке на следующий год. С конца лета основной спрос приходился на помещения 300-400 м², в то время как прежде наибольший интерес представляли блоки меньшей площади (150-200 м²). По-прежнему, сохраняется дефицит предложения недорогих помещений, расположенных у станций метро, в районах, территориально близких к центральной части города».

Ключевые события

- В августе 2011 г. было получено разрешение на ввод в эксплуатацию двух корпусов делового комплекса «Санкт-Петербург Плаза». Общая площадь высококачественного объекта класса А составляет более 50 тыс. м², арендопригодная площадь бизнес-центра – 31,5 тыс. м².
- В 2011 г. состоялись две крупные сделки по продаже в бизнес-центре на Белоостровской улице, д. 6. Более половины площадей (5,2 тыс. м²) ещё в апреле приобрело ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга». Собственником оставшейся части здания стала компания «Ленстройинвест». Сделка на 4 тыс. м² состоялась в сентябре 2011 г.
- Крупные сделки по аренде офисных площадей произошли в новых офисных объектах. Так, в бизнес-центре на площади Конституции, д. 3 компания «МРСК» арендовала 6 тыс. м² офисных площадей.

Основные показатели	Класс А	Класс В
	1 619,9	
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	395,2	1 224,7
Изменение с начала года, %	+ 10,1%	+ 5,5%
Введено в эксплуатацию в III квартале 2011 г., тыс. м ²	81,5	
в том числе, тыс. м ²	31,5	50,0
Доля свободных площадей на конец III квартала 2011 г., %	16,3	11,5
Изменение с начала года, %	- 5,9 п.п.	- 1,2 п.п.
Арендные ставки*, \$/м ² /год	315-750	190-560
Изменение арендных ставок в рублях с начала года, %	+ 15,0%	+ 4,1%

* Не включая НДС (18%), с учетом операционных расходов
1 USD = 29,08 руб.
Источник: Knight Frank Research, 2011

- В III квартале 2011 г. значительно вырос объем предложения. Рынок пополнился 81,5 тыс. м² качественных офисных площадей, что по итогам 2011 г., вероятно, составит половину годового объема ввода.
- Объем ввода почти в полтора раза превысил объем поглощения.
- Доля свободных площадей с начала года снизилась на 2,2 п.п., на конец III квартала 2011 г. их общий объем составил чуть более 200 тыс. м².
- В III квартале 2011 г. отмечен рост ставок в рублях в классе А, в классе В ставки стабильны.



«Санкт-Петербург Плаза», Малоохтинский пр., 6А



В бизнес-центре на улице Некрасова, д. 14 были заключены сделки с компаниями «СПб Реновация» и Philip Morris на 3 тыс. м² и 2,3 тыс. м² соответственно.

Предложение

В III квартале 2011 г. объем предложения увеличился на 81,5 тыс. м² качественных офисных площадей, совокупный объем составил 1 619,9 тыс. м². Среди введенных в эксплуатацию объектов только один относится к классу А – деловой комплекс «Санкт-Петербург Плаза» (Малоохтинский пр., д. 64). Площадь офисных помещений двух его корпусов – 31,5 тыс. м², это почти 40% от общего объема ввода. Отметим, что благодаря выходу на рынок столь значимого объекта как «Санкт-Петербург Плаза», а также бизнес-центра Scandinavian House, доля офисных площадей в Красногвардейском районе возросла более чем вдвое, до 5% от общего объема рынка.

Спрос

Доля свободных площадей имеет общую тенденцию к снижению. Однако в связи с выходом на рынок новых объектов с низкой заполняемостью, этот показатель в классе В увеличился за квартал с 10,6% до 11,5%. В классе А с начала года снижение составило 5,9 п.п., а за последний квартал произошло сокращение с 19,2% до 16,3%.

Объем свободных площадей за последний квартал изменился незначительно и на конец III квартала 2011 г. составляет чуть более 200 тыс. м².

Коммерческие условия

В III квартале 2011 г. ставки аренды в рублях в классе А выросли на 6%, в классе В они практически не изменились: рост составил всего полпроцента.

Рост средневзвешенных ставок по объектам класса А обусловлен несколькими факторами. Во-первых, это повышение запрашиваемых ставок аренды, во-вторых, рост рублевых ставок в тех объектах, где они номинированы в валюте, в-третьих, выход на рынок делового комплекса «Санкт-Петербург Плаза» с уровнем ставок, превышающим среднерыночный.

Объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2011 г.

Название БЦ	Адрес	Общая площадь, м ²	Площадь офисных помещений, м ²
Класс А			
Санкт-Петербург Плаза (2,3 корп.)	Малоохтинский пр., 64, лит. Б, В	51 000	31 500
Класс В			
Бизнес-центр	Конституции пл., 3	17 200	12 000
Scandinavian House	Революции ш., 69, лит. А	16 840	11 700
Сенатор (3 оч.)	18-я линия В.О., 29, лит. Ж, 3	16 600	11 300
Lighthouse	Певческий пер., 12	10 550	9 200
Лето	Свердловская наб., 44, лит. Д	7 630	5 810
Источник: Knight Frank Research, 2011			

Ключевые сделки в III квартала 2011 г.

Наименование компании	Объем сделки, м ²	Наименование объекта	Адрес объекта
МРСК	6 000	Бизнес-центр	Конституции пл., 3
СПб Реновация	3 000	Некрасова, 14	Некрасова ул., 14
Philip Morris	2 300	Некрасова, 14	Некрасова ул., 14
БДК	780	Леон	Революции ш., 3/1, лит. А
Балтрос	590	Bolloev Center	Гривцова пер., 4, лит. А
Источник: Knight Frank Research, 2011			



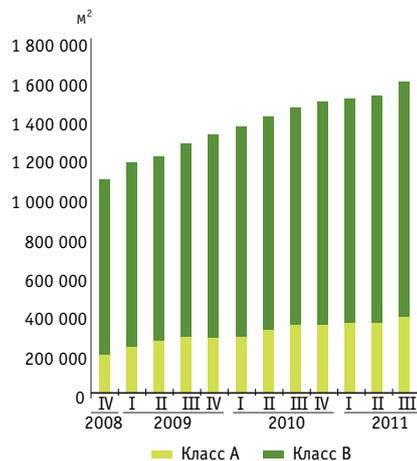
III КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Прогноз

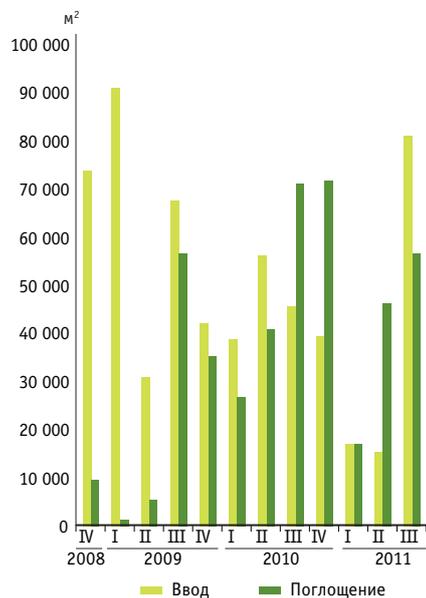
До конца года мы ожидаем выход на рынок около 50 тыс. м² качественных офисных площадей, 60% из которых составит класс В. Более половины объектов, выход на рынок которых планируется до конца года, расположены в Московском районе города.

В III квартале 2011 г. объем предложения вырос на 81,5 тыс. м² качественных офисных площадей. Последний раз столь высокий квартальный объем ввода был зафиксирован 2,5 года назад



Источник: Knight Frank Research, 2011

В III квартале 2011 г. объем ввода более чем на 40% превысил объем поглощения

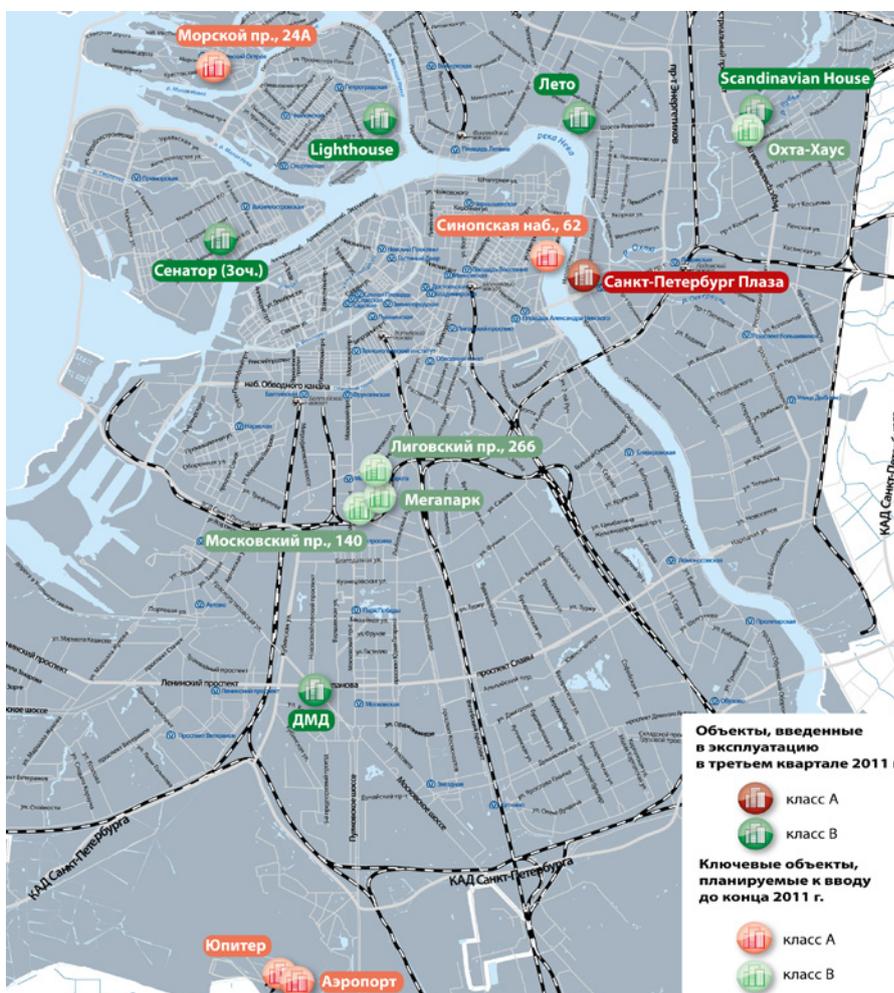


Источник: Knight Frank Research, 2011

Наиболее значимые объекты, планируемые к вводу до конца 2011 г.

Название	Расположение	Девелопер	Площадь офисных помещений, м ²
Класс А			
Юпитер	Стартовая ул., 6	Авиелен А.Г.	7100
Аэропорт	Стартовая ул., 6	Авиелен А.Г.	5400
Бизнес-центр	Морской пр., 24А	Элефакт-М	4500
Бизнес-центр	Синопская наб., 62	Сфера	3000
Класс В			
Мегапарк	Заставская ул., 22 лит. А	ВЭП	11 000
Охта-хаус	Индустриальный пр., 44	Унисто Петросталь	11 000
Бизнес-центр	Московский пр., 140	Первая Петербургская макаронная фабрика	4800
Бизнес-центр	Лиговский пр., 266	Машстройконструкция	4200

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, Региональный директор
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу

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, Партнер
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Руководитель
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, HR

Мария Котова
Партнер, 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,
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.