



2011 ГОД РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В 2011 г. было введено в эксплуатацию 143,8 тыс. м² качественных офисных площадей, более половины из которых вышли на рынок в III квартале 2011 г.
- Последние два года объем поглощения в среднем на 20% превышает объем нового ввода.
- Доля свободных площадей за 2011 г. снизилась на 4,4 п.п. и составила 10,6% от общего объема рынка. Объем свободных площадей на конец года составляет 174,1 тыс. м².
- За год средние ставки аренды выросли: в классе А изменение составило 20,7%, в классе В – 8,1%.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Михаил Тюнин
Руководитель Отдела
коммерческой недвижимости,
Knight Frank St Petersburg

«Рынок офисной недвижимости постепенно перестает быть «рынком арендатора». Собственники бизнес-центров, имеющих удачную концепцию и местоположение, теперь неохотно идут на компромисс по снижению ставок аренды, а дополнительные парковочные места придерживают только для крупных арендаторов. Речи о каких-то скидках и специальных предложениях уже не идет, у многих арендаторов, заключавших договора в кризисный период, закончился льготный период аренды. Однако, несмотря на то, что рынок офисной недвижимости находится в фазе подъема, складывающаяся сегодня экономическая ситуация оказывает сдерживающее влияние как на арендаторов, рассматривающих возможность переезда, так и на девелоперов. Таким образом, многие игроки рынка продолжают откладывать принятие финального решения и, по-прежнему, занимают выжидательную позицию».

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	1648,0	
в том числе, тыс. м ²	407,9	1240,1
Изменения за год, %	+ 13,6% 	+ 6,4%
Введено в эксплуатацию в 2011 г., тыс. м ²	143,8	
в том числе, тыс. м ²	51,9	91,9
Доля свободных площадей на конец 2011 г., %	13,3	9,7
Изменения за год, %	- 8,9 п.п. 	- 3,0 п.п.
Арендные ставки*, \$/м ² /год	350-880	190-630
Изменения арендных ставок в рублях за год, %	+ 20,5% 	+ 8,1%

* Не включая НДС (18%), с учетом операционных расходов; 1 USD = 31,24 руб.
Источник: Knight Frank Research, 2012

Ключевые события

- В продолжение тенденции развития деловой зоны «Пулково» в 2011 г. было завершено строительство двух бизнес-центров класса А – «Юпитер» и «Аэропорт», входящих в проект многофункционального комплекса «Аэропорт-сити» (инвестор Авиелен А.Г.). В начале 2012 г. планируется выход на рынок последнего офисного объекта этого комплекса – бизнес-центра «Цепелин». На сегодняшний день доля офисных площадей в зоне Пулково составляет почти 6%, а доля всего Московского района – 11% от общего объема рынка.

- ООО «Фрегат», дочерняя структура компании «Лидер групп», завершает строительство 140-метрового небоскреба Leader Tower на площади Конституции. Высота здания, превосходящих по высоте шпиль Петропавловского собора, составляет 38 этажей, общая площадь – 49,5 тыс. м².
- Крупные компании инвестируют средства в офисные объекты. В сентябре 2011 г. состоялось торжественное открытие нового головного офиса банка «Санкт-Петербург» на Малоохтинском проспекте. Общая площадь банковских помещений составляет 47,4 тыс. м², здание входит в состав делового

комплекса «Санкт-Петербург Плаза». В 2012 г. планируется ввод в эксплуатацию офисного здания компании «Транснефть» на Арсенальной набережной. Компания «Газпром нефть» предполагает размещение штаб-квартиры в высотном деловом комплексе «Лахта центр», находящегося на этапе согласования. В 2011 г. были совершены две крупные сделки по приобретению готового здания. В новом бизнес-центре на Белоостровской ул., 6 более половины офисных площадей (5,2 тыс. м²) приобрело ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга», оставшуюся часть (около 4 тыс. м²) – компания «Ленстройинвест».



Предложение

За 2011 г. объем предложения качественных офисных площадей увеличился на 143,8 тыс. м² и составил 1648 тыс. м². Более трети офисных площадей, введенных в эксплуатацию, пришлось на Красногвардейский район и немногим более 20% площадей – на Московский район.

Сравнение с предыдущими годами показало, что темпы роста нового предложения продолжают снижаться. Так, в 2011 г. объем выхода на рынок качественных офисных площадей уменьшился на 20% по сравнению с 2010 г. и почти на 40% по сравнению с 2009 г.



«Юпитер» и «Аэропорт», Стартовая ул., 6

Объекты, введенные в эксплуатацию в 2011 г.

Название БЦ	Адрес	Общая площадь, м ²	Площадь офисных помещений, м ²
Класс А			
Санкт-Петербург Плаза (2, 3 корпус)	Малоохтинский пр., 64, лит. Б, В	51 000	31 500
Юпитер	Стартовая ул., 6	9500	7600
Аэропорт	Стартовая ул., 6	7200	5400
Греческий	Лиговский пр., 13-15	5000	4600
Класс В			
Сенатор (3 очередь)	18-я линия В.О., 29, лит. Ж, 3	16 600	12 200
Конституции, 3	Конституции пл., 3	17 200	12 000
Scandinavian House	Революции ш., 69, лит. А	16 800	11 700
Interkros SP	п/з «Парнас»	16 500	11 000
Lighthouse	Певческий пер., 12	10 550	9200
Охта-хаус	Индустриальный пр., 44	14 500	8100
Лето	Свердловская наб., 44, лит. Д	7600	5800
Лиговский, 266	Лиговский пр., 266	6000	4800
Нарт	Софийская ул., 60, лит. Л	8500	4500
Елизаветинский (2 очередь)	13-я линия В.О., 14	3700	3200

Источник: Knight Frank Research, 2012

2011 ГОД РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Ключевые сделки в 2011 г.

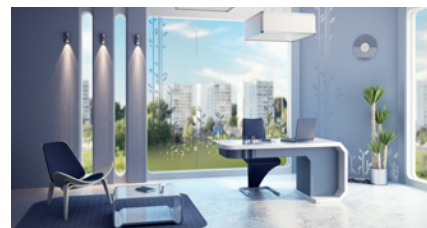
Наименование компании	Объем сделки, м ²	Наименование объекта	Адрес объекта
Газпром нефть	11 000	Quattro Corti	Почтамтская ул., 3-5
МРСК	6000	Конституции, 3	Конституции пл., 3
ГУП ТЭК	5200	Белоостровская, 6	Белоостровская ул., 6
Exigen Services	5000	Технополис Пулково	Пулковское ш., 30/4
Ленстройинвест	4000	Белоостровская, 6	Белоостровская ул., 6
Водоканал (центр обслуживания абонентов)	3700	РЕСО	Гаккелевская ул., 21
Ренессанс Страхование	3500	Технополис Пулково	Пулковское ш., 30/4
СПб Реновация	3000	Некрасова, 14	Некрасова ул., 14
Metso	2900	Технополис Пулково	Пулковское ш., 30/4
Сервисно-визовый центр финляндии	3200	Олимпик Плаза	Марата ул., 5/21
Philip Morris	2300	Некрасова, 14	Некрасова ул., 14
НСС	1900	Стокманн Невский центр	Невский пр., 114
Сбербанк	1800	Pulkovo Sky	Внуковская ул., 2
ТГК-1-Сервис	1800	Охта-хаус	Индустриальный пр., 44
Унисто-Петросталь	1760	Охта-хаус	Индустриальный пр., 44
Coca-Cola HBC Eurasia	1350	Обуховь-центр	Обуховской обороны пр., 271, лит. А
Oriflame	1300	Греческий	Лиговский пр., 13-15
Интервим	1100	Сенатор	Профессора Попова ул., 37
Элтех СПб	1030	Технополис Пулково	Пулковское ш., 30/4
Митлэнд	1000	Эврика	Седова ул., 11
Фертоинг	1000	Технополис Пулково	Пулковское ш., 30/4
Schneider Electric	1000	Технополис Пулково	Пулковское ш., 30/4

Источник: Knight Frank Research, 2012

Спрос

Доля свободных площадей продолжает снижаться: за год показатель упал с 14,9% до 10,6% по обоим классам. В классе А доля свободных площадей снизилась на 8,9 п.п., до 13,3%, в классе В – на 3 п.п., до 9,7%.

Небольшой рост свободных площадей был зафиксирован лишь в III квартале 2011 г. (доля свободных площадей поднялась до 13,7%) в связи с выходом на рынок новых объектов с большим объемом свободных площадей. В абсолютном выражении объем свободных площадей на конец года составляет 174,1 тыс. м².





Коммерческие условия

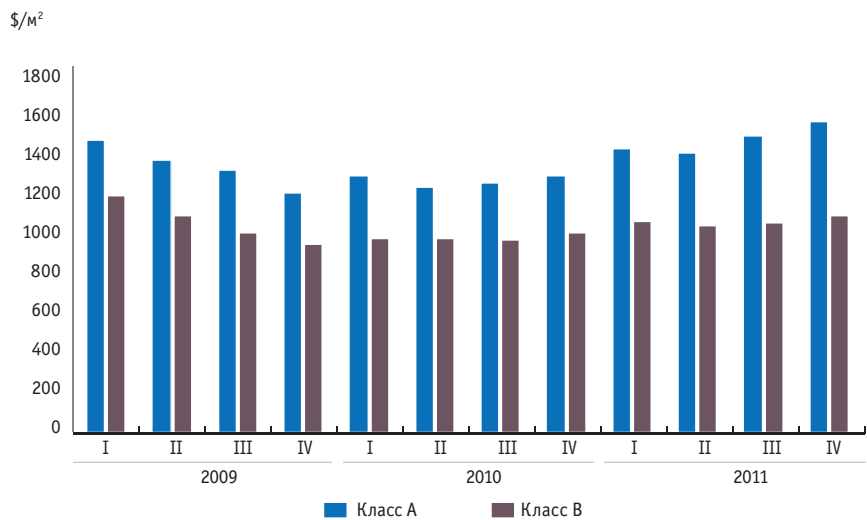
В 2011 г. ставки аренды в классе А существенно выросли: в рублях изменение составило 20,7%, в долларах немногим менее – 18,7%. В классе В ставки аренды повысились на 8,1% в рублях и на 6,3% в валюте.

Значительный рост ставок аренды был отмечен ещё в I квартале 2011 г. на фоне позитивных тенденций в конце 2010 г., когда средние ставки аренды буквально за квартал выросли в классе А – на 10%, в классе В – на 3-4%. Однако собственники офисных объектов переоценили реальный рост рынка, и уже в следующем квартале средние ставки аренды в рублях немного снизились. При этом в долларах рост продолжился, причиной чему стало падение валюты на 1,16 руб. за квартал. Во втором полугодии ставки вновь начали расти. Тем не менее, в классе В рост был стабилен, а в классе А значителен, что было обусловлено, во-первых, выходом на рынок современных высококачественных объектов со ставками, превышающими среднерыночные по сегменту, а во-вторых, ставки в рублях выросли в тех объектах, где они изначально выставлялись в валюте, поскольку за полгода курс доллара вырос на 3,24 руб., а курс евро на 1,78 руб.

На конец 2011 г. арендные ставки на помещения класса А варьируются в диапазоне от \$350 до \$880 м²/год, включая операционные расходы и не включая НДС. В классе В ставки находятся в пределах от \$190 до \$630 м²/год.

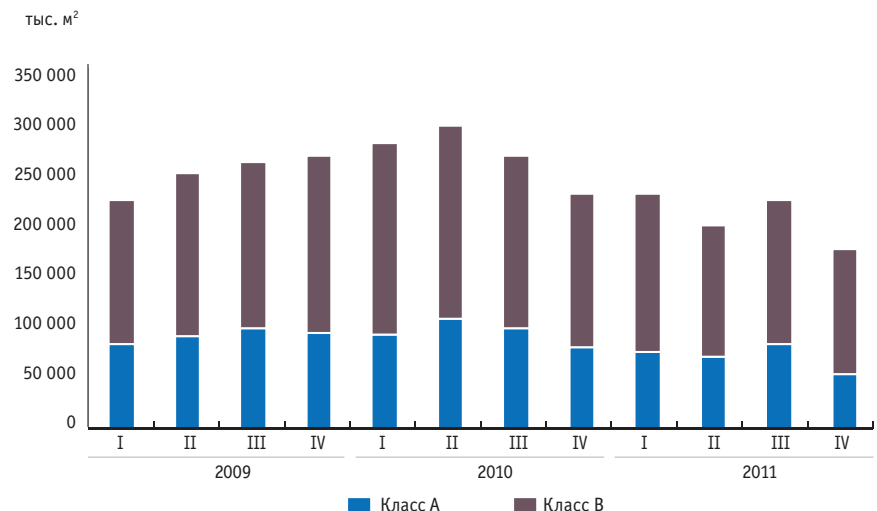


В I квартале 2011 г. был отмечен рост ставок в рублях. За год ставки аренды вырос. в классах А и В на 20,7% и 8,1%, соответственно.



Источник: Knight Frank Research, 2012

За 2011 г. объем свободных площадей снизился на 23,5% и составил 174,1 тыс. м²



Источник: Knight Frank Research, 2012

2011 ГОД РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Прогноз

В 2012 г. мы ожидаем ввод в эксплуатацию 190-210 тыс. м² качественных офисных площадей.

Почти половина площадей в заявленных проектах располагается в Московском районе. Среди них 38-этажный небоскреб Leader Tower на площади Конституции, бизнес-центр компании Адамант на Цветочной улице, общая площадь которого составит 56 тыс. м², бизнес-центр «Цепелин», входящий в состав многофункционального комплекса «Аэропорт-сити» в зоне Пулково.



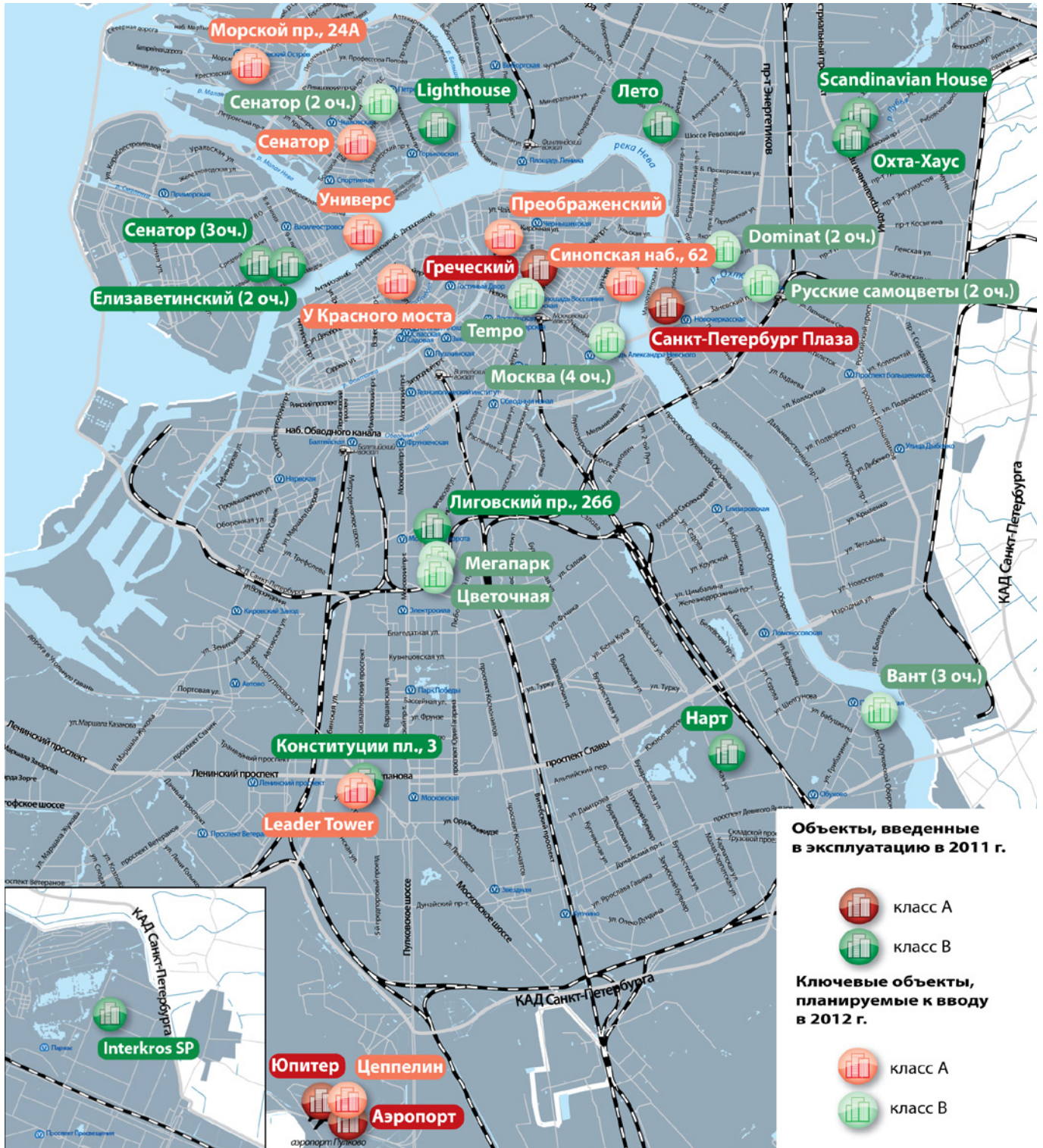
Ключевые объекты, планируемые к вводу в 2012 г.

Название	Расположение	Девелопер	Площадь офисных помещений, м ²
Класс А			
Leader Tower	Ленинский пр., 153, лит. В	Лидер	38 000
Преображенский	Литейный пр., 26	Петербургстрой	15 000
Цепелин	Стартовая ул., 6	Авиелен А.Г.	10 400
У Красного моста	реки Мойки наб., 73-79	БТК девелопмент	9 000
Сенатор	Большая Пушкарская ул., 22	Империя	5000
Универс	Университетская наб., 7-9-11	Бьер Люмьер Холдинг	4600
Бизнес-центр	Морской пр., 24А	Элефакт-М	4500
Бизнес-центр	Синопская наб., 62	Сфера	3000
Класс В			
Цветочная	Цветочная ул., 25	Адамант	36 000
Русские самоцветы (2 очередь)	Фаберже пл., 8	Русские самоцветы	18 000
Мегаларк	Заставская ул., 22, лит. А	ВЭП	11 000
Вант (3 очередь)	Обуховской Обороны пр., 120	Вант	10 000
Dominat (2 очередь)	Магнитогорская ул., 30-32	VMB Trust	7500
Сенатор (2 очередь)	Большой пр., 80	Империя	6500
Тетро	Невский пр., 104	ТСТ	5400
Москва (4 очередь)	Александра Невского пл., 2	Адамант	3000

Источник: Knight Frank Research, 2012



Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2011 г., и проекты, ожидаемые к вводу в 2012 г.





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, Россия и СНГ
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость

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



Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева
Директор, Россия и СНГ
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Иностранные инвестиции

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



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

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



Инвестиции и продажи

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



Оценка недвижимости

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



Маркетинг, PR и исследования рынка, HR

Мария Котова
Партнер, Исполнительный директор
maria.kotova@ru.knightfrank.com



Развитие бизнеса

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@ru.knightfrank.com



Санкт-Петербург

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



Киев

Ярослава Чапко
Директор по развитию бизнеса
yaroslava.chapko@ua.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 244 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 2012

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.