



I КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В I квартале 2012 г. было введено в эксплуатацию три офисных объекта. Общий объем нового ввода составил 29,3 тыс. м².
- Объем поглощения в I квартале 2012 г. на 30% превысил показатель IV квартала прошлого года, составив почти 60 тыс. м².
- Доля свободных площадей за I квартал 2012 г. снизилась на 1,9 п.п. до 10,6%.
- Существенного изменения арендных ставок в I квартале 2012 г. не наблюдалось, индексация ставок произошла лишь в отдельных объектах.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Марина Пузанова

Руководитель направления
офисной недвижимости,
Knight Frank St Petersburg

«В первом квартале офисный рынок демонстрировал активность: было закрыто несколько крупных сделок, однако объем свободных площадей существенно сократился вследствие ввода незначительного числа новых объектов. Трудности с подбором блоков в качественных офисных зданиях испытывают уже не только крупные арендаторы, но и компании, формирующие спрос на площади 300–500 м². Некоторые арендаторы приняли решение отложить планы по смене офиса на конец 2012 г. и даже на 2013 г., когда на рынок выйдут заявленные проекты и вновь появится возможность выбора и обсуждения коммерческих условий».

Основные показатели

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	1672,5	
в том числе, тыс. м ²	432,0	1240,6
Изменения с конца 2011 г., %	+0,05%	+0,01%
Введено в эксплуатацию в I квартале 2012 г., тыс. м ²	29,3	
в том числе, тыс. м ²	19,8	9,5
Доля свободных площадей на конец I квартала 2012 г., %	18,9	7,6
Изменения с конца 2011 г., п.п.	-0,4 п.п.	-2,6 п.п.
Арендные ставки*, \$/м ² /год	350–890	200–630
Изменения арендных ставок в долларах за квартал, %	+ 1,8%	+ 5,3%

* Не включая НДС (18%), с учетом операционных расходов; 1 USD = 30,03 руб.
Источник: Knight Frank Research, 2012

Ключевые события

- В деловой зоне Пулковое началось строительство второй очереди бизнес-центра «Технополис». По окончании реализации общая площадь объекта составит 21,7 тыс. м², площадь офисных помещений – 19,4 тыс. м². Планируемый объем инвестиций в строительство технопарка – €42 млн. Компания планирует завершить проект в сентябре 2013 г.

- О начале строительства деловых комплексов, расположенных в Московском районе города, официально объявили компании Setl Group и Renaissance Development. Проект компании Setl Group – бизнес-центр на Ленинском проспекте, 153, лит. А, общей площадью около 30 тыс. м², анонсированный к выходу на рынок в начале 2014 г. Бизнес-центр компании Renaissance Development на улице Решетникова, 14 предусматривает реконструкцию дореволюционного здания. Общая площадь будущего объекта

составит 20,5 тыс. м², ввод в эксплуатацию планируется в июне 2013 г.

- В Невском районе города на пересечении Зольной улицы и Дальневосточного проспекта компания «Балтинвестстрой» планирует строительство 30-этажного небоскреба «Морская столица». В настоящий момент проект проходит стадию согласования, ведется подготовка территории.





Предложение

Начало 2012 г. можно охарактеризовать как период временного затишья. В I квартале 2012 г. на рынок офисной недвижимости вышли три новых объекта. Среди них бизнес-центры класса А на Синопской набережной и «Сенатор» на Васильевском острове (завершение строительства последнего третьего этапа на месте бывшего завода «Пневматика»). В классе В состоялся ввод в эксплуатацию второй очереди бизнес-центра «Русские самоцветы».

Спрос

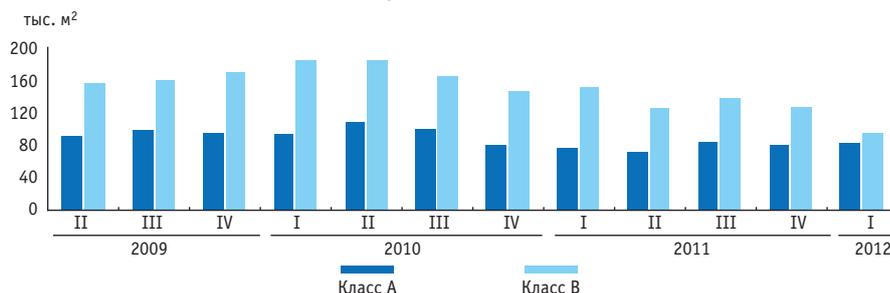
За I квартал 2012 г. доля свободных площадей снизилась в классе А на 8,4 п.п., до 18,9%, в классе В – на 2,6 п.п., до 7,6%. В абсолютном выражении изменение за квартал составило 28 тыс. м², за год – около 50 тыс. м². На конец I квартала 2012 г. общий объем свободных площадей составляет 176,5 тыс. м².

Объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2012 г.

Название	Адрес	Общая площадь, м ²	Площадь офисных помещений, м ²
Класс А			
Сенатор (2 очередь)	17-я линия В.О., 22	24 800	16 800
Бизнес-центр на Синопской	Синопская наб., 60-62	8200	3000
Класс В			
Русские самоцветы (2 очередь)	Карла Фаберже пл., 8, лит. В	13 000	9500

Источник: Knight Frank Research, 2012

Объем свободных площадей в классе В за последний год показал заметное снижение, в классе А на конец I квартала он составил около 80 тыс. м²



I КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Ключевые сделки, заключенные в I квартале 2012 г.

Арендатор	Объем сделки, м ²	Название объекта	Адрес объекта
Пилон	3000	Призма	Воронежская ул., 5
SAP CIS, LLC	2118	Белые ночи	Малая Морская ул., 23
Норманн	1907	Москва	Александра Невского пл., 2
ФК Zenit	1200	Арена Холл	Добролюбова пр., 16
Юнион Клиник	1096	Renaissance Plaza	Марата ул., 69-71
Ленпромторг	1009	Бизнес-центр	Робеспьера ул., 12
Эмбриа разработка	1000	Light House	Певческий пер., 12
Branch	720	Санкт-Петербург Плаза	Малоохтинский пр., 64
Finance Software	550	Renaissance Forum	Лиговский пр., 61-63

Источник: Knight Frank Research, 2012

Коммерческие условия

Средний уровень арендных ставок в обоих классах в течение последнего года изменялся волнообразно, на что оказывали влияние как вышедшие на рынок новые крупные объекты, так и колебания курсов валют.

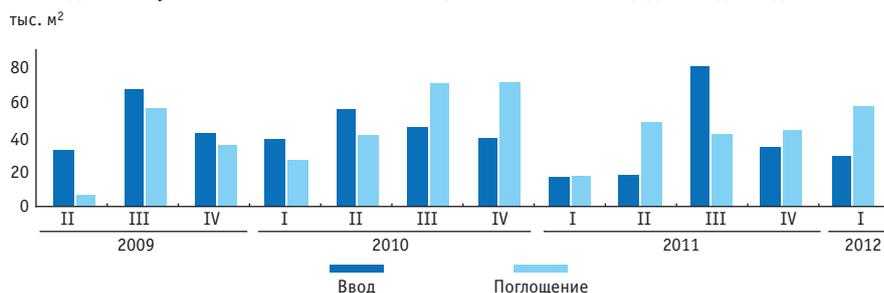
В I квартале 2012 г. арендные ставки на помещения класса А варьировались в диапазоне 350-890 \$/м²/год (включая операционные расходы и не включая НДС), в классе В – 200-630 \$/м²/год.

Прогноз

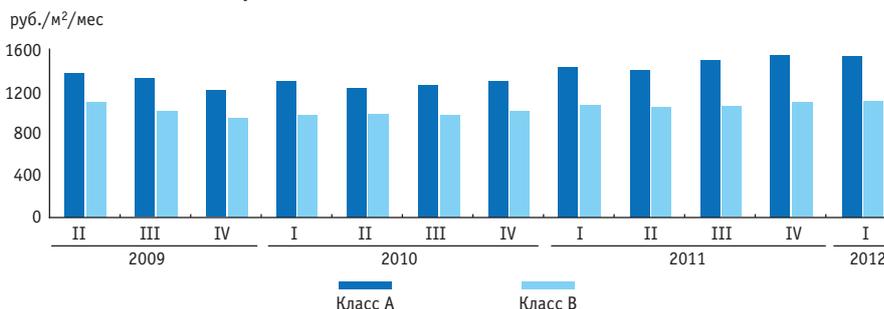
Во II квартале 2012 г., как и в прошедшем I, существенного пополнения рынка новыми площадями не ожидается. Аналогичная ситуация была характерна и для прошлого года: в I и II кварталах 2011 г. вышло 17,1 и 18,3 тыс. м² соответственно.

Ввод в эксплуатацию большинства крупных бизнес-центров планируется во второй половине текущего года. К числу заявленных проектов относятся объект компании «Адамант» на Цветочной улице, 25, многофункциональный комплекс компании «БТК Девелопмент» «У Красного моста» (набережная реки Мойки, 77-79), бизнес-центр Sinop (Синопская наб., 22А), девелопером которого выступает «Плаза Лотос Групп».

В течение последних двух кварталов на рынке офисной недвижимости наблюдается превышение объема поглощения новых площадей над вводом

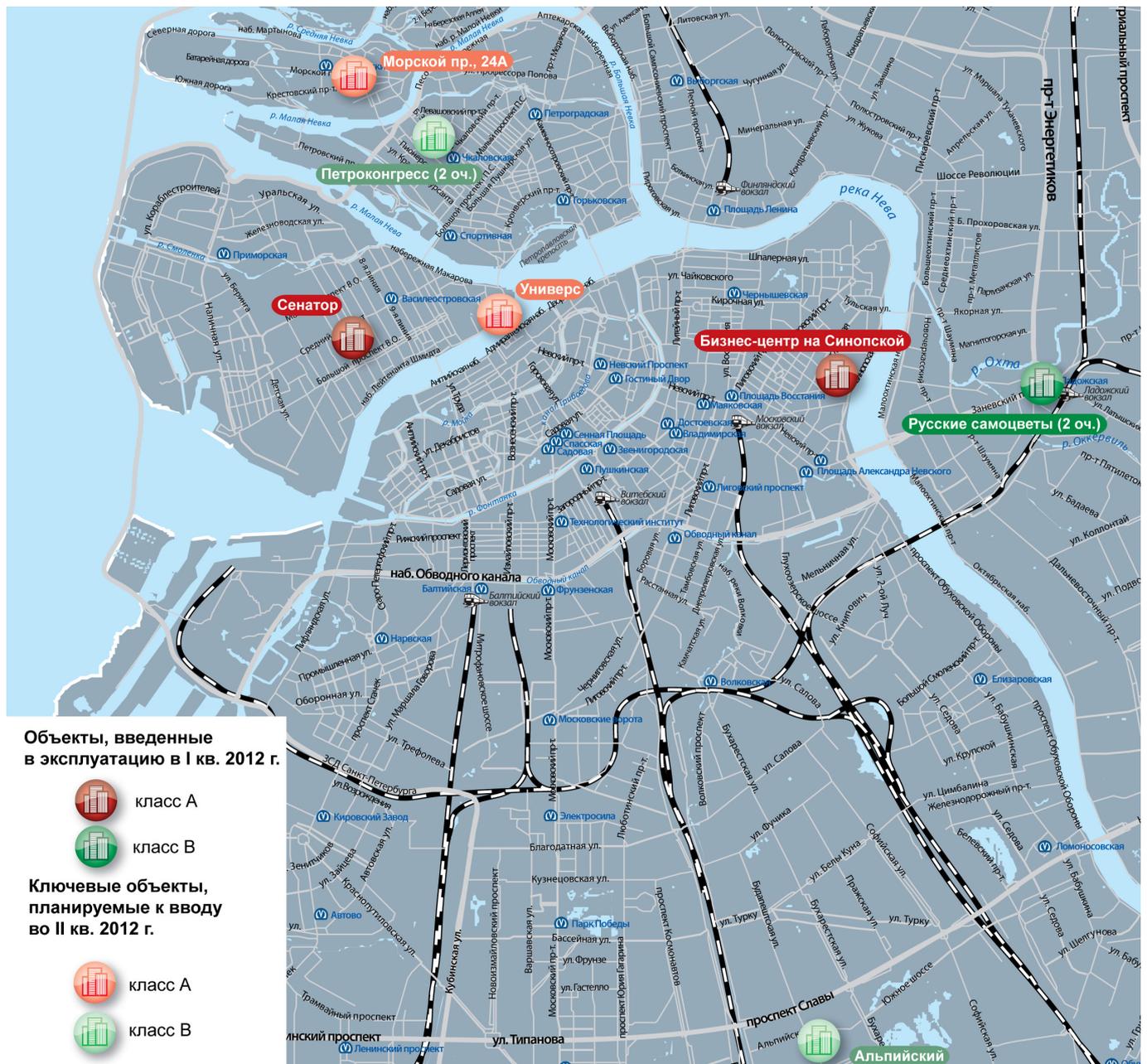


За последние 3 года средние ставки аренды по классам изменялись волнообразно с общим повышающим трендом





Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2012 г., и проекты, планируемые к вводу во II квартале 2012 г.



Ключевые объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию во II квартале 2012 г.

Название	Расположение	Девелопер	Площадь офисных помещений, м ²
Класс А			
Универс	Университетская наб., 7-9-11	Бьер Люмьер Холдин	4600
Бизнес-центр	Морской пр., 24А	Элефакт-М	4500
Класс В			
Петроконгресс (2 очередь)	Лодейнопольская ул., 5	Н.В. РЕСТЭЙТ	2300
Альпийский	Альпийский пер., 29	н/д	2100

Источник: Knight Frank Research, 2012



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

Вячеслав Холопов
Директор, Россия и СНГ
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Директор, Россия и СНГ, 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 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 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.