



I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА
РЫНОК ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург
Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- За первое полугодие 2012 г. общий объем офисных площадей увеличился на 2,7%.
- Объем поглощения более чем в 2 раза превысил объем ввода, составив 92,1 тыс. м².
- Доля свободных площадей с конца 2011 г. снизилась на 3,1 п.п. (до 9,4%).
- За последние полгода арендные ставки в классе А практически не изменились, в классе В был отмечен небольшой рост на 3,4% в рублях и на 4,5% в долларовом эквиваленте.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Марина Пузанова,
Руководитель Направления офисной недвижимости,
Knight Frank St. Petersburg

Мы отмечаем высокую активность арендаторов во II квартале 2012 г. Местоположение и характеристики бизнес-центра по-прежнему являются главными критериями популярности проектов у потенциальных арендаторов. Также все большее значение в последнее время приобретает уровень и результативность взаимодействия с управляющей компанией или собственником. Однако на рынке есть примеры удачных с точки зрения локации и технических параметров зданий, в которых при этом наблюдается частая смена арендаторов. Это говорит, прежде всего, о проблемах оперативного управления и недостатках в работе по техническому обслуживанию объекта. Удачное местоположение здания стимулирует высокий спрос, что зачастую приводит к тому, что собственник не прикладывает никаких усилий для формирования лояльности текущих и потенциальных арендаторов. Самыми востребованными вне зависимости от класса здания объектами остаются те, где достигнут правильный баланс цена-качество и в наличии первоклассный сервис.



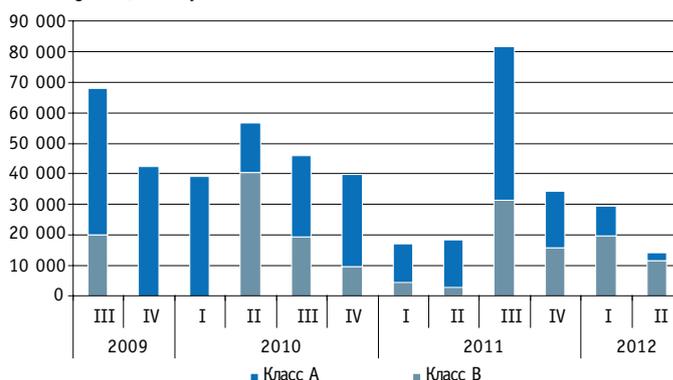
Ключевые события

- Компания «Русал» весной 2012 г. выставила на продажу бизнес-центр на 20-й линии В.О., 5-7 общей площадью 12,5 тыс. м². Цена предложения составляет \$16,5 млн., уровень заполняемости объекта – 90%.
- Бизнес-центр на Морском проспекте, 24А, ввод в эксплуатацию которого планируется до конца лета 2012 г., был продан компанией «Ирбис Эксперт». Новый собственник собирается использовать офисное здание для собственных нужд.

Основные показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	1686,9	
в том числе, тыс. м ²	443,7	1243,3
Изменения с конца 2011 г., %	+ 7,6 %	+ 1,0 %
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2012 г., тыс. м ²	43,7	
в том числе, тыс. м ²	31,5	12,2
Доля свободных площадей на конец I полугодия 2012 г., %	16,2	6,9
Изменения с конца 2011 г., %	- 3,1 п.п.	- 3,3 п.п.
Арендные ставки*, \$/м ² /год	330-865	230-660
Изменения арендных ставок в долларах за полугодие, %	- 0,1 %	+ 4,5 %

* Не включая НДС (18%), с учетом операционных расходов; 1 USD = 30,90 руб.
Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 2012

В I полугодии более 70% офисных площадей, введенных в эксплуатацию, пришлось на класс А



Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 2012

- Осенью 2012 г. планируется начать строительство объектов технопарка «Ингрия», который создается на основе государственно-частного партнерства как площадка для взаимодействия и развития компаний, работающих в сфере высоких технологий. Общая площадь территории, на которой реализуется проект, составляет 45 га. Предполагается создание различных объектов инфраструктуры, в том числе бизнес-инкубаторов, офисных зданий для резидентов ИТ-парка, гостиниц, жилых объектов и др.



Предложение

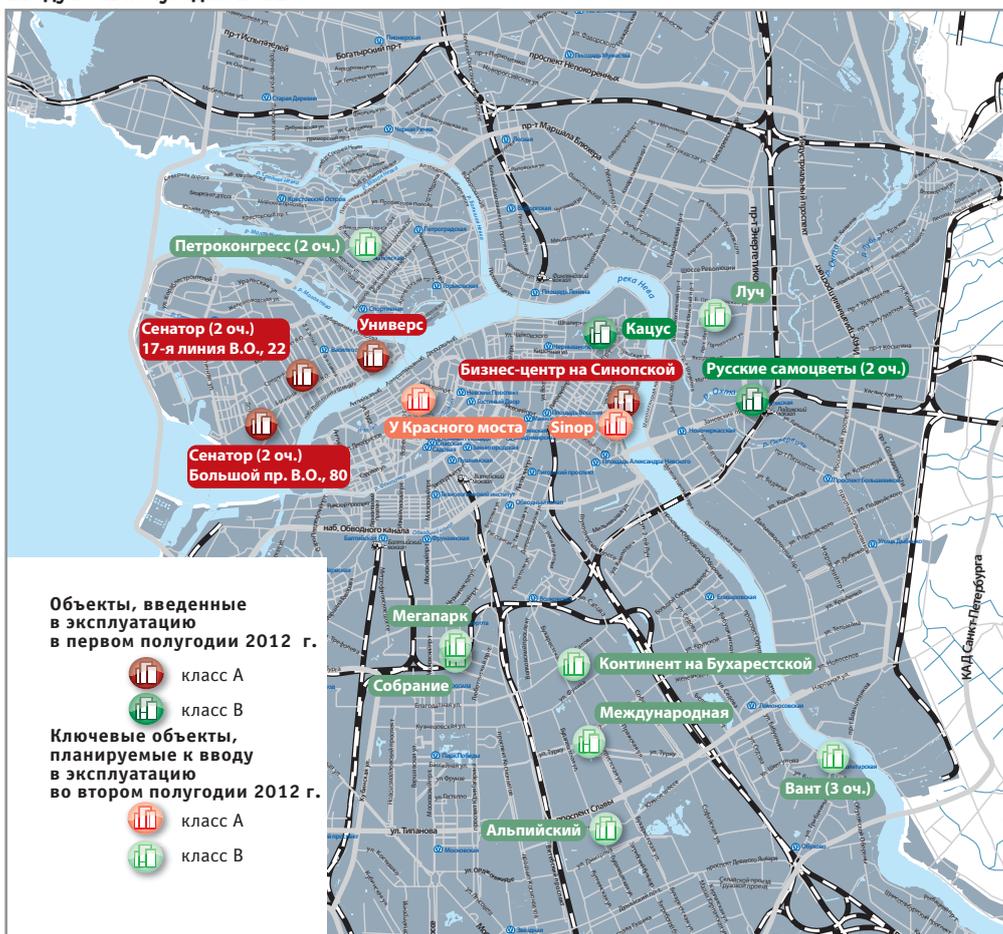
За I полугодие 2012 г. общий объем предложения качественных офисных площадей увеличился на 43,7 тыс. м², среди которых 72% относится к классу А. При этом 65% офисных площадей во введенных в эксплуатацию объектах находится в Василеостровском районе.

Отметим, что наибольший объем предложения пришелся на вторые очереди действующих деловых комплексов. Так, холдингом «Империya» были завершены бизнес-центры «Сенатор» на 17-й линии В.О., 22 и на Большом проспекте В.О., 80. Компания «Русские самоцветы» открыла II очередь комплекса на площади Карла Фаберже, 8 и сейчас ведет строительство последней III очереди.

Спрос

За I полугодие доля свободных площадей снизилась в классе А на 3,1 п.п. до 16,2%, в классе В – на 3,3 п.п. до 6,9%. В абсолютном выражении в классе А свободными остаются 72 тыс. м², в классе В – 86,2 тыс. м².

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

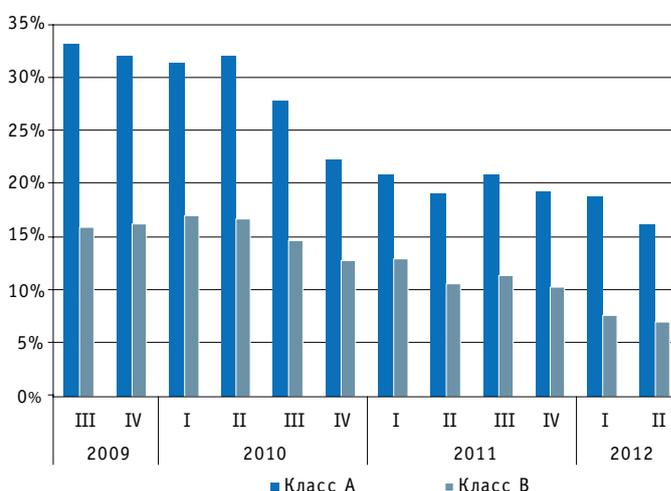


Объекты, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2012 г.

Название БЦ	Адрес	Общая площадь, м ²	Площадь офисных помещений, м ²
Класс А			
Сенатор (II очередь)	17-я линия В.О., 22	24 800	16 800
Сенатор (II очередь)	Большой пр. В.О., 80	8800	6700
Универс	Университетская наб., 7-9-11, корп. 5, лит А	6500	5000
Бизнес-центр на Синопской	Синопская наб., 60-62	8200	3000
Класс В			
Русские самоцветы (II очередь)	Карла Фаберже пл., 8, лит В	13 000	9500
Кацус	Тверская ул., 8, лит Б	3600	2700

Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 2012

Доля свободных площадей продолжает снижаться. На конец I полугодия данный показатель в классе А составляет 16,2%, в классе В – 6,9%



Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 2012

I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Ключевые сделки I полугодия 2012 г.

Наименование компании	Размер 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 Зенит	1200	Арена Холл	Добролюбова пр., 16
СИНТО	1100	Веда-Хаус	Петроградская наб., 20
Юнион Клиник	1096	Renaissance Plaza	Марата ул., 69-71
Ленпромторг	1009	Бизнес-центр	Робеспьера ул., 12
Эмбрия разработка	1000	Light House	Певческий пер., 12
Branch	720	Санкт-Петербург Плаза	Малоохтинский пр., 64
Деньги Online	650	Добролюбов	Добролюбова пр., 11
Finance Software	550	Renaissance Forum	Лиговский пр., 61-63

Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 2012

Коммерческие условия

С начала 2012 г. ставки аренды в классе А практически не изменились. В классе В за последние полгода средние ставки аренды выросли на 3,4% в рублях и 4,5% в долларовом выражении, что было связано, прежде всего, с индексацией ставок в ряде бизнес-центров.

Арендные ставки на офисные помещения класса А на конец I полугодия 2012 г. варьируются в диапазоне от 330 до 865 \$/м²/год (включая операционные расходы и не включая НДС), в классе В – 230 – 660 \$/м²/год.

Прогноз

С учетом объема заявленных до конца года проектов, а также объектов, введенных в эксплуатацию в I полугодии, можно сказать, что в текущем году объем ввода будет ниже на 15-25% по сравнению с прошлым 2011 г. Существенный рост предложения на уровне более 200 тыс. м² за год мы прогнозируем в следующем, 2013 г.

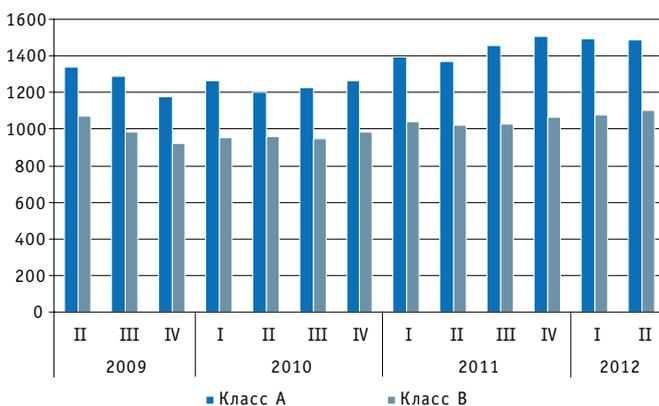
Из наиболее крупных объектов, планируемых к выходу на рынок до конца 2012 г., можно выделить бизнес-центр «Собрание» (Цветочная ул., 25) компании «Адамант», торгово-офисный комплекс «Луч» (Металлистов ул., 7) компании «Петербургстрой», бизнес-центр Sinop (Синопская наб., 22А), девелопером которого выступает «Плаза Лотос Групп», а также многофункциональный комплекс компании «БТК Девелопмент» «У Красного моста» (набережная реки Мойки, 77-79).

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

Название	Расположение	Девелопер	Площадь офисных помещений, м ²
Класс А			
Sinop	Синопская наб., 22А	Плаза Лотос Групп	12 000
У Красного моста	Мойки р. наб., 73-79	БТК девелопмент	9000
Класс В			
Собрание	Цветочная ул., 25, лит Ц	Адамант	16 600
Луч (I, II очереди)	Металлистов пр., 7	Петербургстрой	13 300
Мегапарк	Заставская ул., 22, лит А	В.Э.П.	11 800
Вант (III очередь)	Обуховской Обороны пр., 120	Парос	8500
Альпийский	Альпийский пер., 29, лит А	н/д	2900
Континент на Бухарестской	Бухарестская ул., ю-в пересечения с Салова ул.	Адамант	2500
Петро-конгресс (II очередь)	Лодейнопольская ул., 5	Н.В. РЕСТЭЙТ	2300
Международная	Бухарестская ул., южнее пересечения с Бели Куна ул.	Адамант	1000

Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 2012

Ставки аренды в рублях в классе А с начала года не изменились. В классе В был отмечен небольшой рост: за полгода арендные ставки в рублях выросли на 3,4%



Источник: Knight Frank, St. Petersburg, 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

Никола Обайдин
 Директор
 Nikola.Obajdin@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

Инвестиции и продажи

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

Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов
 Партнер
 konstantin.romanov@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

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

© Knight Frank 2012

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.

