



III КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- За три квартала 2012 г. объем предложения офисных площадей увеличился на 5%.
- Объем поглощения за I–III кварталы 2012 г. превысил объем ввода за анализируемый период в 1,74 раза и составил 151 тыс. м².
- Доля свободных площадей с начала года в классе А сократилась на 11,1 п.п., в классе В – на 3,1 п.п.
- Средние ставки аренды в долларовом эквиваленте не демонстрируют заметных изменений: с начала года в классе А они снизились на 1%, в классе В значение среднего показателя выросло на 4%.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«Благодаря нескольким крупным сделкам уровень вакантных площадей в III квартале текущего года значительно сократился. IV квартал обещает быть не менее «урожайным» на сделки. В этой связи на рынке с нетерпением ожидают 2013 г., на который запланирован выход крупных офисных объектов.

В последнее время мы отмечаем увеличение числа запросов от международных и крупных российских компаний, планирующих разместить или расширить свой офис в Санкт-Петербурге.

Город с каждым годом становится все более привлекательным для взыскательных арендаторов, и тому есть несколько причин. Во-первых, увеличивается количество качественных проектов, которые удовлетворяют требованиям международных компаний. Офисный рынок в целом становится все более цивилизованным:

соблюдаются заявляемые сроки ввода в эксплуатацию новых объектов, собственники и управляющие компании предлагают рыночные коммерческие условия в сочетании с качественным сервисом. Во-вторых, на рынке аренды жилья, который также является необходимой составляющей для привлечения в город высококвалифицированных сотрудников, появляются профессиональные игроки, развивающие сегмент апарт-отелей. В-третьих, улучшается транспортное сообщение с основными европейскими городами. Запланированное на конец 2013 г. открытие нового терминала «Пулково-3» уже сейчас приносит свои плоды: крупные международные авиакомпании осуществляют рейсы из Санкт-Петербурга практически в любые точки мира. Санкт-Петербург становится привлекательным местом для ведения бизнеса и успешно конкурирует, например, с Москвой за счет как меньших ставок арендной платы на сходные по качеству офисы, так и более низких затрат на персонал при сопоставимом уровне подготовки кадров».

Ключевые события

- В III квартале 2012 г. были введены в эксплуатацию два бизнес-центра. В Московском районе в августе было завершено строительство бизнес-центра «Собрание» общей площадью 56 тыс. м². Девелопером проекта выступила холдинговая компания «Адамант». В Петроградском районе был введен в эксплуатацию бизнес-центр «Ориенталь» компании «ЮИТ» общей площадью 5 тыс. м².
- Крупные сделки на рынке аренды заключались преимущественно в бизнес-центрах класса А. Наибольшую активность проявили компании, занятые в сырьевом секторе, IT-компании, а также компании, занятые в банковской сфере.
- Началась кампания по сдаче в аренду офисных площадей в административно-деловом квартале «Невская Ратуша». Площадь I очереди проекта, которую планируют сдать в эксплуатацию в I квартале 2013 г., составит 178,8 тыс. м².

Основные показатели. Динамика

	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	1752,2	
в том числе, тыс. м ²	412,7	1339,5
Изменения с начала 2012 г., %	+ 9,4 % ▲	+ 4,0 % ▲
Введено в эксплуатацию за I-III кварталы 2012 г., тыс. м ²	90,4	
в том числе, тыс. м ²	35,5	54,9
Доля свободных площадей на конец III квартала 2012 г., %	8,2	7,1
Изменения с начала 2012 г., %	- 11,1 п.п. ▼	- 3,1 п.п. ▼
Арендные ставки*, \$/м ² /год	310–710	200–680
Изменения арендных ставок в долларовом эквиваленте с начала 2012 г., %	- 1 % ▼	+ 4 % ▲

* Не включая НДС (18%), с учетом операционных расходов, 1 USD = 31,06 руб.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2012



Бизнес-центр «Собрание»,
Цветочная ул., 25

Предложение

За три квартала 2012 г. общий объем качественных офисных площадей увеличился на 90,4 тыс. м²; таким образом, прирост с начала года составил 5%.

Следует отметить, что все новые бизнес-центры класса А появились в центральных районах Санкт-Петербурга.

Почти две трети нового предложения относятся к классу В, причем 40% приходится на бизнес-центр «Собрание».

Спрос

Доля вакантных площадей в бизнес-центрах класса А в III квартале 2012 г. снизилась на 11,1 п.п., составив 8,2% или 33,9 тыс. м² в абсолютном выражении.

В классе В свободными остаются 95,4 тыс. м², что составляет 7,1% об общего объема предложения рассматриваемого класса (снижение – на 3,1 п.п.).

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I-III кварталах 2012 г.

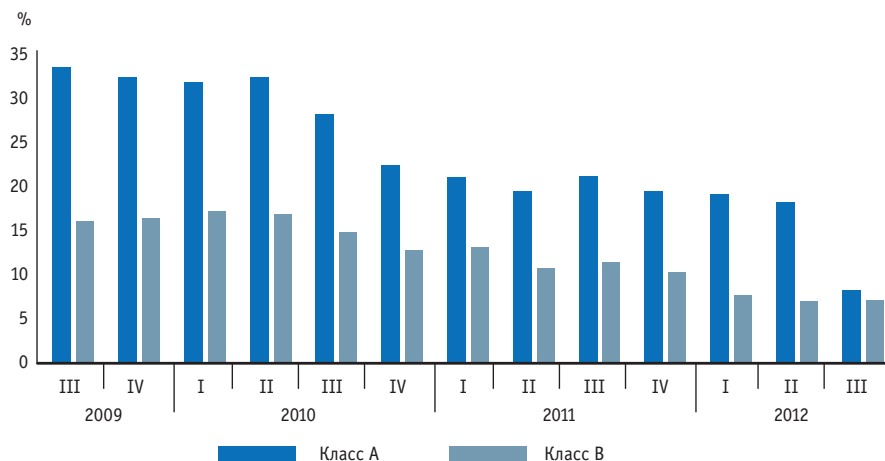
Название	Адрес	Общая площадь, м ²	Площадь офисных помещений, м ²
Класс А			
Сенатор (II очередь)	17-я линия В.О., 22	24 800	16 800
Сенатор (II очередь)	Большой пр-т В.О., 80	8800	6700
Универс	Университетская наб., 7-9-11, к. 5, лит. А	6500	5000
Ориенталь	Барочная ул., 12	5000	4000
Класс В			
Собрание	Цветочная ул., 25	56 000	22 100
Русские самоцветы (II очередь)	Карла Фаберже пл., 8, лит. В	13 000	9500
МегаПарк 2	Заставская ул., 22	11 700	9400
Пропаганда	Маршала Говорова ул., 35, к. 4	11 000	9000
Кацус	Тверская ул., 8, лит. Б	3600	2700
Благодатная, 69	Благодатная ул., 69	2800	2200

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2012

III КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

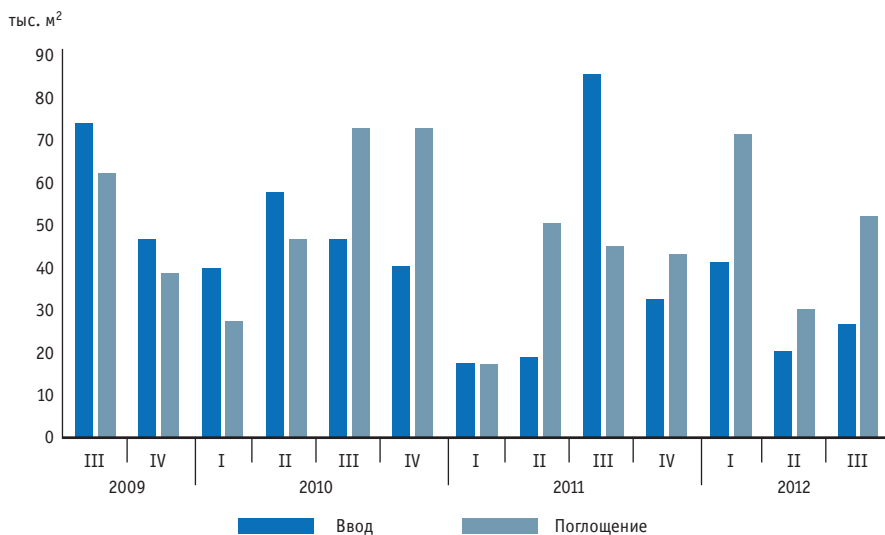
Санкт-Петербург

С начала года наблюдается сокращение доли свободных площадей на рынке качественной офисной недвижимости



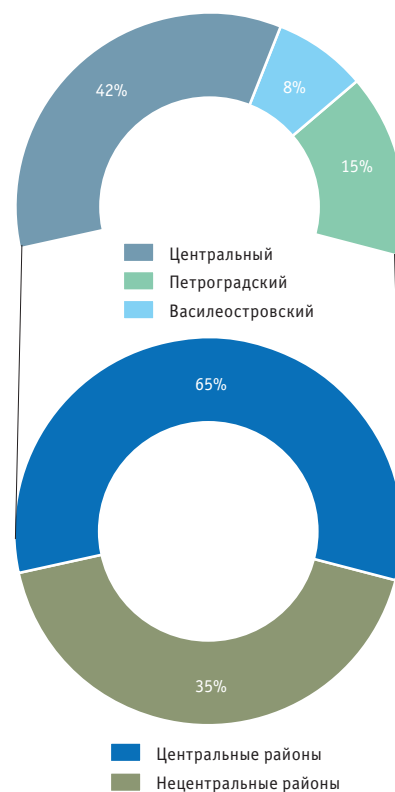
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2012

За три квартала 2012 г. объем поглощения превысил объем ввода в 1,74 раза



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2012

Наибольшим спросом пользуются бизнес-центры, расположенные в центральных районах города



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2012

Коммерческие условия

С начала 2012 г. ставки аренды в долларовом эквиваленте практически не изменились: в классе А ставка снизилась на 1%, в классе В – выросла на 4%.

Арендные ставки на офисные помещения класса А на конец III квартала 2012 г. варьировались в диапазоне от 310 до 710 \$/м²/год (включая операционные расходы и не включая НДС), в классе В – от 200 до 680 \$/м²/год.

Основные сделки, заключенные в I-III кварталах 2012 г.

Наименование	Размер сделки, м²	Название объекта	Адрес объекта
Газпром инвест Запад	8500	Юпитер-1	Стартовая ул., 6
JetBrains	5000	Универс	Университетская наб., 7-9-11
Газпром	3100	Ренессанс Форум	Лиговский пр-т, 61-63
Nord	3000	Санкт-Петербург Плаза	Малоохтинский пр-т, 64
QB Finance	3000	Санкт-Петербург Плаза	Малоохтинский пр-т, 64
Магистраль Северной Столицы	1313	Некрасова 14	Некрасова ул., 14

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2012



Ставки аренды с начала 2011 г. по настоящее время стабильны



Прогноз

Если сроки ввода в эксплуатацию объектов, заявленных к выходу на рынок до конца 2012 г., будут соблюдены, то общий объем предложения офисных площадей увеличится на 12% по сравнению с этим показателем на конец 2011 г. Из наиболее крупных объектов, планируемых к выходу на рынок до конца 2012 г., можно выделить бизнес-центр Leader Tower, многофункциональные комплексы «Преображенский» и «У Красного моста».

Существенное увеличение предложения на рынке ожидается в следующем году. При этом большую часть нового предложения составит первая очередь административно-делового квартала «Невская Ратуша».

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2012

Ключевые объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию до конца 2012 г.

Название	Адрес	Девелопер	Площадь офисных помещений, м ²
Класс А			
Преображенский	Литейный пр-т, 26	Петербург-Строй	15 000
У Красного моста	Реки Мойки наб. , 74	БТК девелопмент	9000
Зима	Свердловская наб., 44	Теорема	8850
Зоологический	Зоологический пер., 2-5	Возрождение Санкт-Петербурга	8500
Класс В			
Leader Tower	Ленинский пр-т,153, лит. Б	Лидер Групп	38 000
Вант (III очередь)	Обуховской Обороны пр-т, 120	Парос	11 250
Луч (I очередь)	Металлистов пр-т, 7	Луч	3750

Источник: Knight Frank St. Petersburg 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

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
Директор, Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

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

Маркетинг и PR, исследования рынка, HR

Мария Котова
Исполнительный директор, Партнер
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

115054,
ул. Валовая, д. 26
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.