



# I КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В I квартале 2013 г. состоялся официальный ввод в эксплуатацию одного бизнес-центра. Прирост офисных площадей составил менее 1%.
- Объем поглощения за I квартал 2013 г. составил 20 тыс. м<sup>2</sup>, что ниже показателя IV квартала 2012 г. почти вдвое.
- Несмотря на некоторое снижение доли вакантных площадей класса А, общий показатель по рынку немного вырос за счет преобладающего объема объектов класса В и увеличения свободных площадей в этом классе.
- Средние запрашиваемые ставки аренды в долларовом эквиваленте не демонстрируют заметных изменений. С конца 2012 г. ставка аренды в классе А не изменилась, в классе В снижение составило 2%, что связано с колебанием курса валют.

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«Начало года было активным как с точки зрения спроса, так и предложения. Несмотря на то, что формально был введен в эксплуатацию только один объект, объем новых доступных для аренды площадей пополнился за счет выхода крупных офисных проектов, ввод которых запланирован на II и III кварталы текущего года, в активную стадию маркетинга. За прошедшие три месяца были проведены или находятся на завершающем этапе несколько крупных сделок по аренде как в готовых бизнес-центрах, так и в строящихся. Надо отметить, что сделки по аренде помещений в строящихся объектах очень редки для нашего рынка, и поэтому хочется надеяться, что данная тенденция в течение года только укрепится: девелоперы будут соблюдать заявленные сроки строительства, а арендаторы не станут опасаться арендовать такие помещения.

Кроме того, за прошедший период нами был отмечен отток арендаторов из бизнес-центров класса В. Объем вакантных площадей в этом сегменте немного увеличился. Арендаторы предпочитают новые бизнес-центры более высокого класса, арендная ставка в которых на данный момент сопоставима с той, по которой предлагаются площади в объектах класса В, а уровень комфорта значительно выше. Наиболее востребованными остаются помещения высокого качества с арендной ставкой до 465 \$/м<sup>2</sup>/год (включая операционные расходы и НДС) нецентральной локации и до 580 \$/м<sup>2</sup>/год (включая операционные расходы и НДС) для офисных объектов в центральной части города».

### Основные показатели. Динамика

Показатель	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	1 822,1	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	437,2	1384,9
Изменения с конца 2012 г., %	+0%	+1%
Введено в эксплуатацию в I квартале 2013 г., тыс. м <sup>2</sup>	11,8	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	0	11,8
Доля свободных площадей на конец I квартала 2013 г., %	6,2	6,0
Изменения с конца 2012 г., %	-0,6 п.п.	+0,6 п.п.
Запрашиваемые арендные ставки*, \$/м <sup>2</sup> /год	300–795	200–695
Изменения арендных ставок в долларовом эквиваленте с конца 2012 г., %	0%	-2%

\* не включая НДС (18%), с учетом операционных расходов, 1 USD = 31,1 руб.  
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

### Ключевые события

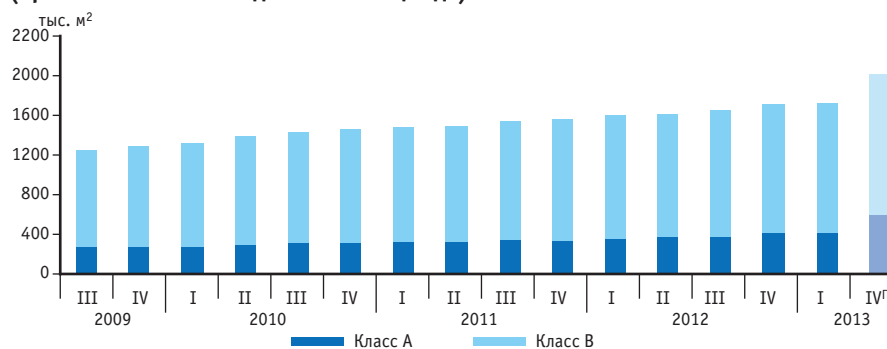
- Состоялся официальный ввод в эксплуатацию одного бизнес-центра класса В – «МегаПарк» на Заставской улице, д. 22.
- По объемам арендованных площадей лидируют компании, деятельность которых связана со сферой IT и телекоммуникации, а также строительства/инжиниринга.
- Объявлено о том, что в сентябре 2013 г. будет введен в эксплуатацию бизнес-центр класса В в Финском переулке общей площадью 2,5 тыс. м<sup>2</sup>.

### Предложение

Предложение на рынке качественной офисной недвижимости за I квартал 2013 г. пополнилось одним объектом общей арендуемой площадью 11,8 тыс. м<sup>2</sup>. Однако до конца года ожидается к вводу около 300 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей.

Общий объем предложения на конец I квартала 2013 г. составил 1 822,1 тыс. м<sup>2</sup>. Большая часть предложения приходится на бизнес-центры класса В – 76% или 1 384,9 тыс.

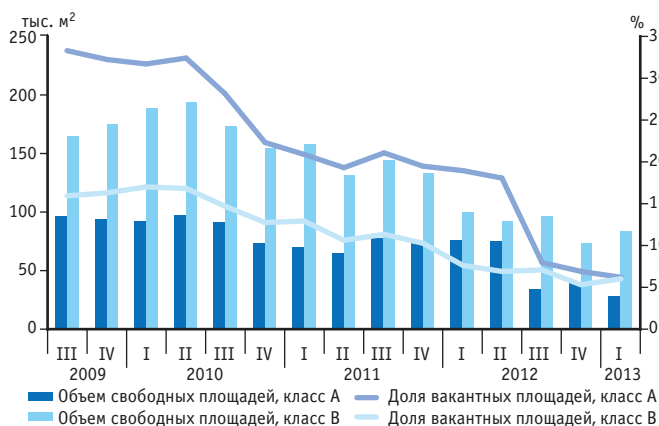
### Динамика объема предложения за III квартал 2009 г. – 2013 г. (прогнозные значения даны на конец года)



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

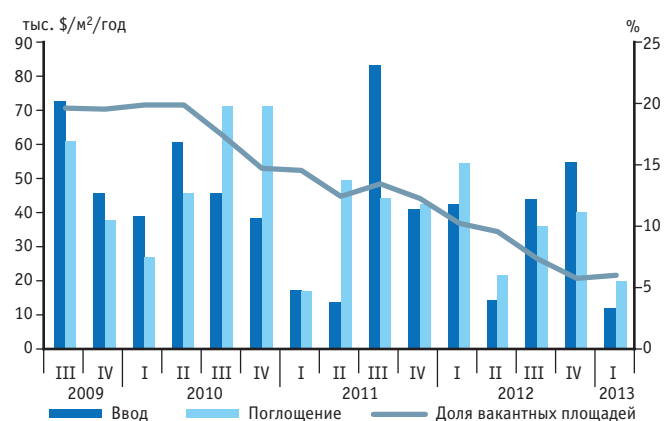


Динамика объема и доли вакантных площадей по классам, III квартал 2009 г. – I квартал 2013 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Динамика объемов ввода, поглощения и доли вакантных площадей обоих классов, III квартал 2009 г. – I квартал 2013 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

## Спрос

В первые три месяца текущего года спрос на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга был достаточно активным. Доля вакантных площадей в классе А снизилась на 0,6%, в классе В увеличение составило 0,6% в

связи с оттоком арендаторов в бизнес-центры класса А. В силу того, что на рынке больший объем сосредоточен в объектах именно класса В (76%), в целом по рынку показатель несколько вырос. Однако возможно увеличение доли свободных площадей на 3–4 п.п., особенно в классе А, вследствие наличия значительного количества незанятых площадей в бизнес-

центрах, ввод которых запланирован на II–III кварталы 2013 г.

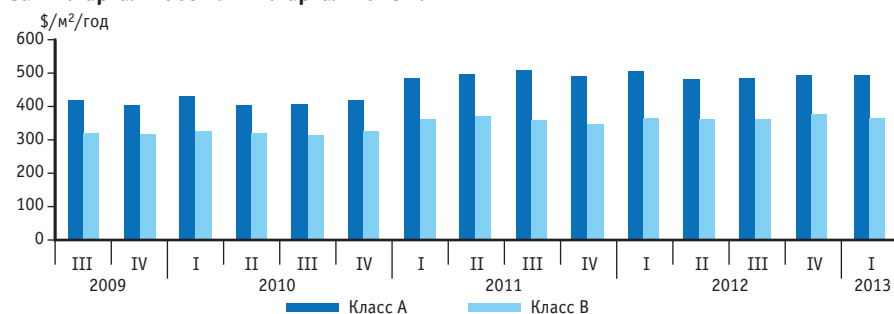
За первые месяца 2013 г. рынком было поглощено всего 20 тыс. м² качественных офисных площадей, что почти вдвое меньше показателя предыдущего квартала.

## Основные сделки, заключенные в I квартале 2013 г.

Название компании	Размер сделки, м²	Название объекта	Адрес объекта
Конфиденциально	3913	Конфиденциально	Конфиденциально
Mail.Ru Group	2100	Ренессанс Правда	Херсонская ул., д. 12-14
Мейнтекс	1200	Технополис Пулково (II очередь)	Пулковское ш., д. 40
SGS Vostok	1140	Аэроплаза	Стартовая ул., д. 8
Газпром Марин Бункер	1120	Сенатор	7-я линия В.О, д. 76
Конфиденциально	918	Конфиденциально	Конфиденциально
Forum Media	728	Афонская, 2	Афонская ул., д. 2
Энергоинвест	685	Вант	Обуховской обороны пр-т, д. 120
Конфиденциально	392	Греческий	Лиговский пр-т, д. 13-15

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Динамика арендных ставок на офисные помещения классов А и В за II квартал 2009 г. – I квартал 2013 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

## Коммерческие условия

Запрашиваемые арендные ставки по итогам I квартала 2013 г. в долларовом исчислении не претерпели серьезных изменений: ставка аренды в классе А не изменилась, в классе В произошло снижение на 2%, связанное с колебанием курса валюты.

Арендные ставки на офисные помещения класса А варьировались в диапазоне от 300 до 795 \$/м²/год (включая операционные расходы и не включая НДС), в классе В – от 200 до 695 \$/м²/год (включая операционные расходы и не включая НДС).



## 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

## Развитие бизнеса

Андрей Петров  
Партнер  
andrey.petrov@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, HR

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

## Исследования рынка

Ольга Ясько  
Директор, Россия и СНГ  
olga.yasko@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](http://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 2013

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.