



# I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Прирост предложения на рынке качественной офисной недвижимости по итогам первого полугодия 2013 г. составил 2% – 31,6 тыс. м<sup>2</sup>.
- Объем поглощения за первое полугодие 2013 г. составил 38 тыс. м<sup>2</sup>, что является рекордно низким показателем за последние 3 года.
- Общая (по классам А и В) доля вакантных площадей выросла на 2,8 п.п. и по итогам первого полугодия составила 8,8%. Особенно заметно увеличение показателя в классе А.
- Средние запрашиваемые арендные ставки в классе А в рублевом эквиваленте выросли с конца 2012 г., однако в долларовом исчислении не демонстрируют серьезных изменений. Отмечается снижение средней арендной ставки в бизнес-центрах класса В вследствие «вымывания» с рынка ликвидного предложения в центральной части города и перераспределения предложения в периферийные районы города.

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«В первые 6 месяцев 2013 г. на рынке офисной недвижимости мы наблюдали развитие ситуации, когда ожидания арендаторов не совпадали с финансовыми планами девелоперов.

Картина заключенных сделок отражала достаточно консервативное отношение арендаторов к выбору помещений: большинство договоров аренды было заключено по объектам, где ставки находились на нижней границе диапазона в своем сегменте. При этом в бизнес-центрах с высоким уровнем запрашиваемых ставок аренды сделки были единичны.

Следует отметить, что новые объекты, ожидаемые к выходу на рынок, значительно расширят предложение, предоставляя нашим клиентам отличные возможности для выбора. Вследствие этого удержание ставок на уровне выше среднего смогут себе позволить лишь объекты с высокой текущей заполняемостью. Новые объекты на рынке попадут в ситуацию нарастающей конкуренции. В случае, если это приведет к тому, что потенциальным арендаторам будут предлагаться льготные коммерческие условия и при этом будут соблюдены интересы обеих заинтересованных сторон, ситуация в конечном итоге сбалансируется и оздоровит рынок».



БЦ Trinity Place

### Основные показатели. Динамика

Показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	1 790,5	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	432,6	1357,9
Изменения с конца 2012 г., %	+ 3%	+ 1%
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2013 г., тыс. м <sup>2</sup>	31,6	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	12,5	19,1
Доля свободных площадей на конец первого полугодия 2013 г., %	15,4	6,7
Изменения с конца 2012 г., %	+ 8,6 п.п. ▲	+ 1,2 п.п. ▲
Запрашиваемые арендные ставки*, \$/м <sup>2</sup> /год	280 - 803	194 - 622
Изменения арендных ставок на вакантные площади в долларовом эквиваленте с конца 2012 г., %	0	- 9 % ▼
* не включая НДС (18%), с учетом операционных расходов, 1 USD = 32,7 руб. Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013		

### Ключевые события

- Состоялся ввод в эксплуатацию 5 бизнес-центров. Среди новых объектов следует отметить самый крупный из вновь введенных – многофункциональный торгово-офисный комплекс «Преображенский» офисной арендуемой площадью 11 тыс. м<sup>2</sup>.

- Девелоперы GHP Group (Trinity), «С.Э.Р.» (Ingria Tower), «Авиелен А.Г.» («Цепелин») объявили о планах по строительству офисных объектов.
- Ведется строительство ряда бизнес-центров – офисного здания на Пулковском шоссе (УК «Омега Менеджмент»), БЦ «Сенатор» на улице Кропоткина, д. 1 (Хол-

динг «Империя»), офисного здания на Малоохтинском проспекте, 45 (Leorsa), RENAISSANCE BUSINESS PARK (Renaissance Development) и другие.

- В августе 2013 г. планируется ввод в эксплуатацию I очереди административно-делового комплекса «Невская Ратуша».

## Предложение

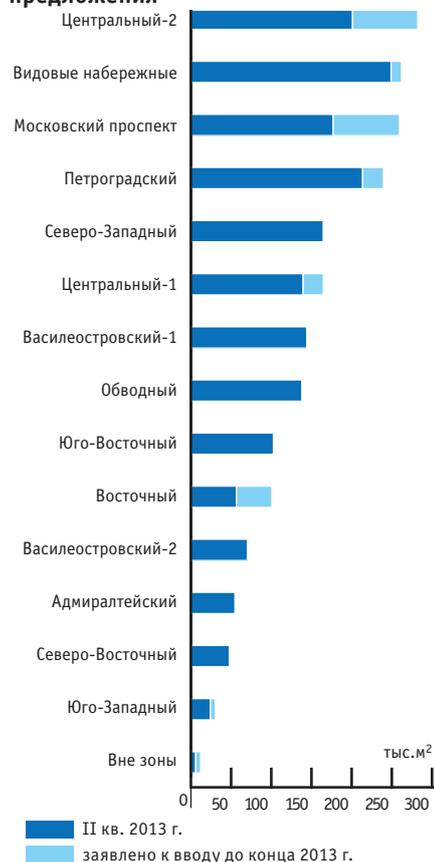
Прирост предложения качественной офисной недвижимости за первое полугодие 2013 г. составил 2%, рынок пополнился 5 офисными зданиями суммарной арендуемой площадью 31,6 тыс. м<sup>2</sup>. Однако 2 офисных здания совокупной площадью 7,2 тыс. м<sup>2</sup> выставлены на продажу и не предлагаются на рынке аренды. Таким образом, за первые шесть месяцев текущего года официально были введены в эксплуатацию бизнес-центры «МегаПарк», «Преображенский», а также «Великан парк», офисные площади которого уже заполнены арендаторами.

До конца 2013 г. ожидается существенное увеличение предложения на рынке качественной офисной недвижимости: заявлено к вводу в эксплуатацию 285 тыс. м<sup>2</sup>. Основной объем нового предложения сосредоточен в деловых районах «Московский проспект» и «Видовые набережные» – более 80 тыс. м<sup>2</sup> в каждом. С учетом нового предложения общий объем качественных офисных площадей на рынке в конце 2013 г. превысит 2 млн м<sup>2</sup>.



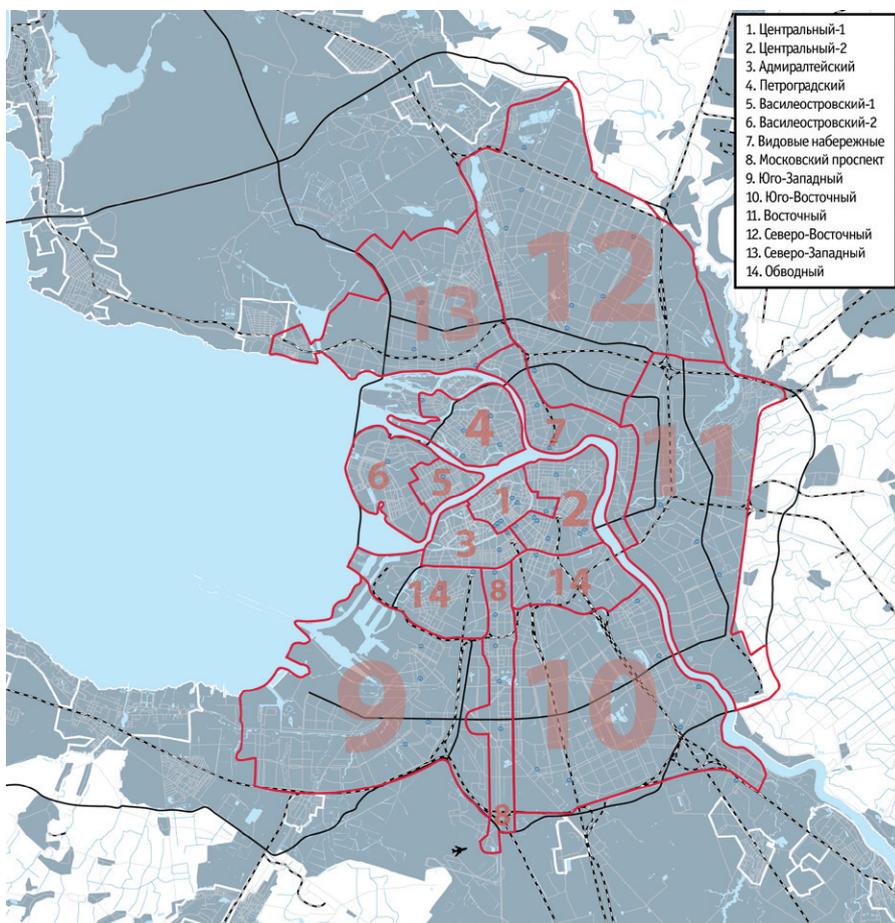
БЦ на Пулковском ш., 28

## Распределение качественных офисных площадей по деловым районам Санкт-Петербурга с учетом нового предложения



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

## Карта деловых районов Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

# I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

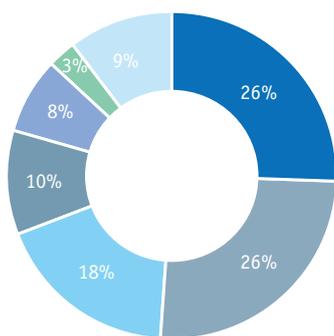
## Спрос

В течение первого полугодия 2013 г. на рынке наблюдалось снижение спроса на офисные объекты, вследствие завышенных ожиданий собственников относительно ставок аренды, что особенно проявилось в сегменте офисных центров класса А с длительным сроком экспозиции на рынке. Это повлекло за собой замедление темпов поглощения на рынке аренды и увеличение доли вакантных площадей в бизнес-центрах.

Доля свободных площадей в бизнес-центрах класса А увеличилась за первое полугодие 2013 г. на 8,6 п.п. и составила 15,4%. Произошло небольшое увеличение доли вакантных площадей в офисных зданиях класса В – на 1,2 п.п., по итогам первого полугодия показатель составил 6,7%.

Значительное увеличение доли вакантных площадей в офисных зданиях класса А связано с выходом на рынок новых объектов со ставкой аренды, превосходящей ожидания потенциальных арендаторов. Среди факторов, оказывающих негативное влияние на выбор офисного помещения в новых бизнес-центрах класса А, потенциальные арендаторы наиболее часто называют высокую ставку аренды и отсутствие точных сроков готовности объекта.

## Факторы, оказывающие негативное влияние на выбор офисного помещения в новых бизнес-центрах класса А



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Стоит отметить, что по итогам первого полугодия отмечено перераспределение предложения офисных площадей класса В в районы, отдаленные от центра города.

Общий объем поглощения офисных площадей за первое полугодие 2013 г. составил 38 тыс. м<sup>2</sup>, что в 2,2 раза меньше показателя за первое полугодие 2012 г.

## Динамика объема и доли вакантных площадей по классам, III квартал 2010 г. – II квартал 2013 г.



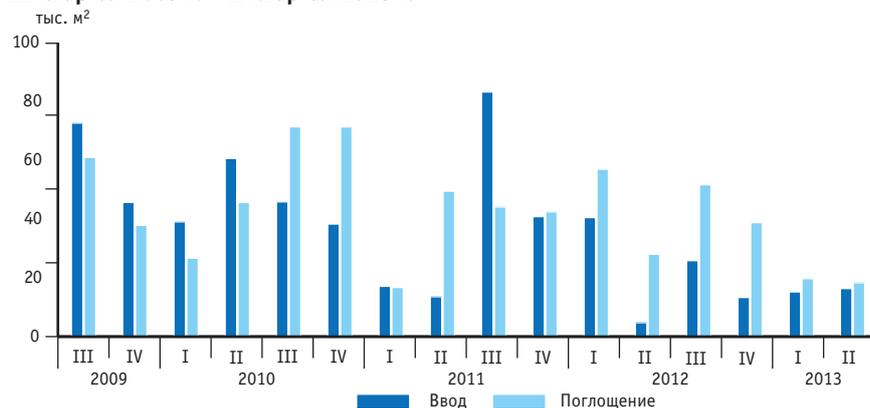
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

## Основные сделки, заключенные в I полугодии 2013 г. (от 1000 м<sup>2</sup>)

Наименование компании	Размер сделки, м <sup>2</sup>	Название объекта	Адрес объекта
ЛОЭСК	3913	Песочная наб., 42	Песочная наб., 42
Спецобслуживание	2591	Московский пр., 151	Московский пр., 151
Конфиденциально	2150	Красная Заря	Гельсингфорсская ул., 4
Mail.Ru Group	2100	Ренессанс Правда	Херсонская ул., 12-14
Конфиденциально	1800	Заозерная Технопарк	Заозерная ул., 8
Мейнтекс	1200	Технополис Пулковое (II очередь)	Пулковское ш., 40
SGS Vostok	1140	Аэроплаза	Стартовая ул., 8
Газпром Марин Бункер	1120	Сенатор	7-я линия В.О., 76

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

## Динамика объемов ввода и поглощения качественных офисных площадей, III квартал 2009 г. – II квартал 2013 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013



### Коммерческие условия

Средневзвешенная ставка аренды на вакантные офисные помещения класса А на конец первого полугодия 2013 г. составила 497 \$/м<sup>2</sup>/год (включая операционные расходы и не включая НДС), в классе В – 345 \$/м<sup>2</sup>/год (включая операционные расходы и не включая НДС).

Средние запрашиваемые арендные ставки на офисные объекты класса А по итогам первого полугодия 2013 г. в рублевом исчислении показали рост 6% в сравнении с показателем конца 2012 г. В долларовом исчислении номинального роста ставки аренды не произошло, что связано с волатильностью курса валюты.

В течение первого полугодия 2013 г. наблюдалось плавное снижение средней ставки аренды на вакантные площади в бизнес-центрах класса В: в рублевом исчислении ставка снизилась на 4%, в долларовом исчислении – на 9% в сравнении с показателем конца 2012 г.

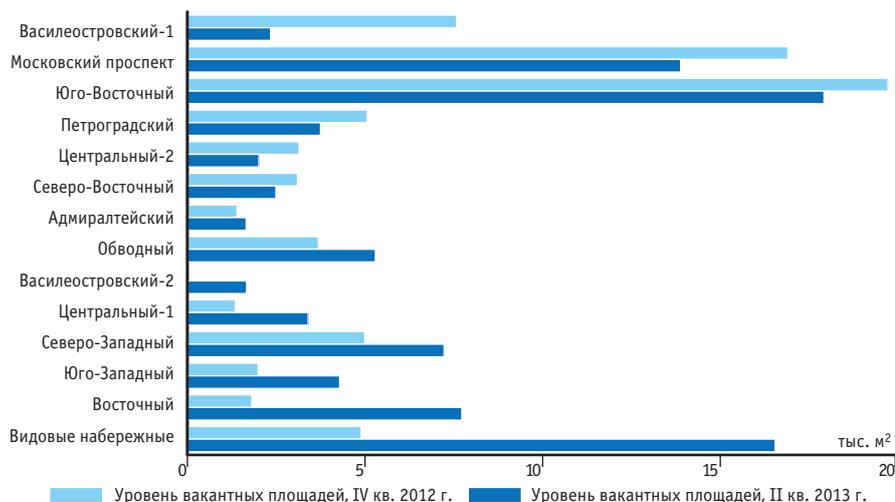
Снижение средней ставки связано с преобладанием предлагаемых в аренду офисных площадей в бизнес-центрах, расположенных в периферийных районах Санкт-Петербурга, по ставке ниже среднерыночной. Данная тенденция связана с тем, что в центральной части города ликвидные помещения в бизнес-центрах класса В являются дефицитными и быстро уходят с рынка.

### Прогноз

В целом до конца года ожидается значительный объем ввода новых офисных площадей – 285 тыс.м<sup>2</sup>, причем 65% нового предложения составят офисные объекты класса А. Таким образом, суммарная арендуемая площадь офисных площадей немного превысит показатель в 2 млн м<sup>2</sup>.

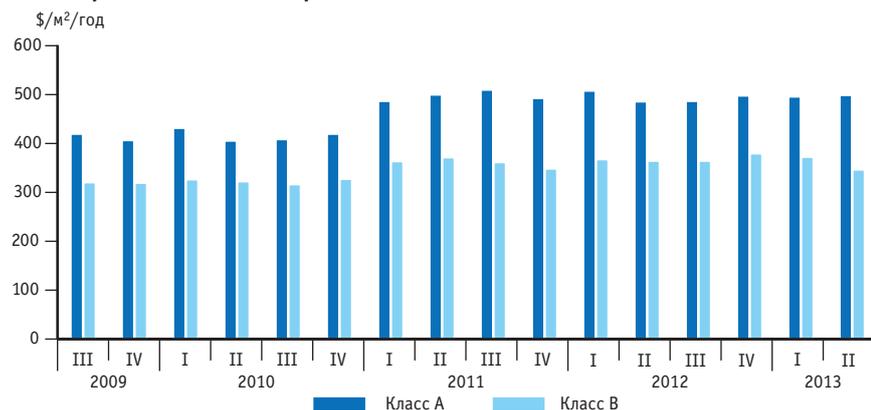
Возможно снижение ставок аренды на офисные помещения класса А в условиях нарастающей конкуренции либо снижение темпов поглощения на рынке.

### Распределение вакантных площадей в бизнес-центрах класса В по деловым районам Санкт-Петербурга, IV кв. 2012 г. / II кв. 2013 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

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



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

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

#### Инвестиции и продажи

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

#### Международные инвестиции

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

#### Управление недвижимостью

**Дмитрий Атопшев**  
Партнер, Директор  
dmitry.atopshev@ru.knightfrank.com

#### Управление проектами

**Андрей Закревский**  
Партнер  
andrew.zakrewsky@ru.knightfrank.com

#### Торговая недвижимость

**Сергей Гипш**  
Партнер, Директор, Россия и СНГ  
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com

#### Офисная недвижимость

**Марина Пузанова**  
Руководитель отдела  
marina.puzanova@ru.knightfrank.com

#### Складская недвижимость

**Михаил Тюнин**  
Руководитель отдела  
mikhail.tyunin@ru.knightfrank.com

#### Жилая недвижимость

**Елена Громова**  
Руководитель отдела  
elena.gromova@ru.knightfrank.com

#### Стратегический консалтинг

**Игорь Кокорев**  
Руководитель отдела  
igor.kokorev@ru.knightfrank.com

#### Оценка недвижимости

**Антон Реутов**  
Директор по развитию  
anton.reutov@ru.knightfrank.com

#### Маркетинг и PR

**Галина Черкашина**  
Директор по маркетингу  
galina.cherkashina@ru.knightfrank.com

#### Исследования рынка

**Тамара Попова**  
Руководитель отдела  
tamara.popova@ru.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 370 офисов в 48 странах мира и насчитывает 13 700 специалистов.

Вот уже 117 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 17 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)

#### САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,  
ул. Маяковского, д. 3Б  
БЦ Alia Tempora  
Тел.: +7 (812) 363 2222  
Факс: +7 (812) 363 2223

#### МОСКВА

115054,  
ул. Валовая, д. 26  
БЦ Lighthouse  
Тел.: +7 (495) 981 0000  
Факс: +7 (495) 981 0011

© 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.