



III КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Прирост предложения на рынке качественной офисной недвижимости за III квартал 2013 г. составил 2% – 36,4 тыс. м².
- Объем поглощения за I–III кварталы 2013 г. составил 80,5 тыс. м², что в 1,7 раза меньше показателя за I–III кварталы 2012 г.
- Сохраняется тенденция увеличения доли вакантных площадей вследствие выхода на рынок новых проектов. Общая (по классам А и В) доля вакантных площадей выросла на 8,1 п.п. и по итогам III квартала достигла 14%. Особенно заметно увеличение показателя в классе А.
- За последние три квартала средняя ставка аренды в долларовом эквиваленте в функционирующих бизнес-центрах класса А практически не изменилась. Произошло небольшое (на 1%) снижение, обусловленное колебанием курса валют. При этом в рублевом эквиваленте с начала года произошел рост на 3%.
- Наблюдается дальнейшее снижение средней ставки аренды в функционирующих бизнес-центрах класса В, что является следствием «вымывания» с рынка ликвидного предложения в центральной части города и превалированием в общем объеме предложения объектов, расположенных в периферийных районах города.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Марина Пузанова,
Руководитель отдела
офисной недви-
жимости, Knight Frank St.
Petersburg

«Офис для современной компании – это не просто помещение для размещения персонала, это, прежде всего, средство производства. И требования к офису предъявляются соответствующие – надежность, экономичность, удобство. Как показывают итоги III квартала, рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга может предложить арендаторам отличный продукт современного девелопмента. Но продукт этот нужно подбирать заранее. Несмотря на увеличившуюся долю вакантных площадей, у среднего и крупного арендатора в настоящий момент выбор помещений по схеме «аренду и заезжай» невелик. В некоторых районах города полностью готовые качественные помещения отсутствуют – необходимо ждать либо готовности самого проекта, либо отделки офисных площадей.»

Мы ожидаем, что к концу года ситуация не изменится кардинально, а вот в I квартале 2014 года вывод на рынок большого объема новых офисных площадей спровоцирует активные действия со стороны арендодателей для продвижения своих объектов, в том числе и предоставление различных льгот, и выполнение отделки помещений.»

Основные показатели. Динамика

Показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	1805,4	
в том числе, тыс. м ²	451,4	1354
Изменения с конца 2012 г., %	+4	+2
Введено в эксплуатацию в I–III квартале 2013 г., тыс. м ²	67,9	
в том числе, тыс. м ²	30,3	37,6
Доля свободных площадей на конец III квартала 2013 г., %	21	9
Изменения с конца 2012 г., п.п.	+ 14,2 ▲	+ 3,5 ▲
Запрашиваемые арендные ставки в функционирующих бизнес-центрах**, \$/м ² /год	282–813	196–626
Изменения арендных ставок в функционирующих бизнес-центрах с конца 2012 г., %	-1 ▼	-13 ▼
Запрашиваемые арендные ставки в строящихся бизнес-центрах, \$/м ² /год	438–711	247–469

* включая функционирующие и строящиеся объекты, в которых началась арендная кампания
** не включая НДС (18%), с учетом операционных расходов, 1 USD = 32,5 руб.
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013



Ключевые события

- Состоялся ввод в эксплуатацию трех бизнес-центров: 2-й очереди Technopolis Pulkovo (девелопер – Technopolis), «Ренессанс Премиум» (девелопер – Renaissance Development), «Магнитогорская, 51» (девелопер – «Агат»).
- Началась активная арендная кампания в офисных центрах Eightedges (девелопер – LEORSA), «Цепелин» (девелопер – Авиелен А.Г.), «Сенатор» на Большой Пушкарской улице (девелопер – ФХК «Сенатор»), Н2О (девелопер – «Теорема») и ряде других. Итого предложение пополнилось порядка 40 тыс. м².
- В конце октября 2013 г. планируется ввод в эксплуатацию 1-й очереди административно-делового комплекса «Невская Ратуша».



Предложение

В III квартале 2013 г. в эксплуатацию были введены бизнес-центры Technopolis Pulkovo и «Ренессанс Премиум», расположенные в деловом районе «Московский проспект». Суммарная арендуемая площадь составила 31,4 тыс. м². Также состоялся ввод в эксплуатацию бизнес-центра «Магнитогорская, 51» в деловом районе «Восточный». Таким образом, за III квартал 2013 г. суммарное предложение качественных офисных площадей увеличилось на 2% в сравнении с предыдущим.

Прирост предложения качественной офисной недвижимости за первые три квартала 2013 г. составил 3% или 67,9 тыс. м².

Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в I–III кварталах 2013 г.

Название	Адрес	Класс	Площадь, м ²	
			общая офисная	арендуемая
I квартал 2013 г.				
Великан Парк	Александровский парк, 4	A	1300	1000
МегаПарк	Заставская ул., 22	B	13 300	11 800
Альпийский	Альпийский пер., 29	B	3000	2400
II квартал 2013 г.				
Литейный, 26	Литейный пр-т, 26	A	15 000	11 500
Ковенский, 5	Ковенский пер., 5	B	6500	4800
III квартал 2013 г.				
Technopolis Pulkovo	Пулковское ш., 40	A	20 300	17 800
Ренессанс Премиум	Решетникова ул., 14	B	20 500	13 600
Магнитогорская, 51	Магнитогорская ул., уч. 1	B	6600	5000
ИТОГО			86 500	67 900

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Бизнес-центры, ожидаемые к вводу в эксплуатацию до конца 2013 г.

Название	Адрес	Класс	Площадь, м ²	
			общая офисная	арендуемая
Невская Ратуша	Дегтярный пер., 11	A	46 400	40 500
Leader Tower	Ленинский пр-т, 153	A	49 500	38 000
Ренессанс Правда	Херсонская ул., 12-14	A	29 900	21 800
Сенатор (3-я очередь)	Профессора Попова ул., 37а	A	25 000	19 100
Eightedges	Малоохтинский пр-т, 45	A	20 100	13 200
H2O	Химиков ул., 28	A	12 000	9000
Золотая Долина	Фаберже пл., 8	B	21 700	16 700
Луч	Металлистов пр-т, 7	B	5500	13 400
Pulkovo Star	Пулковское ш., 28, лит. А	B	14 500	12 400
На Царскосельских холмах	Пулковское ш.	B	7700	6100
–	Стачек пр-т, 59	B	8000	6000
Альфа / Универсал	Пулковское ш., 19	B	7500	5 600
–	Московский пр-т, 140 / Коли Томчака ул., 21	B	6400	5000
–	Савушкина ул., 55	B	4500	2500
Финский пер., 4	Финский пер., 4	B	2500	2000
–	Дровяная ул., 6–8	B	2500	1800
–	Сабировская ул., 35	B	1100	1100
ИТОГО			264 800	214 200

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

III КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Спрос

Доля свободных площадей в III квартале 2013 г. в бизнес-центрах класса А (функционирующих и строящихся, в которых началась арендная кампания) увеличилась на 6 п.п. в сравнении с предыдущим кварталом и достигла 21%. С начала года увеличение показателя составило 14,2 п.п. В функционирующих бизнес-центрах класса А доля вакантных площадей на конец III квартала 2013 г. составила 11%. Столь высокий показатель, а также общее его увеличение главным образом связано с выходом на рынок аренды новых бизнес-центров с высокой долей свободных площадей (как во введенных в эксплуатацию, так и в строящихся объектах).

Данная тенденция, хоть и не столь ярко выражена, отмечается также в бизнес-центрах класса В. Доля вакантных площадей по сравнению со II кварталом 2013 г. увеличилась на 2,2 п.п., с начала года – на 3,5 п.п. На конец III квартала 2013 г. показатель достиг 9%.

Летний период традиционно считается периодом «затишья» на рынке. Однако в III квартале 2013 г. произошла активизация спроса: объем поглощения составил 36 тыс. м², что почти в 2 раза больше показателя первого полугодия. При этом более трети всего объема сделок было совершено ресурсодобывающими компаниями.

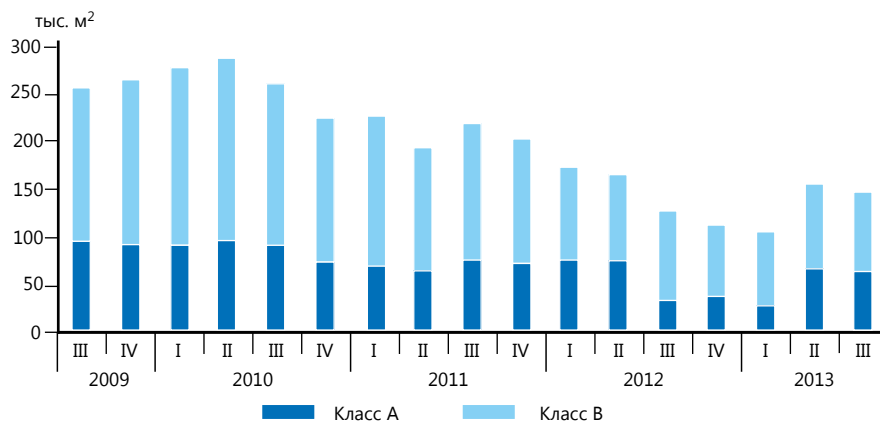
Тем не менее существующий уровень спроса еще не приблизился к докризисным показателям.

Коммерческие условия

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в функционирующих бизнес-центрах класса А на конец III квартала 2013 г. составила 490 \$/м²/год (включая операционные расходы и не включая НДС), в классе В – 329 \$/м²/год (включая операционные расходы и не включая НДС).

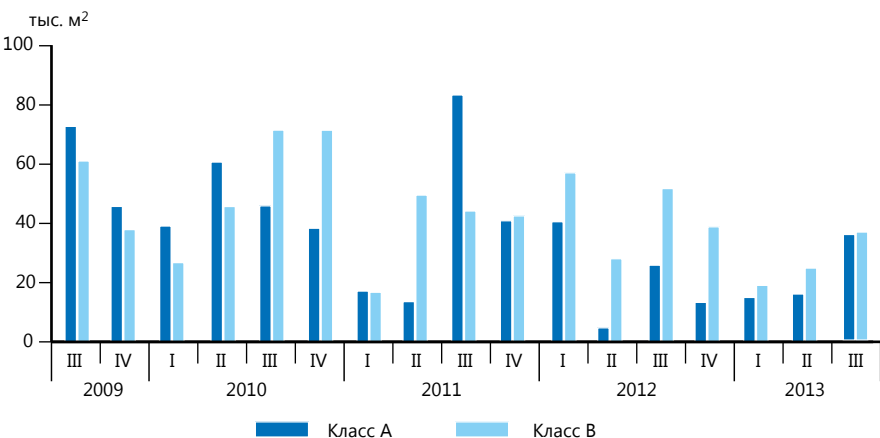
Продолжается начавшаяся в конце 2012 г. тенденция к увеличению средней запрашиваемой ставки аренды в бизнес-центрах класса А. Средние арендные ставки на офисные объекты класса А по сравнению со II кварталом 2013 г. в рублевом эквиваленте показали рост 2%, по итогам первых трех кварталов 2013 г. – 3%. Рост ставки связан с «вымыванием» с рынка относительно дешевого предложения и колебаниями курса валюты.

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



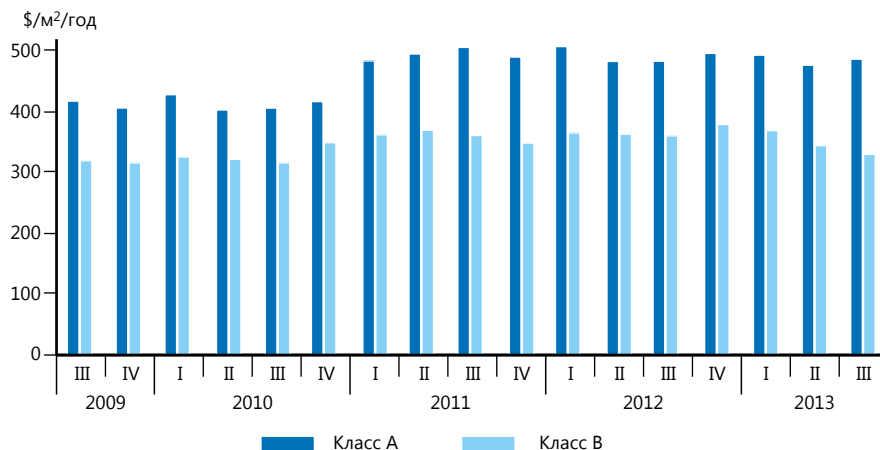
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

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



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Динамика арендных ставок на офисные помещения классов А и В, III квартал 2009 г. – III квартал 2013 г., \$/м²/год (не включая НДС, вкл. операционные расходы)



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Рост ставки аренды за квартал составил 3% в долларовом эквиваленте, но по сравнению со значением конца 2012 г. изменение незначительно.

Начиная с конца 2012 г. плавно снижается средняя запрашиваемая ставка аренды в бизнес-центрах класса В: в рублевом эквиваленте за квартал ставка снизилась на 5%, в сравнении с концом 2012 г. – на 9%. В долларовом эквиваленте снижение ставки за квартал составило 4%, за первые три квартала – 13%.

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

Следует отметить, что запрашиваемые ставки аренды в новых бизнес-центрах значительно превышают те, которые наблюдаются в уже функционирующих объектах. Средняя запрашиваемая ставка аренды в строящихся бизнес-центрах, где началась арендная кампания, равна 545 \$/м²/год (включая операционные расходы и не включая НДС), в бизнес-центрах класса В – 376 \$/м²/год (включая операционные расходы и не включая НДС). Необходимо сказать, что столь высокие ставки в новых объектах негативно сказываются на заполняемости, так как не отражают ожиданий потенциальных арендаторов.

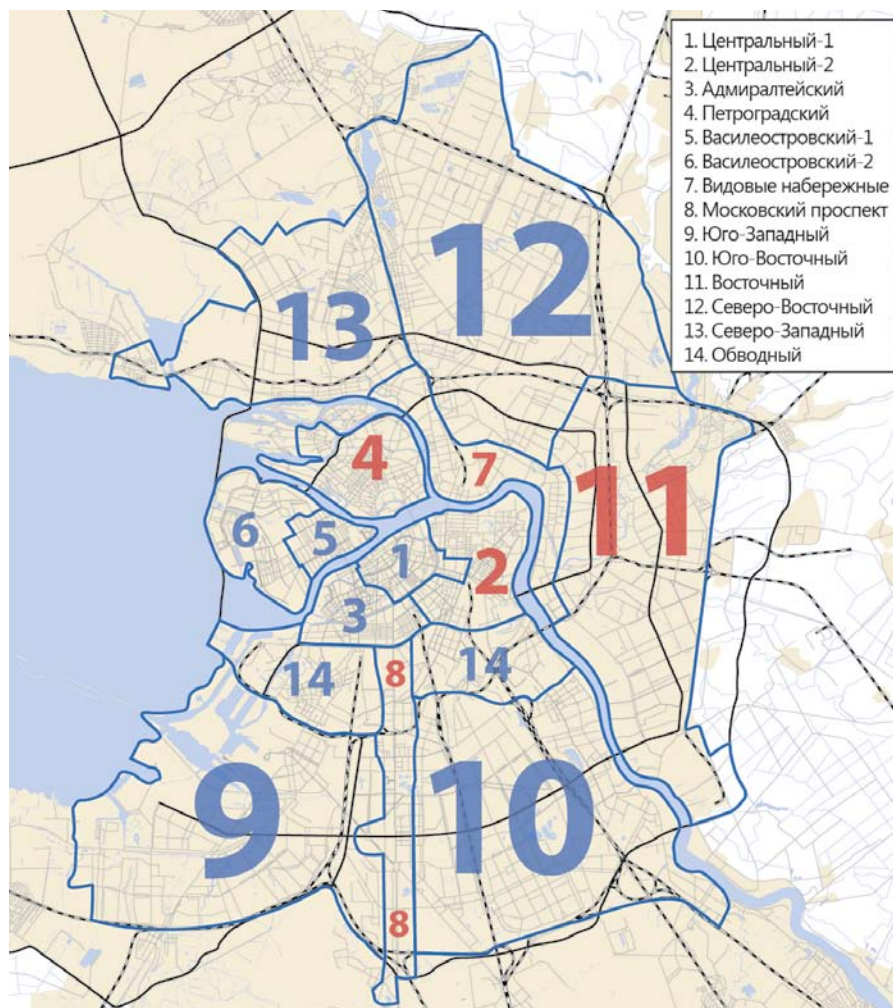
Прогноз

В целом до конца года ожидается значительный объем ввода новых офисных площадей – более 200 тыс. м², причем 66% нового предложения составят офисные объекты класса А. Основной объем нового предложения сосредоточен в деловых районах «Центральный-2» и «Московский проспект». С учетом нового предложения общий объем качественных офисных площадей на рынке в конце 2013 г. превысит 2 млн м².

Прогнозируется возможное снижение ставок аренды на офисные помещения класса А в условиях нарастающей конкуренции, в противном случае неизбежно продолжение тенденции замедления темпов поглощения на рынке.



Карта деловых районов Санкт-Петербурга (цифрами красного цвета обозначены зоны, в которых ожидается существенное увеличение предложения до конца 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

Офисная недвижимость

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

Складская недвижимость

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

Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Партнер, Директор, Россия и СНГ
sergey.gipsh@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

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.