



2013 ГОД
РЫНОК ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Совокупная арендуемая площадь качественных офисных площадей превысила показатель в 2 млн м².
- Рынок офисной недвижимости за 2013 г. пополнился 247 тыс. м² качественных офисных площадей. Прирост нового предложения составил 15%.
- Наблюдалось замедление темпов поглощения. За 2013 г. объем поглощения составил 109 тыс. м², что на 62% меньше показателя предыдущего года.
- Отмечается тенденция увеличения доли вакантных площадей в бизнес-центрах класса А. Показатель вырос на 15,6 п.п. и по итогам года составил 22,4%.
- Произошло небольшое увеличение доли вакантных площадей в бизнес-центрах класса В. По итогам 2013 г. показатель составил 7,5%.
- За прошедший год средняя ставка аренды на офисные объекты класса А в рублевом эквиваленте увеличилась вследствие изменения курса валют.
- В результате поглощения ликвидного предложения в центральных районах города произошло снижение средней ставки аренды на офисные объекты класса В.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«Одним из главных трендов уходящего года стало пополнение рынка офисной недвижимости новым действительно качественным предложением, которое предоставляет арендаторам большой выбор.

Укрепившейся тенденцией 2013 г. следует назвать то, что для компаний, рассматривающих переезд в другой офис, все большее значение приобретают затраты на обустройство нового помещения. И, по нашему мнению, в текущем году в условиях возрастающей конкуренции наиболее успешными с точки зрения заполняемости будут проекты, которые смогут предоставить клиентам помещения с отделкой, причем с учетом индивидуальных особенностей каждой компании.

Ставки аренды в рублёвом исчислении в прошедшем году показали плавный рост. Скорее всего, такая тенденция продолжится и в будущем, хотя несомненно, что при прогнозировании стоит учитывать ослабление курса рубля и дороговизну финансирования проектов коммерческой недвижимости. В будущем году мы ожидаем переезда ряда крупных компаний, которые, пользуясь благоприятной для арендаторов ситуацией, смогут перенести свои офисы в более комфортные и качественные здания».

Ключевые события

- В минувшем году состоялся ввод в эксплуатацию знаковых для города проектов: 2 корпусов административно-

Основные показатели. Динамика

Показатели	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	2019,8	
в том числе, тыс. м ²	699,9	1319,9
Изменения с конца 2012 г., %	+34	+5
Введено в эксплуатацию в 2013 г., тыс. м ²	247	
в том числе, тыс. м ²	178,9	68,1
Доля свободных площадей на конец IV квартала 2013 г., %	22,4	7,5
Изменения с конца 2012 г., п.п.	+ 15,6 ▲	+ 1,7 ▲
Запрашиваемые арендные ставки в функционирующих бизнес-центрах*, \$/м ² /год	277–870	185–780
Изменения арендных ставок в функционирующих бизнес-центрах с конца 2012 г., %	+1 ▲	-8 ▼
Запрашиваемые арендные ставки в строящихся бизнес-центрах*, \$/м ² /год	480–660	185–416

* не включая НДС (18%), с учетом операционных расходов, 1 USD = 33 руб.
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

делового квартала «Невская Ратуша», небоскреба Leader Tower, проектов девелоперской компании «Ренейссанс Девелопмент» – «Ренейссанс Правда» и «Ренейссанс Премиум», 2-й очереди бизнес-центра Technopolis Pulkovo, нового бизнес-центра сети «Сенатор» (Профессора Попова ул., 37), офисного центра «Золотая Долина».

- Совершены несколько крупных сделок на рынке аренды. Активно проявили себя компании, занятые в сфере IT и телекоммуникаций, строительства, а также нефтегазового сектора. Так, например, компания Luxoft арендовала 5 тыс. м² в бизнес-центре «Зима», а компания «ЛОЭСК» взяла в аренду полностью офисное здание – 3,9 тыс. м² (бизнес-центр на Песочной наб., 42).
- Стало известно о крупных инвестиционных сделках на офисном рынке: компания FORTGROUP приобрела 5 офисных центров у компании «ЛСР.Недвижимость – Северо-Запад». ИФХ «Империя» приобрел здание Фрунзенского университета, которое будет реконструировано под бизнес-центр класса А.





Предложение

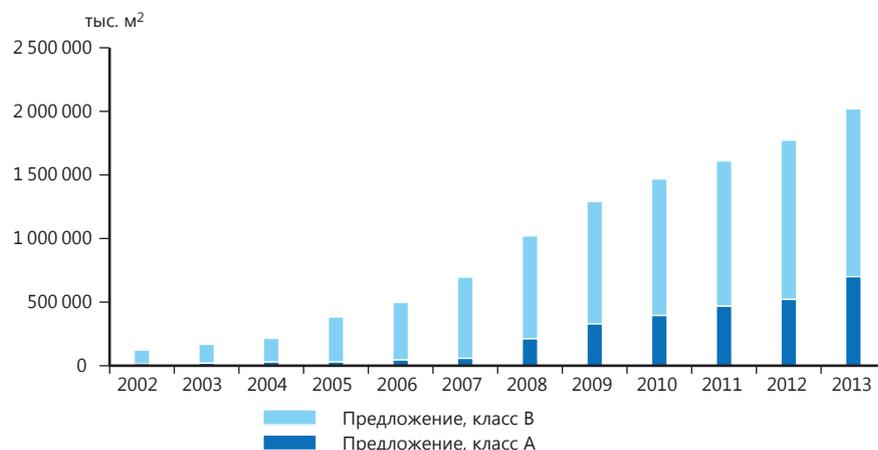
По итогам IV квартала 2013 г. суммарная арендуемая площадь качественных офисных площадей превысила показатель в 2 млн м².

Одно из главных событий на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга прошедшего года – ввод в эксплуатацию большого числа качественных офисных площадей – 247 тыс. м². Прирост нового предложения за год составил 15%. Географически максимальный прирост нового предложения произошел в деловом районе «Московский проспект» – 40% нового предложения.

Необходимо также отметить тенденцию увеличения объема офисных центров класса А: за минувший год 72% нового предложения пришлось именно на него.

Лидером по объему качественных офисных площадей в Санкт-Петербурге по состоянию на конец IV квартала 2013 г. является деловой район «Московский проспект». Данный факт связан главным образом с

Динамика объема качественных офисных площадей, 2002–2013 гг.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в 2013 г.

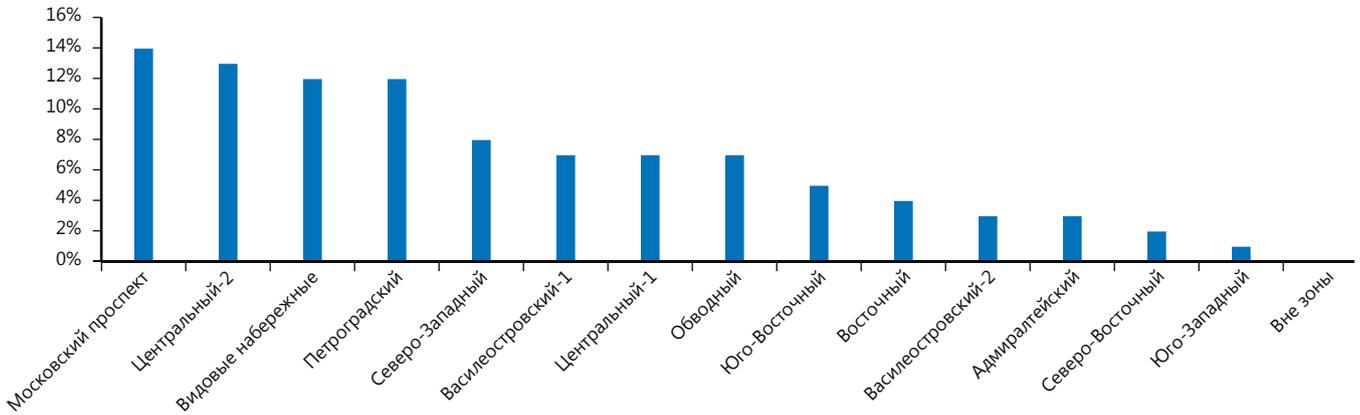
Название	Адрес	Класс	Арендопригодная площадь офисных помещений тыс. м ²
Невская Ратуша (корпус 2, 3)	Дегтярный пер., 11, лит. А, Б	А	40,5
Leader Tower	Ленинский пр., 153	А	38,0
Ренейссанс Правда	Херсонская ул., 12–14	А	21,8
Сенатор	Профессора Попова ул., 37, лит. Щ	А	19,1
Technopolis Pulkovo	Пулковское ш., 40/4	А	18,8
Ренейссанс Премиум	Решетникова ул., 14, лит. А	А	14,2
Фаберже	Литейный пр., 26	А	11,5
Зима	Свердловская наб., 44	А	8,4
Осень	Свердловская наб., 44	А	5,8
Великан Парк	Александровский парк, 4	А	1,0
Золотая Долина	Фаберже пл., 8	В	16,7
МегаПарк	Заставская ул., 22, лит. А	В	11,8
Базель	Новгородская ул., 23	В	9,8
Альфа / Универсал	Пулковское ш., 19, лит. Е	В	5,6
Мариинская	Московский пр., 158, лит. Б	В	5,0
Фабрика	Московский пр., 140, корп. 2	В	5,0
Магнитогорская, 51	Магнитогорская ул., уч. 1, юго-западнее пересечения с Энергетиков пр.	В	5,0
Административное здание (в составе ЖК)	Ковенский пер., 5	В	4,9
Альпийский	Альпийский пер., 29	В	2,4
Nanin Plaza	Дровяная ул., 6-8, лит. А	В	1,9
ИТОГО			247

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

2013 ГОД РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Распределение качественных офисных площадей по деловым районам Санкт-Петербурга, IV квартал 2013 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

тем, что большая часть нового предложения в 2013 г. была введена в эксплуатацию именно здесь. Далее следует деловой район «Центральный-2», в котором объем качественных офисных площадей всего на 1 % меньше.

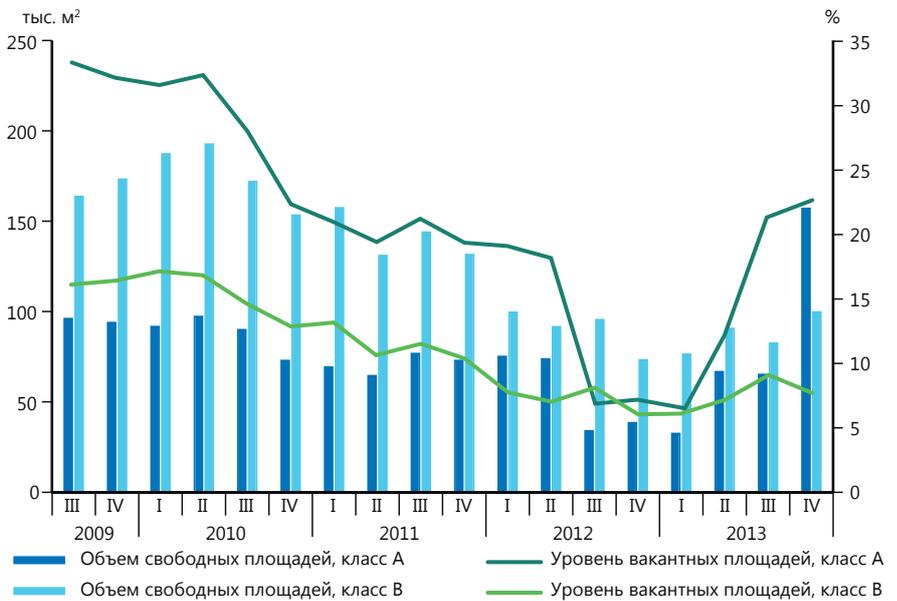
Спрос

В течение года наблюдалась тенденция увеличения доли вакантных площадей в сегменте бизнес-центров класса А. Показатель в данном сегменте в сравнении с IV кварталом 2012 г. увеличился на 15,6 п.п. и по данным на конец 2013 г. составил 22%.

Такая динамика связана с выходом на рынок новых объектов с невысокой заполняемостью.

В сегменте офисных центров класса В данная тенденция прослеживается не так явно, увеличение доли вакантных площадей с конца IV квартала 2012 г. составило всего 1,7 п.п. Показатель по данным на конец IV квартала 2013 г. равен 7,5%.

Динамика свободных площадей и доли вакантных площадей в бизнес-центрах классов А и В



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013



Стоит отметить снижение темпов поглощения на рынке качественной офисной недвижимости. За 2013 г. рынком было поглощено 109 тыс. м². В сравнении с 2012 г. показатель снизился на 62%. Самым популярным деловым районом за истекший год оказался «Московский проспект»: за год в данном деловом районе было поглощено порядка 50% всех реализованных на рынке аренды качественных офисных площадей.

Самыми активными арендаторами в 2013 г. были компании, занятые в сфере нефтегазового сектора. На их долю пришлось 18% всех сделок. Далее за ними следуют компании, занятые в сфере ИТ и телекоммуникаций, на третьем месте находятся строительные компании.

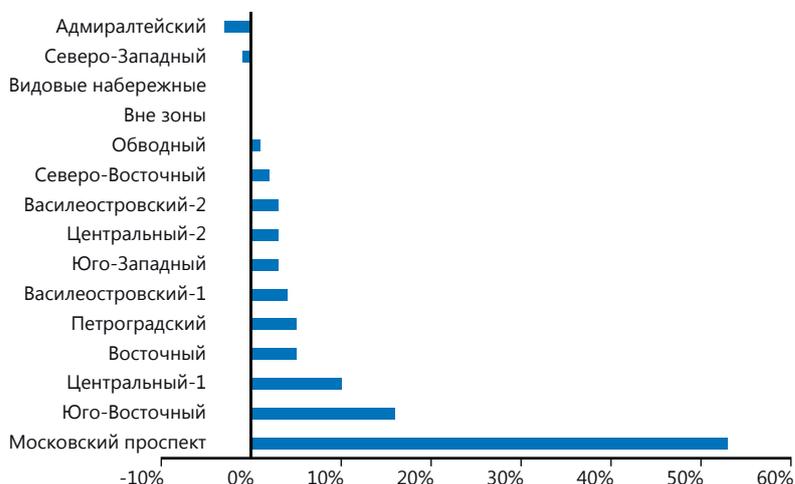
Несмотря на замедление темпов поглощения, на рынке аренды состоялись крупные сделки. Это, во-первых, аренда одной компанией – энергетической компанией «ЛО-ЭСК» – целого здания площадью 3,9 тыс. м². Офисное здание класса А расположено по адресу Песочная наб., 42. Также ИТ компания Luxoft арендовала 5 тыс. м² в бизнес-центре «Осень», логистическая компания «Модуль» арендовала 5 тыс. м² в бизнес-центре «Санкт-Петербург Плаза». Кроме того, было заключено несколько сделок площадью более 3 тыс. м² с компаниями нефтегазового сектора в качественных современных бизнес-центрах города.

Коммерческие условия

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в функционирующих бизнес-центрах класса А на конец IV квартала 2013 г. составила 499 \$/м²/год (включая операционные расходы и не включая НДС), в классе В – 347 \$/м²/год (включая операционные расходы и не включая НДС).

В течение года наблюдалась тенденция увеличения средней запрашиваемой ставки аренды в офисных центрах класса А в рублевом эквиваленте. В сравнении с показателем IV квартала 2012 г. средняя ставка

Распределение поглощения по деловым районам Санкт-Петербурга, 2013 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Структура сделок по профилю арендатора, 2013 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013



2013 ГОД РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

аренды возросла на 7% в рублевом исчислении, в долларовом эквиваленте рост составил 1%. Колебание среднего показателя главным образом связано с изменением курса валют, так как в значительной части офисных объектов класса А ставки номинируются именно в долларах.

Обратная тенденция наблюдалась в сегменте офисных центров класса В: происходило плавное снижение средней запрашиваемой ставки аренды как в рублевом эквиваленте, так и в долларовом. В сравнении с показателем конца IV квартала 2012 г. снижение составило 3% и 8% соответственно.

Данная тенденция связана с преобладанием предлагаемых в аренду офисных площадей в бизнес-центрах, расположенных в периферийных районах Санкт-Петербурга, уровень ставок в которых ниже среднего рыночного показателя на 5%. Также стоит отметить, 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 класса А значительно превышают те, которые заявлены в уже функционирующих объектах. Средняя запрашиваемая ставка аренды в строящихся бизнес-центрах, где началась арендная кампания, равна 578 \$/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.

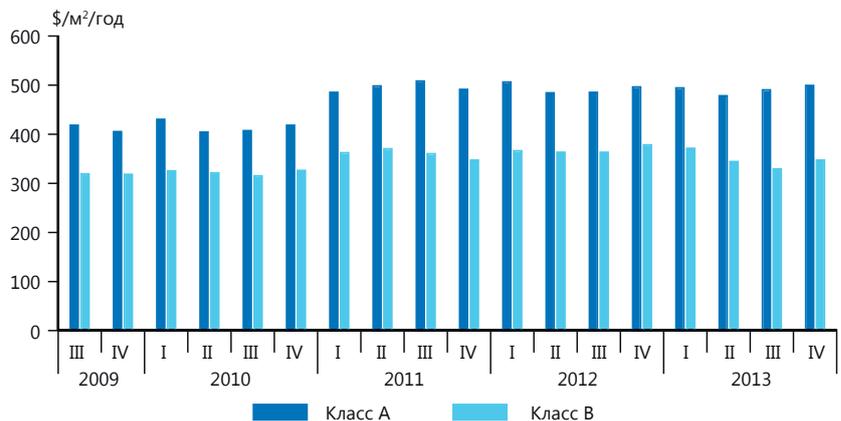
Прогноз

Ожидается, что в 2014 г. будет введено в эксплуатацию более 290 тыс. м² качественных офисных площадей. Продолжится активное развитие делового района «Московский проспект»: более трети заявленных площадей будет расположено в данном деловом районе Санкт-Петербурга.

Высокие темпы строительства новых объектов могут повлечь за собой продолжение тенденции, начавшейся в ушедшем году, – увеличение доли вакантных площадей. К концу 2014 г. предполагается увеличение показателя на 2–3 п.п. – до 15%.

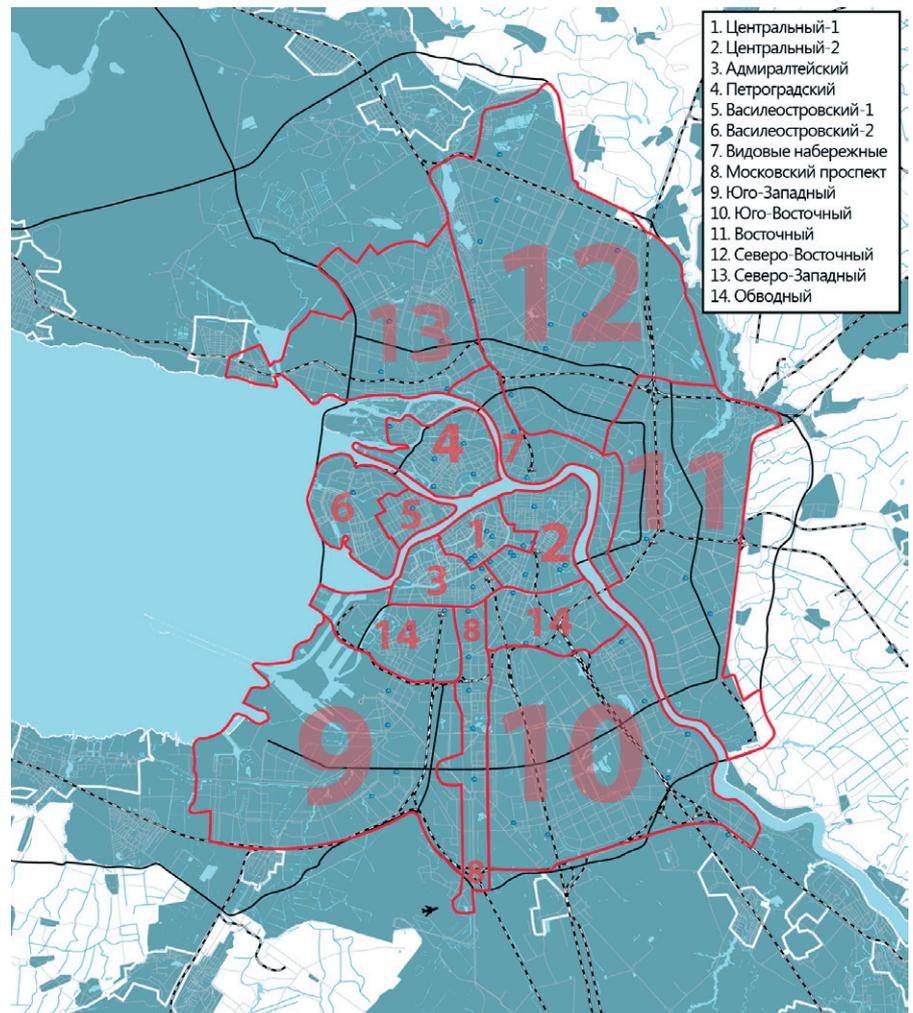
Однако в условиях увеличивающейся конкуренции возможно снижение запрашиваемых арендных ставок в новых бизнес-центрах с невысокой долей заполняемости. Данный факт может положительно повлиять на темпы поглощения и заполняемость новых проектов на рынке.

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



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2013

Карта деловых районов Санкт-Петербурга



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

Екатерина Немченко
Директор департамента
ekaterina.nemchenko@ru.knightfrank.com

Стратегический консалтинг

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

Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@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 2014

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.