

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Александр Веселов

Директор по развитию
ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

«Сложившаяся рыночная ситуация благоприятна для арендаторов и заставляет собственников бизнес-центров проявлять гибкость в борьбе за них».

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ↗

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ ↘

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ ↘

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- За первые шесть месяцев 2014 года объем введенных офисных площадей составил 72,8 тыс. кв.м, при этом во 2 кв. было введено 62,5% от этого объема. Таким образом, совокупное предложение на рынке офисной недвижимости достигло 2 104 тыс. кв.м арендопригодных площадей (GLA).
- Спрос на рынке офисной недвижимости в течение 2 кв. 2014 г. был достаточно активным. По данным ASTERA, объем чистого поглощения за квартал составил 87 тыс. кв.м, приблизившись вплотную к максимальному значению (90,7 тыс. кв.м) за последние 3 года.
- По данным заявок, поступивших в компанию ASTERA, в отчетном квартале основной спрос на офисные площади создавали предприятия сферы услуг, торговые и строительные компании. В структуре заявок преобладали запросы на помещения площадью от 200 до 500 кв.м.
- За отчетный квартал средневзвешенные арендные ставки снизились в офисах классов А и В+ на 5%, в офисах класса В – на 2,9%.
- В отчетном квартале уровень вакансии в бизнес-центрах уменьшился. Так, в офисах класса А объем свободных площадей сократился на 3,7 п.п.¹ по сравнению с прошлым кварталом, в офисах классов В+ и В снижение составило 2,1 п.п. и 0,4 п.п. соответственно.
- Во второй половине года рынок офисной недвижимости увеличится на 114,2 тыс. кв.м за счет запуска двенадцати проектов. Итого прирост за год может составить 9,2% в случае реализации всех заявленных проектов.

Динамика общей арендопригодной площади бизнес-центров классов А и В



Источник: ASTERA в альянсе с
BNP Paribas Real Estate

КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

Ключевые индикаторы рынка офисной недвижимости	Класс А		Класс В+		Класс В	
	2 кв. 2013 г.	2 кв. 2014 г.	2 кв. 2013 г.	2 кв. 2014 г.	2 кв. 2013 г.	2 кв. 2014 г.
GLA БЦ, введенных в соответствующем периоде, кв.м	33 100	35 560	–	9 900	–	–
Уровень вакантных площадей	9,7%	13,7%	6,0%	6,0%	6,9%	5,2%
Средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес., без НДС, включая эксплуатационные расходы	1 336	1 342 (+0,4%)	1 022	1 063 (+4,0%)	888	905 (+1,9%)

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

¹ п.п. – процентный пункт. Показатель изменения величины, измеряемой в процентах.

ПЕРСПЕКТИВЫ

Предпринимаемые правительством РФ шаги в сторону деофшоризации экономики способствуют возврату российских капиталов и их реинвестированию внутри страны. В связи с этим эксперты ASTERA ожидают роста числа инвестиционных сделок в офисном сегменте.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объекты офисной недвижимости, введенные в эксплуатацию в 1 кв. 2014 г.

В I полугодии 2014 г. было введено в эксплуатацию семь бизнес-центров общей арендопригодной площадью 72,8 тыс. кв.м. На конец июня совокупное предложение на рынке офисной недвижимости достигло 2 104 тыс. кв.м, увеличившись за полугодие на 3,6%.

Объекты, введенные в эксплуатацию в 1-й половине 2014 г.

	Название	Район	Адрес	GLA, кв.м	Класс
1 кв.	Электро	Московский	Московский пр., 156	15 700	A
	Сенатор на Б.Пушкарской	Петроградский	Большая Пушкарская, 22	6 800	A
	Заневский Каскад - III	Красногвардейский	Заневский пр./ пр. Энергетиков	4 800	B+
2 кв.	Лукойл	Петроградский	Аптекарская наб.,	18 600	A
	Eightedges	Красногвардейский	Малоохтинский пр., 45	11 900	A
	БЦ в составе ЖК «Парадный квартал»	Центральный	Виленский пер., 14	5 066	A
	Pulkovo Star	Московский	Пулковское ш., 28	9 900	B+
	ИТОГО			72 766	

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

В течение II полугодия 2014 г. запланированы к вводу в эксплуатацию одиннадцать бизнес-центров. В случае реализации заявленных планов, предложение на рынке офисной недвижимости за 2014 год вырастет на 9,2% и составит 2 218,1 тыс. кв.м.

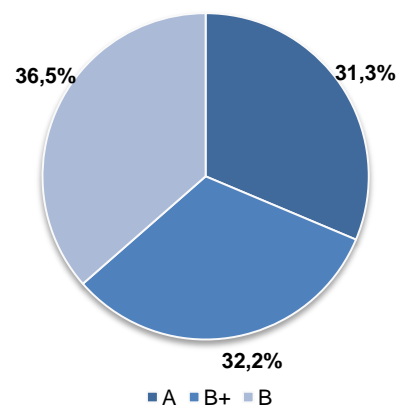
Безусловными лидерами по вводу офисных площадей во II полугодии станут Петроградский и Московский районы, на которые придется почти две трети в общем объеме нового предложения.

Объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию во 2-й половине 2014 г.

	Название	Район	Адрес	GLA, кв.м	Класс
3 кв.	Тринити Плейс	Петроградский	наб. Адмирала Лазарева, 22	27 000	A
	Пассаж	Центральный	Итальянская, 17	7 000	A
	Формида	Красногвардейский	Уткин пр., 4а	7 600	B+
	SetiCenter	Московский	Ленинский пр., 153А	13 800	B
	Финский пер. 4	Калининский	Финский пер., 4	1 500	B
4 кв.	ЕСО Статус	Центральный	Лиговский пр., 140	4 000	A
	Сенатор на Кропоткина (новый корпус)	Петроградский	ПС, Кропоткина ул., 1	8 055	A
	Сенатор на Московском	Адмиралтейский	Московский пр., 60	13 600	A
	Виктория Плаза (1-я очередь)	Московский	Пл. Победы, 2	20 000	B+
	КрюммельХаус	Петроградский	Большая Посадская ул., 12	4 800	B
	На Царскосельских холмах	Пушкинский	Петербургское ш.	4 000	B
Серебряные зеркала	Петроградский	Дивенская ул., 3	2 800	B	
ИТОГО			114 155		

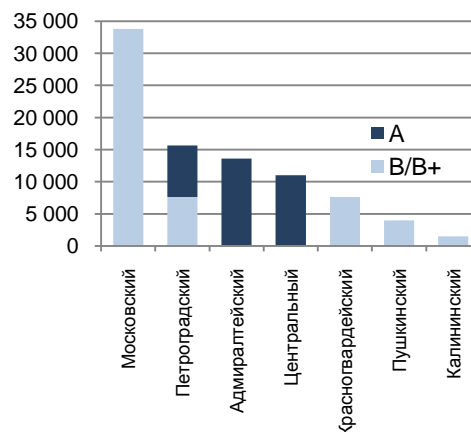
Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Структура всего офисного предложения по классам объектов, июнь 2014 г.



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Офисное предложение, планируемое к вводу во 2-й половине 2014 г., кв.м



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate



БЦ «Лукойл»



БЦ «Сенатор» на Московском

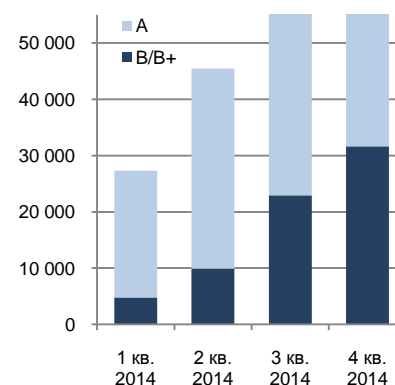
Во 2 кв. 2014 г. были заявлены следующие крупные проекты:

- ▀ Анонсирован совместный проект компаний Tellus Group и Евроинвест: реконструкция исторического здания общей площадью около 2,5 тыс. кв.м в Кирпичном пер., 4 под бизнес-центр. Окончание реконструкции запланировано на конец 2016 года;
- ▀ Началось строительство бизнес-центра на Варшавской улице: в начале апреля застройщик – компания «Потенциал-Инвест» – получил разрешение на строительство; ввод БЦ в эксплуатацию ожидается в 2015 году;
- ▀ Одна из дочерних компаний холдинга «Эталон» получила разрешение на строительство 16-этажного здания под торговую и офисную функции. Новый торгово-офисный центр расположится по адресу Богатырский пр., 3/3. Ввод в эксплуатацию намечен на первую половину 2016 года;
- ▀ ООО «Маяк» получил разрешение на реконструкцию доходного дома по адресу Лиговский пр., 29 под бизнес-центр класса В;
- ▀ Во второй половине 2014 года начнутся работы по реконструкции хлебо-булочного завода на 11-й Красноармейской ул., 18-20 под бизнес-центр.
- ▀ В конце первого полугодия 2016 г. на месте завода «Мезон» (Большой Сампсониевский пр., 28/2, лит. А) появится экологичный бизнес-центр. Застройщиком проекта реконструкции выступает ООО «Мезонинвест».



Проект БЦ «Тринити Плейс»

График ввода площадей в БЦ в 2014 г., кв.м



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

СПРОС

Спрос на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга во 2 кв. 2014 г. был достаточно активным. По оценке ASTERA, объем поглощения офисных площадей с апреля по июнь 2014 года составил 87 тыс. кв.м, почти достигнув максимального значения показателя за последние 3 года – 90,7 тыс. кв.м в 4 кв. 2013 г.

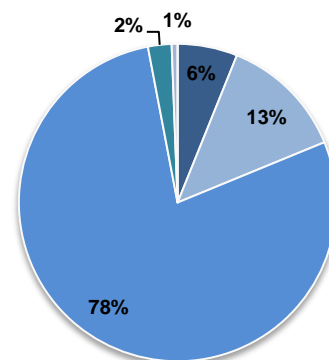
По данным ASTERA, территориально спрос на офисные помещения в основном сконцентрирован в Центральном, Адмиралтейском и Петроградском районах.

В текущем году ожидается переезд в Санкт-Петербург еще пяти департаментов Газпрома. По официальным данным, штаб-квартира монополиста разместится в БЦ «Электро», хотя подтверждения сделки аренды на данный момент нет.

В связи с высоким уровнем конкуренции на рынке офисной недвижимости, собственники и управляющие бизнес-центров в ближайшей перспективе будут делать упор на создании конкурентных преимуществ, в том числе в виде набора оказываемых услуг (дополнительные бонусы при заключении контракта, более высокая степень готовности помещений, ремонт под арендатора, другие сервисные услуги). По данным анализа заявок, поступивших в ASTERA в течение отчетного периода, основной спрос на офисные площади создают предприятия сферы услуг, торговые и строительные компании. Среди предприятий сферы услуг наибольший удельный вес в общем объеме заявок имеют консалтинговые компании.

Во 2 кв. спрос на офисные площади размером 200-500 кв.м почти вдвое превысил спрос на аналогичные объекты в прошлые периоды (около 78% от общего числа заявок, поступивших в ASTERA в период с апреля по июль). Таким образом, можно констатировать, что сегодня в Петербурге наиболее активными игроками на рынке офисной недвижимости являются малые и средние компании (в среднем до 60 человек в штате).

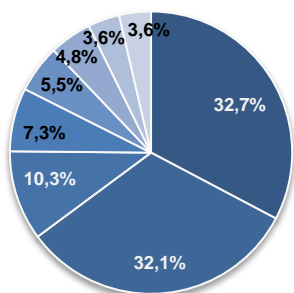
Распределение востребованных форматов помещений во 2 кв. 2014 г.



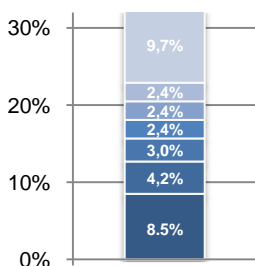
- до 100 кв.м
- от 101 до 200 кв.м
- от 201 до 500 кв.м
- от 501 до 1 000 кв.м
- от 1 001 до 3 000 кв.м
- от 3 001 до 5 000 кв.м

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Структура спроса на качественные офисные объекты по специализации арендаторов



- Преприятия сферы услуг
- Торговые компании
- Производственные компании
- Строительные компании
- Госучреждения и банки
- Общественное питание
- Транспорт и логистика
- Другие



Предприятия сферы услуг

- Консалтинг
- IT-услуги
- Медиа услуги
- Здоровье и красота
- Бытовые услуги
- Образование
- Другие услуги

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Примеры сделок на рынке офисных помещений в 1П 2014 г.

Арендатор	Бизнес-центр	Площадь, кв.м	Тип сделки
ФосАгро	БЦ «Сенатор на Попова», 4 корп.	3 500	аренда
С-Консалт	БЦ «Александровский»	439,2	аренда
Vlerick	БЦ «Пассаж»	500	аренда
Telko	БЦ «Сенатор на Попова»	700	аренда
два арендатора (IT и инжиниринг)	БЦ «Maxima»	1 200	аренда
Деньга	БЦ «Сенатор на 18-й линии»	600	аренда
PharmacologicACD	БЦ «Сенатор на 17-й линии»	750	аренда
Lumene	БЦ «Вант»	670	аренда
Русская Школа Управления	БЦ «У Ростральных Колонн»	409	аренда

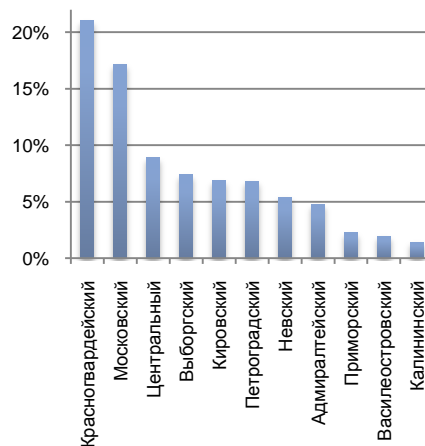
АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ

Сложившаяся экономическая и внешнеполитическая ситуация способствовала росту неопределенности на рынке коммерческой недвижимости на протяжении всего I полугодия 2014 года. Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга не стал исключением. Здесь наблюдается корректировка ожиданий девелоперов офисной недвижимости.

Так, арендные ставки на офисные помещения в декабре 2013 г. достигли максимальных значений с 2009 года (в классе В+/В с запозданием на квартал). Однако уже к июню этого года уровень арендных ставок снизился. В частности, во 2 кв. в офисах классов А и В+ на 4,6-4,7%, в классе В – на 2,9% за тот же период.

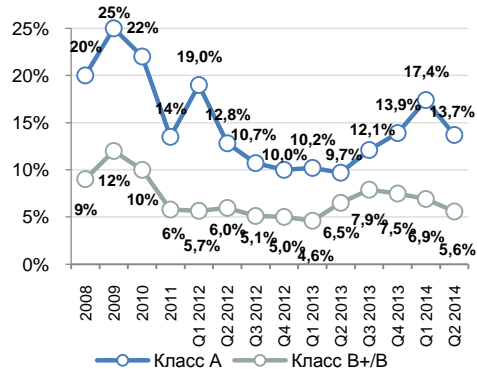
Во 2 кв. средний уровень вакансии в качественных офисных центрах уменьшился на 2,2%. В результате, в конце июня средний уровень вакансии в бизнес-центрах класса А, В+ и В составил 8,3%. В классе А уровень вакансии сократился наиболее значительно – на 3,7 п.п. за квартал, в классе В - на 2,1 п.п., в классе В+ средний уровень вакансии уменьшился незначительно (-0,4 п.п.).

Уровень вакансии в БЦ по районам, июнь 2014 г.



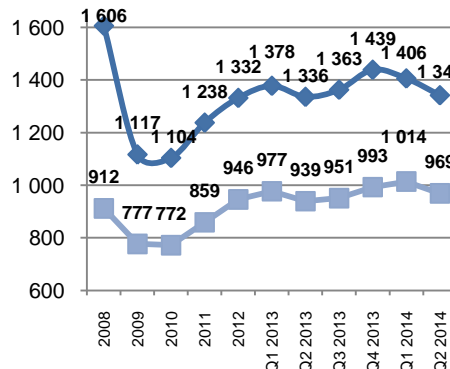
Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Динамика уровня вакансии в бизнес-центрах классов А и В



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Динамика средневзвешенных арендных ставок в БЦ



- ◆ Запрашиваемые арендные ставки в БЦ класса А, руб. / кв.м / месяц, без НДС, включая ЭР и КУ
- Запрашиваемые арендные ставки в БЦ класса В+, руб. / кв.м / месяц, без НДС, включая ЭР и КУ

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

О КОМПАНИИ ASTERA

Компания **ASTERA** в альянсе с **BNP Paribas Real Estate** – международная консалтинговая компания, оказывающая профессиональные услуги в сфере коммерческой и элитной жилой недвижимости. Компания активно работает на российском рынке с 1992 года. Офисы компании расположены в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

По версии ежегодного рейтинга «Первый брокерский» ASTERA признана лучшей брокерской компанией Петербурга на основании объема реализованных в 2013 году коммерческих площадей.

ASTERA является партнером компании **BNP Paribas Real Estate** в России и на Украине. BNP Paribas Real Estate – ведущая международная компания в сфере недвижимости, лидер рынка Европы по объему оборота среди консалтинговых компаний по итогам 2012 года согласно рейтингу авторитетного издания “Source Euromoney”.

Альянс с компанией BNP Paribas Real Estate дает возможность специалистам ASTERA представлять интересы клиентов за рубежом и привлекать зарубежные инвестиции в российские девелоперские проекты.

В портфеле компании ASTERA представлены торговые, офисные, производственные, складские и гостиничные объекты, включая крупные многофункциональные комплексы и коммерческие помещения в формате street retail, отдельные здания, проекты «под клиента» (built-to-suit) и земельные участки.

В портфеле компании ASTERA более **500 реализованных проектов** стратегического и инвестиционного консалтинга, собственная эксклюзивная база из **30 000 объектов** во всех сегментах коммерческой недвижимости. С 1992 года консультантами компании ASTERA реализовано **более 6 000 000 кв.м** коммерческих площадей и заключено более **9 000 сделок** на рынке коммерческой недвижимости в России и на Украине.

Клиентами ASTERA стали более **4 000 компаний**, включая крупнейшие международные и российские финансовые, инвестиционные, торговые и промышленные корпорации и сети.

ASTERA оказывает полный цикл услуг для инвесторов, девелоперов, собственников, арендаторов и покупателей коммерческой и элитной жилой недвижимости:

- Консалтинговые услуги
- Инвестиционный консалтинг
- Оценка недвижимости
- Брокерские услуги
- Предброкеридж
- Представление интересов клиента
- Управление недвижимостью
- Юридические услуги
- Продвижение объектов недвижимости

Репутация ASTERA подтверждена членством в ведущих российских и международных профессиональных объединениях:

- Гильдия Управляющих и Девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости
- Российско-Британская Торговая Палата
- Российский Совет Торговых Центров

Офис в Москве

Тел.: +7(495) 925-00-05
Факс: +7(495) 981-05-65

Офис в Санкт-Петербурге

Тел.: +7(812) 703-00-03
Факс: +7(812) 703-00-04

Офис в Киеве

Тел.: +380(444) 501-5010
Факс: +380(444) 501-5011

www.asteragroup.ru
marketingspb@asteragroup.com