

# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## Александр Веселов



Директор по развитию,  
ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

«На сегодняшний день потенциальный арендатор офисных помещений имеет возможность выбора варианта, который наиболее отвечает его требованиям, как по критериям качества, так и по уровню арендной ставки и другим условиям договора.

Рост уровня вакансии в сегменте качественных БЦ связан с большим объемом ввода новых объектов. Тенденция к росту уровня вакансии в БЦ будет стимулировать собственников повышать эффективность управления объектами за счет оптимизации затрат, а не за счет повышения арендных ставок».

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- По итогам 1 кв. 2014 г. совокупная арендопригодная площадь (GLA) составила 2 058,5 тыс. кв.м.
- В течение квартала были открыты три бизнес-центра общей полезной площадью 27,3 тыс. кв.м. С апреля по декабрь в Петербурге будет введено еще 183,8 тыс. кв.м офисных площадей. Таким образом, совокупное предложение за год увеличится на 10,4%.
- На конец 1 кв. 2014 года изменения в арендных ставках не превысили 2,5% в рублевом выражении, что является следствием высокой конкуренции среди высококлассных проектов при ограниченном спросе.
- По итогам квартала уровни вакансии в классах А и В+ изменились разнонаправленно: увеличение в классе А составило 3,5%, при этом вакансия в классе В+ уменьшилась на 1,8%. Уровень вакансии в классе В изменился незначительно.
- В структуре нового предложения, планируемого к вводу во 2-4 кв. 2014 г., преобладают офисы класса А – 63,4%. Территориально прирост предложения придется преимущественно на Петроградский, Московский и Красногвардейский районы города.

## КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

Ключевые индикаторы рынка офисной недвижимости	Класс А		Класс В+		Класс В	
	4 кв. 2013 г.	1 кв. 2014 г.	4 кв. 2013 г.	1 кв. 2014 г.	4 кв. 2013 г.	1 кв. 2014 г.
GLA БЦ, введенных в соответствующем периоде, кв.м	64 580	22 500	24 000	4 800	13 340	-
Уровень вакантных площадей, %	13,9%	17,4%	8,2%	6,4%	7,0%	7,3%
Средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес., без НДС, включая эксплуатационные расходы	1 439	1 406	1 061	1 115	953	932

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ↗

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ ↗

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ →

## Динамика общей арендопригодной площади бизнес-центров классов А и В



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

## ПЕРСПЕКТИВЫ

В 2014 году тенденция превалирования предложения над спросом сохранится. В связи с этим, по нашему мнению, рост уровня вакансии в высококачественных БЦ продолжится, изменения арендных ставок будут незначительными.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

В отчетном квартале объем офисных площадей вырос на 27,3 тыс. кв.м за счет ввода в эксплуатацию трех проектов. По итогам квартала совокупное предложение качественных бизнес-центров составило 2 058,5 тыс. кв.м арендопригодных площадей.

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

Название	Район	Адрес	GLA, кв.м	Класс
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+
<b>ИТОГО</b>			<b>27 300</b>	

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

В течение 2-4 кв. 2014 г. ожидается ввод в эксплуатацию шестнадцати проектов совокупной арендопригодной площадью 183,8 тыс. кв.м. Следует отметить, что среди новых объектов шесть - объекты реконструкции.

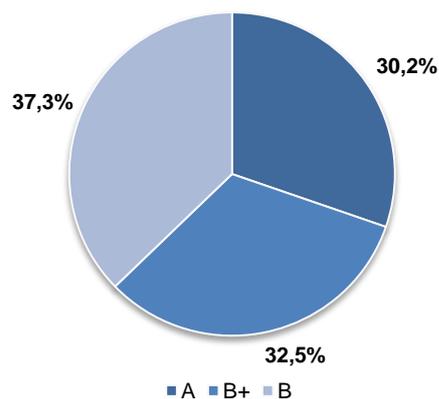
В структуре новых проектов преобладают офисы класса А, доля которых составляет 63,4% (16,3% в классе В+; 20,3% в классе В). Территориально основной объем ввода придется на Петроградский и Московский районы города – 31,8% и 23,8% соответственно.

Бизнес-центры, ввод в эксплуатацию которых ожидается в течение 2-4 кв. 2014 г.

Название	Район	Адрес	GLA, кв.м	Класс	Дата ввода
Лукойл	Петроградский	Аптекарская наб.,	18 600	A	2 кв. 2014
Eightedges	Красногвардейский	Малоохтинский пр., 45	11 900	A	2 кв. 2014
Пассаж	Центральный	Итальянская, 17	7 000	A	2 кв. 2014
ECO Статус	Центральный	Лиговский пр., 140	4 000	A	2 кв. 2014
SetlCenter	Московский	Ленинский пр., 153А	13 800	B	2 кв. 2014
Финский пер. 4	Калининский	Финский пер., 4	1 500	B	2 кв. 2014
Pulkovo Star	Московский	Пулковское ш., 28	9 900	B+	2-3 кв. 2014
Тринити Плейс	Петроградский	наб. Адмирала Лазарева, 22	27 000	A	3 кв. 2014
Большая Морская 51	Адмиралтейский	Большая Морская, 51	4 800	A	3 кв. 2014
Луч	Красногвардейский	Металлистов ул., 7	13 300	B	3 кв. 2014
Ренессанс Бизнес Парк	Выборгский	Смолячкова ул., 6/1	20 165	A	4 кв. 2014
Сенатор на Кропоткина (новый корпус)	Петроградский	ПС, Кропоткина ул., 1	8 055	A	4 кв. 2014
Сенатор на Московском	Адмиралтейский	Московский пр., 60	15 000	A	4 кв. 2014
Виктория Плаза (1-я очередь)	Московский	Пл. Победы, 2	20 000	B+	4 кв. 2014
КрюммельХаус	Петроградский	Большая Посадская ул., 12	4 800	B	4 кв. 2014
На Царскосельских холмах	Пушкинский	Петербургское ш.	4 000	B	4 кв. 2014
<b>ИТОГО</b>			<b>183 820</b>		

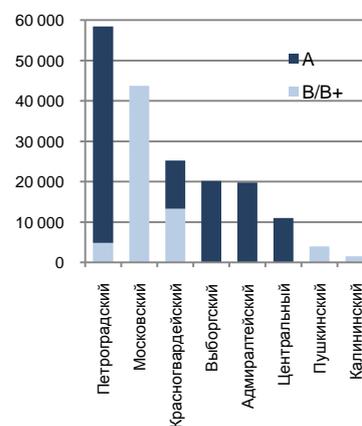
Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

## Структура всего офисного предложения по классам объектов, март 2014 г.



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

## Офисное предложение, планируемое к открытию во 2-4 кв. 2014, кв.м



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate



«Сенатор» на Б. Пушкарской



Eightedges

В 1 кв. 2014 г. были заявлены следующие крупные проекты:

- сеть бизнес-центров «Сенатор» усилила свои позиции на рынке офисной недвижимости города, заключив сделку по приобретению здания универмага «Фрунзенский» в конце 2013 года. Здание будет переоборудовано под бизнес-центр класса «А»;
- 7-этажное здание на площади Островского, 2а будет реконструировано под бизнес-центр, в котором разместится одна из структур «Газпрома». Окончание работ запланировано на 2015 год;
- компания «КВС» начала реализацию проекта строительства бизнес-центра «Мельник» (класс В), сдача в эксплуатацию запланирована через два года;
- группа компаний «Эталон» запустила проект строительства бизнес-центра под собственные нужды. Общая площадь объекта составит около 18 тыс. кв.м;
- компания «Внешстройпроект» заявила проект 22-этажного МФК (апартаменты и офисная часть), который появится в Калининском районе. Общая площадь бизнес-центра класса В+ составит около 40 тыс. кв.м;
- компания «Геострой» анонсировала проект строительства БЦ в Невском районе (2-й Луч ул.), который завершится в 2016 году. Общая площадь объекта составит 5 тыс. кв.м;
- на Ленинском проспекте 160 лит. Б будет возведен 18-этажный бизнес-центр. Срок реализации проекта: 1 кв. 2015 г. – 1 кв. 2017 г.

## СПРОС

Индекс деловой активности в сфере услуг в России показал значительное падение с начала года, состояние производственной сферы также не внушает оптимизма. Занятость населения Санкт-Петербурга за 2013 год снизилась на 4%. В текущей ситуации говорить о качественном росте спроса на рынке офисной недвижимости в кратко- и среднесрочной перспективе не приходится.

В краткосрочной перспективе большое влияние на формирование спроса продолжают оказывать структуры «Газпрома». Так, в течение года возможен переезд компании «Газпром межрегионгаз», а также целого ряда сторонних подрядных организаций газовой монополии. Однако с вводом в эксплуатацию «Лахта-центра» – официальной штаб-квартиры корпорации – значительный объем занимаемых площадей в бизнес-центрах освободится. Чтобы заполнить свои объекты собственники будут вынуждены, в конечном счете, пойти на снижение ставок.

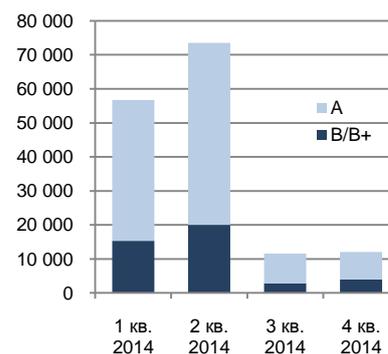
Центральные деловые районы продолжают пользоваться наибольшей популярностью у потенциальных арендаторов, при этом консультанты ASTERA отмечают некоторое снижение интереса к Московскому району.

Важным фактором при выборе офиса остается наличие отделки под ключ, так как арендаторы не готовы самостоятельно производить ремонтные и отделочные работы.

Основной спрос на офисные помещения, по данным анализа заявок, поступивших в ASTERA в течение отчетного периода, создавали предприятия сферы услуг, строительные компании и ритейлеры. В совокупности доля их заявок составила около 70%. Среди предприятий сферы услуг наибольшей активностью отличались консалтинговые и IT-компании.

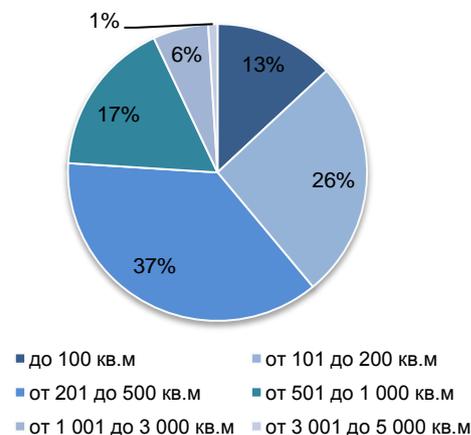
Наиболее востребованными в 1 кв. 2014 г. являлись офисы площадью 200-500 кв.м. Доля заявок от крупных компаний на помещения от 1 000 кв.м составила около 6%.

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



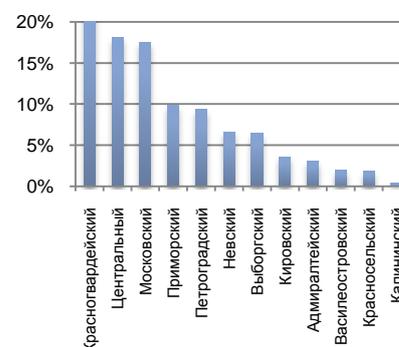
Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Распределение востребованных форматов помещений в 1 кв. 2014 г.



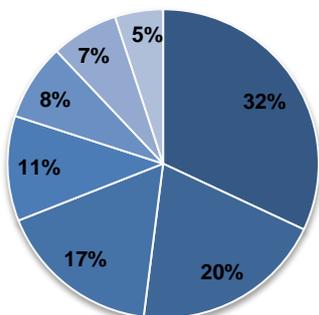
Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Уровень вакансий в БЦ по районам, март 2014 г.

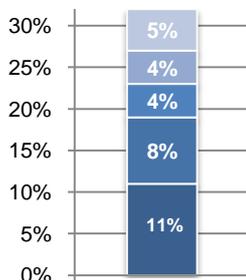


Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

### Структура спроса на качественные офисные объекты по специализации арендаторов



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



#### Предприятия сферы услуг

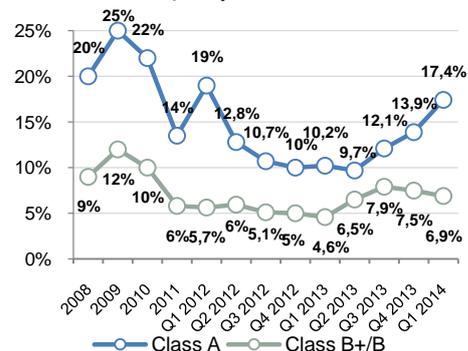
- Консалтинг
- ИТ-услуги
- Кадровые агентства
- Страховые компании
- Другие

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

#### Примеры сделок на рынке офисных помещений в 1 кв. 2014 г.

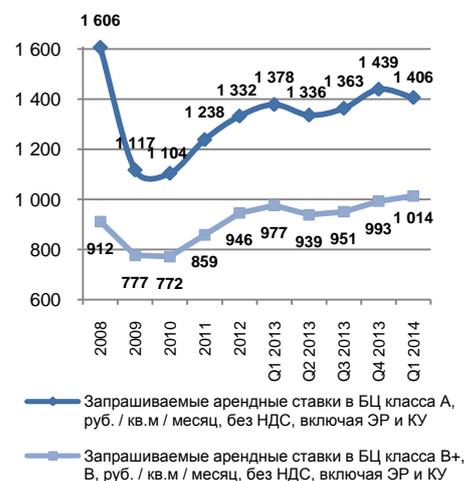
Арендатор / Покупатель	Бизнес-центр	Площадь, кв.м	Тип сделки
Одна из структур «Газпрома»	Цепеллин	15 000	аренда
ЗАО «ПМП»	У Ростральных колонн	1 881	аренда
Банк	Гренадерский	1 800	аренда
Мед. компания	Pulkovo Star	1 600	аренда
Vars Керамический Гранит	Фаберже	365	аренда

### Динамика уровня вакансии в бизнес-центрах классов А и В



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

### Динамика арендных ставок в БЦ



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

## АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ

Изменение внешнеполитической ситуации, падение рубля в среднем на 9% по отношению к курсу доллара и евро, наблюдаемое в течение 1 кв. 2014 г., практически не оказали влияния на офисный рынок Санкт-Петербурга. Изменения арендных ставок в рублевом выражении в среднем не превысили 2,5%. В значительной степени это связано с высокой степенью конкуренции, в основном, между наиболее высокклассными проектами при ограниченном спросе.

В марте средневзвешенная арендная ставка в офисах класса А достигла отметки 1 406 руб./кв.м/мес., уменьшившись за первые три месяца года на 2,3%.

Средневзвешенная арендная ставка в классах В+/В увеличилась за квартал на 2,1% и составила 1 014 руб./кв.м/мес.

По итогам 1 кв. 2014 г. средний уровень вакансии по всем классам составил 10,5%. По сравнению с итоговым значением 2013 г., уровень вакансии увеличился на 1,4%. При этом за год (с апреля 2013 г. по март 2014 г.) показатель увеличился на 4,1%.

В бизнес-центрах класса А уровень вакансии по итогам 1 кв. составил 17,4%, в классах В+ и В - 6,4% и 7,3% соответственно. За год оба класса прибавили по 2,2%.

# 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
- Российский Совет Торговых Центров
- Российская Гильдия Риэлторов
- Российско-Британская Торговая Палата
- Ассоциация Европейского Бизнеса

## 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](http://www.asteragroup.ru)  
[marketingspb@asteragroup.com](mailto:marketingspb@asteragroup.com)