

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**Земцова Ольга**

Руководитель отдела консалтинга, ASTERA, в альянсе с BNP Paribas Real Estate

“Во 2 кв. 2012 г. на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга значительно снизился уровень вакансии в бизнес-центрах класса А и заполняемость в целом по рынку возросла.

Изменилась структура предложения, возросло количество высококлассных объектов на рынке”.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Стабилизация политической ситуации в стране оказала позитивное влияние на развитие рынка офисной недвижимости – после выборов, со снижением политических рисков, деловая активность компаний возросла
- К концу квартала произошло сезонное снижение активности, присущее летнему периоду
- Во 2 кв. 2012 г. в офисном сегменте наблюдается рост спроса - в основном за счет ротации арендаторов, компаний переезжающих в более качественные офисные здания
- Произошло значительное снижение вакансии и рост спроса в классе А, небольшой рост вакансии в классе В
- Сроки ввода ряда строящихся бизнес-центров были перенесены на вторую половину 2012 года – начало 2013 года.
- Рост спроса и незначительный рост нового качественного предложения вызывает постепенный рост арендных ставок
- Рост качества офисных площадей города (рост доли бизнес-центров класса А в общей структуре предложения)

Арендопригодная площадь офисных центров
класса А, В+ и В Санкт-Петербурга

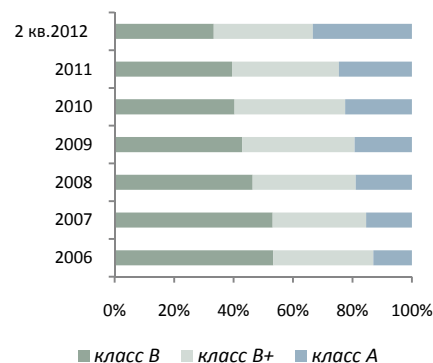
Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

Ключевые индикаторы развития рынка офисных помещений класса А, В и В+ в Санкт-Петербурге, 1 полугодие 2012 г.

Ключевые индикаторы	Класс А		Класс В+		Класс В	
	1 кв. '12	2 кв. '12	1 кв. '12	2 кв. '12	1 кв. '12	2 кв. '12
GLA бизнес-центров, открытых в соответствующем квартале, кв.м	0	22 400	12 500	8 400	7 600	11 800
Уровень вакантных площадей, %	19%	12,8%	5,2%	5,3%	6,1%	6,6%
Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв.м/ в мес., без НДС, включая эксплуатационные расходы	1263	1 321 +4,4%	907	950 +4,5%	838	910 +8%

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Структура рынка бизнес-центров
Санкт-Петербурга

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Новые объекты офисной недвижимости, введенные в 1 полугодии 2012 г.

Во 2 кв. 2012 г., ввод новых офисных площадей превысил объем нового предложения 1 кв. 2012 г., однако остался незначительным. Сроки открытия ряда крупных проектов были перенесены на 2-е полугодие 2012 г. Вместо ожидавшихся девяти объектов было введено семь. Часть новых бизнес-центров не увеличила предложения: вторая очередь конгрессного центра «Петроконгресс» уже полностью сдана одному арендатору, офисный центр «Транснефти» построен для собственного использования.

Наибольший объем ввода за первое полугодие 2012 г. пришелся на объекты класса А и В+ (40% и 38% соответственно).

Объекты, введенные в эксплуатацию в 1 полугодии 2012

Название	Район	Адрес	GLA, кв.м	Класс	Дата ввода
Вант, 2-я очередь	Невский	Обуховской Обороны пр., 120 Б	7 600	В	1 кв. 2012
Темпо	Центральный	Невский пр., 104	3 500	В+	1 кв. 2012
Русские самоцветы	Красногвардейский	Карла Фаберже пл., 8	9 000	В+	1 кв. 2012
Мега Парк, 1-я очередь*	Московский	Заставская ул., 22	4 500*	В	2 кв. 2012
Dominat, 2-я очередь	Красногвардейский	Магнитогорская ул., 20-32	6 300	В+	2 кв. 2012
Без названия	Центральный	Синопская наб., 60-62	5 000	А	2 кв. 2012
Петроконгресс	Петроградский	Лодейнопольская ул., 5	2 300	В+	2 кв. 2012
Офис «Транснефти»	Калининский	Арсенальная наб., 11/2	9 000	А	2 кв. 2012
Морской 24	Петроградский	Морской пр., 24 А	3 800	А	2 кв. 2012
Универс	Василеостровский	Университетская наб., 7-9-11	4 600	А	2 кв. 2012
ИТОГО			55 600		

* введен в эксплуатацию, открыт частично (GLA здания – 11 800 кв.м)

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Доступная в аренду GLA офисных центров Санкт-Петербурга увеличилась во 2 кв. 2012 г. на 24 200 кв.м., а общая GLA офисных площадей за 1 полугодие выросла на 55 600 кв.м (включая здания используемые компаниями под собственные нужды). В результате на конец 1 полугодия 2012 г. GLA качественных офисных центров Санкт-Петербурга составляет 1 722,6 тыс. кв.м.

Новые бизнес-центры, открытие которых ожидается в 2012 г.

В случае реализации всех анонсированных на 2012 год проектов, полезная площадь качественных офисных центров до конца 2012 г. увеличится ещё на 191,6 тыс. кв.м. В этом случае объем ввода на рынке офисной недвижимости в 2012 г. превысит аналогичный показатель за 2011 г. более чем на 40% (в 2011 г. введено 157 388 кв.м). Большая часть заявленных на 2 полугодие проектов, позиционируются в классе А, наибольший объем нового предложения приходится на Московский район – 103 875 кв.м (54,2 %).

Преобладание во введенных и запланированных бизнес-центрах проектов класса А свидетельствует о повышении качества офисных площадей города.

В долгосрочной перспективе значительный объем нового предложения высококласных бизнес-центров появится на рынке в составе масштабных проектов, таких как «Невская Ратуша», «Набережная Европы», «Морской фасад», «Лахта Центр», проектов редевелопмента территорий Московская-Товарная и квартала ул. Шкапина – Розенштейна («Панорама 360»).

Офисные центры, открытие которых ожидается до конца 2012 г.

Название	Район	Адрес	GLA, кв. м	Класс	Дата открытия
Ткачи	Фрунзенский	Боровая ул., 47	9 000	В+	3 кв. 2012
Собрание	Московский	Ул. Цветочная, 25	45 000	В	3 кв. 2012
Универсал	Московский	Пулковское ш., 19, лит.Е	Ок. 6 500	В+	3 кв. 2012
Пирамида	Московский	Пл. Конституции, 3, лит.А	12 875	В	4 кв. 2012
Сенатор, 2-я очередь	Василеостровский	Большой пр. В.О., 80, корп. 3	6 920	А	4 кв. 2012
Вант, 3-я очередь	Невский	Обуховской Обороны пр., 120 Б	8 200	В	4 кв. 2012
Синопская 22	Центральный	Синопская наб., 22	12 700	А	4 кв. 2012
Зоологический	Петроградский	Зоологический пер., 2-4	8 500	А	4 кв. 2012
У Красного моста	Адмиралтейский	Мойки наб. р., 73	12 000	А	4 кв. 2012
Фонтанка 57	Центральный	Фонтанки наб. р., 57	15 000	А	4 кв. 2012
Leader Tower	Московский	Ленинский пр., 153	ок. 40 000	А	4 кв. 2012 - 1 кв. 2013
Поэма у трех озер	Выборгский	пр. Энгельса / пр. Луначарского	10 771	В	4 кв. 2012
Итого			191 616		

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

СПРОС

В начале 2 кв. 2012 г. спрос на офисы активизировался, чему способствовала, в частности, стабилизация политической ситуации в стране. Однако в конце квартала произошло сезонное снижение спроса, присущее летнему периоду.

Спрос на офисные помещения формировался преимущественно за счет ротации арендаторов: компании переезжали в офисы более высокого класса, а также за счет увеличения компаниями арендуемых площадей

Арендаторы продолжают перемещаться в новые высокочастотные объекты, в том числе в новые бизнес-центры в формирующейся деловой зоне «Пулково»; в офисных центрах, введенных в этой зоне в 2009-2010 гг., уровень вакансии практически нулевой.

Примеры крупных сделок на рынке офисных помещений во 2 кв. 2012 г.

Арендатор	Бизнес-центр	Арендованная площадь, кв.м	Тип сделки
Нет данных	БЦ Глория	5 300	Продажа
Нет данных	БЦ Аэропорт Сити	3 000	Аренда
IT компания	Конгрессный центр «Петроконгресс»	2 300	Аренда
Не разглашается	БЦ Сенатор	2 150	Аренда
ФК Зенит	БЦ Арена Холл	1 200	Аренда
UNION CLINIC	БЦ Renaissance Plaza	1 100	Аренда

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Наиболее активными арендаторами во 2 кв. 2012 г. были строительные (27%) и IT (19%) компании, агентства недвижимости (13%). Большая часть спроса арендаторов приходилась на помещения формата 101-200 кв.м и 201-500 кв.м.

УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Во 2 кв. 2012 г. средний уровень вакансии на рынке офисных центров Санкт-Петербурга снизился с 9,3% в 1 кв. 2012 г. до 8,2%, приблизившись к уровню конца 2011 г., что свидетельствует о поглощении всего объема нового предложения офисных центров, введенных в течение 2012 года. Объем чистого поглощения офисных площадей за 2 кв. 2012 г. по бизнес-центрам класса А, В+ и В составил не менее 33 тыс. кв. м.

Уровень вакансии по бизнес-центрам класса А существенно снизился — с 19% в 1 кв. 2012 г. до 11,5% во 2 кв. 2012 г., и незначительно снизился по классу В+ — с 5,2% до 4,8 %. В классе В за 2 кв. 2012 г. уровень вакансии напротив вырос с 6,1% до 6,7%, что, учитывая также произошедшее сближение диапазонов арендных ставок в классах А и В, говорит о росте интереса арендаторов к более качественным офисным помещениям.

Средний уровень вакансии по центральному району аналогичен среднему показателю по городу, что подтверждает укрепление тенденции децентрализации офисного рынка города. Успешность бизнес-центра не определяется расположением в центральном районе города.

Учитывая, что на 2 половину 2012 г. запланирован ко вводу значительный объем высокочастотных площадей, в краткосрочной перспективе можно прогнозировать увеличение уровня вакантных площадей в целом по рынку. Несмотря на активизацию спроса, его объем не превышает объема предложения. Значительнее всего уровень вакансии изменится в классе А, так как на него во 2 полугодии 2012 г. придется 54% объема нового предложения.

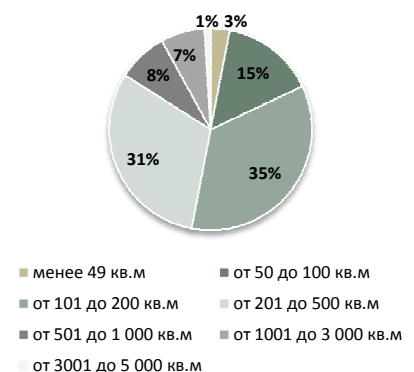
Наименьший объем предложения придется на класс В+, что может привести к дальнейшему росту арендных ставок в данном сегменте.

Наиболее активные арендаторы офисных помещений (бизнес-центры класса А, В+ и В)



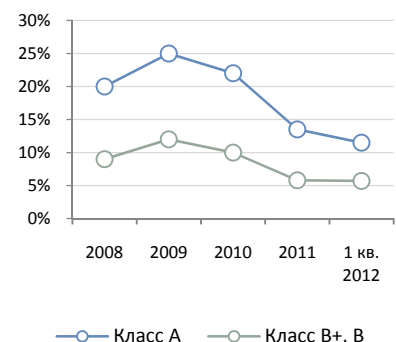
Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Наиболее востребованные форматы помещений (бизнес-центры класса А, В+ и В)



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Динамика уровня вакансии в бизнес-центрах Санкт-Петербурга класса А и В



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Средние арендные ставки во всех классах выросли на 5-8% (в абсолютном выражении на 50-100 руб./кв.м) Это связано с незначительным объемом ввода в 1 полугодии 2012 г., переносом сроков открытия большого количества проектов и ростом спроса, связанным с увеличением деловой активности на рынке.

В целом по рынку запрашиваемые арендные ставки были максимально близки к реальным, скидка при заключении сделки не превышала 5-10%. Самые высокие арендные ставки запрашиваются в новых бизнес-центрах вблизи Невского проспекта (ставки в классе В+ здесь близки к ставкам А). Ставки ниже среднерыночных преобладают в бизнес-центрах с неудачной локацией и проигрывающими конкурентам качественными показателями.

Запрашиваемые арендные ставки на вакантные площади в офисных центрах класса А, В+, В в 1 полугодии. 2012 г.

руб. / кв.м в месяц, без НДС, включая коммунальные и эксплуатационные расходы

Класс	1 кв. 2011			2 кв. 2012		
	Min ¹	Max ²	AVG ³	Min	Max	AVG
Класс А	805	2200	1 263	810	2200	1 321
Класс В+	678	1 800	907	800	2125	950
Класс В	360	1525	838	360	1530	910

¹ Минимальные арендные ставки по соответствующему классу бизнес-центров

² Максимальные арендные ставки по соответствующему классу бизнес-центров

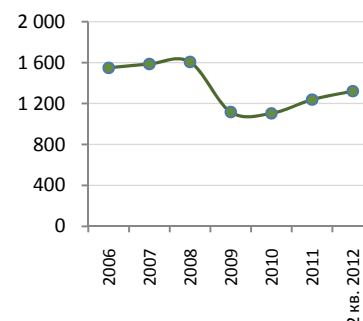
³ Средневзвешенные арендные ставки по соответствующему классу бизнес-центров

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Как и прежде, приоритетными для арендодателей остаются долгосрочные договоры аренды, с целью минимизации рисков и стабилизации уровня вакантных площадей. Индексация арендных ставок по долгосрочным договорам, составляет, в среднем, 5% в год для крупных арендаторов и 10% в год для прочих.

Существенное увеличение нового предложения на рынке офисных центров во втором полугодии 2012 года приведет к стабилизации арендных ставок во всех сегментах и снижению показателей заполняемости бизнес центров класса А, В+ и В к концу 2012 года.

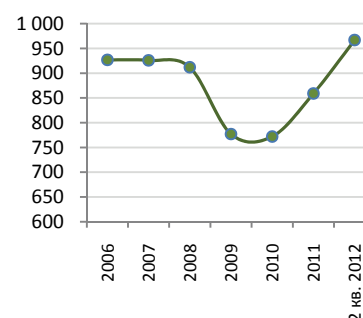
Динамика арендных ставок в бизнес-центрах класса А



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

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Динамика арендных ставок в бизнес-центрах класса В+ и В



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

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

О КОМПАНИИ ASTERA



АЛЕКСЕЙ ФИЛИМОНОВ
Генеральный директор
a.filimonov@asteragroup.ru



ЛЮДМИЛА РЕВА
Директор
l.reva@asteragroup.com



ВЕРА БОЙКОВА
Руководитель отдела складской и
индустриальной недвижимости
v.boikova@asteragroup.com



ОЛЬГА АТКАЧИС
Руководитель отдела торговой
недвижимости
o.atkachis@asteragroup.com



СВЕТЛАНА ЧЕРНЫШЕВА
Руководитель отдела проектного
брокериджа
s.chernysheva@asteragroup.com



АННА БРУН
Руководитель отдела
элитной жилой недвижимости
a.brun@asteragroup.com



ЗЕМЦОВА ОЛЬГА
Руководитель отдела консалтинга
o.zemtsova@asteragroup.com

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.

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 2009 года, согласно ежегодному рейтингу авторитетного издания Property Week.

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

ASTERA – ЛИДЕРСТВО, ОСНОВАННОЕ НА КАЧЕСТВЕ И ПРОФЕССИОНАЛИЗМЕ:

- Более 500 реализованных проектов стратегического и инвестиционного консалтинга;
- Собственная эксклюзивная база из 30 000 объектов в торговой, офисной, складской и элитной жилой недвижимости;
- Более 6'000'000 кв.м коммерческих площадей реализовано консультантами компании ASTERA с 1992 года;
- 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 недвижимости:

Брокерские услуги
Консалтинговые услуги
Инвестиционный консалтинг
Оценка недвижимости

Предброкеридж
Юридические услуги
Представление интересов клиента
Продвижение объектов недвижимости

Офис в Санкт-Петербурге

Тел.: +7(812) 703-00-03

Факс: +7(812) 703-00-04

Офис в Москве

Тел.: +7(495) 925-00-05

Факс: +7(495) 981-05-65

Офис в Киеве

Тел.: +380(444) 501-5010

Факс: +380(444) 501-5011

www.asteragroup.ru
marketingspb@asteragroup.com