

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## Аристов Дмитрий

Руководитель отдела офисной недвижимости, ASTERA, в альянсе с BNP Paribas Real Estate



“В 3 кв. 2012 г. на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга продолжилось снижение уровня вакансии по всем сегментам, особенно заметное снижение произошло в классе А. Уровень арендных ставок в целом по всем сегментам остался на уровне 2 кв. Объекты класса В+ остаются самыми востребованными и заполненными, уровень арендных ставок в этом сегменте вырос. Структура предложения не изменилась”.

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- В 3 квартале произошло сезонное снижение активности, присущее летнему периоду, в сентябре интерес к объектам офисной недвижимости активизировался
- Произошло заметное снижение вакансии и рост спроса в классе А, заполняемость бизнес-центров в целом по рынку также возросла
- Сроки ввода всех заявленных ко вводу в 3 квартале бизнес-центров были перенесены на конец 2012 года, т.о. структура предложения в 3 квартале не изменилась. Часть бизнес-центров, заявленных ко вводу в 2012 году, откроются в 2013 году
- Сезонное падение спроса и отсутствие нового качественного предложения способствовало стабилизации арендных ставок. Внутри сегментов тенденция носила разнонаправленное движение: средние ставки в классах А и В снизились, в классе В+ - возросли.
- Происходит падение интереса со стороны потенциальных арендаторов и, как следствие, локальное снижение арендных ставок по объектам, транспортная доступность которых ухудшается в связи проведением работ по ремонту и реконструкции объектов транспортной инфраструктуры.

## 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 полугод. '12	3 кв. '12	1 полугод. '12	3 кв. '12	1 полугод. '12	3 кв. '12
GLA бизнес-центров, открытых в соответствующем квартале, кв.м	22 400	0	20 900	0	19 400	0
Уровень вакантных площадей, %	12,8%	10,1%	5,3%	4,7%	6,6%	5,5%
Запрашиваемая арендная ставка, руб./кв.м/ в мес., без НДС, включая эксплуатационные расходы	1 321	1 289 -2,4%	950	1026 +7,4%	910	893 -1,9%

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ →

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ ↘

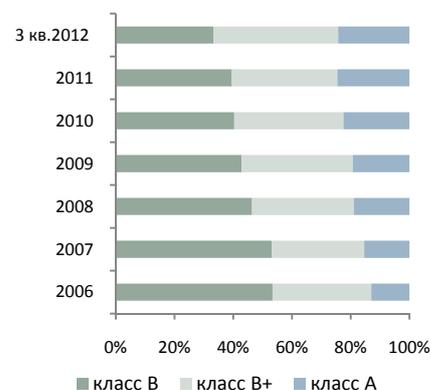
АРЕНДНЫЕ СТАВКИ →

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



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 3 квартале 2012 г.

В 3 кв. 2012 г. не было введено в эксплуатацию ни одного бизнес-центра. Сроки открытия трех объектов, запланированных ко вводу в 3 квартале, были перенесены на 4 квартал 2012 г.

Доступная в аренду GLA качественных бизнес-центров Санкт-Петербурга по состоянию на конец 3 кв. 2012 г. составляет 1 722,6 тыс. кв.м.

### Новые бизнес-центры, открытие которых ожидается до конца 2012 г.

До конца 2012 года в Санкт-Петербурге запланирован ввод в эксплуатацию 12 высококлассных бизнес-центров. Общая арендопригодная площадь по итогам 2012 года в этом случае может составить около 1,9 млн. кв.м или около 430 кв.м на одного жителя города (без учета жителей пригородов).

*Офисные центры, открытие которых ожидается до конца 2012 г.*

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

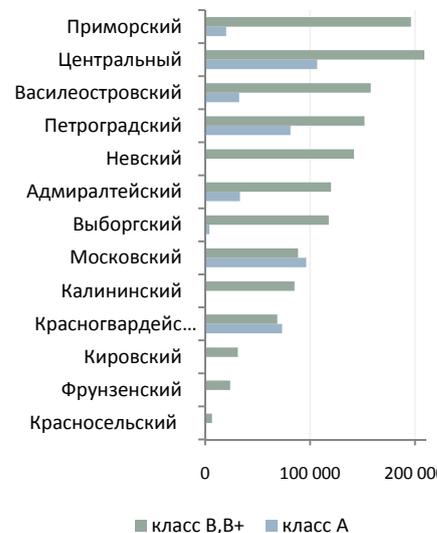
Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Скорее всего, сроки ввода части объектов будут перенесены на 2013 год, однако в любом случае объем ввода качественных объектов офисной недвижимости в 2012 году существенно превысит уровень 2011 года. Структура распределения офисных площадей по сегментам будет смещена в сторону роста доли класса А.

Строительство офисов для собственных нужд становится тенденцией. Банк Москвы реконструирует здание торгово-промышленного банка на Большой Морской ул. "Росстройинвест" к концу 2012 года планирует закончить реконструкцию лабораторно-испытательного корпуса завода им. А.А. Кулакова под офисное здание для головной компании площадью около 3,5 тыс. м2.

Рост нового предложения в долгосрочной перспективе связан с реализацией масштабных проектов. Кроме того, переезд в новый объект («Невская Ратуша») 13-ти комитетов администрации города высвободит около 100 тыс. кв.м площадей в историческом центре, на которых со временем будут реализованы инвестиционные проекты. Есть вероятность того, что часть этих объектов после реконструкции может пополнить перечень объектов высококачественной офисной недвижимости.

*Распределение предложения по районам города, 3 кв. 2012 г.*



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

*Обеспеченность районов города высококлассными офисными площадями, 3 кв. 2012 г.*



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

## СПРОС

В 3 кв. 2012 г. произошло сезонное снижение спроса, присущее летнему периоду. Спрос на офисные помещения формировался преимущественно за счет переезда арендаторов в офисы более высокого класса, и также за счет увеличения компаниями арендуемых площадей. В сентябре спрос на офисные помещения активизировался.

В примерах крупных сделок можно отметить сделку по аренде сроком на 5 лет международной компанией JetBrains всего здания нового бизнес-центра «Univers», который введен в эксплуатацию в июне 2012 года.

### Примеры крупных сделок на рынке офисных помещений в 3 кв. 2012

Арендатор	Бизнес-центр	Класс	Арендованная площадь, кв.м	Тип сделки
JetBrains	БЦ «Univers»	A	5 200	Аренда
ОАО «Газпром»	БЦ «Ренессанс Форум»	A	3 300	Аренда
«Магистраль Северной столицы»	БЦ «Некрасова, 14»	A	1 313	Аренда
Nord	БЦ «Санкт-Петербург Плаза»			Аренда
QB Finance	БЦ «Санкт-Петербург Плаза»	A	6 000	Аренда
Нет данных	БЦ «Санкт-Петербург Плаза»			Аренда

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Арендаторы офисов класса «С» активнее стали интересоваться предложениями в бизнес-центрах классов В и В+. В основе этого интереса лежит желание повысить статус бизнеса.

Структура арендаторов по видам деятельности и востребованным площадям объектов в 3 квартале существенно не изменилась. Большая часть спроса арендаторов приходилась на помещения формата 101-200 кв.м и 201-500 кв.м.

В связи с появлением информации о закрытии на ремонт Дворцового моста и ст.м. Василеостровская спрос на офисную недвижимость Василеостровского района снизился, что привело к снижению предложений по арендным ставкам.

## УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

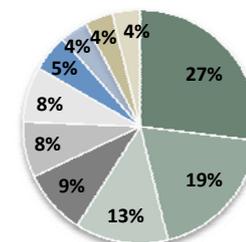
В 3 кв. 2012 г. средний уровень вакансии на рынке офисных центров Санкт-Петербурга снизился с 8,2% во 2 кв. 2012 г. до 6,2%. Такой уровень вакансии несколько ниже уровня конца 2011 г., что свидетельствует о поглощении всего объема нового предложения офисных центров, введенных в течение 2012 года. Объем чистого поглощения офисных площадей за 3 кв. 2012 г. по бизнес-центрам класса А, В+ и В составил около 14 тыс. кв. м.

Уровень вакансии по состоянию на конец сентября 2012 г. в бизнес-центрах класса А снизился – с 12,8% во 2 кв. 2012 г. до 10,1%, в классе В+ снизился – с 5,3% до 4,7%, в классе В с 6,6% до 5,5%.

Самым заполненным из высококлассных офисов остается класс В+, который характеризуется оптимальным соотношением «цена-качество-статус-локация».

В случае ввода в эксплуатацию до конца 2012 г. запланированных объектов, в краткосрочной перспективе можно прогнозировать рост вакантных площадей в целом по рынку и в классе А особенно, поскольку предложение новых объектов в этом классе может быть самым большим.

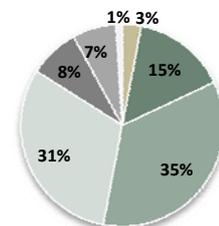
### Наиболее активные арендаторы офисных помещений (бизнес-центры класса А, В+ и В)



- Строительная деятельность
- IT
- Агентство недвижимости
- Оборудование
- Банк
- Рекламная деятельность
- Образовательные услуги
- Архитектура и проектирование
- Инвест. компания
- Нефтяной бизнес

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

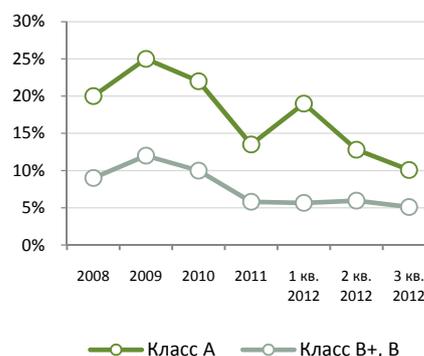
### Наиболее востребованные форматы помещений (бизнес-центры класса А, В+ и В)



- менее 49 кв.м
- от 50 до 100 кв.м
- от 101 до 200 кв.м
- от 201 до 500 кв.м
- от 501 до 1 000 кв.м
- от 1001 до 3 000 кв.м
- от 3001 до 5 000 кв.м

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

Уровень средних арендных ставок по всем классам по сравнению со 2 кварталом существенно не изменился. Это связано с летним спадом спроса, незначительным объемом ввода в 1 полугодии 2012 г., отсутствием новых объектов в 3 квартале, переносом сроков открытия большого количества проектов.

Однако внутри сегментов наблюдалось разнонаправленное движение по предложениям цен на объекты аренды. В частности в классах А и В ставки снизились в среднем на 2,4% и 1,9% соответственно, в классе В+ средняя ставка аренды выросла на 7,4%. Небольшой уровень вакансий к концу 3 кв. 2012 года приводит к тому, что арендные ставки на свободные помещения определяются конкретными характеристиками каждого помещения, что может существенно влиять на определение средних величин арендных ставок в классе.

В целом по рынку уровень скидки по прежнему не превышал 5-10%. Самые высокие арендные ставки запрашиваются в бизнес-центрах вблизи Невского проспекта. По части объектов класса В+ (например, «Белые ночи», «Атриум на Невском») максимальные арендные ставки превосходят уровень предложений в классе А.

**Запрашиваемые арендные ставки на вакантные площади в офисных центрах класса А, В+, В в 3 квартале 2012 г. руб. / кв.м в месяц, без НДС, включая коммунальные и эксплуатационные расходы**

Класс	1 полугодие 2012			3 кв. 2012		
	Min <sup>1</sup>	Max <sup>2</sup>	AVG <sup>3</sup>	Min	Max	AVG
Класс А	810	2200	1 321	932	1864	1 289
Класс В+	800	2125	950	593	2000	1026
Класс В	360	1530	910	297	1500	893

<sup>1</sup> Минимальные арендные ставки по соответствующему классу бизнес-центров

<sup>2</sup> Максимальные арендные ставки по соответствующему классу бизнес-центров

<sup>3</sup> Средневзвешенные арендные ставки по соответствующему классу бизнес-центров

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Как и в первой половине 2012 года индексация арендных ставок по долгосрочным договорам, составляет в среднем около 5% в год для крупных арендаторов и порядка 10% в год для остальных.

## ПРОГНОЗ

Ввод в эксплуатацию всех или большинства заявленных бизнес-центров до конца 2012 года приведет к стабилизации арендных ставок во всех сегментах и снижению показателей заполняемости бизнес центров класса А, В+ и В к концу года.

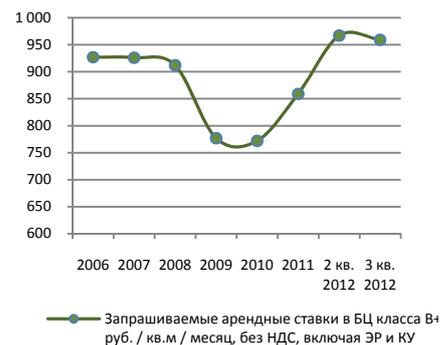
В долгосрочной перспективе можно прогнозировать развитие высококачественных объектов офисной недвижимости в спальных районах, возле развязок с кольцевой автодорогой, в непосредственной близости от запланированных станций метро, и там, где существует возможность размещения рядом производственных и складских мощностей.

**Динамика арендных ставок в бизнес-центрах класса А**



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

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



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



**АРИСТОВ ДМИТРИЙ**  
Руководитель отдела офисной  
недвижимости  
d.arisov@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](http://www.asteragroup.ru)  
[marketingspb@asteragroup.com](mailto:marketingspb@asteragroup.com)