

## 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 полуг. '12	3 кв. '12	1 полуг. '12	3 кв. '12	1 полуг. '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 ↘

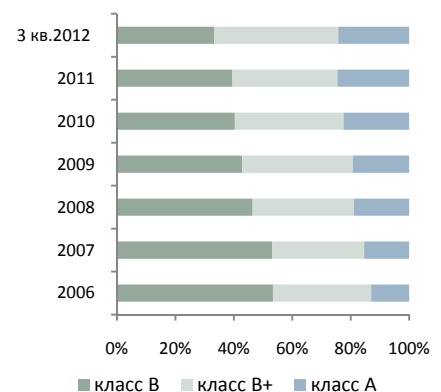
АРЕНДНЫЕ СТАВКИ →

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

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 высококласных офисов остается класс В+, который характеризуется оптимальным соотношением «цена-качество-статус-локация».

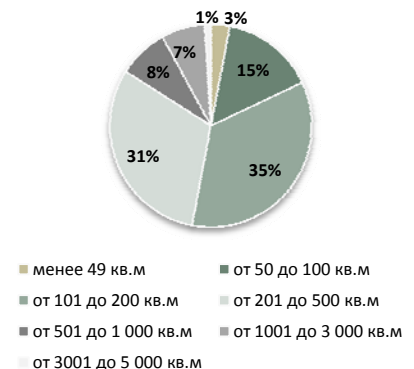
В случае ввода в эксплуатацию до конца 2012 г. запланированных объектов, в краткосрочной перспективе можно прогнозировать рост вакантных площадей в целом по рынку и в классе А особенно, поскольку предложение новых объектов в этом классе может быть самым большим.

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



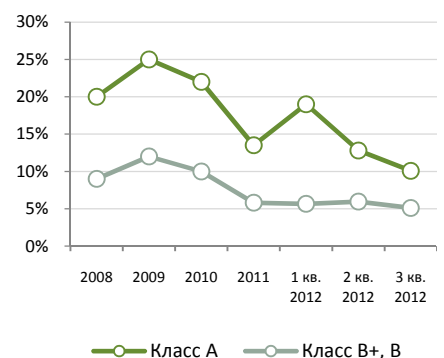
Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

## 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

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

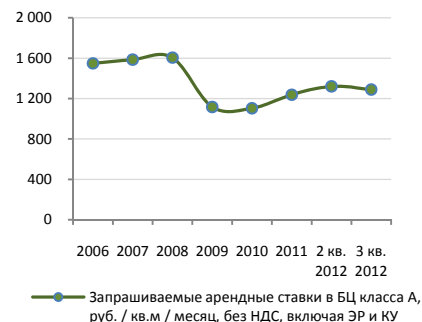
Как и в первой половине 2012 года индексация арендных ставок по долгосрочным договорам, составляет в среднем около 5% в год для крупных арендаторов и порядка 10% в год для остальных.

## 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.aristov@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)