



PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES



**Обзор рынка офисной
недвижимости Санкт-Петербурга
за 2008 год**

Февраль 2009



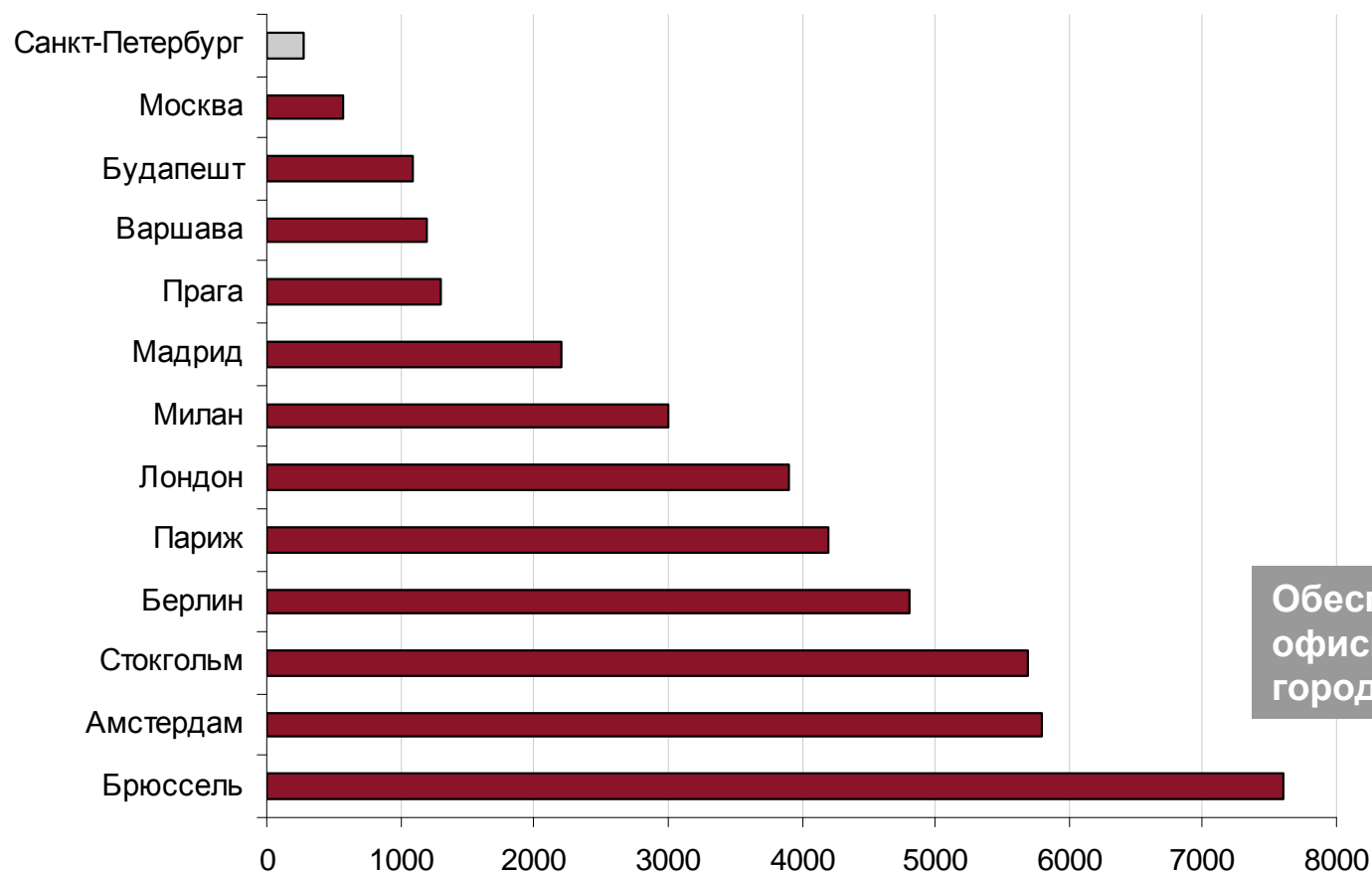
Alliance member of the Atisreal international real estate group

Мировой кризис ликвидности оказал значительное влияние на рынок коммерческой недвижимости Петербурга в целом и офисной недвижимости в частности. Процесс изменения характеристик рынка, начавшийся во втором полугодии 2008 года, продолжится в 2009.

Первое полугодие 2008**Стабильно высокий уровень инвестиций****Стабилизация объемов вводимых площадей****Рост арендных ставок****Увеличение масштабов реализуемых проектов****Повышение качества и сложности реализуемых проектов****Второе полугодие 2008****Значительные сложности финансирования проектов****Снижение объемов вводимых площадей****Снижение арендных ставок****Тенденция увеличения конкуренции среди бизнес-центров****В условиях кризиса важным конкурентным преимуществом объектов является гибкая политика в отношении арендных ставок при поддержании качества предлагаемых площадей и сервисов**

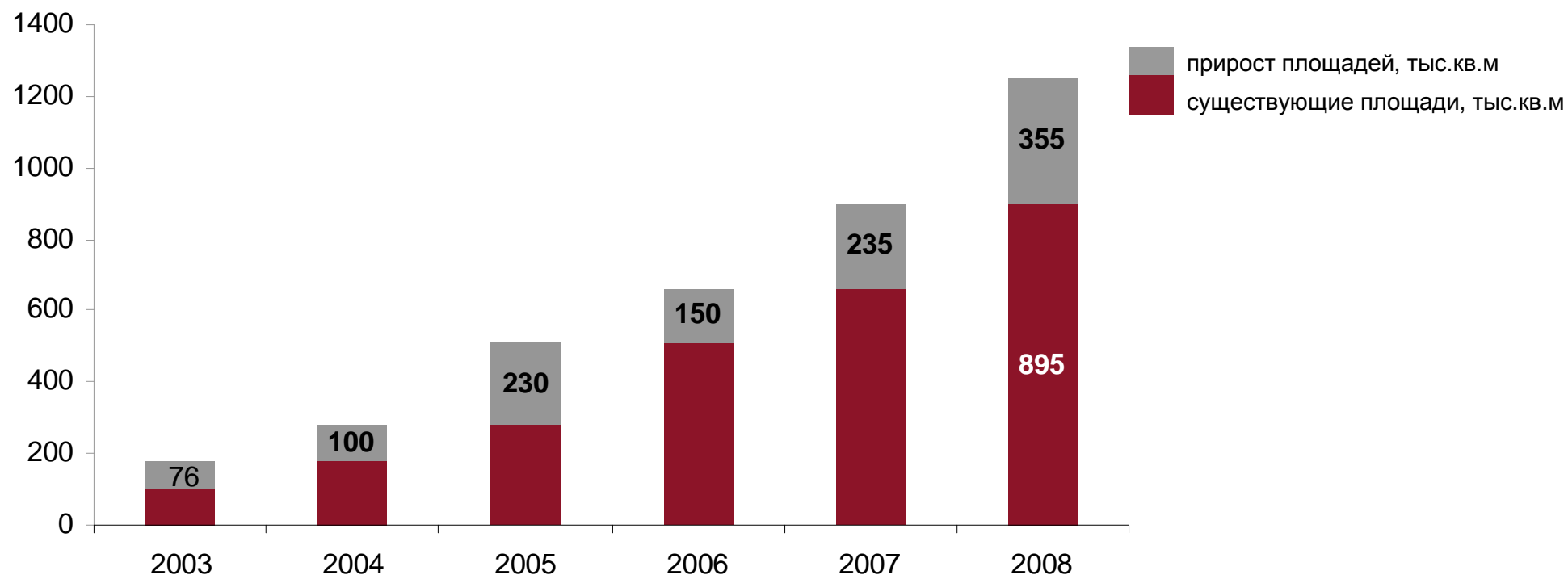
По итогам 2008 года объем рынка качественных офисных площадей (класса А и В) в Санкт-Петербурге составил 1,255 млн. кв.м

Обеспеченность качественными офисными площадями составила около 275 кв. м в расчете на 1 000 человек (на январь 2009 г.), что ниже среднеевропейских показателей



Обеспеченность качественными
офисными площадями крупных
городов , кв.м на 1 000 чел.

За 2008 г. было введено в эксплуатацию 355 тыс. кв.м, что составляет 66% от заявленного и 151 % от аналогичного показателя прошлого года.

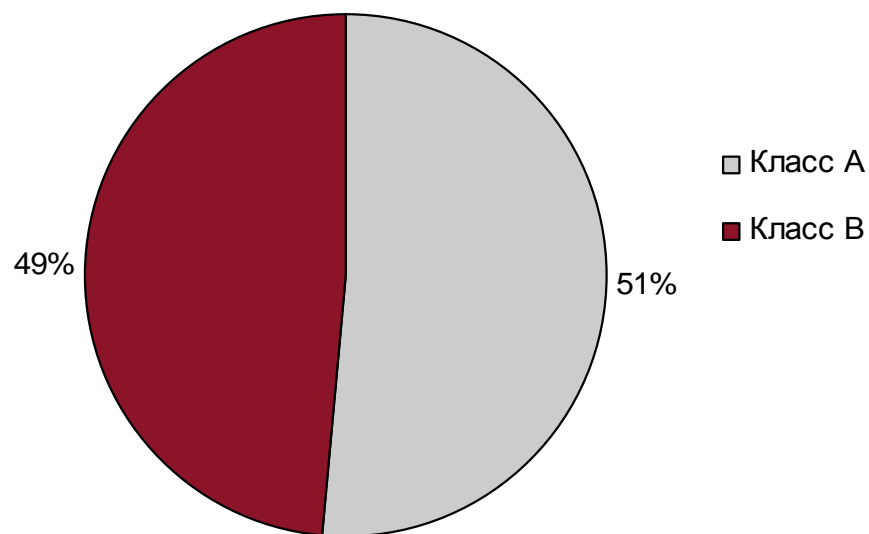


Прирост офисных площадей Санкт-Петербурга, тыс. кв. м

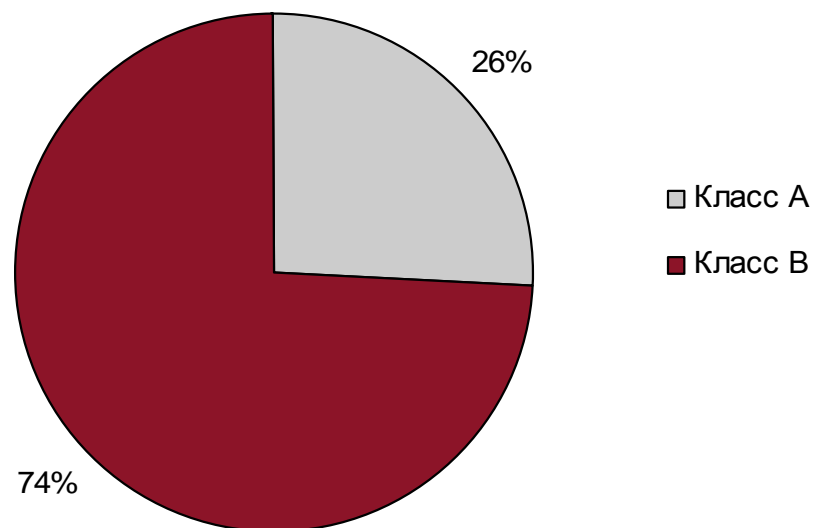
Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга Офисные объекты, введенные в 2008 году

| № | Объект | Район | Класс | Общая площадь, кв.м |
|---------------|------------------------------------|------------------|-------|------------------------|
| 1 | «Бенуа» (2-ая очередь) | Калининский | A | 12 000 |
| 2 | «Сенатор» (2-я очередь) | Василеостровский | A | 10 845 |
| 3 | Renaissance Plaza | Центральный | A | 38 769 |
| 4 | «Австрийский» (1-я очередь) | Выборгский | A | 7 000 |
| 5 | Толстой-сквер | Петроградский | A | 1 170 |
| 6 | «Линкор» | Петроградский | A | 23 500 |
| 7 | Международный деловой центр «РЕСО» | Приморский | A | 27 000 |
| 8 | «Аэроплаза» | Московский | A | 32 000 |
| 9 | Sovereign | Василеостровский | A | 9 317 |
| 10 | «Премиум» | Центральный | A | 10 000 |
| 11 | Демидов Хаус | Адмиралтейский | A | 10 370 |
| 12 | «Нововладимирский» Ovental History | Центральный | B | 10 000 |
| 13 | "Грифон" (2-ое здание) | Центральный | B | 3 500 |
| 14 | «Авеню» | Петроградский | B | 21 000 |
| 15 | Bazen | Невский | B | 8 300 |
| 16 | «Старая деревня» | Приморский | B | 10 000 |
| 17 | «Ильич» (1-ая очередь) | Приморский | B | 10 500 |
| 18 | «Выборгская застава» | Выборгский | B | 15 700 |
| 19 | Maxima (2-я очередь) | Выборгский | B | 5 000 |
| 20 | «Айленд» | Василеостровский | B | 8 000 |
| 21 | Валютная Биржа | Василеостровский | B+ | 25 362 |
| 22 | Пальмира | Московский | B | 25 000 |
| 23 | Б/н | Центральный | B | 6 080 |
| 24 | «Кондратьевский» (3-я очередь) | Калининский | B | 6 000 |
| 25 | Офисно-торговый комплекс | Фрунзенский | B | 6 300 |
| 26 | «Содружество» (2-я очередь) | Приморский | B | 12 000 |
| ИТОГО: | | | | 354 713 |

По результатам 2008 года в общем объеме предложения качественных офисных площадей преобладает класс В (его доля составляет 74%).



Структура прироста качественных офисных площадей Санкт-Петербурга в 2008 году



Структура высококачественных офисных площадей Санкт-Петербурга на конец 2008 года

Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

Распределение офисных площадей по районам города

Распределение офисных площадей по районам города неравномерно. Районами-лидерами как по обеспеченности офисными площадями, так и по объему офисных площадей являются Петроградский, Центральный и Василеостровский районы

На диаграмме справа - обеспеченность офисными площадями по районам города, кв.м на 1 тыс.чел.



Во второй половине 2008 года началась корректировка спроса, вызванная негативным влиянием мирового экономического кризиса.

Для снижения расходов в условиях кризиса арендаторы уменьшают размер арендуемых площадей, инициируют снижение арендной ставки или переезжают в бизнес центры с более низкой арендной ставкой в случае невозможности снижения ставки на занимаемые площади

В конце 2008 – начале 2009 годов наблюдается снижение платежеспособного спроса на офисные площади

К концу 2008 - началу 2009 года уровень вакантных площадей в классе А вырос с 3,2% в 2003 году до 24% в 2008, в классе В с 4,8% до 10% соответственно. Процесс увеличения доли вакантных площадей продолжится в 2009 году. Особенно ярко данная негативная динамика отразится на бизнес-центрах класса А, если арендодатели не будут применять гибкую политику по арендным ставкам для своих арендаторов

В ближайшие два года уменьшится общий объем офисных площадей, участвующих в сделках

Наибольшее негативное влияние изменение спроса окажет на высококласные бизнес-центры, сохраняющие высокую арендную ставку, так как арендаторы в условиях кризиса различными способами минимизируют свои расходы на офис (сокращают арендуемые площади, стремятся к наиболее низким ставкам аренды).

Мировой экономический кризис вызвал снижение арендных ставок на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга.

За первые три квартала 2008 года наблюдался рост арендных ставок в бизнес-центрах всех классов в среднем на 12-14%.

В 4-м квартале 2008 ставки стали снижаться, так например, верхняя ценовая граница в классах А и В снизилась почти на 30% (в рублевом эквиваленте). Снижение арендных ставок сохранится в 2009 году, после чего они стабилизируются. Продолжительность и интенсивность данных периодов будет зависеть от сценария развития кризиса.

| Класс | Конец 2008 – начало 2009 | |
|---------|--------------------------|-----|
| Класс А | 475 | 730 |
| Класс В | 325 | 475 |

Ставки аренды*, USD/кв.м/год, вкл. НДС
*По курсу ЦБ РФ на 27.01.2009
1 \$ = 32,9 руб.

Во втором полугодии 2008 года наблюдалось снижение интереса зарубежных инвесторов к петербургским проектам в связи с увеличением количества привлекательных предложений на европейском рынке недвижимости. На увеличение динамики на европейских рынках недвижимости, которые до кризиса были более статичны по сравнению с Россией, повлиял международный кризис ликвидности

В ближайшие два-три года снизится динамика прироста офисных площадей, что будет связано с задержкой сроков реализации проектов в результате проблем проектного финансирования, что также является результатом экономического кризиса

Снижение арендных ставок на офисные площади продолжится в течение 2009 года, после чего они стабилизируются. Продолжительность и интенсивность данных периодов будет зависеть от развития экономической ситуации в России

В 2009 году значительно увеличится конкуренция между бизнес-центрами за арендатора, увеличится доля вакантных площадей в высококлассных бизнес-центрах. Значительно сократится заполняемость площадей на стадии строительства офисных объектов. Эти тенденции вызваны снижением платежеспособного спроса на офисные площади в результате кризиса

Наиболее чувствительны к негативным последствиям экономического кризиса будут высококлассные бизнес-центры, сохраняющие высокую арендную ставку. Объем предложения новых офисных площадей через два-четыре года сократится, поэтому это будет благоприятный период для вывода на рынок новых качественных объектов



**ASTERA - международная консалтинговая компания,
которая оказывает профессиональные услуги на рынке
коммерческой недвижимости более 16 лет**

Предоставляемые услуги:

стратегический консалтинг и создание концепций объектов

привлечение арендаторов и покупателей

анализ наилучшего использования объектов

инвестиционный анализ и юридическая поддержка

функциональное зонирование

**оценка земельных участков и объектов коммерческой
недвижимости**

Офисы в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве

Alliance member of the Atisreal international real estate group



ASTERA является партнером международной компании Atisreal - лидера рынка европейской недвижимости, представляя ее интересы в России

Принадлежит банковской группе BNP Paribas

Основана в 2000 году

Специализация – консалтинг и брокеридж

Команда 2 400 профессионалов

В 2006 году рост прибыли составил – 20%, в 2007 – 30%

Общий оборот в 2007 году - € 431 млн.

За 2006 – годы оборот компании увеличился в 2 раза

№1 рынка коммерческой недвижимости Франции, Германии и Люксембурга

Этот альянс дает нам возможность представлять интересы наших клиентов за рубежом и привлекать зарубежные инвестиции в девелоперские проекты



PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES

ATISREAL
ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ

Брокерские услуги и
консалтинг



Инвестиции в коммерческую
недвижимость



Управление коммерческой
недвижимости



Девелопмент в коммерческой
недвижимости



Благодаря четырем сегментам, совместно работающим в интересах клиентов, Atisreal занимает уникальную позицию на рынке

ASTERa

PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES

ATISREAL
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Atisreal

A BNP PARIBAS company



ОДНА ИЗ КРУПНЕЙШИХ СЕТЕЙ МИРА

2 400 сотрудников

**62 офиса в 60 городах в
10 странах Европы**

**2 представительства на
Ближнем Востоке**

**2 представительства в
Индии**

**Представительство в
Нью-Йорке**

**Представлена в 53
городах через
партнеров по альянсам**



Alliance member of the Atisreal international real estate group



PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES

КОНТАКТЫ

Москва

ул. Никольская, д.10

Тел.: +7 (495) 925 00 05

e-mail: reception@asteragroup.ru

Санкт-Петербург

ул. Рылеева, д.14

Тел.: +7(812)703-00-03

Факс: +7(812)703-00-04

e-mail: spb@asteragroup.com

Киев

ул. Константиновская, д. 2а

Тел.: +38 (044) 501 50 10

e-mail: kiev@asteragroup.ua



Alliance member of the Atisreal international real estate group