



PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES



**Обзор рынка офисной недвижимости
Санкт-Петербурга
за 2009 год**

Февраль 2010

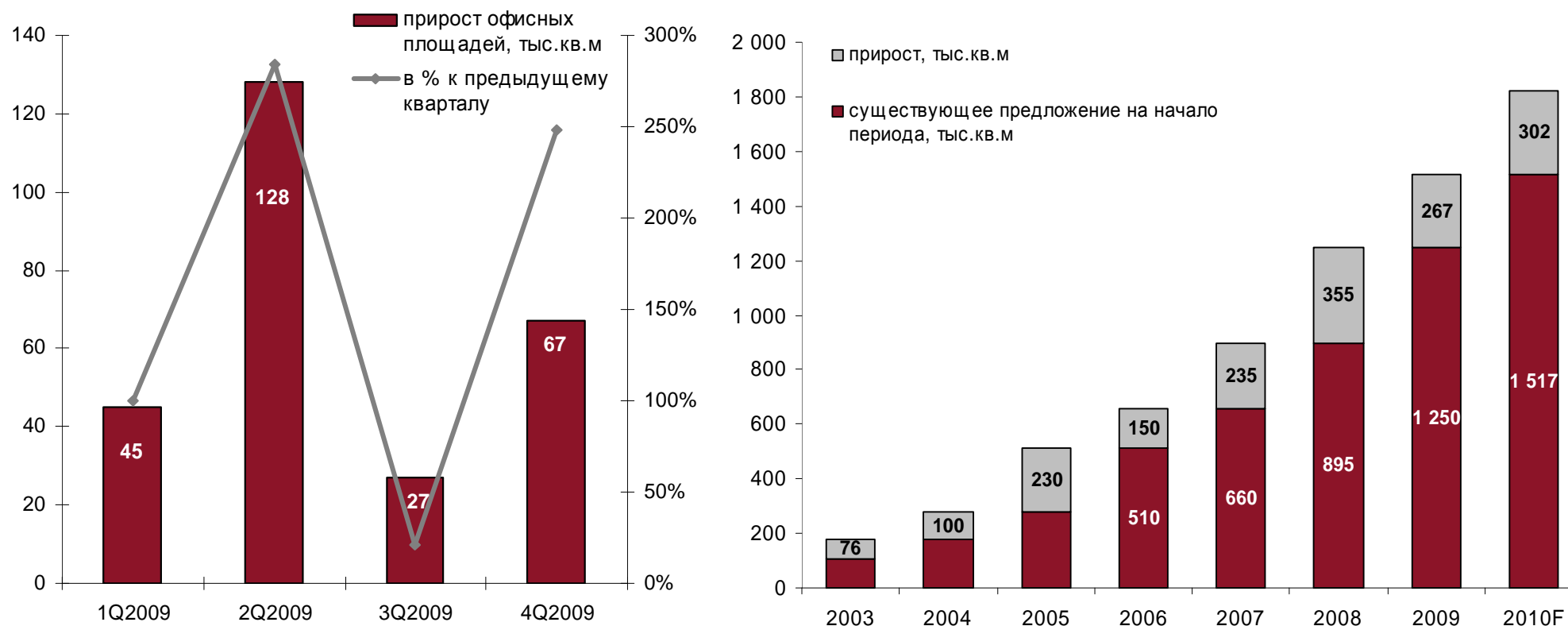


Alliance member of the Atisreal international real estate group

В 2009 году влияние кризиса на рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга проявилось в увеличении количества вакантных площадей, в снижении уровня арендных ставок, задержке сроков ввода в эксплуатацию или приостановке реализации новых офисных проектов.

- Û В течение 2009 года в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию около 270 тыс.кв.м офисных площадей. Таким образом, на начало 2010 года общий объем предложения рынка офисной недвижимости составляет 1 474 000 кв.м.**
- Û Наибольший объем офисных площадей был введен в эксплуатацию во втором квартале 2009 года – 140 000 кв.м. Средний показатель обеспеченности офисными площадями населения Санкт-Петербурга составляет 323 кв.м на 1 тыс. жителей, что на 17% больше аналогичного показателя 2008 года.**
- Û В общем объеме предложения преобладают бизнес-центры класса «В», «В+», доля которых составляет 74%, доля офисов класса «А» составляет 26%.**
- Û Наиболее активно развивающимися деловыми зонами являются Центральный, Приморский и Московский районы, а также деловая зона Пулково. В условиях усилившейся конкуренции за арендатора собственники бизнес-центров разрабатывают новые схемы аренды, удовлетворяющие интересам существующих и новых арендаторов.**
- Û Кризис ликвидности на мировых финансовых рынках оказал негативное влияние на рынок коммерческой недвижимости во второй половине 2008 года. В первой половине 2009 года на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга также наблюдались отрицательные тренды, но к концу периода арендные ставки в бизнес-центрах практически прекратили падение, перестал расти уровень вакантных площадей – наступил период стабилизации, который продолжится в 2010 году. В дальнейшем мы будем наблюдать плавное восстановление рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга.**

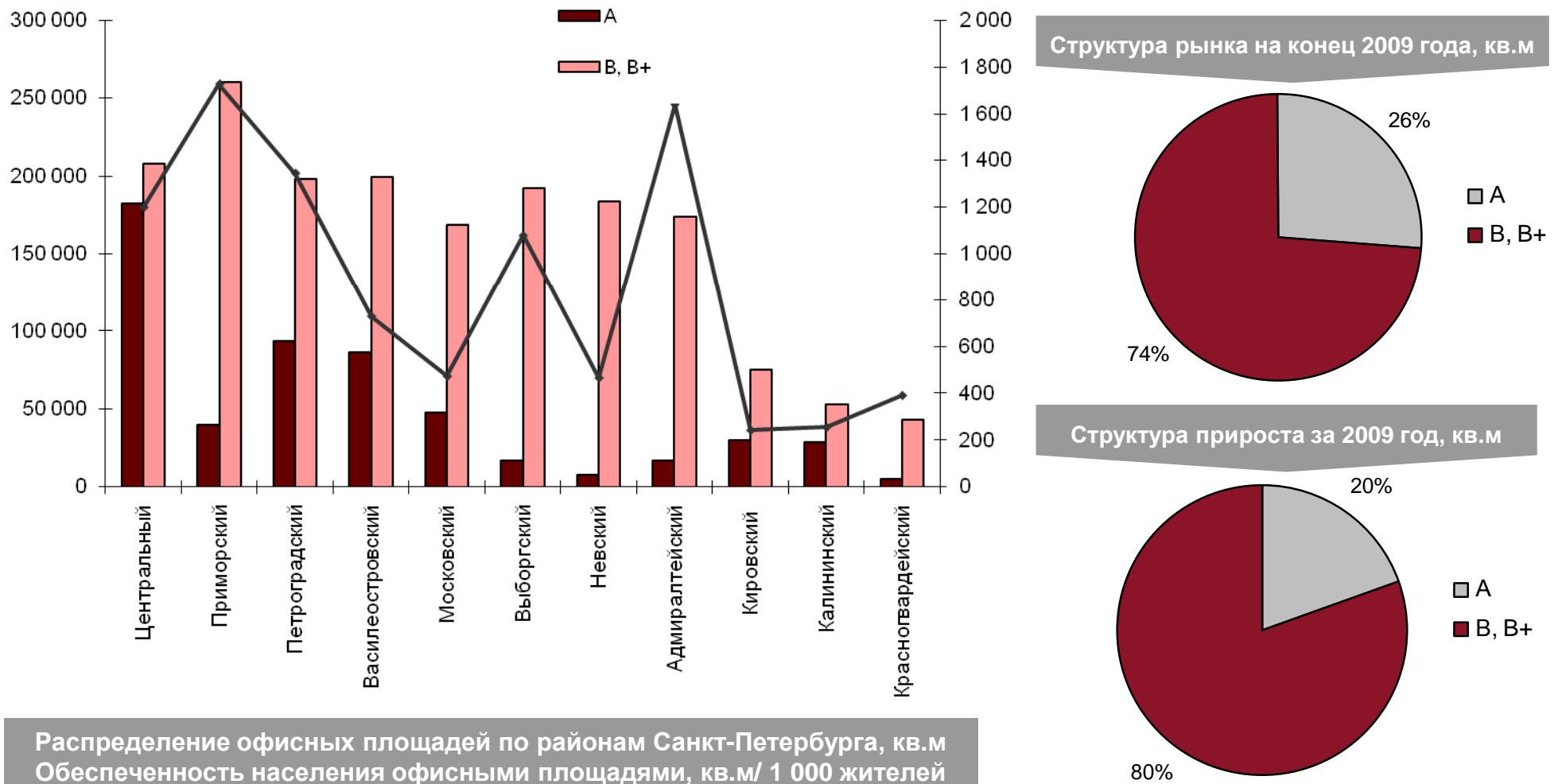
В течение 2009 года в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию около 270 тыс.кв.м офисных площадей, что составило менее половины от аналогичного показателя 2008 года. Большая часть суммарного прироста офисных площадей за 2009 год была введена в эксплуатацию в первой половине периода. С учетом введенных площадей на конец 2009 года общий объем рынка качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга составляет около 1,5 млн. кв.м.



Динамика прироста рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга, тыс.кв.м

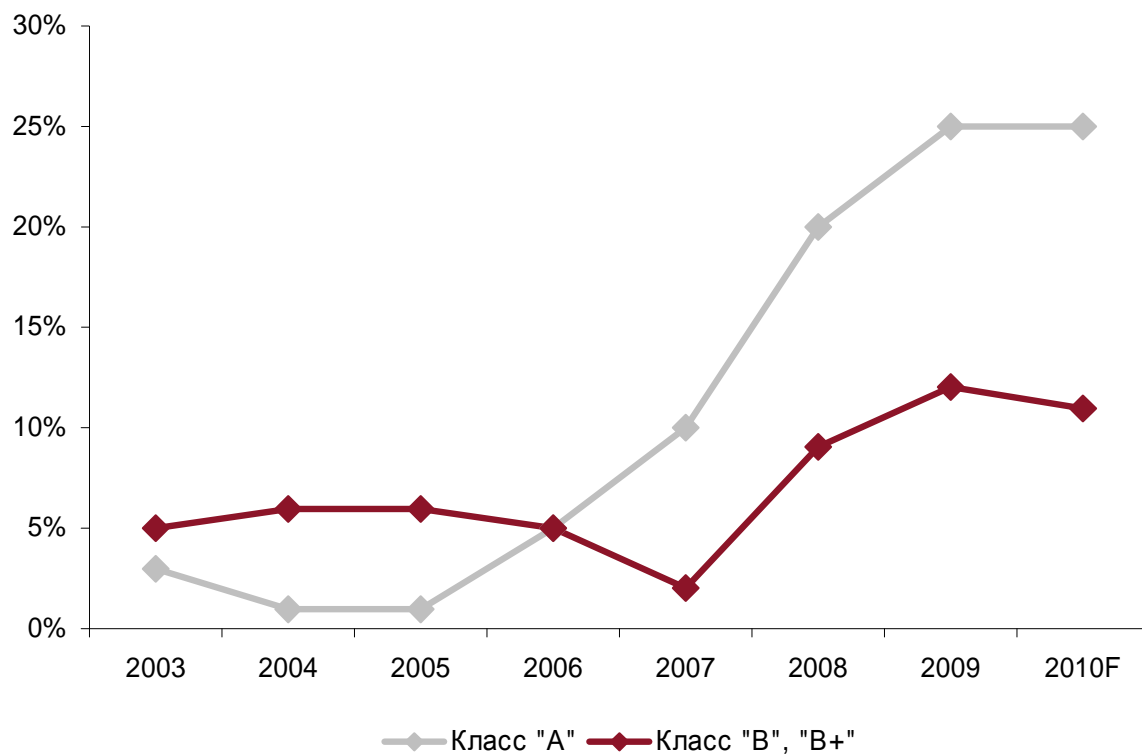
№	Название	Адрес	Район	Класс	GBA, кв.м	GLA, кв.м	Девелопер	Ввод в эксплуатацию
1	Линкор	Петроградская наб., д.34	Петроградский	A	23 500	18 000	БФА Девелопмент	1 кв. 2009
2	Москва, 3-я очередь	Пл.Ал.Неского, д.3	Невский	B+	5 700	3 667	Адамант	1 кв. 2009
3	Sky Trade	ул. Репищева, д.20	Приморский	B+	10 500	7 000	Sky trade	1 кв. 2009
4	Plenar	Лахтинский пр., д.127	Приморский	A	5 000	3 600	ГК Респект	1 кв. 2009
5	Континент на Звездной, 1-ая очередь	ул.Ленсовета, д.97	Московский	B+	21 250	18 750	Адамант	2 кв. 2009
6	Pulkovo Sky, 1-ая очередь	Внуковская ул., д.2	Московский	B+	18 000	15 000	ЕКЕ	2 кв. 2009
7	Балтийский Порт	Балтийская ул., д. 52-54	Кировский	B+	8 800	5 000	н/д	2 кв. 2009
8	Варшавский	Варшавская ул., д.5	Московский	A	8 000	4 800	н/д	2 кв. 2009
9	Kellermann Center	10-ая Красноармейская ул., д.22	Адмиралтейский	B+	7 500	6 000	Evi Property Investments Russia	2 кв. 2009
10	Атрио	Петроградская наб., д.22	Петроградский	A	12 275	7 500	ГСК	2 кв. 2009
11	На реке Смоленке	наб.реки Смоленки, д. 33, лит.А	Василеостровский	B	16 699	10 000	ЛенСпецСму	2 кв. 2009
12	Атлантик Сити	пр.Савушкина, д.126	Приморский	B+	27 000	20 000	Атлантик	2 кв. 2009
13	Леон	ш.Революции, д. 3/1, лит.А	Калининский	B	8 000	4 300	н/д	2 кв. 2009
14	Содружество, 3-я очередь	Коломяжский пр., д.27	Приморский	B+	27 243	18 800	Содружество	3 кв. 2009
15	Гулливвер 2	Торфяная дор., д.7	Приморский	B+	26 000	20 000	Гулливвер	4 кв. 2009
16	Вант, 1-ая очередь	пр.Обуховской обороны, д.120	Невский	B+	11 500	7 800	Парос	4 кв. 2009
17	Goldex (реконструкция)	пр.Чернышевского, д.1	Центральный	B+	19 000	10 000	Голдекс	4 кв. 2009
18	Avantage (реконструкция)	Белоостровская ул., д. 17/2, лит.А	Приморский	B	10 500	7 500	Авантаж	4 кв. 2009
ИТОГО					266 467	187 717		

По итогам 2009 года в общем предложении качественных офисных площадей Санкт-Петербурга преобладают бизнес-центры класса «B+» и «B», на их долю приходится 73% всего объема. Доля бизнес-центров класса «A» составляет 27%. Большинство объектов, введенных в эксплуатацию в 2009 году также относятся к классу «B+», «B».



Распределение офисных площадей по районам Санкт-Петербурга, кв.м
Обеспеченность населения офисными площадями, кв.м/ 1 000 жителей

Негативная корректировка спроса, вызванная влиянием мирового экономического и финансового кризиса, наблюдалась практически весь 2009 год. В конце периода отрицательная динамика прекратилась и настал период стабилизации, который продолжится в течение 2010 года.

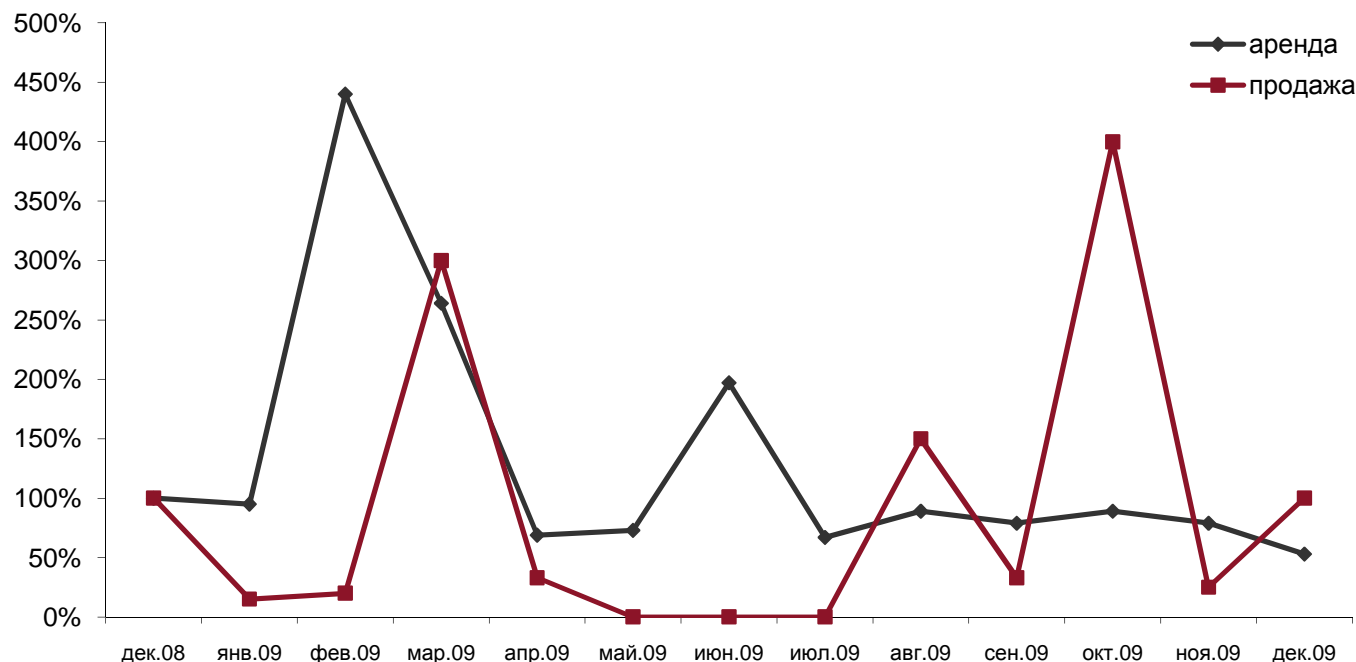


Уровень вакантных площадей, %

- По сравнению с 2008 годом уровень вакантных площадей в бизнес-центрах класса «А» в 2009 году увеличился на 5% и составил 23-25%. В бизнес-центрах класса «В» уровень вакантных площадей вырос на 3% и составил 12%.
- Самый высокий уровень вакантных площадей наблюдается в высококлассных бизнес-центрах новой постройки, которые ввелись в эксплуатацию в конце 2008 – начале 2009 года.
- Премиальные бизнес-центры, которые не готовы снижать арендные ставки ввиду исключительных характеристик, испытывают недостаток арендаторов в ожидании улучшения ситуации и возвращения на рынок клиентов, готовых выделять высокие бюджеты на размещение в таких объектах.

По мнению специалистов компании ASTERA, в 2010 году спрос на аренду в бизнес-центрах будет расти медленными темпами.

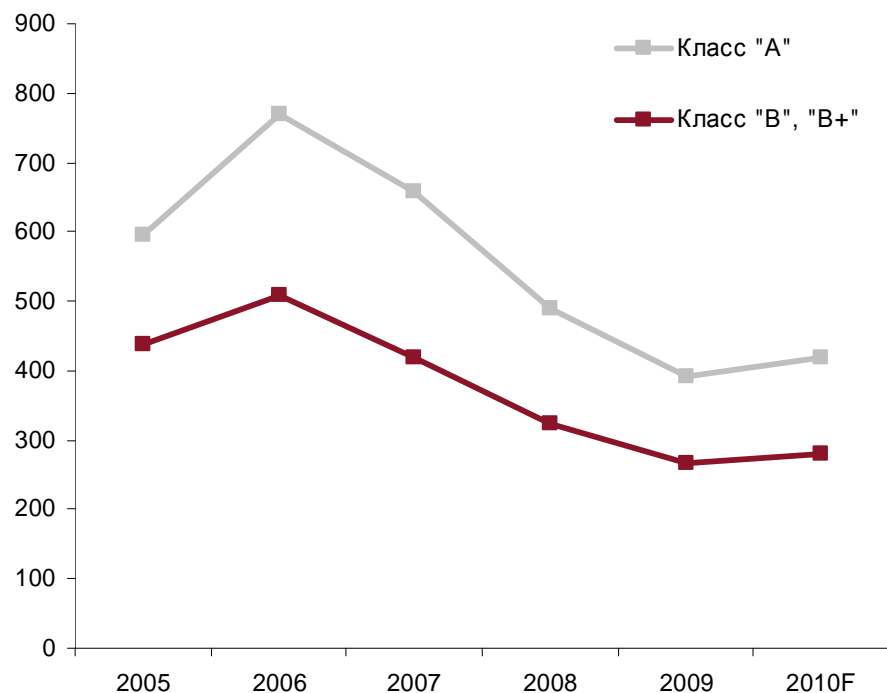
Не смотря на влияние кризиса покупатели и арендаторы офисной недвижимости проявляли наибольшую активность в «традиционные» для рынка недвижимости месяцы весеннего и осеннего периода.



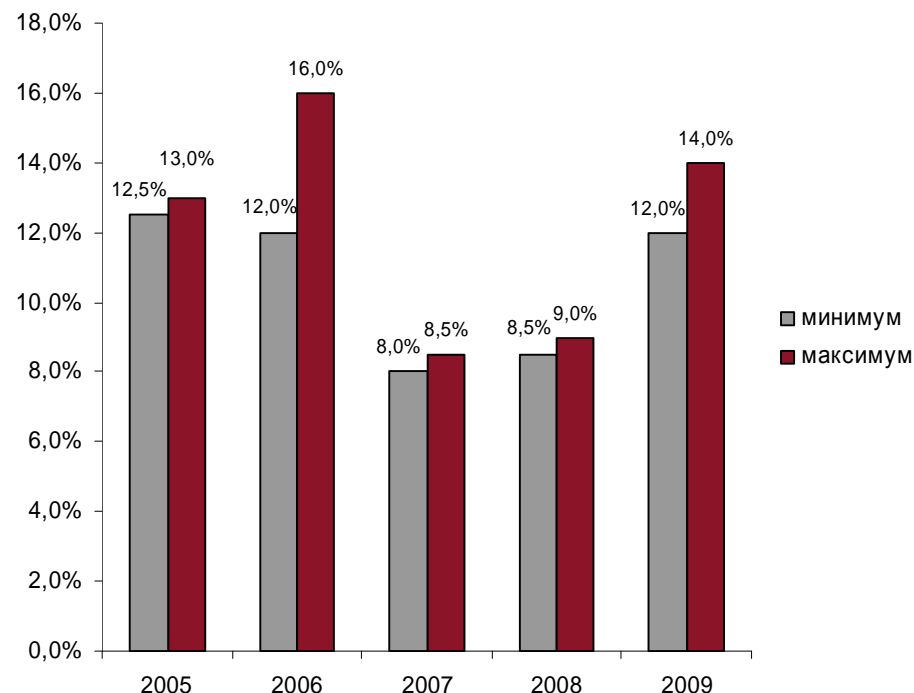
Динамика спроса на аренду и продажу офисных площадей в Санкт-Петербурге, в % к предыдущему месяцу

- Арендаторами наиболее востребованы офисы площадью 50-250 кв.м преимущественно в бизнес-центрах класса “В”, с хорошей локацией и развитой инфраструктурой. Также арендаторы проявляли интерес к крупным офисным блокам площадью 700 – 1 000 кв.м, но заявки на аренду таких площадей были единичными.
- Спрос на покупку бизнес-центров формируют в основном иностранные инвесторы. Они отдают предпочтение построенным объектам класса «А» - «В+» с уровнем вакантных площадей менее 30% и доходностью 13-15%.

К концу 2009 года резкое снижение уровня арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга, начавшееся в 2008 году, прекратилось. Ожидается, что в 2010 году уровень ставок останется стабильным.



Арендные ставки, USD/кв.м/год, не вкл.НДС



Показатели доходности, %

- ü Наиболее резкое падение ставок на офисные площади наблюдалось в первом квартале 2009 года. Снижение произошло на 25-30% по сравнению с серединой 2008 года.
- ü Во втором квартале 2009 года снижение уровня ставок продолжилось, но уже более медленными темпами.
- ü К концу периода ставки аренды практически прекратили падение и составили 350 – 550 USD/кв.м/год, не включая НДС для бизнес-центров класса «А», 250 – 350 USD/кв.м/ год, не включая НДС для бизнес-центров класса «В».

- Û В течение 2010 года к вводу в эксплуатацию заявлено около 300 тыс. кв.м высококлассных офисных объектов. С учетом соблюдения сроков реализации данных проектов на конец периода общий объем предложения рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга может составить 1,8 млн. кв.м. Стоит отметить, что несмотря на кризис, 2009 и 2010 годы продолжают пятилетнюю динамику ввода в эксплуатацию около 250-300 тыс.кв.м площадей в год
- Û В ближайшие 2-3 года динамика ввода новых площадей снизится в результате негативного влияния мирового финансового кризиса на рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга.
- Û Ожидается, что на протяжении всего 2010 года уровень арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга останется стабильным. Спрос будет демонстрировать положительную динамику, что будет способствовать поглощению вакантных офисных площадей.
- Û Основными параметрами при выборе офиса является размер арендной ставки. Дополнительные бонусы в виде льготного периода аренды, ремонтных работ за счет собственника и другие «денежные» меры также являются важными критериями для арендаторов.

В текущих рыночных условиях, кардинально изменившихся за прошедший год, арендатор занимает ключевую позицию, диктуя свои условия. Подобная ситуация сохранится в 2010 году, в конце которого можно ожидать небольшую положительную динамику рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга.



ASTERA - международная консалтинговая компания, которая оказывает профессиональные услуги на рынке коммерческой недвижимости более 17 лет

Предоставляемые услуги:

- ü стратегический консалтинг и создание концепций объектов
- ü подбор арендаторов и покупателей
- ü анализ наилучшего использования объектов
- ü инвестиционный анализ и юридическая поддержка
- ü функциональное зонирование
- ü оценка земельных участков и объектов коммерческой недвижимости

ASTERA – Ваш надежный партнер на длительный срок

- ü более 200 профессионалов в сфере коммерческой недвижимости в России и на Украине
- ü собственная эксклюзивная база из 20 000 арендаторов и объектов недвижимости
- ü более 300 различных реализованных проектов в портфеле компании
- ü мы придерживаемся в работе принципов полной прозрачности и легитимности

Офисы в Москве, Санкт-Петербурге, 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 г.

Специализация – консалтинг и брокеридж

Команда 2 400 профессионалов

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

Общий оборот в 2007 г. – € 431 млн.

За 2006-2007 гг. 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



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



PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES

ATISREAL
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



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