



## Офисная недвижимость

Основные индикаторы рынка в 2013 г.	
Общее предложение	1,97 млн кв. м
Поглощение, 2013 г.	142 тыс. кв. м
Вакансия	11,8%
Арендная ставка (класс А)	\$492/кв. м/год*
Арендная ставка (класс В)	\$354/кв. м/год*

### Предложение

В 2013 году в эксплуатацию было введено 17 бизнес-центров суммарной арендной площадью 200 250 кв. м. Таким образом, общий объем офисных площадей в Санкт-Петербурге достиг 1,97 млн кв. м, из которых на долю класса А приходится 34,6%. Для сравнения, в 2012 году суммарный объем ввода составил 150 000 кв. м.

Ориентация девелоперов на строительство качественных современных проектов привела к существенному увеличению объема офисных площадей класса А на рынке. Так, подавляющая часть новых бизнес-центров (около 80%), введенных в 2013 году, относится к классу А.

Объемы текущего строительства также высоки. В настоящее время в Санкт-Петербурге на стадии активного строительства находится около 40 бизнес-центров суммарной арендной площадью 440 000 кв. м.

### Спрос, поглощение

С точки зрения спроса рынок Санкт-Петербурга остается ориентированным на небольшие компании. Около 80% всех заключаемых сделок аренды приходится на помещения площадью меньше 1000 кв. м, при этом наибольшим спросом пользуются помещения площадью 250–500 кв. м – на них приходится около 30% заключаемых сделок.

Основной спрос на крупные площади формируют компании, работающие в нефтегазовом секторе и IT-компании. Их доли в общем объеме сделок аренды составляют 36% и 18% соответственно.

Объем поглощения офисных площадей по итогам 2013 года составил около 142 000 кв. м, что уступает результатам прошлого года. Тем не менее, показатели этого года соответствуют естественному уровню, наблюдавшемуся до 2009 года, когда ежегодное поглощение составляло 140–150 тыс. кв. м.

## Уровень свободных площадей

На начало 2014 года свободные площади в бизнес-центрах класса А и В насчитывают около 230 000 кв. м, или 11,8% от всего объема рынка.

Совокупная доля свободных площадей увеличилась до 11,8% (19,6% в классе А; 7,7% – в классе В) по сравнению с ситуацией на начало 2013 года (9,1%). Прирост свободных площадей обусловлен вводом большого числа крупных бизнес-центров в прошедшем году.

На конец года средняя заполняемость офисных зданий, введенных в эксплуатацию в 2013 году, составляла 35%, что соответствует рыночной практике, когда арендаторы предпочитают заключать договоры после того, как здание уже построено.

## Ставки аренды

В течение 2013 года арендные ставки в классе А в рублевом эквиваленте продемонстрировали небольшой рост в пределах 6–8%. В бизнес-центрах с высоким уровнем заполняемости рост ставок был выше – на уровне 10–12%. По итогам года средние значения ставок составили 1335 руб./кв. м/месяц (\$492 за кв. м в год), включая операционные расходы, не включая НДС.

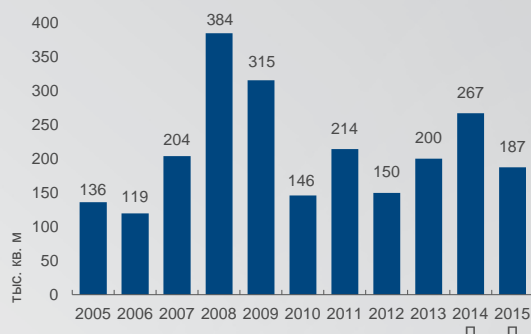
В сегменте бизнес-центров класса В в течение года наблюдалась стагнация ставок: с начала 2013 года ставки не претерпели изменений, оставшись на уровне 970–980 руб./кв. м/месяц (\$358 за кв. м в год), включая операционные расходы, не включая НДС.

## Коммерческие условия

В большинстве случаев ставки номинируются в рублях (исключение составляют собственники, реализующие проекты с финансированием в валюте: долл. США, евро).

Индексация арендных ставок: 7–10% в рублях.

## Прирост площадей на офисном рынке



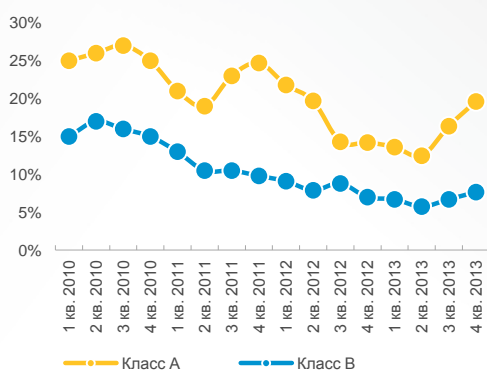
Источник: Colliers International

## Чистое поглощение и доля свободных площадей



Источник: Colliers International

## Динамика свободных площадей



Источник: Colliers International

## Тенденции, прогнозы

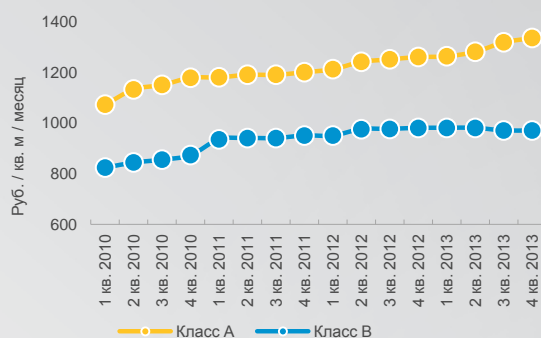
По-прежнему высоким спросом пользуются качественные помещения в бизнес-центрах класса А, что демонстрирует и уровень поглощения площадей. В общем объеме поглощенных площадей за 2013 год доля класса А составила 70%.

С учетом анонсированных объемов ввода на 2014 год, уровень свободных площадей на рынке Санкт-Петербурга останется в пределах 10–12%. Новые бизнес-центры будут оттягивать на себя арендаторов из устаревающих проектов.

Несмотря на большой объем ввода офисов как в 2013, так и в текущем году, мы не ожидаем снижения ставок на рынке. Существенное увеличения ставок также маловероятно, так как конкуренция на рынке ограничит потенциал для их роста.

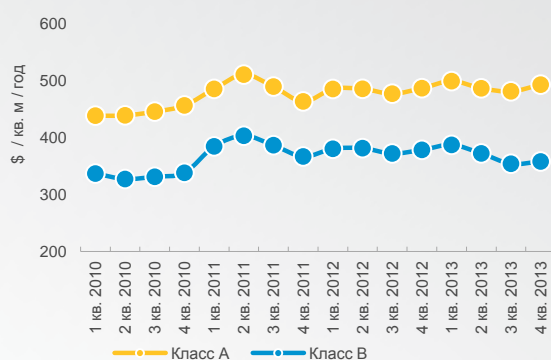
Растет число девелоперов, ориентированных на сертификацию своих новых бизнес-центров по экологическим стандартам. Сразу несколько бизнес-центров проходят сертификацию по экологическим стандартам LEED или BREAM, в том числе вторая очередь бизнес-центра «Технополис Пулково», бизнес-центр Eightedges группы компаний Leorsa, бизнес-центр «Тринити Плейс». Первый в городе золотой сертификат LEED Gold уже получил бизнес-центр «Ренессанс Правда» компании Renaissance Development.

## Ставки аренды, руб. / кв. м / месяц



Источник: Colliers International

## Ставки аренды, \$ / кв. м / год



Источник: Colliers International

### Наиболее крупные сделки по аренде офисов в 2013 г.

№	Бизнес-центр	Адрес	Класс	Арендатор	Арендуемая площадь, кв. м
1	«Сенатор»	Профессора Попова ул., д. 37	А	«Газпром Экспорт»	12 300
2	«Осень»	Свердловская наб., д. 44	А	«Люксофт»	6 900
3	«Юпитер-2» («Аэропортсити Санкт-Петербург»)	Стартовая ул., д. 6 лит. Д	А	«Газпром»	6 000
4	«Песочная набережная»	Песочная наб., д. 42	В	«ЛОЭСК»	3 919
5	«Ренессанс Правда»	Херсонская ул., д. 12-14	А	«Газпромнефть Северо-Запад»	3 280
6	«Московский 151»	Московский пр., д. 151/1	А	«Спецобслуживание»	2 591
7	«1-я Советская 6»	1 Советская, д. 6/2	В	Пенсионный фонд РФ	2 570
8	«Гренадерский»	Выборгская наб., д. 47	В	Конфиденциально	2 150
9	«Базен»	Шаумяна пр., д. 4	В	Конфиденциально	1 561
10	«Ренессанс Премиум»	Решетникова ул., д. 14	В	«Оркла»	1 528

**Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в 2013 г.**

№	Название	Адрес	Класс	Арендная площадь, кв. м
1	«Невская ратуша», 1-я оч., корп. 2 и 3	Дегтярный пер., д. 11 лит. А и Б	А	37 980
2	«Лидер Тауэр»	Конституции пл., д. 7	А	24 955
3	«Ренессанс Правда»	Херсонская ул., д. 12-14	А	19 260
4	«Технополис Пулково», 2-я оч.	Пулковское ш., д. 40/4 лит. Д	А	18 750
5	«Сенатор», 3-я оч., корп.4	Профессора Попова ул., д. 37	А	18 400
6	«Ренессанс Премиум»	Решетникова ул., д. 14	А	14 200
7	«Золотая Долина»	Фаберже пл., д. 8 лит. Б	В	10 600
8	«Преображенский»	Литейный пр., д. 26	А	10 200
9	«Базель»	Новгородская ул., д. 23	В	9 540
10	«Осень»	Свердловская наб., д. 44	А	6 700
11	«Фабрика»	Московский пр., д. 140	В	6 500
12	«Ковенский 5»	Ковенский пер., д. 5	А	6 490
13	«Крол»	Энергетиков пр., д. 10, лит. А	В	4 320
14	«Континент на Бухарестской»	Бухарестская ул., д. 30-32	В	4 200
15	«Альпийский»	Альпийский пер., д. 29, лит.А	В	3 400
16	«Москва», 4-я оч.	Александра Невского пл., д. 2, лит.А	В	3 000
17	«Ханин Плаза»	Дровяная ул., д. 6-8 лит. А	В	1 750
	<b>Итого</b>			<b>200 245</b>

**Наиболее крупные бизнес-центры, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2014 г.**

№	Название	Адрес	Класс	Арендная площадь, кв. м
1	«Тринити Плейс»	Адмирала Лазарева наб., д. 22	А	27 000
2	«Виктория Плаза,» 1-я оч.	Победы пл., д. 2	В	22 000
3	SetlCenter	Ленинский пр., д. 153 лит. А	В	21 130
4	«Экспофорум»	Петербургское ш.	А	20 000
5	«Лукойл»	Аптекарская наб.	А	18 620
6	«Стачек 59»	Стачек пр., д.59, лит. В	В	15 750
7	«Электро»	Московский пр., д. 156	А	15 700
8	«Луч»	Металлистов пр., д. 7 лит. А	В	13 300
9	Eightedges	Малоохтинский пр., д. 45	А	11 900
10	«Пулково Стар»	Пулковское ш., д. 28 лит. А	В	10 400
11	«Лахта», 2-я оч.	Оптиков ул., д. 4 лит. К	В	9 600
12	H2O	Химиков ул., д. 28	В	9 000
13	«Сенатор»	Кропоткина ул., д. 1	А	6 300
14	«На Царскосельских холмах»	Петербургское ш.	В	6 130
15	«БЦ на Итальянской»	Итальянская ул., д.17	В	5 700
16	Энергетиков / Магнитогорская	Энергетиков пр. / Магнитогорская ул.	В	5 700
17	«Московский 94»	Московский пр., д. 94	В	5 600
18	«Сенатор»	Б.Пушкарская ул., д. 22	А	5 000
	<b>Итого</b>			<b>228 830</b>