

Офисная недвижимость

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- В 2012 г. было введено в эксплуатацию 14 офисных центров класса А и В суммарной арендной площадью 111 000 кв. м. Прирост площадей класса А составил 36 000 кв. м, офисов класса В – 75 000 кв. м. Для сравнения: в 2011 году было введено 18 бизнес-центров, с суммарной арендной площадью – 139 000 кв.м.
- Наиболее крупные бизнес-центры, вышедшие на рынок: «Собрание» (арендная площадь офисов – 27 000 кв.м), «У Красного моста» (12 000 кв.м), «Мегапарк» (12 000 кв.м).
- Кроме того, было введено в эксплуатацию три офисных здания, занимаемых собственниками или проданных конечным пользователям: «Транснефть», «Зоологический 2-4» и «Морской 24». Общая площадь трёх зданий – 30 000 кв.м.
- В 2013 г. заявлен ввод в эксплуатацию более 20 объектов с суммарной арендной площадью около 270 000 кв.м (из них в классе А – 170 000 кв.м, в классе В – 100 000 кв.м). Для сравнения: по данным на конец 2011 года, в 2012 году к вводу было запланировано меньше площадей (около 190 000 кв.м).
- В 2013 г. ожидается ввод в эксплуатацию таких крупных проектов как: «Невская Ратуша» (1-я очередь), Leader Tower, бизнес-центр в составе проекта «ЭкспоФорум».
- Всего в процессе строительства, по данным девелоперов и строительных компаний, находится 45 офисных центров классов А и В. Суммарная площадь офисов в строящихся бизнес-центрах составляет около 550 000 кв.м.

ПОГЛОЩЕНИЕ, УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

- Объем поглощения офисных площадей по итогам 2012 г., по нашим оценкам, составил 187 000 кв.м.
- На начало 2013 г. свободные площади в офисных центрах класса А и В насчитывают около 160 000 кв.м.

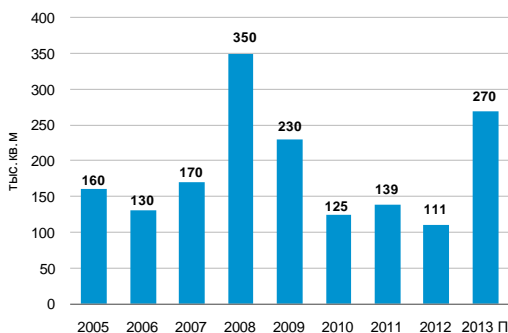
Таблица 1. ИНДИКАТОРЫ
ОФИСНОГО РЫНКА
НА НАЧАЛО 2013 Г.

Показатель	Значение
Общее предложение	1,77 млн.кв.м
Поглощение	187 тыс.кв.м
Доля свободных площадей	9,1%
Арендная ставка (класс А)	\$486/кв.м/год*
Арендная ставка (класс В)	\$378/кв.м/год*

* Ставки включают эксплуатационные расходы, не включают НДС

Источник: Colliers International

График 1. ПРИРОСТ ПЛОЩАДЕЙ НА
РЫНКЕ



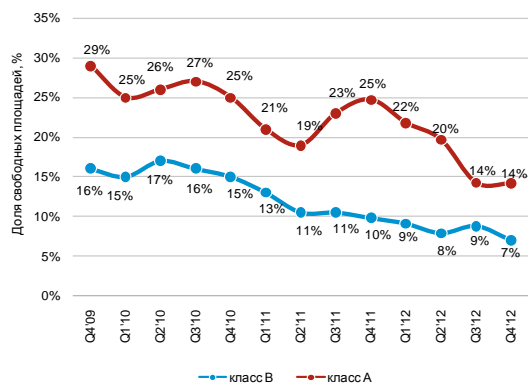
Источник: Colliers International

ТАБЛИЦА 2. Офисные центры, введенные в эксплуатацию в 2012 г.

№	Название	Адрес	Класс	Арендная площадь, кв.м
1	«У Красного моста»	наб.р.Мойки, д. 77-79	А	11 700
2	«Зима»	Свердловская наб., д. 44, лит.Б	А	8 400
3	«Сенатор» (Большой пр-т В.О., 2 очередь)	Большой пр-т В.О., д. 80	А	6 520
4	«Универс»	Университетская наб., д. 7-9-11	А	5 200
5	«Московский 151»	Московский пр-т, д. 151/1	А	2 600
6	«Петроконгресс», 2-я очередь	Лодейнопольская ул., д. 1	А	2 300
7	«Собрание»	Цветочная ул., д. 25	В	27 400
8	«Мегапарк»	Заставская ул., д. 22	В	11 800
9	«Русские самоцветы», 2-я очередь	Карла Фаберже пл., д. 8	В	8 400
10	«Вант», 3-я очередь	Обуховской Обороны пр-т, д.120	В	8 400
11	«Синопская 60-62»	Синопская наб., д. 60-62	В	6 200
12	«Овентал Ткачи»	Обводного канала наб., д. 60	В	4 500
13	«Dominat», 2-я очередь	Магнитогорская ул., д. 30	В	4 000
14	«Международный»	Бухарестская ул. / Бела Куны ул.	В	4 000
Итого				111 420

Источник: Colliers International

График 2. ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ НА РЫНКЕ



Источник: Colliers International

График 3. СТАВКИ АРЕНДЫ, руб/кв.м/мес

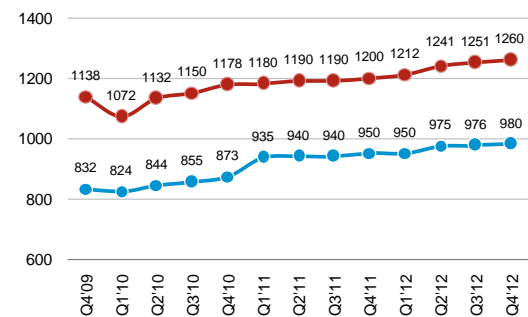
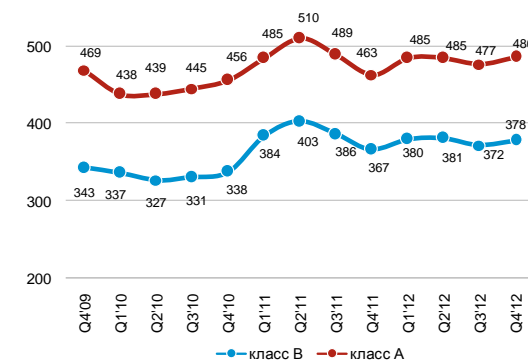


График 4. СТАВКИ АРЕНДЫ, \$/кв.м/год



Ставки аренды включают эксплуатационные расходы, не включают НДС

- Совокупная доля свободных площадей снизилась до 9,1% (14,2% – в классе А; 7,0% – в классе В) по сравнению с ситуацией на начало 2012 г. (14,2%).
- При этом, если не учитывать объекты, введенные во 2-м полугодии 2012 г., доли свободных площадей составляют: в классе А – 10,4%, в классе В – 4,6%.
- Несмотря на большой объем ввода офисных площадей во 2-м полугодии 2012 г., средний уровень свободных площадей на рынке снизился, что свидетельствует о росте активности со стороны арендаторов.

СПРОС, КРУПНЫЕ СДЕЛКИ

- По итогам 2012 г. отмечается увеличение количества сделок по аренде крупных помещений (от 1 000 кв. м). Так, по нашим данным, в 2012 г. было заключено более 10 сделок по аренде офисов площадью более 2 000 кв.м.
- В 2012 г. было заключено несколько крупных сделок по аренде офисных зданий целиком:
 - компания «ГазпромИнвест Запад» арендовала бизнес-центр «Юпитер-1» в составе комплекса «Аэропорт Сити» общей площадью около 10 000 кв.м;
 - IT компания JetBrains арендовала бизнес-центр «Universe» на Университетской наб., 7-9-11, корп.5; общая площадь здания – 5 200 кв.м;
 - ОАО «Газпром» арендовало здание бизнес-центра площадью 3 330 кв.м на Лиговском пр., 61, лит.В (консультант сделки – Colliers International).
- Кроме того, было заключено несколько сделок по продаже новых зданий под офис конечным пользователям:
 - здание площадью 17 500 кв.м на пл.Островского, 2 под собственные нужды приобрела компания «Газпром Экспорт»;
 - здания бизнес-центров «Зоолгический 2-4» (Зоологический пер., д. 2-4, общая площадь – 8 200 кв.м) и «Морской 24» (Морской пр., д. 24А, общая площадь – 8 000 кв.м) были проданы на этапе завершения строительства конечным пользователям.

СТАВКИ АРЕНДЫ

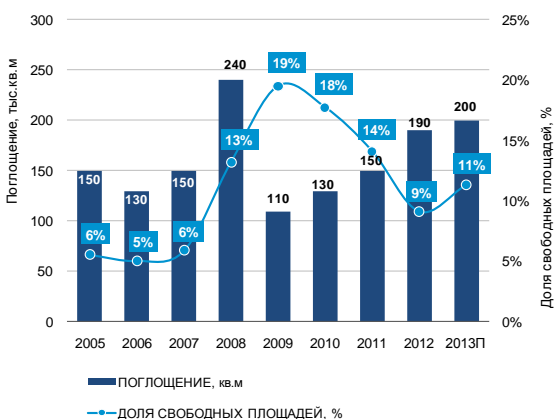
- В 2012 г. отмечен рост ставок в офисах класса А и В в среднем на 7-10% в рублевом выражении в бизнес-центрах, заполненных более чем на 80%. Это объясняется снижением доли свободных помещений, а также наличием небольшого количества новых площадей на рынке.
- В целом по рынку, с начала года рост ставок на офисы класса А и В в рублевом эквиваленте составил около 4%.
- Среднерыночные запрашиваемые арендные ставки на начало 2013 г составляют:
 - в классе А - 1 260 руб. кв. м/мес (\$486 кв.м/год), включая операционные расходы, не включая НДС;
 - в классе В - 980 руб. кв. м/мес (\$378 кв. м/год), включая операционные расходы, не включая НДС.

ТАБЛИЦА 3. Наиболее крупные сделки по аренде офисов в 2012 г.

Здание	Адрес	Класс	Арендатор	Арендуемая площадь, кв. м
«Юпитер»	Стартовая ул., д. 6	А	«ГазпромИнвест Запад»	10 000
«Санкт-Петербург Плаза»	Малоохтинский пр-т, д. 64	А	Sveco	6 000
Конфиденциально	Конфиденциально	А	Конфиденциально	5 800
Universe	Университетская наб., д. 7-9-11	А	Jet Brains	5 200
Sky Trade	Репищева ул., д. 20	В	«Дорпроект»	3 500
Renaissance Forum	Лиговский пр-т, д. 61-63	А	«Газпром»	3 330
Конфиденциально	Конфиденциально	А	Конфиденциально	2 800
«Юпитер»	Стартовая ул., д. 6	А	Конфиденциально	2 500
«Петроконгресс»	Лодейнопольская ул., д. 5	А	Конфиденциально	2 340
«Веда Хаус»	Петроградская наб., д. 20	А	«Газпром Трансгаз»	2 300
Конфиденциально	Конфиденциально	А	Конфиденциально	2 300
«Сенатор», 2-я очередь	17 линия В.О., д. 22/2	А	Конфиденциально	2 150
«Сенатор», 2-я очередь	Большой пр-т В.О., д. 80/2	А	ГК «Город»	2 030

Источник: Санкт-Петербургский Исследовательский Форум, Colliers International

График 4. ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И ПОГЛОЩЕНИЕ НА РЫНКЕ



Источник: Colliers International

ПРОГНОЗЫ, ТЕНДЕНЦИИ

- Арендаторы продолжают улучшать свои условия. Отмечается тенденция к росту сделок по аренде крупных офисов (от 1 000 - 2 000 кв.м).
- По-прежнему, высоким спросом пользуются качественные помещения в бизнес-центрах класса А в центре Санкт-Петербурга.
- На начало 2013 года на рынке отмечается нехватка качественных новых бизнес-центров, в которых можно арендовать крупные блоки. Эта ситуация должна измениться к середине 2013 г., с вводом новых крупных бизнес-центров (как в центре города, так и в других районах: вдоль Московского пр-та, на Охте, в Невском, Кировском районах).
- В 2013 г. ожидается максимальный ввод офисных площадей на послекризисном рынке – около 290 000 кв. м. Мы прогнозируем, что объем поглощения в следующем году составит около 200 000 кв.м, соответственно, в следующем году ожидается рост среднего уровня свободных площадей на рынке до 11-12%.
- Несмотря на большой объемов офисов, заявленных к вводу в 2013 г., уровень арендных ставок в рублевом эквиваленте ожидается стабильным. Это связано как с текущей нехваткой качественных офисов, так и с высоким уровнем ставок аренды, заявляемых девелоперами новых бизнес-центров класса А, которые должны выйти на рынок в 2013 г.
- Продолжается развитие деловой зоны вдоль Московского пр-та, введено в эксплуатацию два крупных объекта, начато строительство новых бизнес-центров.
- В 2013-2014 г. ожидается выход на рынок новых офисных проектов, превосходящих по своим качественным характеристикам существующие бизнес-центры.

ТАБЛИЦА 4. Офисные центры, планируемые к вводу в 2013 г.

№	Название	Адрес	Класс	Арендная площадь, кв.м
1	Leader Tower	Ленинский пр-т, д. 153	А	38 000
2	«Невская Ратуша»	Новгородская ул. / Моисеенко ул. / Детярный пер.	А	34 540
3	«ЭкспоФорум»	Петербургское шоссе	А	20 000
4	«Технополис», 2-я очередь	Пулковское ш., д. 36-38	А	19 400
5	«Ренессанс Правда»	Херсонская ул., д. 12-14	А	18 380
6	«Сенатор», 3-я очередь	ул. Профессора Попова, д. 37	А	16 700
7	«Синоп»	Синопская наб., д. 22	А	10 200
8	«Преображенский»	Литейный пр., д. 26	А	11 400
9	«Осень»	Жукова ул., д. 2, лит. А	А	8 400
10	Стачек 59	Кронштадтская ул., д. 8-16 (Стачек пр-т, д. 59, лит.В)	В	15 750
11	Даль	Крыленко ул. / Дальневосточный пр-т	В	15 000
12	«Луч»	Металлистов пр-т, д. 7	В	13 300
13	«Ренессанс Премиум»	Решетникова ул., д. 14	В	11 850
14	«Базель»	Новгородская ул., д. 23	В	9 500
15	«Крол»	Магнитогорская ул. / Энергетиков пр-т	В	5 400
16	Коли Томчака 21	Коли Томчака ул., д. 21	В	4 800
17	«Континент на Бухарестской»	Бухарестская ул. / Салова ул.	В	4 000
18	«Альпийский»	Альпийский пер., д. 29, лит.А	В	3 400
19	«Москва», 4-я очередь	Александра Невского пл., д. 2 А	В	3 000
20	«Заневский каскад», 3-я очередь	Заневский пр-т / Энергетиков пр-т	В	3 000
21	Савушкина 55	Савушкина ул., д. 55	В	3 000
22	Дровяная 6-8	Дровяная ул., д. 6-8	В	2 240
23	Синопская 66-70	Синопская наб., д. 66-70	В	1 300
Итого				272 560

Источник: Colliers International