

Bright Rich

Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербург, зима-весна 2013

Вопреки слухам о замедлении экономической активности в первых двух кварталах 2013 года, в сезоне зима-весна 2013 компании-арендаторы демонстрировали устойчивый интерес к качественной офисной недвижимости. Драйверами рынка выступали компании телекоммуникационные компании, а также представители финансово-юридической отрасли, активно расширявшие бизнес.

Фактический объем прироста качественных площадей за период зима-весна 2013 оказался ниже ожидаемого из-за незначительных корректировок графиков ввода.

Планируемый прирост объема предложения в сегменте качественной офисной недвижимости составит 191 600 кв.м. или 8,56% от текущего объема представленных на рынке площадей.

Показатели ввода качественных офисных площадей в период с января по май 2013 года включительно.

По итогам сезона зима-весна 2013 (1 января-31 мая) объем качественных офисных площадей А/В+/В на рынке Санкт-Петербурга составил 130 089 кв.м. При этом объем ввода новых площадей снизился на 73,85% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 14 800 кв.м.

Снижение темпов связано, в том числе, с незначительными изменениями

в графиках сдачи объектов в эксплуатацию, привязанных к завершению ремонтных работ якорными арендаторами. Таким образом, ожидаемый объем ввода новых площадей в сезоне лето-осень 2013 увеличится за счет объектов, находящихся на стадии завершения ремонтных работ.

Табл.1. Бизнес центры, введенные в эксплуатацию в Санкт-Петербурге в сезоне зима-весна 2013.

Название	Расположение	Класс	Общая площадь, кв.м.	Инвестор/Девелопер
Мегапарк	ул. Заставская д. 22	В	11 800	Мегапарк
Москва	пл. А.Невского д.2	В	3 000	Адамант

Общая объем введенных в эксплуатацию офисных помещений в аналогичном периоде прошлого года составил 56 600 кв.м, из них 70,67% или 40 000 кв.м составили площади класса А (БЦ «Сенатор» на 17-й линии ВО, БЦ «Сенатор» на Большом проспекте, БЦ «Универс») и 16 600 кв.м класса В (БЦ «Русские самоцветы», БЦ «Кацус»). Офисные площади класса В+ не вводились в эксплуатацию.

Показатели поглощения качественных офисных площадей в период с января по май 2013 года включительно.

Общий объем поглощения качественных офисных площадей класса в Санкт-Петербурге за период январь-май 2013 составил 40 800 кв.м., из них на ключевые сделки пришлось 37 230 кв.м против 15 000 кв.м за аналогичный период прошлого года.

Структура поглощения характеризуется тенденцией арендаторов к улучшению качества используемых офисных площадей. Так, помещения класса А оказались наиболее востребованными – их доля в общем объеме поглощения составила 68,6% или 28 000 кв.м.

Основными драйверами роста показателей поглощения были потребности расширения и бизнеса компаний-арендаторов.

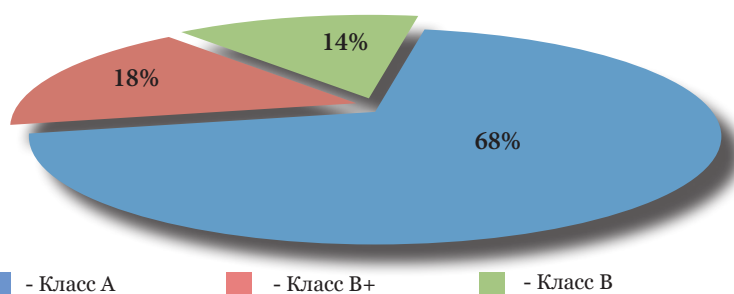


Диаграмма.1. Структура поглощения качественных офисных помещений, январь-май 2013 (кв.м.)

Наиболее крупные сделки аренды на рынке качественной офисной недвижимости класса А/В+/В в Санкт-Петербурге, январь-май 2013

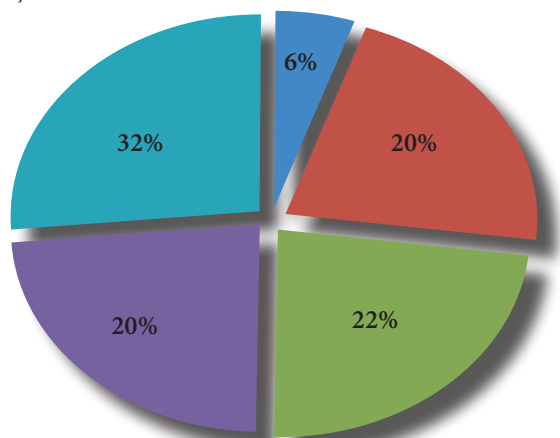
Бизнес-центр	Класс	Арендатор	Арендваемая площадь, кв.м	Брокер
Песочная 42	В+	ЛОЭСК	3 600	Без брокера
Renaissance Pravda	А	Конфиденциально	3 280	Без брокера
Москва	В	Интер Медиа	3 000	Colliers
Renaissance Pravda	А	Mail Group	2 100	East Real
Парадный квартал	А	Единые решения	2 000	Ай Би Групп
Доминат	В	Группа компаний Danone в России	1 900	Без брокера
Заозерная Технопарк	В	Конфиденциально	1 800	East Real
Renaissance House	А	Газпром Бизнес-Сервис	1 600	Без брокера
ЛиговЪ	В	Всеволожский мясокомбинат	1 300	Без брокера
Technopolis	А	Мейнтекс	1 200	JLL
Санкт-Петербург Плаза	А	ВРК	1 200	Без брокера
Аэроплаза	А	SGS Vostok	1 150	Без брокера
Сенатор	В+	ГазпромМарин Бункер	1 100	Без брокера
Зима	А	Конфиденциально	1 100	Без брокера
Невский Плаза	А	DeAUra	900	Bright Rich
Maxima	В+	Петрохолдинг	700	Без брокера
Фаберже	А	ВТБ Страхование	700	East Real
Санкт-Петербург Плаза	А	Хэтч Инжиниринг Консалтинг	700	East Real
Доминат	В	Кельник	700	Без брокера
Вант	В	Энергоинвест	680	Без брокера
Зима	А	Nikken	600	Bright Rich
Quattro Corti	А	Gazprom Neft Middle East	600	Без брокера

Русские Самоцветы	B	Parabola group	560	Без брокера
Renaissance Plaza	A	Electronic Arts	550	Без брокера
Сенатор	A	ГорКапСтрой	550	Без брокера
Renaissance House	B+	ГУП "ГУИОН"	480	Без брокера
Renaissance Premium	A	Фойт Пэйпер Текнолоджи Раша	460	Maris Propertis
Санкт-Петербург Плаза	A	ЭСАБ	350	East Real
Бенуа	A	Леорса	300	Без брокера
Зима	A	Idele	300	Без брокера
Дом Зингера	A	Конфиденциально	230	Без брокера
Северная Столица	A	Конфиденциально	210	Без брокера

Табл.2. Наиболее крупные сделки аренды на рынке качественной офисной недвижимости класса А/В+/В в Санкт-Петербурге, январь-май 2013

Наиболее востребованным форматом поглощения среди ключевых сделок составили блоки более 2000 кв.м – на них пришлось 30% всех сделок в сезоне зима-весна 2013. Наименьший интерес арендаторы проявили к офисным помещениям площадью менее 500 кв.м – на долю таких сделок пришлось всего 6% от объема поглощенных площадей.

Диаграмма.2. Наиболее востребованные форматы офисных площадей.



Более 2 000 кв.м. (32%)
от 501 до 1 000 кв.м. (20%)
от 1 501 до 2 000 кв.м. (20%)
Менее 500 кв.м. (6%)
от 1 001 до 1 500 кв.м. (22%)

Наиболее активно поглощали качественные офисные площади представители IT и медиа-кластера, а также компании, предоставляющие финансовые, юридические и разного рода B2B услуги. Доля таких арендаторов в структуре поглощения составила по 22%.

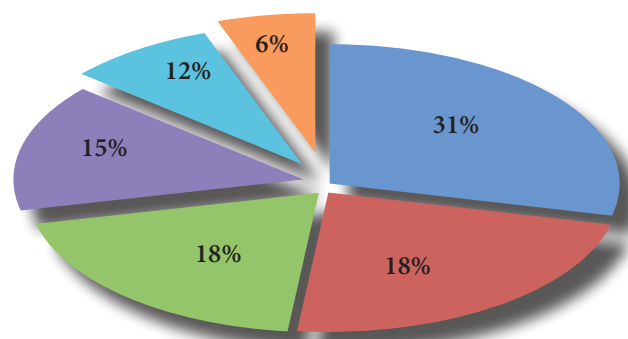
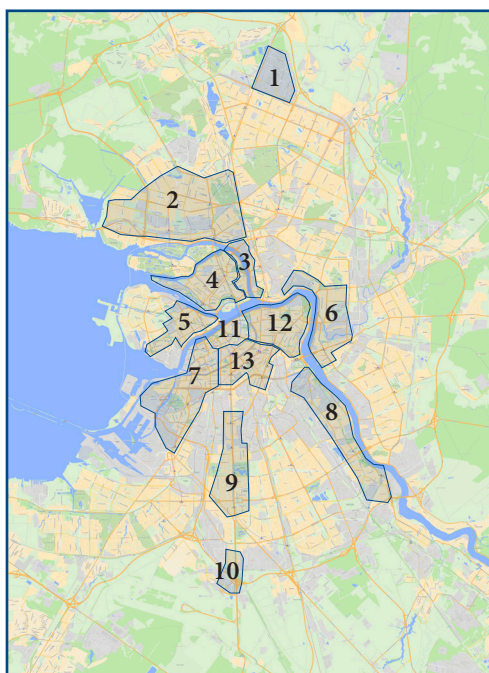


Диаграмма.3. Распределение общего объема сделок по профилю арендаторов.

Производство (18%)
Нефть/ Газ (12%)
Другие (31%)
Услуги B2B / Консалтинг / Юристы / Страхование (18%)
Телекоммуникации / IT / Медиа (15%)
Девелопмент / Строительство (6%)



Динамика арендных ставок и вакантных площадей на качественных офисных объектах в период зима-весна 2013 года.

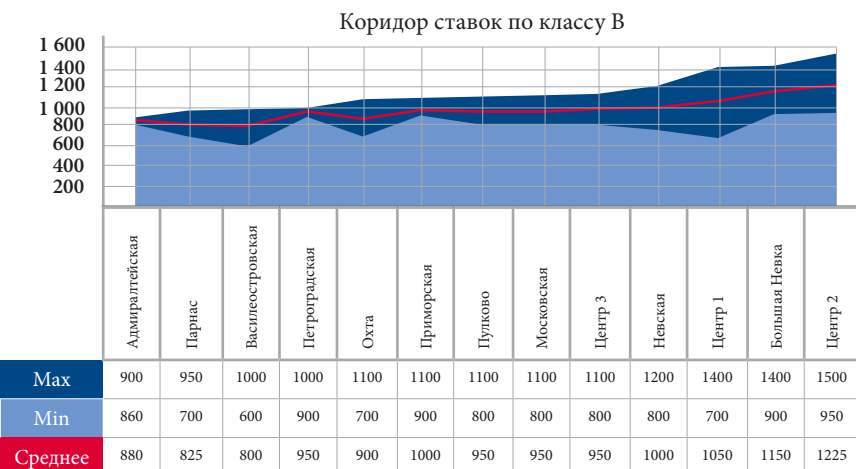
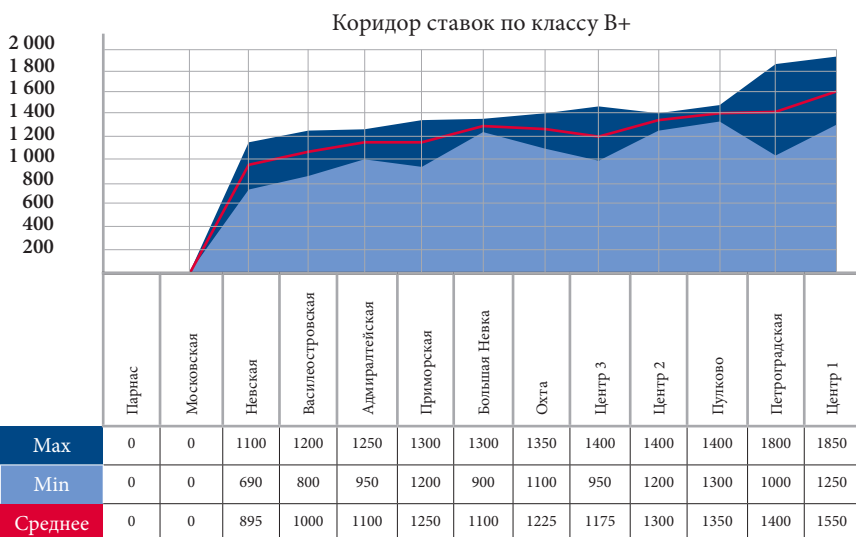
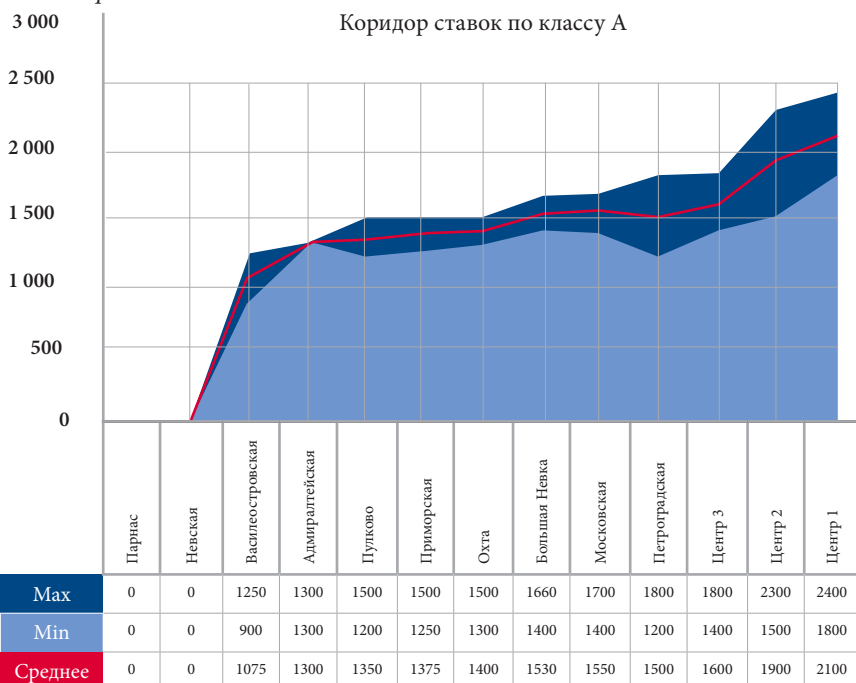
На основе анализа показателей деловой активности, инвестиционной привлекательности объектов недвижимости и иных коммерческих индикаторов консультанты компании Bright Rich разработали карту деловых зон города, отличную от административного деления на районы.

1. Парнас
2. Приморская
3. Большая Невка
4. Петроградская
5. Василеостровская
6. Охта
7. Адмиралтейская
8. Невская
9. Московская
10. Пулковое
11. Центр 1
12. Центр 2
13. Центр 3

Ожидается наиболее высокие ставки аренды демонстрируют офисные помещения класса А в деловых зонах Центр 1 и Центр 2.

Рис.1. Карта деловых зон города

Табл.3. Коридоры ставок по классам А, В+ и В, распределенные по деловым зонам города.



Соотношение средних цен по классам и деловым зонам

Класс А	Класс В+	Класс В	Деловая зона
1 300	1 100	880	Адмиралтейская
1 530	1 250	1 150	Большая Невка
1075	1000	800	Василеостровская
1550	---	950	Московская
---	895	1000	Невская
1400	1225	900	Охта
---	---	825	Парнас
1 500	1 400	950	Петроградская
1 375	1 100	1 000	Приморская
1 350	1 350	950	Пулково
2 100	1 550	1 050	Центр 1
1 900	1 300	1 225	Центр 2
1 600	1 175	950	Центр 3

Наименьшие колебания арендных ставок за первые пять месяцев 2013 года продемонстрировали объекты класса А (+5%), в то время как объекты класса В претерпели наиболее значительные изменения в стоимости (+8%).

Текущий объем предложения качественных офисных площадей

По состоянию на конец июня 2013 общий объем предложения на рынке качественных офисных помещений Санкт-Петербурга составляет 130 089 кв.м или 5,09% от общего объема имеющихся на рынке качественных офисных помещений. Общий объем представленной на рынке качественной офисной недвижимости с учетом поглощенных площадей составляет 2 553 800 кв.м.

Большая часть предложения (53%) представлена классом А, максимальный объем которого сконцентрирован в деловой зоне Московская (43,2% от общего объема вакантных площадей данного класса).

Диаграмма.3. Объем вакантных площадей по классам, всего по городу

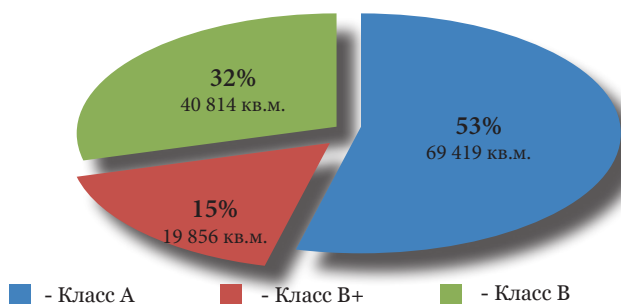


Диаграмма.4. Объем вакантных площадей по деловым зонам города (Класс А)

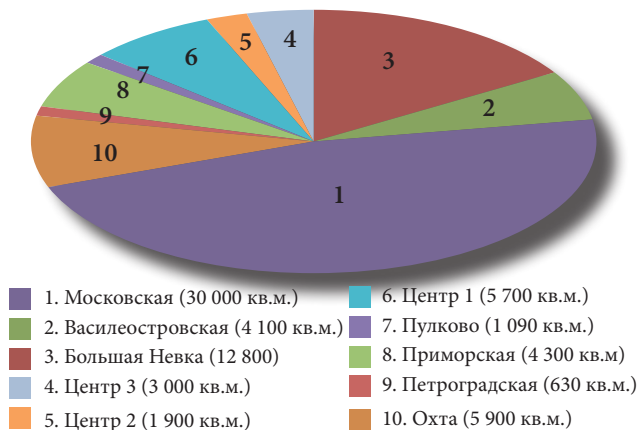
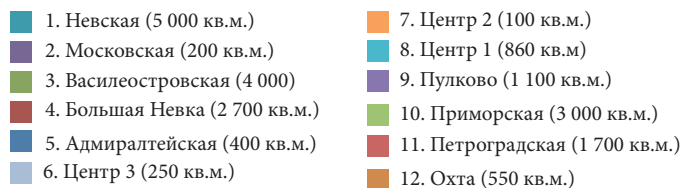
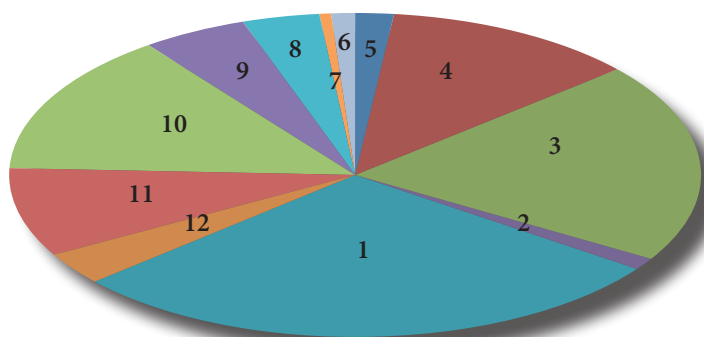


Диаграмма.5. Объем вакантных площадей по деловым зонам города (Класс В+)



В настоящее время на рынке качественных офисных площадей отсутствуют предложения в классе А в деловых зонах Невская и Парнас, а также в классе В+ в деловой зоне Парнас.

Перспективы рынка качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга

Ожидаемый рост предложения в сегменте качественной складской недвижимости класса А/В+/В до конца 2013 года составит 8,56% от уже имеющихся на рынке площадей за счет введения в эксплуатацию новых бизнес центров.

Всего до конца 2013 года планируется ввести в эксплуатацию 191 600 кв.м. качественных офисных площадей классов А/В+/В.

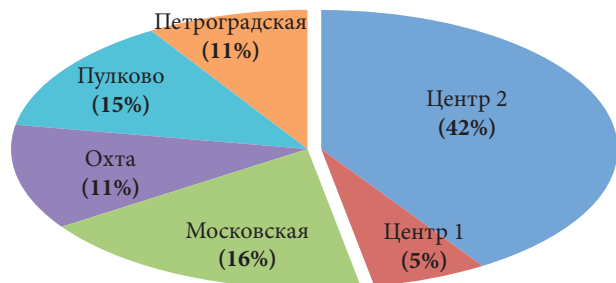
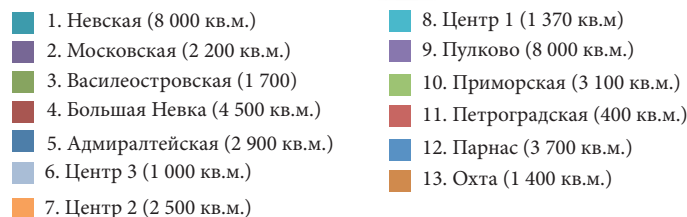
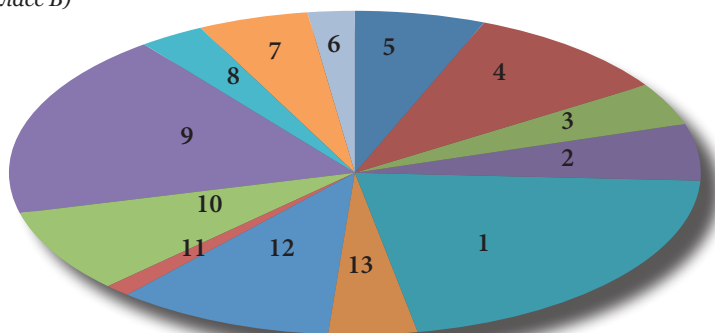


Диаграмма.6. Объем вакантных площадей по деловым зонам города (Класс В)



Стоит отметить, что 47% запланированных к вводу площадей расположено в Центральном районе, а 42% (81 000 кв.м.) сконцентрировано в деловой зоне Центр 2.

Увеличение концентрации качественных офисных площадей и их последующее заполнение в деловой зоне Центр 2 усилит конкуренцию между бизнес-центрами и значительно повысит нагрузку на дорожную инфраструктуру и ухудшит транспортную доступность района. При этом большинство вводимых объектов не сможет обеспечить арендаторов достаточным количеством парковочных мест, в то время как наличие парковки и транспортная доступность являются важным критерием при выборе офиса. По оценкам аналитиков консалтинговой компании Bright Rich, в дальнейшем, данная ситуация может изменить ценовую политику ряда собственников.

Табл.5. Бизнес центры, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2013 году.

Бизнес-Центр	Адрес	Класс	Общая площадь, кв.м.	Деловая Зона
Renaissance Pravda	ул. Херсонская д.12	А	19 000	Центр 2
Sinop	Синопская наб. д.22	А	13 000	Центр 2
Renaissance Premium	ул. Решетникова д. 14	В+	13 600	Московская
У Красного Моста	наб. р. Мойки д. 73	А	10 100	Центр 1
Фаберже	Литейный пр. д. 26	А	11 300	Центр 2
Осень	Свердловская наб. д. 44	А	6 700	Охта
Электро	Московский пр. д. 156	А	16 700	Московская
Технополис	Пулковское шоссе д. 40	А	22 000	Пулково
Невская Ратуша	Дегтярный пер. д.3	А	37 900	Центр 2
Русские Самоцветы	пл. Карла Фаберже д. 8	В+	15 000	Охта
Альфа	Пулковское шоссе д. 19	В	6 000	Пулково
Великан Парк	Александровский Парк д. 4	В+	2 000	Петроградская
Сенатор	ул. Попова д.37	А	18 300	Петроградская

ДЕПАРТАМЕНТ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Тел.: +7 (812) 313 29 36 доб. 101
+7 (495) 646 13 66 доб. 101

E-MAIL: INFO@BRIGHTRICH.CO.UK

ДЕПАРТАМЕНТ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ УСЛУГ.

Тел.: +7 (812) 313 29 36 доб. 100
+7 (495) 646 13 66 доб. 100

E-MAIL: INFO@BRIGHTRICH.CO.UK

В отчете рассматриваются только офисные площади класса А/В+/В согласно классификации Bright Rich | CORAFAC INTERNATIONAL и арендные сделки с ними. Данные офисным площадям класса С и ниже не являются предметом оценки в данном отчете.

Данные по офисной недвижимости в отчете приводятся на основе классификации офисных помещений Bright Rich | CORAFAC INTERNATIONAL. Образец классификации вы можете запросить у консультанта.

Этот отчет является публикацией обобщенного характера, приведенные данные могут иметь погрешности. Информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Bright Rich | CORAFAC INTERNATIONAL в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Bright Rich | CORAFAC INTERNATIONAL как источника данных.

