

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА КАЧЕСТВЕННОЙ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, I-ОЕ ПОЛУГОДИЕ 2014

РЕЗЮМЕ:

По итогам первого полугодия 2014 года (период 01.01.2014 – 30.06.2014) рынок качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга продемонстрировал следование запланированным темпам роста.

По состоянию на конец июня 2014 года в эксплуатацию было введено 10 бизнес центров классов А/В+/В общей площадью 88 900 кв.м. Основной объем ввода (32 200 кв.м. или 36,22%) пришелся на Московский район. В стадии активного строительства находятся еще 16 объектов общей площадью 177 355 кв.м.

Объем арендованных качественных офисных площадей за первое полугодие 2014 года составил не менее 72 588 кв.м. При этом наиболее востребованными оказались помещения класса А.

Лидерами по общему объему аренды стали Московский (38% сделок) и Центральный районы (14% сделок) города.

Драйверами рынка выступали торгово-производственные компании и представители телекоммуникационной и IT-отрасли, на долю которых пришлось 35,48% от общего объема аренды.

Одним из лидеров рынка качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга стала компания Bright Rich | CORFAC International – при участии ее консультантов было проведено 21% ключевых сделок первого полугодия.

По оценкам компании Bright Rich | CORFAC International, до конца 2014 года рынок качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга ждет увеличение конкуренции между бизнес-центрами и общее изменение ценовой политики.

Показатели ввода качественных офисных площадей в первом полугодии 2014 г.

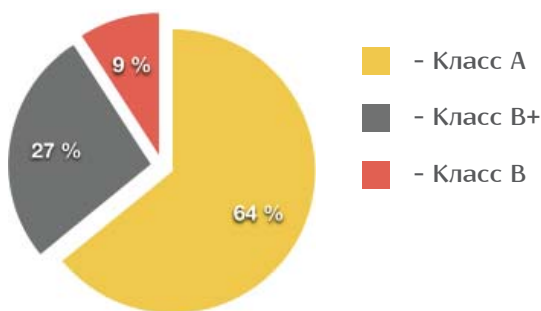
По итогам первого полугодия 2014 г. на рынок качественных офисных площадей класса А/ В+/ В было введено 10 новых объектов.

Объем ввода новых площадей составил 88 900 кв.м., из них 64,11% (57 000 кв.м.) пришлось на бизнес-центры класса А. Доля класса В+ в общем объеме ввода составила 26,77 % (23 800 кв.м.), а на класс В пришлось 9,11% новых площадей (8 100 кв.м.)

Таблица 1. Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в Санкт-Петербург в первом полугодии 2014 г.

	БЦ	Общая площадь	Класс	Адрес	Район
1	Лукойл	18 600	A	Аптекарская наб., 14	Петроградский район
2	Electro	15 700	A	Московский пр., 156	Московский район
3	Eightedges	11 900	A	Малоохтинский пр., 45	Красногвардейский район
4	Pulkovo Star	9 900	B+	Пулковское ш., 28	Московский район
5	Политехнический	9 100	B+	Гжатская ул., 21	Калининский район
6	Сенатор	6 800	A	Большая Пушкарская, 22	Петроградский район
7	Московский 94	6 600	B	Московский пр., 94	Московский район
8	Заневский каскад 3	4 800	B+	Заневский проспект, 71	Красногвардейский район
9	Лиговский 6	4 000	A	Лиговский пр., д. 6	Центральный район
10	Финский 4	1 500	B	Финский пер., д. 4	Выборгский район

Диаграмма 1. Структура ввода офисных площадей в г. Санкт-Петербург по классам в первом полугодии 2014 г.



Наиболее крупные сделки на рынке качественной офисной недвижимости (класс А/В+/В)

Основной тенденцией рынка аренды качественных офисных площадей было стремление компаний-клиентов оптимизировать затраты. При этом большая часть компаний, совершивших арендные сделки с целью оптимизации затрат, повысили класс или качество арендуемых помещений. Данная тенденция сохраняется с прошлого года, когда доля подобных сделок в структуре поглощения доходила до 50%. Общий объем аренды

составил 71 381 кв.м., при этом наиболее востребованными оказались качественные офисные площади в Московском (38% площадей) и Центральном районах (14% площадей).

Диаграмма 2. Структура аренды по районам, первое полугодие 2014 г.

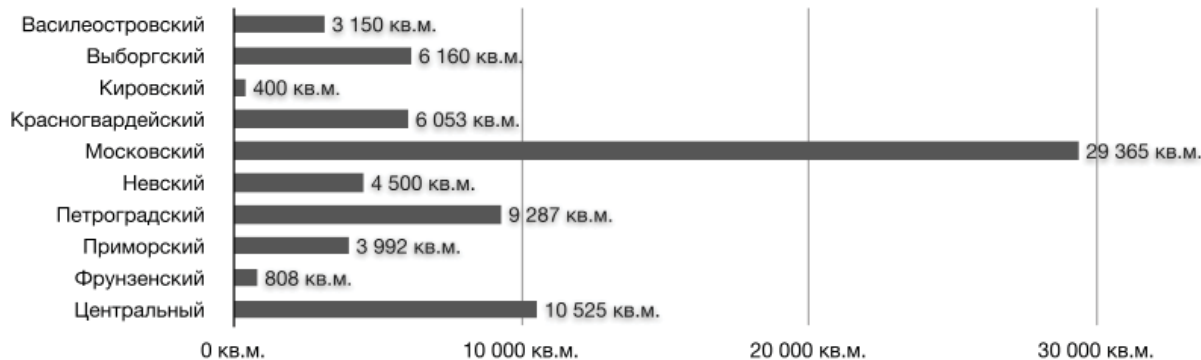


Таблица 2. Ключевые сделки на рынке офисной недвижимости за первое полугодие 2014 г.

№	БЦ	Класс	Название	Площадь	Район	Деловая зона	Брокер	Профиль
1	БЦ Electro	A	Газпром	15 700	Московский	Московская	без брокера	Нефть / Газ
2	БЦ Сенатор, ул. Попова	A	ФосАгро	3 500	Петроградский	Петроградская	без брокера	Торговля / Производство
3	БЦ Золотая Долина	A	M-Стайл	3 000	Красногвардейский	Охта	East Real	IT / Media / Телекоммуникации
4	БЦ Альбион	B	Сфера-A	2 700	Центральный	Центр 2	без брокера	Торговля / Производство
5	БЦ Полевая Собиrowsкая	B	ЭталонПроект	2 600	Приморский	Приморская	Bright Rich	Строительство / Девелопмент
6	БЦ Гренадерский	B+	Банк Хоум Кредит	2 000	Выборгский	Большая Невка	Bright Rich	Банк
7	БЦ Кантимировский	C	РЖД (Северо-Западная пригородная пассажирская компания)	2 000	Петроградский	Большая Невка	без брокера	Образовательное учреждение / Гос. компании / Соц. организации
8	Конфиденциально	B	ТД Эра	2 000	Московский	Московская	без брокера	Торговля / Производство
9	БЦ У Ростральных Колонн	A	ЗАО ПМП	1 900	Василеостровский	Василеостровская	Bright Rich	Дизайн / Архитектура / Проектирование
10	БЦ Пирамида	B	Энерго Вектор	1 500	Московский	Московская	без брокера	Строительство / Девелопмент
11	БЦ Технополис	A	A+ Development	1 360	Московский	Пулково	Bright Rich	Строительство / Девелопмент
12	БЦ Красная Заря	C	Уралсиб Страхование	1 200	Выборгский	Большая Невка	Knight Frank	Услуги B2B / Консалтинг / Юристы / Страхование
13	БЦ Максима	B	Диалог IT	1 200	Выборгский	Большая Невка	NAI Becar	IT / Media / Телекоммуникации
14	БЦ Вант	B	ОборонЭнергоСбыт	1 200	Невский	Невская	без брокера	Торговля / Производство
15	БЦ Технополис	A	CSBI	1 170	Московский	Пулково	East Real	IT / Media / Телекоммуникации
16	БЦ Сенатор, ул. Попова	A	Advisual / Promo Net	1 100	Петроградский	Петроградская	без брокера	IT / Media / Телекоммуникации
17	БЦ R.Pravda	A	Конфиденциально	1 030	Центральный	Центр 2	без брокера	Образовательное учреждение / Гос. компании / Соц. организации
18	БЦ Интеркросс	B	KVS	1 000	Выборгский	Парнас	без брокера	Строительство / Девелопмент
19	БЦ Обухов Центр	B	ВTK	1 000	Невский	Невская	без брокера	Торговля / Производство
20	БЦ Обухов Центр	B	Онега	1 000	Невский	Невская	без брокера	Торговля / Производство
21	БЦ R.Premium	B+	Мирланд	960	Московский	Московская	Maris Propertis	Строительство / Девелопмент
22	БЦ Дом Дельвига	B+	Конфиденциально	929	Центральный	Центр 2	без брокера	другое
23	БЦ Ресо	B+	ЗАО СП.АРМ	900	Приморский	Приморская	Colliers	IT / Media / Телекоммуникации
24	Pulkovo Star	B+	Газпром Газомоторное топливо	900	Московский	Пулково	Maris Propertis	Нефть / Газ
25	Pulkovo Star	B+	Ленгазспецстрой	900	Московский	Пулково	без брокера	Нефть / Газ
26	БЦ Великан Парк	B+	Косметологический центр	800	Петроградский	Петроградская	Bright Rich	Медицина / Фармацевтика
27	БЦ Парадный	A	Газпромнефть	800	Центральный	Центр 2	Maris Propertis	Нефть / Газ
28	H2O	B	Конфиденциально	760	Красногвардейский	вне зоны	без брокера	Транспорт / Логистика
29	БЦ Сенатор, 17ая линия	A	Pharmacologic ACD	750	Василеостровский	Василеостровская	без брокера	Медицина / Фармацевтика
30	БЦ Сенатор, ул. Попова	A	Telko	700	Петроградский	Петроградская	без брокера	IT / Media / Телекоммуникации
31	БЦ Вант	B	Конфиденциально	700	Невский	Невская	без брокера	другое
32	БЦ Санкт-Петербург Плаза	A	MBT	700	Красногвардейский	Охта	без брокера	IT / Media / Телекоммуникации
33	БЦ Вант	B	Люмине	600	Невский	Невская	Knight Frank	Торговля / Производство
34	БЦ Максима	B	Пенсионный Фонд	600	Выборгский	Большая Невка	без брокера	Образовательное учреждение / Гос. компании / Соц. организации
35	БЦ Eco Status	A	Tieto	600	Фрунзенский	Центр 3	без брокера	IT / Media / Телекоммуникации
36	Pulkovo Star	B+	MegaFoods	580	Московский	Пулково	без брокера	Общественное питание
37	НРК	B+	Конфиденциально	550	Центральный	Центр 2	без брокера	Образовательное учреждение / Гос. компании / Соц. организации
38	БЦ R.Pravda	A	Маркет Плэйс	520	Центральный	Центр 2	без брокера	Общественное питание
39	БЦ Итальянская 17	B+	Vlerick	500	Центральный	Центр 1	Knight Frank	Образовательное учреждение / Гос. компании / Соц. организации
40	БЦ Санкт-Петербург Плаза	A	Банк Балтика (Новоплат)	500	Красногвардейский	Охта	без брокера	Финансы / Аудит
41	БЦ Сенатор, 17-ая линия	A	Деньгабанк	500	Василеостровский	Василеостровская	без брокера	Финансы / Аудит
42	БЦ R.Premium	B+	Киберсистемы	500	Московский	Московская	без брокера	IT / Media / Телекоммуникации
43	БЦ Арена Холл	B+	Конфиденциально	497	Петроградский	Петроградская	без брокера	другое
44	БЦ R.Premium	B+	Кежуал Бенуа	470	Московский	Московская	без брокера	другое
45	БЦ Александровский	B+	C-Консалт	440	Центральный	Центр 2	Bright Rich	IT / Media / Телекоммуникации
46	ДЦ Александр Невский	B	МАКС Страхование	439	Красногвардейский	Охта	Bright Rich	Услуги B2B / Консалтинг / Юристы / Страхование
47	БЦ Пулково Скай	B+	Конфиденциально	419	Московский	Пулково	Bright Rich	Торговля / Производство
48	БЦ Таврический	C	Комитет по экономической политике и стратегическому планированию	400	Центральный	Центр 2	без брокера	Образовательное учреждение / Гос. компании / Соц. организации
49	БЦ Балтика	B	Конфиденциально	400	Кировский	Адмиралтейская	без брокера	другое
50	БЦ Технополис	A	ТрансНефть	380	Московский	Пулково	Maris Propertis	Нефть / Газ
51	БЦ Сенатор, Красноармейская	A	Доркомплекс	365	Центральный	Центр 3	без брокера	Дизайн / Архитектура / Проектирование
52	БЦ R.Pravda	A	Дет Нордские Веритас	360	Центральный	Центр 2	без брокера	Нефть / Газ
53	НРК	B+	Конфиденциально	350	Центральный	Центр 2	без брокера	Образовательное учреждение / Гос. компании / Соц. организации
54	БЦ Фаберже	A	Барс Керамика	346	Центральный	Центр 2	Bright Rich	Торговля / Производство
55	БЦ Фаберже	A	Тест Северо-Запад	310	Центральный	Центр 2	Astera	IT / Media / Телекоммуникации
56	БЦ Авантаж	B+	Русские Традиции	292	Приморский	Приморская	без брокера	Общественное питание
57	БЦ R.Hall	A	Revada Neva	273	Центральный	Центр 2	East Real	Торговля / Производство
58	БЦ Сенатор, ул. Попова	A	Ficha	270	Петроградский	Петроградская	без брокера	Торговля / Производство
59	БЦ Сенатор, ул. Попова	A	NetCracker	270	Петроградский	Петроградская	без брокера	IT / Media / Телекоммуникации
60	БЦ R.Premium	B+	Конфиденциально	269	Московский	Московская	без брокера	Торговля / Производство
61	Pulkovo Star	B+	Конфиденциально	250	Московский	Пулково	Maris Propertis	другое
62	БЦ Санкт-Петербург Плаза	A	Ньютон	250	Красногвардейский	Охта	без брокера	другое
63	БЦ R.Premium	B+	Элтэкс	247	Московский	Московская	без брокера	IT / Media / Телекоммуникации
64	БЦ Owentall History	B	Фруктовая Лавка	230	Центральный	Центр 3	Bright Rich	Торговля / Производство
65	БЦ Eco Status	A	Нурминен Лоджистикс	208	Фрунзенский	Центр 3	Bright Rich	Транспорт / Логистика
66	БЦ Eightedges	A	IMCD Russia	204	Красногвардейский	Охта	Knight Frank	Торговля / Производство
67	БЦ Золотая Долина	A	Kuda.Go	200	Красногвардейский	Охта	Bright Rich	IT / Media / Телекоммуникации
68	БЦ Miller Center	B	Гидроспецпроект	200	Приморский	Приморская	Biz Cen	другое
69	БЦ Парадный	A	Конфиденциально	195	Центральный	Центр 2	Bright Rich	Строительство / Девелопмент
70	БЦ R.Premium	B+	Martineх	160	Московский	Московская	без брокера	Торговля / Производство
71	БЦ Сенатор, ул. Попова	A	MTU Friedrichshafen GmbH	150	Петроградский	Петроградская	без брокера	Торговля / Производство
72	БЦ R.Hall	A	Благо	127	Центральный	Центр 2	Bright Rich	другое
73	БЦ R.Center	B	Мед Престиж	108	Выборгский	вне зоны	без брокера	Медицина / Фармацевтика
74	БЦ Tempo	B+	ПСГ Система	100	Центральный	Центр 2	Bright Rich	Торговля / Производство



Bright Rich | CORFAC International
 Россия, 199106, Санкт-Петербург,
 Средний проспект В.О., д.88, 5 этаж
 тел.: +7 (812) 313 61 62
 тел./факс: +7 (499) 426 24 40

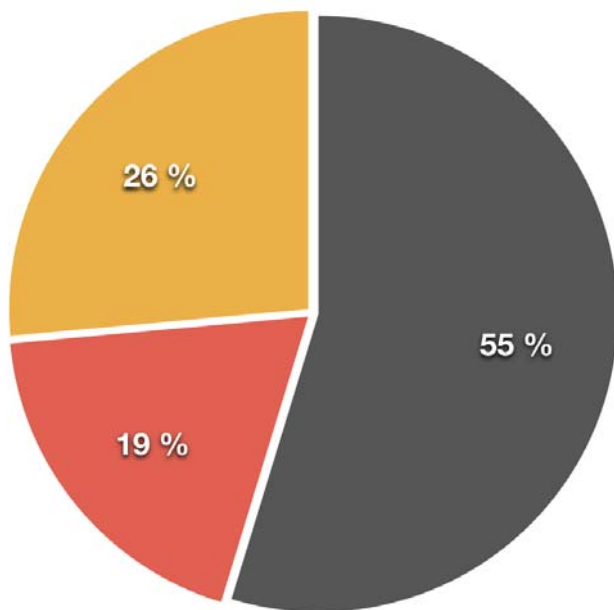
Bright Rich | CORFAC International
 Russia, 199106, St. Petersburg,
 Sredny pr. VO, d.88, 5th Floor
 tel.: +7 (812) 313 61 62
 tel. / fax: +7 (499) 426 24 40



www.brightrich.ru

BROKER¹
 right

Диаграмма 3. Структура аренды качественных офисных площадей по классам, первое полугодие 2014 г.

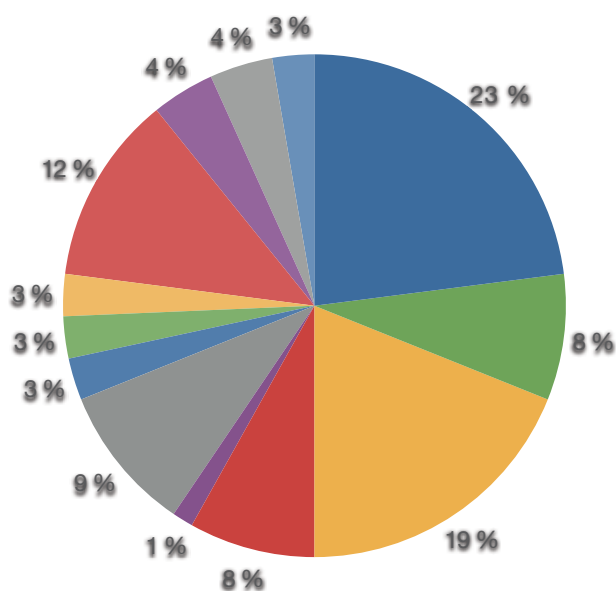


■ - Класс А ■ - Класс В+ ■ - Класс В

телекоммуникационной и IT-отрасли. Объем арендованных ими площадей составил 35,48% от общего объема аренды. Компании нефтегазовой отрасли совершили меньшее по сравнению с предыдущими периодами количество сделок (8,10% от общего количества сделок), но при этом арендовали 26,23% площадей.

Представители остальных сфер деятельности проявили одинаково стабильный уровень активности.

Диаграмма 4. Распределение общего количества сделок по профилю арендаторов



- - Торговля / Производство
- - Нефть / Газ
- - IT / Media / Телекоммуникации
- - Строительство / Девелопмент
- - Банк
- - Образовательное учреждение / Гос. компании / Соц. организации
- - Дизайн / Архитектура / Проектирование
- - Услуги B2B / Консалтинг / Юристы / Страхование
- - Финансы / Аудит
- - другое
- - Общественное питание
- - Медицина / Фармацевтика
- - Транспорт / Логистика

Традиционно наиболее востребованными у крупных арендаторов оказались помещения класса А (37 738 кв.м.), на долю которых в числе ключевых сделок пришлось 51,98% арендованных площадей.

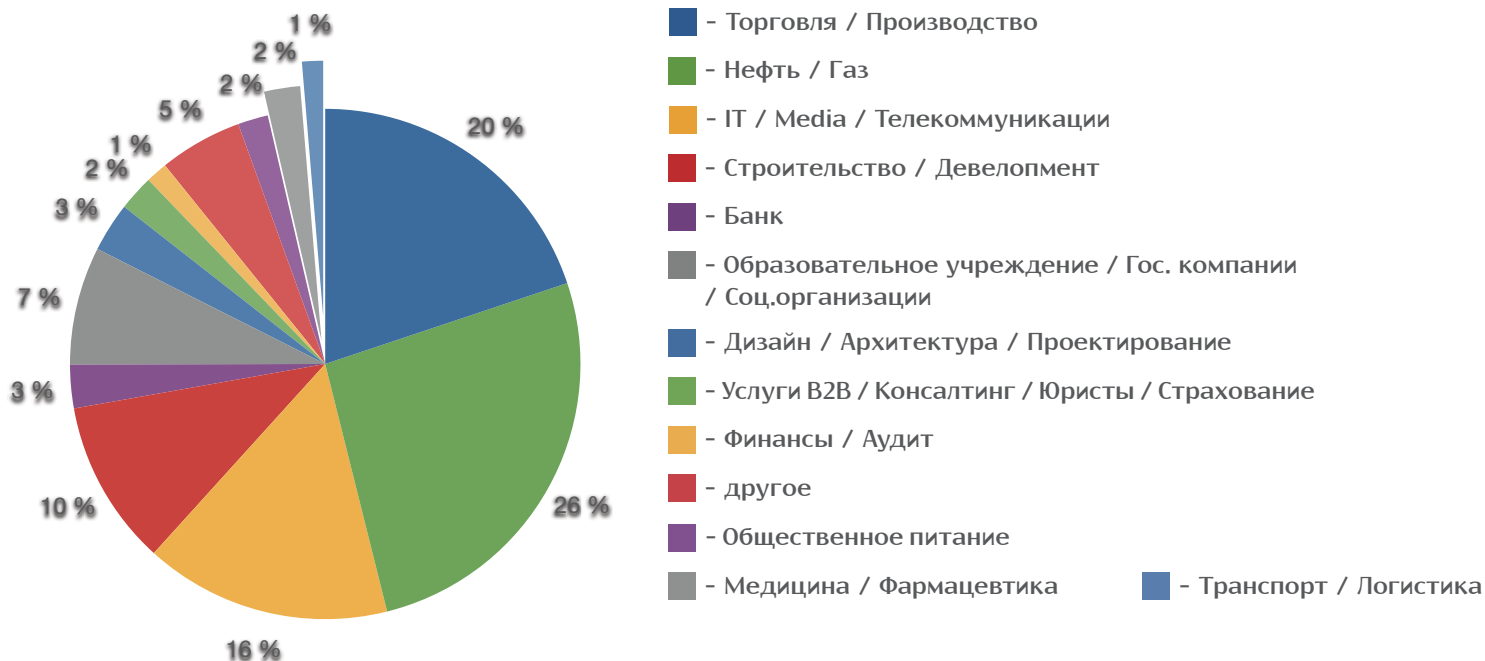
Наиболее востребованным форматом аренды в первом полугодии 2014 г. стали, блоки до 500 кв.м.: на них пришлось 48,64% объема сделок (36 из 74), но всего 15,40% арендованных площадей. При этом на пять ключевых сделок с блоками более 2 000 кв.м пришлось 37% сданных площадей.

Наименьший интерес был проявлен к офисным помещениям площадью 1501–2000 кв.м: на долю таких сделок пришлось всего 5,4% от общего количества сделок или 10,88% от общего объема поглощенных площадей.

Наибольшую активность на рынке аренды качественных офисных площадей проявили торгово-производственные компании и представители

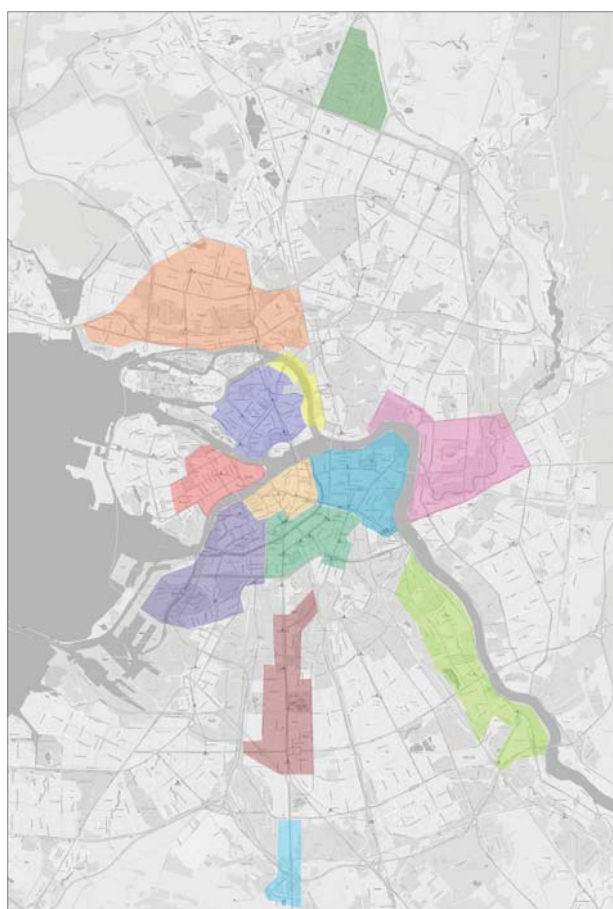


Диаграмма 5. Распределение общего объема площадей сделок по профилю арендаторов



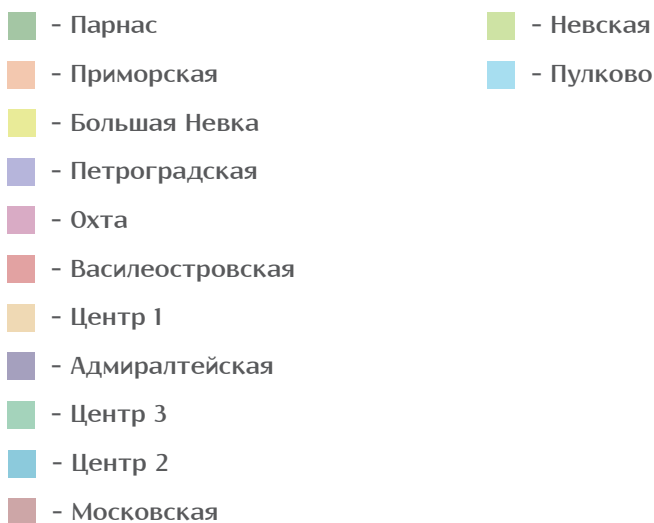
Одним из лидеров рынка качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга в первом полугодии 2014 года стала компания Bright Rich | CORFAC International – при участии ее консультантов было проведено 21% ключевых сделок.

Динамика арендных ставок и вакантных площадей на качественных офисных объектах в первом полугодии 2014 г.



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

Рис. 1 Карта деловых зон города, данные компании Bright Rich | CORFAC International



Bright Rich | CORFAC International
 Россия, 199106, Санкт-Петербург,
 Средний проспект В.О., д.88, 5 этаж
 тел.: +7 (812) 313 61 62
 тел./факс: +7 (499) 426 24 40

Bright Rich | CORFAC International
 Russia, 199106, St. Petersburg,
 Sredny pr. VO, d.88, 5th Floor
 tel.: +7 (812) 313 61 62
 tel. / fax: +7 (499) 426 24 40

Таблица 3. Коридоры ставок по классам A/B+/B, распределенные по деловым зонам Санкт-Петербурга по состоянию на конец первого полугодия 2014 г.

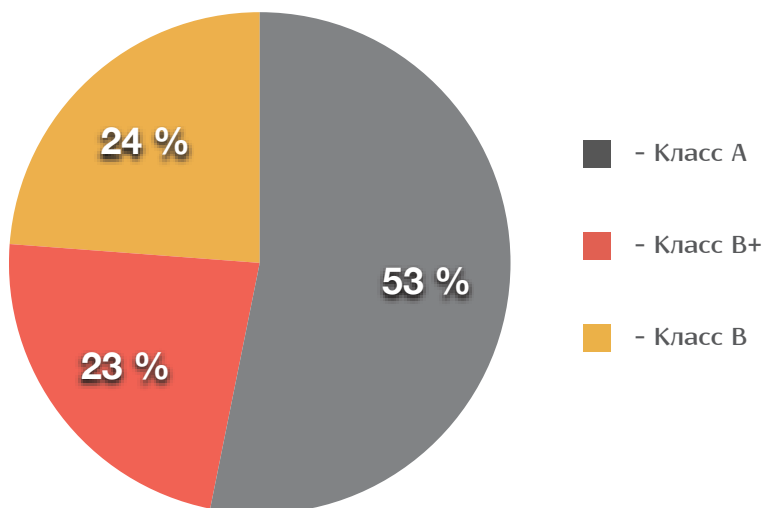
Деловая Зона	Класс	Минимальные ставки	Максимальные ставки
адмиралтейская	A	1 300	1 350
	B+	950	950
	B	700	920
большая невка	A	1 000	1 850
	B+	750	1 400
	B	850	1 200
василеостровская	A	1 100	1 700
	B+	900	1 400
	B	700	1 100
вне зоны	A	1 350	1 350
	B+	750	1 300
	B	750	1 200
московская	A	1 400	1 700
	B+	1 000	1 000
	B	750	1 350
невская	A	-	-
	B+	750	1 100
	B	800	1 300
охта	A	800	1 500
	B+	1 100	1 300
	B	800	1 300
петроградская	A	1 300	2 100
	B+	1 100	1 500
	B	800	1 200
приморская	A	1 600	1 600
	B+	850	1 300
	B	850	1 200
пулковое	A	1 400	1 700
	B+	1 400	1 500
	B	800	1 100
центр 1	A	1 500	2 000
	B+	1 200	2 800
	B	1 050	3 000
центр 2	A	1 300	2 000
	B+	1 100	1 800
	B	1 000	1 600
центр 3	A	1 000	1 600
	B+	800	1 400
	B	1 500	1 550

Указанные цены соответствуют предложениям по качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга, представленным на рынке на момент подготовки аналитического исследования. Фактические ставки по заключенным договорам аренды могут отличаться на 10-20% от заявленных.

Текущий объем предложения качественных офисных площадей*

По состоянию на начало июля 2014 г. общий объем предложения на рынке офисной недвижимости в сегменте бизнес-центров класса A/B+/B в Санкт-Петербурге составляет 202 930 кв.м.

Диаграмма 7. Объем вакантных офисных площадей по классам (по состоянию на начало второго полугодия 2014 г.)



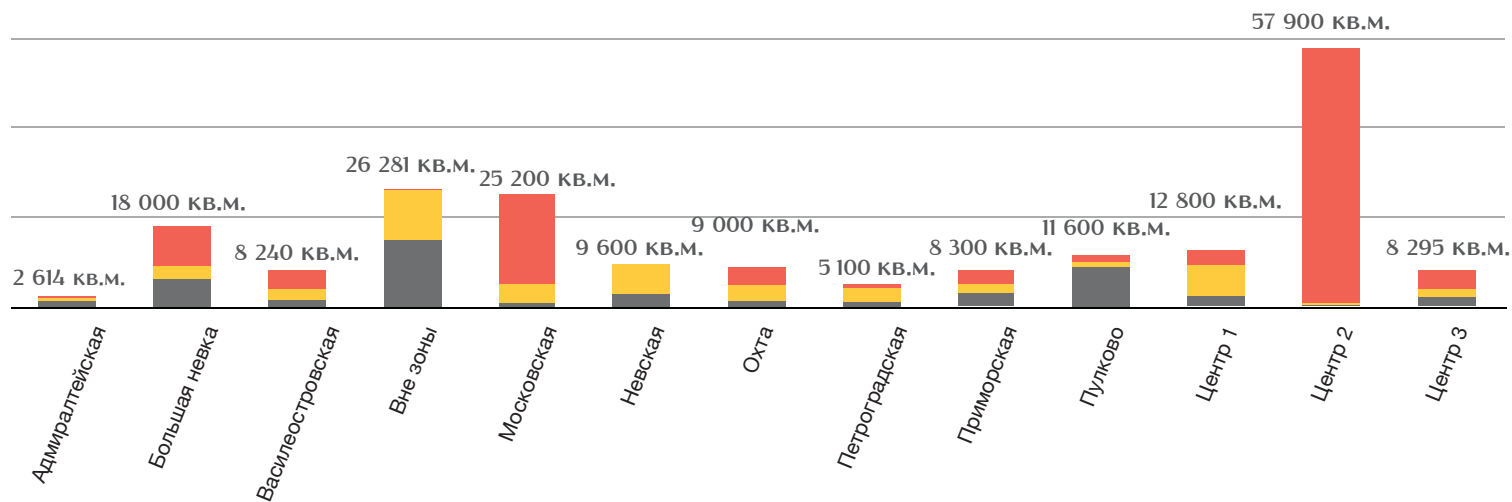
Большая часть предложения (53%), представлена бизнес-центрами класса А и сосредоточена в деловой зоне Центр 2 (57 000 кв.м.). Наименьший объем вакантных площадей классов A/B+/B представлен в деловой зоне Адмиралтейская (2 614 кв.м.)

* Под предложением понимается общий объем вакантных площадей в бизнес-центрах, уже введенных в эксплуатацию (без учета планируемых к вводу).



Диаграмма 8. Объем вакантных площадей по деловым зонам, кв.м

■ - Класс А ■ - Класс В+ ■ - Класс В



Перспективы рынка качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга до конца 2014 года

В ближайшее время планируется ввести в эксплуатацию 16 новых бизнес-центров классов А/В+/В общей площадью 177 355 кв.м. Половина вводимых бизнес-центров будет представлена классом А, при этом общая площадь ввода по классу А составит 107 355 кв.м. Кроме того, на стадии проектирования и подготовки к строительству находятся еще 8 объектов общей площадью около 250 000 кв.м.

Таблица 4. Бизнес-центры, планируемые к вводу

№	БЦ	Общая площадь	Класс	Адрес	Район
1	Тринити	27 000	А	наб. Адмирала Лазарева д. 22	Петроградский район
2	Итальянская 17	7 000	А	Итальянская ул. д. 17	Центральный район
3	Формида	7 600	В+	просп. Уткин, 4а	Красногвардейский район
4	SetlCenter	13 800	В	Ленинский пр-кт, д. 153	Московский район
5	Eco status	5 800	А	Лиговский пр. д. 140	Фрунзенский район
6	Сенатор	8 055	А	ул. Кропоткина д.1	Петроградский район
7	Сенатор	13 600	А	Московский пр., д. 60	Московский район
8	Виктория Плаза	18 000	В+	пл. Победы, 2	Московский район
9	Крюмель хаус	4 800	В	Большая Посадская, д.12	Петроградский район
10	На Царскосельских Холмах	4 000	В	г. Пушкин	Пушкинский район
11	Серебряные Зеркала	2 800	В	ул. Дивинская	Петроградский район
12	Чайковского 29	5 000	В+	ул. Чайковского 29	Центральный район
13	Фландрия	24 400	А	Ташкентской ул., 3	Московский район
14	Экспофорум	20 000	А	Петербургское шоссе, 64/1	Пушкинский район
15	Лахта 2ая очередь	14 000	В+	ул. Оптиков д. 4	Приморский район
16	ОСЗ Теорема	1 500	А	Свердловская наб. 44	Калининский район

Консультанты компании Bright Rich | CORFAC International прогнозируют, что уровень ротации арендаторов сохранится стабильно высоким. Компания Bright Rich | CORFAC International ожидает, что до конца года также будет совершен ряд сделок купли-продажи объектов качественной офисной недвижимости, и несколько знаковых сделок по аренде.

Кроме того, существует высокая вероятность дальнейшего усиления конкуренции среди собственников бизнес-центров. В условиях складывающегося рынка арендатора владельцам бизнес-центров придется проявлять еще большую гибкость в вопросах цены и условий аренды.



Bright Rich | CORFAC International
Россия, 199106, Санкт-Петербург,
Средний проспект В.О., д.88, 5 этаж
тел.: +7 (812) 313 61 62
тел./факс: +7 (499) 426 24 40

Bright Rich | CORFAC International
Russia, 199106, St. Petersburg,
Sredny pr. VO, d.88, 5th Floor
tel.: +7 (812) 313 61 62
tel. / fax: +7 (499) 426 24 40



Bright Rich | CORFAC International
Россия, 199106, Санкт-Петербург,
Средний проспект В.О., д.88, 5 этаж
тел.: +7 (812) 313 61 62
тел.: +7 (499) 426 24 40

Bright Rich | CORFAC International
Russia, 199106, St. Petersburg,
Sredny pr. VO, d.88, 5th Floor
tel.: +7 (812) 313 61 62
tel.: +7 (499) 426 24 40

В отчете рассматриваются только офисные площади класса A/B+/B согласно классификации Bright Rich | CORAFAC International и арендные сделки с ними. Данные по офисным площадям класса C и ниже не являются предметом оценки в данном отчете.

Данные по офисной недвижимости в отчете приводятся на основе классификации офисных помещений Bright Rich | CORFAC 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 | CORFAC International в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Bright Rich | CORFAC International как источника данных.