



РЕЗЮМЕ | ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ЛЕТО-ОСЕНЬ 2013

По итогам сезона лето-осень 2013 (период 01.06.2013 – 30.11.2013) рынок качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга продемонстрировал незначительное отставание от запланированных темпов роста.

Таким образом, часть объектов, изначально запланированные к сдаче в конце 2013 года, будут введены в эксплуатацию лишь в начале 2014 года.

Объем поглощения качественных офисных площадей за период лето-осень 2013 составил 38 579 кв.м., при этом 72% сделок было осуществлено в классе А.

Драйверами рынка выступали компании нефтегазового сектора, на долю которых пришлось 57,53% всех поглощенных площадей.

Основной тенденцией рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга в сезоне лето-осень 2013 стало поглощение арендаторами более качественных офисных площадей взамен арендуемых при одновременном снижении затрат по аренде. Так, более 50% вновь заключенных контрактов на аренду представляли собой подобный тип сделок.

По оценкам компании Bright Rich | CORFAC International, в 2014 году рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга ждет увеличение конкуренции между бизнес-центрами в деловых зонах Центр 1, 2 и 3 одновременный рост нагрузки на дорожную инфраструктуру центральной части города. Эти два фактора могут изменить ценовую политику ряда собственников.

Показатели ввода качественных офисных площадей в период с июня по ноябрь 2013г. включительно

По итогам сезона лето-осень 2013г. объем рынка качественных офисных площадей класса А/ В+/ В с учетом ранее поглощенных площадей составил 3 045 073,5 кв.м. За рассматриваемый период было введено в эксплуатацию 15 бизнес-центров.

Объем ввода новых площадей составил 200 800 кв.м., из них 68,87% (138 300 кв.м.) пришлось на бизнес-центры класса А.

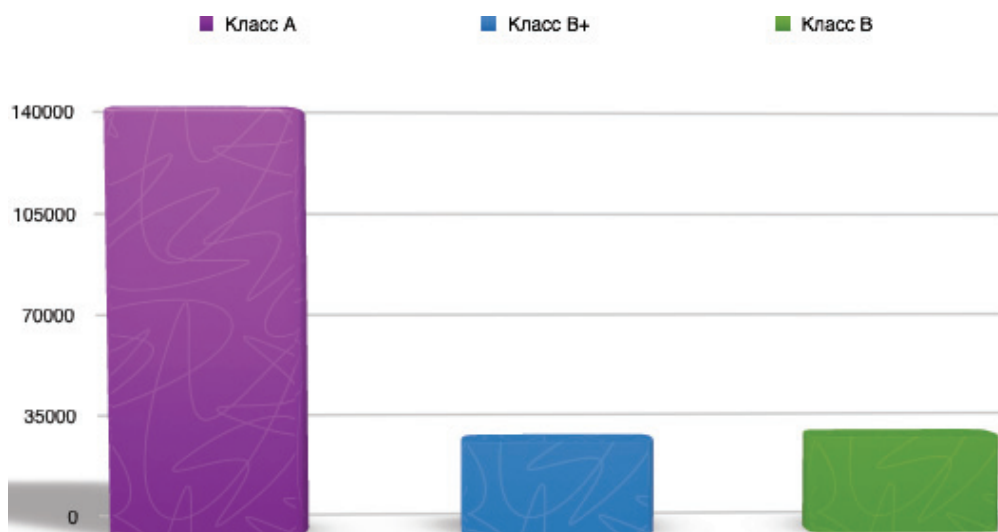
Доля класса В+ в общем объеме ввода составила 15,24 % (30 600 кв.м.), а на класс В пришлось 15,8% новых площадей (31 900 кв.м.).

Табл. 1 Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в Санкт-Петербурге в сезоне лето-осень 2013

БЦ	Расположение	Класс	S общ.
Невская ратуша	Дегтярный пер., 3	А	37 900 кв.м.
Технополис	Пулковское ш., 40, литера А	А	22 000 кв.м.
Ренесанс Правда	ул. Херсонская д.12	А	19 000 кв.м.
Сенатор на Попова	ул. Попова д. 37	А	18 300 кв.м.
Русские самоцветы	пл. Карла Фаберже д.8	В+	15 000 кв.м.
Ренесанс Премиум	Решетникова д.14	В+	13 600 кв.м.
Синоп	Синопская наб. 22	А	13 000 кв.м.
Н2О	ул. Химиков д. 28	В	12 000 кв.м.
Литейный 26	Литейный пр. д. 26	А	11 300 кв.м.
У красного моста	Наб. Р. Мойки 73	А	10 100 кв.м.
Фабрика	Московский пр., д. 140	В	7 400 кв.м.
Осень	Синопская наб. д. 44	А	6 700 кв.м.
Ковенский	Ковенский пер. д. 5	В	6 500 кв.м.
Альфа	Пулковское шоссе	В	6 000 кв.м.
Великан Парк	Александровский парк	В+	2 000 кв.м.

Изменение темпов роста рынка связано с коррекцией графиков выполнения строительных работ на основном объеме объектов, готовящихся к вводу в эксплуатацию в конце 2013 - начале 2014 года.

Диаграмма 1. Структура ввода офисных площадей в г. Санкт-Петербург в сезоне лето-осень 2013г.



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
in association with **CORFAC** International
www.brightrich.ru

Наиболее крупные сделки на рынке качественной офисной недвижимости (класс A/B+/B)

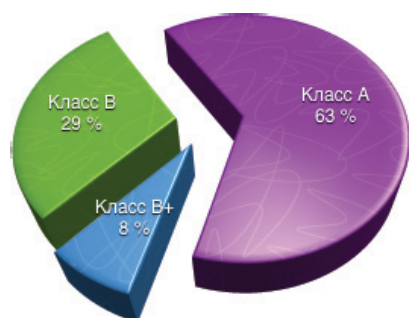
Структура поглощения качественных офисных площадей в сезоне лето-осень 2013 характеризовалась стремлением компаний оптимизировать затраты на аренду офиса, одновременно повысив качество (класс) арендуемых площадей. Доля таких сделок в структуре поглощения составила более 50%.

Наиболее востребованными у крупных арендаторов оказались помещения класса А (27 192 кв.м.), на долю которых в ходе ключевых сделок пришлось 72% поглощенных площадей.

Табл. 2 Ключевые сделки на рынке офисной недвижимости за период июнь-ноябрь 2013г.

Класс	БЦ	Компания	Площадь
А	БЦ У Красного Моста	Газпром НТЦ	8 000 кв.м
А	БЦ Сенатор на Попова	Газпром Экспорт	4 000 кв.м
В	БЦ Красная заря	JS Group	2 500 кв.м
А	БЦ Синоп	---	1 600 кв.м
А	БЦ Синоп	---	1 600 кв.м
А	БЦ Зима	Raimond	1 400 кв.м
В	БЦ Полетехнический	Морстройтехнология	1 300 кв.м
В	БЦ Вант	Акрос	1 200 кв.м
А	БЦ Ресо	---	1 050 кв.м
А	БЦ Технополис	ImTech	1 000 кв.м
В	БЦ Карповка	Конфиденциально	1 000 кв.м
А	БЦ Сенатор, Большой проспект В.О.	Международный таможенный терминал	700 кв.м
В	БЦ Интеркросс	Биллиген	650 кв.м
В	БЦ Портал	Лейво	600 кв.м
В	БЦ Московский 109	STEP Logics	550 кв.м
В	БЦ Кантимировский	3 Color TV	500 кв.м
В	ДК Выборгский	Балтимор	500 кв.м
В+	МФК Великан Парк	Ficha	400 кв.м
В	ОСЗ	Интексо	400 кв.м
А	БЦ Renaissance Premium	Транс-миссия	400 кв.м
В+	БЦ Сити Центр	Медицинский центр Рамсей	370 кв.м
В+	БЦ Александровский	Kill Fish	350 кв.м
В+	БЦ Балтис Плаза	Franke Russ	330 кв.м
В+	БЦ Light House	Bad Rabbit	300 кв.м
В+	БЦ Авантаж	БИН Страхование	300 кв.м
А	БЦ Греческий	Норвежское консульство	250 кв.м
А	БЦ Технополис	ГК Kopescranes	242 кв.м
В+	БЦ Темпо	Лаборатория Инвестиционных Технологий	230 кв.м
В+	БЦ Арена Холл	Строительная компания Абсолют	175 кв.м

Диаграмма 2. Структура сделок по классам бизнес-центров за период лето-осень 2013г.



Наиболее активно поглощали качественные офисные площади компании нефтегазового сектора. Объем арендованных ими площадей составил 42,63% от общего объема поглощения. Наименее активными были представители сферы В2В-услуг, консалтинга и страхования – 1,66% от объема поглощения.



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
in association with **CORFAC** International
www.brightrich.ru

Показатели ввода качественных офисных площадей в период с июня по ноябрь 2013г. включительно

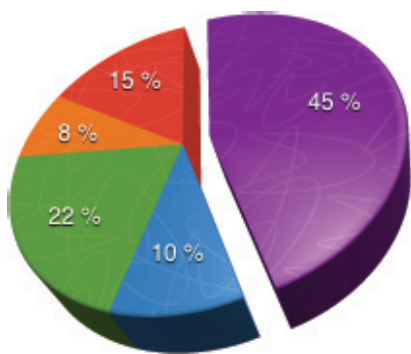


Диаграмма 3. Структура поглощенных качественных офисных площадей за период лето-осень 2013

(45%) от 2 000 (3 сделки / 14 500 кв.м.)
(10%) от 1 500 до 1 999 (2 сделки / 3 200 кв.м.)
(22%) от 1 000 до 1 499 (6 сделок / 6 950 кв.м.)
(8%) от 500 до 999 (4 сделки / 2 500 кв.м.)
(15%) до 500 (более 20 сделок)

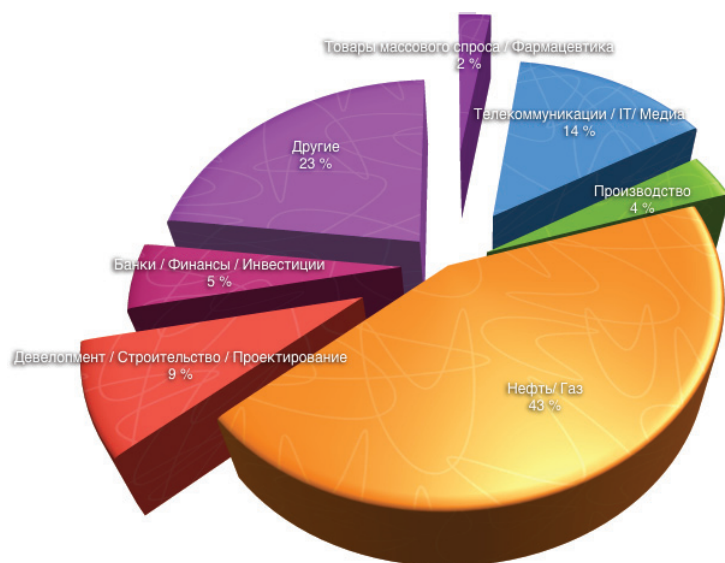


Диаграмма 4. Распределение общего объема сделок по профилю арендаторов

Динамика арендных ставок и вакантных площадей на качественных офисных объектах в период июнь-ноябрь 2013

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.

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



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

Наиболее высокие ставки аренды на офисную недвижимость классов А/В+/В демонстрирует деловая зона Центр 1. Наиболее низкие ставки аренды на недвижимость класса А предлагаются в деловой зоне Василеостровская. Самые выгодные предложения на класс В+ представлены в деловой зоне Адмиралтейская, а на класс В – в деловой зоне Невская, а также в бизнес-центрах, расположенных за пределами всех деловых зон.



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
 in association with **CORFAC** International
www.brightrich.ru

Динамика арендных ставок и вакантных площадей на качественных офисных объектах в период июнь-ноябрь 2013

Диаграмма 4. Соотношение средних ставок аренды по классу А и деловым зонам.

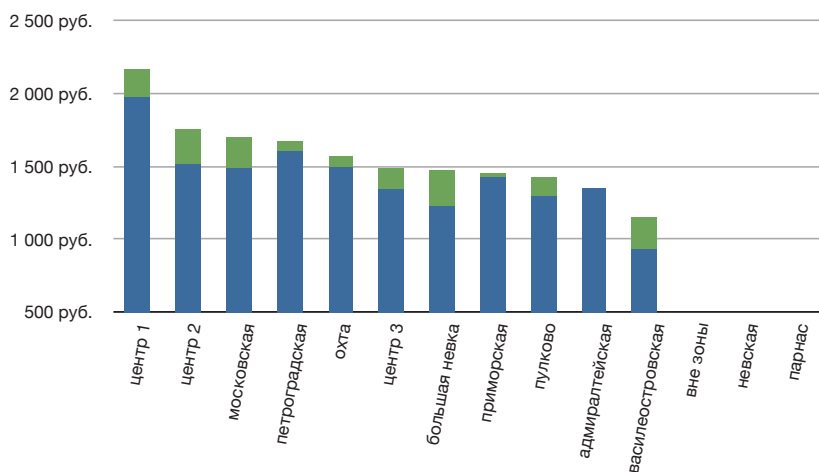


Табл. 3 Коридоры ставок по классу А

	Среднеминимальная	Среднемаксимальная	Средняя
центр 1	1 976,14 руб.	2 164,57 руб.	2 070,36 руб.
центр 2	1 515,00 руб.	1 750,00 руб.	1 632,50 руб.
московская	1 483,33 руб.	1 700,00 руб.	1 591,67 руб.
петроградская	1 600,00 руб.	1 675,00 руб.	1 637,50 руб.
охта	1 494,50 руб.	1 569,50 руб.	1 532 руб.
центр 3	1 340,00 руб.	1 490,00 руб.	1 415 руб.
большая невка	1 226,67 руб.	1 475,00 руб.	1 350,84 руб.
приморская	1 425,00 руб.	1 450,00 руб.	1 437,50 руб.
пулково	1 295,00 руб.	1 425,00 руб.	1 360 руб.
адмиралтейская	1 350,00 руб.	1 350,00 руб.	1 350 руб.
василеостровская	933,33 руб.	1 150,00 руб.	1 041,67 руб.
вне зоны	0	0	0
невская	0	0	0
парнас	0	0	0

Диаграмма 5. Соотношение средних ставок аренды по классу В+ и деловым зонам.

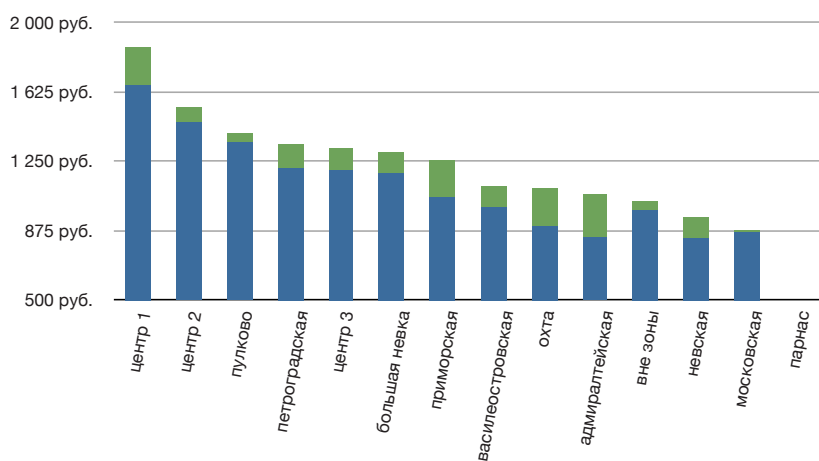


Табл. 4 Коридоры ставок по классу В+

	Среднеминимальная ставка	Среднемаксимальная ставка	Средняя ставка
центр 1	1 662,50 руб.	1 862,50 руб.	1 762,50 руб.
центр 2	1 458,00 руб.	1 542,00 руб.	1 500 руб.
пулково	1 350,00 руб.	1 400,00 руб.	1 375 руб.
петроградская	1 210,00 руб.	1 341,25 руб.	1 275,63 руб.
центр 3	1 200,00 руб.	1 320,00 руб.	1 260 руб.
большая невка	1 183,33 руб.	1 296,67 руб.	1 240 руб.
приморская	1 055,00 руб.	1 255,00 руб.	1 155 руб.
василеостровская	1 000,00 руб.	1 115,00 руб.	1 057,50 руб.
охта	900,00 руб.	1 100,00 руб.	1 000 руб.
адмиралтейская	836,67 руб.	1 070,00 руб.	953,34 руб.
вне зоны	983,33 руб.	1 033,33 руб.	1 008,33 руб.
невская	835,00 руб.	947,25 руб.	891,25 руб.
московская	865,00 руб.	875,00 руб.	870 руб.
парнас	0	0	0

Диаграмма 6. Соотношение средних ставок аренды по классу В и деловым зонам.

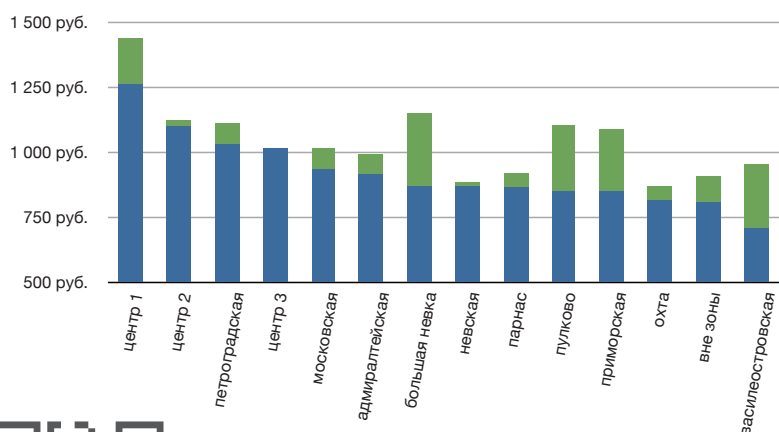


Табл. 5 Коридоры ставок по классу В

	Среднеминимальная ставка	Среднемаксимальная ставка	Средняя ставка
центр 1	1 262,00 руб.	1 438,00 руб.	1 350 руб.
центр 2	1 100,00 руб.	1 120,00 руб.	1 110 руб.
петроградская	1 030,00 руб.	1 110,00 руб.	1 070 руб.
центр 3	1 012,50 руб.	1 127,50 руб.	1 070 руб.
большая невка	866,67 руб.	1 150,00 руб.	1 008,34 руб.
пулково	850,00 руб.	1 100,00 руб.	975 руб.
московская	933,33 руб.	1 013,33 руб.	973,33 руб.
приморская	850,00 руб.	1 087,50 руб.	968,75 руб.
адмиралтейская	915,17 руб.	990,00 руб.	952,59 руб.
парнас	863,00 руб.	917,50 руб.	890,25 руб.
невская	866,67 руб.	883,33 руб.	875 руб.
вне зоны	806,67 руб.	907,78 руб.	857,23 руб.
охта	812,50 руб.	870,00 руб.	841,25 руб.
василеостровская	706,00 руб.	954,00 руб.	830 руб.



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

Текущий объем предложения¹ качественных офисных площадей

По состоянию на конец ноября 2013г. общий объем предложения на рынке качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга составляет 268 226 кв.м. или 8,81 % от общего объема площадей класса A/B+/B, имеющих на рынке.

Большая часть предложения (52%), представлена бизнес-центрами класса A и сосредоточена в деловой зоне Центр 2 (69 000 кв.м.). Наименьший объем вакантных площадей представлен в деловой зоне Адмиралтейская, а в деловых зонах Приморская и Петроградская наблюдается некоторый дефицит с точки зрения вариантов предложения.

Диаграмма 7. Объем вакантных офисных площадей по классам

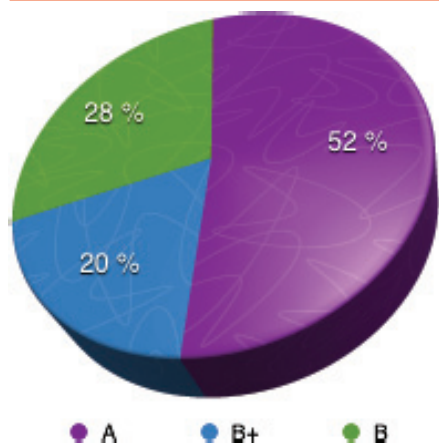
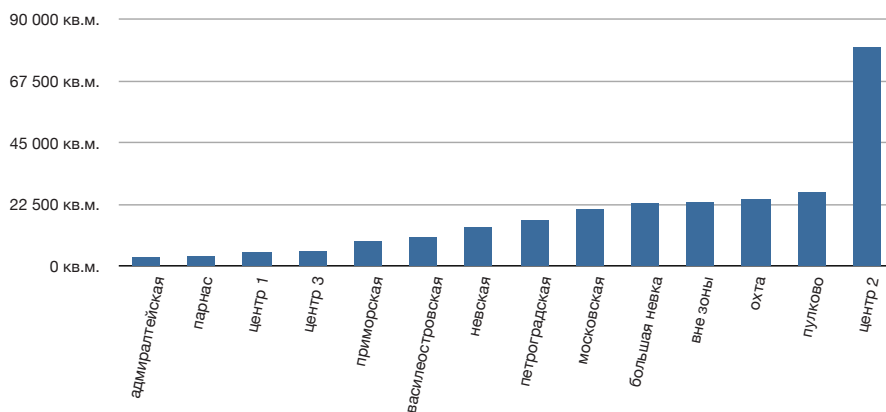


Диаграмма 8. Объем вакантных площадей по деловым зонам, кв.м



Таб 6. Объем вакантных офисных площадей по классам

адмиралтейская	парнас	центр 1	центр 3	приморская	василеостровская	невская	петроградская	московская	большая невка	вне зоны	охта	пулково	центр 2
3 237 кв.м.	3 713 кв.м.	5 229 кв.м.	5 693 кв.м.	9 295 кв.м.	10 524 кв.м.	14 221 кв.м.	16 942 кв.м.	21 029 кв.м.	23 082 кв.м.	23 481 кв.м.	24 613 кв.м.	27 075 кв.м.	80 092 кв.м.

Перспективы рынка качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга

Ожидаемый рост предложения в сегменте качественной складской недвижимости класса A/B+/B в начале 2014 года составит 5,13% от уже имеющихся на рынке площадей за счет введения в эксплуатацию новых бизнес центров. Всего в сезоне зима-весна 2014 планируется ввести в эксплуатацию 10 бизнес-центров общей площадью 164 700 кв.м, из которых 77,9% будут представлены классом A.

Консультанты компании Bright Rich | CORFAC International прогнозируют, что в начале сезона зима-весна 2014 будет заключен ряд контрактов на аренду офисных блоков от 1000 кв.м в бизнес-центрах класса A и B+. Этот формат офисных помещений традиционно востребован у крупных арендаторов и поглощается ещё до ввода объектов в эксплуатацию или вскоре после выхода на рынок. Таким образом, введение в эксплуатацию новых бизнес-центров не увеличит среднегодовой уровень вакантности офисов данного формата.

Наблюдаемая умеренная стагнация экономики в целом отразилась на секторе офисной недвижимости, скорректировав средние ставки аренды в сторону понижения. Такая коррекция стимулировала более активное поглощение качественных предложений в деловых зонах Центр 1, 2 и 3. Консультанты компании Bright Rich |

¹ Под предложением понимается общий объем вакантных площадей в бизнес-центрах, уже введенных в эксплуатацию (без учета планируемых к вводу).



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
in association with **CORFAC** International
www.brightrich.ru

CORFAC International ожидают, что в сезоне зима-весна 2014 это приведет к увеличению спроса на предложения, представленные в близлежащих деловых зонах.

Увеличение конкуренции между бизнес-центрами в деловых зонах Центр 1, 2 и 3 и их последующее поглощение 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 мнению Bright Rich | CORFAC International, эта ситуация может изменить ценовую политику ряда собственников.

Таб 7. Бизнес-центры, планируемые к вводу в эксплуатацию в 2014г.

БЦ	Адрес	Класс	Площадь
Leader Tower	Пл. Конституции, 7	A	52 000 кв.м.
Тринити	Наб. Адмирала Лазарева, 22	A	27 300 кв.м.
Eightedges	Малоохтинский пр-т, 45	A	20 100 кв.м.
Электро	Московский пр., 156	A	16 500 кв.м.
Луч	Металлистов пр-т, 7	B	13 400 кв.м.
Пулково Стар	Пулковское шоссе 28	B	10 400 кв.м.
Политехнический	ул.Гжатская, д.21, лит.Ц	B	8 500 кв.м.
Итальянская 17	Итальянская ул., 17	B+	8 200 кв.м.
ЕСО Статус	Лиговский пр., 140	A	5 800 кв.м.
Финский	Финский пер, 4	B	2 500 кв.м.



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