

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ИТОГ 2010 Г.

РЫНОК ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ. КРАТКИЙ ОБЗОР

CONSULTING
BROKERAGE
PROPERTY &
FACILITY MANAGEMENT



ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ

1. Параметры предложения

2010 год можно назвать годом стабилизации офисного рынка. Период острого кризиса остался позади, арендные ставки стабилизировались, миграция арендаторов с целью улучшить экономические результаты деятельности прекратилась.

| Сводные показатели 4 кв. 2010 | GVA | GLA |
|--|------|------|
| Общий объем предложения, тыс кв.м | 2539 | 1842 |
| Общий объем качественного предложения, тыс кв.м | 1992 | 1363 |
| в том числе класс А | 495 | 363 |
| класс В | 1497 | 1000 |
| Прирост качественного предложения в период сентябрь 2009 - сентябрь 2010 | 10% | 11% |
| Объем ввода за 2010 г., тыс.кв.м. в т.ч. | 181 | 136 |
| 1 квартал | 40 | 28 |
| 2 квартал | 68 | 52 |
| 3 квартал | 46 | 35 |
| 4 квартал | 27 | 21 |
| Отношение объема ввода в 2010 к объему ввода в 2009 г. | 45% | 44% |

* Отношение реального ввода к общему заявленному на 2010 год объему (с учетом переноса) 17%

Основные выводы и тенденции:

Основная тенденция 2010 года - стабилизация рынка после кризиса 2008-2009 гг, окончательное прекращение паники, остановка падения рыночных показателей.

В конце года, 4 квартале, началось плавное оживление рынка. Об этом в частности свидетельствует рост арендных ставок и снижение уровня вакантных площадей (относительно конца 3 кв.).

Также среди характерных особенностей развития рынка в 2010 году можно выделить сокращение объема ввода, который по итогам года более чем в 2 раза уступает значению предыдущего 2009 года и составляет лишь 60% от уровня 2008 года.

В прошедшем году зафиксировано рекордно низкое отношение объема реального ввода к общему объему заявленного – 17%. До 2006 года вводилось примерно 60% от заявленного объема, после пикового 2006, когда было введено 92%, значение показателя колебалось в диапазоне 45-50%.

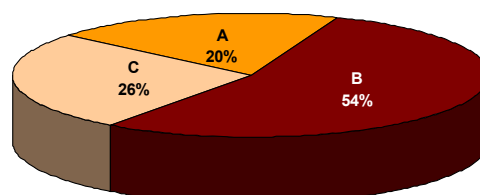
Несмотря на низкие относительно предыдущих периодов объемы ввода, именно в 2010 году на рынке появились качественно новые объекты, такие как Технополис, Quattro Corti, Стокманн, Ренессанс Форум. К этому же ряду может быть отнесен и офисный центр Санкт-Петербург Плаза, находящийся на последней стадии готовности.

По итогам года можно утверждать, что рынок развивается в соответствии с оптимистичным сценарием, разработанным специалистами Praktis Consulting в начале года. Сценарий предполагал переход от стадии стабилизации к стадии роста экономики в начале 2011 года. Рост деловой активности. Постепенное увеличение заполняемости как следствие роста спроса, прекращение стабилизации ставок, переход в плавный рост.

Распределение существующего предложения по классам

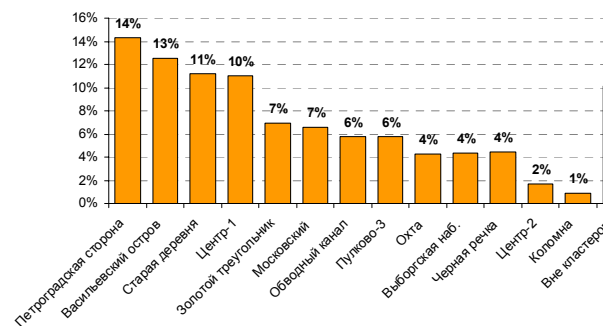
За 2010 год было введено значительное количество офисных площадей в бизнес-центрах класса А (6 объектов, совокупной арендопригодной площадью ~55 тыс.кв.м). Это привело к увеличению доли данного класса с 18% до 20% в общей структуре предложения и уменьшению доли класса С соответственно на 2 %.

Структура распределения арендопригодных офисных площадей по классам



Географическое распределение предложения центров города и наличия существенных различий в характеристиках объектов, расположенных в разных частях одного района, целесообразно разделение территории города на деловые зоны. Специалистами Praktis Consulting выделено 7 действующих зон и 6 формирующихся. При этом существует ряд офисных объектов, не вошедших ни в один кластер. Доля площадей в таких объектах не превышает 10%.

Структура распределения арендопригодных офисных площадей по деловым зонам (кластерам)



Ключевые объекты, введенные в 2010 г.

| Название | Класс | Адрес | GLA |
|-----------------|-------|---|-------|
| Quattro Corti | A | Ул. Почтамтская, д. 3-5 | 10000 |
| Технополис | A | КАД/Пулковское шоссе | 19400 |
| Гельсингфорский | A | Гельсингфорсская 4/1 | 5800 |
| Ренессанс Форум | A | Лиговский 61-63 | 5063 |
| Stockmann | A | Невский пр., 114 и ул. Восстания, 2/116 | 4500 |
| Гулливер | B+ | рядом с ТРК Гулливер | 28000 |
| Сенатор-10 | B+ | 18-я линия В.О., 31 | 20783 |

2. Параметры спроса

Заполняемость и вакантные площади

Средний уровень вакантных площадей по всем объектам составил по итогам 4 квартала 12,6%, уменьшившись таким образом по сравнению с началом года на 1,8%.

Сильное влияние на средний по рынку уровень заполняемости оказывают объекты, действующие менее года. Так, например, ввод в 3 квартале новых объектов класса А с низким уровнем начальной заполняемости привел к увеличению средней доли вакантных площадей в классе А с 19,8%¹ до 21%. Средневзвешенный по всем сегментам уровень вакантных площадей увеличился на 1,3% - до 15,6%, достигнув годового максимума.

Наиболее целесообразным является анализ новых и действующих более года бизнес-центров отдельно друг от друга.

Такой анализ позволяет выявить следующие характеристики уровня заполняемости:

- Уровень заполняемости в действующих более года объектах в период январь-сентябрь 2010 года снизился незначительно, происходили колебания значения показателя в рамках диапазона $\pm 1\%$
- По итогам года по сравнению с концом предыдущего года, уровень вакантных площадей снизился на 3,2%, причем наибольшее снижение произошло в 4 квартале
- Ввод новых объектов в 4 кв., а также медленное заполнение объектов, введенных в предыдущих кварталах повлекло за собой увеличение уровня вакансий в категории объектов, действующих менее года – с 39,2% на конец 3 кв. до 44,2% по итогам года. Тем ни менее, по сравнению с концом прошлого года значение показателя все же снизилось на 11,4%

Различия уровня заполняемости в отдельных кластерах

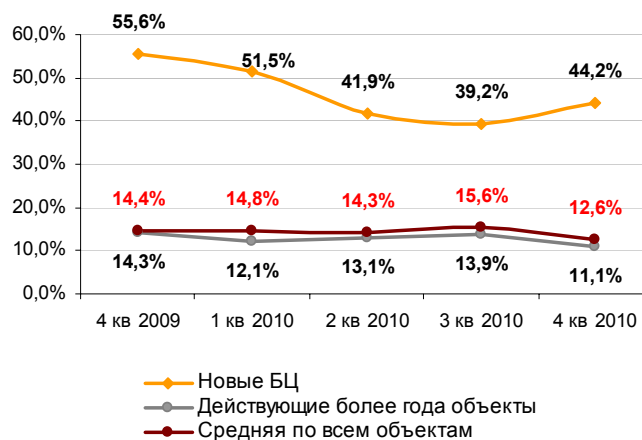
Высокая заполняемость сохраняется в объектах, расположенных в кластерах «Золотой Треугольник» и «Центр-2».

Постепенно восстановился спрос на офисные помещения, расположенных в тех кластерах, где в 2009 году и в начале 2010 года были определенные трудности с поглощением. К ним относятся: «Васильевский остров», «Обводный канал», «Петроградская сторона», «Старая Деревня».

Однако остаются кластеры-«аутсайдеры»:

- Формирующийся кластер «Пулково-3» представленный на настоящий момент 2-мя объектами - «Пулково-Скай» и «Аэроплаза». В первом заполняемость приближается к 65%, во втором же заполняемость в течение 2010 года не превысила 25-30%.
- Высокий уровень вакансий в объектах кластера «Выборгская набережная» объясняется тем, что в 3 квартале 2010 года здесь был введен в эксплуатацию бизнес-центр Гельсингфорский с нулевой начальной заполняемостью. Заполнение объекта идет медленными темпами, в связи с особенностями арендной политики - помещения сдаются этажами без отделки.

Изменение уровня вакантных площадей с 4 кв. 2009 г. по 4 квартал 2010 г. в зависимости от срока ввода объекта, % от GLA



В течение 2010 года наибольший уровень вакантных площадей сохранялся в сегменте бизнес-центров класса А: этот показатель колебался в пределах 17-21% от GLA, а по итогам года составил 17,6%.

В сегменте бизнес-центров класса В уровень вакантных площадей по итогам года составил 11,6%.

Изменение уровня вакантных площадей в бизнес-центрах класса А и В, % от арендопригодных площадей

| Класс | 1 кв. 2010 | 2 кв. 2010 | 3 кв. 2010 | 4 кв. 2010 |
|-------|------------|------------|------------|------------|
| А | 18,2% | 19,8% | 21,0% | 17,5% |
| В | 15,2% | 13,1% | 14,0% | 11,6% |

Изменение уровня вакантных площадей в бизнес-центрах, расположенных на разных территориях

| Кластер | 2 пол. 2009 | 1 пол. 2010 | 2 пол. 2010 |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|
| БЦ Васильевский остров | 12,10% | 15,30% | 5,40% |
| БЦ Золотой треугольник | 7,00% | 10,50% | 7,70% |
| БЦ Московский | 25,00% | 36,70% | 28,20% |
| БЦ Обводный канал | 11,70% | 4,80% | 3,00% |
| БЦ Петроградская сторона | 16,30% | 14,00% | 9,80% |
| БЦ Старая Деревня | 43,10% | 27,60% | 22,20% |
| БЦ Центр1 | 9,20% | 7,90% | 11,50% |
| БЦ Выборгская наб | 13,90% | 6,10% | 30,10% |
| БЦ Коломна | 14,50% | 19,90% | 11,90% |
| БЦ Охта | 22,80% | 17,90% | 19,10% |
| БЦ Пулково3 | 45,30% | 42,10% | 44,00% |
| БЦ Центр2 | 9,00% | 10,30% | 6,10% |
| БЦ Черная Речка | 10,00% | 7,20% | 7,30% |
| Вне классов | | 12,10% | 17,40% |

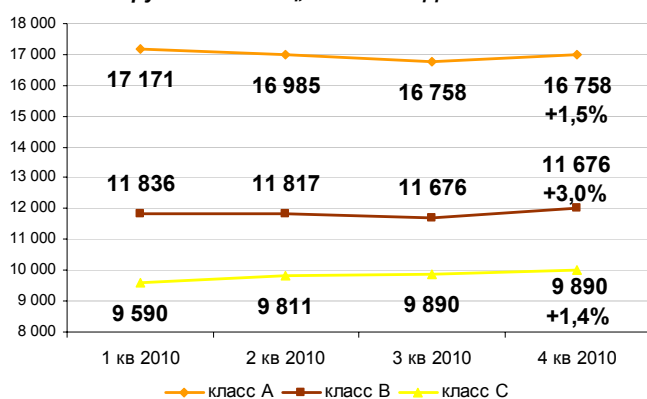
¹ по итогам 1 полугодия 2010

3. Арендные ставки

Арендные ставки в бизнес-центрах продолжают колебаться. Роста уровня ставок, как и резкого снижения, зафиксировано не было. Однако слишком высокий по сравнению с докризисным периодом уровень вакантных площадей, заставляет управляющие компании идти на уступки арендаторам. По итогам 2010 года, ставки в бизнес-центрах классов А и В составляют 1417,5 руб. и 1002 руб. за кв.м./мес². соответственно. Ставки в бизнес-центрах класса С составляют в среднем 836 руб.

| Диапазон арендных ставок, руб./кв.м./год вкл. НДС и КУ | Класс А | Класс В | Класс С |
|--|--------------|------------|------------|
| | 9000 – 30000 | 6000-24000 | 6000-16800 |

Динамика средних арендных ставок по классам, руб./кв.м./месяц, включая НДС и КУ



Прогнозы изменения арендных ставок на 2011

Арендные ставки на офисные помещения сильно зависят от факторов макросреды. Наиболее целесообразным является прогнозирование с использованием сценарного подхода, с учетом возможных вариантов развития экономики. При этом следует понимать, что докризисных темпов роста арендных ставок ожидать не приходится

Пессимистический сценарий

Новый виток кризиса, снижение цен на нефть, как следствие падение прочих экономических показателей и деловой активности. Новое снижение спроса на офисы, снижение арендных ставок, увеличение доли вакантных площадей.

Изменение арендных ставок за 2011 год: – 5-10%

Оптимистический сценарий

Переход от стадии стабилизации к стадии роста экономики в начале 2011 года. Прекращение колебаний цен на нефть, начало стабильного плавного роста. Рост деловой активности. Постепенное увеличение заполняемости как следствие роста спроса, прекращение стабилизации ставок, переход в плавный рост.

Изменение арендных ставок за 2011 год: + 8-10%

Реалистический сценарий

Продолжение стабилизации экономики до конца 2010 года. Колебание и незначительный рост основных экономических показателей.

Возвращение к рынку арендодателя в середине 2011 г. Возможна индексация ставок по итогам 2010 г. Плавный рост ставок.

Изменение арендных ставок за 2011 год: + 5-8%

4. Прогноз объемов ввода и предложения

Совокупная площадь в бизнес-центрах, ввод в эксплуатацию которых должен был состояться в предыдущие периоды, но был перенесен составляет 685 тыс. кв.м. арендопригодных площадей. На 2011 год по оценке специалистов Praktis Consulting приходится не более 170 тыс.кв.м. от этого количества, ввод прочих объектов либо перенесен на более поздние периоды, либо их реализация находится под вопросом.

Без учета переноса заявленный на 2011 год объем ввода арендопригодных площадей в бизнес-центрах составляет 268 тыс.кв.м.

Общий объем арендопригодных офисных площадей в объектах, ввод в эксплуатацию которых планируется в 2011 году составляет 437 тыс.кв.м.

По прогнозам Praktis Consulting в 2011 году будет введено 40% от общего заявленного объема или 175 тыс.кв.м.

| Прогнозные показатели 2011 г | GBA | GLA |
|--|------|------|
| Объем ввода в 2011 | 240 | 175 |
| Объем предложения по итогам 2011 | 2779 | 2017 |
| в т.ч. объем качественного предложения | 2232 | 1538 |

Некоторые объекты, ввод которых возможен в 2011 году

| Название | Класс | GBA | GLA |
|--|-------|-------|-------|
| ул. Б Морская, д.40 | A | 5000 | 3500 |
| Белоостровская 6 | B+ | 10500 | 7900 |
| БЦ над вестибюлем ст.м. "ОБВОДНЫЙ КАНАЛ" | B | 27000 | 18900 |
| Литейный, 26 | B | 10000 | 7000 |
| Медведь, Б. Конюшенная ул. | B | 7200 | 5700 |

Copyright © Praktis Consulting & Brokerage 2011

All rights reserved. No part of the publication may be reproduced or used in any form or by any means, whether graphically, electronically, mechanically or otherwise howsoever including without limitation photocopying and recording on magnetic tape or other media, or included in any information store, retrieval system, and/or database of any kind, or transmitted in any form without the prior written permission of Praktis Consulting & brokerage. This report is based upon material in our possession or supplied to us, which we believe to be reliable.

Whilst every effort has been made to ensure its accuracy and completeness, we cannot offer any warranty that factual errors may not have occurred. We would like to be told of any such errors so that these can be put right. Praktis Consulting & Brokerage takes no responsibility for any direct or indirect damage or loss suffered by reason of the incorrectness of this report.

² вкл. НДС и КУ