

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА 1 КВАРТАЛ 2010 Г.

РЫНОК ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ. КРАТКИЙ ОБЗОР

CONSULTING
BROKERAGE
PROPERTY &
FACILITY MANAGEMENT



ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ

1. Параметры предложения

Сводные показатели 1 кв. 2010	GVA	GLA
Общий объем предложения, тыс кв.м	2398	1734
Общий объем качественного предложения, тыс кв.м	1850	1255
в том числе класс А	423	308
класс В	1428	947
Прирост качественного предложения в период 1 кв. 2009 - 1 кв. 2010	23%	27%
Объем ввода в 1 кв. 2010 г., тыс.кв.м.	40	28
Отношение объема ввода в 1 кв. 2010 к объему ввода в аналогичном периоде 2009	34%	33%

Основные выводы и тенденции:

- Рынок офисной недвижимости преодолел фазу острой кризисной ситуации и перешел в стадию стабилизации. Подъем рынка может начаться во второй половине 2010 года.
- При ежегодном увеличении заявленного объема ввода, наблюдается и ежегодное увеличение доли невведенных объектов. Таким образом, прослеживается «эффект снежного кома» - к изначально большему чем в предыдущем периоде заявленному объему ввода добавляется больший, чем ожидалось, объем перенесенных объектов. При этом реальный объем ввода остается приблизительно на одном и том же уровне, что приводит к ежегодному уменьшению доли введенных объектов (рис. 1). Положительно влияет на сложившуюся ситуацию оживление в начале 2010 года строительства в основном тех объектов, ввод которых заявлялся на текущий и предыдущие периоды и был отложен в связи с кризисом. При этом планов реализации новых проектов практически не появляется.
- 92% предложения сконцентрировано в деловых зонах, что характеризует Петербург как развитой деловой центр (рис.2)
- Наиболее динамично развивается сегмент бизнес-центров класса А – с конца 2006 г. доля увеличилась в 2,6 раза. В целом, доля качественного предложения увеличилась в 1,2 раза или на 14% (рис. 3)
- Анализ географического распределения введенных за 12 месяцев 2009 года объектов подтверждает 2 сложившиеся тенденции: концентрация офисных объектов в деловых зонах и децентрализация. В пользу первой говорит тот факт, что большая часть объектов (соответственно и большие площади) введены на территориях действующих и перспективных кластеров. Большой объем ввода в нецентральных кластерах и вне кластеров говорит о децентрализации (рис.3)

Основные объекты, введенные за 2010 г

Название	Адрес	Класс	GLA
БЦ Гулливер	Торфяная дорога, д. 7, лит. Б	В+	28000

Рисунок 1. Динамика объемов реального ввода по отношению к заявленному объему в период 2004-2009 гг., %

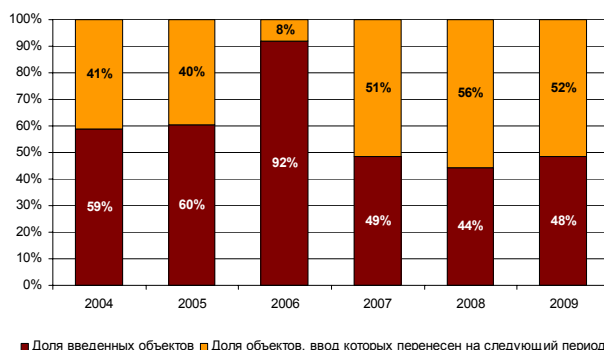


Рисунок 2. Географическое распределение площадей, GLA

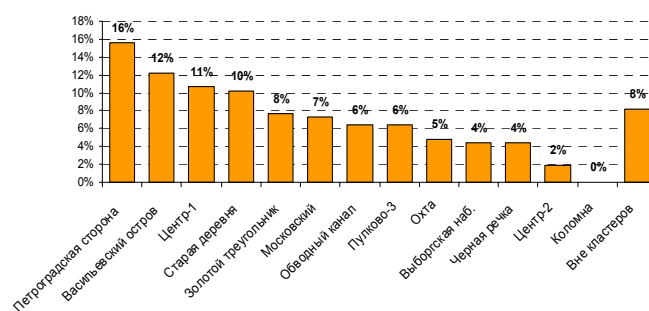


Рисунок 3. Динамика структуры предложения

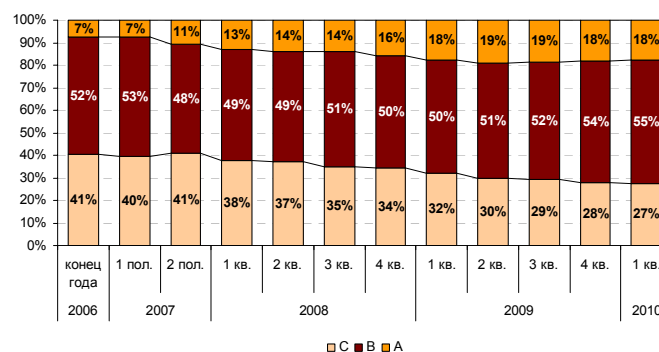
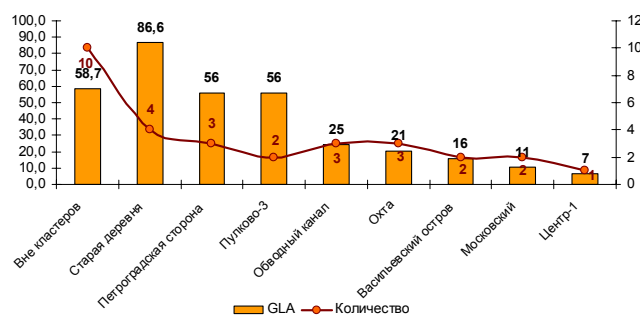


Рисунок 3. Географическое распределение арендопригодных офисных площадей и количества бизнес-центров, введенных за 12 месяцев 2009 г.



2. Параметры спроса

Заполняемость и вакантные площади

- По сравнению с окончанием 2009 года уровень вакантных площадей увеличился на 1,1%: с 14,4% до 15,5%.
- Наибольшее количество вакантных площадей по прежнему приходится на класс В – 19,6%. Это связано со значительным объемом ввода в данном классе в 2009 году (73%). Однако и этот сегмент начинает постепенно поглощаться рынком, заполняемость увеличилась на 1,9%. В классе А доля свободных площадей составляет 16,1%, в классе С – 8,6%.
- Наименьшая доля вакантных площадей (менее 10%) представлена в бизнес-центрах, расположенных в существующих кластерах «Центр-1», «Обводный канал» и в перспективных кластерах «Центр-2», «Черная Речка», «Выборгская наб.».
- Наибольшие трудности с заполнением испытывают бизнес-центры, расположенные в кластерах «Старая Деревня», «Московский» и в перспективном «Пулково-III».

Структура запросов арендаторов

- В структуре запросов, поступающих к брокерам компании Praktis CB, преобладают запросы на помещения в бизнес-центрах класса В – 47% всех запросов за 1 квартал 2010 год.
- На класс А приходится 11% запросов, на класс С – 14%, остальное – на запросы, относящиеся к ОСЗ, сделкам по продаже и т.д.
- Увеличивается спрос на средние блоки 150-300 кв.м., однако данные запросы преимущественно преследуют цель мониторинга за ситуацией на рынке. А количество реальных сделок по аренде средних и крупных блоков увеличится во 2й половине 2010 г.
- Основной спрос на офисные помещения исходит от компаний, работающих в сфере логистики и перевозок, IT-технологий и инженерии, проектирования и строительства, а также со стороны банков, страховых компаний и торговых организаций.
- Более 80% запросов исходит от компаний, работающих в Санкт-Петербурге.
- Основными причинами поиска помещений являются улучшение качества арендуемого помещения, открытие нового филиала, оптимизация расходов на аренду и, чуть в меньшей степени, - мониторинг ценовой ситуации на рынке.
- Потенциальных арендаторов интересуют преимущественно готовые ко въезду помещения, с выполненной отделкой.

3. Арендные ставки

- В 1 квартале 2010 года тенденция стабилизации арендных ставок продолжилась.
- Ставки в классе А остались практически неизменными (+0,1%; 1431 руб./кв.м./мес., включая НДС и КУ).
- В классе В/В также незначительный рост на +0,7% (986 руб./кв.м./мес.).
- Ставки в бизнес-центрах класса С выросли на 16,4%, в основном за счет увеличения расходов на коммунальное обслуживание и ежегодной индексации, которую отменили в 2009 году.
- Следует также отметить, что разница между заявленными ставками и ставками сделок остается достаточно существенной (дисконт на средние площади составляет 10-20%)

Рисунок 4. Изменение среднего уровня вакантных площадей в течении 2009 года и 1 кв. 2010 г. (без привязки к дате открытия и классу)

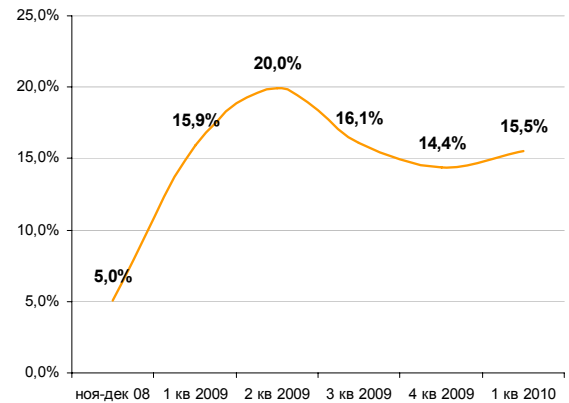


Рисунок 5. Структура спроса по географии (% от количества запросов)

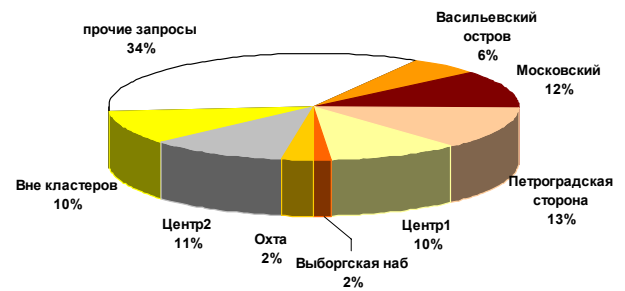
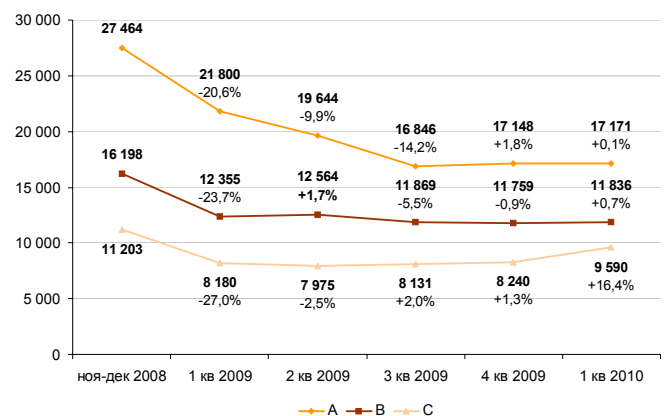


Рисунок 6. Изменение средних арендных ставок по классам, руб./кв.м./год, включая НДС и КУ



4. Прогноз арендных ставок и объемов ввода и предложения

Специалистами Praktis Consulting прогнозирование производится с использованием сценарного подхода.

Сценарий в прогнозировании — преимущественно качественное описание возможных вариантов развития исследуемого рынка при различных сочетаниях определенных (заранее выделенных) условий

Сценарии общего развития экономики

Пессимистический	Оптимистический	Реалистичный
Наступление 2 волны кризиса, новый виток снижения макроэкономических показателей и ухудшения благосостояния населения. Пик кризиса: 2 волна осенью 2009 г Продолжительность: до 2011-2012	Постепенный рост экономической активности во всем мире Пик кризиса: 1 половина 2009 г. Продолжительность: До середины 2010	Наступление 2 волны кризиса, однако с меньшими потерями и меньшим влиянием на общеэкономическую ситуацию. Вероятно, вторая волна затронет меньшее количество областей экономики. Пик кризиса: 2 волна осенью 2009 г Продолжительность: До конца 2010

Для составления прогноза были проанализированы динамика и прогнозы изменения таких определяющих макроэкономических показателей, как: цена за баррель нефти (Urals), индексы ММВБ и РТС, уровень инфляции, уровень безработицы, ВВП, курсы доллара, евро и бивалютной корзины и пр. Была составлена экономическая модель влияния внешних факторов на рынок офисных помещений в бизнес-центрах Санкт-Петербурга, в которой также были учтены факторы внутренней специфики рынка.

Сценарии изменения арендных ставок

Пессимистический	Оптимистический	Реалистичный
Снижение ставок во всех сегментах до середины 2010 года	Стабилизация ставок или незначительные колебания $\pm 2-3\%$ в 1 квартале 2010 г., активный рост начиная со 2 квартала 2010 г.	Стабилизация/незначительные колебания в 1 квартале 2010 г, плавный рост со 2 квартала 2010 г.

Объем предложения

Чрезмерно большой заявленный объем (с учетом перенесенных объектов) может привести к тому, что девелоперы части объектов, строительство которых еще не начато, откажутся от планов их реализации. С учетом экономической ситуации и темпов поглощения новых площадей, за 2010 год будет введено не более 300 тыс. кв.м. площадей. Отношение введенных площадей к заявленному, таким образом, составит 28%, а объем качественного предложения 2110 тыс.кв.м.



Copyright © Praktis Consulting & Brokerage 2010

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.