

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА 2 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 пол. 2010	GVA	GLA
Общий объем предложения, тыс кв.м	2450	1775
Общий объем качественного предложения, тыс кв.м	1903	1295
в том числе класс А	438	318
класс В	1465	977
Прирост качественного предложения в период 1 пол. 2009 - 1 пол. 2010	13%	15%
Объем ввода в 1 пол. 2010 г., тыс.кв.м.	92,6	67,9
в т.ч.: 1 квартал	40,0	28,0
2 квартал	52,6	39,9
Отношение объема ввода в 1 пол. 2010 к объему ввода в аналогичном периоде 2009	33%	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.
- Сохраняется тенденция ежегодного увеличения доли невведенных объектов, из общего объема площадей, заявленных на 2010 год с учетом объектов, ввод которых перенесен с предыдущих периодов, за первое полугодие было введено лишь 9%.
- 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. Во 2 квартале 2010 года из заявленных новых проектов можно выделить проект реконструкции здания конюшен в Казарменном переулке, где предполагается создание офисного особняка класса В+. Общая площадь проекта составит 11 200 кв.м., помимо офисов там будет располагаться малый отель класса 3 звезды на 50 номеров.
- Предложение офисных центров продолжает концентрироваться в деловых зонах – из 5 введенных в 1 полугодии объектов 4 располагаются на территориях кластеров. В целом, 92% предложения сконцентрировано в деловых зонах, что характеризует Петербург как развитой деловой центр.
- Сохраняется тенденция укрупнения бизнес-центров – 3 из 5 введенных объектов обладают общей площадью более 15 000 кв.м.
- В 1 полугодии 2010 года продолжилась тенденция стабилизации арендных ставок, начавшаяся в конце 2009 года. В настоящее время ставки в качественных объектах колеблются на $\pm 1\%$, однако во втором полугодии может начаться плавный рост ставок.

По итогам 1 полугодия 2010 г. о постепенной стабилизации рынка свидетельствуют следующие факторы:

- Повышение строительной активности, возобновление строительства ряда отложенных объектов.
- Стабилизация арендных ставок, проявляющаяся в прекращении снижения и незначительных колебаниях
- Оживление спроса, в частности на более крупные, чем в период острого кризиса офисные блоки.

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

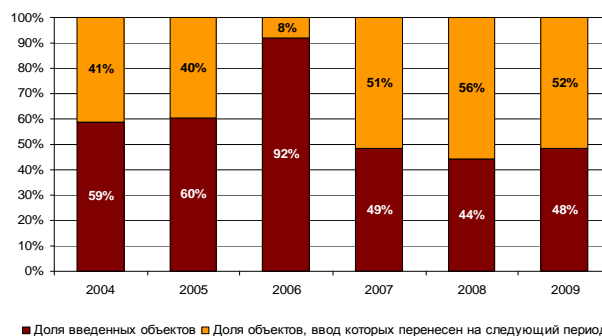
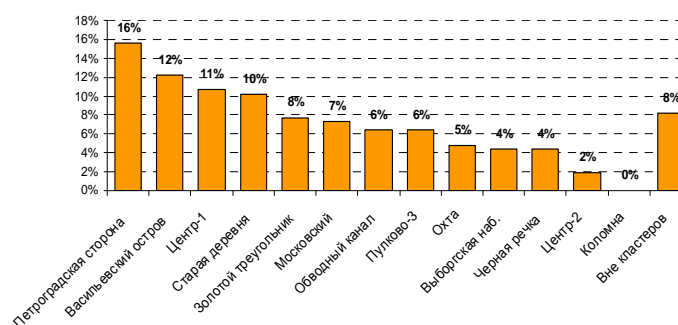


Рисунок 2. Географическое распределение площадей, GLA



Основные объекты, введенные за 2010 г

Название	Класс	Адрес	GLA
Гулливер	В+	рядом с ТРК Гулливер	28000
Сенатор-10 (3-я очередь)	В+	18-я линия В.О., 31	20780
Quattro Corti + бутик-отель Шувалов	А	Ул. Почтамтская, д. 3-5	10000
Марбел	В	ул. Седова, 11, корп. 2 лит. А	7100
Ново-Исаакиевский	В	Якубовича ул., 24	2000

Основные сделки, заключенные в 1 пол. 2010 года:

- Консорциум «Кодекс» арендовал 5 500 кв.м. в бизнес-центре «Кантемировский»
- Россельхозбанк выкупил особняк площадью 5000 кв.м. в «Парадном квартале»
- PricewaterhouseCoopers подписала договор на аренду 1 600 кв.м. в БЦ «BolloevCenter»
- Холдинг PMI арендовал 1 400 кв.м. в БЦ «Apollo»

2. Параметры спроса

Заполняемость и вакантные площади

Средний уровень вакантных площадей по итогам 1 квартала 2010 года составлял 14,8 % от GLA, по итогам 2 квартала – 14,5%.

Устойчивое снижение доли вакантных площадей демонстрируют лишь офисные центры класса В и В+. В классе А доля вакантных площадей продолжает увеличиваться.

В кластерах динамика вакантных площадей неоднородна. Стабильное увеличение показателя с начала года происходит в кластерах «Золотой Треугольник» (+3,6%), «Московский» (+11,7%) и «Центр-2» (+1,3%). По итогам 1 квартала было замечено увеличение вакансий в кластерах «Васильевский остров» и «Петроградская сторона», однако во втором квартале они начали снижаться. Резкое увеличение уровня вакантных площадей во 2 квартале относительно 1го отмечено в кластере «Коломна», это объясняется вводом в этом периоде 2х новых объектов, общей площадью 17 500 кв.м.

Самый высокий уровень заполняемости по состоянию на конец июня 2010 г. наблюдается в объектах, расположенных в кластерах «Обводный канал» (95,2%), «Выборгская набережная» (93,9%), «Черная речка» (92,8%). Самый низкий – «Пулково-3» (57,9%), «Московский» (63,3%), «Старая деревня» (69,4%).

Спрос

В связи с постепенным улучшением общеэкономических показателей, повышается и благосостояние компаний, арендующих офисные помещения в бизнес-центрах. Это приводит и к оживлению спроса. В частности, в первом полугодии 2010 года было отмечено увеличение спроса на средние блоки 150-300 кв.м, тогда как в период острого кризиса самыми популярными были запросы на помещения площадью 50 - 100 кв.м. 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. 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. В основном, отмечается увеличение спроса на помещения в бизнес-центрах класса В и В+.

- В структуре запросов, поступающих к брокерам компании Praktis CB, преобладают запросы на помещения в бизнес-центрах класса В – 47% всех запросов.
- На класс А приходится 11% запросов, на класс С – 14%, остальное – на запросы, относящиеся к ОСЗ, сделкам по продаже и т.д.
- Более 80% запросов исходит от компаний, работающих в Санкт-Петербурге.

Рисунок 3. Уровень вакантных площадей по классам по итогам 2009 г., 1 квартала 2010 г., 2 квартала 2010

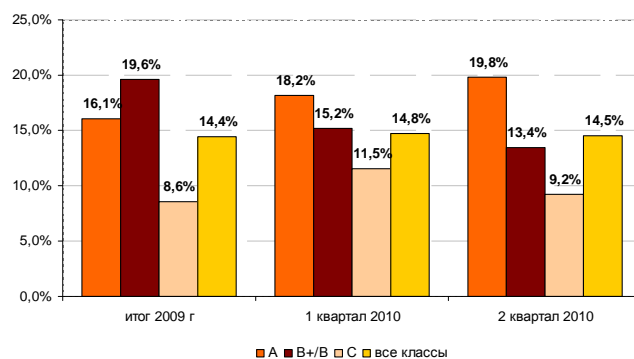
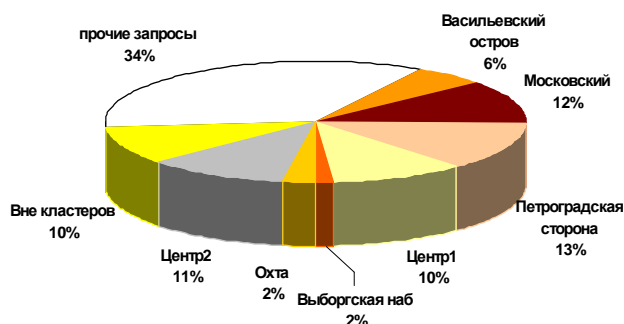


Рисунок 4. Структура спроса по географии (% от количества запросов)



3. Арендные ставки

В конце 2009 года специалистами Praktis Consulting был составлен прогноз динамики ставок на 2010 год по трем сценариям.

Пессимистический сценарий предполагал снижение ставок во всех сегментах до середины 2010 года, стабилизацию во 2 полугодии.

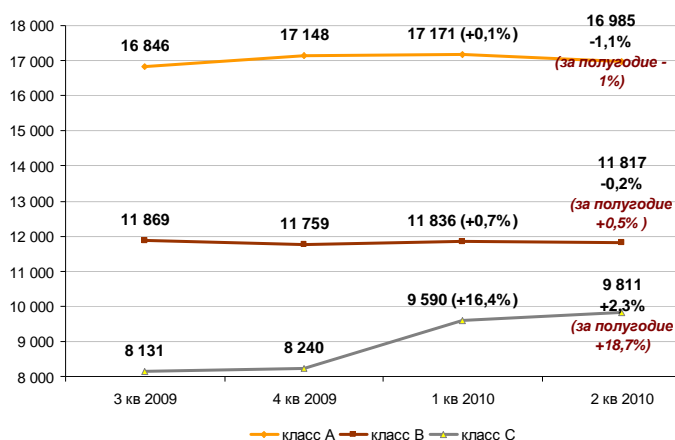
Оптимистический - стабилизация ставок или незначительные колебания $\pm 2-3\%$ в 1 квартале 2010 г., активный рост начиная со 2 квартала 2010 г.

Реалистический – стабилизация/незначительные колебания в 1 полугодии 2010 г, плавный рост во второй половине 2010 г.

В первом полугодии 2010 рынок офисных центров развивался по реалистическому сценарию – в 1 квартале ставки в классе А остались практически неизменными (+0,1%), в классе В/В также незначительный рост на (+0,7%), а в классе С ставки выросли на 16,4%, однако рост произошел в основном за счет увеличения расходов на коммунальное обслуживание и ежегодной индексации, которую отменили в 2009 году. Во втором квартале в бизнес-центрах класса А произошло снижение на 1,1%, в БЦ класса В – на 0,2%, в офисах класса С – рост на 2,3%.

Таким образом, при сохранении положительной динамики экономики, ставки будут и далее изменяться в соответствии с реалистичным сценарием, то есть во втором полугодии ожидается рост. Однако не следует ожидать докризисных темпов роста, увеличение будет происходить плавно.

Динамика арендных ставок в офисных центрах

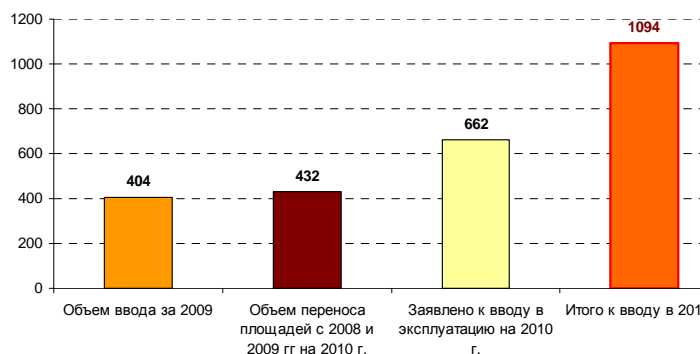


4. Прогноз объемов ввода и предложения

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.

Из заявленных с учетом переноса с предыдущих периодов к вводу в эксплуатацию в 2010 году объектов, в 1 полугодии введено лишь 9%.

С учетом экономической ситуации и темпов поглощения новых площадей, за 2 полугодие 2010 года будет введено не более 200 тыс. кв.м. площадей. Отношение введенных площадей к заявленным, 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.