

Предложение

На начало июля 2009 г. объем офисных площадей в бизнес-центрах класса А и В составляет 1 075 тыс. кв. м. За первое полугодие 2009 г. было введено в эксплуатацию около 142 тыс. кв. м высококлассных офисных площадей.

Таблица 1. Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в 1-м полугодии 2009 г. (площадью более 4 000 кв. м)

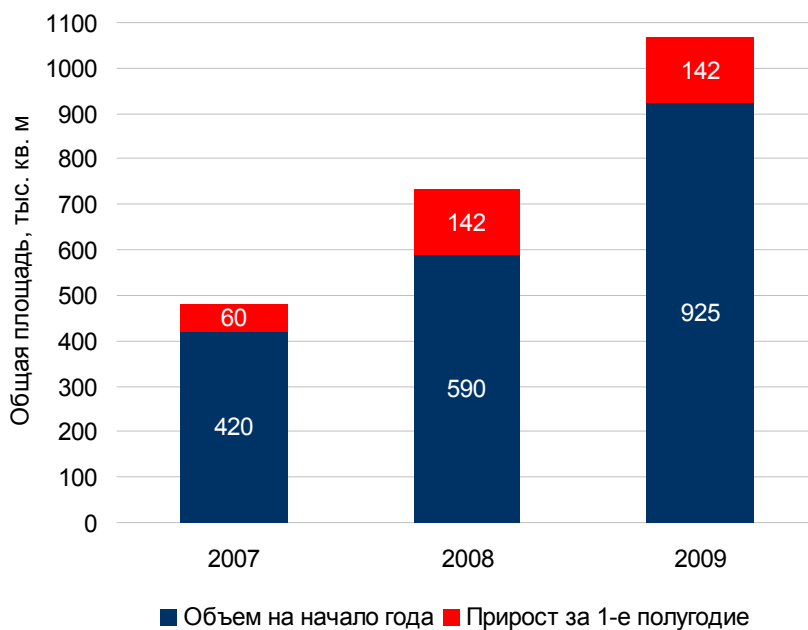
Название	Адрес	Класс	Офисная площадь, кв. м
«Атлантик Сити»	ул. Савушкина, 126	А	20 000
«Линкор»	Петроградская наб., 34	А	17 600
«Корпус Бенуа» (2 очередь)	Свердловская наб., 44, лит. А	А	12 000
«Сенатор» (корпус 3)	ул. Профессора Попова, 37	А	10 700
В&D	Наб. Макарова, 32	А	8 000
«Пленар»	пос. Ольгино, Лахтинский пр., 127-131	А	5 000
«Варшавский»	Варшавская ул., 5	А	4 800
«Морской клуб»	Смоленская ул., 10	А	4 200
«Пулково Скай» (корпус В)	Пулково-3, Стартовая ул., участок 5	В+	13 200
«Антарес»	Савушкина ул., 104	В+	11 800
«Келлерманн-центр» (3 очередь)	10 Красноармейская ул., 22	В+	6 000
«Балтийский маршал»	Балтийская ул., 52-54	В+	5 300
«Скай трейд»	Репищева ул., 20	В+	4 800
«Империал» (2 очередь)	пр. Стачек, 48	В	11 000
«На реке Смоленке»	Декабристов пер./Кима ул.	В	8 000

Источник: Colliers International

Таким образом, за первое полугодие 2009 г. на рынке появилось столько же офисных площадей, сколько и в аналогичном периоде прошлого года. Однако это объясняется тем, что строительство введенных в этом полугодии офисных центров было начато 2-3 года назад – в период бурного развития рынка коммерческой недвижимости, и с наступлением экономического кризиса данные проекты находились в стадии, близкой к завершению. При этом по-прежнему сохраняется тенденция переноса заявленных сроков ввода объектов на следующие кварталы.



Рисунок 1. Прирост офисных площадей класса А и В, тыс. кв. м, 2009 г.

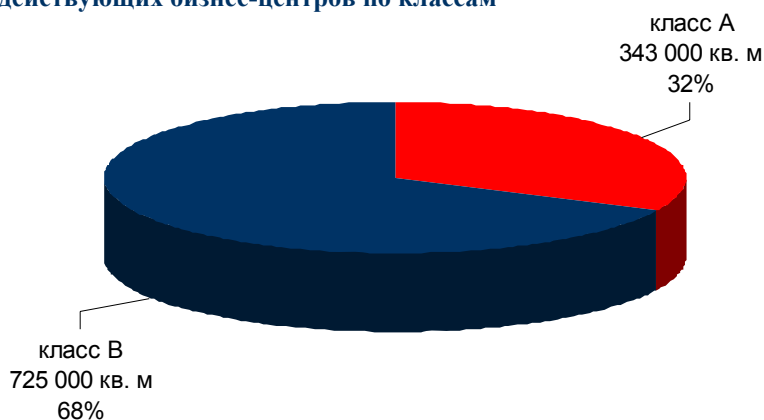


Источник: Colliers International

По сравнению с состоянием рынка на начало года возросла доля офисных площадей класса А и соответственно сократилась доля офисных площадей класса В. Однако стоит отметить, что в соответствии с заявленными проектами, распределение бизнес-центров по классам значительно не изменится.

Структура рынка по состоянию на июль 2009 г. представлена на Рисунке 2.

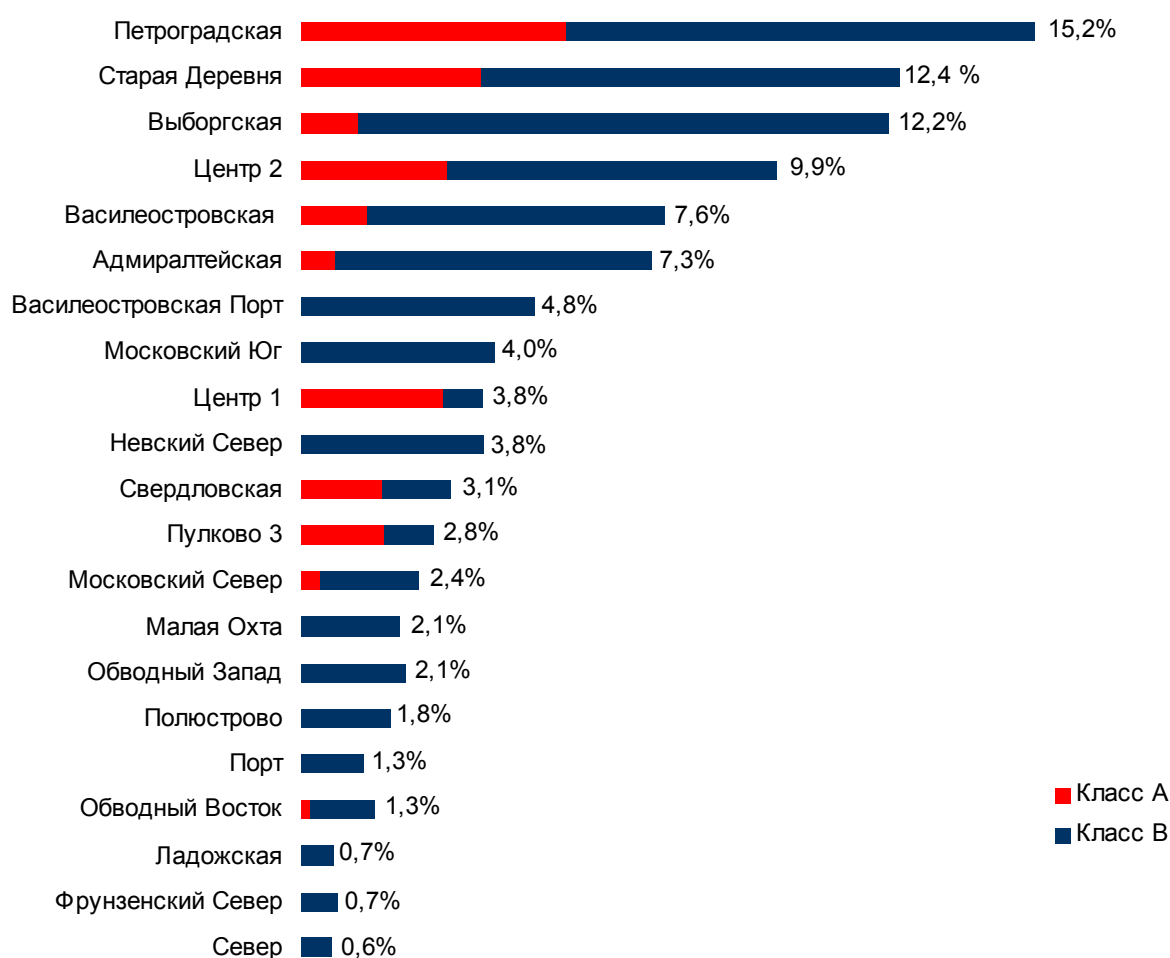
Рисунок 2. Распределение действующих бизнес-центров по классам



Источник: Colliers International

Основной объем действующих бизнес-центров класса А и В по-прежнему сконцентрирован в деловых зонах: Петроградская, Выборгская, Адмиралтейская, Василеостровская, а также Центр 1 и Центр 2 (Рисунок 3). На данные деловые зоны приходится около 65% всех бизнес-центров Санкт-Петербурга.

Рисунок 3. Распределение действующих бизнес-центров по деловым зонам, %

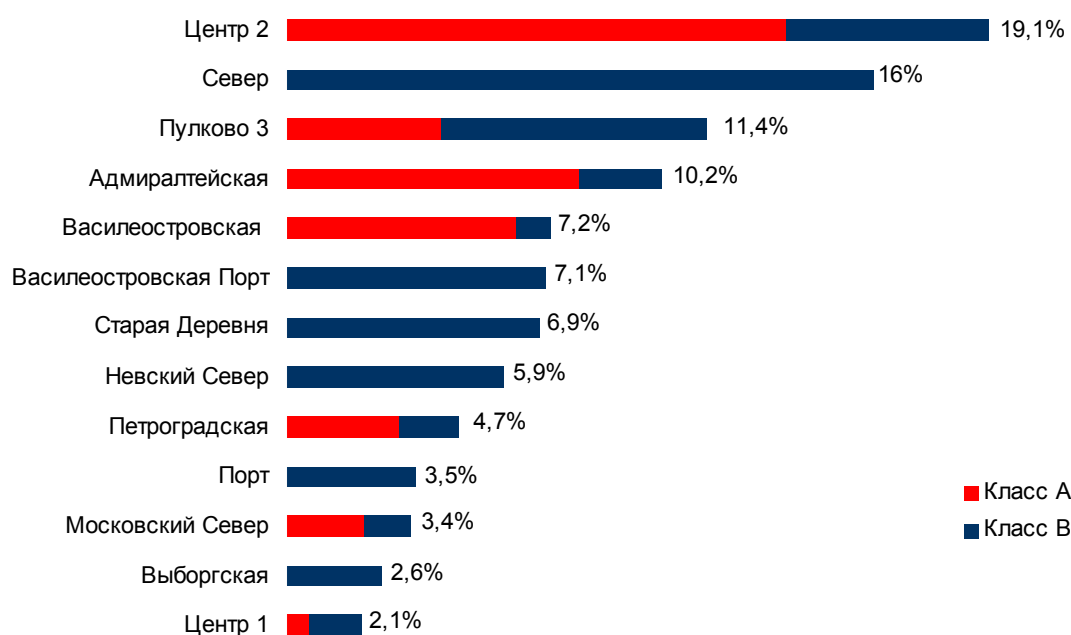


Источник: Colliers International

На июль 2009 г. Colliers International оценивает объем нового строительства и реконструкции офисных площадей класса А и В на уровне 380 тыс. кв. м. Дата введения в эксплуатацию большинства строящихся объектов – 2009-2010 гг.

Лидером по предложению строящихся бизнес-центров является деловая зона Центр 2. На данную зону приходится около 20% строящихся офисных площадей (Рисунок 4). Следует отметить, что в данной зоне ожидается самый большой объем офисных площадей класса А.

Рисунок 4. Распределение строящихся бизнес-центров по деловым зонам, %



Источник: Colliers International

Таблица 2. Бизнес-центры, планируемые к вводу в эксплуатацию во 2-м полугодии 2009 г. (площадью более 4 000 кв. м)

Название	Адрес	Класс	Офисная площадь, кв. м	Заявленная дата открытия
«Парадный квартал» (2 и 3 очереди)	Парадная ул. / Виленский пер. / Радищева ул.	A	19 000	IV кв. 2009
Без названия	Московский пр., 97 А	A	8 000	III кв. 2009
«Атрио»	Петроградская наб., 22	A	7 500	III кв. 2009
«Невский плаза»	Невский пр., 55	A	7 100	III кв. 2009
«Гулливер» (2 очередь)	Торфяная дорога, 7	B+	20 000	III кв. 2009
«Содружество» (3 очередь)	Коломяжский пр., 27	B+	18 800	III кв. 2009
«Нарвские Ворота»	Старо-Петергофский пр., 34	B+	14 400	III кв. 2009

«Старая деревня»	Мебельная ул., 12	B+	6 400	III кв. 2009
Без названия	ст. м. Парнас	B	11 580	IV кв. 2009
«Марбел»	Седова ул./Бехтерева ул.	B	7 700	III кв. 2009

Источник: Colliers International

В целом до конца 2009 г. ожидается появление на рынке около 120 000 кв. м офисных площадей классов А и В по сравнению с 400 000 кв. м за аналогичный период прошлого года.

Ставки аренды

Несмотря на снижение ставок аренды во 2-ом квартале 2009 г. на рынке офисной недвижимости наблюдается стабилизация.

Средний уровень вакантных площадей в высококласных офисных центрах снизился до уровня 20-25% по сравнению с началом года – 35-40% (в расчете участвуют все действующие бизнес-центры, введенные в эксплуатацию на данный момент). Это обусловлено тем, что значительное число арендаторов офисных центров класса С и прочих офисных помещений арендовали помещения в офисных центрах высокого класса.

Класс А

За 1-е полугодие 2009 г. запрашиваемые ставки аренды по офисным площадям класса А снизились в рублевом эквиваленте более чем на 25% (в долларовом эквиваленте более чем на 35%).

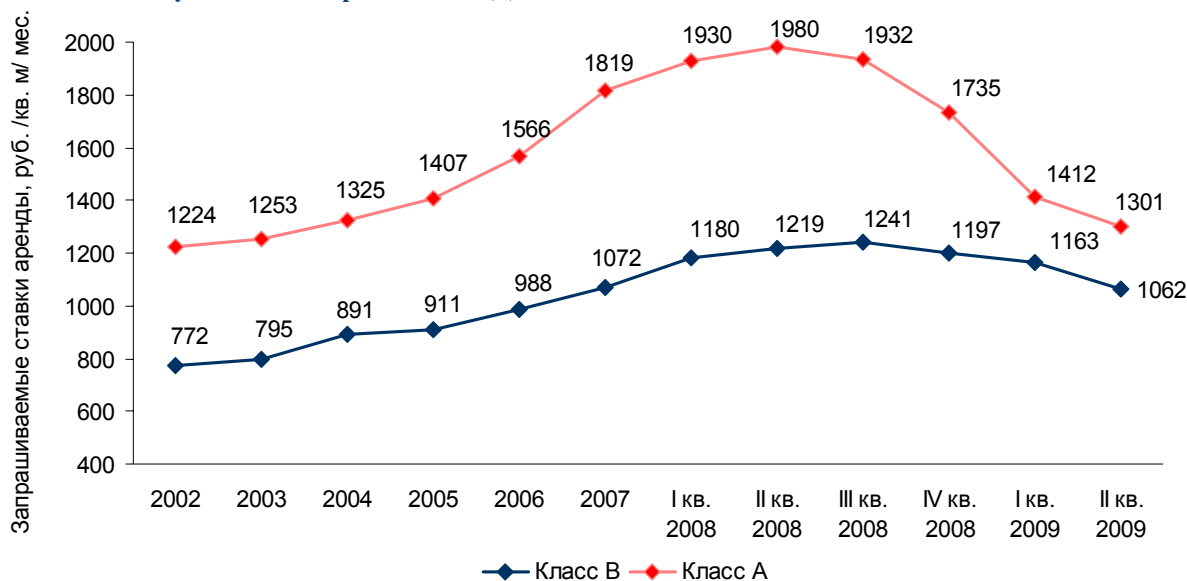
Следует отметить, что основное снижение арендных ставок произошло в периферийных офисных центрах в 1 кв. 2009 г. Падение ставок в центральных районах (деловые зоны Центр 1, Центр 2, Василеостровская) зафиксировано во 2-ом квартале 2009 года. Данный факт объясняется инертной реакцией на кризис офисных центров с центральным расположением.

Самые низкие ставки аренды в офисных центрах класса А зафиксированы в деловых зонах на периферии города - на уровне 800 рублей за кв. м в месяц, включая эксплуатационные расходы и НДС. На офисные помещения в центральных районах города верхний ценовой порог доходит до 2 500 рублей за кв. м в месяц, включая эксплуатационные расходы и НДС.

Класс В

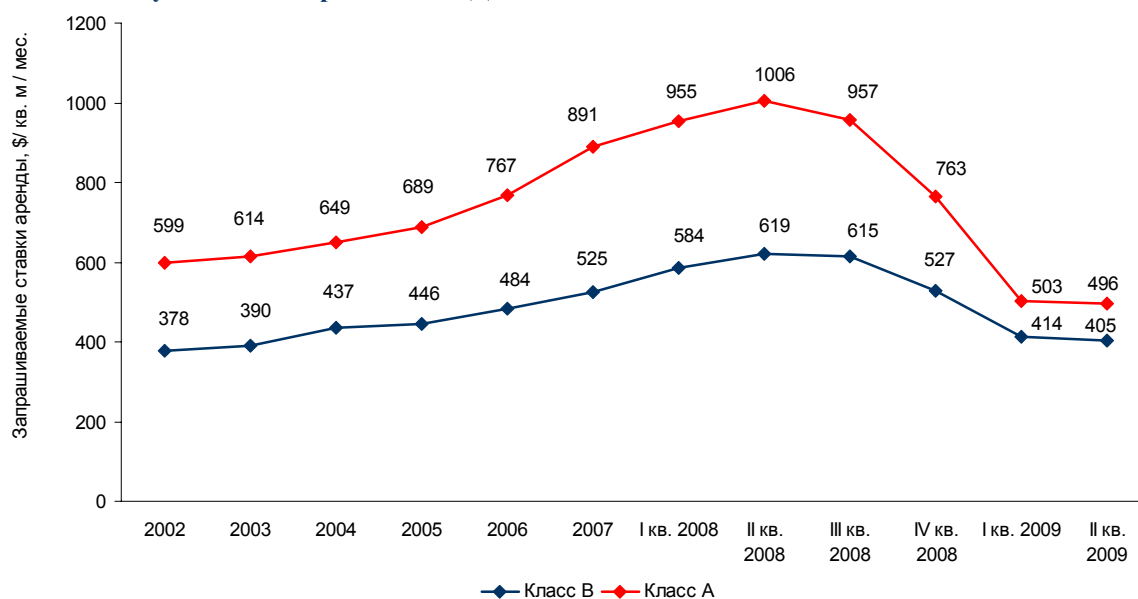
За рассматриваемый период запрашиваемые ставки аренды на помещения класса В снизились в рублевом эквиваленте на 12%. Арендные ставки для офисных центров класса В находятся в диапазоне 750-1 200 за кв. м в месяц, включая эксплуатационные расходы и НДС.

Рисунок 5. Средний уровень арендных ставок по офисным площадям класса А и В в рублях, включая эксплуатационные расходы и НДС



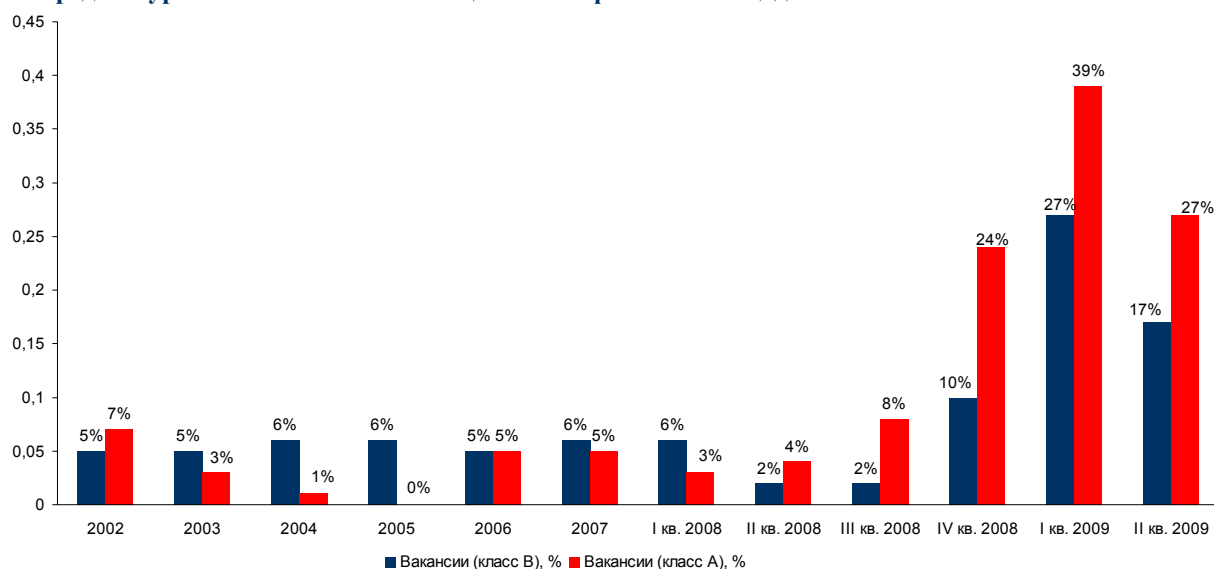
Источник: Colliers International

Рисунок 6. Средний уровень арендных ставок по офисным площадям класса А и В в долларах, включая эксплуатационные расходы и НДС



Источник: Colliers International

Рисунок 7. Средний уровень вакантных помещений по офисным площадям класса А и В



Источник: Colliers International

Спрос

В 1-м полугодии 2009 г. объем сделок по аренде на рынке офисных помещений класса А и В составил около 45 000 кв. м, что составляет около 32% от площади вновь введенных высококлассных офисных центров. Однако следует отметить, что данная величина в значительной степени сформирована за счет ротации арендаторов, а не расширения или выхода на рынок новых компаний. Заполняемость введенных со 2-ого полугодия 2008 г. бизнес-центров класса А и В составляет 50-60%, действующих – 75-80%.

Таблица 3. Некоторые крупные сделки по аренде в 1-м полугодии 2009 г. (более 1 000 кв. м)

Название	Адрес	Арендатор	Класс	Площадь, кв. м
Atlantic-City	ул. Савушкина, 126	Yota	A	7 800
Лидер	пл. Конституции, 7	«Санкт-Петербургские электрические сети»	B+	3 240
Арена Холл	Добролюбова пр., 16	«Спаские ворота»	B+	1 700
Выборгская Застава	Б. Сампсониевский, 68	«Телрос»	B+	1 500
Вант	пр. Обуховской обороны, 120, лит. 3	«Доминанта-Энерджи»	B	1 350
Парадный квартал	Парадная ул./Виленский пер.	«Энергострой»	A	1 345
Соверен	Малый пр. ВО, 22	Торгово-промышленная палата Ленинградской области	A	1 350

Источник: Colliers International



Значимые события

- Продажа офисного центра «Грифон» (ул. Достоевского, 19). Продавец – «Ruric AB», покупатель - «Storm Real Estate Fund AS». Общая арендопригодная площадь офисного центра – 6 900 кв. м, сумма сделки – около 17 млн. долларов;
- Компания Yota арендовала 7 800 кв. м в офисном центре Atlantic-City. Это самая крупная сделка по аренде в офисном центре с осени 2007 года (тогда компания «КИТ Финанс» арендовала 10 000 кв. м в офисном центре Renaissance Plaza);
- Предоставление банком «ВТБ Северо-Запад» кредита в размере 45 млн. долларов компании Megapolis Property Management для реализации проекта Quattro Corti по адресу Почтамтская ул., 3-5 (в основе проекта - офисный центр, также предполагается создание бутик-отеля).

© Colliers International, 2009

Данный отчет размещен на сайтах компаний www.colliers.spb.ru / www.colliers.com и является общим исследованием рынка недвижимости; он основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

Николай Казанский
Коммерческий Директор

N.Kazansky@colliers.spb.ru

Тел. (+7 812) 718 36 18
Факс (+7 812) 718 36 16

Colliers International Санкт-Петербург

