

east real ■ □ □

international skills  
local partners

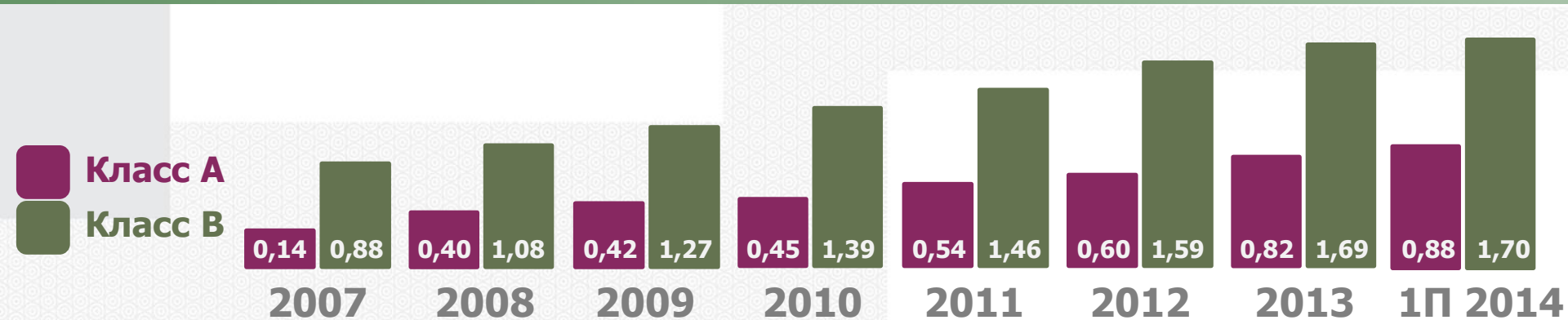


Итоги I полугодия 2014  
Офисный сектор

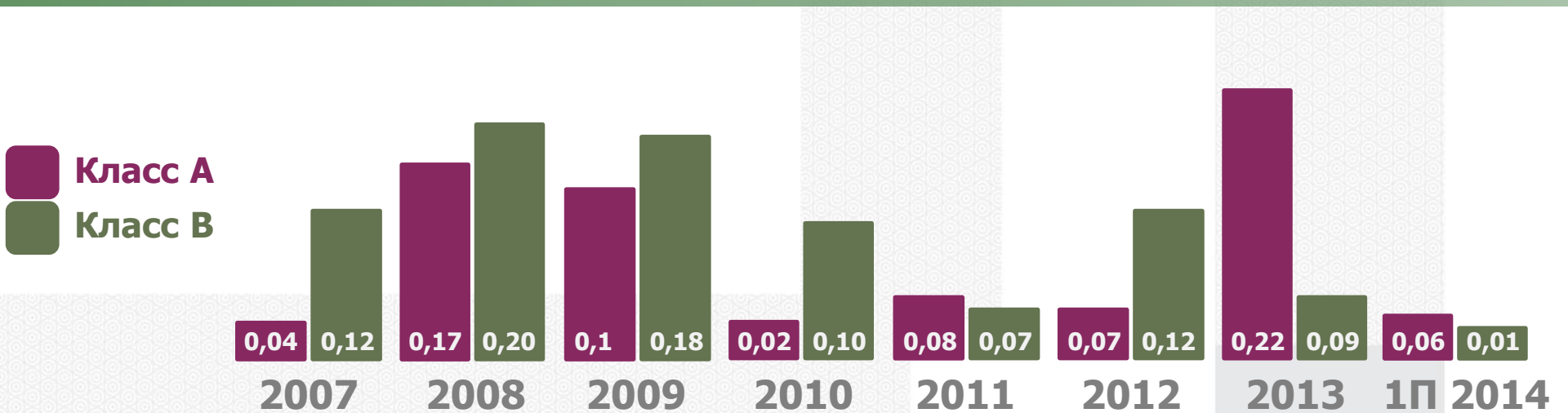
Санкт-Петербург  
июль, 2014

брокеридж ■ консалтинг ■ управление проектом ■ инвестиционные услуги  
www.eastreal.ru ■ +7 812 448 84 84

## общее предложение, млн. кв. м



## прирост, млн. кв. м



В первом полугодии 2014 года было введено в эксплуатацию 71,7 тыс. кв. м высококачественных офисных площадей. Таким образом, на конец июня общее предложение на рынке качественной офисной недвижимости достигло 2,58 млн. кв. м.

Из шести введенных бизнес-центров четыре относятся к классу «А», общей суммарной площадью 56 тыс. кв. м, и два – к классу «В», общей площадью 15,7 тыс. кв. м.

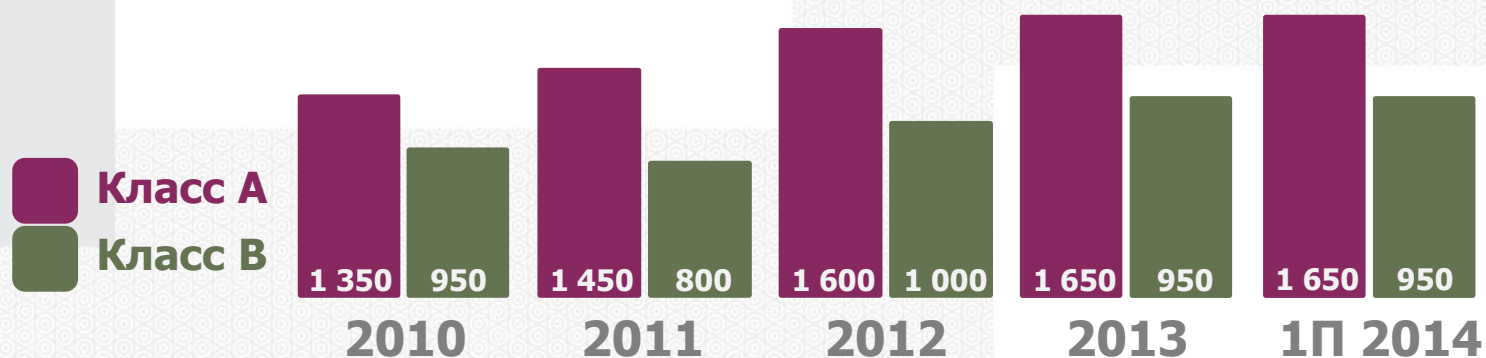
До конца 2014 года к вводу запланировано еще порядка 200 тыс. кв. м высококачественных офисных площадей, более половины из которых относятся к классу «А».

Стоит отметить, что наибольшая часть строящихся офисных центров располагается в Московском районе, таким образом, продолжается тенденция развития офисной недвижимости в южном направлении, в частности делового района вдоль Московского проспекта.

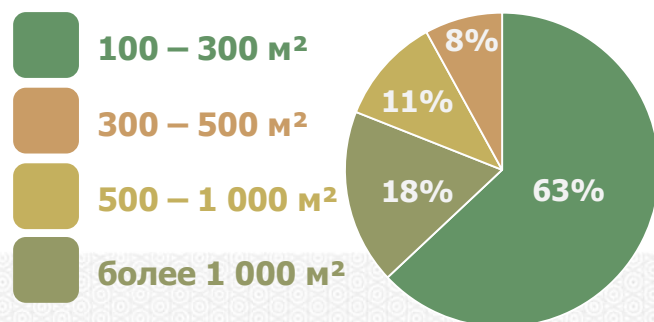
### офисные центры, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2014 г.

№	Название	Адрес	Район	Класс	Общая площадь, кв. м
1	Электро	Московский пр., 156	Московский	A	22 000
2	Eight Edges	Малоохтинский пр., 45	Красногвардейский	A	20 000
3	Аэропорт Пулково	Пулковское ш., 41	Московский	A	10 000
4	Политехнический	Гжатская ул., 21	Калининский	B	9 100
5	Московский, 94	Московский пр., 94	Московский	B	6 600
6	Лиговский, 6	Лиговский пр., 6	Центральный	A	4 000

## ставки аренды, руб./кв. м/мес.



## структура спроса по площади



## структура спроса по районам



## спрос

По итогам первого полугодия было сдано в аренду 43 370 кв. м офисных площадей. В классе «А» было арендовано около 18 270 кв. м (42% от общего объема сделок), в классе «В»/«В+» - 25 100 кв. м (58% от общего объема сделок).

Доля свободных площадей в первом полугодии 2014 года существенно не изменилась и составляет 19% в офисных центрах класса «А» и 7% в офисных центрах класса «В». В основном вакантные площади сосредоточены во вновь введенных бизнес-центрах, находящихся на начальном этапе арендной кампании.

В течение последних нескольких лет наибольшим спросом у потенциальных арендаторов офисной недвижимости пользуются помещения от 100 до 300 кв. м, расположенные в высококачественных бизнес-центрах. В тоже время востребованы и крупные площади более 1000 кв. м, спрос на которые в основном формируют компании энергетического сектора. Что касается локации, то по-прежнему наиболее востребованными остаются офисные центры, располагающиеся в Центральном, Петроградском и Московском районах.

## ставки аренды

В первом полугодии 2014 года уровень арендных ставок существенно не изменился. Арендные ставки в бизнес-центрах класса «А» находились в диапазоне от 1 500 до 1 700 рублей за кв. м в месяц, в бизнес-центрах класса «В» и «В+» - в диапазоне от 900 до 1 250 рублей за кв. м в месяц. Данные арендные ставки характерны для большинства предложений, но на рынке действуют бизнес-центры, в которых уровень ставок выходит за пределы указанных диапазонов.

Закрытие небольших сделок происходит по анонсированным ставкам. Крупные блоки от 1 тыс. кв. м арендуются с дисконтом. В классе «А» сделки закрываются на уровне 1 300 – 1 500 рублей за кв. м в месяц, при этом, стоит отметить, что помещения в офисных центрах класса «А» зачастую требуют дополнительных вложений в отделку.

В классе «В» закрытие происходит на уровне 900 – 1 000 рублей за кв. м в месяц, при этом арендатору не нужно вкладывать дополнительные деньги «в стройку», поскольку большинство помещений в бизнес-центрах этого класса предлагается со стандартной отделкой.

## тенденции и прогнозы

- Ситуация на рынке офисной недвижимости стабильно невысока с точки зрения заполнения новых объектов, поскольку собственники не охотно идут на снижение арендных ставок. Новые объекты класса «А» удерживают арендную ставку в диапазоне 1 600 – 1 800 рублей за кв. м в месяц в долларовом эквиваленте, а в некоторых бизнес-центрах ставки уже вышли за 2 000 рублей за кв. м в месяц с учетом НДС и КУ.
- Со стороны арендатора наблюдается достаточно высокий спрос, но большинство компаний, оценивая потенциал рынка, стараются проводить переговоры с текущими арендодателями с целью перезаключения договоров на более льготных условиях.
- Новые контракты арендаторы в основном пытаются заключать в рублях либо с фиксированным валютным коридором.
- Сегодня более активно арендуются помещения с готовой планировкой и отделкой, поскольку в этом случае арендатору не нужно вкладывать дополнительные деньги «в стройку».
- Закрытие сделок по классу «А» происходит на уровне 1 300 – 1 500 рублей за кв. м в месяц, по классу «В» - на уровне 900 – 1 000 рублей за кв. м в месяц.

Компания **east real** является частью международного холдинга с головным офисом в Вене.

ИССЛЕДОВАНИЯ И КОНСАЛТИНГ

брокерские услуги

управление проектом

инвестиционные услуги

**east real** – российское подразделение международного холдинга, с обширным опытом работы на рынке коммерческой недвижимости Западной и Восточной Европы.

Интегрированность в работу международного холдинга позволяет петербургскому офису компании **east real** разрабатывать новые эффективные стратегии развития объектов недвижимости на рынке Санкт-Петербурга, основываясь на опыте европейских девелоперов.

Благодаря многолетнему опыту работы в Петербурге и обширным партнерским связям мы предлагаем своим клиентам самые выгодные решения в стратегическом планировании, консалтинге и брокеридже.

На протяжении последних семи лет **east real** входит в тройку лучших брокерских компаний Санкт-Петербурга.

За время своей работы компания **east real** успешно реализовала более 80 объектов общей площадью более 130 000 кв.м.



**east real**  
russia  
ул. марапа 69-71  
191119 st. petersburg  
t. +7 812 448 84 84  
f. +7 812 448 84 88  
office@eastreal.ru

**east real**  
austria  
kreuzgasse 70A  
1180 vienna  
t. +43 1 478 49 68  
f.+43 1 478 49 69 30  
office@eastreal.net