

east real ■ □ □

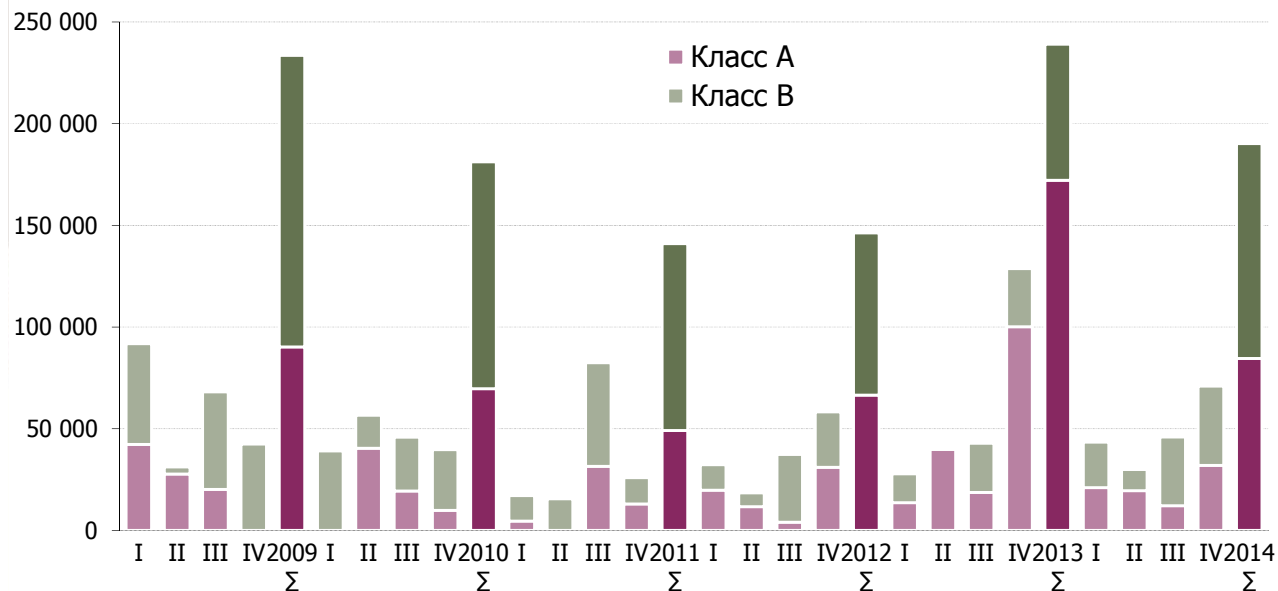
international skills
local partners



Итоги 2014 года
Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга

Санкт-Петербург
январь, 2015

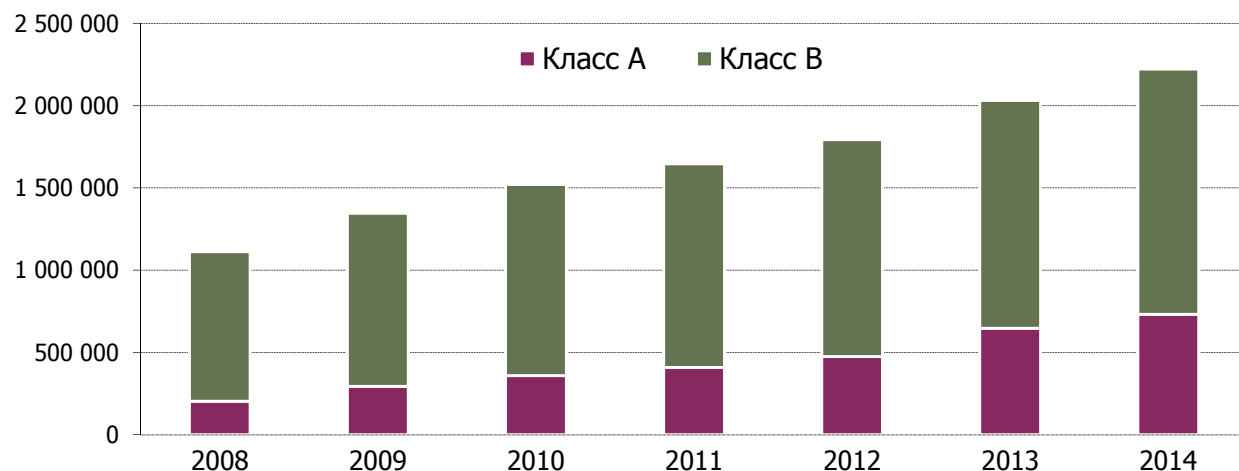
прирост, тыс. кв. м GLA



В 2014 году темпы роста офисного рынка снизились, объем ввода составил 80% от результата 2013 года. И хотя рынок пополнился чуть большим количеством новых бизнес-центров (22 объекта), их средняя арендная площадь составила менее 10 тыс. кв. м., а общая сумма прироста рынка – 190,1 тыс. кв. м.

Доля класса А в структуре ввода снизилась и составила 44%, став ближе к конъюнктуре спроса.

общее предложение, тыс. кв. м GLA



Очередной цикл рынка продлился всего 6 лет. За этот период общий объем предложения увеличился в 2 раза, а сегмент класса А – в 3,5 раза.

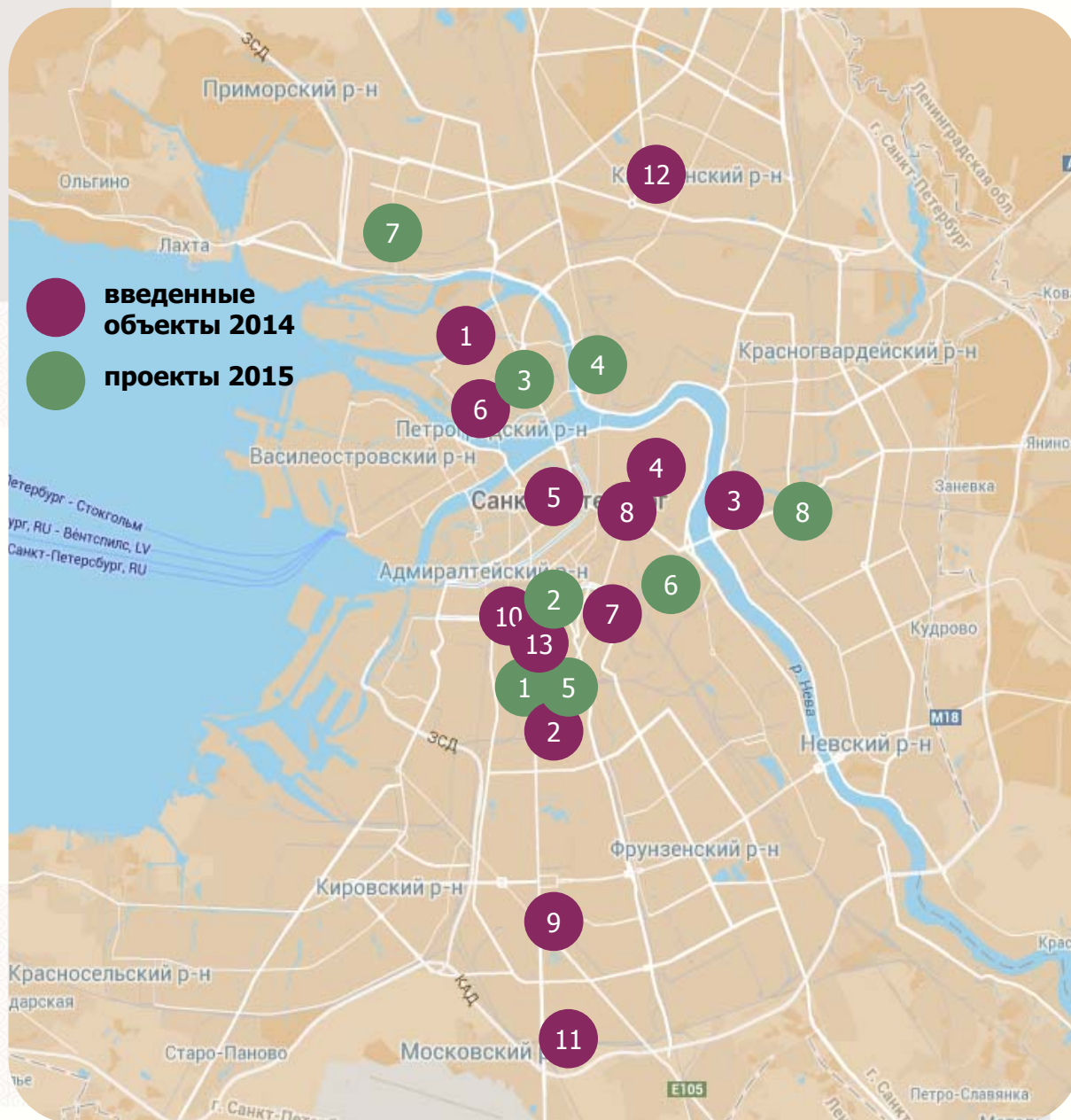
	Класс А	Класс В
Объем рынка, тыс. м2 GLA	2222,3	
Ввод в 2014 г., тыс. м2 GLA	84,5	105,6

ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2014 г.

№	Название	Адрес	Район	Класс	GLA, кв. м
1	Trinity Place	Адмирала Лазарева наб., 22	Петроградский	A	27 500
2	Electro	Московский пр., 156	Московский	A	15 700
3	Eightedges	Малоохтинский пр., д. 45	Красногвардейский	A	11 900
4	Георгиевский	Виленский пер.	Центральный	A	7 600
5	Пассаж	Итальянская ул., 17	Центральный	A	7 000
6	Сенатор	Б. Пушкарская ул., 22	Петроградский	A	5 100
7	ECO Статус	Лиговский пр., 140	Фрунзенский	A	4 450
8	Лиговский, 6	Лиговский пр., 6	Центральный	A	1 800
9	Виктория Плаза (I)	Победы пл., 2	Московский	B	24 500
10	Маркс	Измайловский пр., 29	Адмиралтейский	B	11 400
11	Pulkovo Star	Пулковское шоссе, д.28 А	Московский	B	10 450
12	Московский, 94	Московский пр., 94	Московский	B	5 300

ключевые проекты, планируемые к вводу в 2015 г.

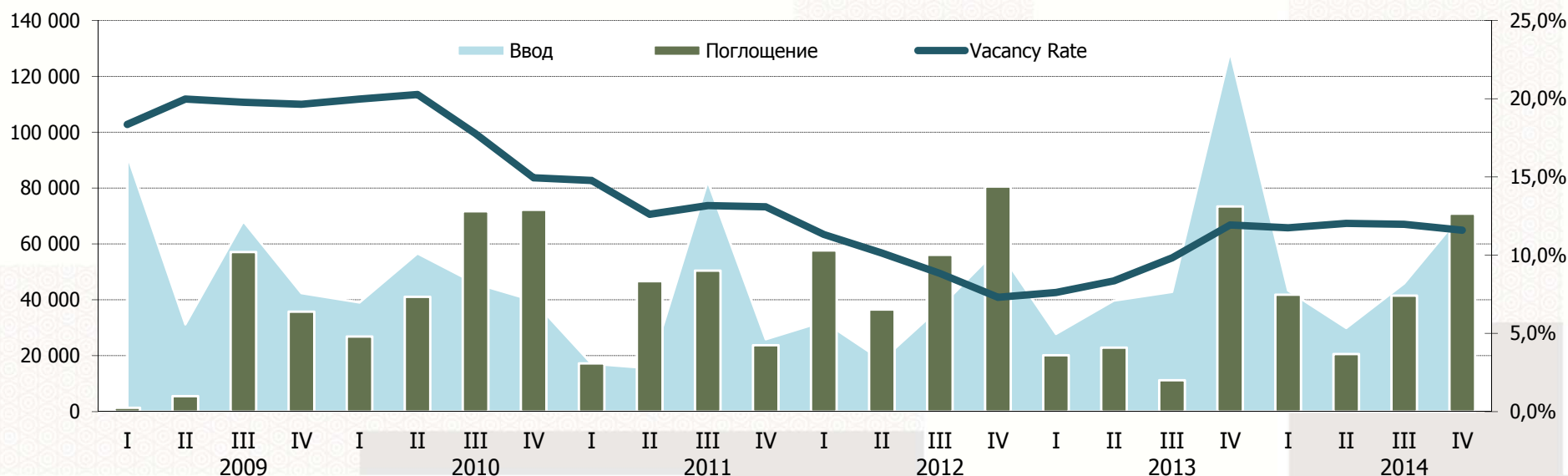
№	Название	Адрес	Район	Класс	GLA, кв. м
1	Фландрия Плаза	Ташкентская ул., уч. 1	Московский	A	29 000
2	Сенатор (I)	Московский пр., 60	Московский	A	13 000
3	Сенатор (II)	Кропоткина ул., 1	Петроградский	A	8 100
4	Мезон Плаза	Б. Сампсониевский пр., 28	Выборгский	B	22 600
5	Мегапарк (II)	Заставская ул., 22	Московский	B	17 400
6	Мельник	Мельничная ул., 10	Невский	B	13 000
7	Лахта (II)	Оптиков ул., 4	Приморский	B	9 200
8	Формида	Уткин пр., уч. 4	Красногвардейский	B	8 200



- Около 40% от всего нового предложения в 2014 году было введено в Московском районе, таким образом, он вышел на второе место в городе по объему и в 2015 году займет лидирующую позицию.
- Предварительно на 2015 год было заявлено более 25 проектов, но проблемы с финансированием, повышение себестоимости и усиление конкуренции вероятно приведут к заморозке некоторых из них. Исходя из уровня строительной готовности вероятен ввод до 15 зданий общей арендной площадью более 200 тыс. кв. м.
- В ближайшие два-три года усредненный масштаб вновь вводимых проектов не превысит 15 тыс. кв. м, (GLA) (без учета штаб-квартиры «Газпромнефть» в Лахте).

- Баланс рынка в течение первых трех кварталов 2014 был достаточно стабилен, сумма абсолютного объема вакантных метров обоих классов оставалась на уровне около 250 тыс. кв. м.
- Поглощение в 2014 году составило 174 тыс. м², что составляет 98% от среднегодового уровня за межкризисный четырехлетний интервал с 2010 по 2013 год. Основным отличием стало значительное усиление роли «голубых фишек» (банки, нефть, газ) в объеме реализованного спроса – более 60%.
- Особенностью 2014 года стало то, что квартальный объем поглощения был очень близок к показателю ввода из-за того, что крупные объекты, арендованные Газпромом вводились со 100% заполняемостью.
- География спроса расширяется. Сделки с крупными арендаторами в новых высококлассных зданиях в Московском, Красногвардейском районах, повысили их статус для более широкого круга компаний. Юго-западная часть Выборгского района теперь заметнее конкурирует с Петроградской стороной за счет более привлекательных коммерческих условий и большего выбора предложений.

баланс рынка

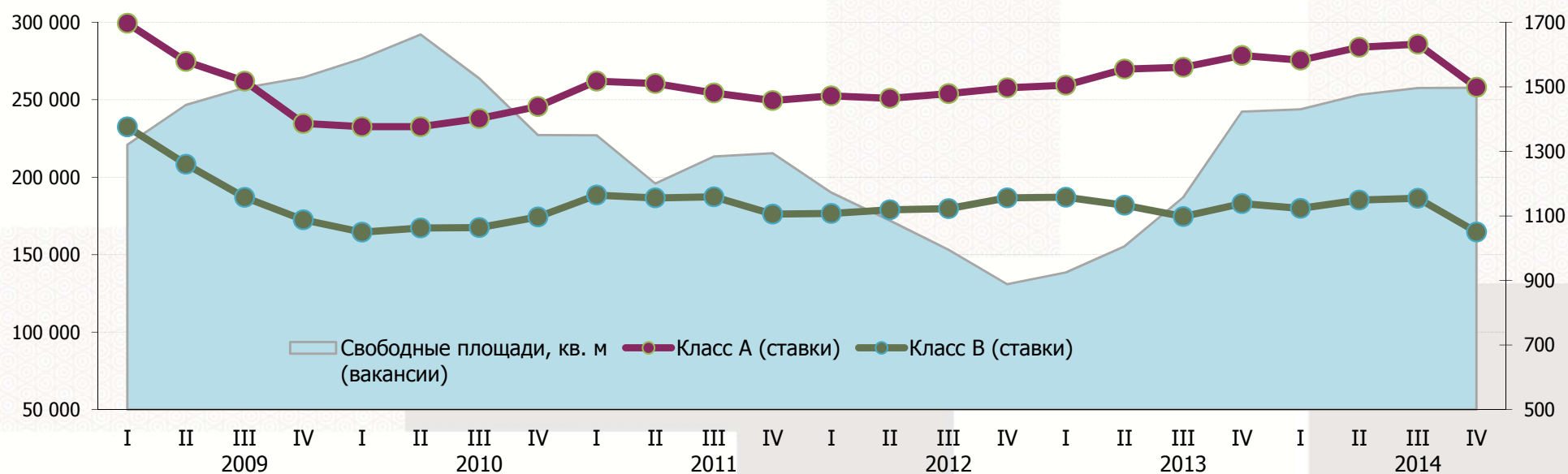


сделки от 1000 кв. м в высококлассных бизнес-центрах

Объект	Арендатор	Брокер	GLA, кв. м	Профиль	Класс
Trinity Place	Газпром Межрегион Газ	нет	27 500	Нефть / Газ	A
Электро	Газпром	нет	15 700	Нефть / Газ	A
Сенатор (Попова ул., 37)	ФосАгро	нет	3 500	Торговля / Производство	A
Русские самоцветы	Сбербанк	нет	3 000	Банки	B
Золотая Долина	М-Стайл	east real ■□□	2 900	IT / Телеком	B
Технополис	Управление заказчика	Maris / CBRE	2 400	Гос. учреждения	B
У ростральных колонн	ПМП	Bright Rich	1 900	Нефть / Газ	A
Базен	Билайн	east real ■□□	1 600	IT / Телеком	B
Синоп	Soc Quantum	JLL	1 600	IT / Телеком	A
Технополис	A+Development	Bright Rich	1 350	Девелопмент	B
БДЦ	СП.АРМ	Colliers	1 300	IT / Телеком	A
Технополис	CSBI	east real ■□□	1 200	IT / Телеком	B
Сенатор (Кропоткина ул., 1)	Space-M	нет	1 200	IT / Телеком	A
Максима	Диалог IT	NAI Becar	1 200	IT / Телеком	B
Терминал	УВО Минтранса России	east real ■□□	1 150	Гос. компании	B
Невская Ратуша	СПб ГУП «Городской центр автостоянок и гаражей»	east real ■□□	1 100	Гос. учреждения	A
Сенатор (Попова ул., 37)	Advisual	нет	1 100	IT / Телеком	A
Мегапарк	Петрохолдинг	east real ■□□	1 000	Проектирование	B
Ренессанс Правда	Консульство Израиля	нет	1 000	Гос. учреждения	A
Ренессанс Премиум	Mirland	Maris / CBRE	1 000	Девелопмент	A

- В течение 2014 года рублевые ставки аренды прошли свой пик, обозначив его в III квартале, и уровни закрытых сделок немного откатились к концу года на фоне падения ценовых ожиданий со стороны спроса. Арендные ставки в объектах класса «А» сейчас варьируются от 1 450 до 1 650 рублей, в классе «В» и «В+» – находятся в диапазоне от 900 до 1 200 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и КУ.
- Общим трендом является стремление компаний снизить арендный бюджет. Основным фактором принятия решения о переезде становится арендная ставка.
- По итогам 2014 повторилась ситуация 6-летней давности, измерение ставок аренды офисов в иностранной валюте опять утратило смысл из-за высокой амплитуды курсовых колебаний и отсутствия предпосылок к быстрому восстановлению позиций рубля.
- Анализ динамики средних ценовых показателей офисного рынка за последние годы показывает, что ставки аренды в рублях в условиях высокой конкуренции предложения не реагируют даже на значительное изменение ценности национальной валюты.

средние ставки аренды, руб./кв. м/мес., вкл. НДС и КУ



тенденции и прогнозы

- В течение 2014 года на рынке наблюдалась позитивная стабильность. В сегменте класса А происходило плавное снижение доли свободных помещений. Этому способствовали и скромные объемы ввода, но в большей степени рынок получил отсрочку по ужесточению конкуренции благодаря Газпрому и связанным с ним компаниям. Объекты класса В в меньшей степени интересны сырьевым монополистам, зато этот сегмент преимущественно востребован малыми и средними арендаторами.
- Многие компании еще до наступления девальвации и повышения ключевой ставки ЦБ были готовы на сокращение занимаемой площади и снижение комфортности рассадки, поэтому офисный рынок получил моментальную обратную связь от арендаторов, активизировавших переговоры с собственниками и анализ возможных альтернатив.
- Девальвация рубля, изменения в налоговом законодательстве и тарифном регулировании обуславливают рост операционных расходов арендодателей в 2015 году, что является объективным фактором увеличения арендных ставок. Ожидания ускорения инфляции также вносят неопределенность. Но несмотря на это у арендаторов все еще есть возможность заключить рублевые долгосрочные контракты в некоторых новых бизнес-центрах.
- Перспективы начала 2015 года полностью зависят от поведения продавцов и покупателей. И те и другие сейчас ориентируются на опыт конца 2008 – начала 2009, когда наблюдались схожие макроэкономические процессы, а баланс спроса и предложения офисного рынка был аналогичен сегодняшнему соотношению.
- На конец 2014 года ситуация выглядит тревожнее, так как рынок за 6 лет увеличился в объеме на 95%, соответственно в абсолютном выражении свободных площадей сейчас около 260 тыс. кв. м против 150 тыс. кв. м в конце 2008 года. Кроме того, в фазе окончания строительства находятся еще несколько объектов, составляющих в сумме более 100 тыс. кв. м, которые уже вышли с предложением на рынок.
- В отличие от периода 2008-2009 года, когда кризис был в большей степени финансовым и проходил в условиях непрекращающегося роста российской экономики, прогнозы на 2015 год во многом ориентированы на ожидаемое дальнейшее падение ВВП, сохранение текущего курса монетарной политики, внешнее сдерживание развития ключевых отраслей прекращением доступа к современным технологиям. Сочетание этих факторов может привести к сокращению или даже исчезновению некоторых видов бизнеса, что негативно повлияет на рынок офисной недвижимости.

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 160 000 кв.м.



east real

russia

ул. марата 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

брокеридж



консалтинг



управление проектом



инвестиционные услуги

www.eastreal.ru

+7 812 448 84 84