

Обзор петербургского рынка офисной недвижимости: тенденции, динамика развития, перспективы

Александра Смирнова, директор департамента брокериджа NAI Bescar



Объем рынка офисной недвижимости в сравнении с прошлым годом

Показатель	2012 год								2013 год						
	1 кв.		2 кв.		3 кв.		4 кв.		1 кв.		2 кв.		3 кв.		
	факт	динамика	факт	динамика	факт	динамика	факт	динамика	факт	динамика	факт	динамика	факт	динамика	
Общий объем предложения, тыс. кв.м.	1750	1,90%	1775	1,40%	1816	2,40%	1825	0,50%	1833	0,48%	1945	6,10%	1972	1,39%	
Введенные офисные площади в квартале, тыс. кв.м.	A	18,07	-60%	10,07	-44,30%	7,5	-25,50%	8,2	9,30%	0	-100%	99,1	100%	18,4	-81,43%
	B+	8,29	-50,90%	10,47	26,30%	22,95	119,20%	0	-100%	8,8	100%	0%	-100%	0	0
	B	8	-15,80%	4	-50,00%	11,5	187,50%	0	-100%	0	0%	12,7	100%	9	-29,13%
Вакантные площади, %	A	14	-5,40%	13,5	-3,60%	13,1	-3%	12	-8,40%	12,3	2,50%	11,9	-3,30%	9,4	-21,01%
	B+	7,5	2,70%	8,1	8,00%	9,3	14,10%	11,3	22%	11,8	4,42%	11,6	-1,69%	10	-13,79%
	B	8	-11,10%	8,6	7,50%	9	4,60%	9,7	7,80%	10	3,09%	9,6	-4,00%	6,3	-34,38%
Средняя арендная ставка, \$/кв.м./год	A	612	2,90%	616	0,70%	620	0,60%	626	1%	628	0,32%	636	1,27%	562	-11,64%
	B+	530	3,90%	540	1,90%	546	1,10%	544	-0,40%	548	0,74%	552	0,73%	472	-14,49%
	B	328	4,10%	340	3,70%	360	5,90%	368	2,20%	380	3,26%	384	1,05%	393	2,34%

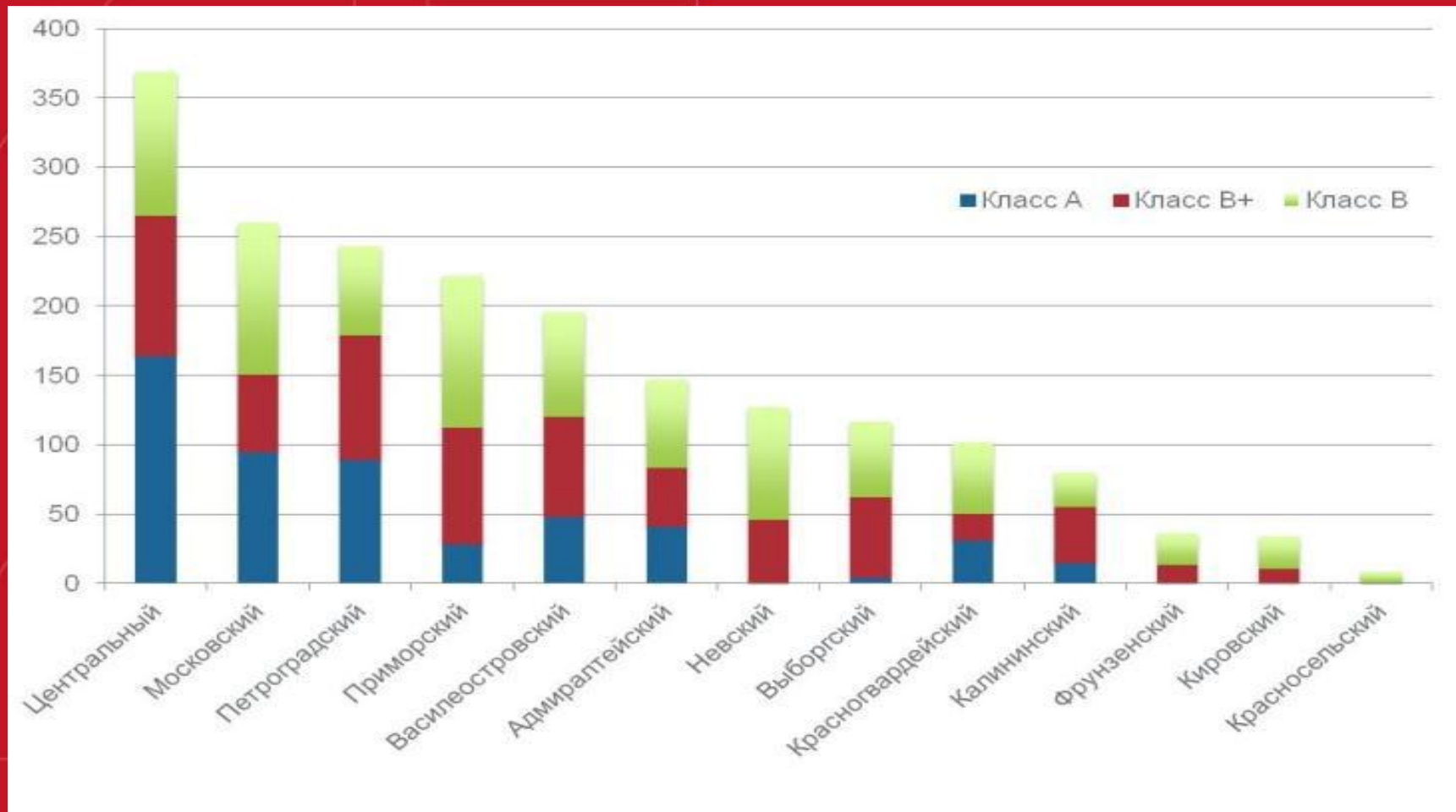
Спрос на офисную недвижимость классов А и В: что сейчас выбирает бизнес?

По состоянию на конец 3 кв. 2013 г. уровень вакантных площадей в качественных бизнес - центрах в среднем составляет 8,7%. Для бизнес центров класса А данный показатель составил 9,4%, для бизнес центров класса В/В+ 8%.

Сохраняется тенденция незначительного сокращения уровня вакантных площадей, одной из причин которой является стабильный спрос при незначительном вводе новых объектов. Однако до конца года можно прогнозировать обратную тенденцию - увеличение доли вакантных площадей в связи с вводом значительного количества проектов, которые могут повлиять на рынок.

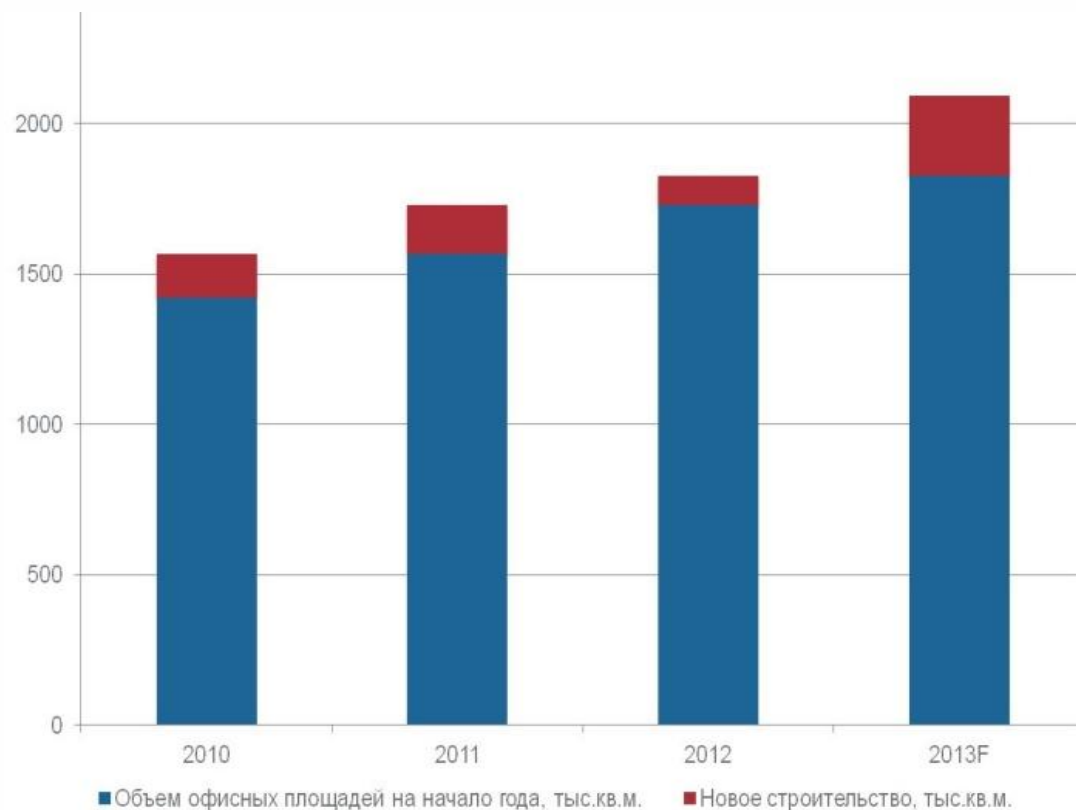
Объем чистого поглощения за 3 кв. 2013 г. находился на среднем уровне Санкт-Петербурга и оценивается в 30-40 тыс. кв.м.

Объем предложений офисной недвижимости по районам города

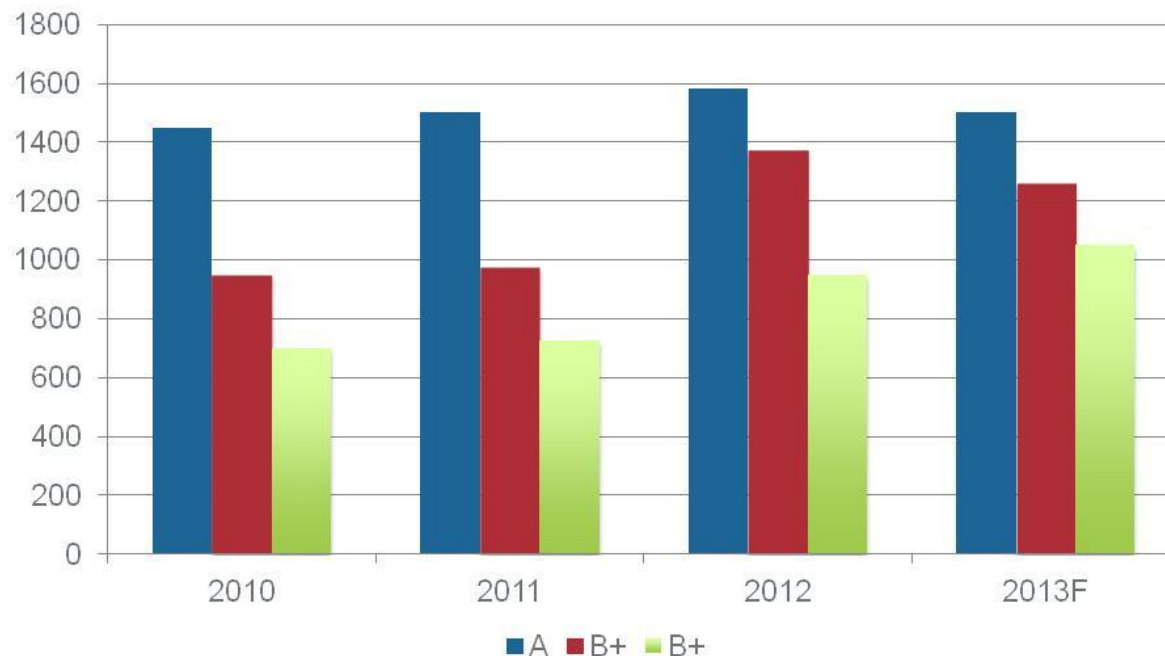


Основные тенденции: объемы, ставки, ввод и востребованность площадей

К концу года девелоперы планируют ввести в эксплуатацию около 150 тыс. кв. м. офисной недвижимости. В результате чего общий объем предложения качественных офисных площадей (классов А, В) к концу 2013 г. может составить 2 100 тыс. кв. м, прирост общего объема предложения за год в таком случае составит 13%.



Основные тенденции: ставки



По итогам 3 кв. 2013 г. арендные ставки в БЦ класса А в среднем составляют 1 500 руб./кв.м. (с учетом НДС и коммунальных услуг), в БЦ класса В+ - 1 260 руб./кв.м., в БЦ класса В – 1 050 руб./кв.м.

«Размороженные объекты»

- Проглотит ли рынок большой объем?
- Изменятся ли арендные ставки?

An aerial photograph of a city, likely Bucharest, Romania, featuring a wide river, a large green baseball field, and various urban buildings. The image is overlaid with a white text box and a logo at the bottom left.

Спасибо за внимание!

Александра Смирнова,
Директор департамента брокериджа NAI Бесар
a.smirnova@naibecar.com
tel/fax +7 812 490 70 01
mob +7 921 995 90 82