

Аналитическое агентство

***Амикрон
консалтинг***

**Обзор рынка
офисной
недвижимости
в Санкт-Петербурге
за 1 квартал 2008 г.**

Апрель 2008

СОДЕРЖАНИЕ

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ И ДИАГРАММ.....	3
ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	6
1. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	8
1.1. Величина рынка офисной недвижимости Петербурга	8
1.2. Структура рынка офисной недвижимости Петербурга в зависимости от класса объекта.....	10
1.3. Предложение офисной недвижимости по районам г.Санкт-Петербурга	18
2. СПРОС НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	23
2.1. Средняя заполняемость офисных центров и наличие свободных площадей.....	23
2.2. Факторы формирования спроса на аренду офисных площадей в Санкт-Петербурге ...	31
3. УРОВЕНЬ ЦЕН НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	39
3.1. Динамика арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга.....	39
3.2. Уровень арендных ставок на рынке петербургском рынке офисной недвижимости....	43
3.3. Уровень арендных ставок на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга по классам объектов	47
Класс «А»	47
Класс «В»	49
Класс «С»	50
Бизнес-центры, не обозначающие класс	51
3.4. Условия оплаты аренды в бизнес-центрах Петербурга.....	53
3.5. Уровень цен на рынке аренды офисной недвижимости по районам Санкт-Петербурга.....	56
3.6. Цены продажи.....	58
4. ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА.....	62
4.1. Обобщающая характеристика рынка офисной недвижимости.....	62
4.2. Новые объекты и проекты бизнес-центров.....	64
Ключевые события в 2007 г.	64
Новые объекты и проекты	68
География нового строительства	73
4.3. Оценка инвестиционной активности на рынке офисной недвижимости в Петербурге	78
4.4. Характеристика управляющих компаний на рынке офисной недвижимости.....	83
4.5. Перспективы и прогнозы развития рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга	85
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	89
Приложение. Карта уровня арендных ставок на рынке аренду офисной недвижимости по районам Санкт-Петербурга.....	91
Информация о компании «Амикрон-консалтинг».....	92

ПЕРЕЧЕНЬ ТАБЛИЦ И ДИАГРАММ

Перечень таблиц:

- Табл.1. Экспертные оценки объема рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга
- Табл.2. Классификация бизнес-центров Санкт-Петербурга
- Табл.3. Структура предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге в зависимости от класса по оценкам экспертов
- Табл.4. Экспертные оценки объема качественных офисных площадей в Санкт-Петербурге в 2007 г.
- Табл.5. Экспертные оценки объема рынка офисных площадей классов А и В в Санкт-Петербурге в 2007 г.
- Табл.6. Характеристика бизнес-центров класса А в Санкт-Петербурге
- Табл.7. Группировка районов Санкт-Петербурга в зависимости от их привлекательности для размещения бизнес-центров
- Табл.8. Структура предложения офисной недвижимости разных классов по районам г. Санкт-Петербурга
- Табл.9. Экспертные оценки заполняемости бизнес-центров Петербурга
- Табл.10. Средняя заполняемость бизнес-центров разных классов в Санкт-Петербурге в 2000-2008 гг.
- Табл.11. Динамика показателей загруженности бизнес-центров Санкт-Петербурга в 2007-2008 гг.
- Табл.12. Динамика средней заполненности бизнес-центров различных классов в Санкт-Петербурге в 2007-2008 г.
- Табл.13. Динамика структуры рынка офисной недвижимости в зависимости от величины свободных площадей в 2007-2008 гг.
- Табл.14. Сегментация офисных центров Петербурга в зависимости от класса и размера свободных площадей в 1 квартале 2008 г.
- Табл.15. Диапазоны средних ставок аренды в бизнес-центрах разных классов в 1998-2007 гг.
- Табл.16. Индексы роста арендных ставок в бизнес-центрах разных классов в Санкт-Петербурге в 2001-2008 гг.
- Табл.17. Экспертные оценки роста арендных ставок на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга в 2007 г.
- Табл.18. Экспертные оценки среднего уровня арендных ставок офисных площадей разных классов в Санкт-Петербурге в 2007-2008 гг.
- Табл.19. Сравнительная характеристика ценовой политики в бизнес-центрах разных классов в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2008 г.
- Табл.20. Характеристика ценовой политики на рынке аренды офисных площадей класса «А» в Санкт-Петербурге в 2007-2008 гг.
- Табл.21. Характеристика ценовой политики на рынке аренды офисных площадей класса «В» в Санкт-Петербурге в 2007-2008 гг.
- Табл.22. Характеристика ценовой политики на рынке аренды офисных площадей класса «С» в Санкт-Петербурге в 2007-2008 гг.
- Табл.23. Характеристика ценовой политики на рынке аренды офисных площадей, не обозначающих класс, в Санкт-Петербурге в 2007-2008 гг.
- Табл.24. Динамика использования различных видов денежных единиц при расчете арендной платы на рынке офисных помещений Петербурга в 2006-2008 гг.
- Табл.25. Уровень арендных ставок на рынке офисной недвижимости по районам Санкт-Петербурга в 2007-2008 гг.

Табл.26. Группировка районов Санкт-Петербурга по уровню цен на офисную недвижимость в 1 квартале 2008 г.

Табл.27. Экспертные оценки средних цен продажи офисных помещений в Санкт-Петербурге

Табл.28. Сравнительная характеристика бизнес-центров разных классов в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2008 г.

Табл.29. Экспертные оценки роста предложения на рынке офисной недвижимости высокого качества в Петербурге в 2007 г.

Табл.30. Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 2006 г.

Табл.31. Наиболее значимые объекты офисной недвижимости, введенные в эксплуатацию в Петербурге в 2007 г.

Табл.32. Наиболее значимые проекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в Петербурге в 2008 г.

Табл.33. Крупнейшие девелоперские проекты, планируемые ко вводу в Петербурге в ближайшие годы

Табл.34. Объем инвестиций в отдельные проекты офисной недвижимости в Петербурге

Табл.35. Оценка инвестиционной привлекательности рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

Перечень диаграмм:

Рис.1. Объем предложения офисных площадей, вовлеченных в активный коммерческий оборот, в Москве и Петербурге

Рис.2. Распределение функционирующих в Санкт-Петербурге бизнес-центров по классам в 2007-2008 гг.

Рис.3. Величина предложения качественных офисных площадей в крупнейших городах мира

Рис.4. Фонд предложения качественных офисных площадей в крупнейших городах мира в расчете на 1 жителя

Рис.5. Распределение качественных офисных площадей в Санкт-Петербурге по классам (на начало 2008 г.)

Рис.6. Распределение офисных центров Петербурга по районам города в 1 квартале 2008 г.

Рис.7. Распределение бизнес-центров разного класса по районам Санкт-Петербурга в 1 квартале 2008 г.

Рис.8. Распределение площадей высокого качества районам Санкт-Петербурга

Рис.9. Динамика заполняемости бизнес-центров разных классов в Петербурге в 2002-2008 гг.

Рис.10. Изменение структуры рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга в зависимости от наличия свободных площадей в 2007-2008 гг.

Рис.11. Структура рынка бизнес-центров по величине свободных площадей в 1 квартале 2007-2008 гг.

Рис.12. Распределение свободных офисных площадей в Санкт-Петербурге в зависимости от класса бизнес-центра в 2007-2008 гг.

Рис.13. Изменение цен в бизнес-центрах разных классов в 2008 г. по отношению к 2000 г.

Рис.14. Динамика средних арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в 2000-2008 гг.

Рис.15. Сегментация рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга в зависимости от класса объекта и уровня арендных ставок в 1 квартале 2008 г.

- Рис.16. Сегментация рынка офисной недвижимости в зависимости от диапазона арендных ставок в 2007-2008 гг.
- Рис.17. Структура предложения офисных площадей класса «А» в зависимости от диапазона цен в Санкт-Петербурге в 2007-2008 гг.
- Рис.18. Структура предложения офисных площадей класса «В» в зависимости от диапазона цен в Санкт-Петербурге в 2007-2008 гг.
- Рис.19. Структура предложения офисных площадей класса «С» в зависимости от диапазона цен в Санкт-Петербурге в 2007-2008 гг.
- Рис.20. Структура предложения офисных площадей в бизнес-центрах, не обозначающих класс, в зависимости от диапазона цен в Санкт-Петербурге в 2007-2008 гг.
- Рис.21. Изменение расчетных единиц при оплате аренды офисных помещений в Петербурге в 2006-2008 гг.
- Рис.22. Структура рынка офисной недвижимости в зависимости от включения НДС в величину арендной ставки в Петербурге
- Рис.23. Структура рынка офисной недвижимости в зависимости от включения коммунальных платежей в величину арендной ставки в Петербурге
- Рис.24. Распределение объектов офисной недвижимости по районам Санкт-Петербурга в зависимости от ценовых диапазонов в 1 квартале 2008 г.
- Рис.25. Прирост офисных площадей класса А и В по кварталам 2007г.
- Рис.26. Географическая структура введенных в эксплуатацию офисных площадей в 1 полугодии 2007 г.
- Рис.27. Распределение офисных площадей, запланированных ко вводу во 2 полугодии 2007 г., по районам
- Рис.28. Распределение площадей строящихся бизнес-центров по районам

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Рынок недвижимости продолжает оставаться одним из наиболее инвестиционно привлекательных сегментов российской экономики. При этом в последние 2-3 года происходит смещение интереса от московского рынка к другим крупным городам России. Наиболее интересен для инвесторов Санкт-Петербург, что связано как с интенсификацией экономического развития города, так и с престижностью размещения объектов в Северной столице. Особенно активно петербургский рынок офисной недвижимости развивался в 2007 г. – за год было сдано в эксплуатацию около 30 современных бизнес-центров, в т.ч. 6 бизнес-центров класса А. Для Петербурга это весьма заметное изменение структуры предложения – до недавнего времени в городе было не более 25 офисных объектов класса А. В 2008 г. интенсивное развитие рынка продолжилось: за год планируется ввести в эксплуатацию свыше 20 новых крупных бизнес-центров офисной площадью немногим менее 400 кв.м, в т.ч. 9 объектов класса А.

В связи интересом к рынку офисной недвижимости у участников рынка и инвесторов компания «Амикрон-консалтинг» в апреле 2008 г. подготовила аналитическое исследование «Обзор рынка офисной недвижимости в Санкт-Петербурге за 1 квартал 2008 г.».

Объектом исследования являются бизнес-центры.

Регион исследования – Санкт-Петербург.

Цель исследования: проанализировать развитие ситуации на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга.

Основные задачи Исследования:

1. Оценить величину и структуру рынка офисной недвижимости Петербурга;
2. Оценить состояние спроса на рынке бизнес-центров, в т.ч. определить долю свободных площадей, выявить факторы формирования спроса;

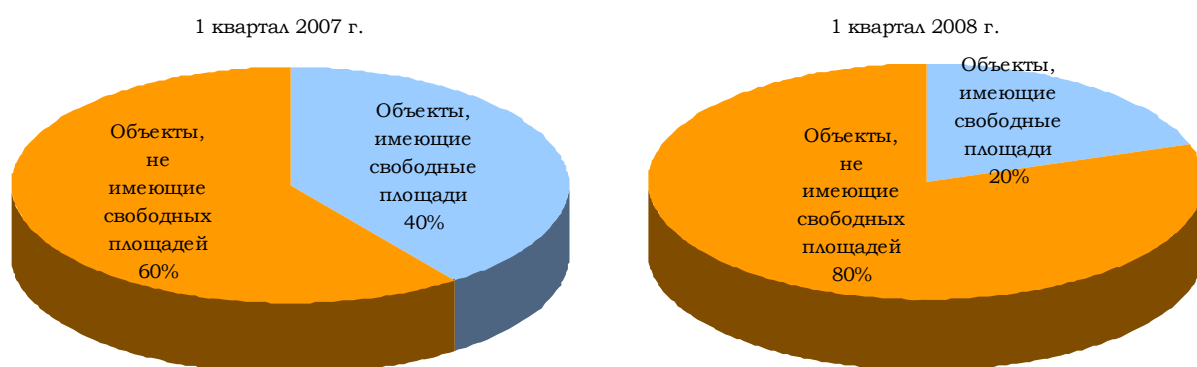
3. Проанализировать ценовую ситуацию на петербургском рынке офисной недвижимости, в т.ч. по сегментам аренды и купли-продажи;
4. Охарактеризовать новые бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в Петербурге в 2006-2007 гг.;
5. Описать новые проекты на рынке офисной недвижимости, в т.ч. планируемые ко вводу в 2008 г.;
6. Оценить инвестиционную привлекательность петербургского рынка офисной недвижимости;
7. Охарактеризовать перспективы развития петербургского рынка недвижимости.

Методика Исследования. При подготовке отчета были исследованы 279 объектов офисной недвижимости, в т.ч. проведен опрос их представителей. В ходе исследования использовалась информация о состоянии рынка офисной недвижимости Петербурга. Для оценки ситуации использовались данные Правительства Санкт-Петербурга, исследовательских компаний, специализированных изданий и сайтов, экспертные оценки участников рынка, собственные оценки и база данных компании «Амикрон-консалтинг».

Объем и структура отчета. Аналитический отчет по исследованию состоит из 4 разделов общим объемом 91 страница; иллюстрирован 28 диаграммами; 35 таблицами.

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ- ПЕТЕРБУРГА

Для оценки наличия на рынке свободных площадей и средней степени заполняемости, в марте 2008 г. был проведен обзвон 279 объектов офисной недвижимости. Данная выборка является репрезентативной, так как охватывает около 30-40% общего фонда офисной недвижимости.



Амикрон-консалтинг

Рис. Изменение структуры рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга в зависимости от наличия свободных площадей в 2007-2008 гг.

Объекты, имевшие по состоянию на март 2008 г. в наличии свободные площади, составляли всего 20% от общего числа исследованных офисных центров. В динамике количество объектов, имеющих в распоряжении свободные площади, сократилось.

Чаще всего уровень арендных ставок определяет именно класс бизнес-центра. Чем выше класс объекта, тем выше цены на аренду.

Класс «А»

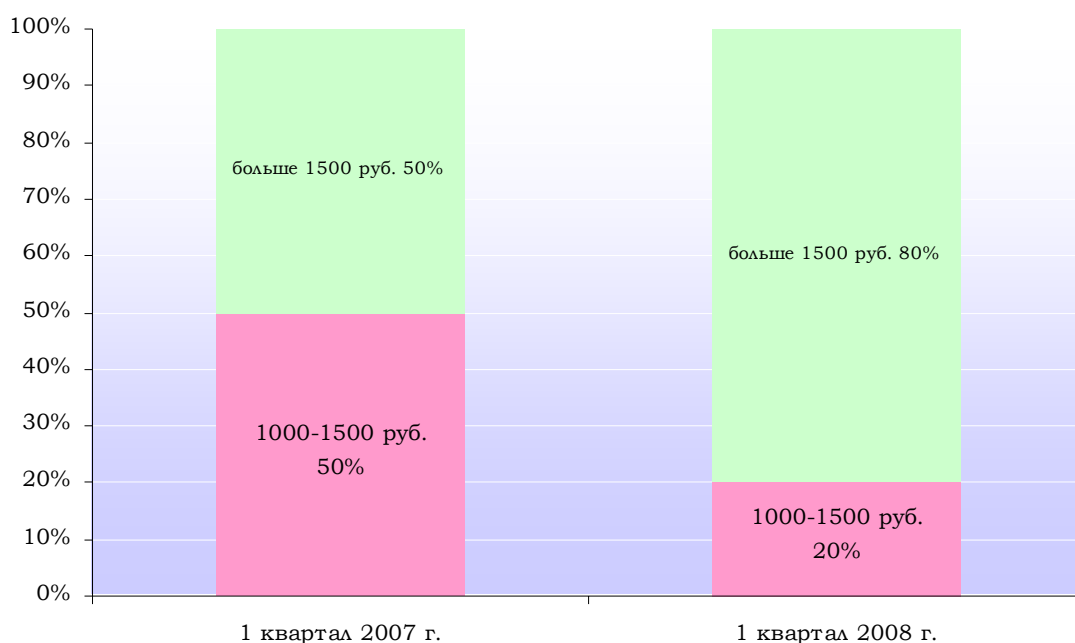
Наиболее высокие ставки аренды установлены в бизнес-центрах класса «А»: не ниже 1,15 тыс.руб. за 1 кв.м в месяц.

Табл. Характеристика ценовой политики на рынке аренды офисных площадей класса «А» в Санкт-Петербурге в 2007-2008 гг.

ПОКАЗАТЕЛИ	(за кв.м в мес.)	
	1 квартал 2007 г.	1 квартал 2008 г.
Минимальный уровень арендных ставок, руб.	1 125р.	1 150р.
Максимальный уровень арендных ставок, руб.	2 075р.	1 875р.
Разброс цен, руб.	950р.	725р.
Разброс цен, раз	1,8	1,6
Средний уровень цен, руб.	1 500р.	1 610р.
Средний уровень цен, у.е.	50	54
Диапазон цен, руб.	1500-2000	1500-1800
Диапазон цен, у.е.	50-70	60-72

Амикрон-консалтинг

Большинство бизнес-центров класса «А» устанавливает уровень цен в диапазоне от 1,5 до 1,8 тыс.руб., средний уровень цен составляет около 1,6 тыс.руб. (примерно 54 у.е.) за 1 кв.м. В среднем за год рост ставок в классе А составил около 7-10%.



Амикрон-консалтинг

Рис. Структура предложения офисных площадей класса «А» в зависимости от диапазона цен в Санкт-Петербурге в 2007-2008 гг.

В динамике доля объектов с ценой предложения 1,5 тыс.руб. за 1 кв.м сократилась, вырос минимальный уровень арендных ставок. В то же время сократилась и максимальная цена предложения, что привело к уменьшению разброса цен. Наиболее дорогие объекты ушли в аренду в 2007 г. В 2008 г. осталось лишь пока нереализованное предложение в новых крупных объектах класса А.

Информация о компании «Амикрон-консалтинг»







Отчет «Обзор рынка офисной недвижимости в Санкт-Петербурге за 1 квартал 2008 г.» подготовлен компанией «Амикрон-консалтинг» исключительно в целях информации. Информация, представленная в настоящем отчете, получена из открытых источников. Все мнения и оценки, содержащиеся в настоящем материале, отражают мнение авторов на день публикации. Представленные в обзоре данные носят исключительно ознакомительный характер, обзор не является предложением или советом по инвестициям. «Амикрон-консалтинг» не несет ответственности за какие-либо убытки или ущерб, возникшие в результате использования информации в данном отчете. Все права на данный отчет принадлежат компании «Амикрон-консалтинг». Данный отчет либо любая его часть не может распространяться без письменного разрешения «Амикрон-консалтинг».

Аналитическое агентство «Амикрон-консалтинг» может осуществить более полное и глубокое исследование по данному (либо любому другому) направлению, направленное на разработку и внедрение. Компания также может дополнить исследование по желанию Заказчика.

«Амикрон-консалтинг» предоставляет Клиентам следующие расширенные возможности:

- 1) Консультации по содержанию исследования: представленной в том или ином разделе информации, содержании таблиц, диаграмм, методике исследования, источниках информации и т.п. Получить консультацию можно по e-mail: info@amikron-c.ru или по тел. 8(812)954-36-12
- 2) Адаптация исследования под потребности Клиентов:
 - добавление новых разделов, необходимых Клиенту;
 - обновление информации, содержащейся в исследовании;
 - сбор дополнительной информации;
 - управленческий консалтинг: помощь в разработке и внедрению конкретных экономических и управленческих решений (в т.ч. разработка рекомендаций по материалам исследования, подготовка бизнес-планов, инвестиционных проектов, и т.п.);
- 3) Предоставление скидок постоянным клиентам, а также при заказе более одного исследования;
- 4) Информирование Клиентов о выходе новых исследований (подписаться на рассылку можно по e-mail: info@amikron-c.ru)

Компания «Амикрон-консалтинг» проводит работы, охватывающие следующие направления консалтинга:

-  Подготовка аналитических обзоров, характеризующих тенденции различных рынков;
-  Проведение маркетинговых исследований, в т.ч. полевых работ, направленных на изучение рынка;
-  Консалтинг - диагностика текущего экономического состояния компании-клиента и разработка рекомендаций по совершенствованию деятельности;
-  Услуги в сфере IT: разработка программного обеспечения, позволяющего автоматизировать процесс анализа экономической ситуации на предприятии;
-  Разработка бизнес-планов;
-  Помощь в разработке и внедрении стратегических решений.

E-mail: info@amikron-c.ru, тел. (812) 954-36-12