

2014 ГОД РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Отмечено замедление темпов ввода новых качественных площадей. По сравнению с 2013 г. снижение показателя ввода составило 33%.

Наблюдалось уменьшение доли вакантных площадей в бизнес-центрах класса А на 6,3 п. п. На конец года значение показателя составило 16,2%.

Доля вакантных площадей в бизнес-центрах класса В на конец 2014 г. равна 8,8%. За год значение показателя возросло на 1,5 п. п.

Средневзвешенная заявляемая ставка аренды в классе А в сравнении с показателем IV квартала 2013 г. не изменилась, в классе В – снизилась на 9%.

В 2014 г. было поглощено 128,7 тыс. м² качественных офисных площадей. По сравнению с 2013 г. суммарная арендованная площадь увеличилась на 18%, или на 19,5 тыс. м².

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



Марина Пузанова

Руководитель отдела
офисной недвижимости,
Knight Frank St. Petersburg

Прошедший год, в особенности IV квартал, был непростым, и рынок офисной недвижимости традиционно быстро отреагировал на экономические изменения. Тенденция, связанная с желанием арендаторов получить полностью готовый качественный продукт по умеренной цене, наметившаяся в начале года, укрепилась к его окончанию и стала практически единственно возможной стратегией для сдачи в аренду вновь введенных объектов.

Но, конечно же, основные корректировки рыночных показателей еще впереди: оптимизация расходов становится приоритетной задачей для многих компаний, а задачей собственников бизнес-центров будет правильно реагировать на потребности арендаторов. Изменение структуры спроса повлечет изменение и уровня ставок, и уровня вакансии. Арендодателям потребуется высокий профессионализм для сохранения текущих арендаторов и в двойне – для привлечения новых.

Основные показатели. Динамика*

	Класс А	Класс В
Общая площадь качественных бизнес-центров, тыс. м ²	2 184	
в том числе, тыс. м ²	765,1 ▲ +10%	1 419 ▲ +3%
Введено в эксплуатацию в 2014 г*, тыс. м ²	144	
в том числе, тыс. м ²	96,7	47,3
Доля свободных площадей на конец IV квартала 2014 г., %	16,2 ▼ -6,3 п. п.	8,8 ▲ +1,5 п. п.
Запрашиваемые арендные ставки в функционирующих бизнес-центрах, руб./м ² /мес. вкл. НДС и ОР	990–2 985 0	600–2 200 ▼ -4%

* По сравнению с показателями IV квартала 2013 г.

** Бизнес-центры, построенные для собственных нужд и представленные на рынке продажи, не учитывались

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Ключевые события

- ♦ Компанией «Газпром» полностью арендованы бизнес-центры класса А Trinity Place, Electro, «Цепелин». Два объекта принадлежат девелоперской компании GHP Group.
- ♦ Состоялось несколько сделок по приобретению офисных центров. Преимущественно бизнес-центры приобретались конечными пользователями для собственных нужд, в частности объекты «Трубецкой», «Литера» и Apollo, расположенные в центральных районах Санкт-Петербурга.
- ♦ Состоялся официальный ввод в эксплуатацию следующих бизнес-центров (общая площадь каждого превышает 15 тыс. м²): Electro, Trinity Place, SetlCenter, Eightedges, «Виктория Плаза» (1-я очередь), офисное здание компании «Лукойл».
- ♦ В связи с ослаблением курса рубля ряд собственников бизнес-центров, которые ранее заявляли коммерческие условия в иностранной валюте, перешли на расчеты в рублях.

Предложение

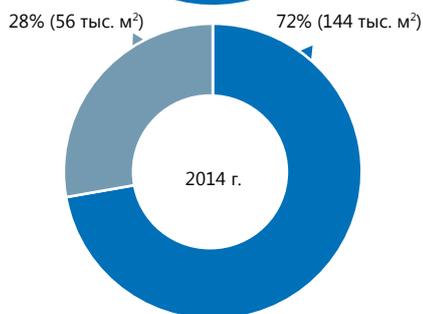
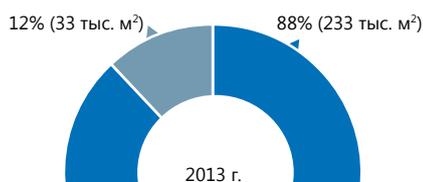
Суммарная арендопригодная площадь качественных бизнес-центров в Санкт-Петербурге по итогам 2014 г. составила 2 184 тыс. м². По-прежнему большую часть предложения на рынке составляют бизнес-центры класса В – 65%.

Учитывая качественные офисные центры суммарной площадью более 200 тыс. м², используемые компаниями для собственных нужд, общая арендопригодная площадь высококлассной офисной недвижимости равна 2 390,7 тыс. м².

За прошедший год в эксплуатацию было введено 200,4 тыс. м² качественных офисных площадей.

Большая часть нового предложения – 72% (144 тыс. м²) – относится к офисным центрам, представленным на рынке аренды. Произошло снижение темпов ввода новых офисных площадей на 33% в сравнении с 2013 г. Это обусловлено в том числе и переносом сроков ввода ряда бизнес-центров, таких как «Формида», «Крюммель Хаус», «Сенатор» (Московский пр., 60), «Сенатор» 2-я очередь (Кропоткина ул., 1), двух офисных центров конгрессно-выставочного центра «Экспофорум», «Фландрия» и других, на 2015 г.

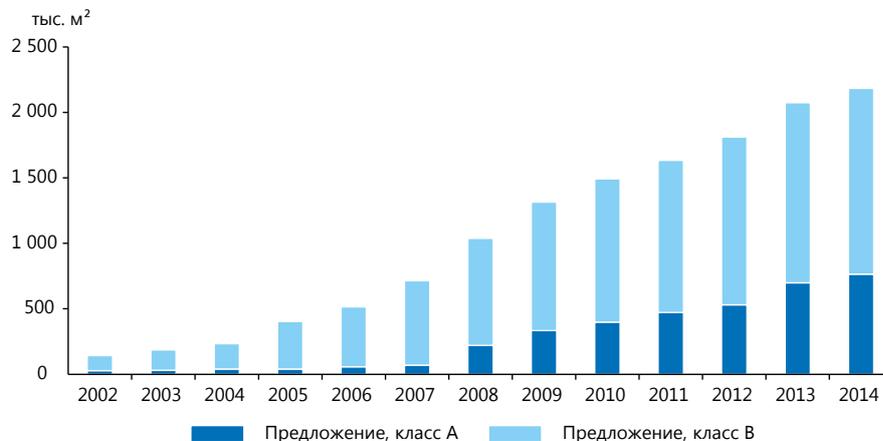
Ввод нового предложения в 2013 и в 2014 гг.



■ офисные центры, предлагаемые в аренду
■ офисные центры, построенные для собственных нужд

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Динамика суммарной арендопригодной площади качественных бизнес-центров, 2002–2014 гг.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Предлагаемые в аренду бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в 2014 г., площадью более 10 тыс. м²

Название	Адрес	Класс	Общая площадь, тыс. м ²	Арендопригодная площадь, тыс. м ²
Trinity Place	Адмирала Лазарева наб., д. 22	A	37,4	27
Eightedges	Малоохтинский пр., д. 45, лит. А	A	20,1	13,2
Electro	Московский пр., д. 156	A	18	15,7
Виктория Плаза (1 очередь)	Победы пл., д. 2, лит. А	B	20	15
Pulkovo Star	Пулковское ш., д. 28, лит. А	B	14,5	12,4

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Бизнес-центры, используемые для собственных нужд и введенные в эксплуатацию в 2014 г., площадью более 2 тыс. м²

Название	Адрес	Класс	Общая площадь, тыс. м ²	Арендопригодная площадь, тыс. м ²
Аэропорт	Пулковское ш., д. 41, лит. ЗИ	B	13	10,6
Энигма*	Стачек пр., д. 59, лит. В	B	10,9	9,9
Рант	Гренадерская ул., д. 7, лит. А	B	6,9	5,2
Политехнический	Гжатская ул., д. 21, лит. Ц	B	4,9	4,2

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Стоит отметить увеличение доли офисных центров, построенных для собственных нужд и представленных на рынке для продажи. За истекший год рынок пополнился 10 такими объектами суммарной арендопригодной площадью 56 тыс. м². Для сравнения: в 2013 г. было введено в эксплуатацию всего 2 подобных объекта суммарной площадью 33 тыс. м².

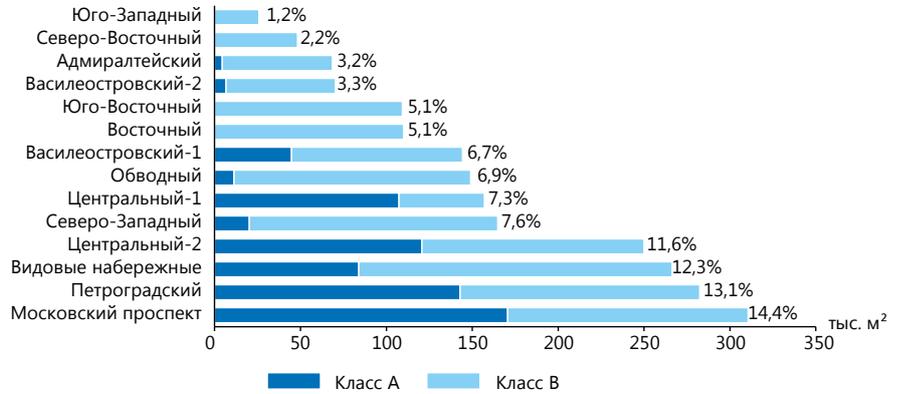
Лидером по суммарной арендопригодной площади является деловой район «Московский проспект», где сосредоточено 14% от общего объема предложения на рынке аренды. На конец 2014 г. площадь качественных бизнес-центров в этой деловой зоне составляла 310 тыс. м², при этом наиболее активное развитие район показал в последние 3 года, в течение которых произошел двукратный прирост предложения.

Спрос

На конец 2014 г. суммарная площадь предлагаемых на рынке аренды офисов составляла 248,7 тыс. м² или 11,4% от общего объема предложения.

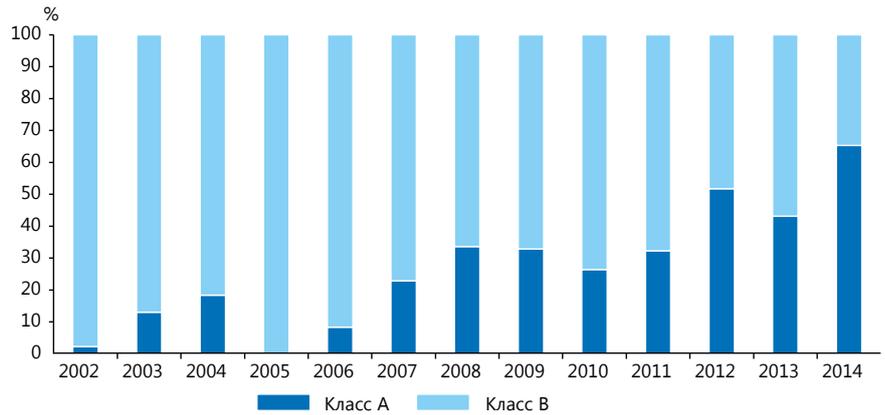
Доля свободных площадей в бизнес-центрах класса А в конце IV квартала 2014 г. составила 16,2%. По сравнению с показателем IV квартала 2013 г. показатель сократился на 6,3 п. п. Сокращение связано с заключением крупных сделок в сегменте бизнес-центров класса А с компаниями нефтегазового комплекса. Полностью были арендованы бизнес-центры Electro и Trinity Плазе суммарной площадью 59,4 тыс. м².

Распределение суммарной арендопригодной площади по деловым районам Санкт-Петербурга и классам бизнес-центров, IV квартал 2014 г.



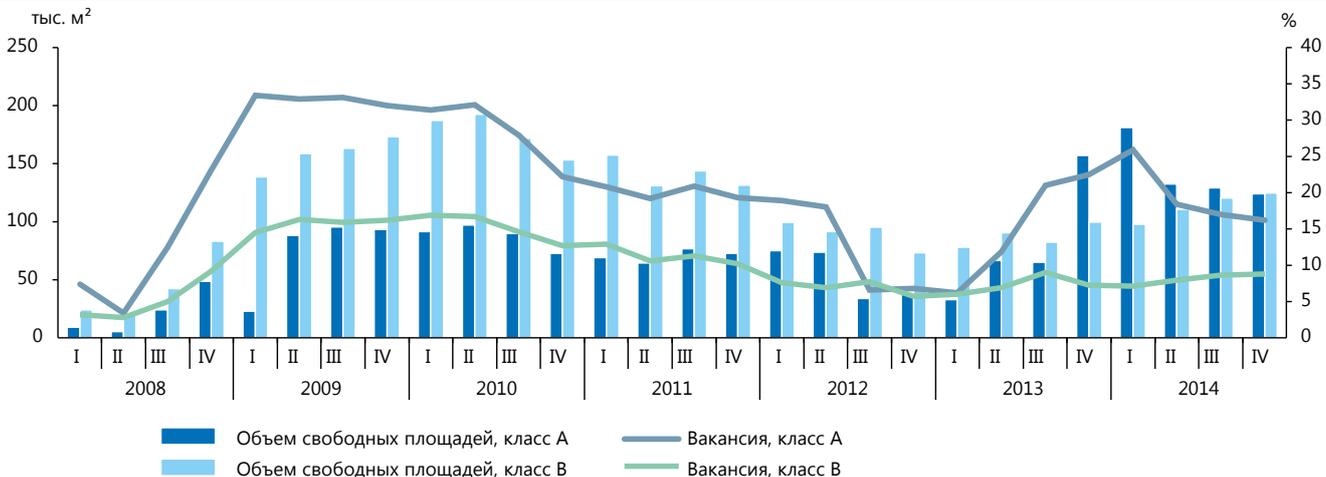
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Динамика структуры поглощения в качественных бизнес-центрах, 2002–2014 гг.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Динамика изменения показателей суммарных свободных площадей и доли вакантных площадей по классам, I квартал 2008 г. – IV квартал 2014 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Доля вакантных площадей в бизнес-центрах класса В по итогам 2014 г. составила 8,8%. За год показатель возрос на 1,5 п. п. К концу года наблюдалось усиление активности арендаторов, желающих оптимизировать затраты на аренду путем переезда в помещения меньшей площади или бизнес-центры с невысокой арендной ставкой.

За 2014 г. поглощение на рынке офисной недвижимости составило 128,7 тыс. м² качественных площадей. В сравнении с предыдущим годом показатель суммарной арендованной площади увеличился на 18%, или на 19,5 тыс. м². Отмечается тенденция увеличения доли бизнес-центров класса А в структуре поглощения, связанная с активным переездом структур компании «Газпром» в Санкт-Петербург. В сравнении с 2013 г. поглощение офисных площадей в классе А возросло на 37 тыс. м², или на 22 п. п., и за 2014 г. составило 65% (84,1 тыс. м²) в общем объеме.

В 2014 г. наблюдалось увеличение спроса на приобретение офисных объектов, подогреваемое макроэкономической ситуацией в целом. За 2014 г. было зафиксировано 10 сделок по покупке/продаже офисных центров суммарной арендопригодной площадью 111 тыс. м². Из них 5 офисных центров суммарной площадью 15 тыс. м² были приобретены под собственные нужды. Формат небольшого бизнес-центра занимает прочную нишу и востребован среди конечных пользователей. Мотивация покупателей офисных объектов не всегда экономически обоснована, но зачастую базируется на стремлении снизить риски непрогнозируемого роста ставок и недостаточно комфортного сервиса в бизнес-центрах.

Ключевые сделки по аренде офисных площадей, заключенные в 2014 г., площадью более 1 000 м²

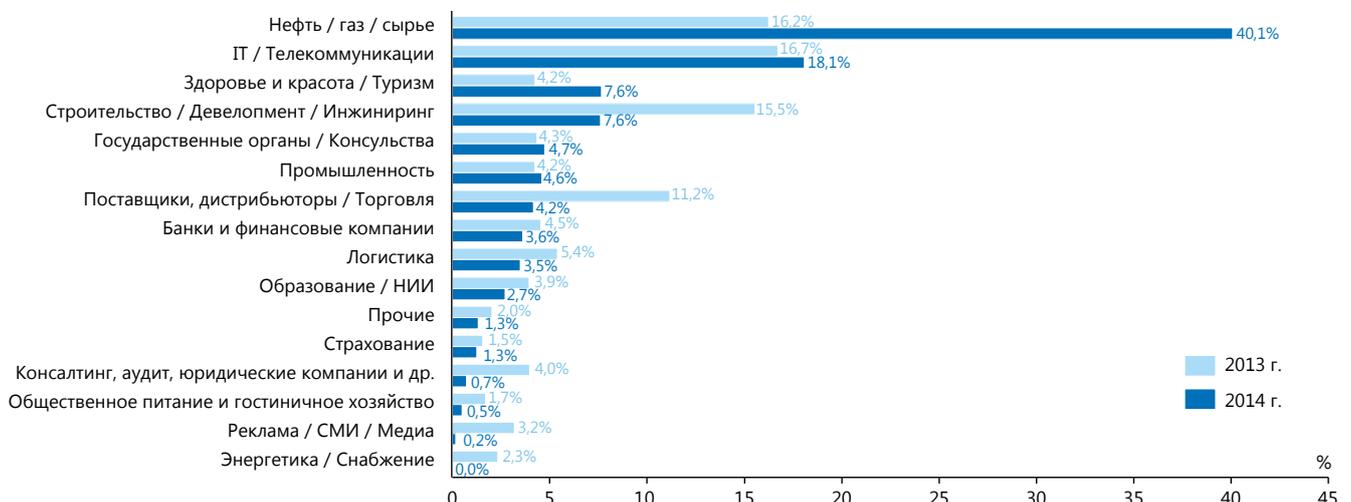


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Наблюдается увеличение доли компаний сырьевого сектора: в структуре сделок по аренде офисов нефтегазовые компании заняли 40%, или 65,6 тыс. м². Подобные компании в 2013 г. делили первое место с IT компаниями и занимали 16% в структуре

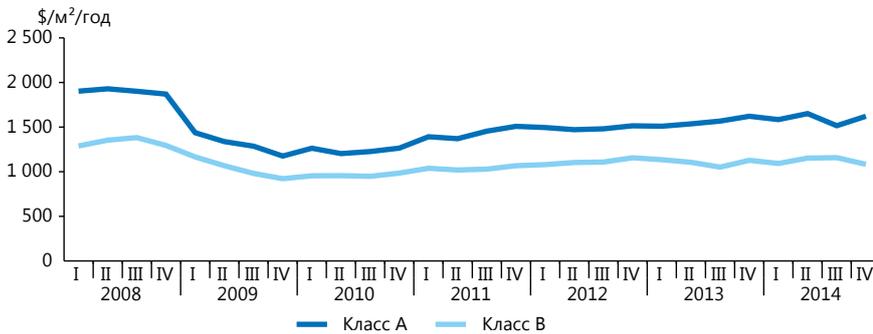
сделок. В таких секторах бизнеса, как строительство и девелопмент, дистрибуция и торговля, консалтинг, реклама, энергетика и снабжение, наблюдается снижение интереса к аренде офисов.

Распределение арендованных площадей в качественных бизнес-центрах по профилю арендатора



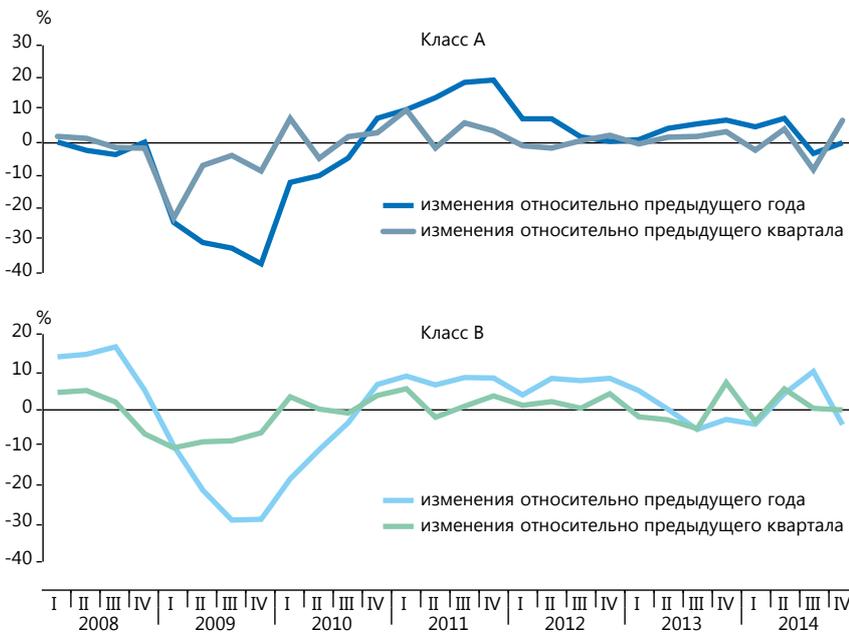
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Динамика изменения арендных ставок на офисные помещения классов А и В, I квартал 2008 г. – IV квартал 2014 г.



* не включая НДС, включая операционные расходы
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Динамика изменений арендных ставок классов А и В относительно предыдущего квартала и показателя предыдущего года, I квартал 2008 г. – IV квартал 2014 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Коммерческие условия

Средневзвешенная заявляемая ставка аренды в качественных бизнес-центрах класса А по данным на конец IV квартала 2014 г. составила 1 621 руб./м²/мес. (включая НДС и операционные расходы). В сравнении с показателем IV квартала 2013 г. изменений не наблюдается.

Средневзвешенная заявляемая ставка аренды в качественных бизнес-центрах класса В по данным на конец IV квартала 2014 г. равна 1 083 руб./м²/мес. (включая НДС и операционные расходы).

В сравнении с показателем 2013 г. ставка снизилась на 9%. Снижение средней ставки связано с увеличением в структуре предложения бизнес-центров с низкой ставкой аренды, удаленных от центра города.

В связи с ослаблением курса рубля отмечается тенденция перехода ряда девелоперов, ранее номинировавших ставки аренды в иностранной валюте (доллары США, евро), на рублевый эквивалент. Также необходимо отметить, что девелоперы/собственники офисных центров готовы предоставить потенциальным арендаторам скидки, арендные каникулы, выполнять отделку.

Прогноз

В течение 2015 г. ожидается ввод в эксплуатацию около 330 тыс. м² качественных офисных площадей. Если все заявленные офисные центры до конца года будут введены, то суммарная арендопригодная площадь превысит 2,5 млн м².

Столь значительный прирост нового предложения может отразиться на уровне вакантных площадей: возможно увеличение доли до 17% в случае, если поглощение по итогам 2015 г. будет сопоставимо с показателем за 2014 г. Реалистичным сценарием представляется снижение суммы арендованной площади не менее чем на 30%. Вероятно сохранение тенденции приобретения офисных центров для собственных нужд.

Мы ожидаем, что в 2015 г. арендодатели офисных объектов класса А с высокой долей свободных площадей будут предлагать клиентам скидки и льготные коммерческие условия. Данный фактор отразится на средней ставке аренды: прогнозируется ее плавное снижение до 8%. Заметных изменений в коммерческих условиях в офисных центрах класса В не прогнозируется, в целом ставка будет стабильна.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Тамара Попова

Руководитель отдела

tamara.popova@ru.knightfrank.com

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Марина Пузанова

Руководитель отдела

marina.puzanova@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222



© Knight Frank LLP 2015 - Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.