



2015 ГОД РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Прирост предложения качественной офисной недвижимости за 2015 г. составил 7%, введено в эксплуатацию 161,6 тыс. м² офисных площадей в новых бизнес-центрах.

Предложение доступных для аренды офисных помещений в бизнес-центрах Санкт-Петербурга на конец периода оценивается в 254 тыс. м². Большая часть предложения (более 70%) находится в бизнес-центрах класса В.

Суммарно за год было поглощено 125 тыс. м² качественных офисных площадей большей частью в офисных центрах класса А преимущественно благодаря крупным сделкам структур компании «Газпром».

В целом по рынку качественной офисной недвижимости доля вакантных площадей за год практически не изменилась и составила 10,8%.

Произошло снижение заявленной ставки аренды в бизнес-центрах классов А и В на 6%.



Марина Пузанова

Руководитель отдела
офисной недвижимости,
Knight Frank St. Petersburg

«Несмотря на сложную экономическую ситуацию, рынок офисной недвижимости продемонстрировал неплохие результаты. Главным показателем года является активное поглощение качественных офисных площадей на фоне вывода большого количества новых объектов. Основной спрос обеспечили структуры «Газпрома». Спрос со стороны компаний других секторов на фоне общей оптимизации расходов на аренду был разнонаправленным: переезды с улучшением условий позволили себе компании, уверенные в стабильности своего бизнеса, а компании, почувствовавшие на себе влияние кризиса, перенесли офисы не только на меньшие площади, но и в здания классом ниже.

Тем не менее отсутствие роста ставок аренды при увеличении себестоимости строительства повлекло приостановку или замедление темпов вывода новых объектов. Девелоперы не торопятся завершать строительство без наличия гарантированного платёжеспособного спроса. Предложение готовых качественных площадей для крупных арендаторов лимитировано, и мы прогнозируем появление офисных проектов формата built-to-suit, а также рост количества реконструируемых зданий».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели. Динамика

	Класс А	Класс В
Суммарная арендная площадь, тыс. м ²	2 338,7	
в том числе, тыс. м ²	767,1	1 571,6
Изменения по сравнению с концом 2014 г., %	▲ +12	▲ +5
Введено в эксплуатацию в 2015 г., тыс. м ²	161,6	
в том числе, тыс. м ²	81,9	79,7
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м ²	253,6	
в том числе, тыс. м ²	71,9	181,7
Доля свободных площадей на конец 2015 г., %	9,4%	11,6%
Запрашиваемые арендные ставки в функционирующих бизнес-центрах, руб./м ² /мес., включая НДС и операционные расходы	890–2 000	650–2 100
Среднее пообъектное изменение запрашиваемой ставки в функционирующих бизнес-центрах по сравнению с концом 2014 г., %	▼ -6	▼ -6

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Распределение нового предложения



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Ключевые события

Началось строительство наземной части самого высокого здания в Санкт-Петербурге – общественно-делового комплекса «Лахта центр».

Состоялись крупные сделки по аренде офисных зданий целиком структурами компании «Газпром»: были арендованы бизнес-центры Eightedges, «Фабрика», «Виктория Плаза».

На рынке заключена инвестиционная сделка: компания FORTGROUP продала бизнес-центр класса А «Орлов» общей площадью 5 тыс. м², расположенный в Центральном районе.

Холдинговая компания «Империя» расширила портфель офисной недвижимости, приобретя историческое здание бывшего «Русского торгово-промышленного банка», расположенного на Большой Морской улице, д. 15. После реконструкции здания здесь появится современный офисный центр класса А общей площадью 10 тыс. м².

Предложение

Суммарная арендная площадь качественных офисных центров в Санкт-Петербурге по итогам 2015 г. превысила показатель в 2,3 млн м².

За 2015 г. рынок офисной недвижимости пополнился 161,6 тыс. м², из них на класс А пришлось 81,9 тыс. м², на класс В – 79,7 тыс. м².

В последние три года укрепляется тенденция увеличения доли объектов, которые предлагаются на продажу блоками либо целиком. По итогам 2015 г. их доля составляла 17% от суммарного нового предложения. Как правило, это небольшие офисные центры в составе жилых комплексов.

2015 год характеризовался высоким показателем ввода офисных площадей: относительно показателя 2014 г. рост составил 26%. Это связано с вводом в эксплуатацию достаточно крупных офисных зданий, которые составляют половину нового предложения.

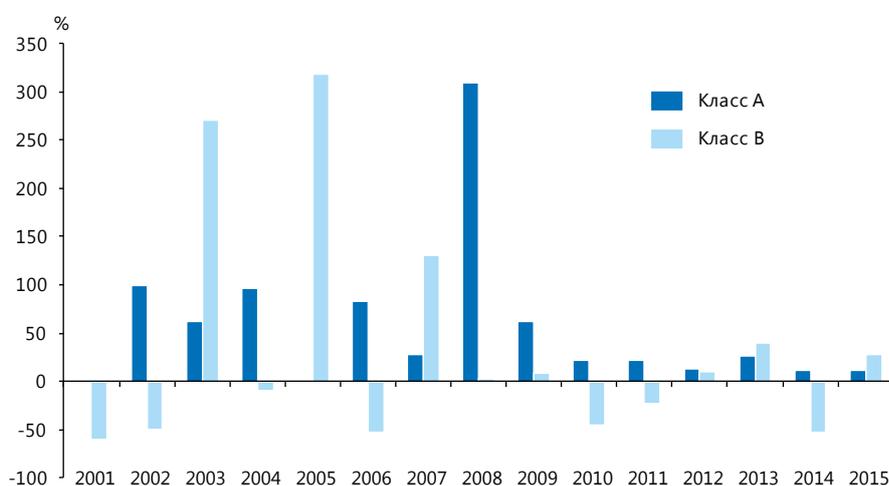
Крупнейшими новыми бизнес-центрами, введенными в эксплуатацию в 2015 г., стали – «Фландрия Плаза» в сегменте офисов класса А и MEZON PLAZA в классе В. Общая площадь каждого бизнес-центра превышает 30 тыс. м².

Динамика суммарной арендной площади качественных бизнес-центров, 2002–2015 гг.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Динамика прироста офисных площадей по классам (прирост относительно предыдущего года), 2001–2015 гг.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Бизнес-центры площадью более 5 тыс. м², введенные в эксплуатацию в 2015 г.

Название	Адрес	Класс	Общая площадь, тыс. м ²	Арендная офисная площадь, тыс. м ²
Фландрия Плаза	Ташкентская ул., д. 3, корп. 3	A	32,5	29,1
Цепелин	Стартовая ул., д. 6, лит. Б	A	15,6	12,3
Газпром Экспорт**	Площадь Островского, д. 2а	A	15,5	11,7
Сенатор Фрунзенский	Московский пр., д. 60/129, лит. А	A	12,0	11,5
Сенатор Кропоткина (2-я очередь)	Кропоткина ул., д. 1	A	10,0	6,7
Невский, 58**	Невский пр., д. 58	A	8,0	5,2
MEZON PLAZA	Большой Сампсониевский пр., д. 28	B	30,7	22,6
СОВА	Маршала Тухачевского ул., д. 22	B	12,3	9,0
БЦ в составе ЖК «Царская Столица»*	Полтавский проезд, д. 2 / Кременчугская ул.	B	11,0	8,8
Формида*	Энергетиков пр., д. 3, лит. Б	B	9,4	8,2
Кушелевская, 13	Кушелевская дорога, д. 13, корп. 2, лит. Б	B	7,3	5,8

* Не представлен на рынке аренды, продажа блоками

** Построен для собственного использования

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Динамика основных показателей офисного рынка, I квартал 2009 г. – IV квартал 2015 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Спрос

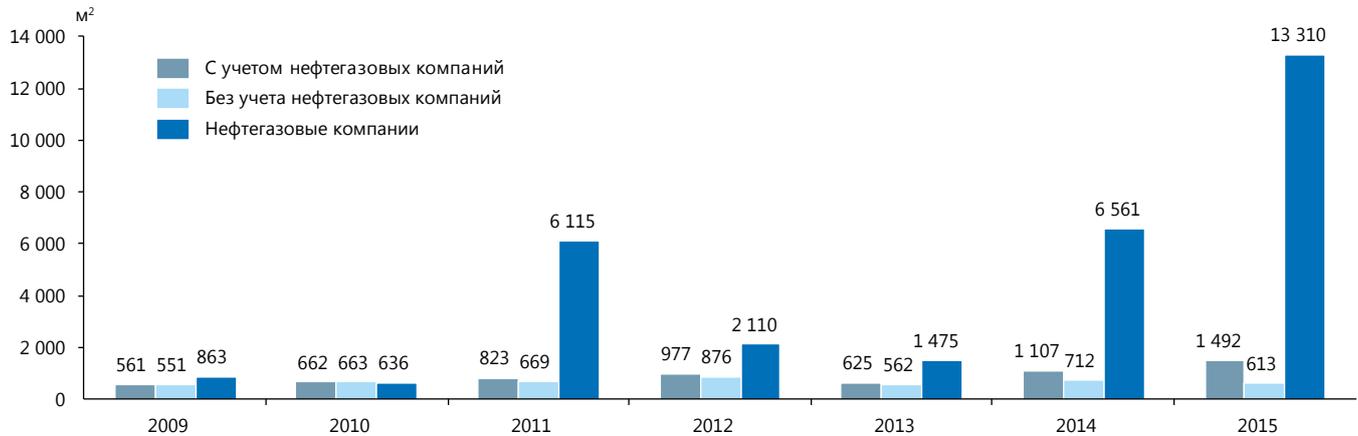
Наиболее заметное влияние на показатели успешности рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга оказывает переезд структур компании «Газпром» из Москвы, который начался 7 лет назад. Особенно активно заключались сделки в течение 2015 г., что повлияло на снижение доли вакантных площадей офисных центров класса А на 6,8 п. п. по сравнению с концом 2014 г.: по данным на начало 2016 г., вакантно 9,4% офисных площадей класса А. Снижению объема свободных площадей класса А также

Динамика показателя совокупного объема сделок с учетом и без учета компаний сырьевого сектора, 2009–2015 гг.



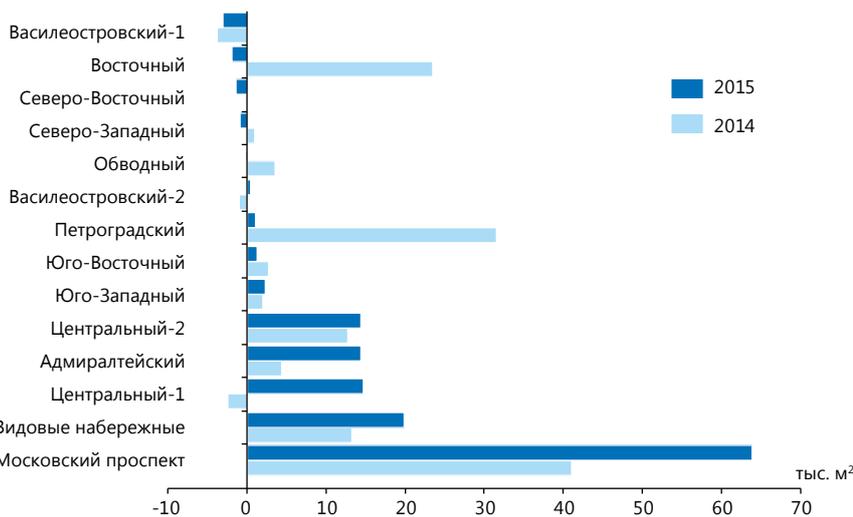
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Динамика показателя средней площади сделок, 2009–2015 гг.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Распределение поглощения по деловым районам Санкт-Петербурга, 2014–2015 гг.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

способствовала ротация арендаторов из офисных центров классом ниже, которые смогли улучшить свои условия благодаря падению арендных ставок в современных высококачественных объектах.

Обратная ситуация происходила в офисных центрах класса В, где доля вакантных площадей увеличилась по сравнению с концом 2014 г. на 2,8 п. п. и составила 11,6%. В абсолютном значении на рынке в конце 2015 г. было доступно для аренды на 57 тыс. м² офисных площадей больше, чем в предыдущем году. Увеличение показателя связано с желанием некоторых арендаторов снизить расходы на аренду помещений в связи с общей экономической нестабильностью, поэтому они выбирали менее дорогие площади в некачественных офисных зданиях.

Сделки площадью более 3 тыс. м², заключенные в 2015 г.

Арендатор	Сфера деятельности	Площадь арендованного офиса, м²	Название БЦ	Адрес БЦ
Газпром	Нефть/газ/сырье	28 000	Виктория Плаза	Победы пл., д. 2
Газпром	Нефть/газ/сырье	20 100	Eightedges	Малоохтинский пр., д. 45, лит. А
Газпром информ	Нефть/газ/сырье	7 411	Фабрика	Московский пр., д. 140
ВИПС	Строительство/ Девелопмент/Инжиниринг	7 000	Невская Ратуша	Детярный пер., д. 11, лит. Б
Балтийский банк	Банки и финансовые компании	5 000	Сенатор	Профессора Попова ул., д. 37
структура компании «Газпромнефть»	Нефть/газ/сырье	3 115	Sinop	Синопская наб., д. 22
Сперасофт	ИТ/Телекоммуникации	3 000	Энергия	Киевская ул., д. 5

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016



Бизнес-центры площадью более 10 тыс. м², ожидаемые к вводу в эксплуатацию до конца 2016 г.

Название	Адрес	Класс	Арендная офисная площадь, тыс. м ²
Виктория Плаза (2-я очередь)	Победы пл., д. 2, лит. А	А	42 800
Ренессанс бизнес-парк	Смолячкова ул., д. 6/1, лит. Б	А	20 939
Конгрессно-выставочный центр «Экспофорум»	Шушары, Петербургское ш.	А	20 000
FORT TOWER	Московский пр., д. 139	А	20 000
Сенатор Чапаева (2-я очередь)	Чапаева ул., д. 15	А	17 910
Офисное здание	Благодатная ул., уч. 1	В	24 563
GRAFFITI	Кондратьевский пр., д. 15, корп. 3, лит. Б	В	16 272
Офисное здание	Богатырский пр., уч. 1	В	10 599
Софийская ул., д. 8, корп. 1, лит. А	Софийская ул., д. 8, корп. 1, лит. А	В	10 480
Офисное здание	Политехническая ул., д. 6а, лит. А	В	10 400
Лахта (2-я очередь)	Оптиков ул., д. 4, лит. К	В	10 287
Мельник	Мельничная ул., д. 10, лит. К	В	10 000
Дом Пушкины	Московский пр., д. 98, лит. В	В	10 000

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Суммарно по итогам года в действующих бизнес-центрах Санкт-Петербурга свободно около 254 тыс. м² офисных площадей, причем большая доля приходится на бизнес-центры класса В – 72%.

Совокупный объем всех сделок аренды, заключенных в течение 2015 г., равен 194 тыс. м², что является максимальным показателем с 2009 г. Однако 62% всех сделок приходится на компании сырьевого сектора экономики, без учета которых показатель суммы сделок гораздо ниже – 74 тыс. м².

Средняя площадь сделки за год увеличилась в 1,3 раза, при этом аналогичный показатель для компаний сырьевого профиля увеличился в 2 раза.

Чистое поглощение в 2015 г. составило 125 тыс. м² качественных офисных площадей, которое сосредоточено преимущественно в классе А – 77,5 тыс. м² или 62%.

Годовой объем поглощения на 3% ниже показателя 2014 г. По-прежнему высоким спросом у арендаторов пользуется

деловой район «Московский проспект», в котором сосредоточено много нового предложения. А также у арендаторов возросла популярность деловых районов «Центральный-1», «Адмиралтейский» и «Видовые набережные». Данный факт объясняется тем, что в этих районах сосредоточено большое количество новых объектов с крупными офисными блоками со ставками аренды, не превышающими среднерыночных показателей.

Коммерческие условия

За год происходило постепенное снижение заявленных ставок аренды как в классе А, так и в классе В. Среднее снижение по объектам составило 6% в каждом классе. Нестабильная экономическая ситуация, снижение активности на рынке офисной недвижимости и достаточно высокий уровень свободных площадей подтолкнули арендодателей на уступки потенциальным клиентам в формате различных скидок и бонусов. Это, в свою очередь, повлекло за собой вымывание с рынка относительно недорогого предложения, особенно в классе В.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисных центрах класса А по итогам 2015 г. достигла 1 513 руб./м²/мес., а в офисах класса В – 1 100 руб./м²/мес. (вкл. НДС и операционные расходы).

Прогноз

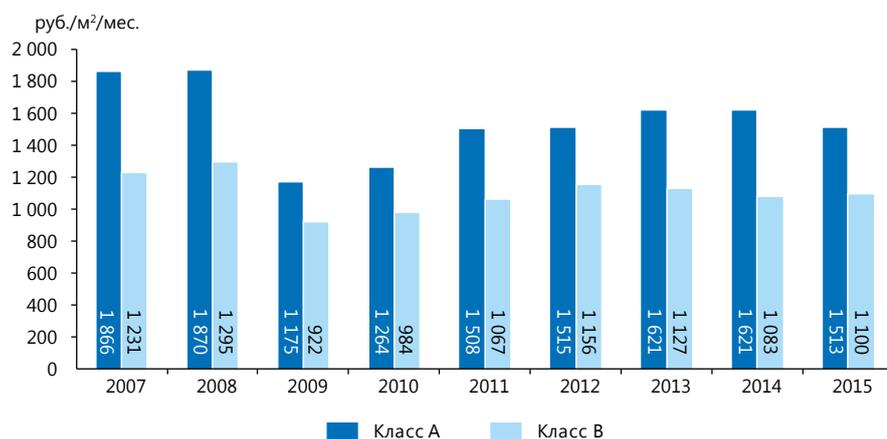
В 2016 г. ожидается к вводу значительный объем новых офисных площадей в более чем 30 зданиях суммарной арендной площадью 324 тыс. м². Из них более 80 тыс. м² строится под собственные нужды или предлагается к продаже. Стоит отметить, что более чем в половине строящихся площадей уже идет арендная

кампания, объекты находятся в высокой стадии готовности.

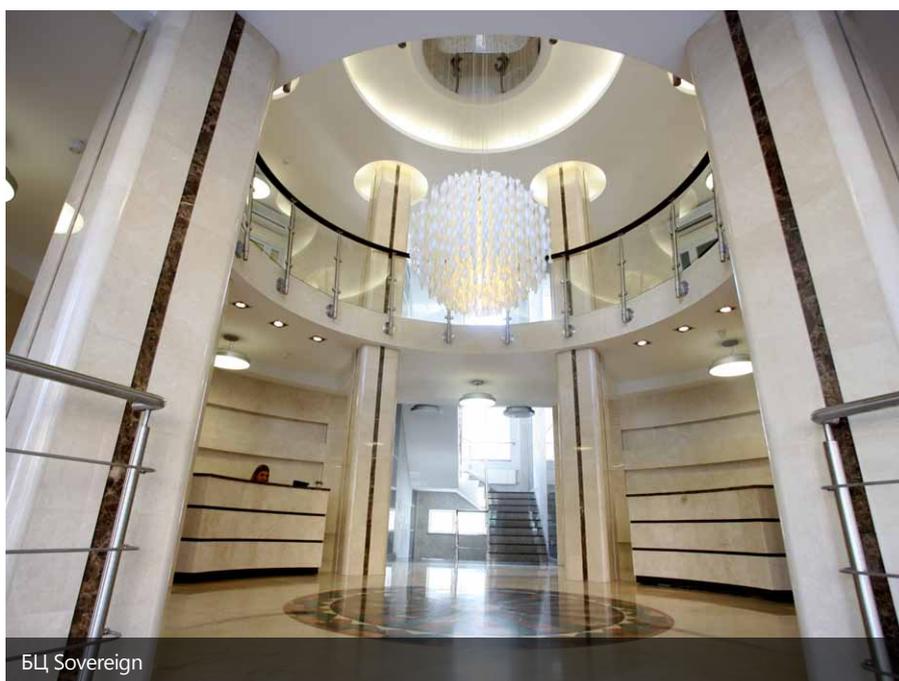
Прирост нового предложения может увеличить долю вакантных площадей до конца 2016 г. на 2–3 п. п. в случае, если, при реализации консервативного сценария развития рынка офисной недвижимости совокупное годовое поглощение будет на уровне 100–120 тыс. м².

Мы не исключаем дальнейшего небольшого снижения арендных ставок на помещения, которые в настоящее время экспонируются на рынке и по ставкам аренды до сих пор превосходят ожидания потенциальных арендаторов. В объектах с высоким уровнем заполняемости увеличения ставок аренды не ожидается.

Динамика средневзвешенных ставок аренды, 2007–2015 гг.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016



БЦ Sovereign

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 2016 – 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.