



I ПОЛУГОДИЕ 2015 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Прирост предложения качественной офисной недвижимости за I полугодие 2015 г. составил 3%, введено в эксплуатацию 59,8 тыс. м² офисных площадей в новых бизнес-центрах.

Можно отметить увеличение предложения в результате ротации арендаторов и выхода на рынок новых объектов.

Большинство арендаторов, планирующих переезд, намеревались сохранить либо расширить занимаемую офисную площадь.

Арендодатели офисных центров стали чаще предлагать скидки и льготные условия потенциальным клиентам.

Существенного изменения средней запрашиваемой ставки аренды не наблюдалось. В бизнес-центрах с высокой долей заполняемости арендная ставка стабильна. Снижение ставок наблюдалось в офисных центрах, испытывающих трудности с привлечением арендаторов.

Ключевые события

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

За рассматриваемый период состоялось несколько крупных сделок аренды с компаниями сырьевого сектора (структуры компании «Газпром»), IT и телекоммуникаций (Avito, NSN), промышленными компаниями («Герофарм») и государственными структурами.

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

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели. Динамика

	Класс А	Класс В
Суммарная арендная площадь, тыс. м ²	2 239,6	
в том числе, тыс. м ²	722,2	1 517,4
Изменения в сравнении с IV кварталом 2014 г., %	▲ +6	▲ +1
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2015 г., тыс. м ²	59,8	
в том числе, тыс. м ²	41,3	18,5
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м ²	282	
в том числе, тыс. м ²	85	197
Доля свободных площадей на конец I полугодия 2015 г., %	11,7	13
Запрашиваемые арендные ставки в функционирующих бизнес-центрах, руб./м ² /мес., включая НДС и операционные расходы	900–2 500	600–2 300
Среднее пообъектное изменение запрашиваемой ставки в функционирующих бизнес-центрах в сравнении с IV кварталом 2014 г., %	▼ -5	▼ -4

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Предложение

Суммарная арендная площадь качественных бизнес-центров Санкт-Петербурга по итогам конца I полугодия 2015 г. превысила 2,2 млн м².

В течение I полугодия 2015 г. в эксплуатацию было введено 10 офисных объектов суммарной арендной площадью 59,8 тыс. м². Более половины нового предложения относится к классу А – 65%.

Большая часть новых офисных центров расположена в центральных районах Санкт-Петербурга и представляет собой объекты реконструкции.

Последние 5 лет наблюдается замедление темпов ввода новых качественных бизнес-центров. Девелоперы стали пересматривать уже разработанные проекты



Марина Пузанова

Руководитель отдела
офисной недвижимости,
Knight Frank St. Petersburg

В течение I полугодия 2015 г. было заметно увеличение числа свободных офисных помещений в качественных объектах. Рост доли вакантных площадей связан как с ротацией арендаторов и их стремлением к оптимизации затрат на аренду офисного помещения, так и с выжидательной стратегией арендаторов и арендодателей, которая влияет на скорость принятия решений.

Яркой тенденцией стали переезды арендаторов с Васильевского острова. Решение многих арендаторов о смене данной локации было обусловлено существующими и нарастающими проблемами с транспортной доступностью района, дополнившимися закрытием на год станции метро «Василеостровская». Также офисные переезды происходили из явно переоцененных бизнес-центров: собственники заполненных зданий, где заканчивались сроки договоров с арендаторами, не предоставили последним ожидаемых скидок и потеряли часть клиентов. Освободившиеся площади теперь предлагаются уже по среднерыночным ставкам.

Тем не менее несмотря на увеличивающееся предложение, ликвидные объекты по-прежнему не испытывают больших проблем с заполняемостью арендаторами, хотя срок экспозиции помещений увеличился.

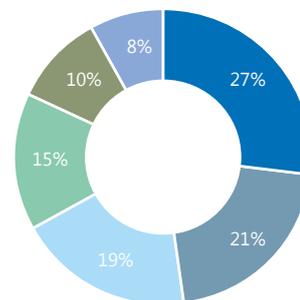
Еще одной особенностью I полугодия 2015 г. стала активизация процессов пересогласования действующих договоров. Арендаторы помещений, воспользовавшись ситуацией на рынке, продолжают договариваться о более льготных условиях и зачастую результативно.

офисных центров, часть проектов заморожена или поменяла свое функциональное назначение. Среднегодовой темп прироста суммарных офисных площадей класса А за период с 2009 г. равен 23%. В классе В наблюдается отрицательная динамика: в среднем ежегодно прирост суммарных площадей снижается на 19% относительно этого показателя предыдущего года. Вопреки этой тенденции, в сравнении с аналогичным периодом прошлого года в I полугодии 2015 г. введено в эксплуатацию на 35% больше качественных офисных площадей.

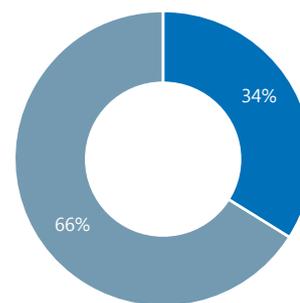
Лидером по суммарной арендной площади, как и прежде, является деловой район «Московский проспект», в котором сосредоточено 16% (359 тыс. м²) совокупной арендной площади всех качественных бизнес-центров Санкт-Петербурга. Популярность района объясняется его выгодным местоположением: близость аэропорта, удобство доступа к центру города, удобство выезда из города.

Предложение доступных для аренды офисных помещений в бизнес-центрах Санкт-Петербурга на конец I полугодия 2015 г. составляло 282 тыс. м². Почти половина его – 46% – находится в объектах, которые вышли на рынок с 2012 г. Значительная часть предложения приходится на бизнес-центры, которые не смогли заполниться арендаторами, прежде всего, в силу завышенных прежде ожиданий собственников относительно арендных ставок. Помимо этого, высвобождается часть помещений, ранее использовавшихся под собственные нужды арендодателей, происходит

Распределение нового предложения по районам и типам



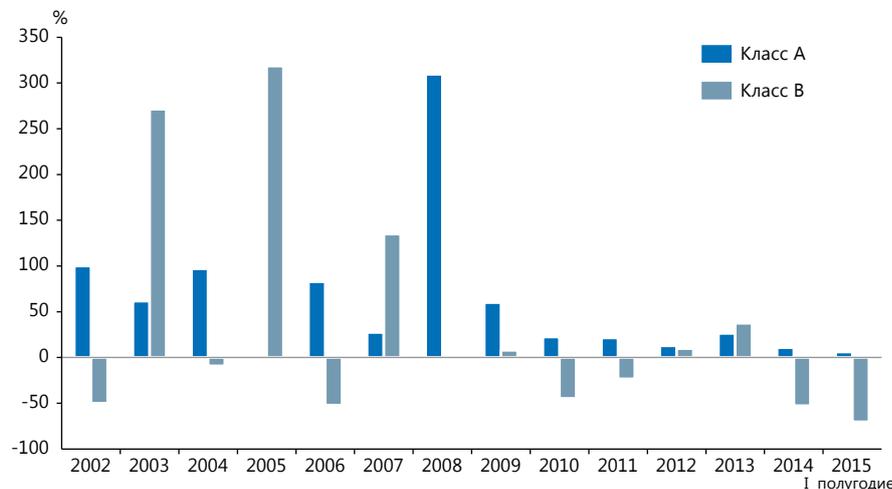
- Центральный
- Московский
- Петроградский
- Красногвардейский
- Адмиралтейский
- Фрунзенский



- Новое строительство
- Реконструкция

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Прирост ввода офисных площадей относительно предыдущего года, 2002 – I полугодие 2015 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2015 г.

Название	Адрес	Класс	Общая площадь, тыс. м ²	Арендопригодная площадь, тыс. м ²
Не представленные на рынке аренды				
Цеппелин	Стартовая ул., д. 6, лит. Б	A	16	12,3
Офисное здание «Газпром экспорт»	Островского пл., д. 2	A	15,5	11,7
Крюммель Хаус	Большая Посадская ул., д. 12	B	6,4	3,5
Керстен хаус	Красного Курсанта ул., д. 25	B	2	1,5
Спекулятивные бизнес-центры				
Сенатор	Кропоткина ул., д. 1	A	9,9	6,7
Ассамблея	Маяковского ул., д. 12	A	2,4	1,8
У Красного моста (2-я очередь)*	наб. реки Мойки, д. 73–79	A	5,6	4,2
У Красного моста (3-я очередь)*	наб. реки Мойки, д. 73–79	A	2,3	2
СОВА	Маршала Тухачевского ул., д. 22	B	12,3	9
Сенатор	Московский пр., д. 60, лит. Б	B	6	4,5
BUSINESS PALAZZO	Лиговский пр., д. 29	B	3,2	2,8

* Ввод в эксплуатацию МФК «У Красного моста» состоялся в конце 2012 г., но на рынок выведены новые помещения, перепрофилированные в офисные

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

ротация арендаторов, снижается деловая активность на рынке в целом.

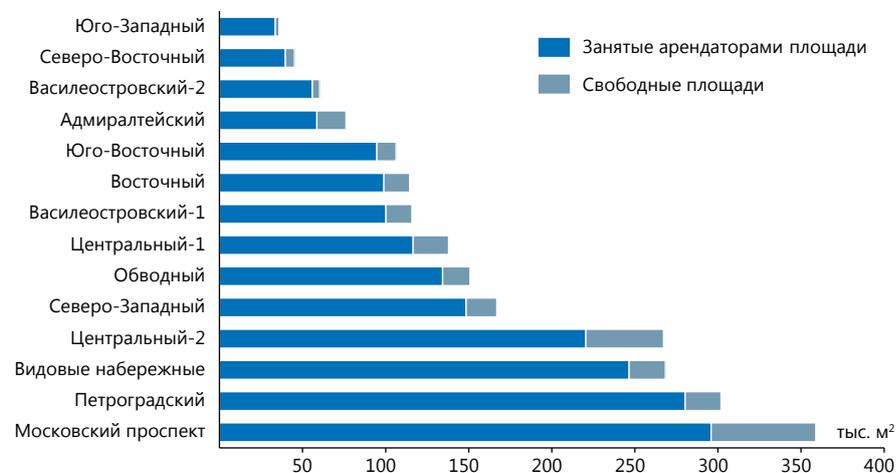
Наибольшие доли в структуре рыночного предложения принадлежат деловым районам «Московский проспект» и «Центральный-2». Весомый вклад в совокупное предложение делового района «Московский проспект» вносят свободные площади бизнес-центра Leader Tower, который экспонируется на рынке уже продолжительное время и активно предлагает скидки по арендным ставкам с начала 2015 г. В деловом районе «Центральный-2» в результате ротации арендаторов и невысоких темпов поглощения выбор офисных помещений также остается широким.

Спрос

Арендаторы офисных центров, планирующие переезд, стали менее решительны в вопросах смены занимаемого объекта. Принятие решения в текущей ситуации занимает до полугодя. Также можно отметить, что арендаторы стали более тщательно выбирать офисные помещения, обращать внимание на инженерные системы, например кондиционирование и системы вентиляции в бизнес-центрах, отделку помещений и презентабельность внешнего вида здания.

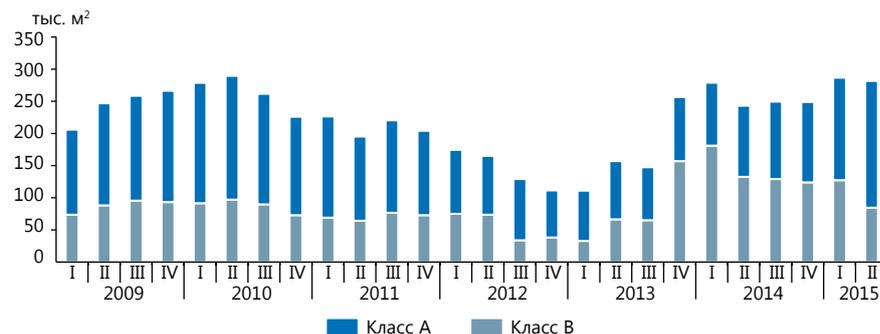
Более половины арендаторов, намеревавшихся сменить офисный центр, несмотря на малоблагоприятную экономическую обстановку, планировали сохранить или расширить занимаемую ранее офисную площадь.

Распределение совокупной арендной площади по деловым районам Санкт-Петербурга, I полугодие 2015 г.



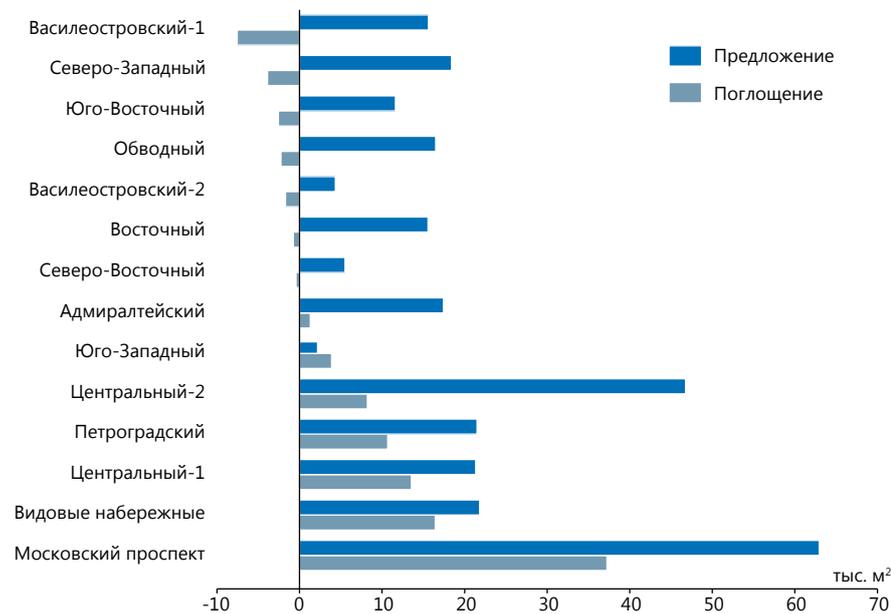
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Динамика изменения площади предложения, I квартал 2009 г. – II квартал 2015 г.



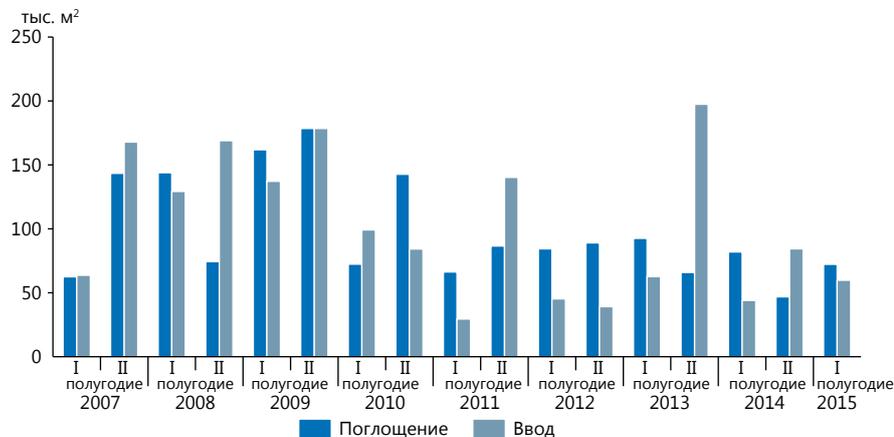
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Распределение поглощения и предложения по деловым районам, I полугодие 2015 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Динамика ввода и поглощения в качественных бизнес-центрах, I полугодие 2007 г. – I полугодие 2015 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

В I полугодии 2015 г. поглощение качественных офисных площадей составило 72,3 тыс. м², включая бизнес-центры, построенные и используемые для собственных нужд компаний. Большая часть поглощения пришлось на офисные центры класса А – 82% в суммарном поглощении. Главную роль в этом традиционно сыграли структуры компании «Газпром». Арендодатели офисных центров предлагали льготные коммерческие условия для потенциальных арендаторов, что также положительно сказалось на показателе поглощения.

Наибольшей популярностью в I полугодии 2015 г. пользовались деловые районы «Московский проспект», «Видовые набережные» и «Центральный-1», в которых находятся современные офисные центры, удовлетворяющие запросам требовательных клиентов.

По итогам I полугодия поглощение превысило ввод на 20%, что отразилось на уровне заполняемости бизнес-центров. Доля свободных площадей в бизнес-центрах класса А в конце I полугодия 2015 г. составила 11,7%, в бизнес-центрах класса В – 13%.

Распределение мнений клиентов компании Knight Frank, совершивших или планирующих переезд в течение 6 месяцев, относительно изменения площади офиса



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Коммерческие условия

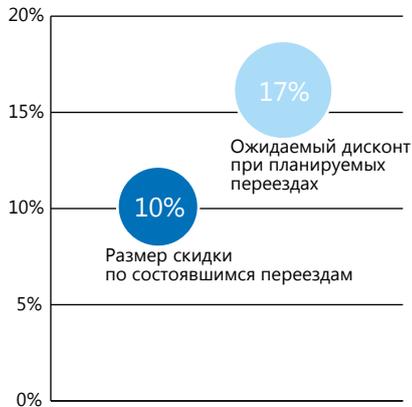
По итогам I полугодия 2015 г. было отмечено снижение заявленных арендных ставок в качественных бизнес-центрах Санкт-Петербурга, испытывающих трудности с заполняемостью в результате завышенных прежде ожиданий по ставкам аренды и общего снижения деловой активности. В бизнес-центрах, где доля вакантных площадей не превышает 2–3%, ставки аренды стабильны.

Желание арендодателей прийти к компромиссу с потенциальными арендаторами относительно коммерческих условий на офисные помещения приблизило средние ставки к уровню, соответствующему ожиданиям арендаторов. Размер дисконта по ставке по договорам, заключенным в прошедшие 6 месяцев, в среднем составлял 10%. По свободным на конец полугодия помещениям снижение ставок составило в среднем 11%.

Средневзвешенная заявленная ставка аренды в бизнес-центрах класса А, по данным на конец I полугодия 2015 г., составила 1 445 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. Снижение ставок зафиксировано в бизнес-центрах, которые ранее заявляли ставки, номинированные в иностранной валюте, и в вышедших на рынок в прошлом году. В некоторых случаях арендодатели готовы были предложить скидку до 30%.

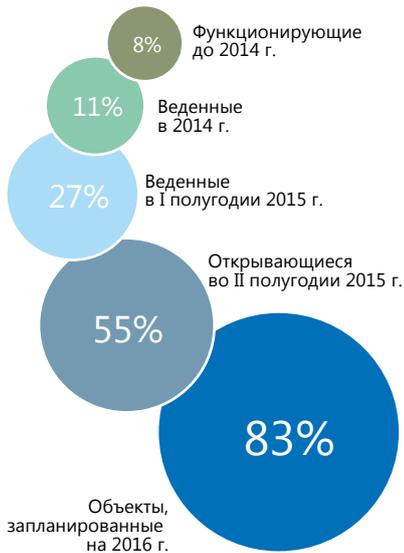
РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Реальный и ожидаемый размеры скидки на офисные арендные ставки



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Доля вакантных площадей в качественных бизнес-центрах в зависимости от их срока ввода в эксплуатацию



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Средневзвешенная заявленная ставка аренды в бизнес-центрах класса В, по данным на конец I полугодия 2015 г., равна 1 069 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. Существенных изменений показателя не наблюдалось.

Снижение заявленной ставки зафиксировано в бизнес-центрах с невыгодной локацией и расположенных в удалении от делового центра города. Такие объекты составляют большую часть предложения.

Бизнес-центры площадью более 10 тыс. м², ожидаемые к вводу в эксплуатацию до конца 2015 г.

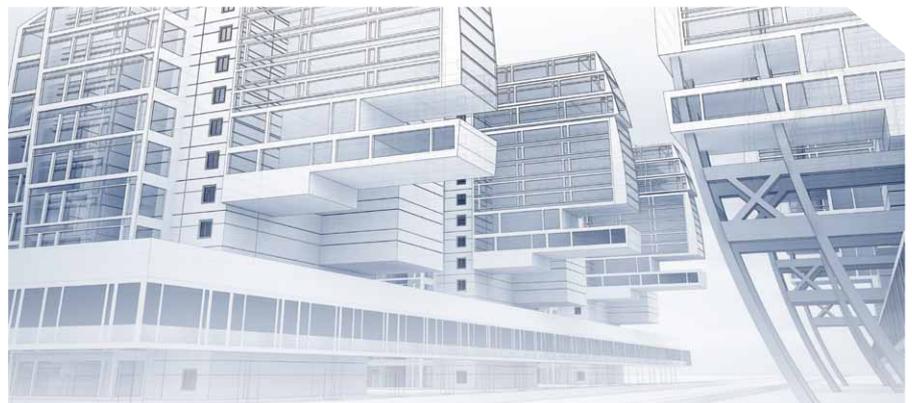
Название	Адрес	Класс	Арендо-пригодная площадь, тыс. м ²
Фландрия Плаза	Ташкентская ул., уч. 1	A	24,4
Ренессанс бизнес-парк	Смолячкова ул., д. 6/1, лит. Б	A	20,9
Mezon Plaza	Большой Сампсониевский пр., д. 28	B	22,6
Энерго	Киевская ул., д. 5, корп. 3	B	17
Лахта (2-я очередь)	Оптиков ул., д. 4, лит. К	B	10,3
Мегапарк (2-я очередь)	Заставская ул., д. 22	B	11,3
б/н	Кушелевская дорога, уч. 1	B	8,9
б/н	Политехническая ул., д. 6а, лит. А	B	7,5

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Прогноз

До конца 2015 г. мы ожидаем к вводу в эксплуатацию около 250 тыс. м² качественных офисных площадей, включая спекулятивные объекты и здания, строящиеся для собственных нужд, а также предлагаемые на продажу. Если девелоперы, опасаясь ухудшения общей экономической ситуации, не перенесут сроки ввода объектов на следующий год, то к концу 2015 г. рынок пополнится 160 тыс. м².

Мы не исключаем дальнейшего снижения арендных ставок в объектах, испытывающих трудности с заполняемостью и, как следствие, увеличения суммарного предложения на рынке. В заполненных бизнес-центрах, в которых будет происходить ротация арендаторов, собственники продолжат предлагать различные скидки для удержания клиентов, что также может отразиться на ставке аренды в сторону небольшого снижения. В офисных центрах с высокой долей заполняемости возможен небольшой рост ставки, связанный с ежегодной индексацией.



© 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.

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