

ОБЗОР



I КВАРТАЛ 2015 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Прирост предложения качественной офисной недвижимости за I квартал 2015 г. составил 2%: введено в эксплуатацию 49,3 тыс. м² офисных площадей в новых бизнес-центрах.

Показатели ввода и поглощения за истекший период практически совпали. Но вследствие невысокого уровня поглощения в предыдущие периоды и довольно высокого темпа ввода нового предложения уровень вакантных площадей в среднем по городу все еще высокий.

Наблюдалось незначительное снижение доли вакантных площадей в бизнес-центрах класса А: по итогам квартала показатель составил 16%. Доля вакантных площадей в бизнес-центрах класса В увеличилась до 11,1%.

Средние заявляемые ставки аренды снизились. За квартал снижение в классе А составило 8%, в классе В – 6%.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Ключевые события

Состоялся официальный ввод в эксплуатацию одноименных бизнес-центров «Сенатор» холдинга «Империя» – завершающий этап реализации офисного комплекса на улице Кропоткина и 1-я очередь бизнес-центра на Московском проспекте, 60. Также произошел переезд компании «Газпром экспорт» в собственное здание на площади Островского.

Состоялась очередная крупная сделка по аренде офисного центра целиком структурой компании «Газпром»: арендован бизнес-центр Eightedges общей площадью 20,1 тыс. м², расположенный на Малоохтинской набережной.

Выдано разрешение на строительство бизнес-центра класса А на площадке, расположенной в Центральном районе в Щербаковом переулке. Площадь будущего офисного центра составит около 10 тыс. м².

Основные показатели. Динамика*

	Класс А	Класс В
Совокупная арендная площадь, тыс. м ²	2 232,8	
в том числе, тыс. м ²	797,5	1 435,3
Изменения в сравнении с IV кварталом 2014 г., %	▲ +2	▲ +1
Введено в эксплуатацию в I квартале 2015 г., тыс. м ²	49,3	
в том числе, тыс. м ²	35,1	14,2
Доля свободных площадей на конец I квартала 2015 г., %	16	11,1
Изменения в сравнении с IV кварталом 2014 г., п. п.	▼ -0,2	▲ +2,3
Запрашиваемые арендные ставки в функционирующих бизнес-центрах, руб./м ² /мес., включая НДС и операционные расходы	900–2 950	550–1 630
Изменение средних арендных ставок в функционирующих бизнес-центрах в сравнении с IV кварталом 2014 г., %	▼ -8	▼ -6

* По сравнению с показателями IV квартала 2014 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Предложение

Совокупная арендная площадь качественных бизнес-центров в Санкт-Петербурге по итогам конца I квартала 2015 г. составила 2,2 млн м². За последние пять лет показатель увеличился в 2 раза.

Большая часть предложения по-прежнему относится к бизнес-центрам класса В – 64%.

В течение I квартала 2015 г. в эксплуатацию было введено 7 офисных центров суммарной арендной площадью 49,3 тыс. м². Более половины нового предложения относится к классу А – 65%.

Сохраняется тенденция строительства офисных центров, используемых для собственных нужд компаний, а также представленных на рынке продажи, которая началась в 2014 г. Доля таких объектов – 57% от общего объема нового предложения. Спекулятивное предложение в I квартале 2015 г. пополнилось 22 тыс. м² новых офисных площадей, что в 2,8 раза превышает аналогичный показатель I квартала 2014 г.



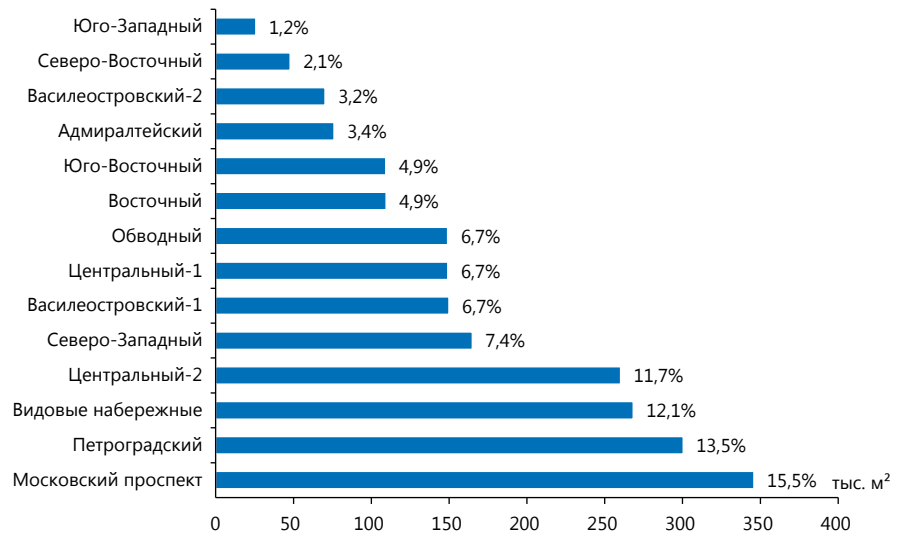
Марина Пузанова

Руководитель отдела
офисной недвижимости,
Knight Frank St. Petersburg

Первый квартал подтвердил ожидавшиеся тренды. На запланированные к вводу объекты была получена разрешительная документация. Однако их площадь, особенно в спекулятивном сегменте, была небольшой, и с учетом реализованного спроса в обоих классах рыночная доля вакантных площадей выросла несущественно. Особенно стоит отметить практически не изменившийся уровень свободных площадей в бизнес-центрах класса А: наученные предыдущими кризисными периодами, собственники бизнес-центров проявили гибкость в переговорах со своими арендаторами и дали скидки по арендной плате, причем даже по достаточно «жестким» договорам. Данную тенденцию подтверждает и изменение средних запрашиваемых арендных ставок: по сравнению с IV кварталом 2014 г. на 8% снизились ставки в бизнес-центрах класса А и на 6% – в классе В соответственно. Количество переездов могло быть значительно больше в отсутствие компромиссных решений. При этом некоторые компании все-таки стараются использовать ситуацию в свою пользу – при сохранении бюджета занять большую площадь или арендовать офис более высокого качества.

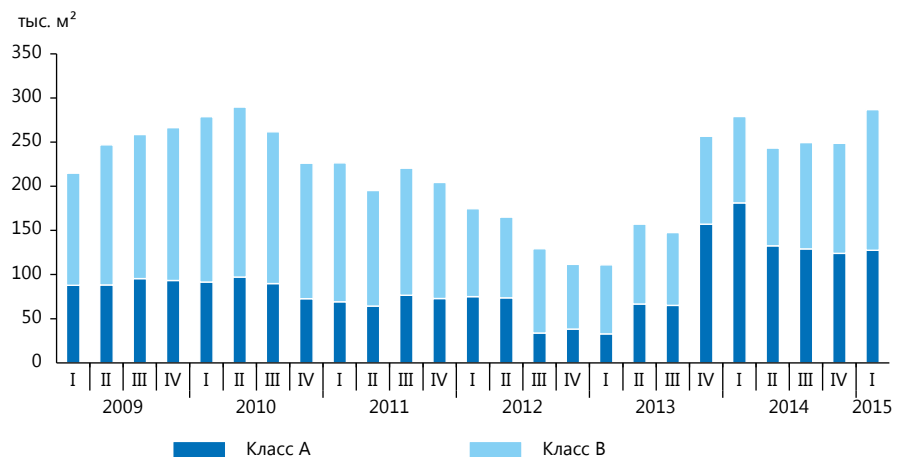
Стратегия удержания существующих арендаторов, несомненно, усложняет процесс привлечения клиентов во вновь вводимые проекты. В этой связи некоторые девелоперы перенесли планируемые сроки ввода в эксплуатацию бизнес-центров на более поздние периоды и даже приостановили стройки. При этом выбор качественных помещений для крупных арендаторов в данный момент весьма ограничен. Причиной является как небольшой ввод новых проектов, так и спрос на высококлассную офисную недвижимость со стороны структур «Газпрома», перемещающихся в Петербург.

Распределение суммарной арендной площади по деловым районам Санкт-Петербурга, I квартал 2015 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Динамика предложения на рынке аренды, I квартал 2009 г. – I квартал 2015 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Лидером по объему предложения по-прежнему является деловой район «Московский проспект», в котором сосредоточено 16% (345 тыс. м²) от суммарной арендной площади всех качественных бизнес-центров Санкт-Петербурга.

Предложение доступных для аренды офисных помещений в бизнес-центрах Санкт-Петербурга в конце I квартала 2015 г. составляло 286,7 тыс. м². Выбор офисов в качественных бизнес-центрах широк. За прошедший квартал предложение офисной недвижимости, открыто

экспонируемой на рынке, увеличилось в 1,3 раза.

Строительство объектов класса А происходило высокими темпами, и наряду с другими факторами это привело к сокращению разницы между суммарными арендными площадями помещений в бизнес-центрах классов А и В. По итогам прошедшего квартала превышение предложения в бизнес-центрах класса В над аналогичным показателем в классе А оценивается в 25%, хотя на протяжении многих лет – вплоть до 2013 г. – эта разница составляла до 90%.

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

Название	Адрес	Класс	Общая площадь, тыс. м ²	Арендопригодная площадь, тыс. м ²
Не представленные на рынке аренды				
Цепелин	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
Спекулятивные бизнес-центры				
Сенатор	Кропоткина ул., д. 1	A	9,9	6,7
Ассамблея	Маяковского ул., д. 12	A	2,4	1,8
СОВА	Маршала Тухачевского ул., д. 22	B	12,3	9
Сенатор	Московский пр., д. 60, лит. Б	B	6	4,5

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Спрос

Мы наблюдаем изменение предпочтений арендаторов, которые стали выбирать качественные офисные центры с современными инженерными системами. За прошедшие 5 лет занятых арендаторами площадей в качественных офисных центрах стало в 2 раза больше.

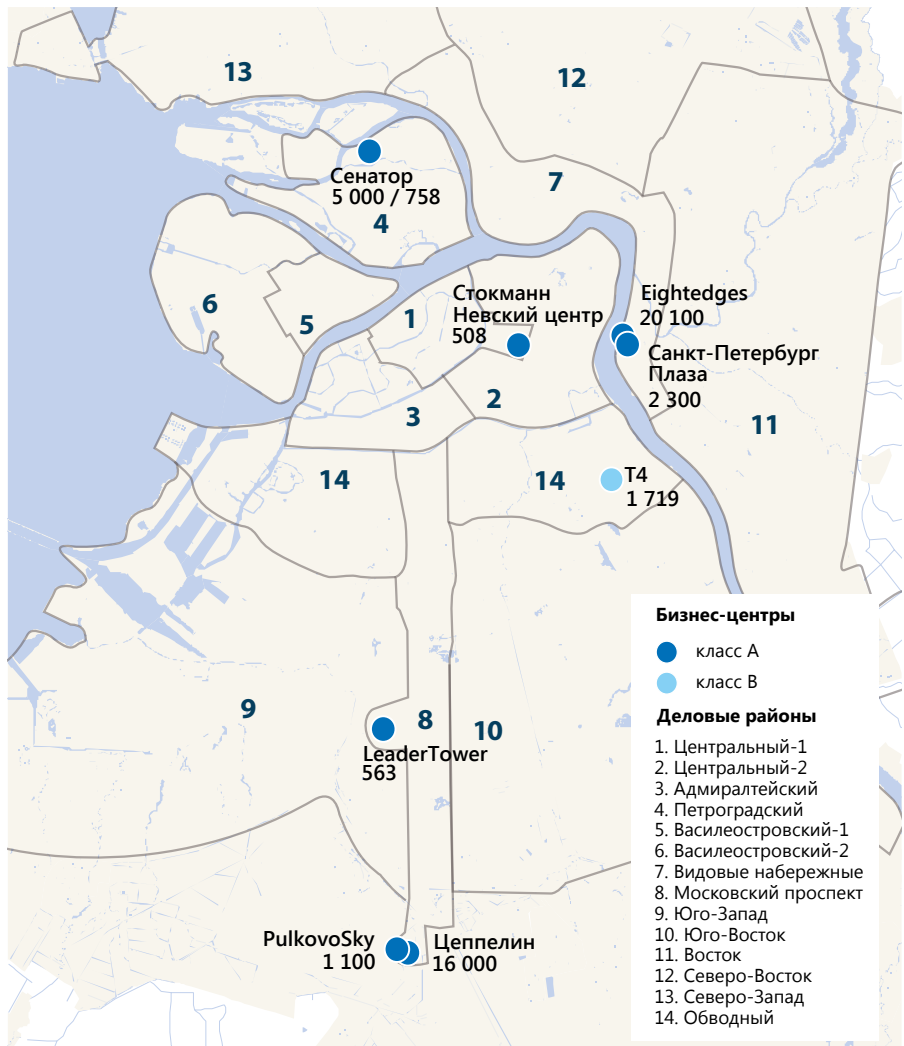
Доля вакантных площадей на рынке качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга, по данным на конец I квартала 2015 г., равна 12,8%. В сравнении с показателем конца прошлого года увеличение составило 1,5 п. п.

В I квартале 2015 г. продолжился тренд 2014 г. – плавное снижение доли вакантных площадей в бизнес-центрах класса А и небольшое увеличение показателя в бизнес-центрах класса В. Снижение показателя в классе А объясняется переездом структур компании «Газпром», которые арендуют самые современные офисные центры города.

Доля свободных площадей в бизнес-центрах класса А в конце I квартала 2015 г. составила 16%. По сравнению с показателем IV квартала 2014 г. сокращение незначительно – 0,2 п. п.

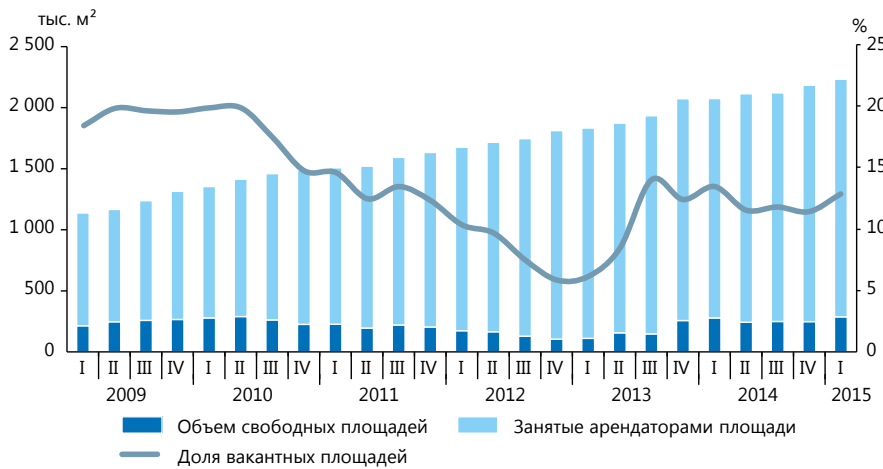
Увеличение показателя в бизнес-центрах класса В связано с необходимостью для некоторых компаний оптимизировать затраты на аренду: в течение квартала происходили переезды в некачественные бизнес-центры с низкой арендной ставкой. Доля вакантных площадей в бизнес-центрах класса В по итогам I квартала 2015 г. равна 11,1%. За квартал значение показателя возросло на 2,3 п. п.

Наиболее крупные сделки, заключенные в I квартале 2015 г. (площадью от 500 м²)



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Динамика доли вакантных площадей и суммарной арендной площади, I квартал 2009 г. – I квартал 2015 г.



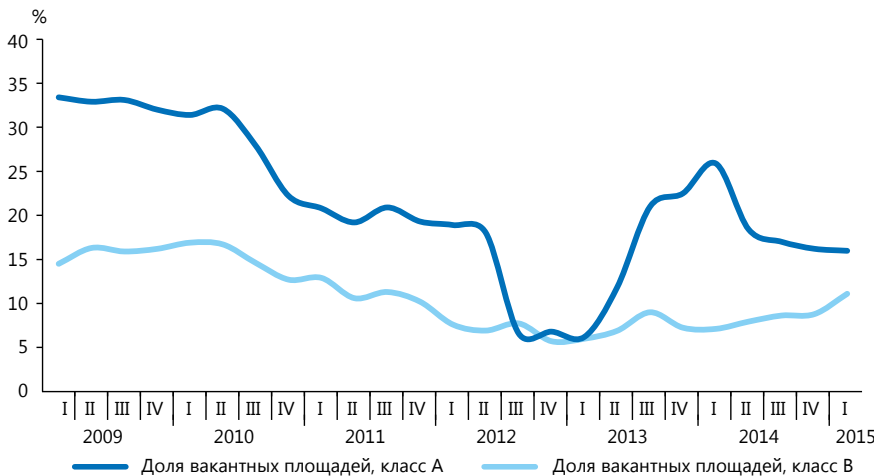
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

В I квартале 2015 г. рынком было поглощено 47,7 тыс. м² качественных офисных площадей, включая площади в бизнес-центрах, построенных и используемых для собственных нужд компаний.

Показатели ввода и поглощения за истекший период практически совпали. Но вследствие невысокого уровня поглощения в предыдущие периоды и высоких темпов ввода новых офисных площадей объем вакантных площадей все еще остается значительным.

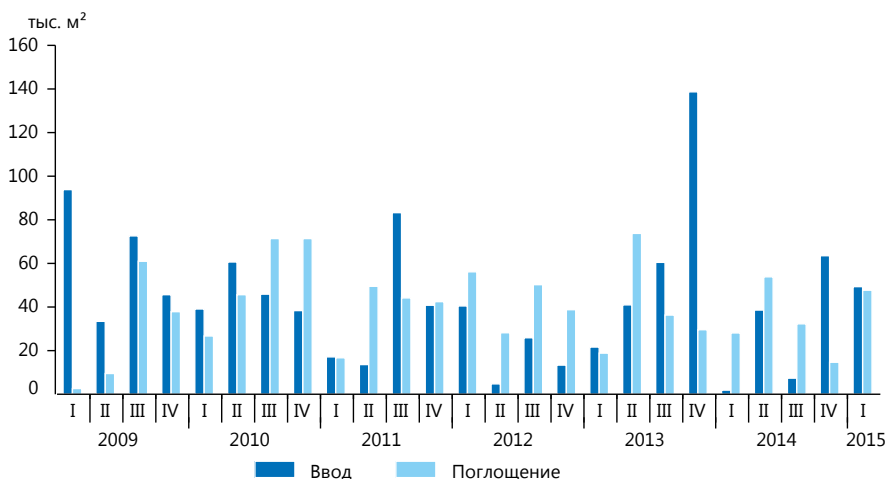
Необходимо отметить, что почти весь объем поглощения пришелся на сегмент объектов класса А – 94% или 44,6 тыс. м², благодаря крупным сделкам структур компании «Газпром», которые составили весомую долю от квартального поглощения – 78%.

Динамика изменения доли вакантных площадей в бизнес-центрах классов А и В, I квартал 2009 г. – I квартал 2015 г.

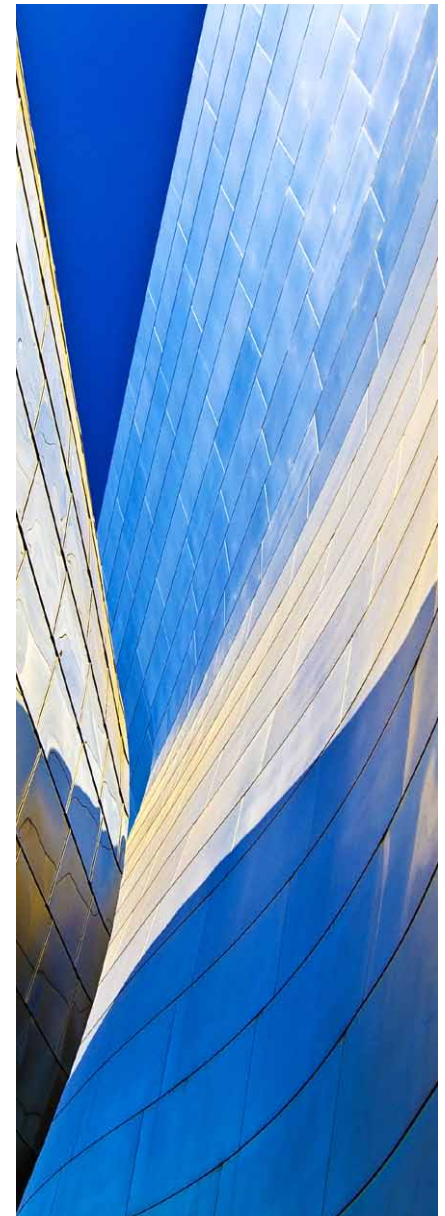


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Динамика ввода и поглощения в качественных бизнес-центрах, I квартал 2009 г. – I квартал 2015 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015



Коммерческие условия

По итогам I квартала 2015 г. было отмечено снижение заявленных арендных ставок в качественных бизнес-центрах Санкт-Петербурга. Желание арендодателей прийти к компромиссу с потенциальными арендаторами относительно коммерческих условий на офисные помещения приблизило средние ставки к уровню, соответствующему ожиданиям арендаторов. Девелоперы/собственники офисных центров предоставляют потенциальным арендаторам скидки, арендные каникулы, выполнение отделки и прочие льготные условия.

Средневзвешенная заявленная ставка аренды в бизнес-центрах класса А, по данным на конец I квартала 2015 г., составила 1 490 руб./м²/мес., включая НДС и опера-

ционные расходы. В сравнении с показателем IV квартала 2014 г. снижение составило 8%. При этом увеличивающееся свободное предложение на рынке аренды офисных центров класса А подтолкнуло ряд собственников, продолжительное время испытывающих проблемы с заполняемостью объектов, снизить арендную ставку. В ряде случаев снижение превышало 20%.

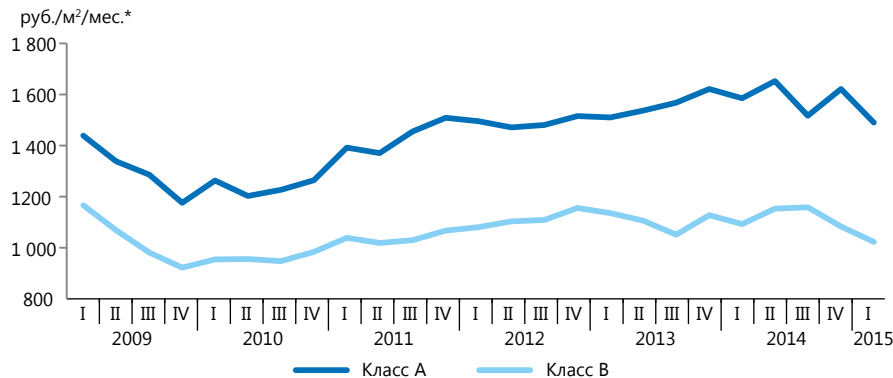
Средневзвешенная заявленная ставка аренды в бизнес-центрах класса В, по данным на конец I квартала 2015 г., равна 1 023 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. В сравнении с показателем предыдущего квартала ставка снизилась на 6%. Снижение объясняется расширением предложения в объектах, расположенных в удалении от делового центра города. Часть нового предложения в классе В представляет собой реконструированные советские административные здания со ставкой аренды ниже среднерыночной.

Прогноз

До конца года заявлено к вводу в эксплуатацию около 260 тыс. м² офисной недвижимости, включая здания, строящиеся для собственных нужд. Но, учитывая тенденцию переноса сроков строительства, ожидаемый до конца 2015 г. ввод может составить не более 190–200 тыс. м².

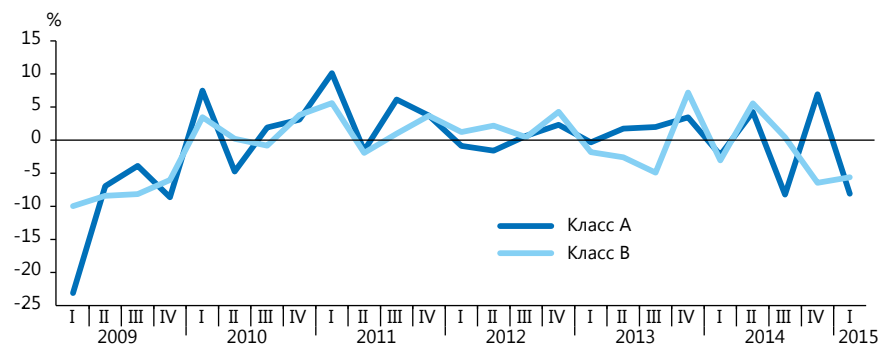
Мы не исключаем дальнейшего снижения арендных ставок в объектах, испытывающих трудности с заполняемостью и, как следствие, увеличения доли вакантных площадей в среднем по рынку. В заполненных бизнес-центрах собственники продолжают предлагать различные скидки для удержания арендаторов, что также может сказаться на средней ставке аренды в сторону небольшого снижения.

Динамика арендных ставок на офисные помещения классов А и В за I квартал 2009 г. – I квартал 2015 г.



* Включая НДС и операционные расходы
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Динамика изменения арендных ставок в объектах классов А и В относительно предыдущего квартала, I квартала 2009 г. – I квартал 2015 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

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.