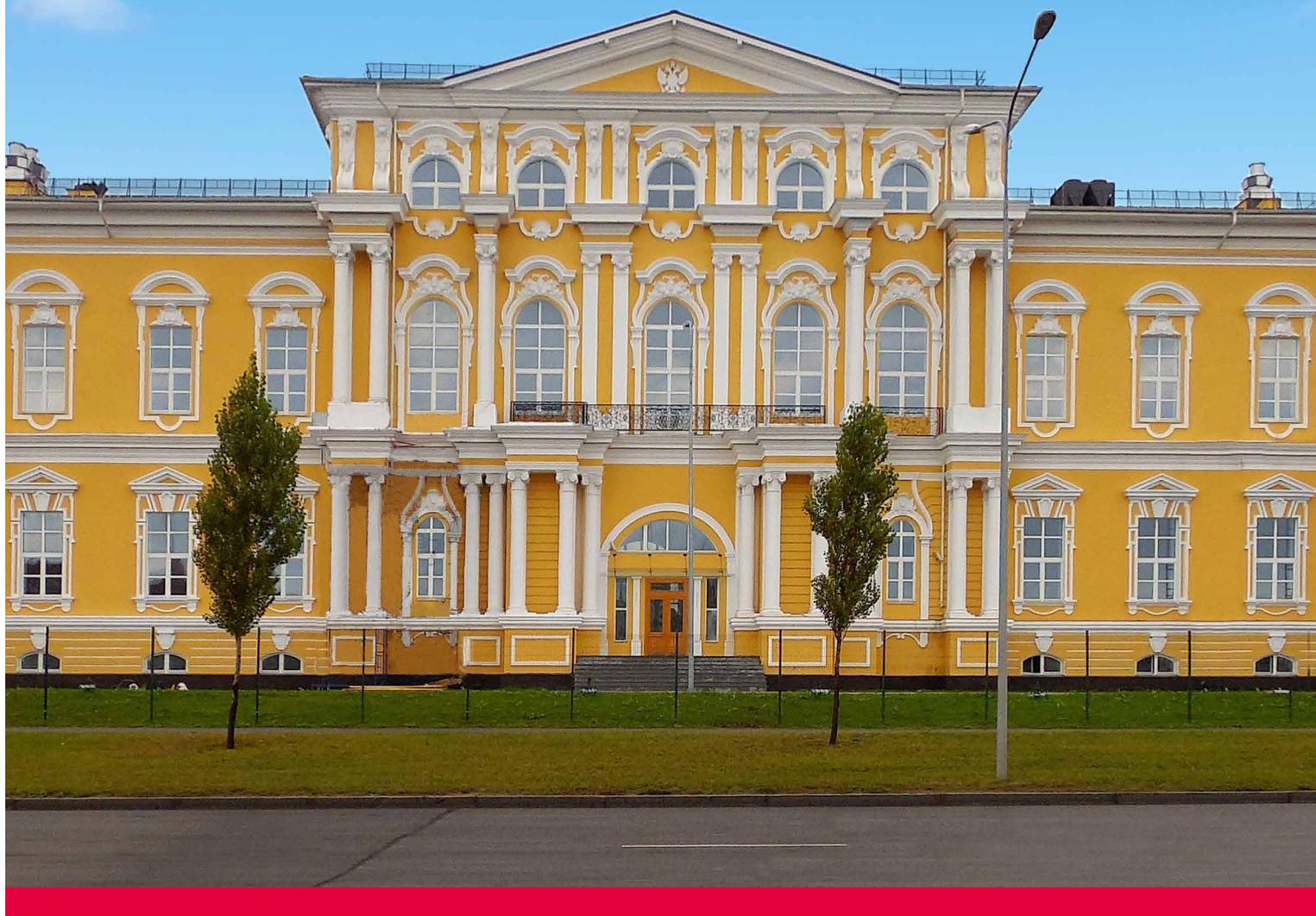


III КВАРТАЛ 2015 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Санкт-Петербург



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Прирост предложения качественной офисной недвижимости за III квартал 2015 г. составил 6%, введено в эксплуатацию 74 тыс. м² офисных площадей в новых бизнес-центрах.

Предложение доступных для аренды офисных помещений в бизнес-центрах Санкт-Петербурга на конец периода оценивается в 292 тыс. м². Большая часть предложения (около 70%) находится в бизнес-центрах класса В.

В прошедшем квартале рынком было поглощено 38,8 тыс. м² качественных офисных площадей преимущественно в офисных центрах класса В. Данному факту способствовало снижение заявленных ставок аренды в новых объектах.

В целом по рынку качественной офисной недвижимости доля вакантных площадей не изменилась и составила 12,6%.

Произошло незначительное увеличение запрашиваемой ставки аренды в бизнес-центрах классов А и В.



Марина Пузанова
Руководитель отдела
офисной недвижимости,
Knight Frank St. Petersburg

«Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга продолжает находиться под влиянием макроэкономических и политических факторов. По-прежнему компании сырьевого сектора обеспечивают основное поглощение площадей. Статистический рост ставок аренды на вакантные площади обусловлен тем, что наиболее востребованными являются недорогие для своего сегмента площади, а остающиеся вакантными помещения с более высокими ставками составляют основную часть предложения.

В долгосрочной перспективе практически не просматриваются новые масштабные высококлассные проекты, и рынок все больше рискует столкнуться с дефицитом площадей при выправлении экономической ситуации».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели. Динамика

	Класс А	Класс В
Суммарная арендная площадь, тыс. м ²	2 315,2	
в том числе, тыс. м ²	751,3	1 563,9
Изменение по сравнению со II кварталом 2015 г., %	▲ +4	▲ +3
Введено в эксплуатацию в III квартале 2015 г., тыс. м ²	74	
в том числе, тыс. м ²	29,1	44,9
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м ²	292	
в том числе, тыс. м ²	97	195
Доля свободных площадей на конец III квартала 2015 г., %	12,9	12,4
Запрашиваемые арендные ставки в функционирующих бизнес-центрах, руб./м ² /мес., включая НДС и операционные расходы	900–2 100	600–2 300
Среднее пообъектное изменение запрашиваемой ставки в функционирующих бизнес-центрах в сравнении со II кварталом 2015 г., %	▲ +2	▲ +2

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Ключевые события

- Состоялась очередная крупная сделка по аренде офисного здания целиком одной из структур компании «Газпром»: был арендован бизнес-центр класса В «Фабрика», расположенный в Московском районе. Общая площадь объекта равна 7,4 тыс. м².
- Холдинговая компания «Империя» расширила портфель офисной недвижимости, приобретая 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.
- Заполняемость административно-делового комплекса «Невская Ратуша» приближается к 100%. В течение трех кварталов здесь состоялось несколько крупных сделок с компаниями, оперирующими в промышленной, фармацевтической, дистрибуторской и других сферах.

Предложение

Суммарная арендная площадь качественных бизнес-центров Санкт-Петербурга на конец III квартала 2015 г. достигла 2,3 млн м².

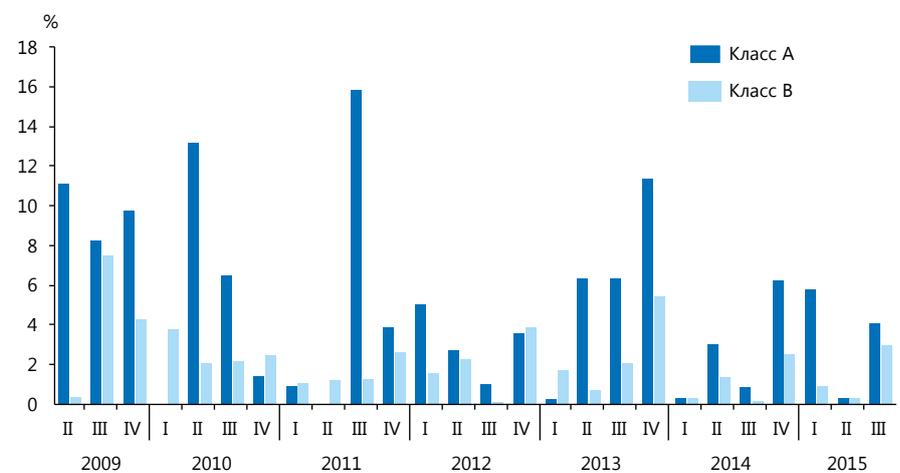
В течение прошедшего квартала было введено в эксплуатацию 6 офисных центров, большинство из которых относится к классу В. Более 2/3 нового предложения не экспонируется на рынке, по двум объектам ведутся переговоры по аренде здания целиком.

За три квартала 2015 г. рынок офисной недвижимости пополнился 70,4 тыс. м² площадей класса А, в классе В было суммарно введено в эксплуатацию 63,5 тыс. м².

Лидером по совокупной арендной площади, как и прежде, является деловой район «Московский проспект», где в настоящий момент сосредоточено 16,5% (388 тыс. м²) от общего объема арендной площади качественных бизнес-центров Санкт-Петербурга. В истекшем квартале в этой зоне был введен в эксплуатацию новый бизнес-центр класса А «Фландрия Плаза», по которому ведутся переговоры с крупным арендатором. Стоит отметить, что данный район популярен у структур компании «Газпром», занимающей новые объекты в этой деловой зоне.

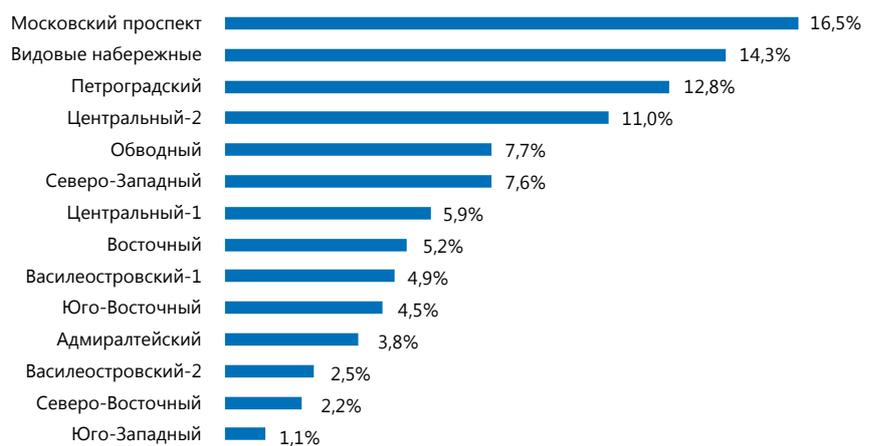
Предложение доступных для аренды офисных помещений в бизнес-центрах Санкт-Петербурга на конец III квартала 2015 г. составляет 292 тыс. м². Большая часть предложения (около 200 тыс. м²) приходится на бизнес-центры класса В. По сравнению с предыдущим кварталом совокупное предложение увеличилось на 4% в результате ввода новых объектов. Необходимо отметить, что по 30% свободных площадей ведутся переговоры по аренде с крупными российскими компаниями.

Динамика прироста офисных площадей по классам (прирост относительно предыдущего квартала)



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Распределение совокупной арендной площади по деловым районам Санкт-Петербурга, III квартал 2015 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

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

Название	Адрес	Класс	Общая площадь, тыс. м ²	Арендпригодная площадь, тыс. м ²
Фландрия Плаза	Ташкентская ул., д. 3	A	32,5	29,1
Mezon Plaza	Б. Сампсониевский пр., д. 28	B	30,7	22,6
Формида*	Энергетиков пр., д. 3, лит. Б	B	9,4	8,2
Серебрянные Зеркала*	Каменноостровский пр., д. 11/2, лит. А	B	6,3	4,7
Бизнес-центр	Кушелевская дорога, д. 13	B	7,3	5,8
Морской Дом**	наб. реки Фонтанки, д. 161	B	4,8	3,6

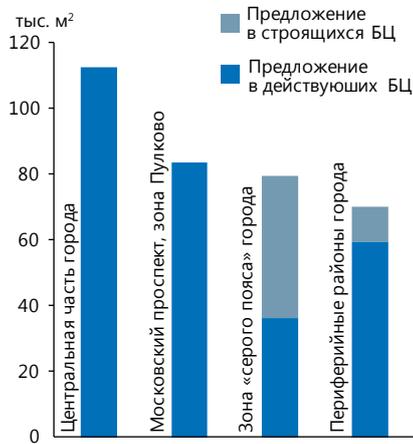
* Не представлен на рынке аренды, продажа блоками

** Построен для собственного использования

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

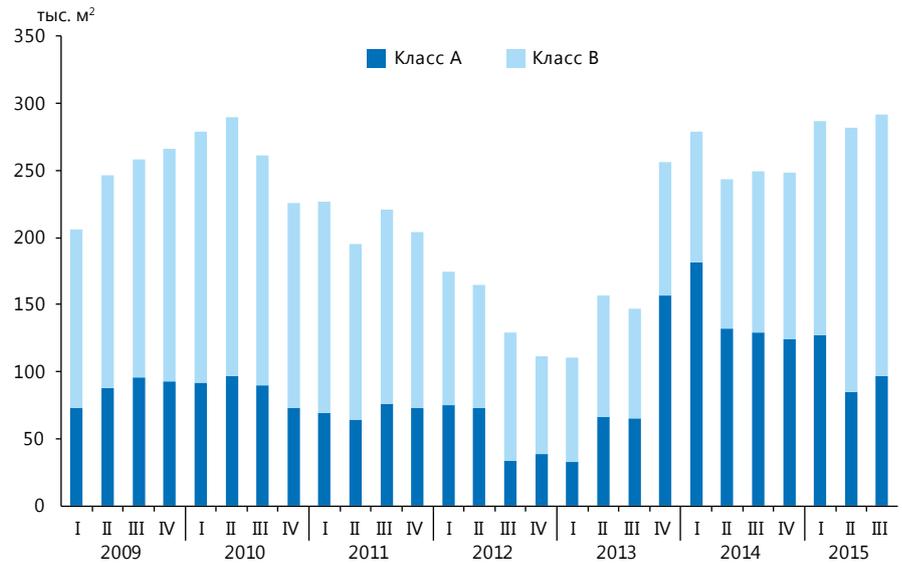
РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Предложение в качественных офисных центрах в зависимости от географии расположения и стадии готовности объекта, III квартал 2015 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Динамика площади предложения



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Стоит отметить, что помимо обширного предложения площадей в действующих офисных центрах также есть возможность арендовать помещения в строящихся объектах, которые находятся на завершающей стадии строительства. И хотя это небольшой объем предложения – 53,6 тыс. м² – он все же показывает вектор географического прироста качественной офисной недвижимости и предоставляет возможности выбора для потенциальных арендаторов. Сегодня арендная кампания ведется преимущественно в строящихся объектах зоны так называемого «серого пояса» города.

Спрос

В III квартале 2015 г. рынком было поглощено 38,8 тыс. м² качественных офисных площадей преимущественно в бизнес-центрах класса В. Этому в том числе способствовало снижение заявленных ставок аренды в новых объектах.

В целом по рынку качественной офисной недвижимости доля вакантных площадей не изменилась и составила 12,6%. Однако реализация недорогого предложения повлекла за собой небольшое снижение (на 0,5 п. п.) доли вакантных площадей в классе В. При этом за квартал произошло увеличение на 1,2 п. п. доли вакантных площадей в бизнес-центрах класса А во многом благодаря появлению нового объекта (в то же время формально арендная кампания по указанному зданию приостановлена).

Динамика основных показателей офисного рынка



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

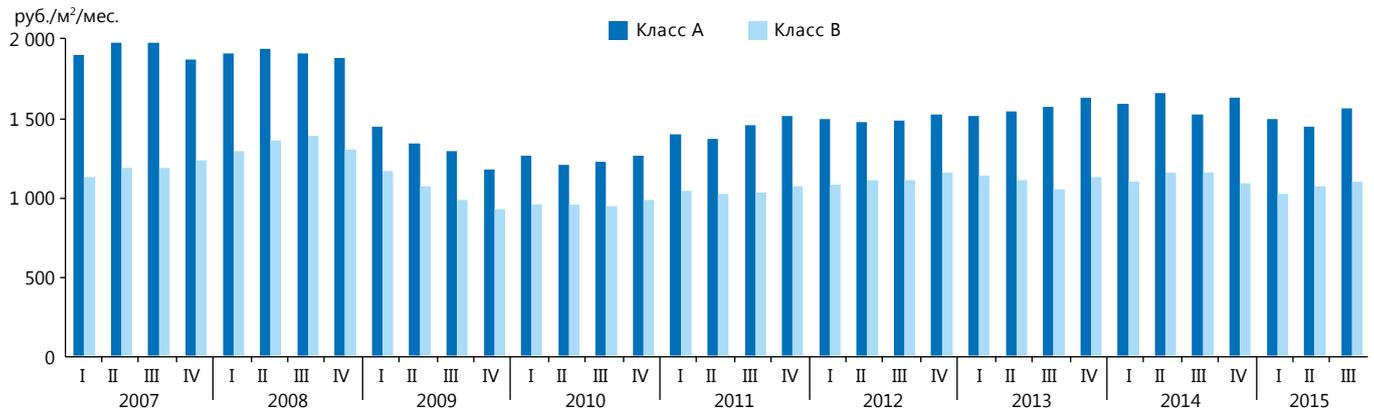
Коммерческие условия

Произошло незначительное увеличение запрашиваемой ставки в бизнес-центрах классов А и В по сравнению с предыдущим кварталом, среднее увеличение по объектам составило 2%. Рост средних ставок был обусловлен вымыванием ликвидного предложения в течение рассматриваемого периода, в результате чего к концу III квартала в предложении остались площади со ставками аренды немного выше среднерыночных.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисных центрах класса А по итогам конца III квартала 2015 г. достигла 1 560 руб./м²/мес., в офисных центрах класса В – 1 095 руб./м²/мес. (вкл. НДС и операционные расходы).

В течение III квартала 2015 г. отмечалось вымывание с рынка помещений со ставкой аренды ниже 1 200 руб./м²/мес. Совокупная площадь предложения с таким диапазоном запрашиваемой ставки сократилась на 16%.

Динамика средневзвешенных ставок аренды



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

Прогноз

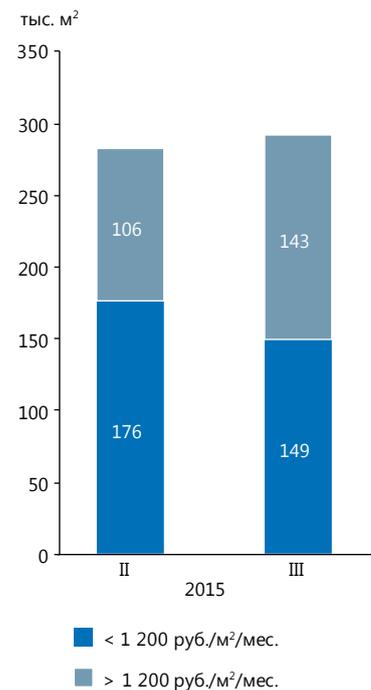
До конца 2015 г. мы ожидаем к вводу в эксплуатацию около 154 тыс. м² офисных площадей, включая спекулятивные объекты, строящиеся для собственных нужд компаний, а также предлагаемые на продажу. Если девелоперы, опасаясь ухудшения общей экономической ситуации, не перенесут сроки ввода объектов на следующий год, то к концу 2015 г. рынок аренды качественной офисной недвижимости пополнится 82 тыс. м².

Мы не исключаем снижения арендных ставок на помещения, которые в настоящее время экспонируются на рынке и по

ставкам аренды превосходят ожидания потенциальных арендаторов. В офисных центрах с высокой долей заполняемости возможен небольшой рост ставки, связанный с ежегодной индексацией.

В стадии переговоров с российскими компаниями в конце III квартала 2015 г. находились несколько крупных офисных центров суммарной арендной площадью 77 тыс. м². Если переговоры завершатся успешно до конца текущего года, то совокупное годовое поглощение 2015 г. может составить 180–200 тыс. м².

Распределение предложения в зависимости от предлагаемой ставки аренды



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015

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

Название	Адрес	Класс	Арендо-пригодная площадь, тыс. м²
Ренессанс бизнес-парк	Смолячкова ул., д. 6/1, лит. Б	A	20,9
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	Политехническая ул., д. 6а, лит. А	B	7,5

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2015



© 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