

I ПОЛУГОДИЕ 2016 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Прирост суммарной арендной площади за I полугодие 2016 г. составил 5%, введено в эксплуатацию 136,1 тыс. м².

Доля вакантных площадей по итогам I полугодия 2016 г. снизилась до минимального с 2013 г. значения – 6,8% в классе А. Большую часть поглощения за период сформировали арендаторы, деятельность которых связана с компанией «Газпром».

Доля вакантных площадей в классе В повысилась до уровня 11,9% в основном за счет выхода на рынок новых объектов в I полугодии 2016 г.

Существенного изменения средней запрашиваемой ставки аренды в сравнении с IV кварталом 2015 г. не наблюдалось.

В течение полугодия наблюдалась активизация интереса российских и иностранных компаний к инвестиционно привлекательным объектам.



Марина Пузанова

Руководитель отдела
коммерческой недвижимости,
Knight Frank St.Petersburg

«В целом ситуация в офисном сегменте стабильная, и даже наблюдается локальный дефицит предложения, когда речь идет о конкретных местах и помещениях с определенными характеристиками. Например, компаниям, которые ищут крупные блоки в бизнес-центрах класса А, очень сложно подобрать подходящие варианты. Тем не менее девелоперы по-прежнему не спешат строить: объекты нового строительства все еще дороги для большинства арендаторов. Крупные компании несырьевого сектора рассматривают объекты после реконструкции, где собственники могут предложить им умеренные ставки аренды».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели

	Класс А	Класс В
Суммарная арендная площадь, тыс. м ²	2 769*	
в том числе, тыс. м ²	914,9	1 854,1
Изменения в сравнении с IV кварталом 2015 г., %	+9 ▲	+3 ▲
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2016 г., тыс. м ²	136,1	
в том числе, тыс. м ²	74,5	61,6
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м ²	283	
в том числе, тыс. м ²	62	221
Доля свободных площадей на конец I полугодия 2016 г., %	6,8 ▼	11,9 ▲
Запрашиваемые арендные ставки в функционирующих бизнес-центрах, руб./м ² /мес., вкл. НДС и операционные расходы	850–2 000	600–1 600
Среднее пообъектное изменение запрашиваемой ставки в функционирующих бизнес-центрах в сравнении с IV кварталом 2015 г., %	+2 ▲	0

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

* Произведена корректировка методики расчёта суммарной офисной площади, здесь и далее ретроспективные данные приведены с учётом изменений.

Ключевые события

Фонд Storm Real Estate продал БЦ «Грифон хаус» общей площадью 7 тыс. м² занимающему его арендатору за \$13,2 млн.

Компания «Стройгазконсалтинг» арендовала для своих подразделений второе здание бизнес-центра «Фландрия Плаза» площадью 14,8 тыс. м².

Компания, оперирующая в сфере IT&Телекоммуникаций, арендовала помещения площадью свыше 8 тыс. м² в бизнес-центре класса В «Энерго».

Предложение

Суммарная арендная площадь качественных бизнес-центров Санкт-Петербурга по итогам I полугодия 2016 г. превысила 2,7 млн м².

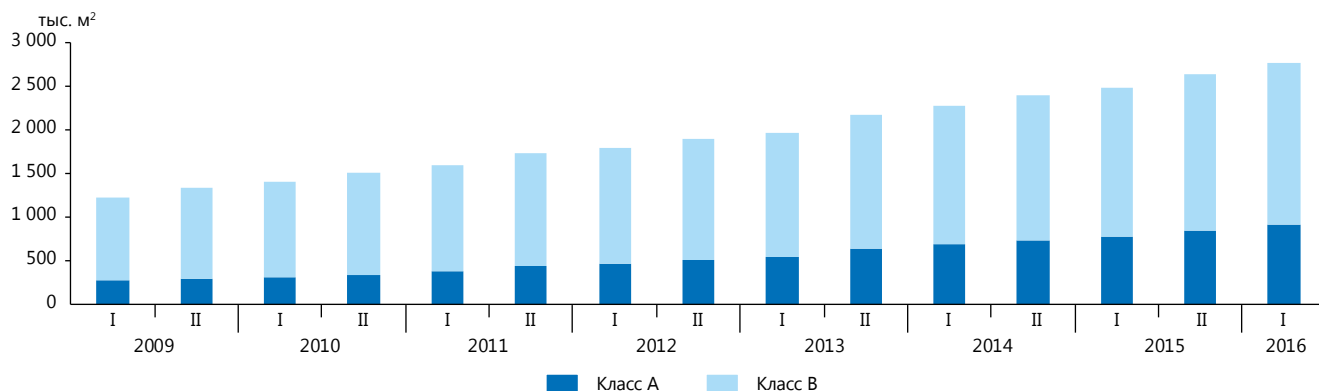
В течение I полугодия 2016 г. в эксплуатацию было введено 17 офисных объектов суммарной арендной площадью 136,1 тыс. м², из них более половины относится к классу А. В то же время на открытый рынок поступило всего лишь около 50 тыс. м² офисных площадей, так как большая часть бизнес-центров строилась для собственных нужд компаний либо для конкретных арендаторов.

Арендная площадь качественных бизнес-центров, введенных в эксплуатацию в течение I полугодия 2016 г., в основном сосредоточена в Центральном районе Санкт-Петербурга. Также стоит отметить,

что сразу 3 качественных объекта были введены в эксплуатацию в Пушкинском районе – два бизнес-центра класса А в составе конгрессно-выставочного центра «Экспофорум» и бизнес-центр класса В «Перспектива». До 2016 г. предложение офисных площадей классов А и В в Пушкинском районе отсутствовало.

Ввиду высокой степени неопределенности в экономике и отсутствия возможности привлечения доступного кредитного финансирования для существенного числа объектов, находящихся на начальном этапе строительства, а также в стадии проектирования, срок сдачи был пересмотрен, либо строительство отложено. Инвесторы заняли выжидательную позицию, ориентируясь на реализацию проектов по схеме built-to-suit.

Динамика изменения показателя суммарной арендной площади качественных бизнес-центров



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

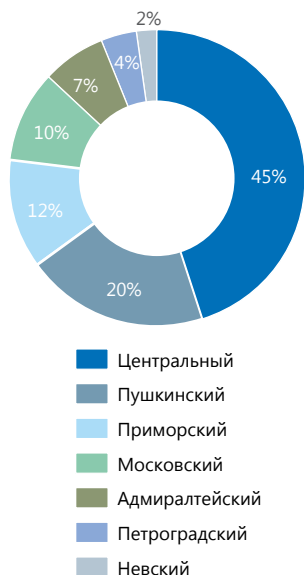
Динамика изменения показателя площади предложения и уровня вакантных площадей



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

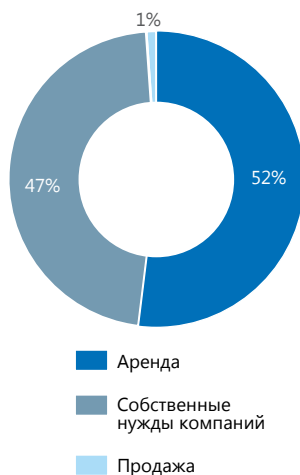
РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Распределение арендной площади бизнес-центров, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2016 г., по районам Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Распределение арендной площади бизнес-центров, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2016 г., в зависимости от назначения



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Лидером по суммарному предложению арендной офисной площади является деловой район «Московский проспект», доля которого по итогам II квартала 2016 г. составляет 18% от общего объема предложения качественных площадей Санкт-Петербурга. Около 60% арендной площади предложения бизнес-центров Санкт-Петербурга сосредоточено в 5 деловых районах: «Московский проспект», «Центральный-1», «Центральный-2», «Петроградский» и «Видовые набережные».

Предложение вакантных офисных помещений в бизнес-центрах Санкт-Петербурга на конец I полугодия 2016 г. составляет 283 тыс. м², из которых 22% соответствует офисам класса А и 78% – класса В.

Спрос

Основной объем спроса на офисном рынке Санкт-Петербурга по-прежнему приходится на компании, чей бизнес связан с корпорацией «Газпром», и крупнейшие сделки I полугодия 2016 г. состоялись именно с такими арендаторами.

Чистое поглощение по итогам I полугодия 2016 г. составило 56 тыс. м².

Крупнейшие бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2016 г. (арендная площадь свыше 5 000 м²)

Название	Адрес	Класс	Общая офисная площадь, тыс. м ²	Арендная площадь офисных помещений, тыс. м ²
Не представленные на рынке аренды:				
Невская ратуша (II очередь)	Новгородская ул., д. 20, лит. А	А	82	53,3
б/н (БЦ в составе конгрессно-выставочного центра «Экспофорум»)	Петербургское ш., д. 66, корп. 2, лит. А	А	15,4	10,8
б/н (БЦ в составе конгрессно-выставочного центра «Экспофорум»)	Петербургское ш., д. 66, корп. 1, лит. А	А	14,9	10,4
Невский, 68	Невский пр., д. 68	В	8,6	5
Представленные на рынке аренды:				
Мегапарк (II очередь)	Заставская ул., д. 22	В	17,6	14,1
Лахта (III очередь)	Оптиков ул., д. 4, лит. К	В	12,8	10,3
Перспектива	Кокколевская ул., д. 1, лит. А (Шушары, Петербургское ш.)	В	7,7	6,1
Новоорловский	п. Парголово, дорога в Каменку, д. 74, лит. А (Особая экономическая зона «Новоорловская», уч. 11)	В	8,1	5,1

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

В течение рассматриваемого периода наблюдалось рекордное сокращение доли вакантных площадей в классе А, что связано с закрытием ряда крупных сделок в сегменте. Ввод в эксплуатацию объектов, построенных для нужд конкретных арендаторов, также не оказал влияния на рост свободного предложения. Доля вакантных площадей по итогам I полугодия 2016 г. в бизнес-центрах класса А составила 6,8%, что на 2 п. п. ниже показателя конца 2015 г. и на 4 п. п. ниже показателя II квартала 2015 г.

На конец периода в офисных центрах класса В доля вакантных площадей составила 11,9%, что на 2 п. п. выше показателя конца 2015 г. и сопоставимо с показателем I полугодия 2015 г.

Наибольшей популярностью в I полугодии 2016 г. пользовался деловой район «Московский проспект», в котором за рассматриваемый период состоялось несколько крупных сделок:

- ♦ Компания «Стройгазконсалтинг» в течение полугодия последовательно арендовала два здания бизнес-центра

класса А «Фландрия Плаза» совокупной арендной площадью более 29 тыс. м².

- ♦ Компания, оперирующая в сфере IT&Телекоммуникаций, арендовала помещения площадью свыше 8 тыс. м² в бизнес-центре класса В «Энерго».
- ♦ Состоялась сделка по аренде около 2 тыс. м² компанией сырьевого сектора в бизнес-центре класса А Renaissance Premium.

В течение полугодия наблюдалась активизация интереса российских и иностранных компаний к инвестиционно привлекательным объектам. Помимо ослабления национальной валюты это также связано с возможностью приобрести объекты, собственники которых приняли решение продать свои активы. Заметным событием на рынке стала продажа за \$13,2 млн норвежским фондом Storm Real Estate бизнес-центра «Грифон хаус» общей площадью 7 тыс. м² арендующей его компании – швейцарской PSI Cro.

Коммерческие условия

По итогам I полугодия 2016 г. существенного изменения средней запрашиваемой ставки аренды не наблюдалось.

Средневзвешенная заявленная ставка аренды в бизнес-центрах класса А, по данным на конец I полугодия 2016 г., составила 1 501 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. Происходили незначительные пообъектные корректировки заявленной ставки в пределах 1–2%.

Средневзвешенная заявленная ставка аренды в бизнес-центрах класса В, по данным на конец I полугодия 2016 г., составила 1 094 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. Существенных изменений показателя не наблюдалось. Более низкие ставки зафиксированы в бизнес-центрах, вышедших на рынок в 2016 г. – 1 021 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы.

Деловые районы Санкт-Петербурга. Основные показатели

Деловой район	Объем предложения, м ^{2*}	Объем вакантных площадей, м ²	Средневзвешенная ставка аренды, класс А, руб./м ² /мес.**	Средневзвешенная ставка аренды, класс В, руб./м ² /мес.**
Московский проспект	425 928	43 499	1 539	1 141
Петроградский	309 695	18 481	1 589	1 198
Видовые набережные	290 904	33 042	1 551	1 142
Центральный-2	233 367	38 672	1 590	1 263
Северо-Западный	192 946	31 564	1 301	1 050
Обводный	157 052	24 072	1 558	953
Центральный-1	142 281	18 105	1 730	1 433
Восточный	140 208	21 321	–	921
Юго-Восточный	115 125	16 969	–	1 013
Василеостровский-1	106 940	12 466	1 050	909
Адмиралтейский	78 103	11 582	1 500	1 073
Василеостровский-2	60 270	2 810	900	863
Юго-Западный	35 775	2 681	–	989
Северо-Восточный	42 121	6 148	–	1 004
Вне зоны	27 326	2 018	–	1 100

* Не включая бизнес-центры, предназначенные для продажи и для собственных нужд компаний

** Включая НДС и операционные расходы

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Также стоит отметить, что некоторые собственники в I полугодии предлагали индивидуальные скидки, особенно если речь шла о больших помещениях.

В структуре запросов арендаторов одним из важных параметров, влияющих на принятие решения о переезде, является наличие чистой отделки. На настоящий момент компании не готовы вкладывать дополнительные средства в отделку помещения, если арендодатель не компенсирует данные расходы при расчете арендной платы. Также арендаторы внимательно изучают все дополнительные расходы, которые могут повлиять на итоговую стоимость аренды помещения. Такими факторами в том числе являются операционные расходы (в случае, если они не включены в арендную плату) и стоимость аренды парковочного места.

Прогноз

До конца 2016 г. мы ожидаем к вводу в эксплуатацию около 170 тыс. м² арендной площади качественных офисных площадей. Более половины из них предназначены для сдачи в аренду, несколько менее – для собственных нужд компаний и небольшая часть – для продажи.

Из новых ожидаемых к вводу бизнес-центров наиболее крупным в классе А является Fort Tower, в классе В – Graffiti.

В части коммерческих условий мы не исключаем некоторого снижения арендных ставок в объектах класса В, связанного с большим объемом предложения, а также с ожидаемым поступлением на рынок к концу 2016 г. более 50 тыс. м² предназначенных для сдачи в аренду площадей.

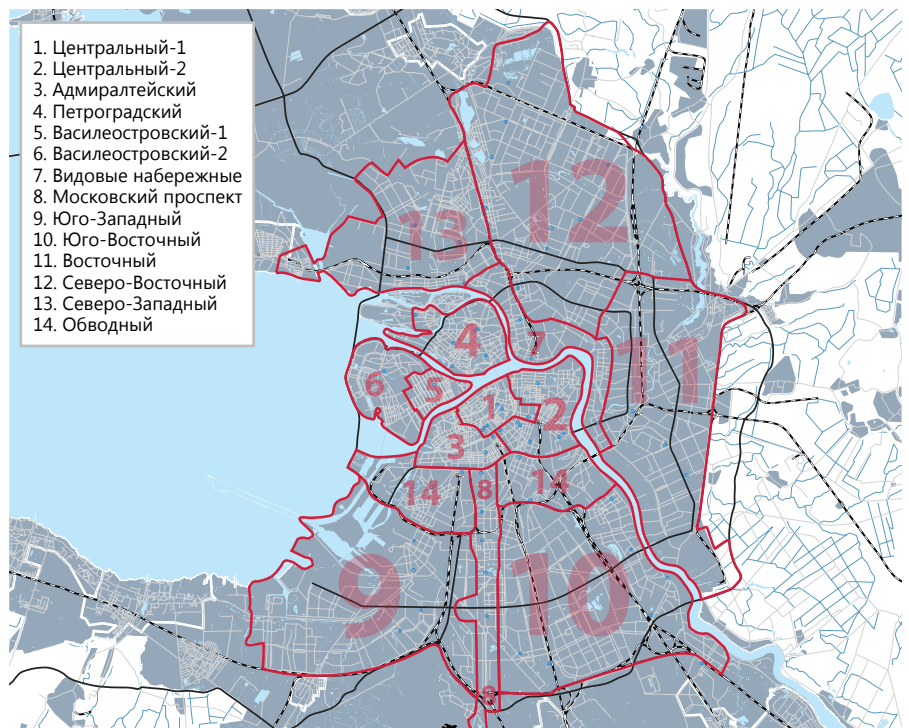
Средняя стоимость аренды машиноместа в качественных бизнес-центрах Санкт-Петербурга, II квартал 2016 г.

Класс бизнес-центра	Средняя стоимость аренды машиноместа во встроенном паркинге, руб./мес.*	Средняя стоимость аренды машиноместа на открытой охраняемой парковке, руб./мес.*
A	9 353	7 584
B	7 680	4 502

* Включая НДС и операционные расходы

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Карта деловых районов Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016



© 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.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Тамара Попова

Руководитель отдела

tamara.popova@ru.knightfrank.com

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Марина Пузанова

Руководитель отдела

коммерческой недвижимости

marina.puzanova@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222