

ОБЗОР



20
В РОССИИ
ЛЕТ

I КВАРТАЛ 2016 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В течение I квартала 2016 г. произошел небольшой (на 4%) прирост суммарной арендной площади – по сравнению с предыдущим кварталом.

Продолжается плавное снижение доли вакантных площадей, ставшее результатом ряда крупных сделок, заключенных в течение квартала.

Изменения ставок аренды за квартал не произошло. Ограниченность предложения позволяет арендодателям удерживать ставки на достигнутом уровне.



Марина Пузанова

Руководитель отдела
офисной недвижимости,
Knight Frank St. Petersburg

«Первый квартал текущего года характеризовался активностью арендаторов: запросы на релокацию офисов были многочисленными и четко сформулированными. Бизнес определился со стратегией развития и в зависимости от вектора выбирал либо жесткую оптимизацию с уменьшением площадей и понижением класса объекта, либо, напротив, улучшение условий для сотрудников с расширением площадей и переездом в более качественные здания. Качественного предложения становится все меньше, и на этом фоне арендодатели уже менее охотно идут на уступки текущим арендаторам, не боясь остаться с пустующими площадями».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели*

	Класс А	Класс В
Суммарная арендная площадь, тыс. м ²	2 423,9	
в том числе, тыс. м ²	832,6	1 591,4
Введено в эксплуатацию в I квартале 2016 г., тыс. м ²	65,5	35,2
Доля свободных площадей, %	9,3 ▼	10,8 ▼
Средневзвешенные ставки аренды, руб./м ² /мес., вкл. НДС и операционные расходы	1 435	1 076
Среднее пообъектное изменение ставки аренды с начала 2016 г., %	0	0
Диапазон арендных ставок, руб./м ² /мес., вкл. НДС и операционные расходы	800–2 000	550–1 850

* Были пересмотрены классы некоторых бизнес-центров

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в I квартале 2016 г. и предлагаемые на рынке аренды

Название	Адрес	Класс	Арендная площадь, м ²
Мегапарк (2-я очередь)	Заставская ул., д. 22	В	14 120
Перспектива	Кокколевская ул., д. 1, лит. А	В	6 125
Маркс (2-я очередь)	Измайловский пр., д. 29	В	3 300
б/н	Лахтинский пр., д. 83, корп. 2, лит. А	В	1 210

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Ключевые события

В деловом квартале «Невская ратуша» введено в эксплуатацию здание администрации общей площадью 106 тыс. м².

Состоялась крупная сделка по аренде здания бизнес-центра «Фландрия Плаза», расположенного в Московском районе.

Был приобретен бизнес-центр класса А «ЛЕНИЗДАТ» общей площадью 27 тыс. м². Покупателем стал концерн «Питер».

Предложение

В I квартале 2016 г. было введено в эксплуатацию 10 офисных центров, включая объекты, построенные для собственного использования. Суммарная арендная площадь новых введенных бизнес-центров немного превышает 100 тыс. м². При этом большинство новых объектов относится к классу В (по количеству).

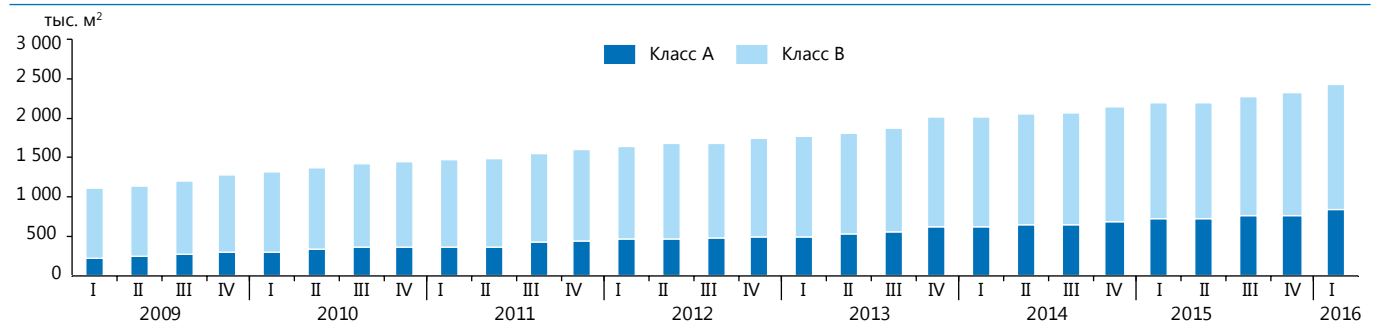
Предложение доступных для аренды офисных помещений в бизнес-центрах Санкт-Петербурга на конец I квартала 2016 г. составляет 248 тыс. м². Большая часть предложения (более 170 тыс. м²) приходится на бизнес-центры класса В. По сравнению с предыдущим кварталом совокупное предложение сократилось на 2% по причине активизации российских компаний в области спроса на относительно недорогие офисные центры.

Спрос

В течение прошедшего квартала наблюдалось плавное снижение доли вакантных площадей. На конец периода в офисных центрах обоих классов свободно 10,3%. С конца прошлого года снижение составило 0,7 п. п.

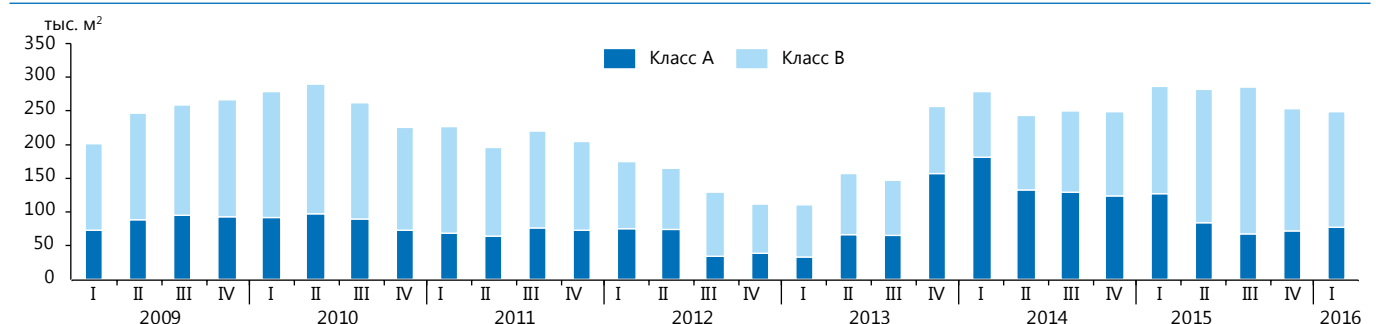
Снижение доли вакантных площадей связано с заключением крупных сделок, переговоры по которым велись еще в прошлом году. В классе А стоит отметить крупную сделку с новым объектом, введенным в конце 2015 г.: была арендована офисная башня в бизнес-центре «Фландрия Плаза». В офисных центрах класса В большая часть сделок пришлась на помещения в периферийных районах Санкт-Петербурга.

Динамика суммарной арендной площади, I квартал 2009 г. – I квартал 2016 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Динамика площадей, доступных для аренды, I квартал 2009 г. – I квартал 2016 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Сделки по аренде офисных помещений площадью более 1 000 м²

Арендатор	Площадь арендованного офиса, м ²	БЦ	Адрес	Класс
Конфиденциально	14 950	Фландрия Плаза	Ташкентская ул., д. 3	А
ПЛАТО Инжиниринг	1 100	Сенатор	Большой пр., д. 80	А
Аркадия	6 000	Mezon Plaza	Б. Сампсониевский пр., д. 28	В
Sky Net	3 000	Sky Trade	Репищева ул., д. 20	В

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

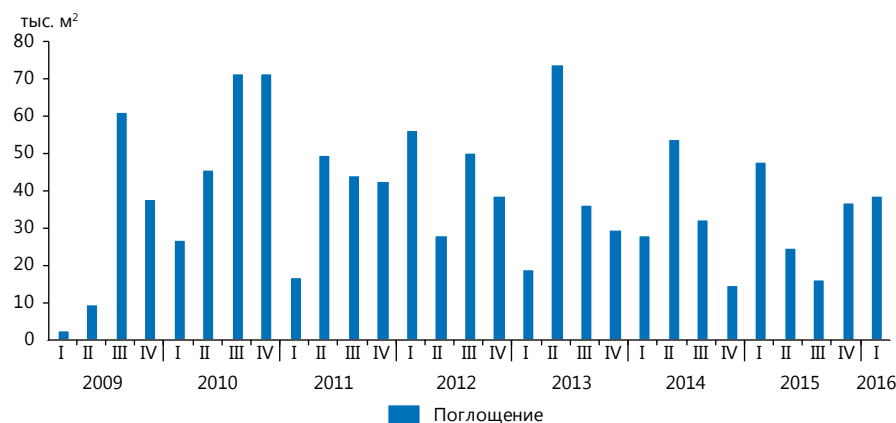
РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Динамика доли вакантных площадей, I квартал 2009 г. – I квартал 2016 г.



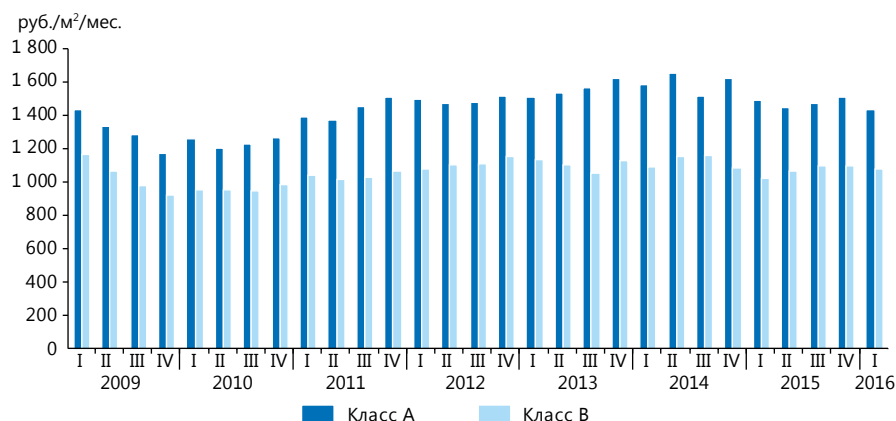
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Динамика объема поглощения, I квартал 2009 г. – I квартал 2016 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Динамика средневзвешенных ставок аренды, I квартал 2009 г. – I квартал 2016 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Чистое поглощение в I квартале 2016 г. оценивается в 38 тыс. м², что сопоставимо с уровнем прошлого квартала. Однако в сравнении с I кварталом 2015 г. отмечается снижение суммарного квартального поглощения на 19%. В связи с нестабильной экономической ситуацией наблюдается снижение числа крупных сделок, что отражается на совокупном объеме поглощения.

Коммерческие условия

Ставки аренды в качественных офисных центрах демонстрируют стабильность. Коммерческие условия в большинстве объектов сохранились на уровне предыдущего квартала.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисных центрах класса А по итогам I квартала 2016 г. достигла 1 435 руб./м²/мес., а в офисных центрах класса В – 1 076 руб./м²/мес. (вкл. НДС и операционные расходы).

Прогноз

До конца года ожидается к вводу значительный объем новых офисных площадей в более чем 30 зданиях суммарной арендной площадью около 300 тыс. м². Из них около половины площадей строится под собственные нужды или на продажу.

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 120–140 тыс. м².



© 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

marina.puzanova@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222