



III КВАРТАЛ 2016 ГОДА
РЫНОК ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Доля вакантных площадей по итогам III квартала 2016 г. в классе А составила 6,9%; произошло пообъектное повышение заявленных ставок аренды в среднем на 4 %.

Доля вакантных площадей в классе В снизилась до 10,2%.

68% действующих бизнес-центров класса А имеют 100-процентную заполняемость.

В силу перспективы дефицита предложения в течение года возможно повышение заявленных ставок аренды в бизнес-центрах классов А и В.



Марина Пузанова

Руководитель отдела
коммерческой недвижимости,
Knight Frank St. Petersburg

«В III квартале количество вакантных помещений продолжило снижаться: предложение в проектах класса А становится дефицитным на фоне обозначившегося роста ставок аренды. Вместе с тем возобновления строительства приостановленных объектов, а тем более начала строительства новых не происходит из-за того, что текущие рыночные ставки не обеспечивают достижения целевой доходности девелоперских проектов. Бьёт рекорды по заполняемости деловой район «Московский проспект»: вакантных помещений практически не осталось, арендаторы сталкиваются с дефицитом предложения.

Низкий уровень вакантных площадей отмечается и в других популярных деловых районах, что возможно приведет к росту ставок аренды в данных локациях до 10%».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели

	Класс А	Класс В
Суммарная арендная площадь, тыс. м ²	2 802	
в том числе, тыс. м ²	916	1 886
Изменения в сравнении со II кварталом 2016 г., %	0	+0,9
Введено в эксплуатацию в III квартале 2016 г., тыс. м ²	16	
в том числе, тыс. м ²	0	16
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м ²	255	
в том числе, тыс. м ²	63	192
Доля свободных площадей на конец III квартала 2016 г., %	6,9 ▶	10,2 ▼
Запрашиваемые арендные ставки в функционирующих бизнес-центрах, руб./м ² /мес., вкл. НДС и операционные расходы	850–2 000	650–1 700
Среднее пообъектное изменение запрашиваемой ставки в функционирующих бизнес-центрах в сравнении со II кварталом 2016 г., %	+4 ▲	0,5 ▲

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Ключевые события

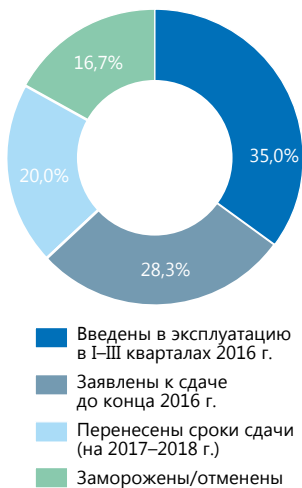
Сменили владельцев два бизнес-центра класса В: MEZON PLAZA перешел от «Газпромбанка» к структуре компании «Газпром»; сменил собственника БЦ «Формида».

Компания EPAM заняла всю арендную площадь здания 2-й очереди бизнес-центра «Мегапарк».



Предложение

Состояние готовности бизнес-центров, запланированных к вводу в эксплуатацию до конца 2016 г. (классы А и В)



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

По итогам III квартала 2016 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Санкт-Петербурге составил 2 802 тыс. м², из которых 33% соответствует классу А и 67% – классу В.

За III квартал 2016 г. прирост предложения качественной офисной недвижимости составил менее 1%: были введены в эксплуатацию бизнес-центр класса В в Калининском районе (арендная офисная площадь свыше 7 500 м²) и бизнес-центр класса В+ в Красногвардейском районе (арендная офисная площадь свыше 8 000 м²).

По нашим прогнозам, объем ввода в эксплуатацию по итогам 2016 г. будет не ниже показателя прошлого года: если девелоперы не перенесут заявленные ранее сроки ввода объектов, суммарный прирост качественных офисных площадей составит около 300 тыс. м² арендной площади.

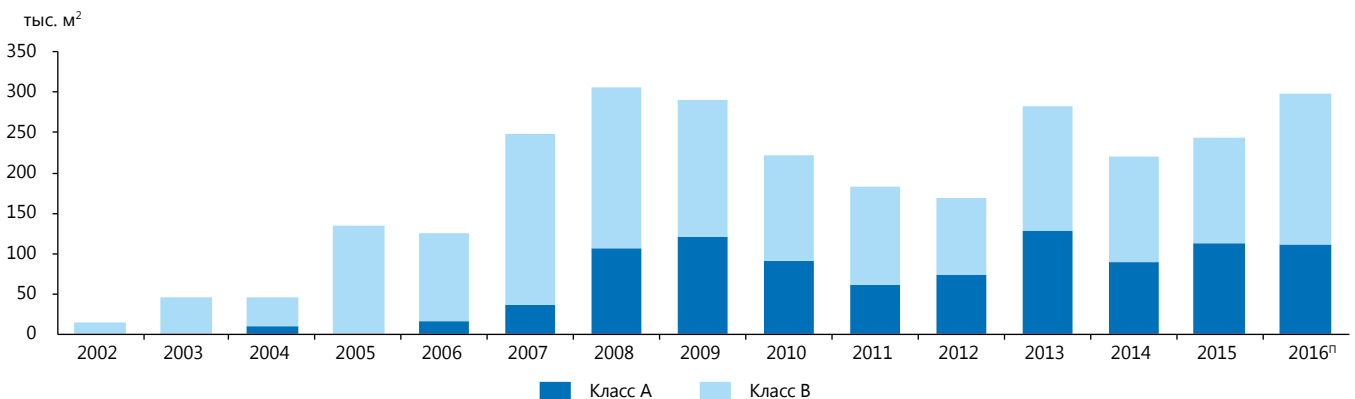
В 2016 г. нестабильность рынка повлияла на стратегию девелоперов в части реализации проектов бизнес-центров. Часть

из них реализуется с переносом сроков ввода, решение о заморозке/отмене принято для 16,7% от общего количества объектов, в основном находящихся на этапе проектирования и на начальном этапе строительства. При этом ряд девелоперов заявляет о готовности строить под конкретного заказчика.

В целом рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам трех кварталов 2016 г. демонстрирует положительную динамику: умеренный ввод бизнес-центров в эксплуатацию по причине переноса сроков и заморозки ряда проектов не дал показателю доли вакантных площадей вырасти, ставки демонстрируют повышение, подкрепляемое стабильным спросом на качественные объекты класса А в определенных деловых локациях.

В сложившихся условиях становится актуальным выход на рынок новых офисных площадей класса А: до конца 2017 г. планируется ввод в эксплуатацию 8 бизнес-центров, из которых 6 предназначены для сдачи в аренду (суммарная арендная площадь свыше 70 тыс. м²).

Динамика ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

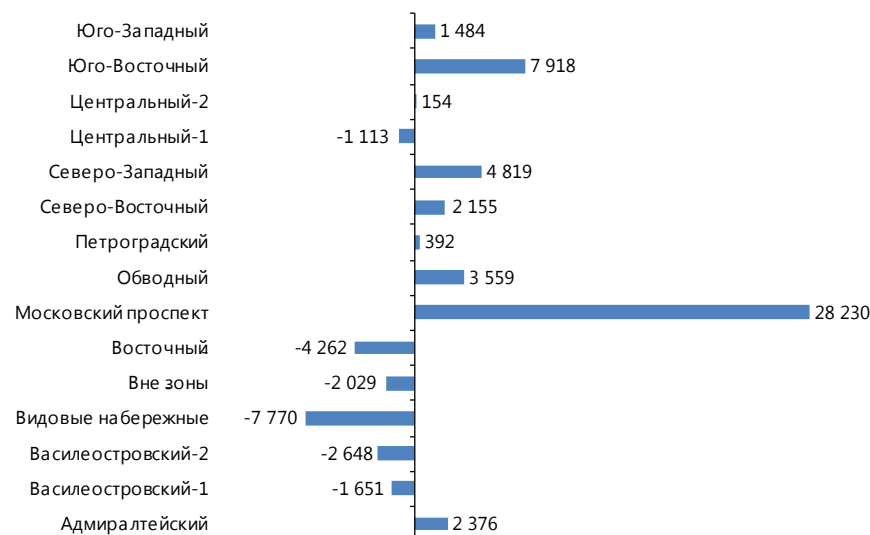
РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Крупнейшие строящиеся бизнес-центры класса А, предназначенные для аренды, с заявленным сроком ввода в эксплуатацию до конца 2017 г.

Название	Деловой район	Девелопер	Арендная площадь офисных помещений, тыс. м ²
FORT TOWER	Московский	FORTGROUP, Нартекс	23,8
Сенатор Чапаева (2-я очередь)	Петроградский	ФХК Империя	17,9
Мойка 74	Адмиралтейский	Адамант	11

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Распределение суммарного объема чистого поглощения за III квартал 2016 г. по деловым районам



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Доля компаний сектора IT и телекоммуникаций в общем объеме сделок



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

Спрос

Доля вакантных площадей по итогам III квартала в бизнес-центрах класса А составила 6,9%, что сопоставимо с показателем II квартала 2016 г. и на 1,6 п. п. ниже показателя III квартала 2015 г.

В течение II–III кварталов 2016 г. наметилась тенденция сокращения объема вакантных площадей в классе А, их доля в котором не продолжила снижения только по причине выхода на рынок аренды бизнес-центров, ранее предназначенных для продажи и собственных нужд девелопера. Из всех действующих бизнес-центров класса А 68% имеют полную заполняемость (включая офисные объекты, предназначенные для собственных нужд компаний и для продажи).

Чистое поглощение по итогам III квартала 2016 г. составило 31 тыс. м², преимущественно сосредоточившись в классе В делового района «Московский проспект».

На конец рассматриваемого периода в офисных центрах класса В доля вакантных площадей составила 10,2%, что на 1,7 п. п. ниже показателя II квартала 2016 г. Понижение показателя произошло в том числе за счет ряда сделок, крупнейшими из которых стали следующие:

- ♦ Разработчик программного обеспечения ЕРАМ занял 14,1 тыс. м² во 2-й очереди бизнес-центра «Мегапарк» на Заставской ул., д. 22.
- ♦ Дочерняя структура компании «Газпром» арендовала 6,5 тыс. м² в бизнес-центре «Новгородский» на Новгородской ул., д. 13.

За рассматриваемый период на рынке офисной недвижимости сменили

владельцев два бизнес-центра: расположенный в Выборгском районе бизнес-центр MEZON PLAZA перешел от «Газпромбанка» к структуре компании «Газпром», также сменил собственника бизнес-центр «Формида», расположенный в Красногвардейском районе. Оба объекта относятся к классу В.

Более половины всех заявок, поступивших в Knight Frank St. Petersburg в течение прошедшего квартала, пришло от компаний, задействованных в сфере ИТ и телекоммуникаций. При этом большинство из них интересуют

офисы класса А с планировкой open space в Центральном районе Санкт-Петербурга. Стоит отметить стабильный спрос со стороны сектора ИТ и телекоммуникаций: по итогам трех кварталов 2016 г. на их долю пришлось 30% арендованных офисных площадей.

Коммерческие условия

По итогам рассматриваемого периода средневзвешенная заявленная ставка

аренды составила 1 568 руб./ м²/мес. в классе А (включая НДС и операционные расходы), в классе В – 1 098 руб./м²/мес. (включая НДС и операционные расходы).

В целом можно говорить о положительной динамике в части коммерческих условий на рынке офисной недвижимости: заявленные ставки аренды прекратили падение, а в классе А наблюдается пообъектное повышение – показатель вырос на 4,5% относительно II квартала 2016 г.

Деловые районы Санкт-Петербурга. Основные показатели

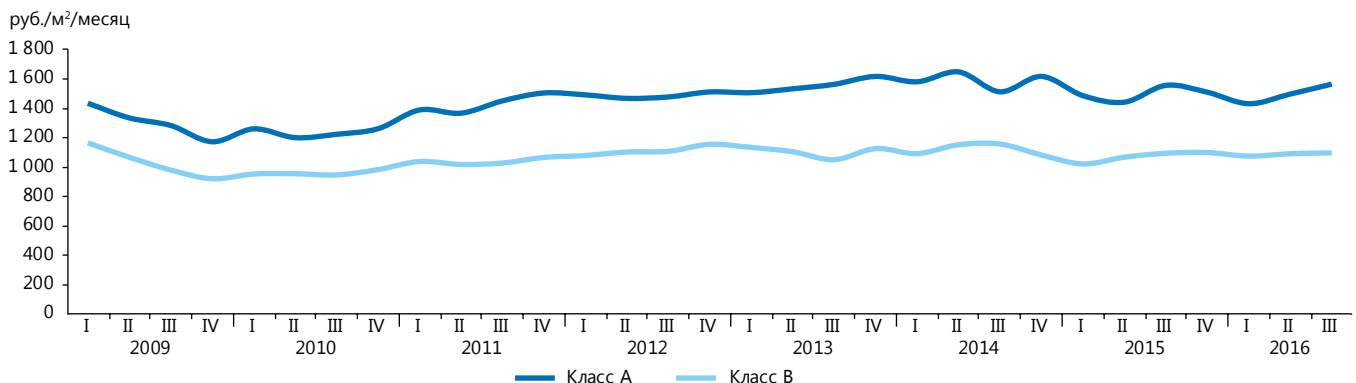
Деловой район	Объем предложения, м ² *	Объем вакантных площадей, м ²	Средневзвешенная ставка аренды, класс А, руб./м ² /мес.**	Средневзвешенная ставка аренды, класс В, руб./м ² /мес.**
Московский проспект	434 495	15 831	1 600	1 130
Видовые набережные	310 720	40 811	1 467	1 152
Петроградский	309 695	18 089	1 570	1 154
Центральный-2	242 007	38 518	1 672	1 328
Северо-Западный	185 796	30 095	1 434	1 065
Восточный	153 546	25 582		1 131
Обводный	147 452	20 130	1 600	946
Центральный-1	145 958	19 217	1 791	1 295
Юго-Восточный	115 125	9 050		1 004
Василеостровский-1	106 940	14 116	948	795
Адмиралтейский	78 099	9 206	1 500	1 253
Василеостровский-2	60 270	5 458	950	894
Северо-Восточный	42 121	3 993		1 076
Юго-Западный	35 775	1 197		959
Вне зоны	6 282	4 047		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

Динамика изменения показателя средневзвешенной ставки аренды



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016

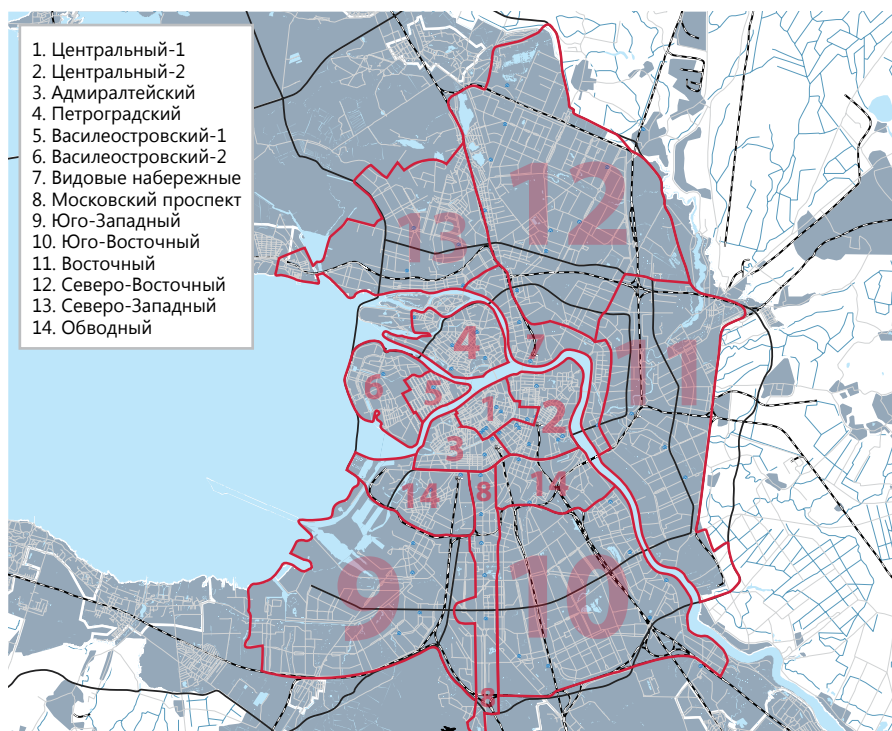
Прогноз

Согласно заявленным девелоперами планируемому срокам ввода в эксплуатацию строящихся объектов, до конца 2016 г. рынок пополнится 136 тыс. м² качественных арендных офисных площадей. В случае, если сроки не будут перенесены, около 60 тыс. м² из них поступят на рынок аренды.

В условиях неопределенности перспектив восстановления экономики страны большинство девелоперов не начинают строительство новых бизнес-центров, для части замороженных проектов рассматривается возобновление работ только при наличии потенциального арендатора или покупателя.

В части коммерческих условий мы видим возможности для повышения заявленных арендных ставок в объектах класса А до 10% в течение года, что связано с ожидающимся дефицитом предложения. Для класса В мы видим в краткосрочной перспективе возможности для повышения заявленных ставок до 3–5%.

Карта деловых районов Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2016



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



© 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.