

I ПОЛУГОДИЕ 2014 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В первом полугодии 2014 г. прирост качественной офисной недвижимости составил 2%.
- Поглощение качественных офисных площадей в первом полугодии 2014 г. увеличилось по сравнению с показателем первого полугодия 2013 г. в 1,9 раза и составило 83,9 тыс. м².
- Произошло снижение доли вакантных площадей в бизнес-центрах класса А на 3,9 п. п. по сравнению с показателем конца 2013 г., причиной тому послужили сделка по аренде офисного здания целиком, а также ряд других сделок.
- Отмечается небольшое – на 0,6 п. п. – увеличение доли вакантных площадей в сегменте офисных центров класса В, связанное с ротацией арендаторов.
- Средняя ставка аренды в долларовом эквиваленте в офисных центрах класса А увеличилась на 3% по сравнению с показателем аналогичного периода прошлого года.
- Средняя ставка аренды бизнес-центров класса В за прошедшие 12 месяцев осталась неизменной.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Марина Пузанова,
Руководитель Отдела
офисной недвижимо-
сти, Knight Frank
St. Petersburg

«Приятно отметить, что рынок офисной недвижимости завершил полугодие в полном соответствии с прогнозами. На фоне небольшого прироста новых площадей произошло ожидаемое сближение позиций арендодателей и арендаторов и поглощение продемонстрировало положительную динамику. Снижение уровня вакантных площадей в классе А и рост в классе В говорят о том, что некоторые из арендаторов ожидаемо воспользовались благоприятной для себя ситуацией и сменили свои текущие офисы на более качественные, получив при этом привлекательные коммерческие условия со стороны собственников тех объектов, которые все еще находятся в состоянии жесткой конкуренции друг с другом. При этом надо отметить, что как такового значительного снижения арендной ставки не наблюдается, а успех некоторых объектов класса А в заполнении арендаторами – это правильно разработанная стратегия в части коммерческих условий, которые и сделали комплексы экономически привлекательными для клиентов.

Второе полугодие, по нашему мнению, будет более активным с точки зрения появления нового предложения: ожидается значительный ввод новых площадей. Кроме того, в активную стадию арендных кампаний войдут проекты, запланированные на 2015 г. Несомненно, озорное влияние на рынок окажут экономическая ситуация в стране и общий политический климат».

Основные показатели. Динамика

Показатель	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	2 123,6	
в том числе, тыс. м ²	723,5	1 400,1
Изменения с конца 2013 г., %	+3 ▲	+2 ▲
Введено в эксплуатацию в первом полугодии 2014 г., тыс. м ²	74,1	
в том числе, тыс. м ²	43,1	31
Доля свободных площадей на конец первого полугодия 2014 г., %	18,3	7,9
Изменения с конца 2013 г., п. п.	-4 ▼	+ 0,6 ▲
Запрашиваемые арендные ставки в функционирующих бизнес-центрах*, \$/м ² /год	297–858	186–595
Изменения арендных ставок в функционирующих бизнес-центрах с конца 2013 г., %	+2 ▲	+1 ▲
Запрашиваемые арендные ставки в строящихся бизнес-центрах*, \$/м ² /год	397–675	291–401

* Не включая НДС (18%), с учетом операционных расходов, 1 USD = 34,21 руб.
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014



Ключевые события

- ♦ За прошедшие полгода отмечается активность в части продажи качественных офисных площадей: состоялся ряд сделок по покупке площадей в функционирующих офисных зданиях, а также проекта офисного центра.
- ♦ Компания FORTGROUP приобрела проект офисного центра класса А в Московском районе – FORT TOWER.

- ♦ Из наиболее значимых стоит отметить сделку по аренде бизнес-центра Electro целиком структурами компании «Газпром».
- ♦ Структуры компании ВТБ арендовали второй корпус в административно-деловом квартале «Невская Ратуша».
- ♦ Состоялся официальный ввод в эксплуатацию нескольких ключевых бизнес-центров – Electro, Eightedges и Pulkovo Star.

Предложение

В первом полугодии 2014 г. было введено в эксплуатацию 74,1 тыс. м² качественных офисных площадей. Прирост за полгода составил 2%. Большая часть нового предложения – 58% – относится к классу А.

Суммарная арендуемая площадь качественных офисных центров на конец первого полугодия 2014 г. составила 2 123,6 тыс. м². В динамике показателя суммарной арендопригодной площади учитываются также выбывшие с рынка объекты.

Спрос

За прошедшие полгода доля вакантных площадей в сегменте офисных центров класса А сократилась и по итогам первого полугодия составила 18,3%. На рынке по-прежнему существует широкий выбор офисных площадей в бизнес-центрах класса А как по арендуемой площади, так и по географическому положению.

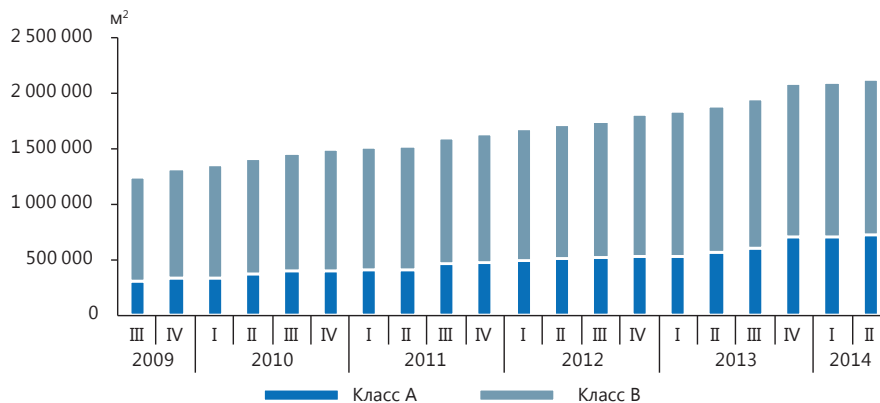
Небольшая корректировка показателя в результате ротации арендаторов произошла в сегменте офисных центров класса В: доля вакантных площадей, увеличившись на 0,6 п. п., составила 7,9%.

По итогам полугодия на рынке аренды качественной офисной недвижимости предлагается порядка 240 тыс. м², что составляет 11,4% от суммарной арендопригодной площади качественной офисной недвижимости в Санкт-Петербурге.

Самой крупной за прошедшие полгода явилась сделка по аренде расположенного в Московском районе бизнес-центра класса А Electro, осуществленная с девелоперской компанией GHP Group со структурами компании «Газпром». Это повлекло за собой снижение доли вакантных площадей в сегменте офисных центров класса А.

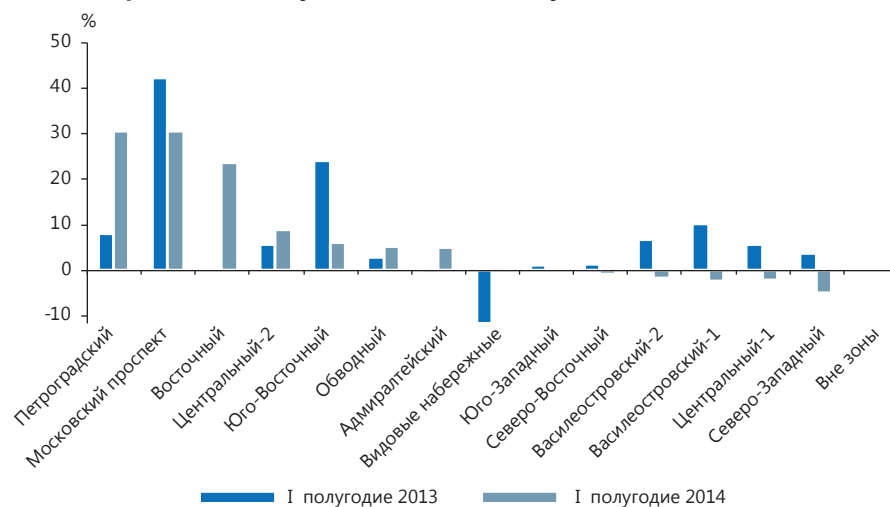
По итогам первого полугодия рынком было поглощено 83,9 тыс. м². По сравнению с аналогичным показателем 2013 г. поглощение увеличилось в 1,9 раза. Большая часть этих площадей – 60% – была сосредоточена в деловых районах «Петроградский» и «Московский проспект». Значительно вырос показатель по деловому району «Восточный», что объясняется невысокими относительно среднероссийских ставками аренды, а также близостью к центру города. Большая часть офисных центров, расположенных в данном деловом районе, находится в пешеходной доступности от метро, что делает его привлекательным для арендаторов.

Динамика изменения объема качественных офисных площадей, III квартал 2009 г. – II квартал 2014 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Распределение поглощения в функционирующих бизнес-центрах по деловым районам, I полугодие 2013 г. и I полугодие 2014 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Динамика изменения показателей объема свободных площадей и доли вакантных площадей в бизнес-центрах классов А и В, III квартал 2010 г. – II квартал 2014 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

I ПОЛУГОДИЕ 2014 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

Наиболее значимые сделки аренды (площадью более 1 тыс. м²)

Арендатор	Площадь арендованного офиса, тыс. м ²	Название	Класс
Структуры компании «Газпром»	18,1	Electro	A
ФосАгро	3,5	Сенатор (Профессора Попова ул., д. 37)	A
A+Development	1,4	Technopolis Pulkovo	A
AdVisual	1,1	Сенатор (Профессора Попова ул., д. 37)	A
M-Стайл	3,0	Золотая Долина	B
Medical Clinic	2,8	Достоевского, 19	B
ПМП	1,9	У Ростральных колонн	B
Банк «Хоум Кредит»	1,8	Гренадерский	B
УралСиб Страхование	1,3	Красная Заря	B

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Коммерческие условия

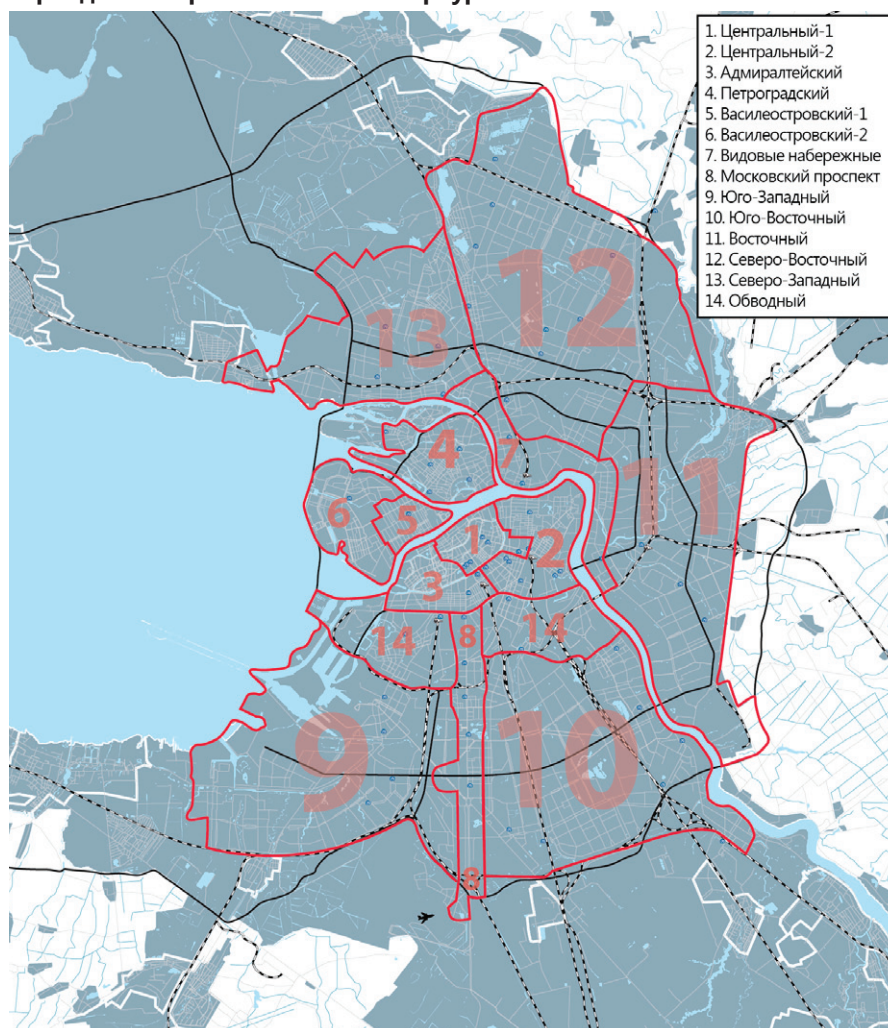
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в функционирующих бизнес-центрах класса А на конец первого полугодия 2014 г. составила 491 \$/м²/год (включая операционные расходы и не включая НДС), в классе В – 343 \$/м²/год (включая операционные расходы и не включая НДС).

Стоит отметить, что средние ставки аренды демонстрируют стабильность. По сравнению с показателем первого полугодия 2013 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в сегменте бизнес-центров класса А увеличилась на 3%. Увеличение можно связать с официальным вводом в эксплуатацию новых офисных объектов с арендными ставками, превышающими таковые в уже функционирующих комплексах. Также необходимо отметить, что некоторые арендодатели новых бизнес-центров стали включать стоимость отделки в арендную ставку и делить этажи на блоки, что также повлекло за собой увеличение среднего показателя. Еще одним фактором, повлекшим увеличение ставки, стало изменение курса валюты.

Средняя ставка аренды в сегменте бизнес-центров класса В не изменилась.

Необходимо отметить, что заявленная арендная ставка превышает ожидания потенциальных арендаторов на 8% в бизнес-центрах класса А и на 7% в бизнес-центрах класса В.

Карта деловых районов Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Наиболее значимые бизнес-центры, ожидаемые к вводу в эксплуатацию до конца 2014 г. (площадью более 3 тыс. м²)

Название	Адрес	Класс	Арендуемая офисная площадь, тыс. м ²
Trinity Place	Адмирала Лазарева наб., 22	A	27,0
Фландрия	Ташкентская ул., уч. 1	A	24,4
Конгрессно-выставочный центр «Экспофорум»	Шушары, Петербургское ш.	A	20,0
Сенатор	Московский пр., 60/129, лит. А, Б	A	9,5
Пассаж/Итальянская, 17	Итальянская ул., 17, лит. А	A	7,0
Сенатор	Кропоткина ул., 1	A	6,7
Сенатор	Б. Пушкарская ул., 22, лит. А	A	5,4
ЕСО Статус	Лиговский пр., 140	A	3,4
Виктория Плаза (1-я очередь)	Победы пл., 2, лит. А	B	15,0
Луч	Металлистов пр., 7	B	13,3
СОВА	Маршала Тухачевского ул., 22	B	9
Формида	Уткин пр., уч. 1	B	7,9
Н2О	Химиков ул., 28	B	6,8

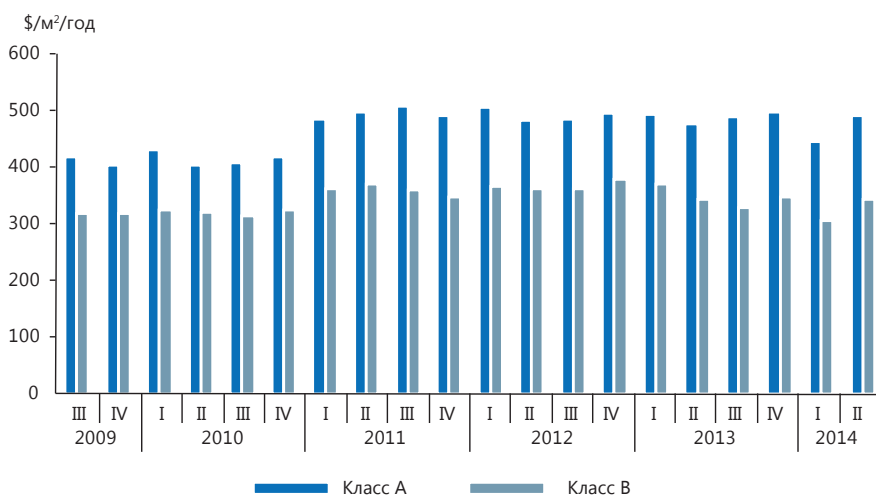
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Соотношение ставок аренды качественных офисных центров, заявленных арендодателями, и ставок, ожидаемыми потенциальными арендаторами, II квартал 2014 г.



* Включая операционные расходы и не включая НДС

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Динамика изменения арендных ставок на офисные помещения классов А и В, III квартал 2009 г. – II квартал 2014 г., \$/м²/год (не включая НДС, вкл. операционные расходы)


Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Прогноз

Мы ожидаем, что до конца 2014 г. будет введено в эксплуатацию немногим более 170 тыс. м² качественных офисных площадей. При столь значительном вводе качественной офисной недвижимости роста ставок аренды в новых современных бизнес-центрах не прогнозируется. Однако в уже функционирующих на рынке объектах с удачной локацией и со сложившейся структурой арендаторов возможен рост ставок на уровне инфляции.

Прогнозируемый объем поглощения в совокупности с ожидаемым вводом в эксплуатацию новых офисных центров приведет к росту доли вакантных площадей в целом по рынку на 2–3 п. п.

До конца 2015 г. ожидается к вводу еще более 200 тыс. м² офисных площадей, что, несомненно, окажет влияние на рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга.

Европа
Австрия
Бельгия
Великобритания
Германия
Ирландия
Испания
Италия
Монако
Нидерланды
Польша
Португалия
Россия
Румыния
Украина
Франция
Чешская республика
Швейцария

Африка
Ботсвана
Замбия
Зимбабве
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Южная Африка

Ближний Восток
Бахрейн
ОАЭ

Азия и Тихоокеанский регион
Австралия
Вьетнам
Индия
Индонезия
Камбоджа
Китай
Малайзия
Новая Зеландия
Сингапур
Тайланд
Южная Корея

Америка и Канада
Бермудские острова
Канада
Карибские острова
США

Инвестиции и продажи

Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com

Международные инвестиции

Хайко Давидс
Партнер
heiko.davids@ru.knightfrank.com

Управление недвижимостью

Дмитрий Атопшев
Партнер, Директор
dmitry.atopshev@ru.knightfrank.com

Управление проектами

Андрей Закревский
Партнер
andrew.zakrewsky@ru.knightfrank.com

Офисная недвижимость

Марина Пузанова
Руководитель отдела
marina.puzanova@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость

Михаил Тюнин
Руководитель отдела
mikhail.tyunin@ru.knightfrank.com

Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Партнер, Директор, Россия и СНГ
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com

Жилая недвижимость

Екатерина Немченко
Директор департамента
ekaterina.nemchenko@ru.knightfrank.com

Стратегический консалтинг

Игорь Кокорев
Руководитель отдела
igor.kokorev@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@ru.knightfrank.com

Маркетинг и PR

Галина Черкашина
Директор по маркетингу
galina.cherkashina@ru.knightfrank.com

Исследования рынка

Тамара Попова
Руководитель отдела
tamara.popova@ru.knightfrank.com

Основанная в Лондоне более века назад компания Knight Frank является признанным лидером на международном рынке недвижимости. Вместе со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, Knight Frank располагает сетью из более чем 370 офисов в 48 странах мира и насчитывает 13 700 специалистов.

Вот уже 117 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 17 лет работы в России Knight Frank стала одной из ведущих компаний на рынках офисной, складской, торговой и жилой недвижимости. Только в России нашими услугами воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ru

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
БЦ Alia Tempora
Тел.: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

МОСКВА

115054,
ул. Валовая, д. 26
БЦ Lighthouse
Тел.: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

© Knight Frank 2014