

Обзор рынка офисной недвижимости

Предложение

Рынок качественной офисной недвижимости в течение трех кварталов 2016 г. увеличился на 164,3 тыс. м² и достиг 2,66 млн м². В эксплуатацию было введено 13 бизнес-центров, большая часть которых относится к классу В. С точки зрения географии ввода новых бизнес-центров большинство объектов (восемь БЦ) расположено в нецентральных районах Санкт-Петербурга. В дополнение к этому по типу строительства значительная часть объектов является новыми зданиями – девять бизнес-центров.

В III квартале 2016 г. был введен в эксплуатацию один объект – бизнес-центр OFFICE L27, который стал дебютом строительной компании «Темп» в сегменте коммерческой недвижимости. Бизнес-центр расположен в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга.

Сохраняется тенденция сокращения ввода в эксплуатацию объектов, предназначенных для сдачи в аренду. По итогам девяти месяцев текущего года доля подобных объектов в общем объеме нового предложения составила 49%, или 79,8 тыс. м². Стоит отметить, что за аналогичный период прошлого года данный показатель был почти вдвое больше и равен 82%, или 132 тыс. м². Объем нового предложения по итогам 2016 г. может превысить показатель в 250 тыс. м², если заявленные сроки ввода не будут перенесены на следующий год.

Крупные объекты, введенные в эксплуатацию в I–III кв. 2016

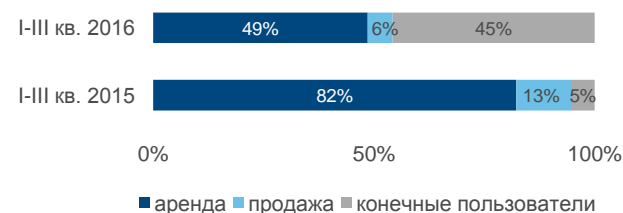
Название	Адрес	Класс	Арендная площадь, м ²
«Невская Ратуша» (2-я оч.)	Новгородская ул., д. 20	A	53 300
«Виктория Плаза» (2-я оч.)	Пл. Победы, д. 2	B	27 500
«Мегапарк» (2-я оч.)	Заставская ул., д. 22	B	14 100
«Экспофорум» (корп. 2)	Петербургское ш., д. 66, корп. 2	A	11 400
«Экспофорум» (корп. 1)	Петербургское ш., д. 66, корп. 1	A	10 400
«Лахта» (2-я оч.)	Опиков ул., д. 4	B	10 400

Источник: Colliers International

Основные индикаторы рынка, III кв. 2016	
ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем предложения, млн м ²	2,66
класс A	1,03
класс B	1,63
Новое строительство, I–III кв., тыс. м ²	164,3
Чистое поглощение, I–III кв., тыс. м ²	182
Уровень вакантных площадей, %	9,4
класс A	8,4
класс B	10
Средневзвешенная ставка аренды, руб./м ² /месяц*	1 071
класс A	1 322
класс B	942

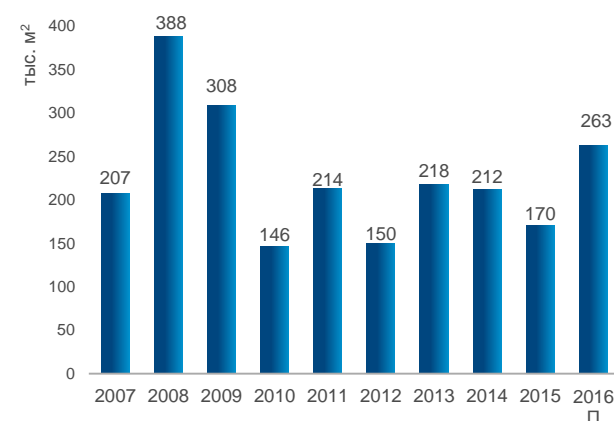
*Включая эксплуатационные расходы, не включая НДС.
Источник: Colliers International

Распределение нового предложения в зависимости от цели использования



Источник: Colliers International

Динамика ввода офисных площадей



Источник: Colliers International

Спрос

Суммарный объем чистого поглощения офисных площадей по итогам девяти месяцев 2016 г. составил 182 тыс. м², что в 1,7 раза превышает результаты аналогичного периода прошлого года. Увеличению показателя способствовал ряд крупных сделок аренды офисов компаниями-сателлитами ПАО «Газпром», а также компаниями из сферы информационных технологий, которые преимущественно арендовали офисные помещения в бизнес-центрах класса В.

Отмечается высокая активность ИТ-компаний. По результатам трех кварталов 2016 г. компании высокотехнологичных сфер бизнеса арендовали немногим более 35 тыс. м², что является максимальным показателем за последние пять лет. На долю подобных компаний в общем объеме сделок приходится 29%. Кроме того, высока доля компаний сферы девелопмента и инжиниринга (более 30%) – во многом благодаря крупной сделке аренды с компанией «СтройГазКонсалтинг», состоявшейся в первом полугодии. На рынке аренды по-прежнему остаются активными компании сферы профессиональных услуг, большинство которых арендовали офисы в центральных районах города. Например, юридическая компания Dentons арендовала офис площадью более 600 м² в бизнес-центре класса А, расположенном на Невском проспекте. Также проявляли активность логистические компании и образовательные центры.

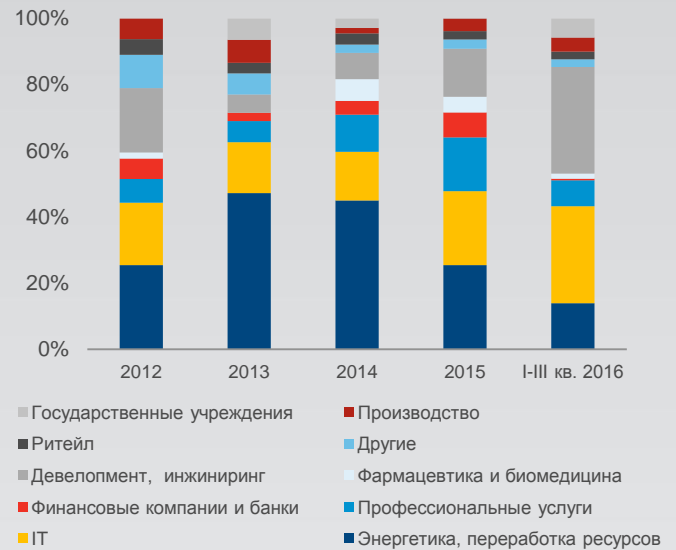
С точки зрения площади сделок, закрытых с января по сентябрь 2016 г., наибольшей популярностью у арендаторов пользовались офисы площадью до 250 м², на которые приходится около половины всех сделок. Офисы подобной площадью стабильно пользуются высоким спросом на протяжении как минимум последних восьми лет. Однако на рынке по-прежнему присутствуют компании, заинтересованные в аренде офисных помещений большой площади – от 3 тыс. м² и выше. На фоне замедления темпов появления новых бизнес-центров количество объектов, предлагающих крупные блоки, сокращается.

Вакантные площади

Суммарная площадь свободных офисных помещений по итогам III квартала 2016 г. составляет 250 тыс. м². За квартал произошло снижение показателя на 28 тыс. м². Драйверами для продолжающегося уменьшения объема свободных площадей послужили увеличение спроса и сокращение нового офисного предложения.

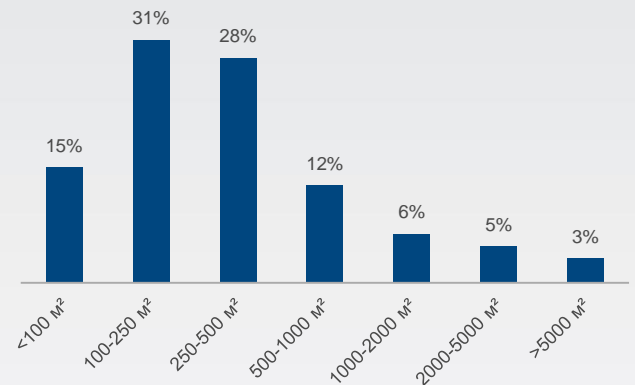
Доля вакантных площадей в классе А по итогам III квартала 2016 г. скорректировалась вниз на 1,2 п.п. и составила 8,4%. В абсолютном значении объем свободных площадей сократился на 6 тыс. м². Доля вакантных площадей в классе В равна 10% против 11,4% по итогам I полугодия текущего года. Уменьшение доступного предложения в данном классе за прошедший квартал составило 22 тыс. м².

Распределение сделок аренды по типу арендатора



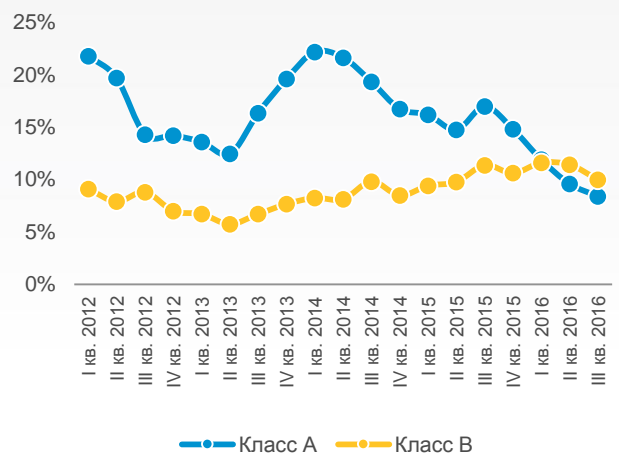
Источник: Colliers International

Распределение сделок по арендованной площади (количество), I–III кв. 2016



Источник: Colliers International

Уровень вакантных площадей по классам



Источник: Colliers International

Общее предложение, уровень вакантных площадей, ставки аренды* и объем строящихся площадей



*Представленные ставки аренды включают эксплуатационные расходы, не включают НДС.

Коммерческие условия

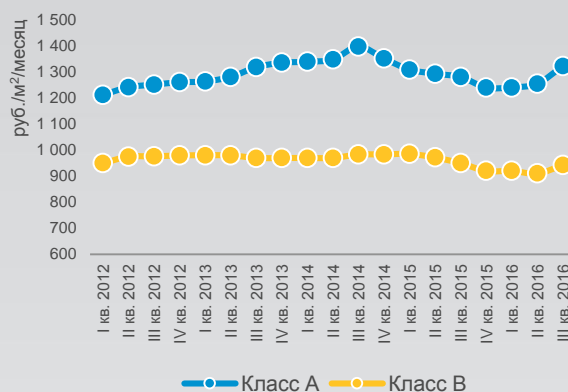
В бизнес-центрах класса А с высокой долей заполняемости, в среднем превышающей 80%, произошло увеличение анонсируемой ставки аренды по причине продолжающегося вымывания с рынка крупных блоков. Однако в менее успешных объектах ставки аренды остаются стабильными. Средневзвешенная ставка аренды в бизнес-центрах класса А по итогам III квартала равна 1322 руб./м²/месяц (не включая НДС и включая операционные расходы). По сравнению с предыдущим кварталом запрашиваемая ставка увеличилась на 5,3%. В бизнес-центрах класса В средневзвешенная ставка аренды также продемонстрировала рост и достигла 942 руб./м²/месяц (не включая НДС и включая операционные расходы), увеличившись на 3,5%.

Тенденции и прогнозы

Предпосылки, которые были сформированы в начале года, – стабилизация ставок аренды, рост спроса на качественные офисные помещения и сокращение предложения – трансформировались в тенденции, которые мы наблюдаем второй квартал подряд:

- > С точки зрения ввода в эксплуатацию новых объектов наблюдается тенденция выхода на рынок бизнес-центров, строительство которых началось до кризиса. При этом стоит отметить, что существенная часть нового предложения на рынке была предназначена для размещения конечного пользователя. В части нового строительства в текущей экономической ситуации девелоперы взяли паузу.
- > Активизация спроса на рынке аренды привела к снижению доступного качественного предложения, в том числе помещений крупными блоками. Сохраняется активность компаний сырьевого сектора экономики, IT-компаний и организаций, занятых в сфере профессиональных услуг.
- > При условии сохранения планов девелоперов по вводу в эксплуатацию новых объектов, к концу 2016 г. возможна корректировка уровня вакантных площадей на 1-2 п.п. вверх.
- > Сокращение предложения способствовало увеличению средних анонсируемых ставок аренды. До конца года дальнейшего существенного роста анонсируемых ставок аренды не ожидается. По итогам 2016 г. годовой рост средней запрашиваемой ставки составит 7–10%.

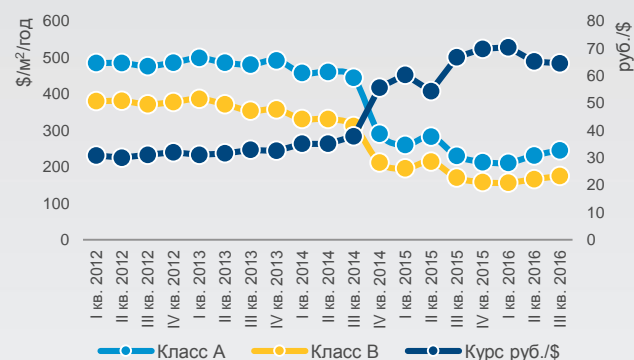
Динамика запрашиваемой ставки аренды (1)



*Включая эксплуатационные расходы, не включая НДС.

Источник: Colliers International

Динамика запрашиваемой ставки аренды (2)



*Включая эксплуатационные расходы, не включая НДС.

Источник: Colliers International

Уровень вакантных площадей и чистое поглощение на рынке



Источник: Colliers International

Наиболее крупные бизнес-центры, планируемые к вводу в эксплуатацию в IV кв. 2016

№	Название	Девелопер	Адрес	Класс	Арендная площадь, м ²
1	FORT TOWER	FORTGROUP	Московский пр., д. 143	А	24 500
2	«Смоленский»	ГК «РЭН»	Уральская ул., д. 4	В	15 400
3	«Граффити»	ИСГ «Сплав»	Кондратьевский пр., д. 15	В	13 400

Источник: Colliers International

554 офиса в 66 странах на 6 континентах

США: **153**

Канада: **34**

Латинская Америка: **24**

Тихоокеанский регион,

Азия: **231**

Европа, Ближний Восток,

Африка: **112**

\$2,5

млрд

годовой доход

185,8

млн м²

в управлении

16 000

профессионалов

Colliers International Россия

123317 Москва

Пресненская набережная, д. 10

БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж

Тел. +7 495 258 51 51

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3

БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18



www.colliers.ru

www.colliersdom.com

Copyright © 2016 Colliers International

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

Николай Казанский

Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@colliers.com

Владимир Сергунин

Партнер
vladimir.sergunin@colliers.com

Станислав Бибик

Партнер
stanislav.bibik@colliers.com

Анна Никандрова

Партнер
anna.nikandrova@colliers.com

Амель Джерруди

Исполнительный директор департамента управления проектами и контроля строительства
amel.djerroudi@colliers.com

Вера Зименкова

Региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами и офисной недвижимости
vera.zimenkova@colliers.com

Андрей Косарев

Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге
andrey.kosarev@colliers.com

Владислав Николаев

Региональный директор департамента стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@colliers.com

Дмитрий Романов

Региональный директор департамента оценки
dmitry.romanov@colliers.com

Элеонора Богданова

Директор по развитию бизнеса складского и индустриального направления
eleonora.bogdanova@colliers.com

Кермен Мастиев

Директор отдела продаж офисной недвижимости
kermen.mastiev@colliers.com

Франсуа Нонненмашер

Директор департамента представления интересов арендаторов
francois.nonnenmacher@colliers.com

Екатерина Подлесных

Руководитель департамента street retail по России
ekaterina.podlesnykh@colliers.com

Екатерина Фонарева

Директор департамента жилой недвижимости, офис в Москве
ekaterina.fonareva@colliers.com

Саян Цыренов

Директор департамента рынков капитала
sayan.tsyrenov@colliers.com

Ольга Козлитина

Региональный директор департамента маркетинга и PR
olga.kozlitina@colliers.com

Вероника Лежнева

Директор департамента исследований
veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI, TSX: CIG) является мировым лидером в области коммерческой недвижимости. Компания насчитывает более чем 16 000 профессионалов, работающих в 554 офисах в 66 странах мира. Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных консалтинговых и агентских услуг арендаторам, владельцам коммерческой недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя брокеридж, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью и активами, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Colliers International уже 10 лет подряд входит в рейтинг «100 лучших аутсорсинговых компаний мира (The Global Outsourcing 100)» по версии Международной ассоциации профессионалов аутсорсинга (IAOP), что является уникальным случаем на рынке консалтинговых услуг в сфере недвижимости.

Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году, на сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 250 сотрудников. Компания является членом «Ассоциации менеджеров России», Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (РСТЦ), а также Ассоциации Менеджеров России.



Accelerating success.