

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

I квартал 2015

Accelerating success.

Предложение

В I квартале 2015 г. в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию шесть бизнес-центров суммарной арендопригодной площадью 29 600 кв. м. Таким образом, по результатам I кв. 2015 г. общий объем офисных площадей в Санкт-Петербурге достиг 2,33 млн кв. м, из которых на долю класса А приходится 38,1%.

По прогнозам конца 2014 года, в 2015 году ожидался выход на рынок более 300 000 кв. м. Однако с учетом корректировок I квартала к концу 2015 года ожидается выход на рынок около 256 000 кв. м, и этот объем, возможно, будет корректироваться в случае переносов срока вывода бизнес-центров на рынок.

Что касается проектов, строительство которых еще не начиналось, то наблюдается ситуация, когда девелоперы пересматривают параметры будущих проектов (уменьшение общей и арендопригодной площади, изменение функций) либо переносят сроки реализации проектов. Так, например, откладывается строительство второй очереди многофункционального комплекса «Невская Ратуша», при этом офисные объекты могут заменить апарт-отели или другие объекты. Компания FORTGROUP заявляла о прекращении инвестирования в строительство торговых и офисных центров в Петербурге. УК «Теорема» также объявляла об отказе от строительства новых офисных объектов. Причины пересмотра планов девелоперов заключаются в неопределенности рыночной ситуации (собственники не уверены в том, что смогут заполнить объект) либо существенном повышении себестоимости строительства в связи с ростом курса валют, удорожанием материалов. Таким образом, мы ожидаем, что в 2017–2018 годах объемы нового офисного предложения существенно сократятся.

Основные показатели рынка в I квартале 2015 г.

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем предложения, млн кв. м	2,33
класс А	0,89
класс В	1,44
Новое строительство, тыс. кв. м	29,6
Чистое поглощение, тыс. кв. м	24,6
Уровень вакантных площадей, %	12,0
класс А	16,2
класс В	9,4
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц*	1 100
класс А	1 310
класс В	985

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

Новое строительство, тыс. кв. м



Источник: Colliers International

Спрос

По итогам I квартала 2015 г. суммарный объем чистого поглощения офисных площадей составил около 24 600 кв. м. По-прежнему активным остается нефтегазовый сектор и IT-сектор. К примеру, в I квартале подразделения компании «Газпром» полностью арендовали бизнес-центр Eightedges, а также заняли крупный офисный блок в бизнес-центре «Синоп». Также была заключена крупная сделка в бизнес-центре «Санкт-Петербург Плаза», где компания Avito арендовала 2 300 кв. м.

Действия арендаторов на рынке зависят от их финансового состояния. Одна из текущих тенденций – растущий интерес арендаторов к переезду в новые офисы с целью оптимизации издержек, так как даже с учетом затрат на переезд сейчас появляется возможность арендовать офис выше по классу и качеству и больше по площади, сохранив при этом запланированный бюджет на аренду. Те компании, чье положение на рынке менее устойчиво, могут сокращать штат и стремятся сократить свои расходы на аренду помещения путем получения скидок, переезда в бизнес-центр более низкого класса, оптимизации и сокращения занимаемых площадей, объединения подразделений и уплотнения персонала.

Основная масса запросов направлена на офисные помещения площадью до 500 кв. м. Арендаторы предпочитают занимать офисы с чистой отделкой, shell&core на рынке практически не представлен.

Вакантные площади

Показатели вакансии по сравнению с концом 2014 г. изменились незначительно. На начало II квартала 2015 г. свободные площади в бизнес-центрах класса А и В насчитывают 279 700 кв. м, или 12% от всего объема рынка. При этом доля вакантных площадей в классе А уменьшилась по сравнению с концом 2014 года и составила 16,2%, в классе В увеличилась до 9,4%. Небольшое снижение уровня вакансии в классе А связано с недавно совершенными крупными сделками аренды в бизнес-центрах Eightedges, «Синоп», «Санкт-Петербург Плаза». Рост вакансии в классе В вызван ротацией арендаторов: отдельные компании сокращают занимаемые площади либо уходят с рынка.

Увеличение объема занятых площадей по классам А и В в наибольшей степени отмечается в Центральном и Василеостровском районах города. Наибольший объем освободившихся площадей в I квартале 2015 года приходится на Приморский, Невский и Калининский районы.

Проекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2015 г.

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	КЛАСС	АРЕНДНАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М
«Ассамблея»	Маяковского ул., 12а лит. П	А	2 129
«Сенатор» (Кропоткина, 2 оч.)	ул. Кропоткина, 1	А	6 672
«Крюммель Хаус»	Б. Посадская ул., 12	В	3 465
«Сенатор» (Московский 60)	Московский пр., 60/129	В	2 976
«Сова»	ул. Маршала Тухачевского, 22	В	9 100
«На Магнитогорской»	пр. Энергетиков, 8, корп. 1 лит. А	В	5 250
Всего			29 592

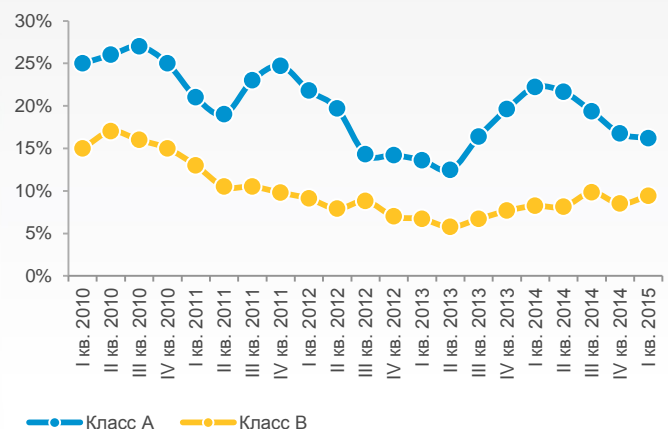
Источник: Colliers International

Уровень вакантных площадей и чистое поглощение на рынке, тыс. кв. м



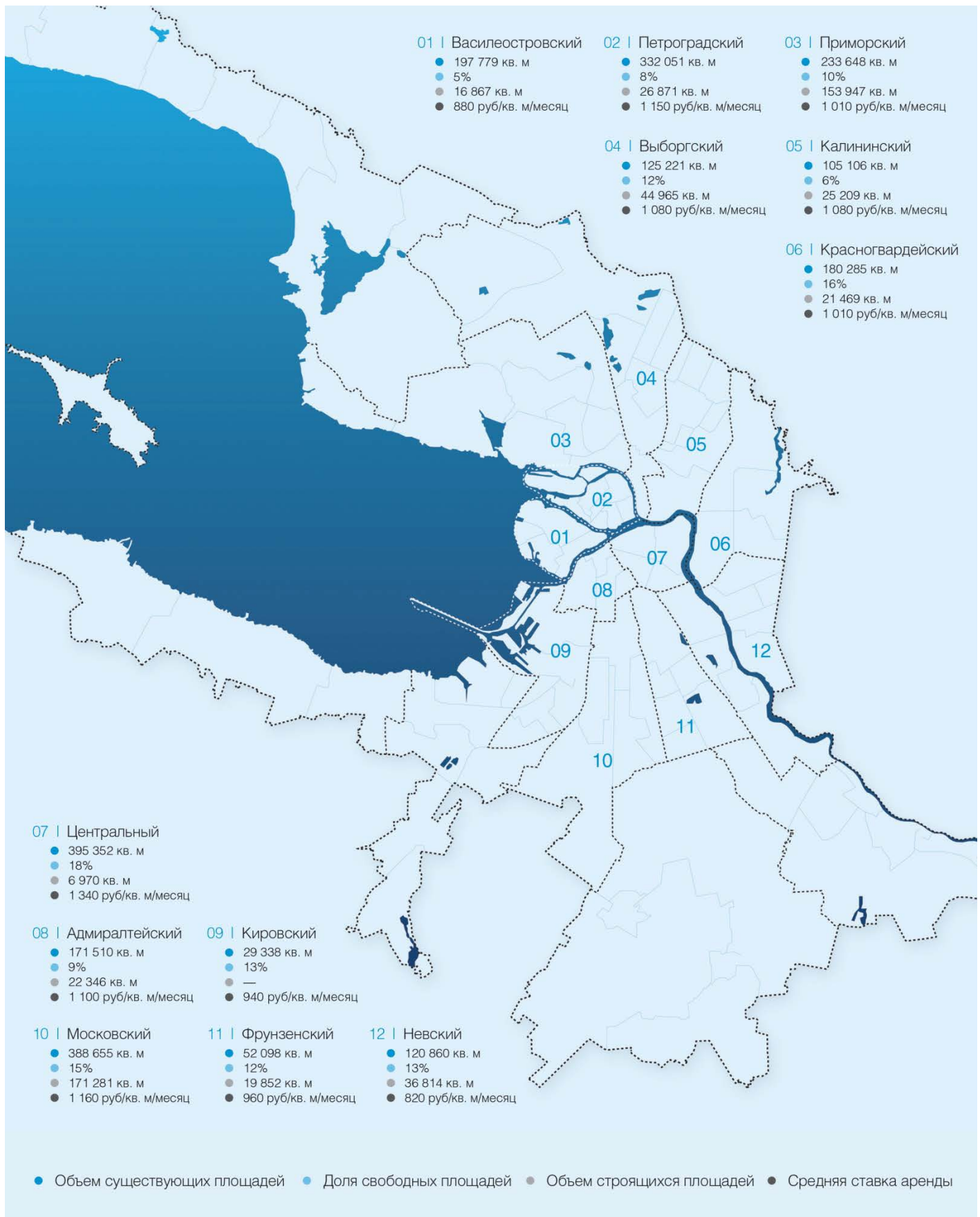
Источник: Colliers International

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

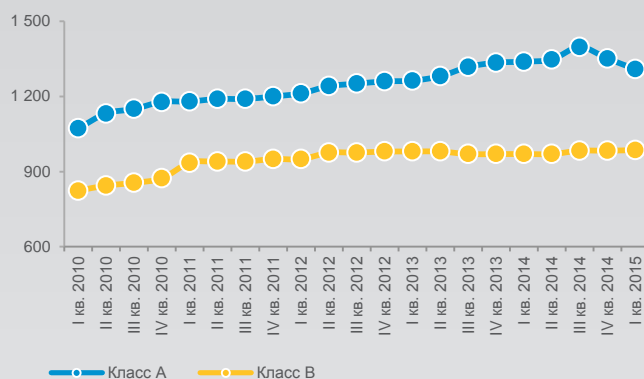
По итогам I квартала 2015 года запрашиваемая арендная ставка в классе А снизилась на 3–4% относительно уровня IV квартала 2014 года и составила 1 310 руб./кв. м/месяц, не включая НДС и включая эксплуатационные расходы. В классе В величина средней запрашиваемой ставки аренды не изменилась и сохранилась на уровне конца 2014 г. – 985 руб./кв. м/месяц, не включая НДС и включая эксплуатационные расходы.

Собственники объектов оперативно реагируют на текущую рыночную ситуацию и проявляют гибкость в процессе переговоров. Арендодатель может принять решение не индексировать ставку для текущего арендатора в этом году, чтобы сохранить его. Также арендодатели могут предоставлять арендные каникулы для новых арендаторов и дополнительные парковочные места бесплатно или по сниженной ставке, брать на себя часть или полный объем работ по отделке офиса перед въездом арендатора.

Тенденции и прогнозы

Спрос на офисном рынке остается под влиянием тех же факторов, что и в конце прошлого года – сложная экономическая ситуация ограничивает формирование нового спроса на рынке Санкт-Петербурга. Основной объем сделок на рынке формируется за счет существующих компаний-арендаторов, переезжающих в другие объекты и оптимизирующих занимаемые площади как в сторону сокращения, так и в сторону расширения. Дальнейшая корректировка арендных ставок будет происходить преимущественно в сегменте бизнес-центров класса А. Новое предложение в ближайшие два года будет формироваться за счет уже строящихся объектов, в то время как старт строительства новых бизнес-центров будет откладываться.

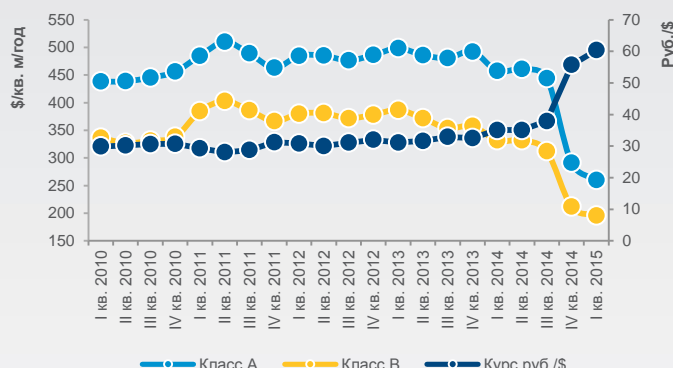
Динамика запрашиваемой ставки аренды, руб./кв. м/месяц*



*включая эксплуатационные расходы, не включая НДС

Источник: Colliers International

Динамика запрашиваемой ставки аренды, долл. США/кв. м/год*



*включая эксплуатационные расходы, не включая НДС

Источник: Colliers International

КОНТАКТЫ

Андрей Косарев
Генеральный директор
Санкт-Петербург
Andrey.Kosarev@colliers.com

Вероника Лежнева
Директор
Департамент исследований
Санкт-Петербург
Veronika.Lezhneva@colliers.com

Copyright © 2015 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.

Colliers International | Санкт-Петербург
Волынский переулок, д. 3
Санкт-Петербург, 191186 | Россия
+7 (812) 718 3618
colliers.ru



Accelerating success.