

Обзор рынка офисной недвижимости

Предложение

В I полугодии 2016 г. офисный рынок Санкт-Петербурга увеличился на 160 тыс. м² в 13 бизнес-центрах, большая часть которых относится к классу В. Прирост суммарной арендной площади составил 6%. Стоит отметить, что более 70% предложения, введенного в эксплуатацию за прошедший период, не представлено на рынке аренды и предназначено для нужд конечных пользователей.

Во втором полугодии 2016 г. ожидается ввод в эксплуатацию еще 104 тыс. м² офисных площадей. Если заявленные сроки ввода объектов в эксплуатацию не будут перенесены, то годовой прирост офисных площадей за 2016 г. на 30% превысит средний показатель за последние семь лет. Однако столь значительные объемы нового предложения не окажут существенного влияния на рыночные показатели, поскольку не все новые бизнес-центры экспонируются на рынке аренды. Более половины нового предложения будет использоваться под собственные нужды конечными пользователями (арендаторами, заключившими договоры на стадии строительства объектов, или собственниками зданий) либо предлагаться на продажу.

С учетом прогнозных значений ввода объектов до конца 2016 г., наибольшая доля (19%) всех качественных офисных площадей в городе будет сосредоточена в Московском районе, в котором активный офисный девелопмент ведется уже 10 лет.

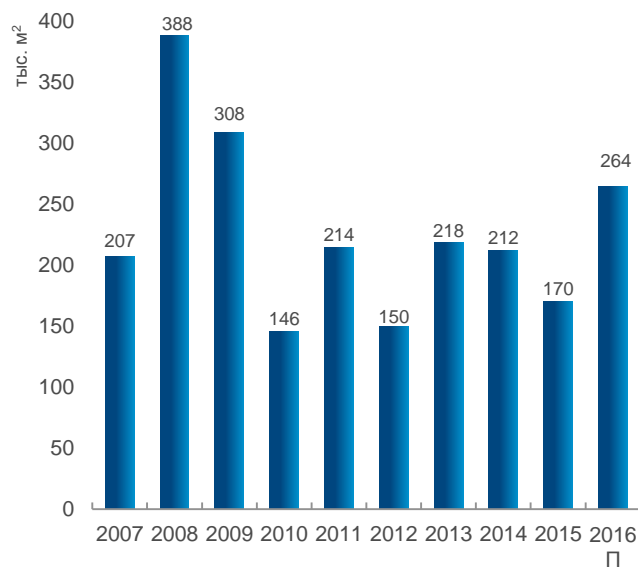
Крупные объекты, введенные в эксплуатацию в I пол. 2016			
Название	Адрес	Класс	Арендная площадь, м ²
«Невская Ратуша» (2 оч.)	Новгородская ул., д. 20	A	53 300
«Виктория Плаза» (2 оч.)	Пл. Победы, д. 2	B+	27 500
«Мегапарк» (2 оч.)	Заставская ул., д. 22	B	14 100
«Экспофорум» (корп. 2)	Петербургское ш., д. 66, корп. 2	A	11 400
«Экспофорум» (корп. 1)	Петербургское ш., д. 66, корп. 1	A	10 400
«Лахта» (2 оч.)	Оптиков ул., д. 4	B	10 400

Источник: Colliers International

Основные индикаторы рынка, I пол. 2016	
ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем предложения, млн м ²	2,65
класс А	1,03
класс В	1,62
Новое строительство, тыс. м ²	160
Чистое поглощение, тыс. м ²	135
Уровень вакантных площадей, %	10,5
класс А	9,6
класс В	11,4
Средневзвешенная ставка аренды, руб./м ² /месяц*	
класс А	1 254
класс В	910

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

Динамика ввода офисных площадей



Источник: Colliers International

Спрос

Суммарный объем чистого поглощения офисных площадей по итогам I полугодия 2016 г. в 2,7 раз превысил результаты аналогичного периода прошлого года и составил 135 тыс. м². Такой высокий показатель был достигнут в связи с выходом на рынок новых объектов, полностью заполненных арендаторами, либо предназначенных для конечного пользователя. К таким примерам можно отнести вторую очередь БЦ «Виктория Плаза» и бизнес-центры в составе выставочного комплекса «Экспофорум», где разместятся подразделения компании «Газпром энергохолдинг», «ТГК-1» и «ОГК-2». Также был закрыт ряд значимых сделок в существующих объектах, из которых наиболее крупной стала аренда компанией «СтройГазКонсалтинг» бизнес-центра «Фландрия Плаза». Необходимо отметить, что основной объем сделок в первом полугодии 2016 г. был заключен в офисных центрах класса А – 65%.

С начала года высокую активность, помимо компаний сырьевого сектора экономики, на рынке аренды офисов проявляли ИТ-компании, различные строительные и инжиниринговые компании, а также развивались компании-представители фармацевтического кластера, которые расширяли занимаемые площади и открывали новые офисы. Кроме того, зафиксирована активность компаний, оказывающих профессиональные услуги: аудиторские, юридические компании, образовательные центры и пр.

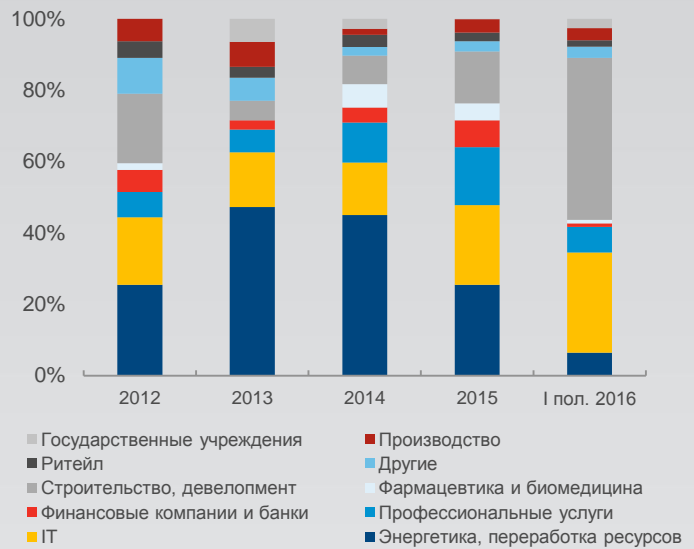
В течение первых шести месяцев 2016 г. компания-сателлиты ПАО «Газпром» арендовали порядка 35 тыс. м² офисных площадей, и ожидается, что их доля в объеме поглощения будет постепенно нарастать.

Вакантные площади

На текущий момент доля свободных площадей в качественных бизнес-центрах Санкт-Петербурга составляет 10,5% против 12,2% в конце прошлого года. В абсолютном выражении, несмотря на большой объем ввода офисов, за полгода вакансии сократилась на 24 тыс. м². Столь значительное снижение показателя обусловлено динамичным поглощением офисных центров класса А. Уровень вакансии в этом сегменте снизился за прошедшие полгода с 14,8% до 9,6%. Тем не менее, в офисных центрах класса В наблюдалось небольшое увеличение доли вакантных площадей, на 0,8 п.п. По итогам полугодия показатель равен 11,4%. Увеличение вакансии связано с высвобождением площадей в офисных центрах, расположенных в периферийных районах города. Арендаторы использовали возможности для улучшения своих коммерческих условий в текущих бизнес-центрах, а также улучшали качество объекта размещения, используя возможности для переезда.

В условиях замедляющегося офисного девелопмента по-прежнему сохраняется ограниченное предложение крупных офисных блоков, от 3000 м², которое доступно не более чем в десяти бизнес-центрах.

Распределение сделок аренды по типу арендатора



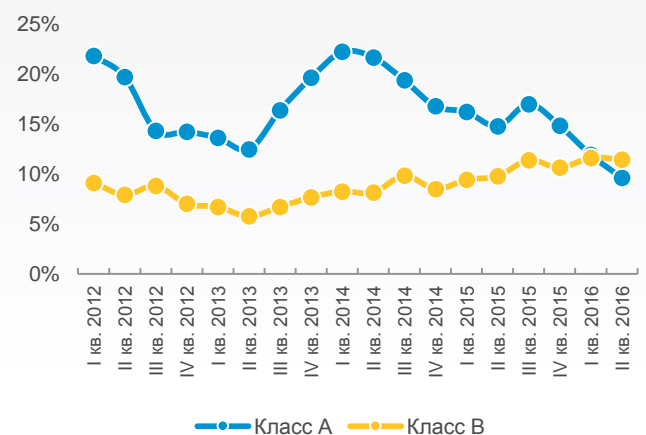
Источник: Colliers International

Уровень вакантных площадей и чистое поглощение на рынке



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

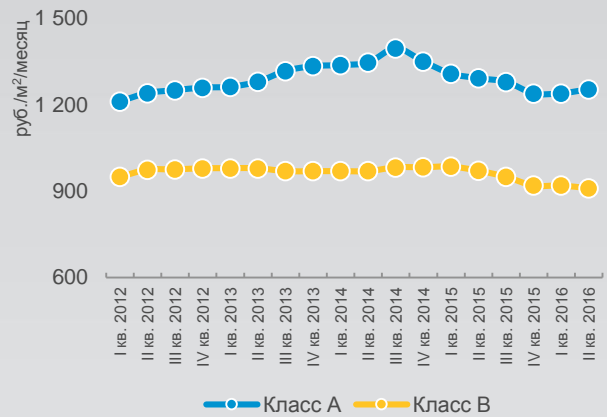
В бизнес-центрах класса А за I полугодие произошло повышение анонсируемых ставок аренды на 4,5% – до 1 254 руб./м²/месяц (не включая НДС и включая операционные расходы). Увеличение среднего показателя объясняется тем, что на фоне сокращающегося предложения и повышенного спроса среди определенных сфер бизнеса, высококачественные бизнес-центры скорректировали анонсируемые ставки в сторону повышения.

В классе В, напротив, наблюдалось небольшое снижение анонсируемых ставок, в пределах 2%, что обусловлено вымыванием ликвидного предложения, а также выходом на рынок новых объектов в локациях, расположенных на значительном удалении от центра города, где ставки ниже среднерыночных. Средневзвешенная ставка аренды в бизнес-центрах класса В на текущий момент составляет 910 руб./м²/месяц (не включая НДС и включая операционные расходы).

Тенденции и прогнозы

- > На фоне прогнозируемого рекордного ввода офисных площадей до конца 2016 г., отмечается тенденция увеличения доли объектов в общем объеме нового предложения, предназначенных для конечных пользователей.
- > Тем не менее, с учетом достаточно большого ожидаемого ввода, по итогам 2016 г. возможно увеличение средней доли вакантных площадей в целом по рынку на 1-2%.
- > До конца текущего года ожидается рост доли компаний-сателлитов ПАО «Газпром» в общем объеме офисного поглощения.
- > Годовой рост анонсируемых ставок аренды в высококачественных бизнес-центрах класса А на фоне ограниченного предложения достигнет 7-10%.
- > Отмечается сокращение объемов строительства бизнес-центров, что в перспективе 2018-2019 гг. приведет к дефициту предложения крупных блоков в качественных объектах на рынке, при условии сохранения планов компаний по расширению бизнеса в Санкт-Петербурге.

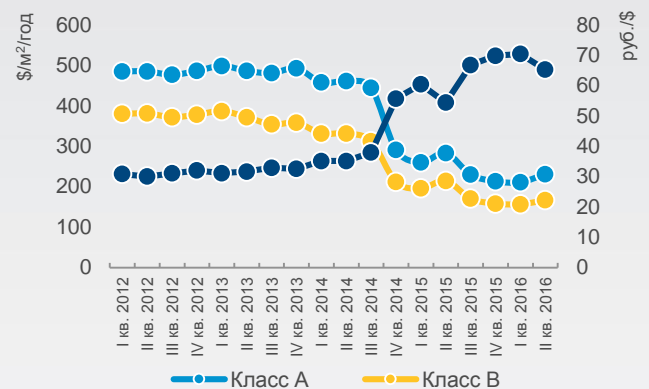
Динамика запрашиваемой ставки аренды (1)



*включая эксплуатационные расходы, не включая НДС

Источник: Colliers International

Динамика запрашиваемой ставки аренды (2)



*включая эксплуатационные расходы, не включая НДС

Источник: Colliers International

Наиболее крупные бизнес-центры, планируемые к вводу в эксплуатацию во II полугодии 2016

№	Название	Адрес	Класс	Арендная площадь, м ²
1	«Форт Тауэр»	Московский пр., д. 143	А	24 500
2	«Уральская 4»	Уральская ул., д. 4	В	15 400
3	«Граффити»	Кондратьевский пр., д. 15	В	13 400
4	«Полис»	Софийская ул., д. 8	В	13 150
5	«Тухачевского 20»	Маршала Тухачевского ул., уч. 1	В	9 100
6	«На Политехнической»	Политехническая ул., д. 6	А	7 000

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

новый сайт по жилой недвижимости

www.colliersdom.com

Николай Казанский
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@colliers.com

Владимир Сергунин
Партнер
vladimir.sergunin@colliers.com

Станислав Бибик
Партнер
stanislav.bibik@colliers.com

Анна Никandroва
Партнер
anna.nikandrova@colliers.com

Амель Джерруди
Региональный 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
ekaterina.fonareva@colliers.com

Елизавета Конвей
Руководитель отдела. Департамент жилой недвижимости Санкт-Петербург

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.

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.



Accelerating success.