

Предложение

В течение III квартала 2015 г. в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию 8 бизнес-центров суммарной арендной офисной площадью 93 тыс. м². Таким образом, с начала года рынок увеличился на 148 тыс. м², достигнув 2,45 млн м², из которых на бизнес-центры класса А приходится 38%.

С точки зрения географии, новое офисное предложение по-прежнему концентрируется в Московском районе. С начала года на этот район пришлось 30% всего объема ввода, в то время как на исторический центр суммарно (Адмиралтейский, Центральный, Василеостровский и Петроградский районы) – около 25% или 36 тыс. м². В объеме текущего офисного строительства Московский район также остается лидером наравне с Приморским районом, где строится «Лахта центр». На долю этих двух районов приходится 29% и 33% строящихся офисных площадей соответственно.

Сроки выхода новых объектов на рынок продолжают корректироваться, в связи с чем мы наблюдаем, что ввод ряда бизнес-центров, заявленных ранее к открытию в этом году, перенесен на начало следующего года. В результате ожидается, что до конца года рынок пополнится еще на 65 тыс. м², а суммарный ввод за год составит около 220 тыс. м².

Крупные объекты, введенные в эксплуатацию в I-III кв. 2015 г.

Название	Адрес	Класс	Арендная площадь, м ²
Фландрия Плаза	ул. Ташкентская, 3	A	29 100
Мезон Плаза	Б. Сампсониевский пр., 28	B+	22 600
Цеппелин	Стартовая ул., 6	A	15 000
Сенатор (Московский 60)	Московский пр., 60	A/B+	11 680
Сова	ул. Маршала Тухачевского, 22	B+	9 600
Всего			87 980

Основные индикаторы рынка

ПОКАЗАТЕЛЬ	III кв. 2014	III кв. 2015
Общий объем предложения, млн м ²	2,23	2,45
класс A	0,83	0,94
класс B	1,4	1,51
Новое строительство, I-III кв., тыс. м ²	143	148 ↑
Чистое поглощение, I-III кв., тыс. м ²	132	108 ↓
Уровень вакантных площадей, %	13,4	12,6 ↓
класс A	19,4	16,9
класс B	9,8	9,9
Средневзвешенная ставка аренды, руб./м ² /месяц*		
класс A	1360	1280 ↓
класс B	980	950 ↓

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

Динамика нового строительства, тыс. м²



Источник: Colliers International

Спрос

Объемы поглощения в III квартале превысили суммарные показатели за первые шесть месяцев 2015 года – 57 500 м² в июле-сентябре против 50 000 м² в январе-июне текущего года. После традиционного летнего затишья на рынке наблюдался рост активности арендаторов, в результате чего было закрыто несколько крупных сделок свыше 1000 м² каждая.

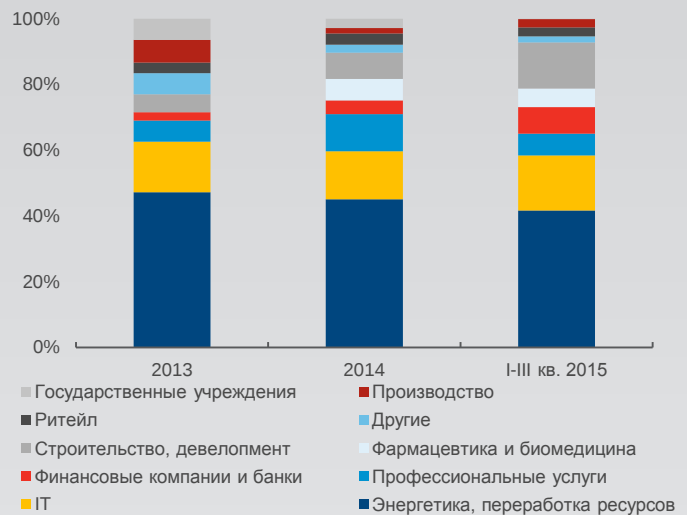
В III квартале спросом пользовались как бизнес-центры класса А, занимавшие с начала года лидерство с точки зрения объемов чистого поглощения, так и новые качественные офисы класса В/В+, о чем свидетельствует перераспределение поглощения офисных площадей в пользу класса В – по итогам III квартала доля класса В в объеме чистого поглощения составила около 70%. В то же время по ряду бизнес-центров класса А ведутся активные переговоры по аренде объектов крупными блоками или целиком. Мы ожидаем, что данные переговоры будут конвертированы в сделки в течение последнего квартала года. Наблюдавшееся во II квартале сокращение числа небольших арендаторов (до 100 м²) было компенсировано их активностью в последние месяцы, что также положительно отразилось на ситуации в классе В.

По-прежнему остаются активными представители IT-сектора, доля которых в общем объеме сделок с начала года достигла 17%. Нефтегазовый сектор сохраняет высокую долю, сопоставимую с 2014 и 2013 годами, и до конца года будет оставаться на первой позиции среди остальных секторов рынка. Также сохраняют активность компании, работающие в сегменте проектирования, девелопмента и строительства. Однако среди них преобладают специализированные компании, работающие преимущественно над проектами с государственным финансированием.

Вакантные площади

Высокий объем ввода в III квартале привел к повышению среднего уровня вакантных площадей до 12,6% против 11,7% кварталом ранее. Объем свободных площадей в абсолютном выражении составил около 310 тыс. м², распределенных практически поровну между классами А и В. Стоит отметить, что текущее предложение свободных площадей распределено в двухстах офисных объектах в городе, что с одной стороны говорит о наличии предложения в любой точке города, но с другой – об ограниченной доступности крупных блоков. Так, предложение от 3000 м² представлено в 30 бизнес-центрах, а от 5000 м² – всего в 10 объектах в городе. При этом эти площади могут быть распределены по всему зданию, а не сдаваться единым блоком. Таким образом, для крупных арендаторов рынок остается довольно ограниченным.

Распределение площадей по типу арендатора



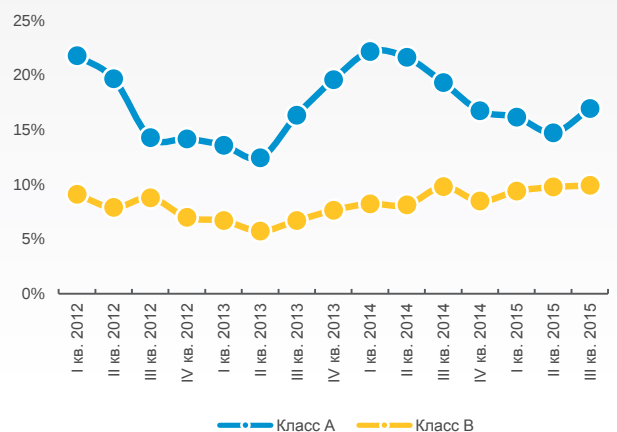
Источник: Colliers International

Уровень вакантных площадей и чистое поглощение на рынке, тыс. м²



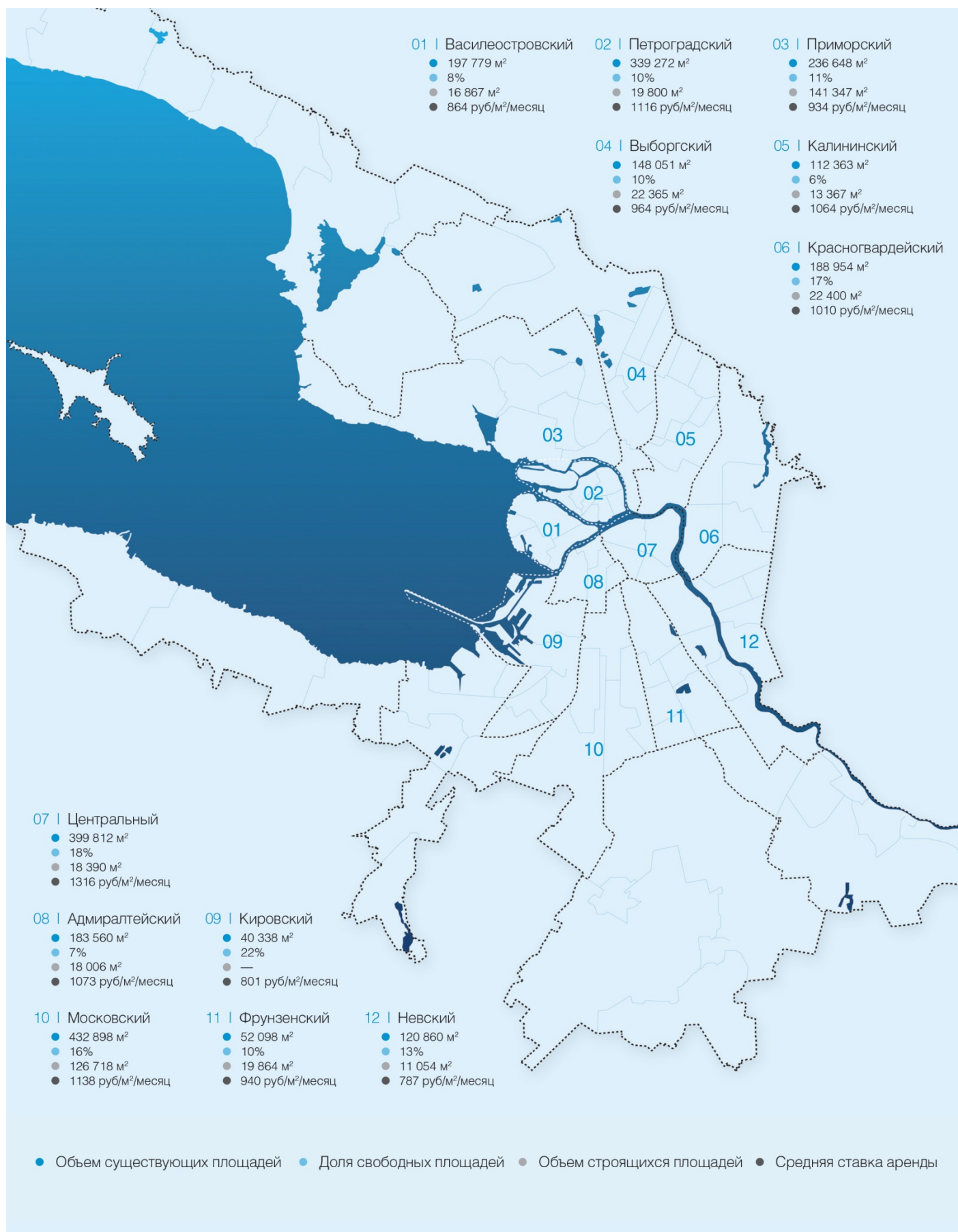
Источник: Colliers International

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 течение III квартала наблюдались незначительные колебания ставок аренды, в результате чего было зафиксировано небольшое снижение среднего уровня запрашиваемых ставок – в классе А в пределах одного процентного пункта, в классе В на 2%. По итогам III квартала 2015 г. средняя ставка в классе А составила 1280 руб./м²/месяц, не включая НДС и включая эксплуатационные расходы, а в классе В – 950 руб./м²/месяц, не включая НДС и включая эксплуатационные расходы. Относительно III квартала 2014 г., когда ставки в бизнес-центрах класса А достигали максимального значения, годовое номинальное снижение запрашиваемых ставок составило 8%, при этом, если принимать во внимание уровень инфляции, снижение в реальном выражении составило около 20%.

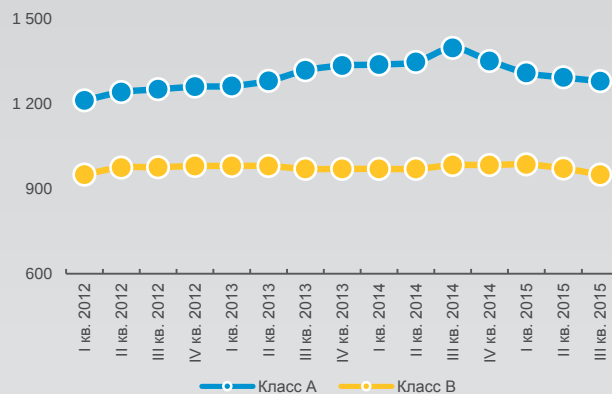
Дополнительные коммерческие условия также претерпевают определенные изменения. Например, арендаторы по-прежнему ориентированы на поиск помещения с чистовой отделкой. Вместе с тем, всё чаще встречается схема, когда изначально помещение предлагается в формате shell&core, а отделка производится за счёт арендатора с последующей компенсацией в арендной ставке. Средний срок аренды по заключаемым договорам составляет три года, в то время как пятилетние договоры, а тем более 10-летние, встречаются реже, так как арендодатели зачастую не готовы фиксировать ставку аренды на столь длительный срок без возможности ее пересмотра. Ставки индексации варьируются исходя из срока договора. Распространена схема, когда базовая ставка аренды в первый год действия договора снижена, но в дальнейшем компенсируется за счет индексации в последующие годы.

Тенденции и прогнозы

Объемы будущего офисного предложения остаются ограниченными – новое предложение в 2016-2017 гг. будет формироваться в основном из объектов, строительство которых уже началось, но по разным причинам приостановилось или замедлилось. Дополнительные площади также могут быть сформированы за счет небольших бизнес-центров, реализованных в результате реконструкции.

Принимая во внимание динамику изменения реальных ставок аренды в текущих экономических условиях, даже на фоне наблюдаемых темпов поглощения и при отсутствии значительного роста вакансий, перспективы нового спекулятивного офисного девелопмента в среднесрочной перспективе выглядят неопределенными.

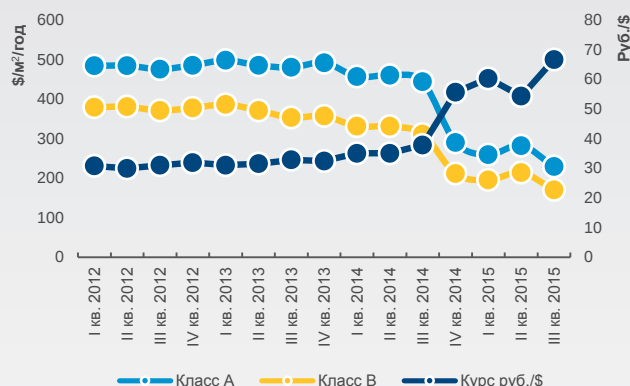
Динамика запрашиваемой ставки аренды, руб./м²/месяц*



*включая эксплуатационные расходы, не включая НДС

Источник: Colliers International

Динамика запрашиваемой ставки аренды, \$/м²/год*



*включая эксплуатационные расходы, не включая НДС

Источник: Colliers International

502 офиса в 67 странах на 6 континентах

США: **140**

Канада: **31**

Латинская Америка: **24**

Тихоокеанский регион, Азия: **199**

Европа, Ближний Восток,

Африка: **108**

\$2,3

млрд
годовой доход

158

млн кв. м
в управлении

16 300

профессионалов

Контакты

Андрей Косарев

Генеральный директор,
Санкт-Петербург

andrey.kosarev@colliers.com

Игорь Темнышев

Директор департамента
офисной недвижимости

igor.temnyshev@colliers.com

Вероника Лежнева

Директор департамента
исследований

veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Россия

123317 Москва

Пресненская набережная, д. 10

«Башня на Набережной», блок С, 52-й этаж

тел.: +7 495 258 5151

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3

«Северная столица», 11-й этаж

тел.: +7 812 718 3618



colliers.spb.ru

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.



Accelerating success.