

Краткий обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

2014 г.

Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга

По итогам 2014 года общий объем рынка качественной офисной недвижимости в Санкт-Петербурге достиг 2 270 тыс. кв.м. Площадь объектов класса А, введенных в эксплуатацию в 2014 году в полтора раза больше, чем класса В. Уровень вакантных площадей в классе А снизился благодаря высокой активности структур «Газпрома», арендовавших порядка 60 тыс. кв.м., а в классе В несколько повысился в связи с кризисом. Средние ставки аренды на качественные офисные площади за 2014 год незначительно выросли: в пределах 3% в рублях.

Таблица. Основные показатели рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга, по итогам 2013 г.

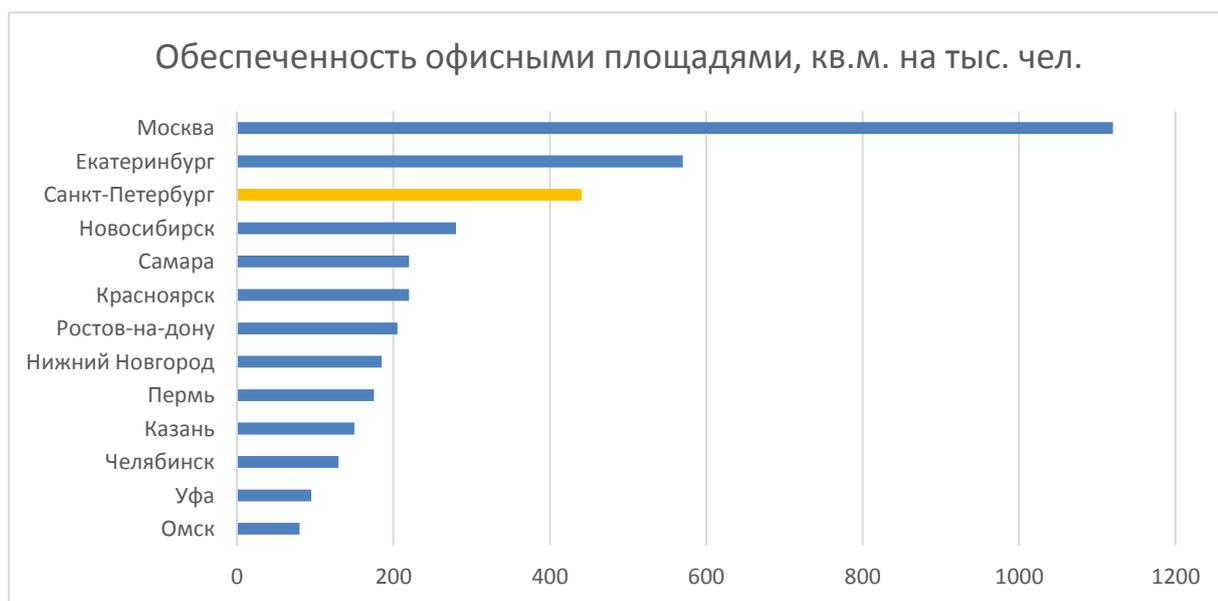
Основные показатели	Класс А	Класс В
Объем качественных офисных площадей по итогам 2014 г., тыс. кв.м, GLA	856	1414
Структура офисного рынка, на конец 2014 г.	38%	62%
Введено в эксплуатацию в 2014 г., тыс. кв.м, GLA	130	87
Заявлено к вводу до конца 2015 г., тыс. кв.м, GLA	154	63
Доля свободных площадей, на конец 2014 г.	17% ↓	8% ↑
Заявленные арендные ставки, на конец 2014 г., руб. за кв.м в год (без НДС, с учетом эксплуатационных расходов)	15 655 ↑	12 760 ↑

Предложение

В 2014 году было введено более 216 тыс. кв.м. арендопригодных площадей (GLA), что на 22% меньше чем в 2013 году.

Обеспеченность качественными офисными площадями жителей Санкт-Петербурга на 1 000 человек по итогам года достигла 440 кв.м. Это более чем в два раза ниже московского показателя и на 20% ниже екатеринбургского.

Рисунок. Обеспеченность качественными офисными площадями в российских городах -миллионниках



Ввод GLA в классе А за 2014 год составил 130 тыс. кв.м., что на 30% меньше чем в 2013 году. Самые крупные сданные объекты –БЦ Тринити Плейс (27 тыс. кв.м. GLA) и офисная часть ЭкспоФорума (20 тыс. кв.м. GLA).

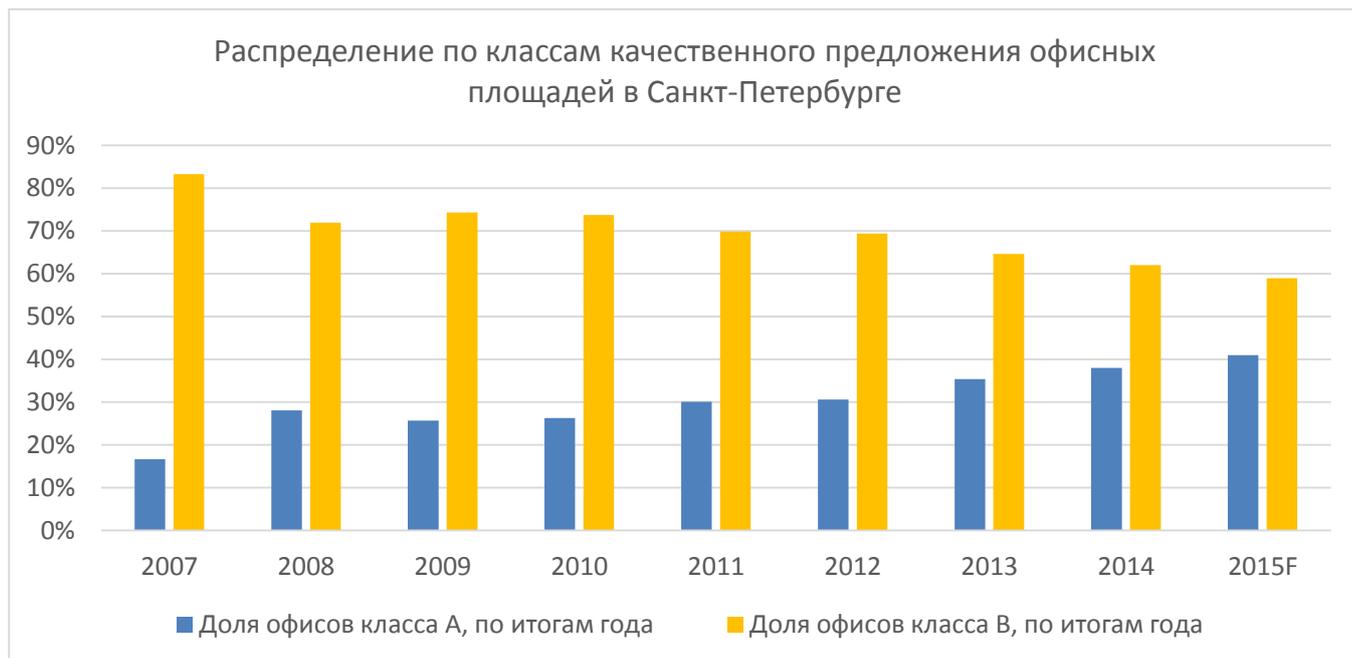
В классе В за год было введено порядка 87 тыс. кв.м., что на 10% меньше 2013 года. Самые крупные сданные объекты – это первая очередь БЦ Виктория плаза (17,7 тыс. кв.м. GLA) и БЦ SetICenter (13,8 тыс. кв.м. GLA)

Рисунок. Объем качественного предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге



Доля GLA класса А по итогам 2014-го года достигла 38%. В 2015 году прогнозируется дальнейшее увеличение доли высококлассных площадей до 41%.

Рисунок. Распределение по классам качественного предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге



Стоит отметить, что сдача значительной части новых бизнес-центров пришлось на 4-й квартал 2014 года (порядка 40%), включая крупнейший из сданных - БЦ Тринити Плейс, целиком арендованный компанией «Газпром межрегионгаз».

Таблица. Значимые Бизнес Центры, введенные в эксплуатацию в 2014 году в Санкт-Петербурге

Название БЦ	Адрес	Класс	GLA, кв.м.
Тринити Плейс	наб. Адмирала Лазарева, 22	A	27 000
ЭкспоФорум	Петербургское шоссе, 64/1	A	20 000
Лукойл	Аптекарская наб.	A	18 600
Виктория Плаза, 1	Пл. Победы, 2	B	17 700
Электро	Московский пр., 156	A	15 700
SetlCenter	Ленинский пр., 153А	B	13 800
Сенатор	Московский пр., 60	A	13 600
Eightedges	Малоохтинский пр., 45	A	13 370
Pulkovo Star	Пулковское ш., 28	B	12 400
Маркс	Измайловский пр., д.29	B	11 400
Мегапарк	Заставская улица, д.22	B	10 400
Стачек 59	пр. Стачек, 59	B	10 000
Сенатор	ПС, Кропоткина ул., д. 1	A	8 109
БЦ в составе ТК Пассаж	Итальянская ул. 17	A	6 560
Сенатор	ПС, Малый пр., д.87	B	5 620
Сенатор	Б. Пушкарская ул., 22	A	5 000
Сенатор	ПС, Кропоткина ул., д. 2	B	4684
Традиция	17-я линия В.О., д.52	A	2 340

В 2015 году к сдаче заявлено более 280 тыс. кв.м., однако в связи с кризисными явлениями, часть объектов будет переносить свой срок ввода, а некоторые будут заморожены. С учетом указанных факторов объем нового предложения составит от 180 до 220 тыс. кв. м.

Таблица. Крупнейшие Бизнес Центры, запланированные к сдаче в 2015 году в Санкт-Петербурге

Название БЦ	Адрес	Класс	GLA, кв.м.
Сенатор	Чапаева ул., д. 15	A	33 000
Фландрия Плаза	ул. Ташкентская	A	29 100
Морская столица	ул. Зольная	A	25 760
Mezon Plaza	Б. Сампсониевский пр., 28	B	22 600
БЦ на Варшавской ул.	Варшавская ул., уч.1	A	21 700
Renaissance Business Park	Смолячкова, 6	A	20 900
Golden Tulip Hospitality Group	Киевская ул., 5 корп. 3	B	17 000
Цеппелин (Аэросити)	Стартовая ул., 6	A	14 500
Луч	Металлистов пр-т, 7	B	14 000
Лахта	Оптиков ул., 4, лит. К	B	10 300
Сенатор	Малый пр., д.87	A	8 427

Спрос

Средний уровень вакантных площадей в классе А за год уменьшился с 18% до 17% во многом благодаря компаниям Газпрома, арендовавшим целиком БЦ Тринити Плейс, БЦ Электро и группе

ВТБ, занявшей один из корпусов «Невской Ратуши». Стоит отметить, что часть бизнес-центров, анонсированных к вводу в 2015 году, также зарезервированы структурами Газпрома (например, БЦ Цеппелин в Аэросити). При этом формальное сокращение вакансии в данном случае не является свидетельством роста спроса на спекулятивном рынке.

На 2015 год прогнозируется рост вакантных площадей в классе А минимум до 20%, в связи со значительным новым строительством и развитием кризиса.

Средний уровень вакантных площадей в классе В за 2014 году увеличился с 7% до 8%, за счет кризисных явлений: сокращение компаниями занимаемых площадей и переезд на менее качественные площади.

В 2015 году прогнозируется дальнейшее увеличение вакансии в классе В до 14%.

Рисунок. Изменение уровня вакантных площадей по классам качественного предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге на конец года



Объем чистого поглощения площадей в 2014-м году на офисном рынке качественных площадей в Санкт-Петербурге оценивается в 200 тыс. кв.м., что в принципе соответствует вводу. Достаточно высокий уровень поглощения объясняется в значительной степени активностью структур Газпрома.

На 2015 год прогнозируется снижение уровня чистого поглощения до 100-120 тыс. кв.м.

Основные тенденции на рынке аренды качественных площадей в 2014 году обусловлены девальвацией рубля и экономическим кризисом. Их проявлениями стали:

- Переход к номинированию ставок в рублях;
- Требования арендаторов к отделке помещений за счет арендодателя.
- Снижение среднего размера арендуемых помещений.

Крупнейшим игроком на рынке аренды в 2014 году стали структуры уже упоминавшейся корпорации Газпром: компания «Газпром межрегионгаз» осуществила крупнейшую сделку в истории офисного рынка Санкт-Петербурга: аренда 27 тыс. кв.м. в БЦ Тринити Плейс на наб. Адмирала Лазарева, 22.

Таблица. Крупнейшие сделки по аренде площадей в 2014 году в Санкт-Петербурге

Бизнес-центр	Класс	Арендатор	Площадь, кв. м	Отрасль
Тринити Плейс	A	Газпром межрегионгаз	27 000	энергетика
Электро	A	Газпром	15 700	энергетика
Цеппелин (Аэросити)	A	Газпром	14 500	энергетика
Сенатор (Пр. Попова)	A	ФосАгро	3 500	химия
Полевая сабиrowsкая, 39	B	Эталн проект (ЛенСпецСму)	2 700	строительство
Пулково Скай	A	Газпром	2 000	энергетика
У Ростральных колонн	B	ПМП	1 880	энергетика
Гренадерский	B	Хоум кредит	1 800	банк
Базен	B	Вымпелком	1 620	IT
Технополис Пулково	A	A+ Development	1 360	строительство
Сенатор (Крапоткина)	B	Space-M	1 200	IT
Технополис Пулково	A	CSBI	1 170	IT
Терминал	B	ФГУП «УВО Минтранса России»	1 170	охрана
Сенатор (Пр. Попова)	A	AdVisual	1 100	IT
Мегапарк	A	Петрохолдинг	1 000	энергетика

Для справки, в 2011, 2012 и 2013 годах крупнейшие сделки по аренде качественных площадей в Санкт-Петербурге также были проведены именно компаниями корпорации Газпром:

- в 2013 году компания «Газпром Экспорт» арендовала 12,3 тыс. кв. м. в БЦ «Сенатор» по адресу: ул. Профессора Попова, д. 37;
- крупнейшей сделкой 2012 года стала аренда 10 тыс. кв. м. в бизнес-центре «Юпитер-1» компанией «Газпром-инвест Запад»;
- крупнейшей сделкой 2011 года стала аренда 11 тыс. кв. м. в БЦ Quattro Corti компанией «Газпром нефть».

В целом по итогам 2014 года, по секторам экономической активности арендаторов, с большим отрывом лидирует энергетический сектор. Помимо госкомпаний, спрос на площади формировали компании IT-сферы, строительного сектора и сферы услуг. Основная часть сделок (более 60%) не превышала 1000 кв.м.

Среди сделок по купле-продаже бизнес-центров следует отметить две крупные сделки структур РЖД:

- Компания «Авилен А.Г.» продала дочерней структуре НПФ «Благосостояние» два действующих бизнес-центра класса А в рамках МФК «Аэропортысити» - «Юпитер 1» и «Юпитер 2» (GVA 16,7 тыс. кв. м). Размер сделки - 70 млн. евро.
- Управляющая компания «РВМ-Капитал» закрыла сделку по покупке бизнес-центра «Синоп» (GVA 21 тыс. кв. м) на Синопской набережной в Петербурге. Размер сделки с Plaza Lotus Group составил 2 млрд рублей.

Коммерческие условия

Средние заявленные арендные ставки по офисным помещениям за год увеличились на 3%, что в четыре раза ниже официального уровня годовой инфляции. Средние ставки на офисы класса А по

итогам 2014 году составили 15 655 рублей за кв. м в год (включая эксплуатационные расходы, без НДС), в классе В – 12 760 рублей/кв.м. С учетом инфляции, можно сказать, что ставки понизились.

При пересчете ставок в доллары (по курсу на начало и конец 2014 года соответственно) – снижение в 2014 году составило 35%, что превышает снижение долларовых ставок в кризисном 2009 году.

Рисунок. Динамика рублевых ставок на офисные помещения в Санкт-Петербурге



На 2015 год прогнозируется снижение средних рублевых ставок, обусловленное снижением спроса, особенно в классе А – до 10%.

При превышении доли вакантных площадей планки в 25% (по примеру 2009 года), вероятно значительное снижение рублевых ставок – до 25%, что может произойти в 2016 году в случае сохранения неблагоприятной ситуации в экономике.

GVA Worldwide

Австралия
Австрия
Великобритания
Венгрия
Германия
Гонконг (КНР)
Греция
Дания
Ирландия
Италия
Кипр
Китай
Литва
Нидерланды
Новая Зеландия
Польша
Россия
Финляндия
Швейцария
Швеция
Эстония

Контакты GVA Sawyer

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Николоямская, д. 13, стр. 17
Т: +7 (495) 797-4401
Ф: +7 (495) 797-4400
info@gvasawyer.com

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330
190031 Санкт-Петербург, Россия
Т: +7 (812) 334-9392
info-spb@gvasawyer.com

Представительство в Красноярске

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32
офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия
Т: + 7 (391) 252-9982
info@gvasawyer.com