

Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга. 2014

В 2014 году на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга было введено 213 тыс. кв. метров арендопригодных площадей, что на 16% ниже показателя 2013 года и на четверть меньше объемов, заявленных в начале прошлого года. По прогнозам специалистов компании NAI Besar, в наступившем году рост рынка замедлится, тенденция к увеличению уровня вакансии сохранится, а арендные ставки будут снижаться во всех сегментах офисной недвижимости.

Наиболее высокий показатель роста рынка был зафиксирован в IV квартале 2014 года. В этот период в северной столице общий объем предложения увеличился на 2% и составил 2 288 тыс. кв. метров (по классам «А», «В+» и «В») или 3 467 тыс. кв. метров с учетом класса «С». Почти 70% от общего объема предложения в последнем квартале прошлого года пришлось на два наиболее крупных объекта класса «А», расположенных в Петроградском и Московском районах города. Это бизнес-центр Trinity Place на набережной Адмирала Макарова, 22 (общая площадь 37,4 тыс. кв. метров) и бизнес-центр «Виктория Плаза» на площади Победы, 2 (общая площадь 46,4 тыс. кв. метров).

По оценкам специалистов NAI Besar, конец 2014 года характеризовался невысокой активностью офисного рынка в целом: снижение спроса отмечалось как на высококлассных объектах сегментов «А» и «В+», так и в сегменте «С». По данным компании, средний уровень вакансии по классам «А», «В+» и «В» составил 12,3%. Наиболее высокий показатель по-прежнему отмечается в бизнес-центрах класса «А» - 18,9%, в классах «В+» и «В» он составляет 7,8%, в классе «С» - 6,3%. Вакансия в классе «С» остается наиболее низкой, однако в IV квартале 2014 года и здесь произошло заметное повышение.

Примеры наиболее крупных сделок по аренде в 2014 г

Название БЦ	Арендованная площадь (кв.м)	Класс БЦ	Арендатор
Electro	22 000	A	Газпром
МФК Аэропортсити, 3 корпус	14 531	A	Газпром
Сенатор (Пр.Попова)	3 500	A	ФосАгро
Полева Сабировская	2 700	B	ЭталонПроект (ГК Эталон)

По данным NAI Besar

«К концу 2014 года отмечалось смещение спроса на офисную недвижимость в сторону бизнес-центров класса «В», - констатирует **Наталья Скаландис, управляющий директор PM NAI Besar в Санкт-Петербурге.** - Арендаторы пересматривают затраты на аренду, и качество бизнес-центра как критерий выбора чаще уступает цене предложения». Ранее на протяжении нескольких кварталов (с конца 2013 года) уровень вакансии в сегменте «В» превышал аналогичный показатель для класса «В+». В IV квартале 2014 года объем свободных площадей в классе «В» достиг своего наиболее низкого значения за весь год и сравнялся с классом «В+».

После общего снижения арендных ставок в III квартале 2014 года, зафиксированного на объектах всех классов, кроме класса «С», в IV квартале цены на аренду офисов показали обратную динамику. Средний размер арендных ставок составил: в классе «А» - 1 520 рублей за кв. метр в

месяц, в классе «В+» - 1 150 рублей за кв. метр в месяц, в классе «В» - 995 рублей за кв. метр в месяц, в классе «С» - 800 рублей за кв. метр в месяц.

В классе «С» на фоне роста вакансии арендные ставки в конце прошлого года снизились на 2,4%. В этот период произошло также увеличение длины ценового предложения во всех сегментах. В классе «А» она превысила 2000 рублей, в классе «В+» дошла до 1500 рублей, в классе «В» - до 1350 рублей, в классе «С» увеличилась до 1000 рублей.

Несмотря на общее снижение спроса и предложения на рынке офисной недвижимости в конце прошлого года были анонсированы планы по началу строительства нескольких крупных бизнес-центров уже в 2015 году. Так, холдинг «Адамант» планирует приступить к строительству бизнес-центра класса «В+» в Московском районе, возле пл. Конституции, весной этого года. Общая площадь объекта - 29 тыс. кв. метров, площадь арендопригодных помещений - 16 тыс. кв. метров. Окончание строительства запланировано на 2017 год. Кроме этого, компания «КВС» получила разрешение на строительство бизнес-центра на участке 0,75 га в Выборгском районе. Предполагаемый срок строительства объекта - два года.

Примеры объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2015 г.

Название БЦ	Класс	Район	GBA, тыс.кв.м	GLA тыс.кв.м
Mezon Plaza	В+	Выборгский	36,0	22,6
Сенатор (Чапаева) - I	A	Петроградский	33,0	24,8
Renaissance Business Park	A	Выборгский	28,3	20,9
ЛУСН	B	Красногвардейский	17,8	13,3
Сенатор (Фрунзенский) - I	A	Московский	17,0	12,8
Маркс	B	Адмиралтейский	14,5	11,4
Аэропортсити, 3 корпус	A	Московский	14,5	10,6
Сенатор (Кропоткина)	A	Петроградский	10,7	8,1
Сенатор (Фрунзенский) - II	В+	Московский	5,0	3,8

По данным NAI Besar

Исходя из заявленных планов и учитывая перенос сроков ввода в эксплуатацию с 2014 на 2015 год, в этом году на рынке офисов может быть сдано свыше 280 тыс. кв. метров новых площадей. Однако специалисты NAI Besar считают более реалистичной цифру в 160-180 тыс. кв. метров. «Мы прогнозируем дальнейший рост уровня вакансии во всех сегментах офисной недвижимости, в результате чего в классе «А» объем свободных площадей может достигнуть 25%, в классе «В+» - 10%. Арендные ставки также сохраняют тенденцию к снижению. В наибольшей степени это отразится на объектах класса «А», где, как ожидается, ставки за аренду уменьшатся на 10-12%», - подытожила **Наталья Скаландис**.