

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В период с июля по октябрь в Санкт-Петербурге введено в эксплуатацию 94 940 кв.м качественных арендопригодных площадей в составе трех торговых комплексов.

Так, в III квартале были введены в эксплуатацию торговый комплекс «Европолис» общей площадью 141 700 кв.м (арендопригодная – 60 440 кв.м), торговый комплекс «Монпансье» общей площадью 58 500 кв.м (арендопригодная – 30 500 кв.м) и комплекс «Торговый «сапожок» общей площадью 6000 кв.м (арендопригодная – около 4000 кв.м).

При этом в IV квартале ожидается ввод в эксплуатацию еще двух торговых комплексов – «Парнас» общей площадью 15 000 тыс. кв.м (арендопригодная – 6 500 кв.м) и торговой галереи Au Pont Rouge в состав МФК «У Красного моста» (арендопригодная площадь – 6,4 тыс. кв.м).

Таким образом, по итогам II полугодия объем ввода новых торговых площадей может составить порядка 110 тыс. кв.м. По итогам года объем предложения торговых площадей в Санкт-Петербурге может достигнуть 3,2 млн кв.м, увеличившись за год на 3,8%.

СПРОС

Напряженная внешнеполитическая ситуация и применение к Российской Федерации экономических санкций оказали значительное влияние на темпы развития рынка торговых помещений в III квартале 2014 года, принимаемые решения и сроки заключения новых договоров аренды либо покупки коммерческой недвижимости.

Сложившаяся ситуация приводит к тому, что арендаторы торговых комплексов все чаще инициируют изменение условий аренды, выходя к собственнику с уже сформированным предложением. Чаще всего, арендаторы настаивают на переводе арендной ставки в рубли, либо договариваются о фиксации валютного курса или отмене индексации арендной ставки на период от полугодия до двух лет.

«Мы отмечаем, что некоторые клиенты, в начале года рассматривавшие открытие новых торговых точек, в III квартале приостановили или даже свернули свое развитие до конца 2014 года. В первую очередь это относится к определенным брендам общепита», - констатирует Ольга Аткачис, руководитель отдела торговых помещений ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Арендные ставки в сегменте street retail в III квартале оставались стабильными, в связи с чем многие потенциальные арендаторы откладывают принятие решения об аренде помещений, ожидая общерыночного снижения ставок в IV квартале 2014 года. Также при подборе помещений ряд потенциальных арендаторов, намеренных заключить долгосрочные договоры аренды (от 5 лет), стали выходить с предложением об отложенной эскалации договора. В данном случае ежегодная индексация арендных ставок начинается не со второго, а с третьего года действия договора.

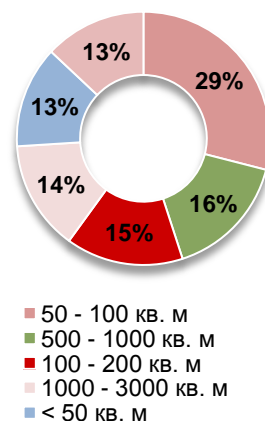
По оценкам специалистов ASTERA, в IV квартале многие арендаторы продолжают занимать выжидательную позицию, надеясь на дальнейшее снижение арендных ставок. При этом большинство клиентов не отказываются от планов по развитию бизнеса, но открытие новых проектов переносят на 2015 год.

Динамика прироста обеспеченности жителей Санкт-Петербурга площадями в ТЦ



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Рассматриваемый метраж помещений в ТЦ по заявкам клиентов



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Основные профили клиентов в ТЦ по заявкам, поступившим в компанию ASTERA



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В период с июля по октябрь в Санкт-Петербурге ввели в эксплуатацию 6 бизнес-центров арендопригодной площадью 69 700 кв.м. До конца года ожидается ввод еще 6 офисных объектов.

В течение III квартала в Петербурге ввели в эксплуатацию два бизнес-центра класса А – БЦ «Пассаж» и БЦ «Тринити Плейс», один объект класса В+ – БЦ «Стачек 59» – и три объекта класса В – БЦ «Мегапарк», БЦ в Финский пер. 4 и БЦ SetICenter. На IV квартал запланирован ввод в эксплуатацию еще 6 бизнес-центров арендопригодной площадью 54 455 кв.м.

По оценкам ASTERA, объем ввода офисных площадей во II полугодии 2014 года составит 124 155 кв.м. В случае реализации заявленных планов, предложение на рынке офисной недвижимости Петербурга за 2014 год вырастет на 8,8% и достигнет 2 228 тыс. кв.м.

Безусловными лидерами по вводу офисных площадей в III и IV кварталах станут Петроградский и Московский районы города, в которых будут введены 39 855 и 33 800 кв.м арендопригодных площадей соответственно.

СПРОС

III квартал традиционно является периодом низкого спроса на рынке офисных площадей, что обусловлено периодом летних отпусков, однако в 2014 году ситуацию на рынке осложнила внешнеполитическая конъюнктура и взаимные экономические санкции.

Большинство бизнес-центров, введенных в эксплуатацию в 2014 году, не выполняют составленные ранее планы заполнения. Во многих новых объектах уровень вакансии к моменту ввода достигает 50%. Это связано с уходом из Петербурга в 2014 году ряда иностранных компаний, неопределенностью на рынке и завышенными арендными ставками.

Спрос на офисы изменился, оптимизировался. Компании либо арендуют меньшую площадь, чем планировали изначально, либо переезжают в офисы с более низкой арендной ставкой, либо остаются в текущем бизнес-центре, но часть площадей сдают в субаренду или отказываются от них, если такая возможность предусмотрена договором аренды.

По данным ASTERA, наиболее востребованными в III квартале стали офисы площадью от 100 до 200 кв.м (37% заявок) и помещения площадью от 200 до 500 кв.м (31% заявок), в то время как во II квартале наибольшим спросом пользовались помещения площадью от 200 до 500 кв.м (78% заявок).

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Арендные ставки на офисные помещения в III квартале оставались стабильными. Собственники продолжали декларировать их на уровне II квартала. Таким образом, средняя арендная ставка в классе А осталась на уровне 1300 руб. за кв.м в месяц (без НДС), в классе В – на уровне 900 руб. При этом собственники готовы идти на определенные уступки в случае заинтересованности в арендаторе. Крупные клиенты могут рассчитывать на индивидуальные условия аренды, причем преференции могут выражаться и не в денежном эквиваленте. Например, собственник может предоставить якорному арендатору льготный период на время переезда в бизнес-центр, либо установить льготную ставку аренды парковочных мест.

В IV квартале эксперты ASTERA не ожидают значительного спада активности в сегменте офисной недвижимости. Однако клиенты продолжают оптимизацию бюджетов на аренду помещений, что, скорее всего, приведет к корректировке арендной ставки по ряду действующих и новых договоров аренды.

Объекты, введенные в эксплуатацию в III кв. 2014 г.

Название	Адрес	GLA, кв.м	Класс
Мегапарк	Заставская улица, д.22, корпус 2, литера Л	10 400	В
Стачек 59	пр. Стачек 59	10 000	В+
SetICenter	Ленинский пр., 153А	13 800	В
Пассаж	Итальянская, 17	7 000	А
Финский пер. 4	Финский пер. 4	1 500	В

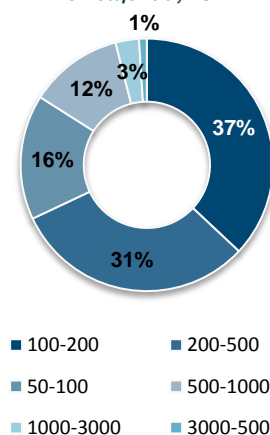
Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Объекты, планируемые к вводу в эксплуатацию в IV кв. 2014 г.

Название	Адрес	GLA, кв.м	Класс
ЕСО Статус	Лиговский пр., 140	4 000	А
Сенатор на Кропотки-на (новый корпус)	ПС, Кропоткина ул., 1	8 055	А
Сенатор на Московском	Московский пр., 60	13 600	А
Виктория Плаза	Пл. Победы, 2	20 000	В+
Крюм-мельХаус	Большая Посадская ул., 12	4 800	В
На Царско-сельских холмах	Петербургское ш.	4 000	В

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Распределение востребованных форматов помещений, кв.м.



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

С июля по октябрь в Санкт-Петербурге ввели в эксплуатацию 2 качественных складских комплекса арендопригодной площадью 72 000 кв.м. В IV квартале ожидается ввод еще 73 700 кв.м арендопригодных складских площадей.

В III квартале в Петербурге ввели в эксплуатацию два складских комплекса класса А. Один из них – III очередь комплекса «Осиновая Роща» – расположен на севере города. Общая площадь объекта составляет 54 000 кв.м, арендопригодная – 12 000 кв.м. Второй объект введен на юге города – «Армада Парк» общей площадью 76 340 кв.м, арендопригодной – 60 000 кв.м.

В IV квартале запланирован ввод в эксплуатацию еще 5 складских объектов совокупной арендопригодной площадью 73 700 кв.м. Из них три объекта представляют собой склады класса А, и еще два объекта – склады класса В.

Таким образом, во II полугодии 2014 г. должны быть введены в эксплуатацию семь складских комплексов общей арендопригодной площадью 145,7 тыс. кв.м. В случае реализации данных планов в полном объеме, совокупное предложение на рынке складской недвижимости увеличится на 9,4% и достигнет к концу года 1 702,5 тыс. кв.м.

Более 80% заявленных к вводу во II полугодии арендопригодных площадей сосредоточено на юге и юго-востоке города. Также складские площади будут вводиться на северо-западе (11,3%) и востоке (4,3%) Петербурга.

СПРОС

Несмотря на значительный объем нового предложения, уровень вакансии в складских комплексах вырос по сравнению с I полугодием незначительно, оставаясь в пределах 5-6% во многих качественных объектах. Большинство арендаторов пока не готовы переезжать в комплексы более низкого уровня, предпочитая оптимизировать занимаемые площади, таким образом сокращая расходы на аренду.

В целом III квартал прошел значительно более активно, чем период с апреля по июль. Если в I полугодии большинство потенциальных арендаторов взяли паузу, ожидая дальнейшего развития событий, то к III кварталу многие компании успели приспособиться к новым условиям работы и были готовы смотреть складские объекты. Безусловно, параметры спроса претерпели некоторые изменения: например, если в начале года компания искала площадь в 4000 кв.м, то сейчас готова рассматривать уже не более 2000 кв.м.

Наибольшим спросом в III квартале пользовались складские блоки площадью от 1000 до 3000 кв.м. На них пришлось 52% заявок. Блоки площадью от 500 до 1000 кв.м интересовали 23% потенциальных арендаторов.

В конце 2014 года эксперты ASTERA прогнозируют оживление в сегменте складской недвижимости, которое будет связано с реализацией отложенного спроса. Клиенты, по тем или иным причинам не принимавшие в предыдущие месяцы решения об аренде или покупке складской площади, к концу года успеют выработать стратегию работы в новых внешнеполитических реалиях и будут готовы выйти на сделку.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

По итогам III кв. 2014 года средняя запрашиваемая арендная ставка по схеме triple net для объектов класса А составила 127 долл. США за кв.м, для объектов класса В – 117 долл. США за кв.м в год.

Объекты, введенные в эксплуатацию в III кв. 2014 г.

Название	Направление	GLA, кв.м	Класс
Осиновая Роща, склад №3	Север	12 000	А
Армада Парк	Юг	60 000	А

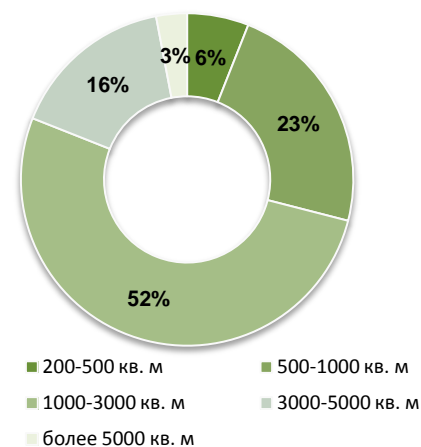
Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Динамика ввода качественных складских комплексов



Источник: ASTERA в альянсе с Paribas Real Estate

Структура спроса на складские помещения по площади



Источник: ASTERA в альянсе с Paribas Real Estate