



I ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА  
РЫНОК ОФИСНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
Санкт-Петербург

## ОСНОВНЫЕ ИТОГИ

В I полугодии 2017 г. суммарный ввод в эксплуатацию качественных офисных площадей составил 54 тыс. м<sup>2</sup>.

В целом уровень вакантных площадей остаётся стабильным, но отмечается небольшое снижение доли вакантных площадей в классе B.

Пообъектное повышение ставок аренды составило 6% для офисных центров класса A и 4% – класса B.

Объём сделок аренды составил около 57 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей.



**Марина Пузанова**  
Руководитель отдела  
коммерческой недвижимости,  
Knight Frank St.Petersburg

«Первое полугодие офисного рынка Санкт-Петербурга можно охарактеризовать как стабильно активное. Несмотря на замедление темпов ввода и, как следствие, небольшое поглощение, было закрыто несколько крупных сделок, большинство из которых с компаниями не нефтегазового сектора. Небольшое повышение ставок аренды и низкий уровень вакансии положительно влияют на настроение девелоперов: если увеличение ставок продолжится в том же темпе, то сроки окупаемости позволят строить новые проекты, а текущие будут реализованы в намеченные сроки. Планируемый объём ввода, в свою очередь, частично позволит удовлетворить спрос крупных компаний, которые в настоящий момент испытывают сложности с подбором помещений необходимого качества и метража».

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

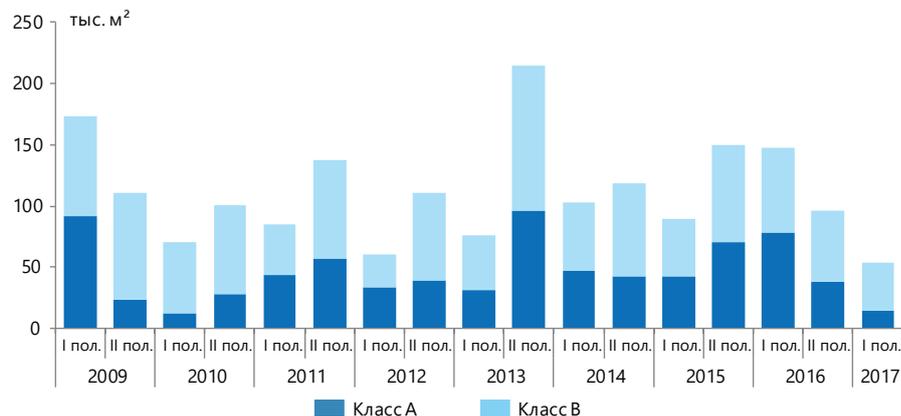
### Основные показатели. Динамика\*

	Класс А	Класс В
Суммарная арендная площадь, тыс. м <sup>2</sup>	2 953	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	961	1 992
Изменение по сравнению с итогами 2016 г., %	2 ▲	2 ▲
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2017 г., тыс. м <sup>2</sup>	54	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	15	39
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м <sup>2</sup>	235	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	54	181
Доля свободных площадей, %	5,6 ▲	9,1 ▼
Запрашиваемые арендные ставки в функционирующих бизнес-центрах, руб./м <sup>2</sup> /мес., включая НДС и операционные расходы	1200–2 000	700–1 700
Среднее пообъектное изменение запрашиваемой ставки в функционирующих бизнес-центрах по сравнению с итогами 2016 г., %	6 ▲	4 ▲

\*Изменение по сравнению с итогами 2016 г.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

### Динамика ввода качественных офисных площадей в эксплуатацию



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

## Ключевые события

В июне выдано разрешение на строительство комплекса зданий и сооружений ПАО «Газпром» на территории, прилегающей к проекту «Лахта Центр». Общая площадь составит более 171 тыс. м<sup>2</sup>. Новый проект предусматривает строительство 88-метрового разновысотного здания. Разрешение действительно на период до 2022 г. В комплексе планируется размещение офисов структур группы «Газпром» и сопутствующих сервисов.

Бизнес-центры Kellermann Center и Premium сменили владельца: Raven Russia приобрела эти офисные здания в составе активов скандинавского фонда Northern Horizon Capital.

## Предложение

По итогам I полугодия 2017 г. суммарная площадь качественных офисных помещений в Санкт-Петербурге составила 2 953 тыс. м<sup>2</sup>. Две трети объёма площадей приходится на офисы класса В, и треть – на офисные помещения класса А.

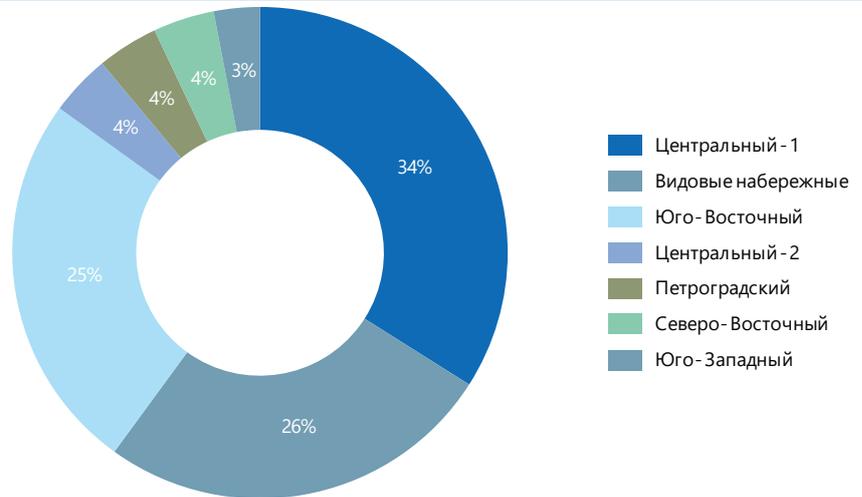
В течение полугодия в эксплуатацию было введено десять качественных бизнес-центров суммарной арендной офисной площадью 54 тыс. м<sup>2</sup>. Большая часть введённых площадей находится в деловых районах «Центральный-1», «Видовые набережные» и «Юго-Восточный». На их долю суммарно пришлось 85% сданных в эксплуатацию площадей.

## Спрос

I полугодие 2017 г. демонстрирует высокий арендаторский спрос на помещения класса А, но помещений такого класса мало: объём свободных площадей здесь остаётся примерно на уровне конца 2016 г. и составляет 5,6%.

Суммарная вакантная площадь по итогам I полугодия 2017 г. составила 235 тыс. м<sup>2</sup>, при этом 77% доступных для аренды офисных площадей представлено в классе В. Также выявлен высокий дефицит крупных офисных блоков площадью более 1 тыс. м<sup>2</sup>.

Распределение введённых в эксплуатацию офисных площадей по деловым районам



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Некоторые бизнес-центры, введённые в эксплуатацию в I полугодии 2017 г.

Название	Адрес	Класс	Арендная площадь офисных помещений, тыс. м <sup>2</sup>
GRAFFITI (Деловой квартал "Кондратьевский")	Кондратьевский пр., 15, к. 3, лит. Б	В	14
Polis	Софийская ул., 6, к. 7, лит. А	В	13,2
«Сенатор» на Большой Морской	Большая Морская ул., 15	А	3,9

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

На рынке класса В отмечается тенденция к снижению доли вакантных площадей, которая уменьшилась на 0,6 п. п. по сравнению с итоговым показателем 2016 г. и на 3 п. п. – с показателем I полугодия 2016 г.

По итогам I полугодия 2017 г. объём чистого поглощения офисных площадей (без учёта объектов, предназначенных для продажи и для собственных нужд компаний) составил 60 тыс. м<sup>2</sup>. Нехватку предложения помещений класса А арендаторы восполняют за счёт офисов класса В. Отчасти поэтому основную часть поглощения составили объекты класса В, что связано как с выводом на рынок новых объектов, так и с наличием более широкого выбора вакантных офисных блоков.

Самый высокий уровень поглощения (33%) зафиксирован в деловом районе «Видовые набережные», что связано со сдачей в аренду площадей в новом бизнес-центре класса В Graffiti. С момента ввода в эксплуатацию арендаторы заня-

ли 68% арендопригодных площадей этого объекта. Более того, показатель поглощения по данному бизнес-центру составил 48% от суммарного значения по району «Видовые набережные». Также в этой деловой локации расположены другие офисные центры класса В, которые пользуются высоким спросом благодаря наличию крупных офисных блоков.

Объём сделок аренды за I полугодие 2017 г. насчитывает 57 тыс. м<sup>2</sup>. Это значение на 36,8 тыс. м<sup>2</sup> меньше аналогичного показателя 2016 г. Более половины сделок I полугодия пришлось на компании, работающие в сфере IT и телекоммуникаций. Доля представителей данного профиля в объёме сделок аренды увеличилась на 28% по сравнению с итогами 2016 г.

Напротив, активность на рынке аренды компаний, деятельность которых связана с компанией «Газпром», снижается по причине постепенного удовлетворения спроса в новых офисных площадях.

# РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

В структуре запросов арендаторов, поступивших в компанию Knight Frank St.Petersburg в течение I полугодия 2017 г., лидировали Московский и Центральный районы.

Стоит отметить ключевые сделки по продаже бизнес-центров, закрытые в течение полугодия: компания Raven Russia приобрела офисные объекты Kellermann Center и Premium. Также стало известно, что крупнейший российский оператор цифрового спутникового телевидения, НАО «Национальная спутниковая компания» (бренд «Триколор ТВ»), купил бизнес-центр Fort Ross общей площадью 5,2 тыс. м<sup>2</sup> с целью перевести в него головной офис.

## Коммерческие условия

По итогам I полугодия 2017 г. произошло увеличение запрашиваемых ставок аренды. Среднее пообъектное повышение составило 6% в бизнес-центрах класса А и 4% – класса В.

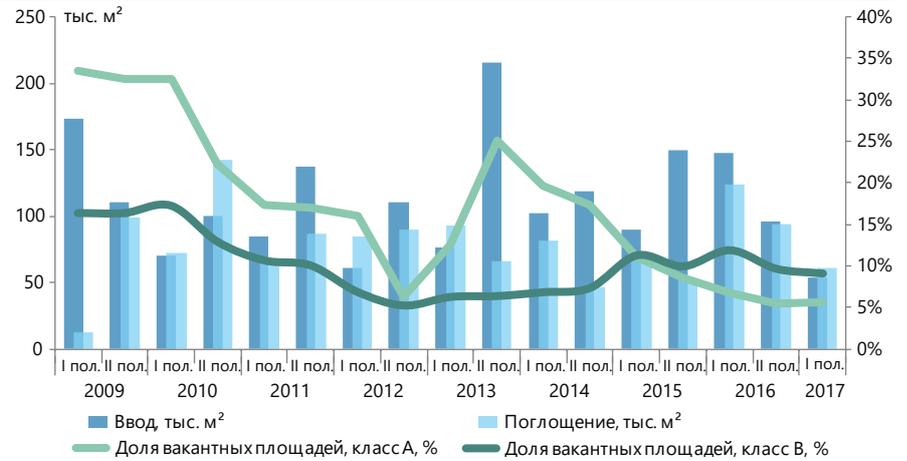
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на вакантные площади в бизнес-центрах класса А составила 1 735 руб./м<sup>2</sup>/мес., в бизнес-центрах класса В – 1 128 руб./м<sup>2</sup>/мес. (включая НДС и операционные расходы).

Средняя стоимость открытой организованной парковки в I полугодии 2017 г. составила 5 040 руб./мм./мес. и 7 784 руб./мм./мес. для закрытого паркинга. По сравнению с предыдущим полугодием средние ставки аренды машиноместа увеличились на 3% для бизнес-центров класса А и уменьшились на 8% в классе В.

## Прогноз

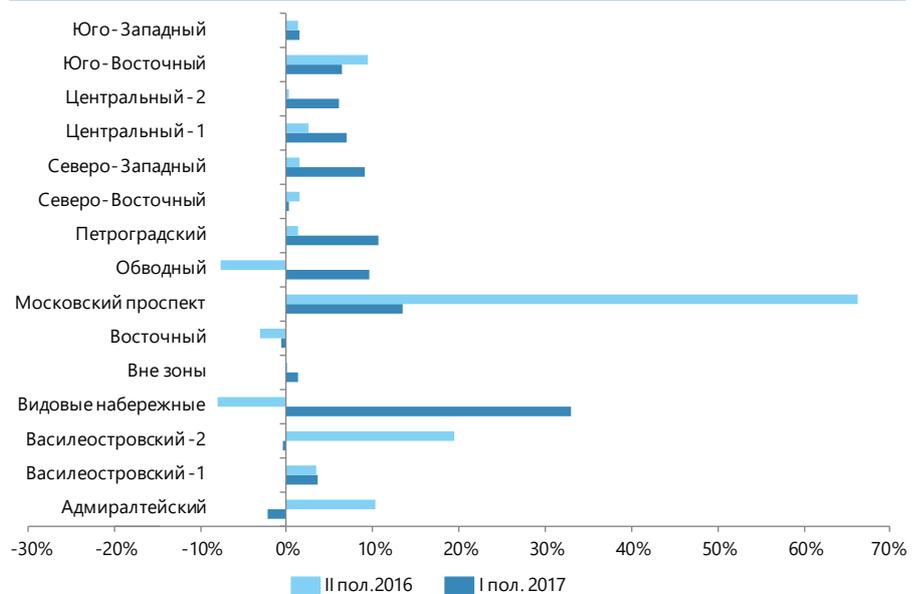
Согласно заявленным планам девелоперов, до конца 2017 г. ожидается к вводу в эксплуатацию 20 офисных центров (включая последующие очереди действующих объектов), из них 8 предназначены для собственных нужд компаний и для продажи. Если девелоперы не перенесут сроки ввода объектов на следующий год, то к концу 2017 г. рынок пополнится 145 тыс. м<sup>2</sup>. В связи с высоким спросом на качественные объекты мы не исключаем дальнейшего увеличения арендных ставок. Что касается прогнозируемого объема сделок аренды, то показатель суммы сделок аренды за I полугодие даёт основания предполагать, что рынок вряд ли сможет выйти на значения прошлого года.

### Соотношение объемов ввода нового предложения и поглощения офисных площадей



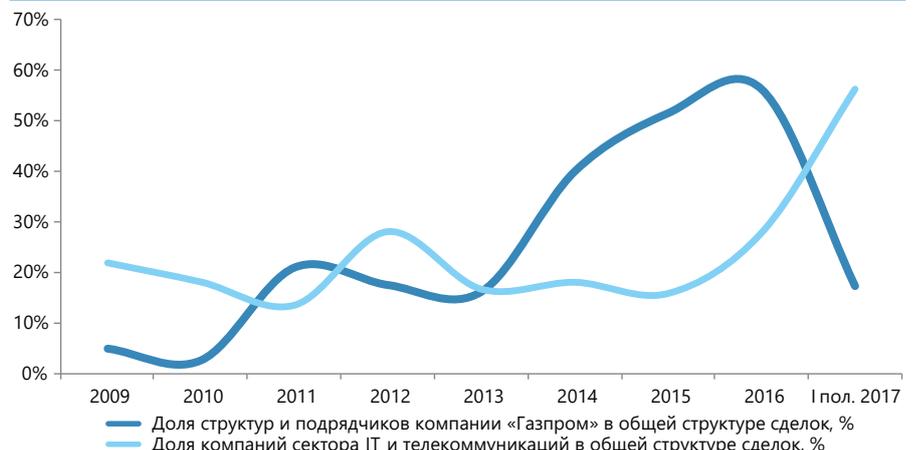
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

### Распределение объема чистого поглощения за I полугодие 2017 г. по деловым районам



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

### Доля основных арендаторов в общей структуре сделок аренды



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Сделки аренды качественных офисных помещений площадью более 2 тыс. м<sup>2</sup>, заключённые в I полугодии 2017 г.

Арендатор	Сфера деятельности	Площадь арендованного офиса, тыс. м <sup>2</sup>	Название БЦ	Деловой район
Конфиденциально	IT/Телекоммуникации	10	«МераПарк»	Московский проспект
«Петер-Сервис»	IT/Телекоммуникации	9,3	«Смоленский»	Василеостровский-2
Veeam	IT/Телекоммуникации	3,4	Graffiti	Видовые набережные
Структура компании «Газпром»	Нефть/газ/сырье	2,6	Конфиденциально	Московский проспект
Конфиденциально	IT/Телекоммуникации	2,6	«Московский 151»	Московский проспект
Biocad	Здравоохранение/ Фармацевтика	2,2	«Пассаж»	Центральный-1
Конфиденциально	IT/Телекоммуникации	2	«Ренессанс Правда»	Центральный-2

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Деловые районы Санкт-Петербурга. Основные показатели

Деловой район	Объем предложения, м <sup>2*</sup>	Объем вакантных площадей, м <sup>2</sup>	Средневзвешенная заявленная ставка аренды, класс А, руб./м <sup>2</sup> /мес.**	Средневзвешенная заявленная ставка аренды, класс В, руб./м <sup>2</sup> /мес.**
Московский проспект	461 774	3 127	1 600	1 349
Видовые набережные	338 778	39 538	1 542	1 196
Петроградский	312 049	12 965	1 757	1 318
Центральный-2	244 184	34 576	1 453	1 345
Северо-Западный	185 796	27 975	1 461	1 109
Центральный-1	166 229	29 407	2 057	1 616
Обводный	160 202	24 901	-	976
Восточный	154 227	24 338	-	1 012
Юго-Восточный	128 275	17 252	-	945
Василеостровский-1	101 940	6 841	1 392	1 220
Василеостровский-2	78 670	3 085	1 500	1 037
Адмиралтейский	78 099	3 156	1 800	1 100
Северо-Восточный	42 121	4 472	-	1 051
Юго-Западный	37 375	2 055	-	945
Вне зоны	27 483	1 140	-	866

\* Не включая бизнес-центры, предназначенные для продажи и для собственных нужд компаний

\*\* Включая НДС и операционные расходы

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Бизнес-центры с арендной площадью более 6 тыс. м<sup>2</sup>, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2017 г.

Название	Деловой район	Девелопер	Класс	Арендная площадь офисных помещений, тыс. м <sup>2</sup>
«Ренессанс бизнес-парк»	Видовые набережные	Renaissance Development	A	20,9
«Сенатор» на Чапаева (II очередь)	Петроградский	ФХК «Империя»	A	17,9
«Дом Пушкины»	Московский проспект	ОАО «Пушной Дом»	B	10
Ropomarev Center	Центральный-1	ООО «Концерн Питер»	A	8,7
«Аура»	Вне зоны	ООО «Бестъ»	A	7,7
«Ярослава Гашека»	Восточный	ООО «Автолэнд»	B	7,6
Б/н	Восточный	ООО «Синергия»	B	6,4

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

## ИССЛЕДОВАНИЯ

### Светлана Московченко

Руководитель отдела  
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Марина Пузанова

Руководитель отдела  
marina.puzanova@ru.knightfrank.com  
+7 (812) 363 2222

© Knight Frank LLP 2017 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.