

III КВАРТАЛ 2017 Г.
**РЫНОК ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**
Санкт-Петербург

Основные итоги

Суммарный ввод в эксплуатацию качественных офисных площадей в III квартале 2017 г. составил более 50 тыс. м².

Объём сделок аренды составил около 36 тыс. м² офисных площадей.

Холдинг «Империя» (сеть бизнес-центров «Сенатор») пополнил свою сеть офисной недвижимости объектом на наб. Мойки, 36.

Основные показатели. Динамика

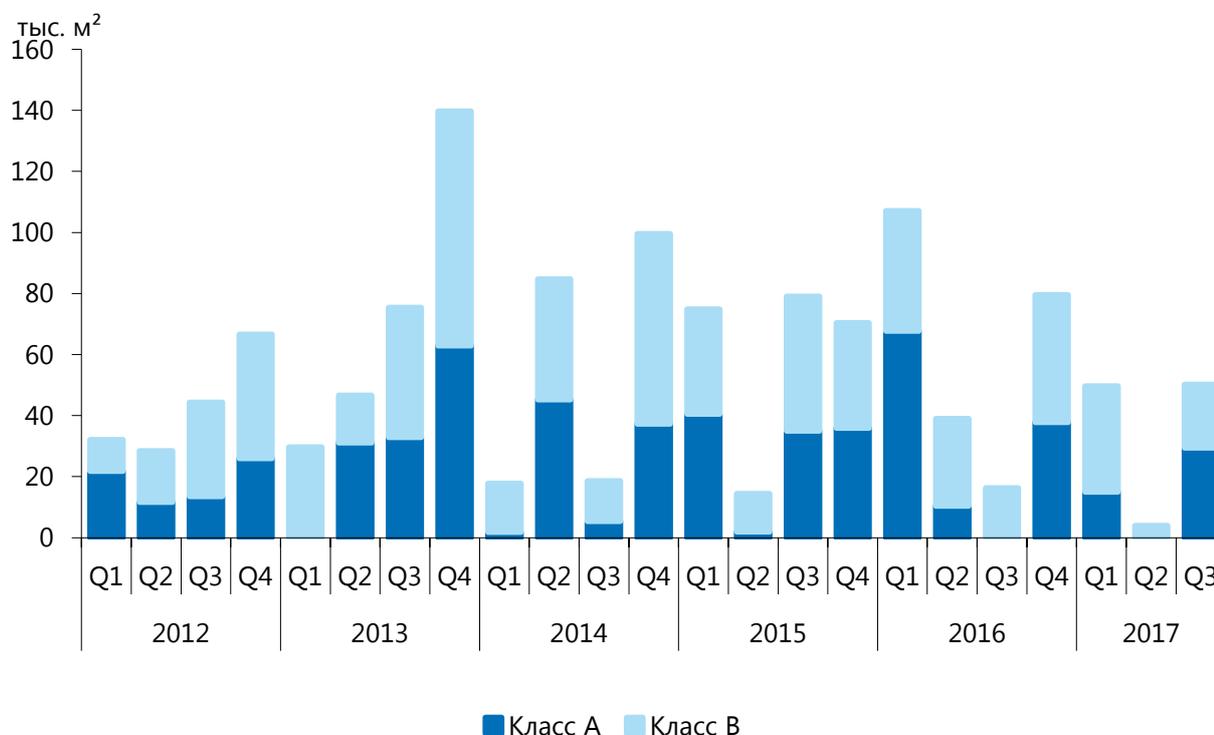
	Класс А	Класс В
Суммарная арендопригодная площадь, тыс. м ²	3 003	
в том числе, тыс. м ²	992	2 011
Изменения в сравнении с II кварталом 2017 г., %	↑ 3%	↑ 1%
Введено в эксплуатацию в III квартале 2017 г., тыс. м ²	50	
в том числе, тыс. м ²	29	21

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Предложение

По итогам III квартала 2017 г. суммарная площадь качественных офисных помещений в Санкт-Петербурге составила 3 003 тыс. м². В течение квартала было введено в эксплуатацию четыре бизнес-центра, объём введенных офисных площадей составил более 50 тыс. м², при этом все объекты предназначены для сдачи в аренду.

Динамика ввода качественных офисных площадей в эксплуатацию, м²



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Бизнес-центры, введённые в эксплуатацию в III квартале 2017 г.

Название	Адрес	Класс	Деловой район	Арендная площадь офисных помещений, тыс. м ²
Renaissance Business Park	Смолячкова ул., 6, к. 1, стр. 1	А	Видовые набережные	20,9
Reforma	Стародеревенская ул., 11, к. 2, лит. А	В	Северо-Западный	14,4
Ponomarev Center	Малая Морская ул., 18, стр.1	А	Центральный-1	8,5
Б/н	Октябрьская наб., 10, к. 1, стр. 1	В	Восточный	6,4

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

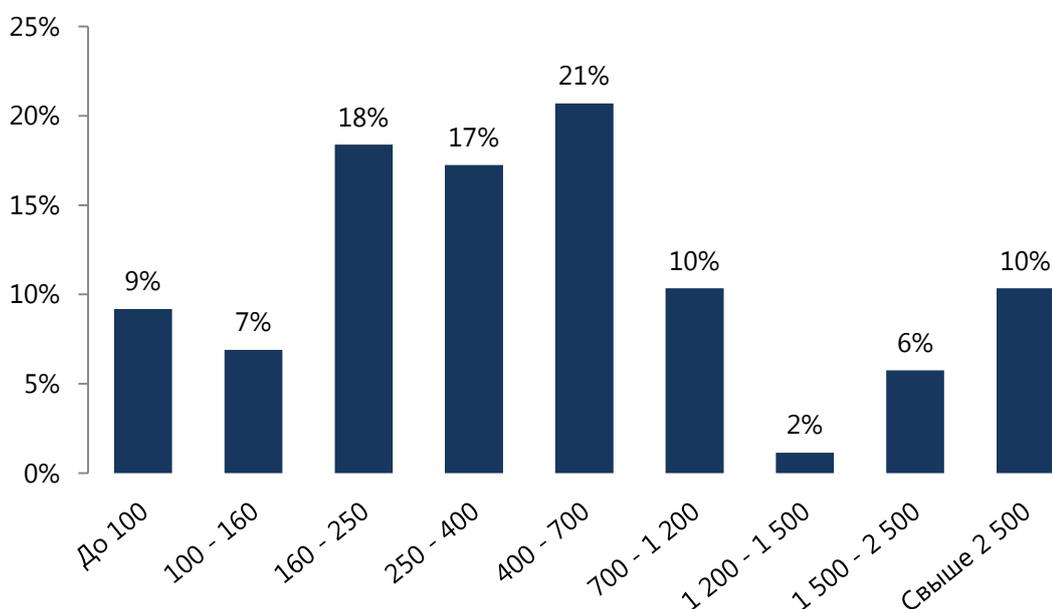
Спрос

III квартал текущего года характеризовался увеличением активности арендаторов по сравнению с результатами первой половины 2017 г. – суммарный объём сделок аренды по итогам квартала составил 36 тыс. м² офисных площадей, что в среднем на 28% больше, чем показатели I и II кварталов 2017 г.

Стоит отметить, что более 50% сделок аренды на рынке совершаются с площадями до 400 м². Однако по сравнению с итоговым показателем 2016 г., за период с I по III квартал 2017 г. заметно возобновление интереса арендаторов к крупным офисным блокам от 400 до 1200 м², что выразилось в 9%-ом росте количества сделок в данной категории площадей. При этом спрос на крупные офисные блоки удовлетворить сложнее ввиду дефицита подобного предложения на рынке.

В структуре сделок III квартала 2017 г. одним из лидеров стал деловой район «Центральный-2», однако в сумме всех сделок аренды за период с I квартала по III квартал 2017 г. первенство принадлежит «Московскому проспекту». В III квартале 2017 г. наиболее активными арендаторами по-прежнему являлись компании IT и телекоммуникационного профиля.

Структура сделок аренды по площади арендованных офисных помещений, I-III квартал 2017 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

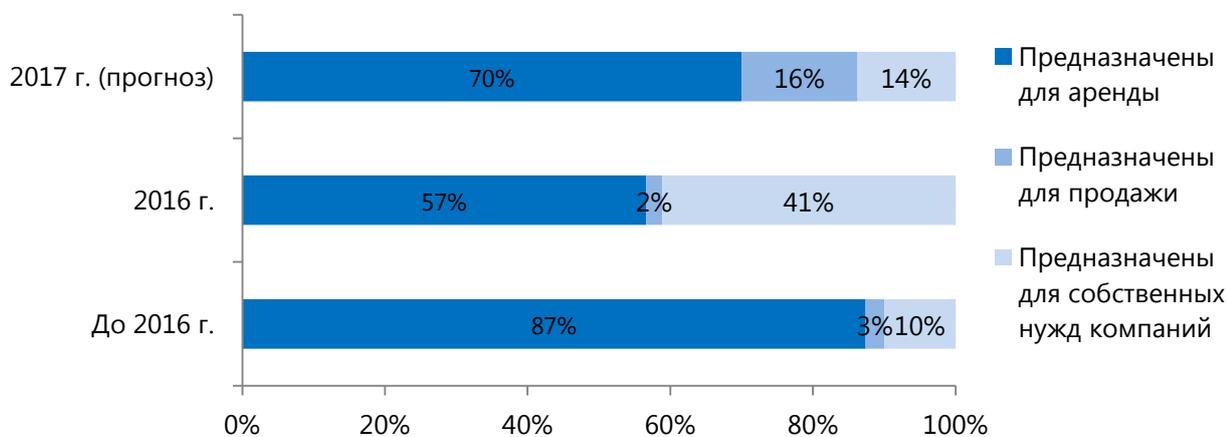
- ❖ Из числа крупных сделок продажи, закрытых в течение квартала, стоит отметить сделку по покупке бизнес-центра «Северная столица» общей офисной площадью 16 тыс. м². ФХК «Империя» приобрёл бизнес-центр у «Балтийского Банка» и переименовал его по месту нахождения по аналогии с другими тридцатью объектами сети «Сенатор».
- ❖ Событием квартала стала новость о переезде 18-и комитетов и учреждений Смольного в деловой квартал «Невская Ратуша», где девелопером выступил «ВТБ Девелопмент». Начало переезда запланировано на осень текущего года. Офисные помещения, которые освободятся в результате смены локации, планируется реализовать на торгах.

Прогноз

На данный момент на стадии строительства находится 14 высококачественных бизнес-центров, ввод в эксплуатацию которых заявлен девелоперами до конца 2017 г. (включая последующие очереди действующих объектов), из них 5 предназначены для собственных нужд компаний и для продажи. Суммарно на свободный рынок запланировано поступление около 57 тыс. м² арендопригодных офисных площадей, при этом мы не исключаем переноса сроков на 2018 г. для ряда проектов. Заметным отличием

распределения офисных площадей в 2017 г. станет сравнительно большая доля предназначенных для продажи офисных блоков и бизнес-центров, составляющая 16% общего годового ввода.

Распределение предложения офисной недвижимости



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017