



# III КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Санкт-Петербург

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Ситуация на рынке качественной офисной недвижимости демонстрирует стабильность.
- В третьем квартале 2014 г. прирост качественной офисной недвижимости составил 1%. По официальным данным, введено в эксплуатацию 17 тыс. м<sup>2</sup> качественных офисных площадей.
- Наблюдалось снижение доли вакантных площадей в бизнес-центрах класса А на 1,3 п.п. Вакансия по итогам квартала составила 17%.
- Доля вакантных площадей в бизнес-центрах класса В не изменилась и равна 8%.
- За первые три квартала 2014 г. суммарное поглощение составило 116 тыс. м<sup>2</sup>, что сопоставимос суммарным показателем за первые три квартала 2013 г.
- Средние ставки аренды в рублевом исчислении не изменились. Произошла небольшая корректировка за прошедший квартал вниз на 5% в сегменте офисных центров класса А. Изменения среднего показателя в сегменте бизнес-центров класса В не произошло.

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



**Марина Пузанова,**  
Руководитель Отдела  
офисной недвижимости,  
Knight Frank  
St. Petersburg

«Третий квартал с традиционно длительным периодом отпусков для офисного рынка был стабильным. На фоне небольшого официального ввода новых площадей ставки аренды практически не менялись, а проекты, введенные в предыдущие периоды, смогли улучшить свои показатели по заполняемости.

Экономическая и политическая ситуация оказали влияние на поведение арендаторов – при построении долгосрочной стратегии они не готовы брать на себя финансовые обязательства в перспективе далее чем три года, предлагая собственникам пересматривать условия аренды с оглядкой на состояние рынка.

Из положительных тенденций продолжались переезды в более качественные проекты из устаревших зданий. Хотя большинство таких переездов происходит с сохранением бюджета на аренду – либо за счет оптимизации занимаемой площади, либо в результате получения привлекательных условий от арендодателей в новой локации.

Рост курса валют по отношению к рублю еще больше сократил количество контрактов, заключаемых в иностранной валюте. И даже если такие контракты появляются, в них обозначен «коридор» – верхняя и нижняя граница курса, применяемая при расчетах.

По-прежнему самые популярные объекты для клиентов – это решения «под ключ», где у арендаторов отсутствуют первоначальные инвестиции в отделку и дооборудование помещений. И арендодатели все чаще предлагают такие решения, при этом обеспечивая бесплатный сервис – помогают клиентам составлять технические задания, делают своими силами планировку, а затем и производят СМР».

### Основные показатели. Динамика\*

Показатель	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	2 141,9	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	728,9	1 413
Изменения с конца первого полугодия 2014 г., %	+1 ▲	+1 ▲
Введено в эксплуатацию в III квартале 2014 г., тыс. м <sup>2</sup>	17	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	5,4	11,6
Доля свободных площадей на конец III квартала 2014 г., %	17	8
Изменения с конца первого полугодия 2014 г., п. п.	-1,3 ▼	-0,1 ▼
Запрашиваемые арендные ставки в функционирующих бизнес-центрах*, \$/м <sup>2</sup> /год	265–800	174–590
Изменения средних арендных ставок в функционирующих бизнес-центрах с первого полугодия 2014 г., %	-14,1 ▼	-9,7 ▼
Запрашиваемые арендные ставки в строящихся бизнес-центрах*, \$/м <sup>2</sup> /год	402–685	232–368

\* не включая НДС (18%), с учетом операционных расходов 1 USD = 37,95 руб.  
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014



### Ключевые события

- Произошла продажа бизнес-центра класса А «Трубецкой», расположенного в центральном районе Санкт-Петербурга. Покупателем бизнес-центра является УК «Флагман», продавец – компания FORTGROUP.
- Состоялась очередная сделка по аренде бизнес-центра девелоперской компании GHP Group. Бизнес-центр Trinity Place до момента официального ввода в эксплуатацию полностью заполнен.
- Официальный ввод в эксплуатацию бизнес-центра класса А «Сенатор» на Большой Пушкарской улице. Девелопер проекта – холдинг «Империya».



**Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в III квартале 2014 г.**

Название	Адрес	Район	Класс	Общая офисная площадь, тыс. м <sup>2</sup>	Арендопригодная площадь офисных помещений, тыс. м <sup>2</sup>
Сенатор (Пушкарская)	Большая Пушкарская ул., 22 лит А	Петроградский	А	8,6	5,4
Административно-офисное здание	Стачек пр., 59 лит. В	Кировский	В	8,0	6,0
Б/н	17-я линия В.О., участок 19	Василеостровский	В	7,5	5,6

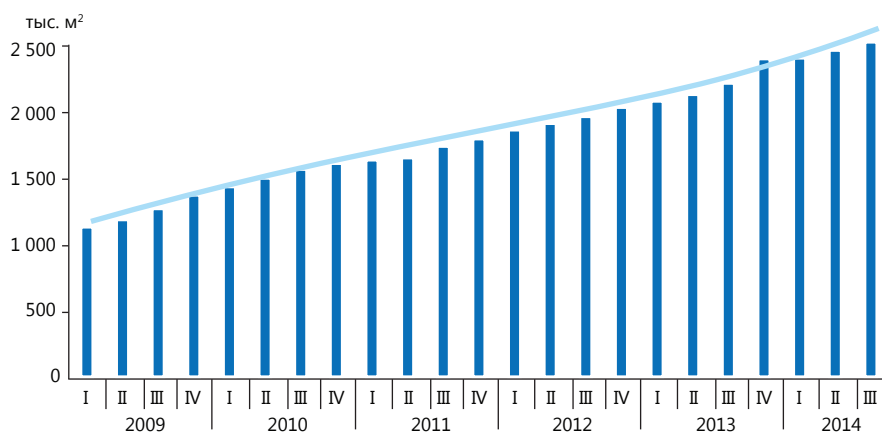
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

## Предложение

В августе 2014 г. президент РФ В. В. Путин подписал Указ «О применении отдельных специальных экономических мер в целях обеспечения безопасности Российской Федерации», запрещающий ввоз сельскохозяйственной продукции и продовольствия из стран, которые ввели санкции против России. Большинство торговых операторов пересмотрели ассортимент своих магазинов, заменив товары, произведенные в США или странах Евросоюза, отечественными аналогами или продуктами, экспортируемыми из тех стран, на которые не было наложено эмбарго.

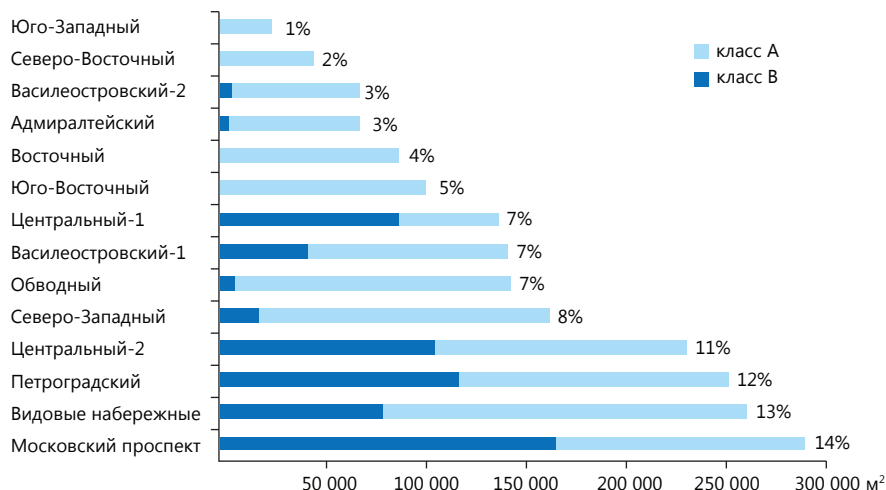
Более половины офисных площадей Санкт-Петербурга сосредоточено в центральных и прилегающих к ним районах: «Московский проспект», «Видовые набережные», «Петроградский» и «Центральный-2».

### Динамика суммарной арендуемой площади в качественных (класса А и В) бизнес-центрах Санкт-Петербурга, I кв. 2009 – III кв. 2014 гг.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

### Динамика суммарной арендуемой площади в качественных (класса А и В) бизнес-центрах Санкт-Петербурга, I кв. 2009 – III кв. 2014 гг.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014



# III КВАРТАЛ 2014 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

## Спрос

В третьем квартале 2014 г. наблюдалось небольшое сокращение доли вакантных площадей в бизнес-центрах класса А в результате ряда крупных сделок, а также незначительного прироста новых офисных площадей. По итогам прошедшего квартала доля вакантных площадей равна 17%. Сокращение в сравнении с первым полугодием составило 1,3 процентных пункта.

В сегменте офисных центров класса В вакансия стабильна, произошло малозначительное увеличение на 0,1 процентных пункта. Доля вакантных площадей равна 8%.

За первые три квартала рынок поглотил 116 тыс. м<sup>2</sup> качественных офисных площадей, что сопоставимо с показателем первых трех кварталов 2013 г. – 128 тыс. м<sup>2</sup>. Суммарная площадь всех арендованных площадей

в бизнес-центрах класса А и В составила 123 тыс. м<sup>2</sup>. Стоит отметить, что более половины сделок по аренде – 57% – были совершены компаниями нефтегазового сектора.

## Коммерческие условия

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в функционирующих бизнес-центрах класса А на конец третьего квартала 2014 г. составила 422 \$/м<sup>2</sup>/год (включая операционные расходы и не включая НДС), в классе В – 309 \$/м<sup>2</sup>/год (включая операционные расходы и не включая НДС).

Поскольку рынок аренды офисной недвижимости в основном номинируется в национальной валюте, а в течение третьего квартала происходило резкое ослабление курса рубля, в результате было зафиксировано снижение ставок аренды в долларовом исчисле-

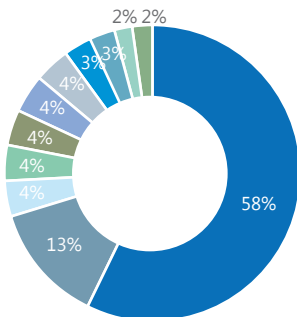
нии. Средняя ставка в классе А снизилась на 14%, в классе В – на 10%. Стоит отметить, что данный фактор не отражает рыночных изменений относительно коммерческих условий арендных ставок.

## Прогноз

Мы ожидаем, что до конца 2014 г. будет введено в эксплуатацию около 120 тыс. м<sup>2</sup> качественных офисных площадей. При столь значительном вводе качественной офисной недвижимости существенного роста ставок аренды в новых современных бизнес-центрах не прогнозируется.

Прогнозируемый объем поглощения в совокупности с ожидаемым вводом в эксплуатацию новых офисных центров приведет к росту доли вакантных площадей в целом по рынку на 2–3 п.п.

## Распределение арендованных площадей в качественных бизнес-центрах по профилю арендатора



- Нефть/газ/сырье
- ИТ/Телекоммуникации
- Строительство/Девелопмент/Инжиниринг
- Промышленность
- Банки и финансовые компании
- Поставщики, дистрибьюторы/Торговля
- Здоровье и красота/Туризм
- Логистика
- Образование/НИИ
- Государственные органы/Консульства
- Прочее

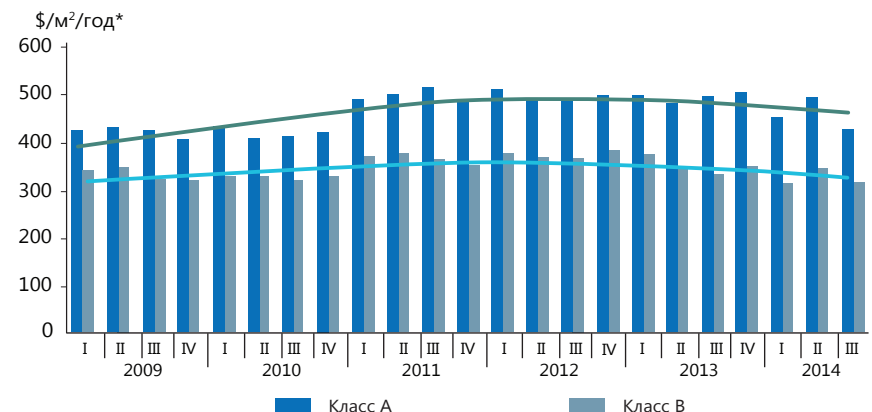
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

## Динамика изменения показателей суммарных свободных площадей и доли вакантных площадей в бизнес-центрах классов А и В, I квартал 2009 г. – II квартал 2014 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

## Динамика изменения арендных ставок на офисные помещения классов А и В за III квартал 2009 г. – III квартал 2014 г.

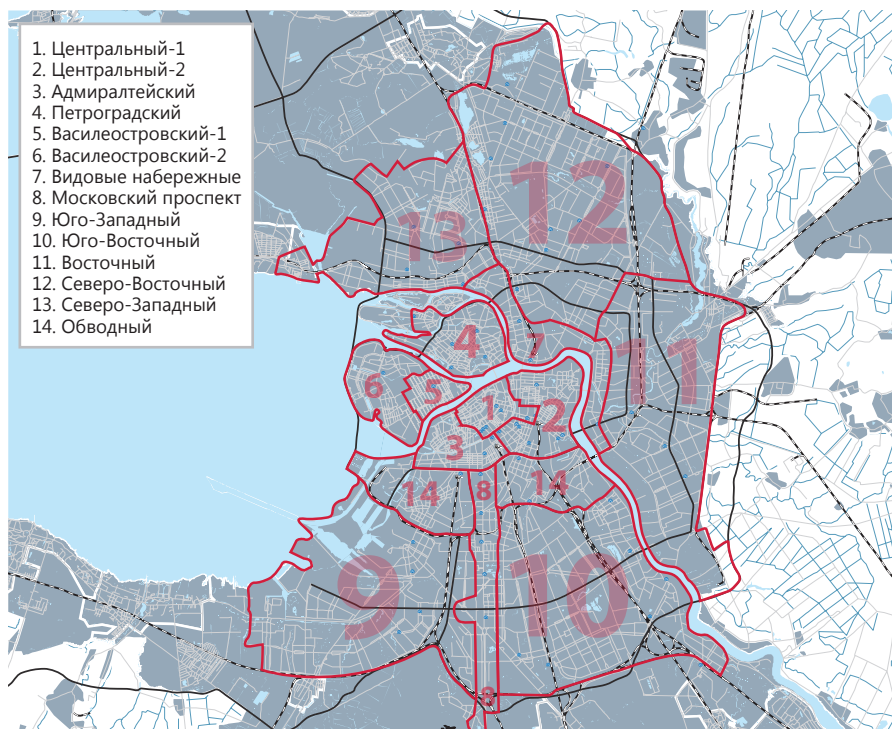


\* не включая НДС, вкл. операционные расходы  
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

Деловой район	Вакансия
Московский проспект	26%
Центральный-2	20%
Видовые набережные	14%
Петроградский	6%
Адмиралтейский	6%
Центральный-1	5%
Обводный	4%
Северо-Западный	4%
Восточный	3%
Юго-Западный	3%
Юго-Восточный	3%
Василеостровский-1	3%
Василеостровский-2	1%
Северо-Восточный	1%

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

### Карта деловых районов Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

### Наиболее значимые бизнес-центры, ожидаемые к выходу на рынок до конца 2015 г. (площадью более 5 тыс. м<sup>2</sup>)

Название	Адрес	Класс	Год ввода заявленный	Арендопригодная площадь офисных помещений, тыс. м <sup>2</sup>
Trinity Place	Адмирала Лазарева наб., 22	A	2014	27 000
Фландрия	Ташкентская ул., уч. 1	A	2014	24 400
Конгрессно-выставочный центр «Экспофорум»	Шушары, Петербургское ш.	A	2014	20 000
Б/Н	Варшавская ул., уч. 1	A	2015	21 700
Цеппелин	Стартовая ул., 6	A	2015	12 265
Сенатор	Московский пр., 60/129, лит. А, Б	A	2014	9 500
Пассаж/Итальянская, 17	Итальянская ул., 17, лит. А	A	2014	7 000
Сенатор	Кропоткина ул., 1	A	2014	6 700
Gardner Центр	Большой Сампсониевский пр., 28	B	2015	21 200
Golden Tulip Hospitality Group	Киевская ул., 5, корп. 3	B	2015	17 000
Виктория Плаза	Победы площадь, 2, лит. А	B	2014	15 000
Луч	Металлистов пр., 7	B	2014	13 300
Маркс	Измайловский пр., 29	B	2014	11 400
Лахта	Оптиков ул., 4, лит. К	B	2015	10 300
Мельник	Мельничная ул., 10, лит. К	B	2015	10 000
Б/н	Софийская ул., 8, корп. 1, лит. А.	B	2015	9 825
СОВА	Маршала Тухачевского ул., 22	B	2014	9 000
Б/н	Кушелевская дорога, уч. 1	B	2015	8 880
Формида	Уткин пр., уч. 1	B	2014	7 940
Н2О	Химиков ул., 28	B	2014	6 850
На Царскосельских холмах	Шушары пос., Пулковское шоссе	B	2014	6 125

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2014

**Европа**

Австрия  
Бельгия  
Великобритания  
Германия  
Ирландия  
Испания  
Италия  
Монако  
Нидерланды  
Польша  
Португалия  
Россия  
Румыния  
Украина  
Франция  
Чешская республика  
Швейцария

**Африка**

Ботсвана  
Замбия  
Зимбабве  
Кения  
Малави  
Нигерия  
Танзания  
Уганда  
Южная Африка

**Ближний Восток**

Бахрейн  
ОАЭ

**Азия и Тихоокеанский регион**

Австралия  
Вьетнам  
Индия  
Индонезия  
Камбоджа  
Китай  
Малайзия  
Новая Зеландия  
Сингапур  
Тайланд  
Южная Корея

**Америка и Канада**

Бермудские острова  
Канада  
Карибские острова  
США

**Инвестиции и продажи**

**Николай Пашков**  
Генеральный директор  
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com

**Международные инвестиции**

**Хайко Давидс**  
Партнер  
heiko.davids@ru.knightfrank.com

**Управление недвижимостью**

**Дмитрий Атопшев**  
Партнер, Директор  
dmitry.atopshev@ru.knightfrank.com

**Управление проектами**

**Андрей Закревский**  
Партнер  
andrew.zakrewsky@ru.knightfrank.com

**Офисная недвижимость**

**Марина Пузанова**  
Руководитель отдела  
marina.puzanova@ru.knightfrank.com

**Складская недвижимость**

**Михаил Тюнин**  
Руководитель отдела  
mikhail.tyunin@ru.knightfrank.com

**Торговая недвижимость**

**Сергей Гипш**  
Партнер, Директор, Россия и СНГ  
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com

**Жилая недвижимость**

**Екатерина Немченко**  
Директор департамента  
ekaterina.nemchenko@ru.knightfrank.com

**Стратегический консалтинг**

**Игорь Кокорев**  
Руководитель отдела  
igor.kokorev@ru.knightfrank.com

**Оценка недвижимости**

**Светлана Шалаева**  
Руководитель отдела  
svetlana.shalaeva@ru.knightfrank.com

**Маркетинг и PR**

**Галина Черкашина**  
Директор по маркетингу  
galina.cherkashina@ru.knightfrank.com

**Исследования рынка**

**Тамара Попова**  
Руководитель отдела  
tamara.popova@ru.knightfrank.com

Основанная в Лондоне более века назад компания Knight Frank является признанным лидером на международном рынке недвижимости. Вместе со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, Knight Frank располагает сетью из более чем 370 офисов в 48 странах мира и насчитывает 13 700 специалистов.

Вот уже 117 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 17 лет работы в России Knight Frank стала одной из ведущих компаний на рынках офисной, складской, торговой и жилой недвижимости. Только в России нашими услугами воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**

191025,  
ул. Маяковского, д. 3Б  
БЦ Alia Tempora  
Тел.: +7 (812) 363 2222  
Факс: +7 (812) 363 2223

**МОСКВА**

115054,  
ул. Валовая, д. 26  
БЦ Lighthouse  
Тел.: +7 (495) 981 0000  
Факс: +7 (495) 981 0011

**© Knight Frank 2014**

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.