

I КВАРТАЛ 2017 Г.

# РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург

## Основные выводы

Суммарный ввод в эксплуатацию качественных офисных площадей в I квартале 2017 г. составил 51 тыс. м<sup>2</sup>.

Объем сделок аренды составил около 21 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей.

Объем сделок продажи офисных центров превысил 64 тыс. м<sup>2</sup>.

## Основные показатели. Динамика

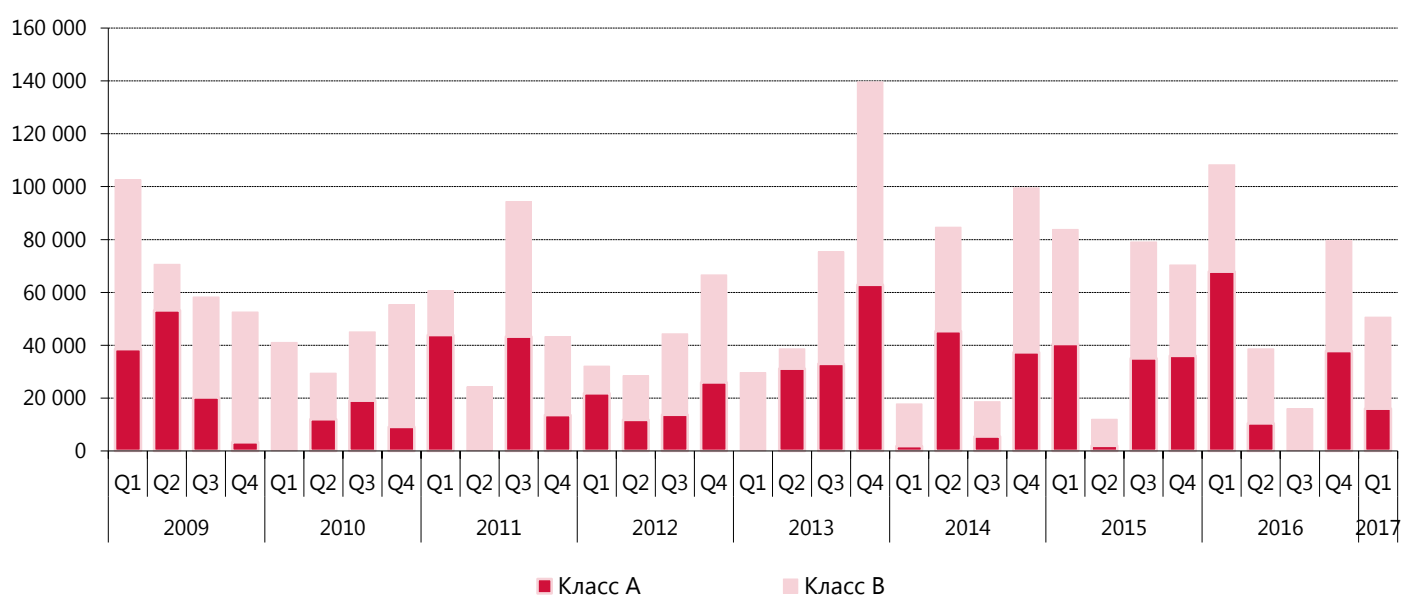
	Класс А	Класс В
Суммарная арендная площадь, тыс. м <sup>2</sup>	2 948	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	962	1 986
Изменения в сравнении с IV кварталом 2016 г., %	↑ 2%	↑ 2%
Введено в эксплуатацию в I квартале 2017 г., тыс. м <sup>2</sup>	51	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	16	35

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

## Предложение

По итогам I квартала 2017 г. суммарная площадь качественных офисных помещений в Санкт-Петербурге составила 2 948 тыс. м<sup>2</sup>. В течение квартала было введено в эксплуатацию восемь бизнес-центров, объем введенных офисных площадей составил 51 тыс. м<sup>2</sup>, из них для рынка аренды предназначено 49 тыс. м<sup>2</sup>.

### Динамика ввода качественных офисных площадей в эксплуатацию, м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

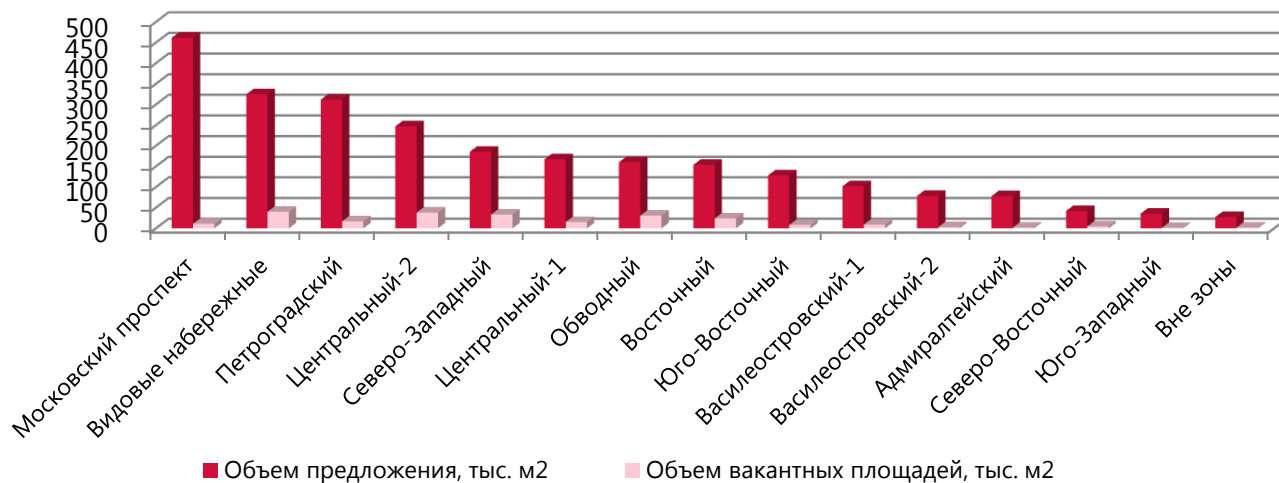
### Бизнес-центры арендной площадью более 4 тыс. м<sup>2</sup>, введенные в эксплуатацию в I квартале 2017 г.

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 Большая Морская»	Большая Морская ул., 15	А	4,8

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Максимальный объем офисных площадей, предназначенных для аренды, на текущий момент сконцентрирован в деловом районе «Московский проспект», при этом объем вакантных площадей в данной локации минимален.

## Распределение суммарной офисной площади и объема вакантных площадей по деловым районам Санкт-Петербурга\*



\*Не включая объекты, предназначенные для собственных нужд компаний и для продажи.

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

## Спрос

Первый квартал текущего года характеризовался невысокой активностью арендаторов – суммарный объем сделок аренды составил около 21 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей. Спрос формировался в основном за счет компаний, оперирующих в сфере ИТ и Телекоммуникаций, - их доля в общем объеме сделок I квартала составила 44%. Представители данного профиля уже традиционно являются одними из основных арендаторов, чья доля в общем годовом объеме сделок аренды остается стабильной на протяжении трех лет и составляет около 20%.

В структуре сделок I квартала лидировал Василеостровский район – по причине неблагоприятной транспортной доступности годом ранее в локации присутствовали вакантные площади, на данный момент интересные арендаторам.

## Распределение арендованных офисных площадей в зависимости делового района, I квартал 2017 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

В структуре запросов арендаторов, поступивших в компанию Knight Frank St.Petersburg в течение квартала, среди значимых факторов выбора офиса отмечались локация бизнес-центра, наличие организованной парковки, а также удобная пешеходная доступность станций метрополитена. При этом средней арендной ставкой качественного офиса, на которую рассчитывали потенциальные арендаторы, являлось значение 1 240 руб./м<sup>2</sup>/мес.

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

Арендатор	Сфера деятельности	Площадь арендованного офиса, тыс. м <sup>2</sup>	БЦ	Деловой район
"Петер-Сервис"	IT / Телекоммуникации	9,3	"Смоленский"	Василеостровский-2
Структура компании "Газпром"	Нефть / газ / сырье	2,6	Confidential	Московский проспект
Biocad	Здравоохранение / Фармацевтика	2,2	"Пассаж"	Центральный-1

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Стоит отметить крупные сделки по продаже бизнес-центров, закрытые в течение квартала:

- ❖ Компания Raven Russia приобрела офисные объекты Kellermann Center и Premium суммарной площадью более 56 тыс. м<sup>2</sup>.
- ❖ Состоялась внутрихолдинговая сделка по покупке ПАО "Газпром" офисного центра на Невском пр., 58 площадью 8 тыс. м<sup>2</sup>.

На рынке аренды существенного изменения уровня вакантных площадей в течение квартала не зафиксировано, заявленные ставки аренды в сравнении с IV кварталом 2016 г. в среднем стабильны.

## Прогноз

До конца года, согласно заявленным девелоперами планам, ожидается ко вводу в эксплуатацию 22 офисных центра (включая последующие очереди действующих объектов), из них 10 предназначены для собственных нужд компаний и для продажи. Суммарно на рынок аренды запланировано поступление около 92 тыс. м<sup>2</sup> арендных офисных площадей, при этом мы не исключаем переноса сроков на 2018 г. для ряда проектов.