

I ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ

Суммарная арендная площадь качественных бизнес-центров в Санкт-Петербурге по итогам I полугодия 2019 г. превысила 3,2 млн м².

На конец периода оставалось свободно 137 тыс. м², а средний уровень качественных вакантных площадей опустился до отметки 4,2%, сократившись на 0,5 п. п. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Объем спроса в сегменте аренды составил около 43 тыс. м² офисных площадей, где лидирующим профилем стал IT- и телекоммуникационный сектор.

Объем чистого поглощения превысил объем ввода новых площадей в 1,8 раза.



Михаил Тюнин

Заместитель генерального директора
Knight Frank St Petersburg

С приходом новых компаний в Петербург и стремительным развитием молодых компаний из IT сферы мы наблюдаем высокую деловую активность, следствием которой стал активный спрос.

Из заявленных к вводу в этом году 120 тыс. м² на арендный рынок может поступить всего около 30%. Поэтому мы ожидаем, что качественное вакантное предложение на рынке, особенно в классе А, продолжит уменьшаться.

Высокий спрос на качественные помещения подогревает интерес девелоперов и собственников к реновации своих объектов и пересмотру устаревших концепций, что способно обеспечить заполнение объектов еще на этапе строительных работ. Мы видим серьёзный вектор развития в этом направлении в перспективе 1–2 лет.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели. Динамика*

	Класс А	Класс В
Суммарная качественная офисная площадь, тыс. м ²	3 284	
в том числе, тыс. м ²	1 069	2 215
Введено в эксплуатацию в I пол. 2019 г., тыс. м ²	23,8	
в том числе, тыс. м ²	0	23,8
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м ²	137,4	
в том числе, тыс. м ²	35	102,4
Доля свободных площадей, %	3,3 ▼	4,6 ▼
Запрашиваемые арендные ставки в функционирующих бизнес-центрах, руб./м ² /мес., включая НДС и операционные расходы	1 300–2 300	700–2 100
Среднее пообъектное изменение запрашиваемой арендной ставки в функционирующих бизнес-центрах, %	0,4 ▼	0,9 ▲

* По сравнению с итогами 2018 г.

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Предложение

По итогам полугодия суммарно было введено в эксплуатацию 23,8 тыс. м² офисных площадей (GLA) в 4 качественных бизнес-центрах. Кроме того, рынок аренды пополнил комплекс зданий холдинга «Империя»,

которые находятся на Б. Морской ул., д. 20, д. 22, д. 24, д. 26, д. 30 суммарной площадью 22,8 тыс. м².

В конце полугодия дефицит предложения увеличился: на конец периода оставалось

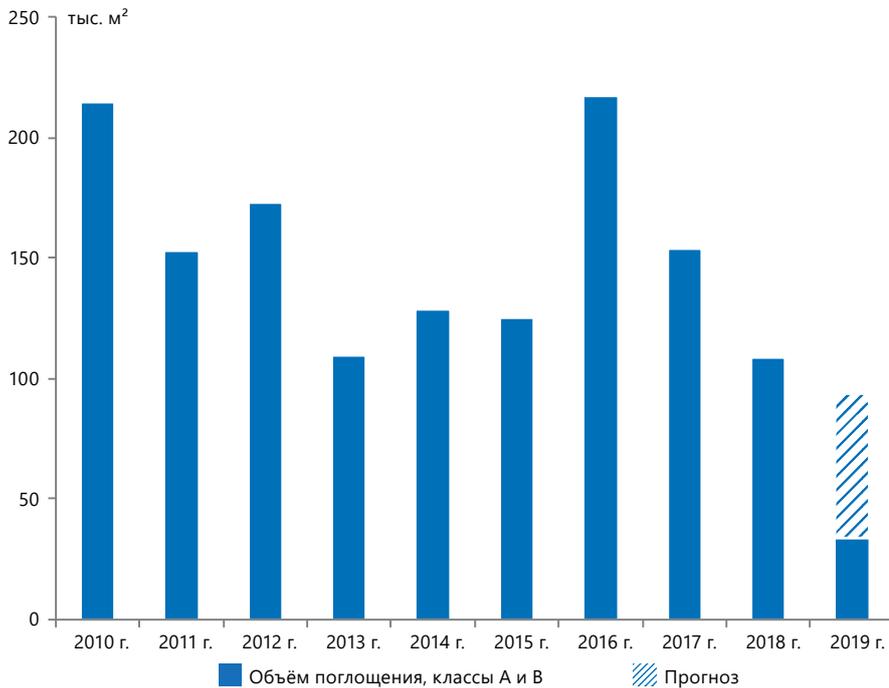
свободно 137,4 тыс. м², в результате среднего уровня вакантных площадей составил 4,2%, сократившись на 0,5 п. п. по сравнению с итогом 2018 г.

Некоторые новые офисные объекты, введённые в эксплуатацию в I полугодии 2019 г.

Название	Адрес	Деловой район	Класс	Арендопригодная площадь офисных помещений, тыс. м ²
МФК «Наличная 44»	Наличная ул., д. 44/1	Василеостровский-2	В	15,5
«Пифагор»	Каховского пер., д. 12	Василеостровский-2	В	3,6

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Динамика объема чистого поглощения по классам



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Спрос

В I полугодии 2019 г. было сдано в аренду чуть более 49 тыс. м² офисных площадей высокого класса, что на 17% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Распределение сделок по классам продемонстрировало превалирование доли аренды с объектами класса А – 54%. Основную долю в объеме сделок в размере 59% сформировали арендаторы IT- и телекоммуникационного профиля.

Динамика чистого поглощения превысила объем ввода новых площадей в 1,8 раза, составив 33,9 тыс. м². Дефицит помещений и минимальное поступление офисов на рынок аренды привели к уменьшению данного показателя, что отмечается начиная с 2018 г.

Коммерческие условия

По итогам I полугодия 2019 г. динамика изменения средневзвешенных ставок аренды была умеренной. В классе А произошло незначительное уменьшение показателя (на 0,4%), в результате чего средневзвешенная ставка аренды составила 1 951 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. В классе В показатель достиг уровня 1 190 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы, увеличившись на 1% по сравнению с концом 2018 г.

Динамика изменения уровня вакансии также не претерпела значительных изменений. В классе А уменьшение показателя составило 0,1 п. п., а в классе В – 0,7 п. п., в результате чего доля свободных помещений составила 3,3% и 4,6% соответственно.

Ключевые сделки аренды площадью более 1 тыс. м²

Арендатор	Название БЦ	Площадь арендованного офиса, тыс. м ²
«Газпром нефть шельф»	«Невский 38»	5 189
Tele2	Primum	4 181
Infobip	«Сенатор», 2-я Советская	1 836
«Скаут»	«Лакта-2»	1 030

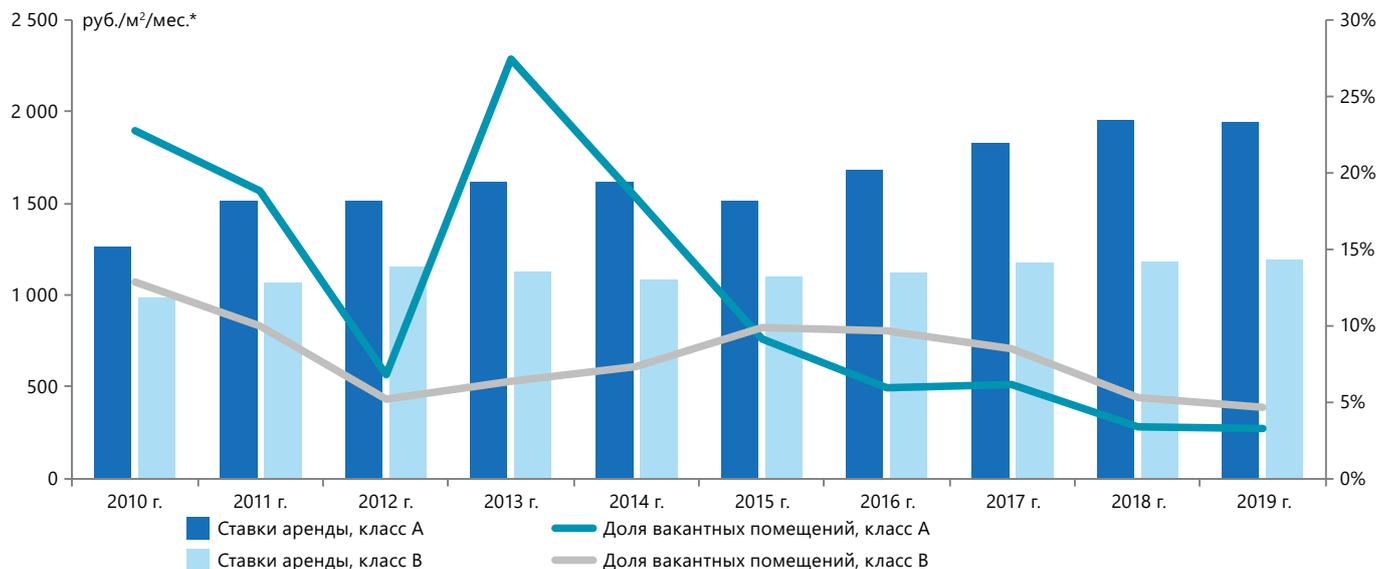
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019



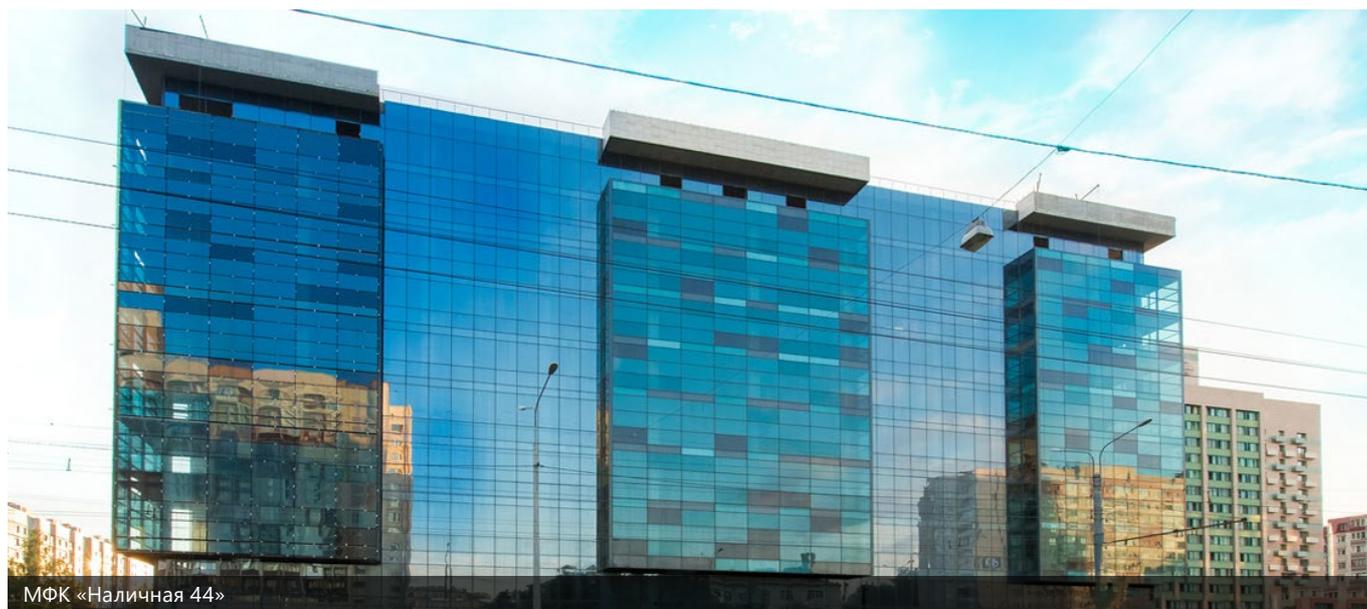
Бизнес-центр «Сенатор», Б. Морская ул., 30

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Динамика ставок аренды и уровня свободных помещений



* Включая НДС и операционные расходы
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019



Прогноз

На стадии строительства и реконструкции находится около 120 тыс. м² качественной офисной недвижимости, заявленной к вводу в эксплуатацию в 2019 г., включая бизнес-центры для собственных нужд компаний. Ввод запланированного объема офисов способен повысить уровень вакантного предложения до 5%. В связи с тем, что значительная часть объектов находится в разной степени строительной готовности и сроки некоторых из них уже неоднократно переносились, в реальности объем ввода может быть намного меньше заявленных объемов.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Светлана Московченко

Руководитель отдела
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Михаил Тюнин

Заместитель генерального директора
mikhail.tyunin@ru.knightfrank.com
+7 (812) 363 2222



© Knight Frank LLP 2019 – 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.