

2018 ГОД
РЫНОК
ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ

Суммарный ввод в эксплуатацию составил 280 тыс. м² офисных площадей — максимальное значение за последние 5 лет. Объем чистого поглощения составил 109 тыс. м².

Уровень вакантных площадей в бизнес-центрах класса А и В в 2018 г. продолжил снижение, достигнув отметки 4,7%. Свободное предложение уменьшилось в 1,5 раза по сравнению с итогом 2017 г.

Структура отраслевого спроса арендаторов изменилась в сторону уменьшения доли IT-компаний в сделках аренды и активизации других арендаторов. В среднем увеличение пообъектных ставок аренды на помещения классов А и В не превысило 1,5%.

По итогам 2018 г. состоялось несколько сделок по продаже действующих офисных зданий суммарной площадью 74 тыс. м². Объем сделок аренды составил 136 тыс. м².



Михаил Тюнин

Заместитель генерального директора,
Knight Frank St Petersburg

«В 2019 году рынок офисной недвижимости должен пополниться предложением на 120 тыс. м². Несмотря на это, мы ожидаем, что качественное вакантное предложение на рынке, особенно в классе А, продолжит уменьшаться. Вероятнее всего, это приведёт к умеренному росту ставок аренды. Высокий спрос на качественные помещения подогревает интерес профессиональных владельцев к реновации своих объектов и пересмотру устаревших концепций. Мы видим серьёзную точку роста 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	3 260	
в том числе, тыс. м ²	1 069	2 191
Введено в эксплуатацию в 2018 г., тыс. м ²	280	
в том числе, тыс. м ²	180	100
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м ²	152	
в том числе, тыс. м ²	37	115
Доля свободных площадей, %	3,4 ▼	5,3 ▼
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, %	1,4 ▲	1,5 ▲

* Сравнение с итогами 2017 г.

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Предложение

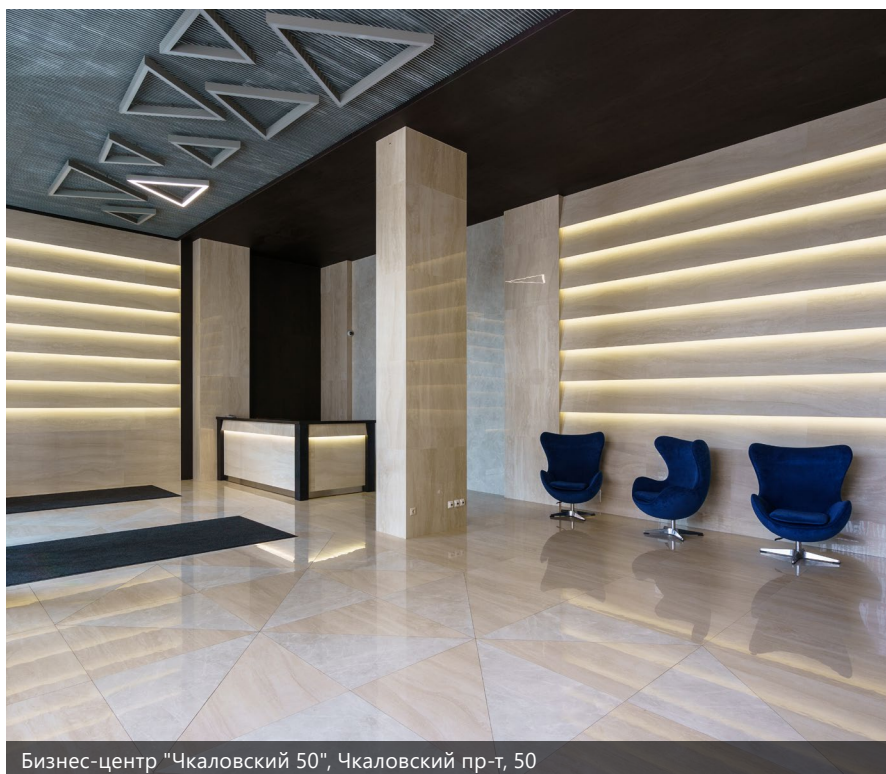
По итогам 2018 г. суммарная арендопригодная площадь качественной офисной недвижимости составила около 3,26 млн м², из них 2,6 млн м² представлены на рынке аренды. Прирост суммарного предложения составил 9,5%. Основная активность на рынке происходила во II полугодии, в течение которого завершились строительные работы сразу на нескольких крупных объектах. Суммарно было введено в эксплуатацию 280 тыс. м² арендопригодных площадей в качественных бизнес-центрах, при этом на откры-

тый рынок вышло всего 37 тыс. м², что составило 13% новых площадей.

Средняя заполняемость новых объектов к концу 2018 г. составила 71%. В двух бизнес-центрах были подписаны договоры на всю арендопригодную площадь: компания Wargaming арендовала специально реконструированный под неё корпус в комплексе «Русские самоцветы», а ритейлер «Красное & Белое» занял здание на Фермском ш., 22 под центральный офис компании в Северо-Западном федеральном округе. Кроме того, IT-компания EPAM

разместилась на 80% арендопригодных площадей в комплексе на Левашовском пр-те, 11/7.

В конце 2018 г. дефицит предложения увеличился: на конец периода оставалось свободно 152 тыс. м², а средний уровень вакантных площадей опустился до отметки 4,7%, сократившись на 3,1 п. п. по сравнению с итогом 2017 г. Структура свободного предложения не претерпела особых изменений: 24% от общего объёма свободных помещений сосредоточено в бизнес-центрах класса А.



Бизнес-центр "Чкаловский 50", Чкаловский пр-т, 50

Ключевые события

Событием года на офисном рынке Петербурга стало завершение длившегося на протяжении 6 лет строительства 1-й очереди «Лакта Центра». Открытие комплекса запланировано на 2019 г.

2018 г. ознаменовался рядом приобретенных зданий для приспособления под бизнес-центры высокого класса. Так, компания «Ростелеком» продала особняк генерала И. Ф. Тутолмина на Большой Морской ул., 28/13 компании «Приморское объединение», а комплекс зданий по адресу Большая Морская ул., 20–26 общей площадью 16,4 тыс. м² — холдингу «Империя».

В связи с истечением инвестиционного срока проектов в России британская компания GHP Group выставила на продажу бизнес-центры класса A Trinity (GLA 27 тыс. м²) и Electro (GLA 15,7 тыс. м²).

Новые офисные объекты, вышедшие на рынок аренды в 2018 г.

Название	Адрес	Деловой район	Класс	Арендопригодная площадь офисных помещений, тыс. м ²
«Левашовский»	Левашовский пр-т, 11/7	Петроградский	B	10
«Русские самоцветы» («Мебель Холл»)	Карла Фаберже пл., 8Е	Восточный	B	7
БЦ на Фермском, 22	Фермское ш., 22	Северо-Западный	B	4,9
«Дом Карла Задлера»	8-я линия В. О., 25	Василеостровский-1	B	4,4

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019



Ольга Ерина

Директор по продажам
сети бизнес-центров «Сенатор»

Как прошел 2018 г.
для вашей компании?
Чем особенно запомнился?
Какие итоги?

«Рынок офисной недвижимости не стоит на месте. С учётом крайне

мало количества новых объектов, введённых в эксплуатацию в 2018 г., мы активно занимаемся реновацией своих действующих бизнес-центров: меняем концепцию, уходим от устаревшей кабинетно-коридорной системы, производим модернизацию инженерных систем зданий, выводим на рынок качественный продукт — офисы в формате open-space с высококачественной дизайнерской отделкой. Примеры 2018 г. — Невский пр-т, д. 38; 2-я Советская ул., д. 7; ул. Жуковского, д. 63; Малый пр-т П. С., д. 87. В свете вышеперечисленного 2018 год был достаточно активным — заключены долгосрочные контракты с крупными компаниями на реновированные объекты».

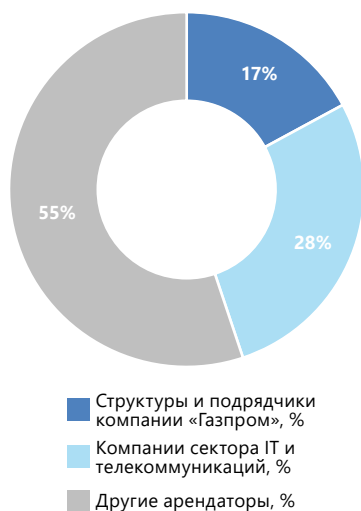
Какие яркие моменты вы можете отметить?

«Ярких моментов было множество. Крайне быстро и удачно мы сдали объект, построенный нами и введённый в эксплуатацию в ноябре 2017 г., — бизнес-центр «Сенатор» на ул. Чапаева, д. 15 общей площадью 25,3 тыс. м². В последнюю неделю 2018 г. мы дополнили наш портфель — приобрели еще четыре здания на ул. Б. Морская, д. 20–26».

Чего вы ожидаете от следующего 2019 года?

«Вывести на рынок обновлённые объекты — заключить долгосрочные контракты. Не останавливаться на достигнутом — ещё приобрести что-то интересное!»

Структура спроса по профилям арендаторов в 2018 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Спрос

В 2018 г. суммарно было сдано в аренду 136 тыс. м² офисных площадей, по сравнению с 2017 г. зафиксировано увеличение объема сделок на 13%. Основной спрос в 2018 г. был сформирован арендаторами IT- и телекоммуникационного профиля: его доля в сделках аренды вернулась на уровень 2016 г. и составила 28%, сократившись на 26 п. п. по сравнению с рекордным значением 2017 г. (в абсолютном выражении также наблюдалось сокращение арендованных IT-компаниями площадей на 41%). За счёт нескольких крупных сделок размером от 2,9 до 9,5 тыс. м² площадей доля нефтегазового сектора осталась на уровне 2017 г. и составила 18% (+1 п. п. к концу 2017 г.)

Также следует подчеркнуть, что наметившееся в I полугодии 2018 г. изменение в

структуре сделок в сторону увеличения активности арендаторов из других сфер деятельности получило продолжение: к концу 2018 г. доля других арендаторов в сделках аренды составила 55%, более чем в 2 раза превысив показатель 2017 г. Наибольший прирост доли занятых площадей по итогам 2018 г. продемонстрировали строительные и инжиниринговые компании (+ 6 п. п.), а также компании из финансовой и банковской отраслей (+ 5 п. п.). Крупнейшие сделки аренды в качественных бизнес-центрах представлены в таблице ниже.

Что касается географической структуры спроса, то в 2018 г. он распределился достаточно равномерно по сравнению с 2017 г. и три деловых района лидировали по объёму занятых площадей – «Петроградский» (19,4%), «Центральный-1» (18,7%)

Ключевые сделки аренды по основным профилям арендаторов

Арендатор	Название БЦ	Адрес БЦ	Класс БЦ	Деловой район	Площадь арендованного офиса, тыс. м ²
IT/Телекоммуникации					
ЕРАМ	«Левашовский»	Левашовский пр-т, 11/7А	В	Петроградский	7,9
«Центр речевых технологий»	Nevka	Гельсингфорсская ул., 3/11Д	В	Видовые набережные	3,2
MTS	«Сенатор»	Чапаева ул., 15	А	Петроградский	2,8
Нефть/Газ/Сырьё					
Gazprom Neft / Gazprom Neft Subdivision	«Коллегия»	Наб. р. Мойки, 74	А	Центральный-1	9,5
Gazprom Neft Subdivision	«Коллегия»	Наб. р. Мойки, 74	А	Центральный-1	7,5
«Газпром»	«Аура»	Лахтинский пр-т, 85/2А	А	Вне зоны	3,2
Другие арендаторы					
«Сбербанк»	Office L27	Львовская ул., 27А	В	Восточный	7,2
Cambridge International School	«Приморский дворец»	Мебельная ул., 11А	В	Северо-Западный	5,2
«Красное & Белое»	«Фермское 22»	Фермское ш., 22	В	Северо-Западный	4,7
NISSAN Manufacturing Rus	«Парашютная 39»	Парашютная ул., 39	В	Северо-Западный	4,1
YIT	Primium	Приморский пр-т, 54/1	А	Северо-Западный	3,1

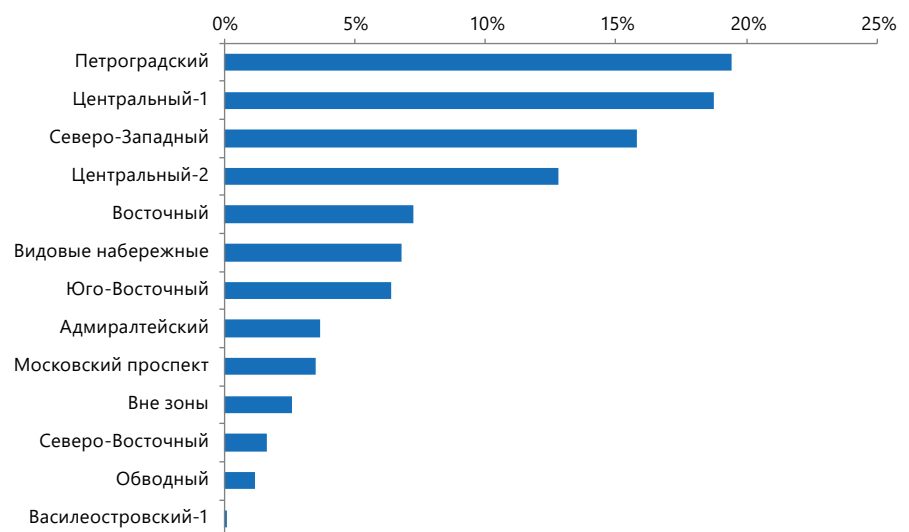
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

и «Северо-Западный» (16%). Наиболее заметный прирост доли арендованных площадей произошёл в последнем из них (+15 п. п.), при этом второй год подряд в северо-западной локации на стабильном уровне удерживался показатель доли поглощения (17% в 2017–2018 гг.). Это может свидетельствовать о том, что в Петербурге действительно постепенно начинает формироваться новая зона деловой активности. Напротив, в локации «Московский проспект» по итогам 2018 г. отмечено наибольшее уменьшение арендованных площадей (-31 п. п.) по причине сокращения интереса арендаторов к предложению

По итогам 2018 г. суммарный объём проданных офисных зданий составил 74 тыс. м². Примечательно, что было совершено несколько сделок со зданиями класса B от 1 до 4 тыс. м² для собственных нужд компаний. В инвестиционных целях были проданы более крупные объекты, крупнейшим из которых стал бизнес-центр класса A Sinor общей площадью 20 тыс. м².

Стоит отметить снижение темпов суммарного объёма чистого поглощения по итогам 2018 г., несмотря на высокий спрос у арендаторов. Вследствие дефицита помещений и минимального поступления офисов на свободный рынок в течение 2018 г. поглощено всего 109 тыс. м², что сопоставимо с итогами рынка в 2013 г. Объём реализованных площадей сократился на 29% по сравнению с концом 2017 г., при этом в основном поглощались офисы класса B (80% от суммарного объёма). Самым популярным деловым районом стал «Петроградский»: там было реализовано 23% от общего объёма чистого поглощения.

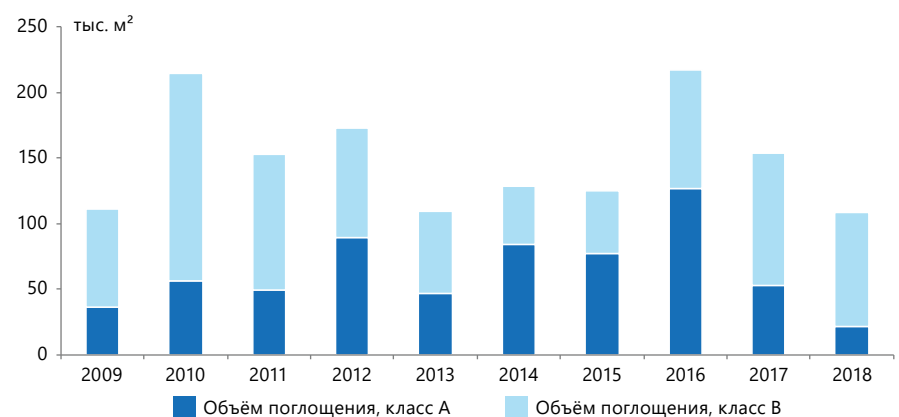
Распределение деловых районов по объёму арендованных площадей в 2018 г.*



* Без учёта конфиденциальных сделок

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Динамика объёма чистого поглощения по классам



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019



Игорь Водопьянов

Владелец
УК «Теорема»

Как прошел 2018 г. для вашей компании в офисном сегменте? Чем особенно запомнился?

«Ничего нового мы не строили. В наших существующих проектах заполняемость очень высокая, удалось поднять арендную плату».

Какие тенденции на рынке вы можете выделить? Чего вы ожидаете от офисного рынка в 2019 году?

«Сейчас в целом по рынку заполняемость у всех качественных бизнес-центров высокая, поэтому если в скором времени ещё чуть поднимутся арендные ставки или чуть упадут процентные ставки по кредитам, начнутся новые стройки. Но в целом офисный рынок довольно консервативный, поэтому в 2019 г. ситуация вряд ли существенно изменится. Единственная отрицательная тенденция, которую я наблюдаю, — это увеличение налогового бремени за счёт повышения кадастровой стоимости зданий и эффективного нало-

гового администрирования, т.е. доходность проектов будет и дальше падать».

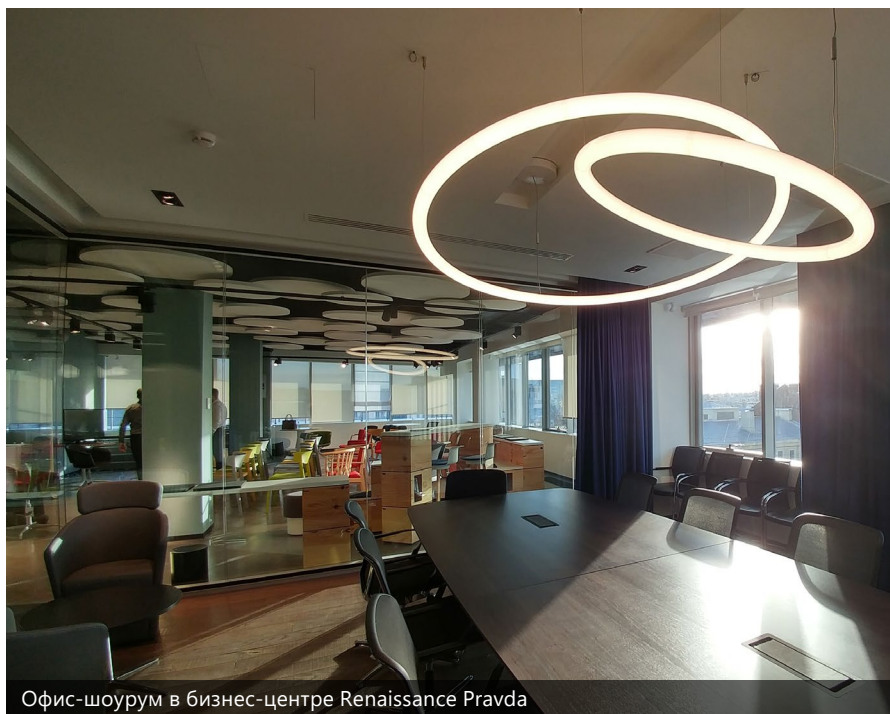
Что касается «Лакта Центра», это небольшое здание — всего 120 тыс. м². Скорее всего, в результате переезда туда сотрудников освободится пара офисных центров в Московском районе. Так как наши проекты там не представлены, то на нас это никак не повлияет».

Какие у вашей компании планы на 2019 г., есть ли какие-то новые проекты и замыслы?

«В 2019 году начинаем стройку нового офисного проекта на Свердловской набережной».

Коммерческие условия

В конце 2018 г. наблюдалась положительная динамика увеличения средневзвешенных арендных ставок: для бизнес-центров класса А данный показатель увеличился на 6,7%, для офисов класса В отмечено увеличение ставки на 0,5% по сравнению с итогами 2017 г. Если анализировать пообъектно, то годовое увеличение ставки на вакантное предложение класса А составило 1,4% и 1,5% — на помещения класса В. Средневзвешенная ставка в классе А составила 1 958 руб./м²/мес., а в классе В — 1 179 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. Следует отметить, что в отдельных случаях заявленные цены предложения на офисы класса А в премиальных локациях находились на уровне 2 700 руб./м²/мес. Средняя стоимость аренды машиноместа составила 4,9 тыс./мес. за место на открытой парковке и 8,2 тыс./мес. за место в подземном паркинге.



Офис-шоурум в бизнес-центре Renaissance Pravda



Алёна Мариничева

Директор департамента рекламы и маркетинга управляющей компании «Адамант»

«2018 г. для УК «Адамант офис» был ознаменован неплохими результатами. Несмотря на то, что в прошлом году в Санкт-Петербурге было введено около 240 тыс. м², 180 тыс. м² из которых — площади в составе «Лакта Центра», мы значительно снизили долю вакантных площадей. К примеру, бизнес-центр «Мойка, 74» был полностью сдан ПАО «Газпром», переезд которого в «Лакта Центр» начнется не скоро и будет проходить в спокойном, плавном режиме.

Соответственно, на нас, как и на других игроках рынка, данный процесс не должен существенно отразиться, ведь на высвобождающиеся площади придут новые арендаторы. Отмечу, что спрос на офисные помещения в бизнес-центрах класса А был стабильно высоким на протяжении всего прошлого года. В 2019 г. мы ожидаем, что заполняемость наших объектов будет на таком же высоком уровне, как и в предыдущие годы».

Динамика ставок и уровня свободных помещений



* Включая НДС и операционные расходы

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Прогноз

В 2019 г. тенденция уменьшения качественного вакантного предложения на рынке, в особенности офисов класса А, получит своё продолжение. На стадии строительства и реконструкции находится 16 офисных центров суммарной арендопригодной площадью 117 тыс. м² из числа предназначенных для сдачи в

аренду и заявленных к вводу в эксплуатацию в 2019 г. Если девелоперы не перенесут сроки сдачи своих проектов, то в 2019 г. ожидается выход на рынок следующих проектов преимущественно класса В: это офисный центр в составе МФК «Заневский Каскад-4», Stenbock на Лахтинском пр-те, «Лиговский 266»

и «Атлас Сити» в Московском районе и других. В перспективе 1–2 лет рынок качественных офисов также пополнится новым предложением за счёт реновации объектов класса С. В связи с тем, что девелоперы не торопятся реализовывать начатые проекты, вероятно умеренное повышение ставок аренды.

Ставки по деловым районам*

Деловой район	Объём арендопригодных площадей, м ²	Объём вакантных площадей, м ²	Средневзвешенная заявленная ставка аренды, Класс А, руб./м ² /мес.**	Средневзвешенная заявленная ставка аренды, Класс В, руб./м ² /мес.**
Московский проспект	464 155	20 185	1 819	1 253
Видовые набережные	346 823	9 070		1 216
Петроградский	341 209	11 146	1 576	1 042
Центральный-2	266 910	23 843	1 815	1 541
Северо-Западный	216 084	8 856	1 320	1 171
Центральный-1	171 907	13 281	2 543	1 964
Восточный	167 592	20 943		1 030
Обводный	167 564	22 428	1 650	1 080
Юго-Восточный	127 015	3 492		1 121
Василеостровский-1	109 430	6 104	1 130	1 180
Василеостровский-2	78 670	3 956	1 303	921
Адмиралтейский	76 589	3 432	2 000	1 064
Северо-Восточный	49 881	3 921		925
Юго-Западный	31 933	660		1 031
Вне зоны	31 283	871		1 080

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

** Включая НДС и операционные расходы

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

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.