

Обзор рынка
офисной недвижимости
Санкт-Петербурга
1 кв. 2018 г.

1 квартал 2018

NA ВЕСТИ

I квартал 2018 года

Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам 1Q 2018 г., GLA	4 400 тыс. кв. м Из них: 2 925 тыс.кв.м – классы А, В+, В 1 475 тыс.кв.м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 4Q 2017 г.	0%			
Объем по классам, GLA	1 059 тыс. кв. м	950 тыс. кв. м	916 тыс. кв. м	1 475 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию в 1Q 2018 г., GLA	0 тыс. кв. м			
Введено по классам, GLA	0 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2017 г.	-100% ↓	-100% ↓	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 1Q 2018 г.	7,7%	11,4%	6,5%	5,7%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q 2017г.	-0,4 п.п. ↓ (-4,9%)	+0,1 п.п. ↑ (+0,9%)	-1,0 п.п. ↓ (-13,3%)	0,6 п.п. ↓ (-9,5%)
Арендные ставки на конец 1Q 2018 г., руб./кв.м/ мес.	1655	1155	1020	840
Динамика арендных ставок по сравнению с 4Q 2017 г.	0,3% ↑	2,2% ↑	0%	-1,2% ↓
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	821 кв. м (с учетом класса С)			
Обеспеченность по классам (GLA) на 1 000 чел.	198 кв. м	177 кв. м	171 кв. м	275 кв. м
Динамика обеспеченности по сравнению с 4Q 2017 г.	-0,9% ↓	-0,9% ↓	-0,9% ↓	-0,9% ↓

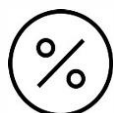
Общая ситуация на рынке



В 1 кв. 2018 г. Банк России продолжил снижение ключевой ставки – до 7,25% годовых (на 0,5 п.п).



Средний курс доллара за 1 кв.2018 г. составил 56,86 руб., снизившись за квартал на 2,7%.



Уровень инфляции в 1 квартале 2018 г. составил 0,81% против 0,97% за аналогичный период 2017 г. Годовая инфляция составила 2,4%. Целевой показатель годовой инфляции – 4%.

Общий объем рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга за отчетный период не изменился относительно конца 2017 г. и составил 4,40 млн. кв.м, из которых 2,92 млн. – качественные офисы классов А, В+, В.



I квартал 2018 года

Предложение

Объем ввода БЦ (классы А, В+, В), тыс.кв.м (GLA)



В 1 квартале 2018 г. не было введено ни одного бизнес-центра; объем рынка и структура по классам не изменились.

Всего на конец 1 квартала 2018 в сегментах А, В+, В в аренду предлагается около 250 тыс.кв.м, при этом доля класса А в структуре предложения не изменилась. Между классами В+ и В произошло перераспределение долей: рост доли класса В+ на 2 п.п. и снижение доли класса В на данную величину.

В 1 квартале анонсированы планы по продолжению нескольких проектов общественно-деловой застройки: 3 очередь «Аэропортсити» в Пулкове («Авиелен А.Г.»), 2 очередь «Невской Ратуши» («Галс Девелопмент»), 2 очередь Pulkovo Star, 2 очередь МФК «Варшавский Экспресс».

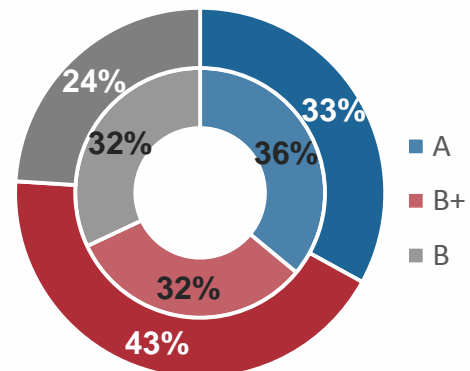
2 925
ТЫС.КВ.М

ОБЪЁМ
ПРЕДЛОЖЕНИЯ В
СЕКМЕНТАХ А, В+, В

0
ТЫС.КВ.М

ОБЪЁМ ВВОДА
ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ
1Q 2018

Структура предложения площадей в аренду по классам (А,В+,В)



Внешний круг – объем предложения в аренду
Внутренний круг – общий объем предложения

Планы по развитию сегмента

Наименование	Район	Местоположение	Площадь	Сроки	Компания
«Невская Ратуша», 2 оч.	Центральный	Новгородская ул./Дегтярный пер.	110 тыс.кв.м	н/д	ПАО «Галс Девелопмент»
«Аэропортсити» (3 БЦ в составе 3 оч.)	Московский	Пулково	55,6 тыс.кв.м	2021-2025	ЗАО «Авиелен А.Г.»
БЦ в СЭЗ «Аэрополис»	Московский	Пулково-2	35 тыс.кв.м	н/д	ООО «Аэрополис»
Pulkovo Star, 2 оч.	Московский	Пулковское ш.	18 тыс.кв.м	н/д	ГК «Стройгазмонтаж»
БЦ в составе МФК	Всеволожский ЛО	Кудрово	10 тыс.кв.м	1 оч - 2019	ГК «Стратегия рост»
Общественно-деловой центр	Василеостровский	Уральская ул, 1	н/д	н/д	ООО «Максидом»
МФК Варшавский экспресс-2	Адмиралтейский	Обводный канал	н/д	н/д	«Адамант»

Спрос

В 1 квартале 2018 г. средний уровень вакансии в бизнес-центрах классов А, В+, В продолжил снижение (четвертый квартал подряд), достигнув на конец отчетного периода 8,6% (снижение на 0,3 п.п. или 3,4%).

В классе А вакансия ежеквартально снижается в течение 3-х лет (с начала 2015 г.) Отчетный период не стал исключением – за квартал доля вакантных площадей сократилась на 0,4 п.п. (4,9%), составив 7,7% (самый низкий показатель за 5 лет).

Средний уровень вакансии для классов В+/В снизился на 0,4 п.п. и составил 9,1% на конец отчетного периода. Как и в 2017 г., сокращение происходило за счёт класса В, где вакансия снизилась на 1,0 п.п. (13,3%).

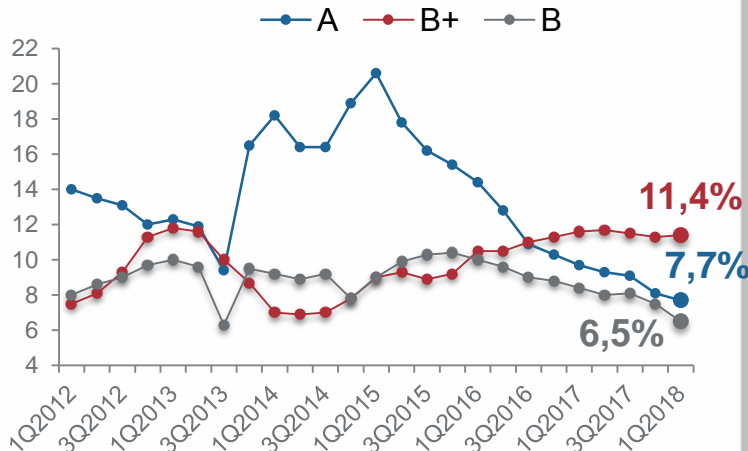
В классе В+ доля вакантных площадей по итогам квартала – 11,4%, что на 0,1 п.п. выше показателя предыдущего периода.

Уровень вакантных площадей в классе С на конец 1 квартала 2018 г. достиг показателя 5,7%, продемонстрировав положительную динамику (на 0,6 п.п. или 9,5%).

Наибольшее снижение вакансии наблюдалось в нецентральных районах – Фрунзенском и Кировском, что говорит о нехватке ликвидного предложения в центральных районах.

Из крупных сделок 1 квартала 2018 г. следует отметить аренду 7,8 тыс.кв.м в ТОЦ «Русские Самоцветы» компанией-разработчиком компьютерных игр Wargaming. В структуре сделок с крупными блоками (от 1,0 тыс.кв.м) преобладали помещения класса В+/В – более 90% (по площади).

Динамика уровня вакансии по классам,%



8,6% СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ
ВАКАНСИИ А,В+,В

0,3 п.п. СНИЖЕНИЕ
СРЕДНЕГО
УРОВНЯ
ВАКАНСИИ А,В+,В

Примеры крупных сделок по аренде в 1 кв. 2018 г.

Название БЦ	Площадь, кв. м	Класс БЦ	Арендатор	Район
Русские Самоцветы	7 800	В+	Wargaming	Красногвардейский
Пирогова, 3	2 900	В	структура UCL Holding	Адмиралтейский
Фидель	1 967	В+	ЦИАН Групп	Невский
Синоп	1 500	А	Н/д	Центральный
Полис / Polis	1 400	В+	Петербургские дороги	Фрунзенский
Преображенский двор	1350	В+	БалтТрансСервис	Центральный

Коммерческие условия

По итогам 1 квартала 2018 г. средняя арендная ставка в качественном сегменте (А, В+,В) выросла на 1% по сравнению с предыдущим периодом, достигнув значения 1180 руб./кв.м/месⁱ.

В классе А средняя арендная ставка составила 1655 руб./кв.м/мес., увеличившись на 0,3% за отчётный период.

В классе В+ отмечалась более заметная положительная динамика – рост средней арендной ставки составил 2,2% за квартал, что было обусловлено выходом на рынок новых лотов по цене выше средней. Кроме того, в большую сторону сдвинулась верхняя граница ценового диапазона.

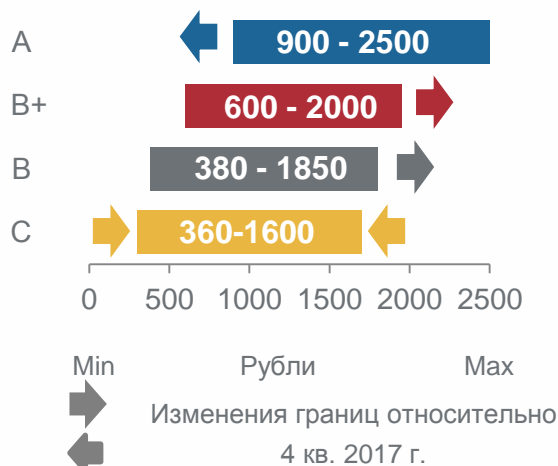
Коммерческие условия в классе В остались неизменными – 1 020 руб./кв.м/мес., верхняя граница ценового диапазона при этом незначительно сдвинулась в большую сторону.

Рост ставки в классе В+ повлиял на средневзвешенный средний показатель в классах В+/В – относительно предыдущего отчетного периода он увеличился на 1,9%, составив 1 080 руб./кв.м/мес.

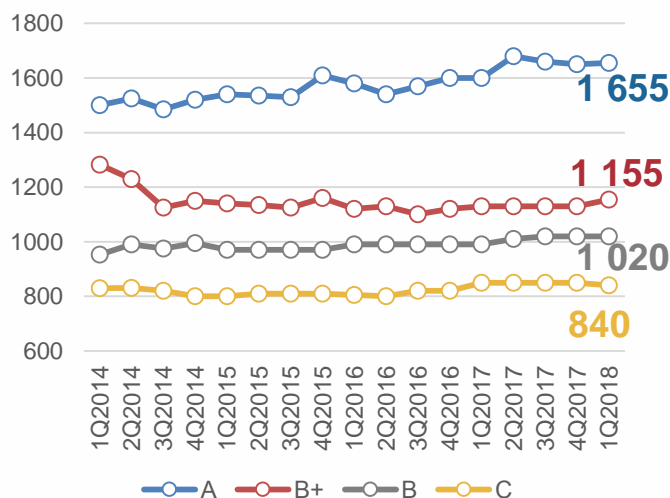
Сократилось предложение более дорогих помещений в классе С, что обусловило коррекцию ставки в меньшую сторону (на 1,2%).

В результате ценовой динамики дистанция между ставками классов В+ и А сократилась с 32% до 30%. Разница в ставках помещений класса В и В+, напротив, увеличилась на 2 п.п. – до 12%.

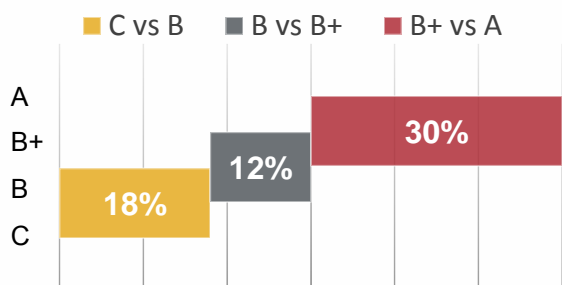
Диапазон арендных ставок, руб./кв.м/мес.



Динамика арендных ставок, руб./кв.м/мес. (с НДС и ЭР)



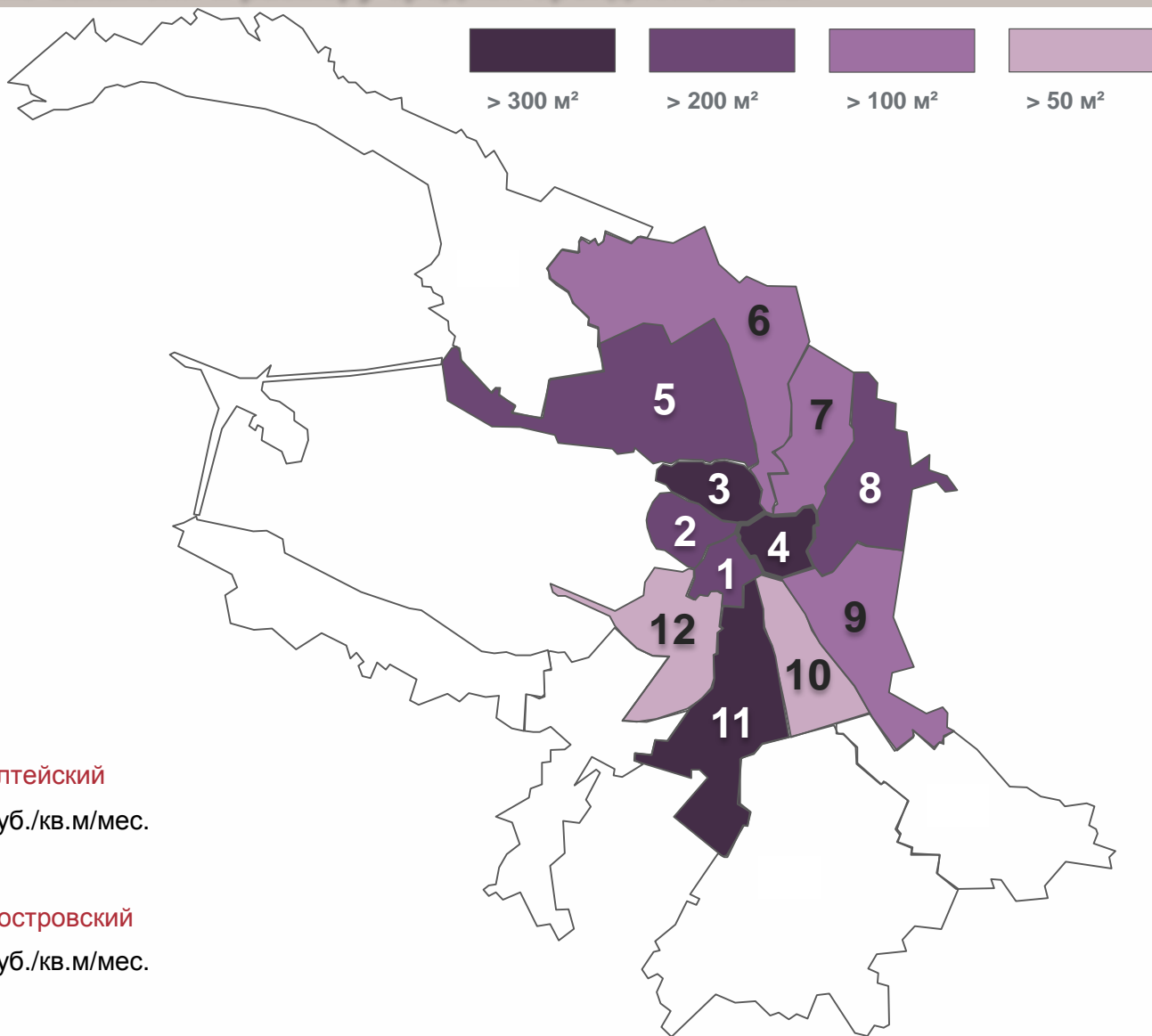
Разница средних арендных ставок между классами, %



1 180
РУБ./КВ.М/МЕС. СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА А,В+,В

ⁱ Здесь и далее арендные ставки указываются с учётом НДС и эксплуатационных расходов.

Рейтинг районов Санкт-Петербурга по объемам офисных площадей, уровню вакансии и размеру средней арендной ставки ¹



1 Адмиралтейский

₽ 1300 руб./кв.м/мес.

☪ 13,9%

2 Василеостровский

₽ 1115 руб./кв.м/мес.

☪ 5,9%

3 Петроградский

₽ 1330 руб./кв.м/мес.

☪ 9,1%

4 Центральный

₽ 1520 руб./кв.м/мес.

☪ 8,4%

5 Приморский

₽ 1070 руб./кв.м/мес.

☪ 9,9%

6 Выборгский

₽ 1040 руб./кв.м/мес.

☪ 7,8%

7 Калининский

₽ 1225 руб./кв.м/мес.

☪ 5,4%

8 Красногвардейский

₽ 990 руб./кв.м/мес.

☪ 10,4%

9 Невский

₽ 940 руб./кв.м/мес.

☪ 18,6%

10 Фрунзенский

₽ 940 руб./кв.м/мес.

☪ 15,1%

11 Московский

₽ 1270 руб./кв.м/мес.

☪ 3,8%

12 Кировский

₽ 940 руб./кв.м/мес.

☪ 5,8%

¹ По классам А, В+, В, для районов с объемом офисных площадей (GLA) свыше 30 тыс.кв.м.

Выводы и прогноз развития

В 1 квартале 2018 г. не введено ни одного концептуального офисного объекта.

На фоне стабилизации рынка и низких объемов ввода, наблюдавшихся в 2017 г., анонсированы планы девелоперов о продолжении ряда проектов деловой застройки в составе многофункциональных центров. Также следует отметить активизацию девелоперов в районе Пулковского шоссе. Однако реализация данных проектов всецело будет зависеть от экономической ситуации.

Наибольшее снижение доли вакантных площадей наблюдалось в классах В и С (на 1,0 и 0,6 п.п. соответственно).

В классе А показатель преодолел отметку 8% и составил 7,7% по итогам квартала. Вакансия в классе В+ практически не изменилась.

В 1 квартале 2018 г. отмечалась небольшая положительная динамика коммерческих условий в классах А и В+. На фоне недостатка ликвидного предложения ставки могут продолжить рост.

Основной объем запланированных на 2018 г. офисных площадей ожидается во втором полугодии (90-95% запланированного объема).

Во 2 квартале 2018 г. объем ввода может составить 9-13 тыс.кв.м GLA. При этом ожидается, что основной объем ввода придется на класс В+, что может привести к росту вакансии в данном сегменте на 0,2-0,5 п.п.

В классе А вакансия продолжит снижение, на 0,1-0,3 п.п. за 2 квартал 2018 г.



БЦ RENAISSANCE FONTANKA



БЦ ПИФАГОР

Основные объекты, планируемые ко вводу во 2 квартале 2018 г.

Наименование	Класс	Район	Адрес	GLA, тыс.кв.м
GRANI, корп.1 и корп.2	В+	Петроградский	Большая Зеленина, 24, Корпусная ул., лит. Б4, Б5	5,8
Пифагор	В+	Василеостровский	Каховского пер., 12, лит А	3,6

Движение рынка за 2017-2018 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м				вакантные площади, %				средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес.				
			A	B+	B	C	A	B+	B	C	A	B+	B	C	
2017	1Q	факт	4293	0	13,1	1,9	0	9,7	11,6	8,4	8,6	1600	1130	990	850
	1Q	динамика	0,4%	-100%	-39%	-93%	0%	-6%	3%	-4,5%	-9,5%	0%	1%	0%	3,7%
	2Q	факт	4314	5,2	16,0	0	0	9,3	11,7	8,0	8,1	1680	1130	1010	850
	2Q	динамика	0,5%	100%	22%	-100%	0%	-4%	1%	-5%	-6%	5%	0%	2%	0%
	3Q	факт	4375	30,2	13,9	17,0	0	9,1	11,5	8,1	7,3	1660	1130	1020	850
	3Q	динамика	1,4%	485%	-13%	100%	0%	-2%	-2%	1%	-10%	-1%	0%	1%	0%
	4Q	факт	4400	12,1	13,3	0	0	8,1	11,3	7,5	6,3	1650	1130	1020	850
	4Q	динамика	0,3%	-60%	-4%	-100%	0%	-11%	-2%	-7%	-14%	-1%	0%	0%	0%
2018	1Q	факт	4400	0	0	0	0	7,7	11,4	6,5	5,7	1655	1155	1020	840
	1Q	динамика	0%	-100%	-100%	0%	0%	-5%	1%	-13%	-9,5%	0,3%	2%	0%	-1%

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор
Департамента управления
активами

o.sharygina@naibecar.com

Ирина Реут

Директор по консалтингу
Департамента Управления
активами

i.reut@naibecar.com

Ксения Постникова

Главный маркетолог
Департамента управления
активами

k.postnikova@naibecar.com

Компания:

NAI Bescar – российское подразделение мировой сети NAI Global, одного из лидеров мирового рынка коммерческой недвижимости. Партнерская сеть NAI, основанная в 1978 году, имеет 350 офисов в 55 странах мира. NAI Bescar имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

NAIGlobal

NAIBescar



Услуги:

- Управление недвижимостью
- Эксплуатация объектов
- Инвестиции
- Инфраструктурные проекты
- Зарубежные инвестиции
- Консалтинг
- Исследования рынка
- Оценка
- Управление проектами
- Аренда
- Покупка и продажа
- Продвижение объектов

Контакты:

Санкт-Петербург

194044,

Б. Сампсониевский пр., 61, БЦ «Бекар».

Тел.: 8 (812) 490-70-01

Москва

115054,

Дубининская ул., д. 53, стр. 5 БЦ «Квартал Сити»

Тел.: 8 (495) 532-04-32

www.naibecar.com