

Обзор рынка  
офисной недвижимости  
Санкт-Петербурга  
2 кв. 2017 г.

2 квартал 2017

## II квартал 2017 года

Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам 2Q 2017 г., GLA	<b>4 314 тыс. кв. м</b> Из них: <b>2 839 тыс.кв.м</b> – классы A, B+, B <b>1 475 тыс.кв.м</b> – класс C			
Динамика объема по сравнению с 1Q 2017 г.	+0,5% ↑			
Объем по классам, GLA	1016,5 тыс.кв.м	923 тыс.кв.м	899 тыс.кв.м	1 475 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 2Q 2017 г., GLA	<b>21,2 тыс. кв. м</b>			
Введено по классам, GLA	5,2 тыс. кв. м	16,0 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м
Динамика ввода по сравнению с 1Q 2017 г.	+100% ↑	+22% ↑	-100% ↓	0%
Доля вакантных площадей на конец 2Q 2017 г.	9,3%	11,7%	8,0%	8,1%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 1Q 2017 г.	-4,1% ↓ (- 0,4 п.п.)	+0,9% ↑ (+0,1 п.п.)	-4,8% ↓ (-0,4 п.п.)	-5,8% ↓ (-0,5 п.п.)
Арендные ставки на конец 2Q 2017 г., RUB (руб./кв.м/мес.)	1 680	1 130	1 010	850
Динамика арендных ставок по сравнению с 1Q 2017 г.	+5,0% ↑	0%	+2,0% ↑	0%
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	817 кв. м (с учетом класса C)			
Обеспеченность по классам (GLA) на 1 000 чел.	192 кв.м ↑	175 кв. м ↑	170 кв. м ↑	279 кв. м
Динамика обеспеченности по сравнению с 1Q 2017 г.	+0,5%	+1,8%	+0,2%	0%

## Общая ситуация на рынке



Банк России продолжает последовательно снижать ключевую ставку: с 9,75% (март) до 9,25% (май) и до **9,0%** (июнь) годовых.



Уровень инфляции с начала года (январь-май) – 1,7% против 2,9% (январь-май 2016 г).  
Уровень годовой инфляции – 4,1% (май).



Средний курс доллара за 2 кв.2017 г. составил 57,20 руб., сократившись на 2,5% по сравнению со средним показателем за 1 кв. 2017 г.

В январе-апреле 2017 г. общий сальдированный финансовый результат организаций (без банков, страховых и бюджетных организаций, субъектов малого предпринимательства) на 19,1% превысил результат за аналогичный период 2016 г.

В январе-апреле 2017 г. отмечается рост количества убыточных организаций – на 9,8% к аналогичному периоду 2016 г.

Общий объем рынка офисной недвижимости за отчетный период изменился незначительно – на 0,5%, составив 4,3 млн.кв.м, из которых 2,84 млн.кв.м – сегменты A, B+,B.

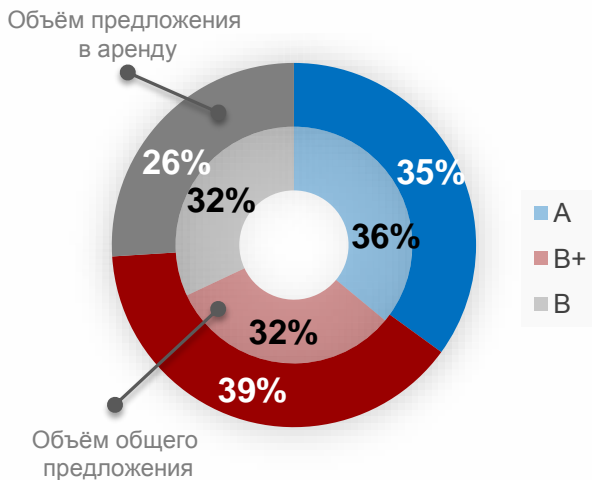


Предложение

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



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



Во 2 кв. 2017 г. объём ввода составил 21,2 тыс.кв.м (GLA) или 25,2 тыс.кв.м (GBA), что на 41% больше, чем в предыдущем квартале. Однако тренд снижения объёмов вывода новых площадей на рынок сохраняется. Всего в I полугодии введено 36,2 тыс.кв.м (GLA) – это в 3,7 раза меньше, чем в I полугодии 2016 г.

Во 2 кв. 2017 г. класс А пополнил БЦ «Сенатор» в Центральном районе. В сегменте В+ вышли на рынок достаточно крупный БЦ Graffiti (Кондратьевский квартал в Калининском районе) и один небольшой по площади объект в Кировском районе.

Всего на конец 2 кв.2017 г. в аренду предлагается порядка 275 тыс.кв.м (в классах А, В+, В).

Из крупных заявленных проектов – вторая башня «Лахта-центра» площадью 171,8 тыс.кв.м (50% займут офисы). Срок строительства – до 2022 г.

Офисный рынок также пополнился объектом «Лотос-Тауэр» (GLA 15 тыс.кв.м), изначально запланированным как комплекс апартаментов. В связи с выкупом большей части площадей IT-компанией JetBrains, объект будет переформатирован под гостиницу и офисы.

**2 839**  
ТЫС.КВ.М  
ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В СЕГМЕНТАХ А, В+, В

**21,2**  
ТЫС.КВ.М  
ОБЪЁМ ВВОДА ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ 2Q 2017

Объекты, введенные во 2 кв. 2017 г.

Название БЦ	Адрес	Район	Класс	GBA ТЫС.КВ.М	GLA ТЫС.КВ.М
Graffiti / Граффити <sup>1</sup>	Кондратьевский пр., 15	Калининский	В+	16,0	14,0
Сенатор	Большая Морская, 15	Центральный	А	6,5	5,2
К9	Кронштадтская улица, дом 9, корпус 4, строение 1	Кировский	В+	2,7	2,0

<sup>1</sup>Учтён ввиду вывода основного объёма площадей в аренду во 2 квартале 2017 г., официального разрешения на ввод объект не получил.

## II квартал 2017 года

### Планы по развитию сегмента

Наименование	Район	Местоположение	Сроки	Компания
Лахта-центр -2	Приморский	Лахтинский пр.	2022	ПАО «Газпром»
Бизнес-центр	Адмиралтейский	11-я Красноармейская, 26	н/д	ООО «Интерколумниум»
БЦ на территории фабрики «В.П. Керстен»	Петроградский	Красного Курсанта ул., 25	н/д	ООО «Интерос»
Бизнес-центр	Приморский	Юнтоловский пр.	2019-2020	ООО «Главстрой-СПб»
МФК (торговля, офисы, гостиницы)	Приморский	Савушкина, 112	н/д	ООО "Евразийский центр делового сотрудничества "Астана"
БЦ на территории завода им.Калинина	Василеостровский	Уральская ул., 1	н/д	ООО «Максидом»
Бизнес-центр	Кировский район	Кронштадская ул., уч.1	2017-2018	ООО "Карелинвестгрупп"

## Спрос

На конец 2 кв. 2017 г. средний показатель уровня вакансии по качественным офисным объектам составил 9,7%, снизившись на 0,2 п.п. (или 2,0%). Данная динамика обусловлена продолжающимся ростом заполняемости объектов класса А и В:

- Уровень вакансии в классе А снизился на 0,4 п.п. (или 4,1%) и составил 9,3%. За I полугодие вакансия сократилась на 1 п.п.
- Вакансия в классе В достигла 8,0%, сократившись за квартал на 0,4 п.п. (4,8%). За I полугодие вакансия снизилась на 0,8 п.п.

Во 2 кв. 2017 г. доля вакантных площадей в классе В+ незначительно увеличилась – до 11,7% (на 0,1 п.п. или 0,9%). В целом за I полугодие вакансия выросла на 0,4 п.п.

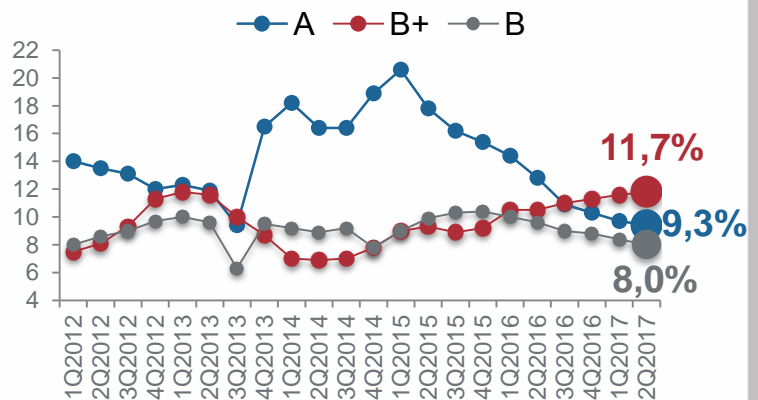
Вакансия в классе С снизилась до уровня 1 кв. 2015 г. – 8,1%: на 0,5 п.п. (5,8%) – за отчетный квартал и на 1,4 п.п. за I полугодие в целом.

**9,7%** СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ  
ВАКАНСИИ А,В+,В

Наибольшее снижение вакансии в пределах 1,5-2,2 п.п. продемонстрировали Выборгский, Калининский и Фрунзенский районы.

По сравнению с 1 кв.2017 г. сократилось количество крупных сделок по аренде (от 1 тыс. кв.м). Сохраняется высокая активность компаний сферы IT и телекоммуникаций – крупнейшие сделки квартала приходятся на эту сферу.

### Динамика уровня вакансии по классам,%



### Примеры наиболее крупных сделок по аренде во 2 кв. 2017 г.

Название БЦ	Арендваемая площадь (кв.м)	Класс БЦ	Арендатор
Смоленский	6 000	В	Мегафон
Graffiti	3 400	В+	Veeam
Nevskij Plaza	1 200	А	Glorax Development
Гельсингфорский	1 100	А	Edisoft
Renaissance Premium	750	А	Kiilto
Гелиос	514	В+	Magora Systems

## Коммерческие условия

По итогам квартала средневзвешенная арендная ставка в высококлассном сегменте (А,В+,В) выросла на 1,7%, составив 1170 руб./кв.м./мес<sup>1</sup>.

В классах А и В сокращение ликвидного предложения в 1 кв.2017 г. (при неизменных ценах) и сохранение данной динамики в отчётном периоде привело к росту средних арендных ставок:

- в классе А – на 5,0%, составив 1680 руб./кв.м./мес.;
- в классе В – на 2,0%, составив 1010 руб./кв.м./мес.

Средние арендные ставки в классе В+ зафиксировались на уровне предыдущего квартала (1 130 руб./кв.м./мес.).

Диапазон предложенных арендных ставок в высококлассном сегменте не изменился.

Дистанция в размере средней арендной ставки между классами В+ и А увеличилась до 33%, между классами В и В+ - сократилась до 11%.

В классе С в большую сторону сдвинулись границы ценового диапазона, длина ценового предложения увеличилась до 1400 руб. (+180 руб.). Средняя арендная ставка при этом не изменилась – 850 руб./кв.м./мес.

**1 170**  
РУБ./КВ.М/МЕС.

**СРЕДНЯЯ  
АРЕНДНАЯ  
СТАВКА  
А,В+,В**

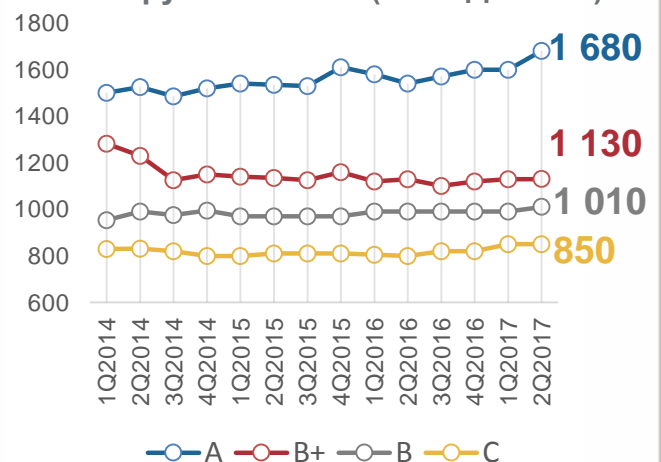
По итогам I полугодия арендные ставки показали рост к концу 2016г: в классе А – на 5,0%, в классе В+ - на 0,9%, в классе В – на 2,0%, в классе С – на 3,7%.

Рост средних арендных ставок в пределах 3-5% отмечается в Василеостровском, Московском, Петроградском и Адмиралтейском районах. Фрунзенский и Невский районы демонстрируют снижение показателя средней арендной ставки.

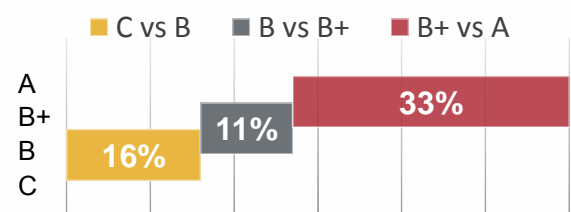
### Диапазон арендных ставок, руб./кв.м./мес.



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



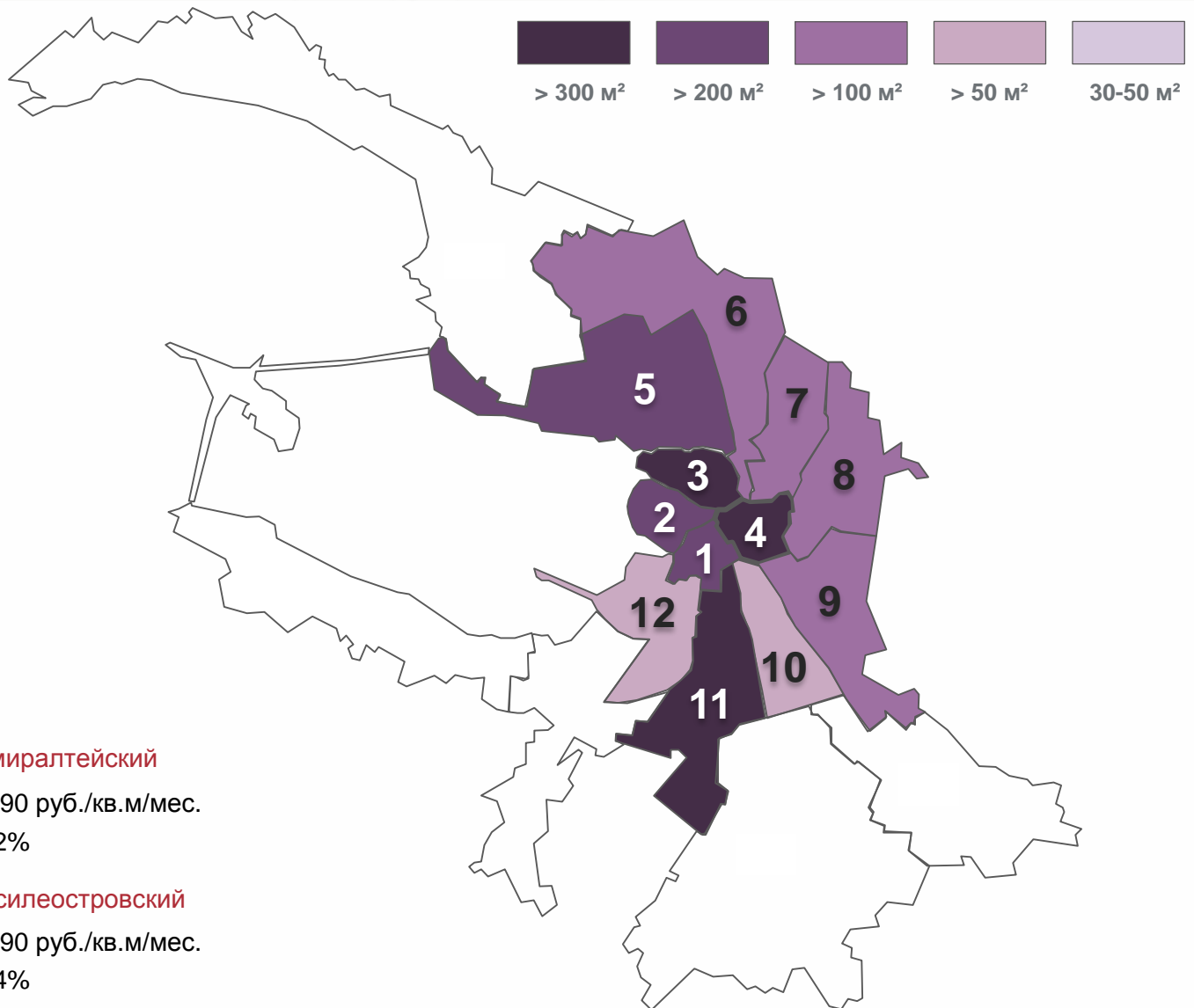
### Разница средних арендных ставок между классами, %



<sup>i</sup> Здесь и далее арендные ставки указываются с учётом НДС и эксплуатационных расходов.

II квартал 2017 года

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



**1** Адмиралтейский

₽ 1190 руб./кв.м/мес.

☪ 9,2%

**2** Василеостровский

₽ 1090 руб./кв.м/мес.

☪ 8,4%

**3** Петроградский

₽ 1350 руб./кв.м/мес.

☪ 8,4%

**4** Центральный

₽ 1550 руб./кв.м/мес.

☪ 15,1%

**5** Приморский

₽ 1120 руб./кв.м/мес.

☪ 9,0%

**6** Выборгский

₽ 1000 руб./кв.м/мес.

☪ 8,0%

**7** Калининский

₽ 1230 руб./кв.м/мес.

☪ 11,2%

**8** Красногвардейский

₽ 1110 руб./кв.м/мес.

☪ 12,7%

**9** Невский

₽ 810 руб./кв.м/мес.

☪ 18,0%

**10** Фрунзенский

₽ 760 руб./кв.м/мес.

☪ 13,5%

**11** Московский

₽ 1230 руб./кв.м/мес.

☪ 3,3%

**12** Кировский

₽ 910 руб./кв.м/мес.

☪ 11,0%

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

## Выводы и прогноз развития

Для 2 кв.2017 г, как и для I полугодия в целом, характерны невысокие объемы ввода новых офисных площадей. Прирост за I полугодие составил 0,8% или 36,2 тыс.кв.м.

Основной объём вводимых площадей приходится на сегмент В+/В (86% за I полугодие) и только 14% - на класс А.

Ограниченное предложение ликвидных помещений, спрос со стороны крупных компаний и стабильные арендные ставки обусловили продолжающееся в течение 2 лет снижение вакансии в классе А (до 9,3% в отчётном периоде). Данная ситуация и вывод на рынок нового «Сенатора» привели к росту средней арендной ставки в классе А на 5%.

В сегменте В+ существенных изменений не произошло: уровень вакансии вырос незначительно – на 1%, а средняя арендная ставка осталась на уровне 1 кв.207 г.

В классе В стабильно сокращающаяся вакансия (с 1Q2016) и незначительный объём ввода новых площадей привели к росту средней арендной ставки на 2% в отчётном периоде.

Класс С второй квартал подряд демонстрирует снижение доли вакантных площадей, средняя арендная ставка сохраняется на уровне предыдущего отчетного периода.

По итогам I полугодия арендные ставки показали рост к концу 2016г: в классе А – на 5,0%, в классе В+ - на 0,9%, в классе В – на 2,0%, в классе С – на 3,7%.

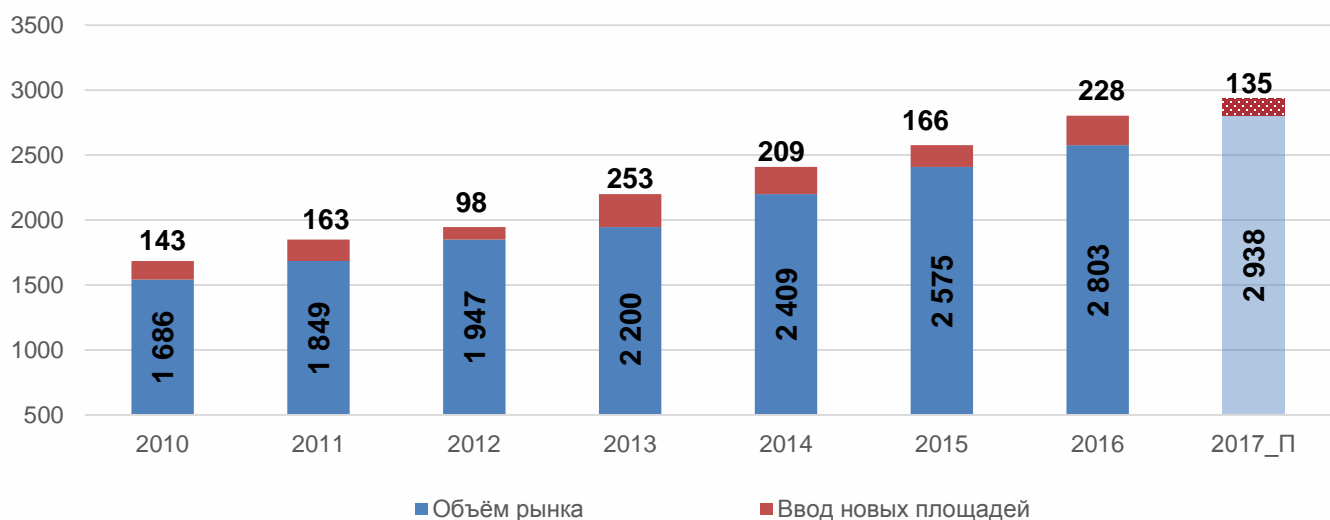
За I полугодие снижение вакансии зафиксировано в классе А – на 1 п.п., в классе В – на 0,8 п.п., в классе С – на 1,4 п.п. В классе В+ отмечается рост вакансии – на 0,4 п.п.

Во II полугодии ожидается ввод порядка 98,5 тыс.кв.м (GLA), из которых около 58% придётся на класс А, в том числе на бизнес-центр Renaissance Business Park, арендованный Газпромом. В этом случае к концу года можно ожидать незначительной корректировки показателя вакансии в классе А в большую сторону (в пределах 3-5%).

В классе В+ возможны колебания средней арендной ставки в пределах 2-3%, заполняемость существенно не изменится.

До конца года можно ожидать повышения арендных ставок в классе В и С до 5% к уровню конца 2016 г., в том числе за счёт проводимых мероприятий по обновлению существующих бизнес-центров (ремонта, и отделки).

Динамика объёмов рынка и ввода новых площадей (классы А,В+,В), тыс.кв.м



Движение рынка за 2015-2017 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	
2015	1Q	факт	3946	38,1	0	10,8	0	20,6	9,0	9,0	8,1	1540	1140	970	800
		динамика	1,3%	-27%	-100%	462%	0%	10%	15%	16%	29%	1,3%	-0,9%	-2,5%	0%
	2Q	факт	3961	0	9,0	5,2	0	17,8	9,3	9,9	8,6	1535	1135	970	810
		динамика	0,4%	-100%	+100%	-52%	0%	-14%	4%	10%	7%	-0,3%	-0,4%	0%	1,3%
	3Q	факт	4032	41,4	28,6	1,3	0	16,2	8,9	10,3	8,6	1530	1125	970	810
		динамика	1,8%	100%	218%	-75%	0%	-9%	-4%	3%	0%	-0,3%	-0,9%	0%	0%
	4Q	факт	4064	0	31,5	0	0	15,4	9,2	10,4	9,0	1610	1160	970	810
		динамика	0,8%	-100%	10%	-100%	0%	-5%	3%	2%	5%	5%	3%	0%	0%
2016	1Q	факт	4184	86,3	34,3	0	0	14,4	10,5	10,0	9,3	1580	1120	990	805
		динамика	3,0%	100%	9%	0%	0%	-6%	14%	-4%	4%	-2%	-3%	2%	-1%
	2Q	факт	4202	0	12,3	2,4	1,6	12,8	10,5	9,6	10,0	1540	1130	990	800
		динамика	0,4%	-100%	-64%	100%	100%	-11%	0%	-4%	7%	-3%	0,9%	0%	-0,6%
	3Q	факт	4213	8,5	0	5,7	0	10,9	11,0	9,0	9,1	1570	1100	990	820
		динамика	0,3%	100%	-100%	133%	-100%	-14%	5%	-7%	-9%	2%	-3%	0%	2,5%
	4Q	факт	4278	30,8	21,7	25,8	0	10,3	11,3	8,8	9,5	1600	1120	990	820
		динамика	1,5%	263%	100%	352%	0%	-6%	3%	-2%	4%	2%	2%	0%	0%
2017	1Q	факт	4293	0	13,1	1,9	0	9,7	11,6	8,4	8,6	1600	1130	990	850
		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
		динамика	0,5%	100%	22%	-100%	0%	-4%	1%	-5%	-6%	5%	0%	2%	0%



# На вопросы по отчету ответят:

**Ольга Шарыгина**

Управляющий директор  
Департамента управления  
активами

[o.sharygina@naibecar.com](mailto:o.sharygina@naibecar.com)

**Ирина Реут**

Директор по консалтингу  
Департамента Управления  
активами

[i.reut@naibecar.com](mailto:i.reut@naibecar.com)

**Ксения Постникова**

Главный маркетолог  
Департамента управления  
активами

[k.postnikova@naibecar.com](mailto: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.

**NAI**Global

**NAI**Bescar



## 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](http://www.naibecar.com)