

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

4 квартал 2018



## IV квартал 2018 года

Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам 4Q 2018 г, GLA	<b>4 582 тыс. кв.м</b> Из них: <b>3 107 тыс.кв.м</b> – классы А, В+, В <b>1 475 тыс.кв.м</b> – класс С			
Динамика объема по сравнению с 3Q 2018 г.	3,4% ↑			
Объем по классам, GLA	1 224,3 тыс. кв. м	971 тыс. кв. м	912,1 тыс. кв. м	1 475 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию в 4Q 2018 г., GLA	<b>152,6 тыс. кв.м</b>			
Введено по классам, GLA	145,0 тыс. кв. м	7,6 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2018 г.	+609% ↑	-42% ↓	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2018 г.	5,2%	8,0%	6,6%	6,0%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2018г.	-0,1 п.п. ↓ (-1,9%)	-2,3 п.п. ↓ (-22,3%)	+0,1 п.п. ↑ (+1,5%)	+0,1 п.п. ↑ (+1,7%)
Арендные ставки на конец 4Q 2018 г., руб./ кв.м/ мес.	1 690	1 185	1 040	845
Динамика арендных ставок по сравнению с 3Q 2018 г.	+0,3% ↑	0	+1,5% ↑	-0,6% ↓
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	855 кв.м (с учетом класса С)			
Обеспеченность по классам (GLA) на 1 000 чел.	229 кв. м	181 кв. м	170 кв. м	275 кв. м
Динамика обеспеченности по сравнению с 3Q 2018 г.	13,4% ↑	0,8 ↑	0%	0%

### Общая ситуация на рынке

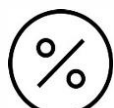


В 4 кв. 2018 г. Банк России снова повысил ключевую ставку – до 7,75% годовых (декабрь 2018 г.). Это аналогично показателю декабря 2017 года.



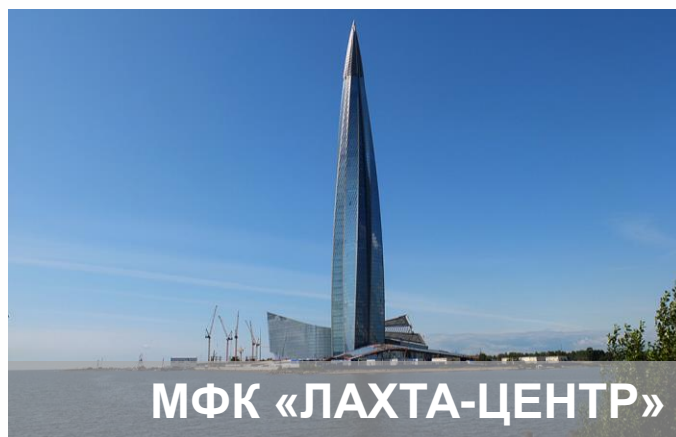
Средний курс доллара за 4 кв. 2018 г. составил 66,6 руб., увеличившись за квартал на 1,6%.

По итогам года рубль снизился на 15%, в 2018 г. – 67,6 руб./USD против 57,4 руб./USD в 2017 году.



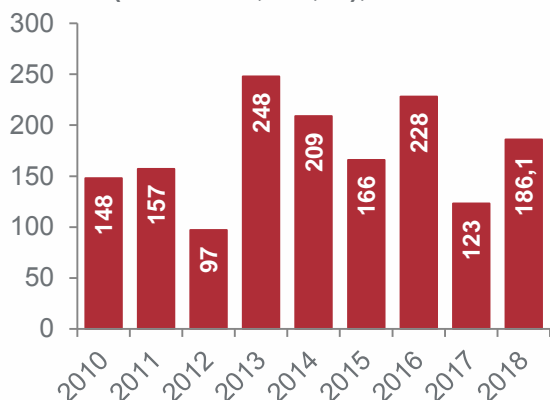
Фактический уровень инфляции в 2018 г. оказался немного выше прогнозируемого значения в 4,0% и составил 4,3%. Инфляция за 2017 год составляла 2,5%.

Общий объем рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга за отчетный период увеличился на 3,4%, составив 4,58 млн. кв.м. Объем рынка качественных офисов (классов А, В+, В) превысил отметку в 3 млн. кв.м.

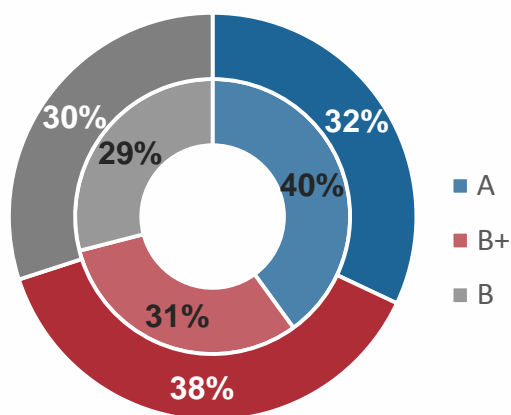


Предложение

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



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



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

В 4 кв. 2018 г. объем ввода в офисном сегменте составил 152,6 тыс. кв. м (GLA), что в 4,5 раза выше, чем в 3 кв. 2018 г. и в 6 раз выше объемов за аналогичный период 2017 г.

Основным событием 4 квартала стал ввод в эксплуатацию «Лахта Центра». Кроме того, завершена реконструкция БЦ Lotos Tower под офис компании Jet Brains. Также на рынок выведены 2 бизнес-центра класса В+, предназначенных для аренды.

Всего на конец 4 кв.2018 г. в сегментах А, В+ и В в аренду предлагается около 200 тыс. кв. м, при этом заметно сократилось предложение в классе В+.

Общий объем ввода офисных площадей за 2018 г. составил 186,1 тыс.кв.м GLA, что на 52% больше показателя прошлого года, однако на рынок аренды и продажи вышло только 24,8 тыс.кв.м GLA. Новое предложение в 2018 г. характеризовалось значительной долей объектов, построенных для собственных нужд (87%), и высокой долей класса А (89%). Абсолютным лидером по вводу новых офисных площадей в 2018 г. стал Приморский район (87% годового объема ввода).

По общему объему офисных площадей Приморский район обогнал Петроградский, выйдя на третье место среди районов (после Московского и Центрального).

**3 107**  
ТЫС.КВ.М  
ОБЪЁМ  
ПРЕДЛОЖЕНИЯ В  
СЕКМЕНТАХ А, В+, В

**152,6**  
ТЫС.КВ.М  
ОБЪЁМ ВВОДА  
ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ  
4Q 2018

Объекты, введенные в 4 кв. 2018 г.

Название БЦ	Класс	Район	Адрес	GVA ТЫС.КВ.М	GLA ТЫС.КВ.М
Лахта Центр	А	Приморский	Лахтинский пр.,	394,2	130,0
Lotos Tower	А	Приморский	Приморский пр., 68, 70	30,0	15,0
Green Yard Center	В+	Московский	Рощинская улица, 3	7,0	5,3
Isberg	В+	Красногвардейский	Пискаревский пр., 131, к.1	3,1	2,3

Спрос

Средний уровень вакансии в бизнес-центрах класса А, В+ и В на конец отчетного периода составил 6,4%. С начала года показатель снизился на 2,5 п.п. (в том числе на 0,9 п.п. за 4 квартал).

В 4 квартале вакансия в классе А существенно не изменилась (-0,1 п.п.) и составила по итогам года 5,2%. За год вакансия снизилась на 2,9 п.п.

Наиболее заметную динамику вакансии продемонстрировал класс В+, где за квартал снижение составило 2,3 п.п., за год – 3,3 п.п. По итогам года вакансия в классе В+ составила 8%.

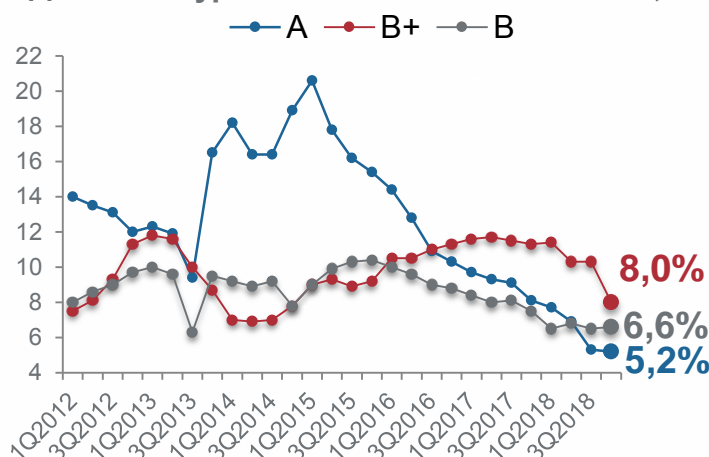
В классах В и С вакансия в течение года изменялась разнонаправленно. За отчетный квартал оба показателя прибавили по 0,1 п.п., составив к концу года в классе В 6,6% (-0,9 п.п. за год), в классе С – 6% (-0,3 п.п. за год).

Наибольшее снижение вакансии в 4 квартале было отмечено в Петроградском районе, а также в нецентральных Фрунзенском и Красногвардейском районах.

Из крупных сделок 4 квартала следует отметить аренду офиса площадью 4,7 тыс.кв.м в БК Forest ритейлером «Красное и Белое».

В общем объеме крупных сделок (от 1,0 тыс.кв.м) в целом за 2018 г. доля офисов класса В+/В составила 69%. Наиболее активными арендаторами крупных блоков в 2018 г. выступали компании ИТ-сектора, нефтегазовой сферы, сферы строительства и недвижимости.

Динамика уровня вакансии по классам,%



6,4% СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ  
ВАКАНСИИ А,В+,В

0,9 п.п. СНИЖЕНИЕ  
СРЕДНЕГО  
УРОВНЯ  
ВАКАНСИИ А,В+,В  
ЗА КВАРТАЛ

Примеры крупных сделок по аренде в 4 кв. 2018 г.

Название БЦ	Площадь, кв. м	Класс БЦ	Арендатор	Район
Forest	4 700	В+	Красное и Белое	Приморский
Примиум	3 500	А	YIT	Приморский
NEVKA	3 200	В+	ГК ЦРТ	Выборгский
Анкор	1 580	В	Ритейлер товаров для дома и офиса	Красногвардейский

## IV квартал 2018 года

### Коммерческие условия

На конец 2018 г. средневзвешенная арендная ставка в качественном сегменте (А, В+, В) не изменилась по сравнению с предыдущим периодом и составила 1 200 руб./кв.м/мес<sup>i</sup> (+ 2,6% к показателю 4 квартала 2017 г.).

В 4 квартале 2018 г. средняя арендная ставка в классе А незначительно выросла (+0,3%) и составила 1690 руб./кв.м/мес. В целом за год средняя ставка аренды увеличилась на 2,4%.

В классе В+ средний уровень арендных ставок в 4Q не изменился по сравнению с предыдущим периодом – 1185 руб./кв.м/мес. Годовой рост ставки в классе В+ составил 4,9%.

Ставка в классе В продемонстрировала рост в 1,5% за 4Q, в целом за год ставка выросла на 2%, составив на конец года 1040 руб./кв.м/мес.

Средневзвешенное значение арендной ставки в классе В+/В на конец отчётного периода не изменилось (1100 руб./кв.м/мес.). За год данный показатель вырос на 3,8% за счет роста стоимости офисов класса В+.

В классе С за год существенных изменений средней арендной ставки не произошло – показатель находился в диапазоне 840-850 руб./кв.м/мес., составив по итогам года 845 руб./кв.м/мес. (-0,6% за год).

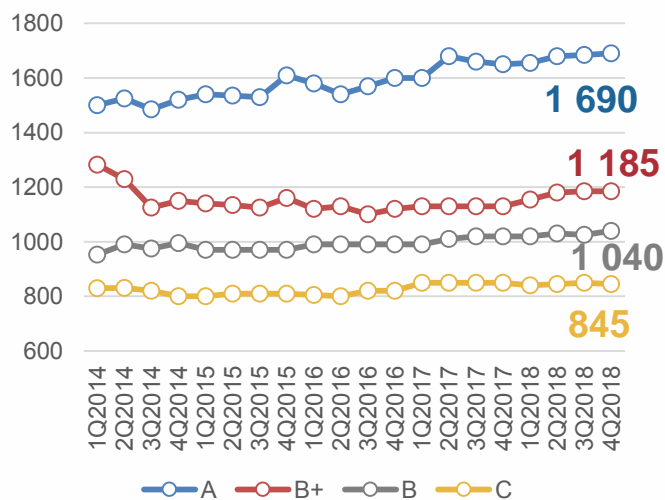
В 4 квартале в результате ценовой динамики увеличилась ценовая дистанция между ставками классов В и С (с 17% до 19%) и сократилась между классами В+ и В (с 14% до 12%).

Наиболее заметное повышение средней арендной ставки в классах А, В+/В в 4 квартале 2018 г. было отмечено во Фрунзенском районе (за счёт появления предложения в БЦ «Эко Статус»), а также в Центральном районе.

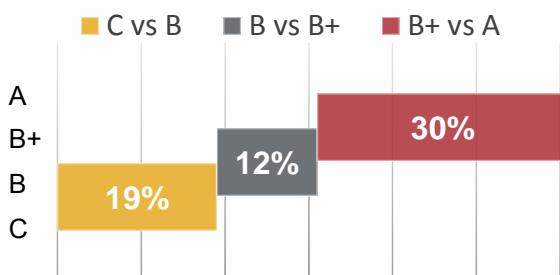
### Диапазон арендных ставок, руб./кв.м/мес.



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



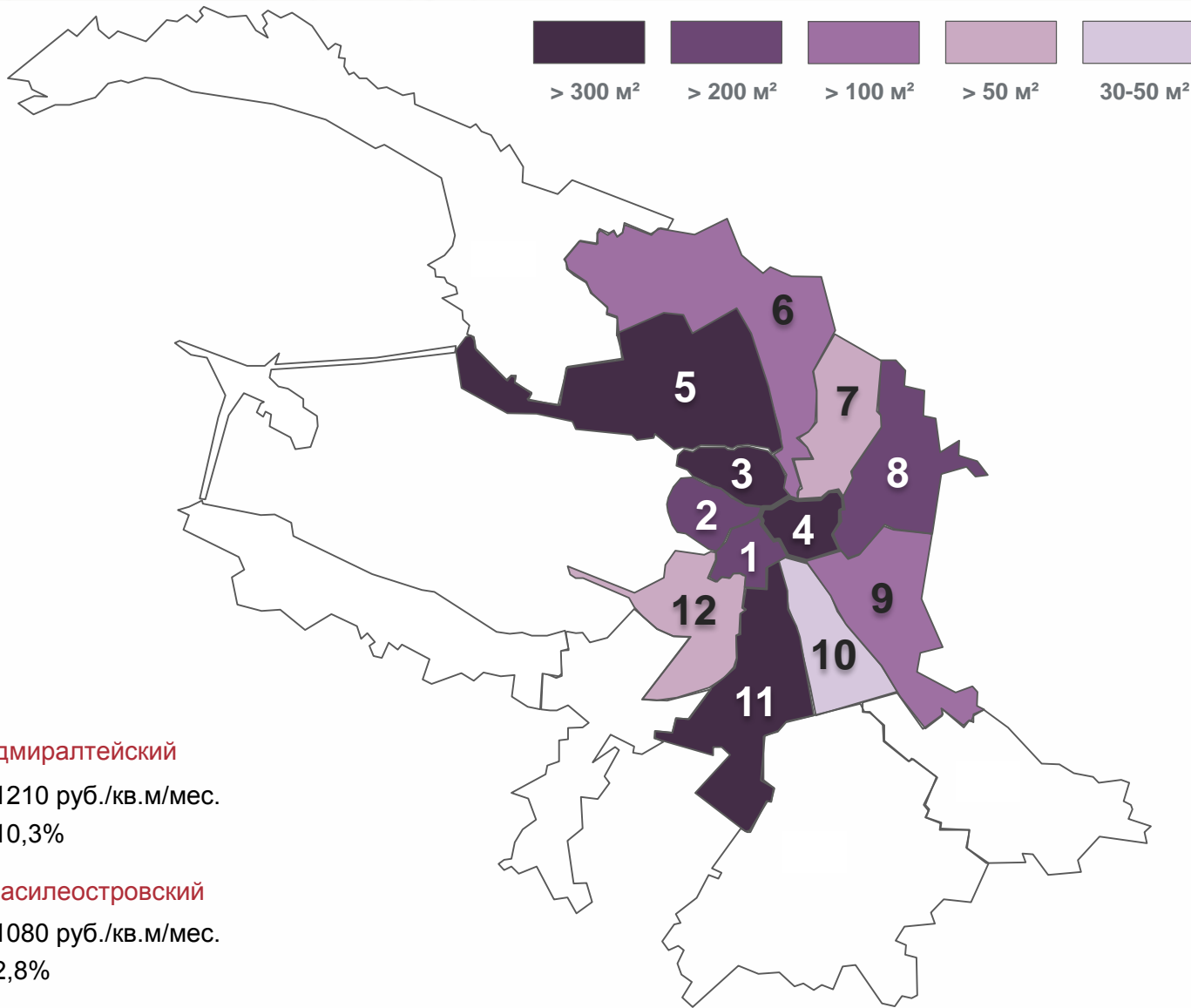
### Разница средних арендных ставок между классами, %



**1 200**  
РУБ./КВ.М/МЕС.  
**СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА А,В+,В**

<sup>i</sup> 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 <sup>1</sup>



**1** Адмиралтейский

₽ 1210 руб./кв.м/мес.  
☪ 10,3%

**2** Василеостровский

₽ 1080 руб./кв.м/мес.  
☪ 2,8%

**3** Петроградский

₽ 1400 руб./кв.м/мес.  
☪ 4,7%

**4** Центральный

₽ 1620 руб./кв.м/мес.  
☪ 7,6%

**5** Приморский

₽ 1130 руб./кв.м/мес.  
☪ 4,4%

**6** Выборгский

₽ 1320 руб./кв.м/мес.  
☪ 6,3%

**7** Калининский

₽ 1160 руб./кв.м/мес.  
☪ 1,2%

**8** Красногвардейский

₽ 1020 руб./кв.м/мес.  
☪ 12,7%

**9** Невский

₽ 960 руб./кв.м/мес.  
☪ 13,4%

**10** Фрунзенский

₽ 970 руб./кв.м/мес.  
☪ 3,6%

**11** Московский

₽ 1250 руб./кв.м/мес.  
☪ 4,7%

**12** Кировский

₽ 940 руб./кв.м/мес.  
☪ 6,0%

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

## Выводы и прогноз развития

В 2018 г. ввод новых объектов пришёлся на вторую половину года и составил 186,1 тыс.кв.м, что превысило объёмы 2017 г. на 52%. Ключевым событием стал ввод в эксплуатацию МФК «Лакта Центр» ПАО «Газпром», на который пришлось 70% ввода. Помимо данного объекта на рынок вышли бизнес-центры для собственных нужд компаний Setl City (БЦ Riverside) и JetBrains (БЦ Lotos Tower). Таким образом, особенностью нового предложения в 2018 г. стал низкий процент спекулятивных площадей (13%). Класс А в структуре нового предложения занял 89%.

По итогам года средняя заполняемость бизнес-центров выросла во всех классах. При этом наибольшее сокращение вакансии характерно для классов А и В+. В классе А снижение вакансии составило 2,9 п.п. за год (для сравнения – за 2017 г. -2,2 п.п.). Наиболее яркую положительную динамику вакансии (-3,3 п.п.) и арендных ставок (+4,9%) по итогам года продемонстрировал класс В+ после относительно стабильного 2017 г.

В сделках аренды с крупными блоками (от 1 000 кв.м) лидируют компании IT-сектора, структуры ПАО «Газпром» – на втором месте.

В классах А, В+, В средние арендные ставки выросли за год на 2-5% в зависимости от класса. В классе С ставка изменялась в течение года в диапазоне 840-850 руб./кв.м./мес.

В 2019 г. низкие объёмы ввода сохранятся, ожидается ввод около 90-100 тыс.кв.м офисных площадей. Доля класса А составит 20%. Возможно увеличение количества проектов для собственных нужд компаний.

Ожидается, что по итогам 2019 г. вакансия в классе А снизится на 0,5-2 п.п. (до 4,7-3,2%), её динамика будет ограничиваться малым выбором ликвидных блоков. Снижение вакансии в классе В+ с учетом выхода на рынок нового предложения замедлится и составит 1-2 п.п. за год (до 7-6%). По итогам года показатель вакансии в классе В может составить 6,1-5,6%.

Средний рост арендных ставок в классе А по итогам 2019 г. может составить 2,5-5%; в классе В+/В – от 2% до 4%. В классе С средняя арендная ставка также вырастет на 1,5-3% за год.

## Примеры наиболее крупных сделок по аренде площадей в бизнес-центрах в 2018 г.

Арендатор	Арендованная площадь (кв.м)	Название	Класс	Район
Газпром	9 500	Коллегия	А	Адмиралтейский
ЕРАМ	8 600	конфиденциально	В+	н/д
Wargaming	7 800	Русские Самоцветы	В+	Красногвардейский
Forest	4 700	Красное и Белое	В+	Приморский

## Основные объекты, планируемые ко вводу в 2019 г.

Наименование	Класс	Район	Адрес	GLA, тыс.кв.м
Премьер Лига, 3 очередь	В+	Московский	Лиговский пр., 266, лит.А	13,5
Наличная 44	В+	Василеостровский	Наличная 44	12,6
Дом Пушкины	В+	Московский	Московский пр., 98	9,3
Neva Loft	В+	Центральный	Красного Текстильщика, 10 – 12	8,5
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%
	2Q	факт	4400	0	0	0	0	6,9	10,3	6,8	5,6	1680	1180	1030	845
	2Q	динамика	0%	0%	0%	0%	0%	-10% -0,8 п.п.	-10% -1,1 п.п.	+5% +0,3 п.п.	-2% -0,1 п.п.	1,5%	2,2%	1%	0,6%
	3Q	факт	4430	20,5	13,0	0	0	5,3	10,3	6,5	5,9	1685	1185	1025	850
	3Q	динамика	0,7%	100%	100%	0%	0%	-23% -1,6 п.п.	0% 0 п.п.	-4% -0,3 п.п.	+5% +0,3 п.п.	0,3%	0,4%	-0,5%	0,6%
	4Q	факт	4582	145	7,6	0	0	5,2	8,0	6,6	6,0	1690	1185	1040	845
	4Q	динамика	3,4%	609%	-42%	0%	0%	-2% -0,1 п.п.	-22% -2,3 п.п.	+1,5% +0,1 п.п.	+2% +0,1 п.п.	+0,3%	0%	+1,5%	-0,6%



# На вопросы по отчету ответят:

**Ольга Шарыгина**

Управляющий директор  
Департамента управления  
активами

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

**Дарья Канева**

Заместитель директора  
Департамента управления  
активами

[d.kaneva@naibecar.com](mailto:d.kaneva@naibecar.com)

**Ксения Постникова**

Директор по аналитике  
Департамента управления  
активами

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

## Компания:

NAI Бесар – 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 Бесар имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

**NAI**Global

**NAI**Бесар



## 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 «Бесар».

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)