

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

1 квартал 2017

NAPEGAR

# I квартал 2017 года

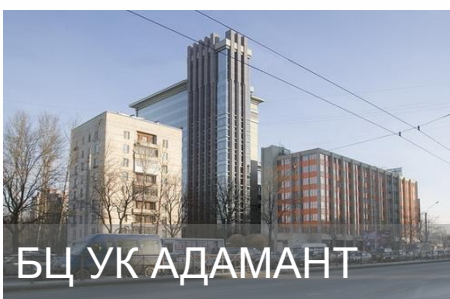
Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам 1Q 2017 г., GLA	<b>4 291 тыс. кв. м</b> Из них: <b>2 816 тыс.кв.м</b> – классы А, В+, В <b>1 475 тыс.кв.м</b> – класс С			
Динамика объема по сравнению с 4Q 2016 г.	+0,3% ↑			
Объем по классам, GLA	1 011 тыс.кв.м	907 тыс.кв.м	897 тыс.кв.м	1475 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 1Q 2017 г., GLA	<b>13,1 тыс. кв. м</b>			
Введено по классам, GLA	0 тыс. кв. м	13,1 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2016 г.	-100% ↓	-39% ↓	-100% ↓	0%
Доля вакантных площадей на конец 1Q 2017 г.	9,7%	11,6%	8,4%	8,6%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q 2016 г.	-5,8% ↓ (- 0,6 п.п.)	+2,7% ↑ (+0,3 п.п.)	-4,5% ↓ (-0,4 п.п.)	-9,5% ↓ (-0,9 п.п.)
Арендные ставки на конец 1Q 2017 г., RUB (руб./кв.м/мес.)	1 600	1 130	990	850
Динамика арендных ставок по сравнению с 4Q 2016 г.	0%	+0,9% ↑	0%	+3,7% ↑
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	812 кв. м (с учетом класса С)			
Обеспеченность по классам (GLA) на 1 000 чел.	191 кв. м	172 кв. м	170 кв. м	279 кв. м
Динамика обеспеченности по сравнению с 4Q 2016 г.	-1,1% ↓	+0,4% ↑	-1,1% ↓	-0,3% ↓

## Общая ситуация на рынке



БЦ «POLIS / ПОЛИС»

С начала года укрепление рубля, а также сохранение интереса внешних инвесторов к вложениям в российские активы, способствовали замедлению инфляции. Продолжается снижение инфляционных ожиданий и восстановление экономической активности. Инфляционные риски несколько снизились, но сохраняются на повышенном уровне. С учётом этих факторов с 27.03.2017 Банк России снизил ключевую ставку с 10% до 9,75% годовых и допускает возможность её дальнейшего постепенного снижения во 2-3 кварталах 2017 года.



БЦ UK АДАМАНТ

Официальный уровень инфляции в России с начала года (за январь и февраль) составил 0,8% против 1,6% за тот же период 2016 года. В годовом исчислении инфляция в феврале 2017 г. замедлилась до 4,6% после 5,0% в январе 2017 г. По итогам года Минэкономразвития прогнозирует инфляцию на уровне 4,0-4,5%.

Курс доллара на конец 1 кв. 2017 г. составил 56,94 руб., снизившись на 6,1% или 3,72 руб. в сравнении с концом 2016 г.

За 1 кв. 2017 г. рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга вырос на 0,3%. **Общий объем предложения** на конец отчетного периода составил **4,29 млн.кв.м**, в том числе **2,82 млн.кв.м** – в классах А, В+, В.

I квартал 2017 года

## Основные события рынка



В 1 кв. 2017 г. рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга **вырос** на **0,3%** относительно предыдущего отчетного периода.

Разрешение на ввод в эксплуатацию получил **1 объект площадью 28,4 тыс.кв.м (GBA)** – БЦ «Полис» / Polis (класс В+) от компании «Полис Групп».



Среди **других событий** в сегменте офисной недвижимости в 1 кв. 2017 г. стоит отметить:

- ООО «Газпром переработка» арендовала 9-ти этажный строящийся бизнес-центр класса А «Renaissance business park» площадью 26,2 тыс.кв.м. Стоимость аренды составляет 74,4 млн руб. в мес. (включая НДС). Также в соглашении прописана возможность ежегодной индексации ставки.
- Ритейлер «Диета-18» приобрёл на торгах офисное здание «Система» (класс С, площадь GBA 8,24 кв.м) за 544,7 млн. руб.



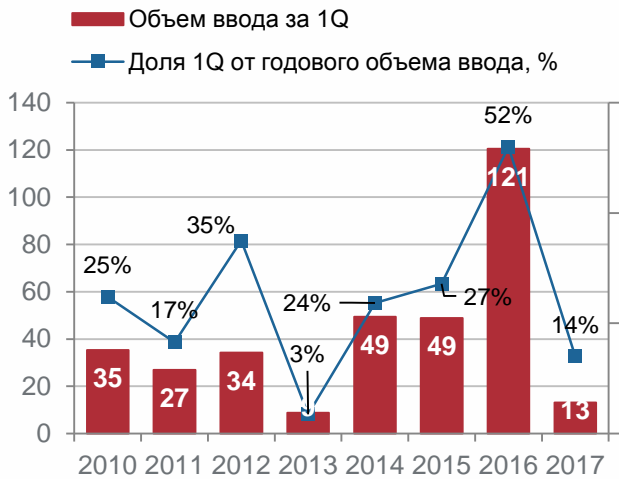
Анонсированы **планы по развитию сегмента:**

- ГК «БестЪ» получила разрешение на строительство бизнес-центра на участке между зданиями на ул.Академика Павлова, 5В и Аптекарской набережной, 20. Застройка предполагается точечная, класса А, площадь БЦ оценивается в 5 тыс.кв.м. Завершить работы девелопер планирует к концу 2017 г.
- ООО «Сидней» получило разрешение на строительство 3-х этажного офисного центра на ул. Михаила Дудина. Предположительный срок сдачи объекта – 2 полугодие 2018 г.
- С торгов продадут два нежилых здания на Уральской улице, 4 (литеры В и М), а также право долгосрочной аренды участка (до 2062 года). Предполагается, что объекты будут реконструированы под общественно-деловую функцию.
- В Центральном районе Санкт-Петербурга может появиться бизнес-центр: компания «Охта групп» планировала строительство апарт-отеля на ул. Моисеенко, 10, однако в настоящее время реформирует проект.



## I квартал 2017 года

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



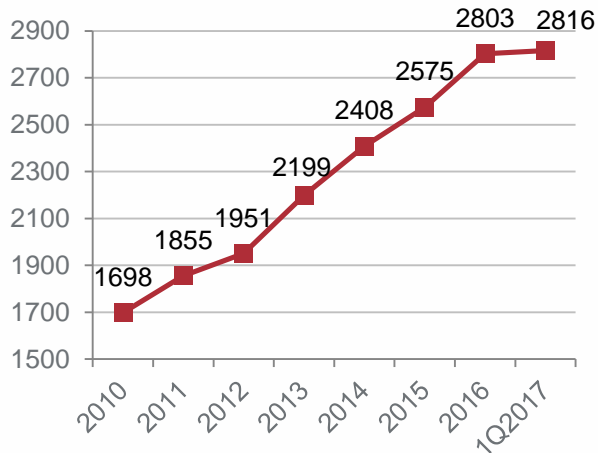
## Предложение

В 1 кв. 2017 г. объем ввода в офисном сегменте составил **13,1 тыс.кв.м (GLA)** или **28,4 тыс.кв.м (GBA)**. Это в 9 раз меньше, чем за аналогичный период 2016 года, и почти в 4 раза меньше, чем в 1 кв. 2015 г.

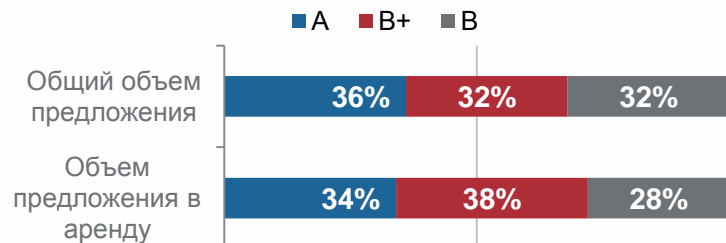
За отчетный период ввелся только один объект сегмента В+, увеличив предложение во Фрунзенском районе. Всего на конец 1 кв.2017 г. в аренду предлагается порядка 285 тыс. кв.м (в классах А, В+ и В).

Объем предложения в аренду площадей класса А сокращается, доля класса В+, напротив, увеличивается. Так, если в конце 2016 г. из офисных площадей, предлагаемых в аренду, 40% приходилось на класс А, то на конец отчетного периода его доля составляет 34%.

Объем предложения в классах А, В+, В; тыс.кв.м



Структура ОБЩЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ и ПРЕДЛОЖЕНИЯ площадей В АРЕНДУ по классам (классы А, В+, В), % от общего объема в тыс.кв.м



### Объекты, введенные в 1 кв. 2017 г.

Название БЦ	Адрес	Район	Класс	GBA тыс.кв.м	GLA тыс.кв.м
Полис / Polis	Софийская улица, дом 6, корпус 7, лит.А	Фрунзенский	В+	28,4	13,1

## I квартал 2017 года

### Спрос

На конец 1 кв. 2017 г. **средний уровень вакансии** по классам А, В+ и В составил **9,9%**, не изменившись относительно предыдущего отчётного периода.

Средний уровень вакансии в классе А продолжает снижаться с начала 2015 г. – на конец 1 кв.2017 г. показатель преодолел отметку 10% и составил 9,7% (снижение на 5,8% или 0,6 п.п.). Такая же позитивная тенденция характерна для класса В: снизившись на 4,5% (0,4 п.п.) вакансия достигла 8,4%.

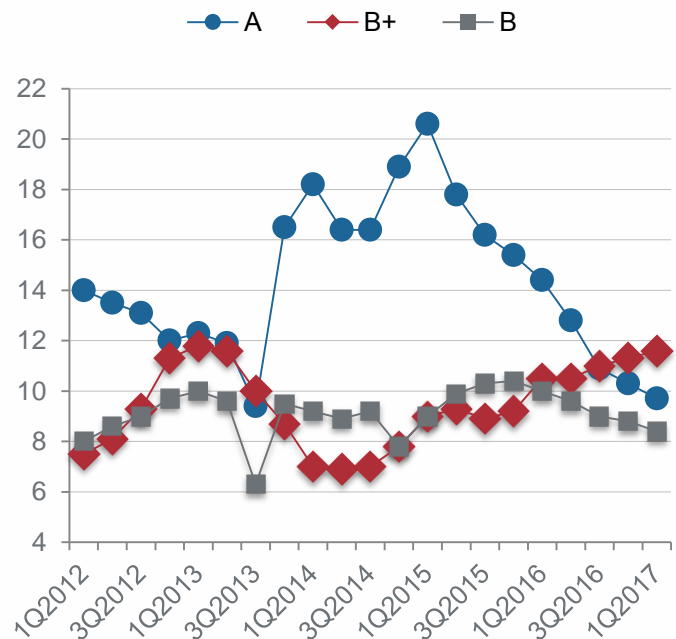
Вакантные площади в классе В+ незначительно, но продолжают расти: за период отмечается увеличение вакансии на 2,7% или 0,3 п.п.

Вакансия в классе С снизилась до 8,6%, зафиксировавшись на уровне 2-3 кв. 2015 г. Снижение составило 9,5% или 0,9 п.п.

Крупнейшая сделка отчётного периода заключена в отношении строящегося объекта, остальные – аренда действующих БЦ. **Крупные сделки** отчётного периода:

- «Газпром Переработка» заключила контракт сроком 10 лет по аренде строящегося БЦ «Renaissance business park» (класс А) площадью 26,2 тыс.кв.м.
- IT-компания «Петер-Сервис» арендовала в бизнес-центре «Смоленский» (класс В) 9,3 тыс.кв.м офисных площадей и 0,3 тыс.кв.м площадей на крыше здания.
- Структуры «Роснефти» («РН-Трейд», «РН-Трейдинг», «РН-Карт») арендовали 2,5 тыс.кв.м в БЦ «Маркс» (класс В+).
- Инновационная биотехнологическая компания BIOCAD заключила сделку по аренде 2,3 тыс.кв.м в БЦ «Пассаж/Итальянская, 17» (класс А).
- Разработчик и поставщик программного обеспечения «АстроСофт» стал арендатором 2,3 тыс.кв.м на трёх этажах БЦ «NEVKA» (класс В).
- Новым арендатором действующего БЦ класса А «Сенатор» на Малом пр. стал научно-диагностический центр «Русская лаборатория». Арендованная площадь – 1,1 тыс.кв.м.
- В БЦ «Сенатор» на Московском пр.,60 СПб ГБУ «Управление инвестиций» арендовало 0,8 тыс.кв.м офисных площадей.

Динамика уровня в вакансии по классам, %



Примеры наиболее крупных сделок по аренде в 1 кв. 2017 г.

Название БЦ	Арендованная площадь (кв.м)	Класс БЦ	Арендатор
Renaissance Business Park	26 200	А	Газпром переработка
Смоленский	9 273	В	Петер-Сервис
Маркс	2 500	В+	Структуры "Роснефти"
Пассаж/Итальянская, 17	2 303	А	BIOCAD
NEVKA	2 300	В	АстроСофт
Московский проспект 143Б	1 600	С	Стройгазконс алтинг-Север
Сенатор (Малый пр. П.С., 87)	1 144	А	Русская лаборатория
Сенатор (Московский пр., 60)	792	А	Управление инвестиций

## Коммерческие условия

Значительных изменений коммерческих условий в отчётном периоде не произошло.

По итогам 1 кв. 2017 г. арендные ставки (с учетом НДС и эксплуатационных расходов) в среднем составляют:

- 1 600 руб./кв.м/мес. – в классе А;
- 1 130 руб./кв.м/мес. – в классе В+;
- 990 руб./кв.м/мес. – в классе В;
- 850 руб./кв.м/мес. – в классе С.

Средневзвешенная ставка аренды в 1 кв.2017 г. (в классах А, В+, В) не изменилась относительно отчетного периода и составила 1 150 руб./кв.м/мес. (с учётом НДС и эксплуатационных расходов). Незначительный рост арендной ставки (0,9%) отмечен в классе В+. В классах А и В арендные ставки зафиксировались на уровне предыдущего периода.

В центральных районах, кроме Петроградского, отмечается коррекция средней арендной ставки в меньшую сторону.

Дистанция в размере арендной ставки между классами В+ и А сократилась на 1%, между классами В и В+ осталась без изменений.

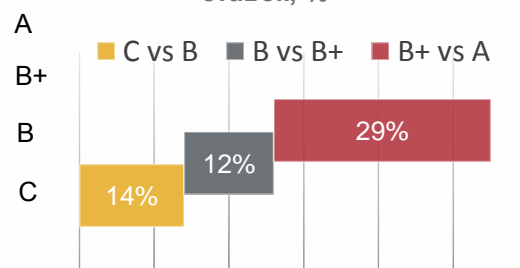
Класс С продемонстрировал рост средней арендной ставки на 3,7%, в результате чего уменьшилась дистанция между классами С и В (с 17% до 14%).

Длина ценового предложения в классах А и В не изменилась и составила 1 600 руб. и 1 420 руб. соответственно. В классе В+ длина ценового предложения выросла за счёт увеличения верхнего диапазона (+150 руб.) и составила 1 400 руб. В классе С диапазон сократился на 30 руб. и составил 1 220 руб.

Диапазон арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес. на 1 кв. 2017 г.



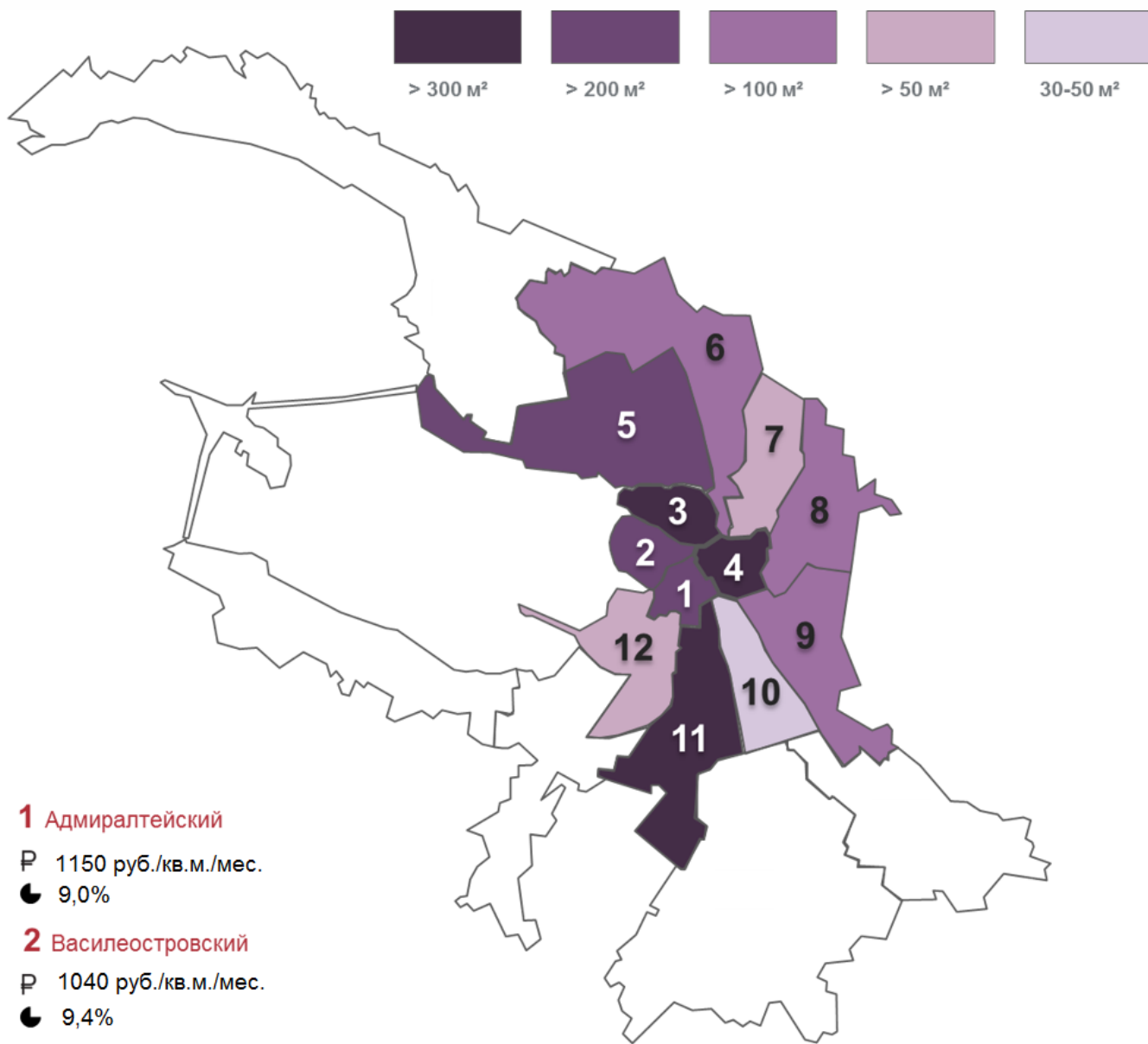
Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %



Арендные ставки на конец 1 кв. 2017 г.

Класс	руб./кв.м/мес.	руб./кв.м/ год
А	1 600 (0%)	19 200
В+	1 130 (+0,9%)	13 560
В	990 (0%)	11 880
С	850 (+3,7%)	10 200

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



**1** Адмиралтейский

₽ 1150 руб./кв.м./мес.  
☪ 9,0%

**2** Василеостровский

₽ 1040 руб./кв.м./мес.  
☪ 9,4%

**3** Петроградский

₽ 1310 руб./кв.м./мес.  
☪ 7,0%

**4** Центральный

₽ 1520 руб./кв.м./мес.  
☪ 14,2%

**5** Приморский

₽ 1120 руб./кв.м./мес.  
☪ 8,2%

**6** Выборгский

₽ 1010 руб./кв.м./мес.  
☪ 10,1%

**7** Калининский

₽ 1260 руб./кв.м./мес.  
☪ 13,3%

**8** Красногвардейский

₽ 1100 руб./кв.м./мес.  
☪ 13,4%

**9** Невский

₽ 840 руб./кв.м./мес.  
☪ 17,6%

**10** Фрунзенский

₽ 810 руб./кв.м./мес.  
☪ 15,0%

**11** Московский

₽ 1180 руб./кв.м./мес.  
☪ 4,4%

**12** Кировский

₽ 870 руб./кв.м./мес.  
☪ 9,9%

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

## Выводы и прогноз развития

Основные выводы 1 квартала 2017 года:

### 1. Существенное замедление темпов вывода на рынок новых офисных площадей.

Объем ввода в 1 кв.2017 г. в 9 раз ниже объемов ввода за аналогичный период 2016 г., и в 2 раза ниже, чем за 1 квартал 2015 г.

Общий объем офисных площадей вырос на 0,3%.

### 2. Сохранение тенденции поглощения офисных площадей в классе А

Уровень вакансии в классе А стабильно снижался с начала 2015 г. и на конец отчетного периода, преодолев отметку в 10%, составил 9,7% (на уровне 3 Q2013). Основная причина – сокращение объемов предложения в сегменте А, связанное с замедлением темпов вывода новых площадей вкупе с растущей деловой активностью (особенно компаний нефтегазового и IT-секторов).

В классе В+ доля вакантных площадей растёт с конца 2015 года, и в отчетном периоде эта тенденция сохранилась, однако темпы роста замедляются.

Сегмент В продолжил демонстрировать тенденцию 2016 года к росту заполняемости: доля вакантных площадей сократилась до 8,4%.

### 3. Сохранение арендных ставок на прежнем уровне.

Незначительный рост арендных ставок (на 0,9%) произошел в классе В+.

В классах А и В средние арендные ставки находятся на уровне предыдущего отчетного периода.

Класс С показал прирост средней арендной ставки в 3,7%.

До конца 2017 г. может быть введено порядка 95,0 тыс.кв.м (GLA), из которых около 63% придётся на класс А. Основной объем ввода офисных площадей в 2017 г. ожидается во 2 полугодии 2017 г.

Во втором квартале 2017 ситуация с новыми офисными площадями существенно не изменится. Ко вводу планируется только 1 объект класса А площадью 9,3 тыс.кв.м (GLA).

Значительных изменений уровня вакансии к текущим значениям во 2 квартале не ожидается.

С учётом тенденции замедления темпов вывода на рынок новых офисных площадей и сохранения уровня арендных ставок на прежнем уровне в классах А, В+ и В, к концу 2017 г. возможно повышение арендных ставок в пределах 5-10%.

### Объекты, планируемые к вводу во 2 кв. 2017 г.

Название БЦ	Адрес	Район	Класс	GBA тыс.кв.м	GLA тыс.кв.м
Пonomarev Center	Малая Морская ул., д.18-20, литер А	Адмиралтейский	А	12,5	9,3



## 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%	100%	-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%	0%	-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	4291	0	13,1	0	0	9,7	11,6	8,4	8,6	1600	1130	990	850
		Динамика	0,3%	-100%	-39%	-100%	0%	-6%	3%	-4,5%	-9,5%	0%	1%	0%	3,7%

# 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. По итогам 2012 года бренд NAI занял 5 место среди мировых брендов на рынке коммерческой недвижимости. 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**

125009,

Москва, пер. Большой Кисловский, 9

Тел.: 8 (495) 532-04-32

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