

# Краткий обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

2012 г.

# Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга

По итогам 2012 года общий объем рынка качественной офисной недвижимости в Санкт-Петербурге составил около 1 923 тыс. кв.м. Уровень вакантных площадей в среднем по городу стабилизировался, наблюдается снижение в классе А и небольшой рост в классе В+/В. Стабилизировались и арендные ставки, небольшая динамика наблюдается в основном за счет изменения ставок в отдельных объектах из-за локальных особенностей субрынка.

В 2012 году начато строительство проекта «Лахта центр», окончание которого ожидается к 2017-2018 году. Кроме того, на рынок начинает оказывать влияние крупнейший офисный кластер класса А в центре города - проект «Невская ратуша», хотя его первые очереди будут введены в 2013 году.

**Таблица 1.** Основные показатели рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга, по итогам 2012 г.  
Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+/В
Объем качественных офисных площадей по итогам 2012 г., тыс.кв.м	482	1441
Структура офисного рынка, на конец 2012 г.	25%	75%
Введено в эксплуатацию в 4 кв. 2012 г., тыс. кв.м, GLA	29,7	37,2
Введено в эксплуатацию в 2012 г., тыс. кв.м, GLA	44,7	75,0
Заявлено к вводу в 2013, тыс. кв.м, GLA	171	73
Доля свободных площадей, на конец 2012	15,7% ↓	9,3% ↑
Заявленные арендные ставки, на конец 2012, руб. за кв.м в год (без НДС, с учетом эксплуатационных расходов)	14 720 ↓	12 010 ↑

## Предложение

Общий объем рынка качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 2012 г. составил 1923 тыс. кв.м. По итогам 2012 г. было введено всего 119,7 тыс. кв.м арендопригодных офисных площадей. Показатели ввода офисной недвижимости в Санкт-Петербурге в 2012 г. оказались самыми низкими с 2006 года.

Обеспеченность качественными офисными площадями жителей Санкт-Петербурга на 1 000 человек составила около 385 кв.м.

За 2012 год было введено 44,7 тыс. кв. м в бизнес-центрах класса А (наиболее крупные - 2 оч. БЦ Сенатор на Большом пр. В.О., У Красного моста, Sinop) и 75,0 тыс. кв.м в бизнес-центрах класса В+/В (наиболее

крупные - Собрание, Русские Самоцветы -2, Тетра, Мегаларк-2).

Рисунок 1. Объем качественного предложения, класс А и В, тыс. кв.м

Источник: GVA Sawyer



В результате по итогам 2012 г. доля бизнес-центров класса А составляет 25% в общем

объеме качественного предложения. В дальнейшем можно прогнозировать постепенное, но не очень значительное, увеличение доли бизнес-центров класса А.

**Таблица 2.** Знаковые проекты БЦ Санкт-Петербурга, 2012-2013 гг.

Источник: GVA Sawyer

Название БЦ	Класс	Общая/ офисная площадь, тыс. кв.м
<b>Введенные в эксплуатацию в 2012 г</b>		
У Красного моста	A	19,0 / 12,0
Sinop	A	21,0 / 12,7
Сенатор – Большой пр. В.О. 2 рп	A	9,2 / 6,5
Элефакт	A	7,3 / 4,5
Ориенталь	A	5,0 / 4,0
Универс	A	7,0 / 5,0
Собрание	B+/B	56,0 / 27,4
Мегапарк-2	B+/B	13,3/8,4
Ткачи	B+/B	10,0 / 8,3
Вант, 3 рп	B+/B	11,5 / 8,1
Темпо	B+/B	8,0 / 6,5
Синопская, 62	B+/B	7,5 / 5,0
Лиговский - 2 рп.	B+/B	5,3 / 4,5
<b>Наиболее крупные проекты, заявленные к вводу в 2013 г.</b>		
Невская ратуша, 1 рп	A	48,9/37,9
Сенатор-Проф.Попова - 4 оч.	A	33,7/23,3
Ренессанс Правда	A	29,9/20,8
Technopolis, 2 рп.	A	22,8/18,7
Ренейссанс Бизнес Парк	A	24,0/17,2
Ренейссанс Премиум	A	20,5/14,4
Базель	A	15,0/12,0
Цеппелин	A	14,5/10,6
Ренессанс Пряжки	A	16,5/9,1
Сенатор-Пушкарская	A	8,6/6,7
Lider Tower	B+/B	49,6/38,0
Зима	B+/B	11,8/8,3
Преображенский	B+/B	15,0 / 6,6
Луч	B+/B	19,1 / 13,3
Альфа	B+/B	7,5/6,5

По итогам года можно констатировать, что планы девелоперов по вводу новых объектов выдержать не удалось. Ряд проектов,

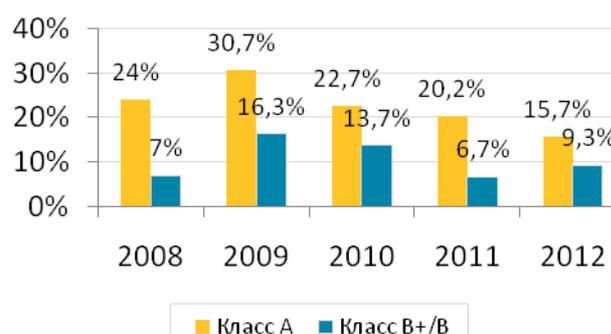
которые должны были быть открыты в 2012 году, перенесли дату ввода на 2013 год. Среди таких проектов следует выделить Lider Tower – самое высокое коммерческое здание города, а также проект «Невская ратуша» - крупнейший офисный кластер класса А в центре города.

Согласно заявленным планам, в 2013 году должно быть открыто около 245 тыс. кв.м качественных офисных площадей, однако ряд проектов, как и в предыдущие годы, ввести не успеют, поэтому по прогнозам GVA Sawyer в 2013 году рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга увеличится на 200-210 тыс. кв.м. Большая часть новых объектов будет относиться к классу А.

На конец 2012 г. уровень вакантных площадей составил около 15,7% в классе А и 9,3% в классе B+/B.

В среднем по городу к концу 2012 г. уровень вакантных площадей в качественных бизнес-центрах составил 10,9% (выборка бизнес-центров составила около 76% (по GLA) от всех бизнес-центров класса А, для класса B+/B – 44%).

Рисунок 2. Уровень вакантных площадей  
Источник: GVA Sawyer



Количество вакантных площадей за 2012 г. сократилось на 4,5% в классе А и выросло на 2,6% - в классе B+/B. Рост среднего уровня вакантных площадей в классе B+/B объясняется вводом новых бизнес-центров в Московском районе около ст.м Электросила-Московские ворота (Собрание, Мегапарк-2), а также в Невском районе (Вант), в результате чего они не успели заполниться. Кроме того,

рост уровня вакантных площадей объясняется также ротацией арендаторов. Высокая доля вакантных площадей в классе А формируется за счет незанятых помещений в таких крупных объектах, как «Санкт-Петербург Плаза», «Аэропорт-сити», «Сенатор 17 линия», «Сенатор Большой пр. В.О.».

В 2013 году GVA Sawyer прогнозирует постепенное сокращение уровня вакантных площадей: до 13-15% в классе А, до 5-7% в классе В+/В.

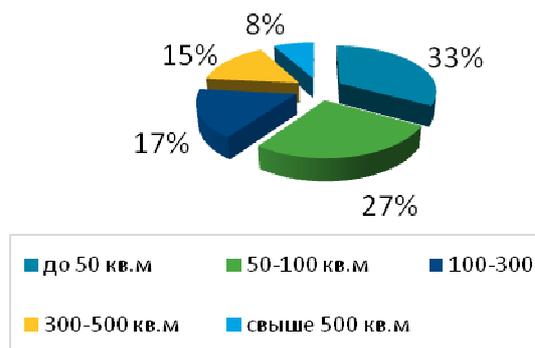
## Спрос

Объем чистого поглощения за 2012 год на офисном рынке Санкт-Петербурга оценивается в 120 тыс. кв.м. Достаточно низкий уровень чистого поглощения обуславливается отсутствием подходящих арендаторам помещений в определенных локациях, так как наличие вакантных площадей в других районах арендаторов не устраивает. При этом на рынке наблюдается достаточно высокий уровень ротации арендаторов.

Структура спроса по востребованной площади постепенно меняется в сторону уменьшения доли запросов на небольшие помещения. В 2012 г. наблюдалось постепенное небольшое увеличение доли запросов на средние площади (особенно в сегменте 300-500 кв.м) за счет уменьшения доли запросов на маленькие помещения.

Рисунок 3. Структура спроса в 4 кв. 2012 г.

Источник: GVA Sawyer



Среди основных тенденций 2012 года выделим:

- Снижение объема ввода новых объектов;
- Появление на рынке объектов, приостановленных в кризисный период, в том числе следующие очереди уже функционирующих бизнес-центров;
- стабилизация уровня вакантных площадей, особенно в центре города.

Примеры крупнейших сделок по аренде офисных помещений, анонсированные в 2012 г., приведены в таблице ниже.

Таблица 3. Крупнейшие сделки по аренде в БЦ, анонсированные в 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Арендатор	Площадь сделки, кв.м	Объект
Газпром инвест Запад	10 000	Юпитер
JetBrains	5 000	Универс
Дорпроект	3 500	Sky Trade
Газпром Нефть	3 100	Пристройка к Ренессанс Форум
Nord	3 000	Санкт-Петербург Плаза
QB Finance	3 000	Санкт-Петербург Плаза
ГК «Город»	2 000	Сенатор, Большой пр., 80
Петрович	2 000	На Парнасе
Main System	1 917	Сенатор 17 линия В.О.
«220 вольт»	1 900	Сенатор, 18-я линия
Магистраль Северной Столицы	1 300	БЦ «Некрасова, 14»
Oriflame Cosmetics	1 300	«Греческий»
ФК Зенит	1 200	Арена Холл
Юнион Клиник	1 100	Renaissance Plaza

Среди сделок по купле-продаже бизнес-центров следует отметить следующие:

- Продажа группой ЛСР бизнес-центров Apollo и «Орлов». Сумма сделки оценивается в \$50-55 млн;

## Финансовые условия

Средние заявленные арендные ставки по офисным помещениям класса А на 2012 г. составили 14 720 рублей за кв. м в год (включая эксплуатационные расходы, без НДС) (+0,7% по сравнению с концом 2011 г.). Для класса В+/В средние арендные ставки за год увеличились на 4,4% и составили 12 010 рублей/кв.м.

Данные изменения носят локальный характер и связаны скорее с колебаниями цен на разные по характеристикам бизнес-центры в рамках одного класса. Ставки аренды в наиболее успешных проектах выросли на 5-15%, тогда как в ряде бизнес-центров наблюдается стагнация цен, а иногда и снижение, особенно для наименее привлекательных помещений.

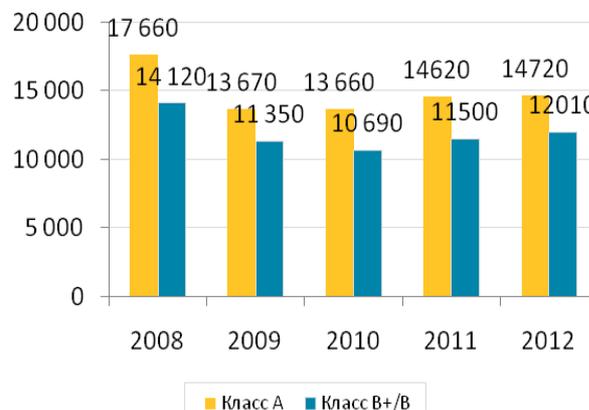
В будущем, 2013 году можно ожидать умеренного роста арендных ставок, на уровне 4-6% в годовом исчислении. Более

- Продажа БЦ «Элефакт» на Крестовском острове.

высокие темпы роста можно ждать в классе А, где очень сильное влияние на рынок может оказать появление проекта «Невская Ратуша».

Рисунок 4. Средние ставки аренды для офисов класса А и В, руб./кв.м в год, с учетом эксплуатации, без НДС

Источник: GVA Sawyer



Австралия  
Австрия  
Великобритания  
Венгрия  
Германия  
Гонконг (КНР)  
Греция  
Дания  
Ирландия  
Италия  
Кипр  
Китай  
Литва  
Нидерланды  
Новая Зеландия  
Польша  
Россия  
Финляндия  
Швейцария  
Швеция  
Эстония

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”  
109240, Россия, Москва  
ул. Николоямская, д. 13, стр. 17  
Т: +7 (495) 797-4401  
Ф: +7 (495) 797-4400  
[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330  
190031 Санкт-Петербург, Россия  
Т: +7 (812) 334-9392  
[info-spb@gvasawyer.com](mailto:info-spb@gvasawyer.com)

Представительство в Красноярске

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32  
офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия  
Т: +7 (391) 252-9982  
[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)

Представительство в Краснодаре

350010 Краснодар, Россия  
ул. Зиповская 5, корпус 6, офис 209  
Т: +7 (495) 797-4401

[info@gvasawyer.com](mailto:info@gvasawyer.com)