

# Краткий обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

2014 г.

# Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга

По итогам 2014 года общий объем рынка качественной офисной недвижимости в Санкт-Петербурге достиг 2 270 тыс. кв.м. Площадь объектов класса А, введенных в эксплуатацию в 2014 году в полтора раза больше, чем класса В. Уровень вакантных площадей в классе А снизился благодаря высокой активности структур «Газпрома», арендовавших порядка 60 тыс. кв.м., а в классе В несколько повысился в связи с кризисом. Средние ставки аренды на качественные офисные площади за 2014 год незначительно выросли: в пределах 3% в рублях.

**Таблица. Основные показатели рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга, по итогам 2013 г.**

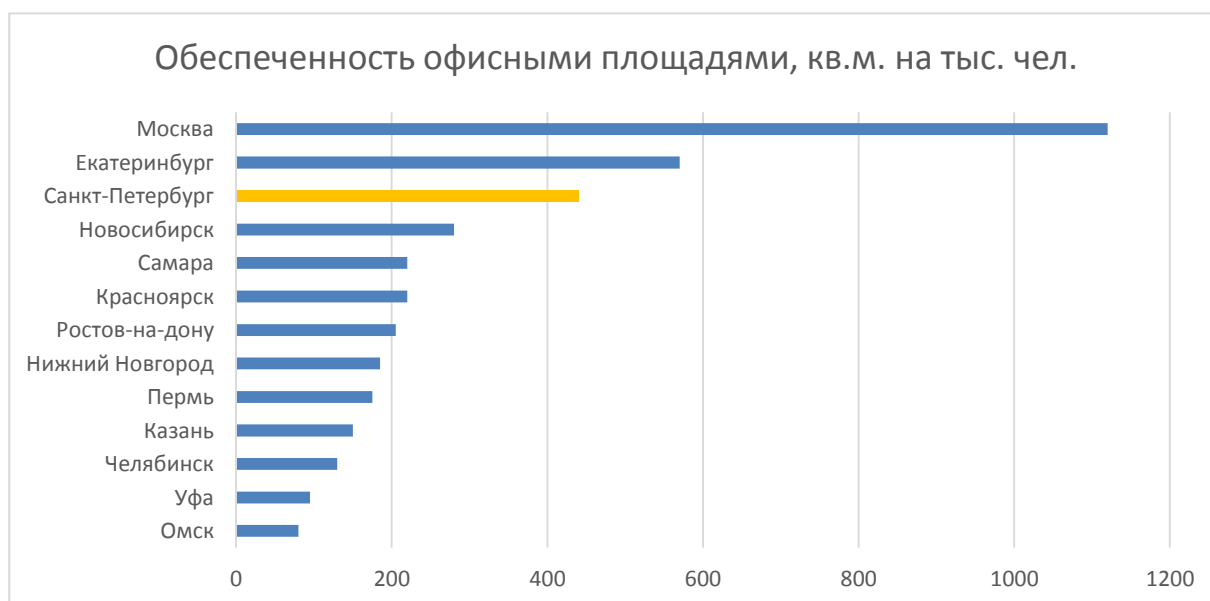
Основные показатели	Класс А	Класс В
Объем качественных офисных площадей по итогам 2014 г., тыс. кв.м, GLA	856	1414
Структура офисного рынка, на конец 2014 г.	38%	62%
Введено в эксплуатацию в 2014 г., тыс. кв.м, GLA	130	87
Заявлено к вводу до конца 2015 г., тыс. кв.м, GLA	154	63
Доля свободных площадей, на конец 2014 г.	17% ↓	8% ↑
Заявленные арендные ставки, на конец 2014 г., руб. за кв.м в год (без НДС, с учетом эксплуатационных расходов)	15 655 ↑	12 760 ↑

## Предложение

В 2014 году было введено более 216 тыс. кв.м. арендопригодных площадей (GLA), что на 22% меньше чем в 2013 году.

Обеспеченность качественными офисными площадями жителей Санкт-Петербурга на 1 000 человек по итогам года достигла 440 кв.м. Это более чем в два раза ниже московского показателя и на 20% ниже екатеринбургского.

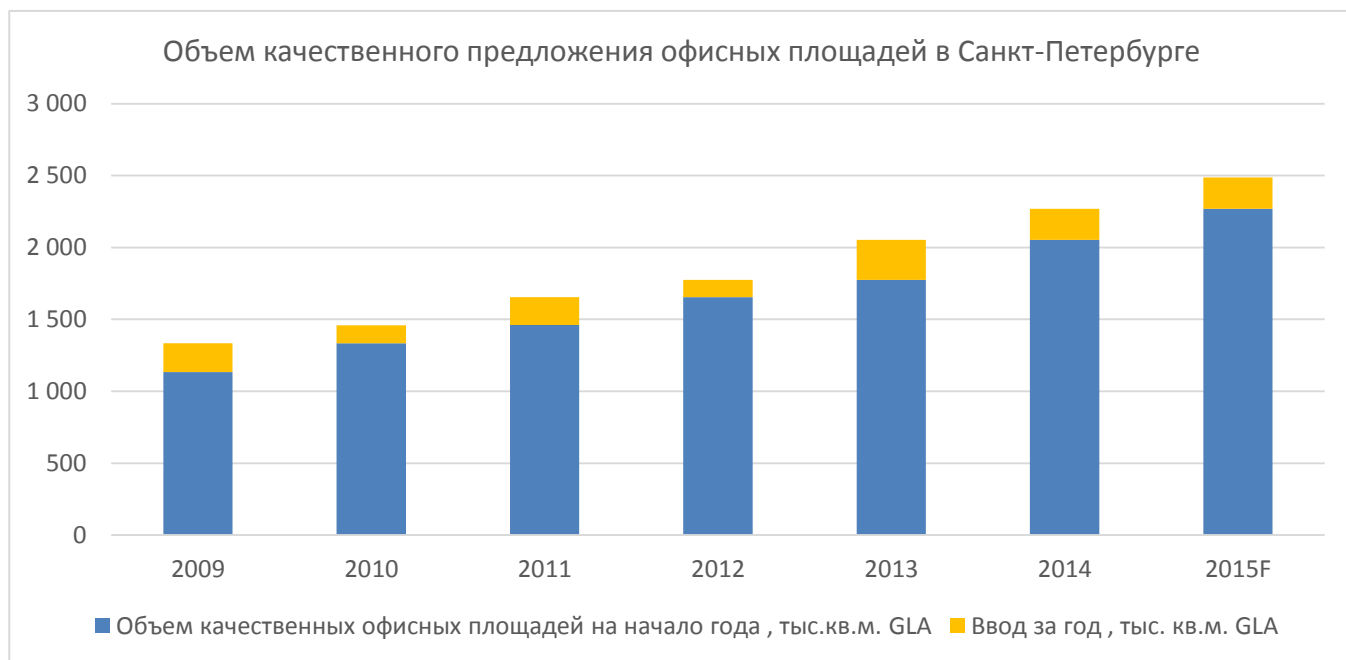
**Рисунок. Обеспеченность качественными офисными площадями в российских городах -миллионниках**



Ввод GLA в классе А за 2014 год составил 130 тыс. кв.м., что на 30% меньше чем в 2013 году. Самые крупные сданные объекты – БЦ Тринити Плейс (27 тыс. кв.м. GLA) и офисная часть ЭкспоФорума (20 тыс. кв.м. GLA).

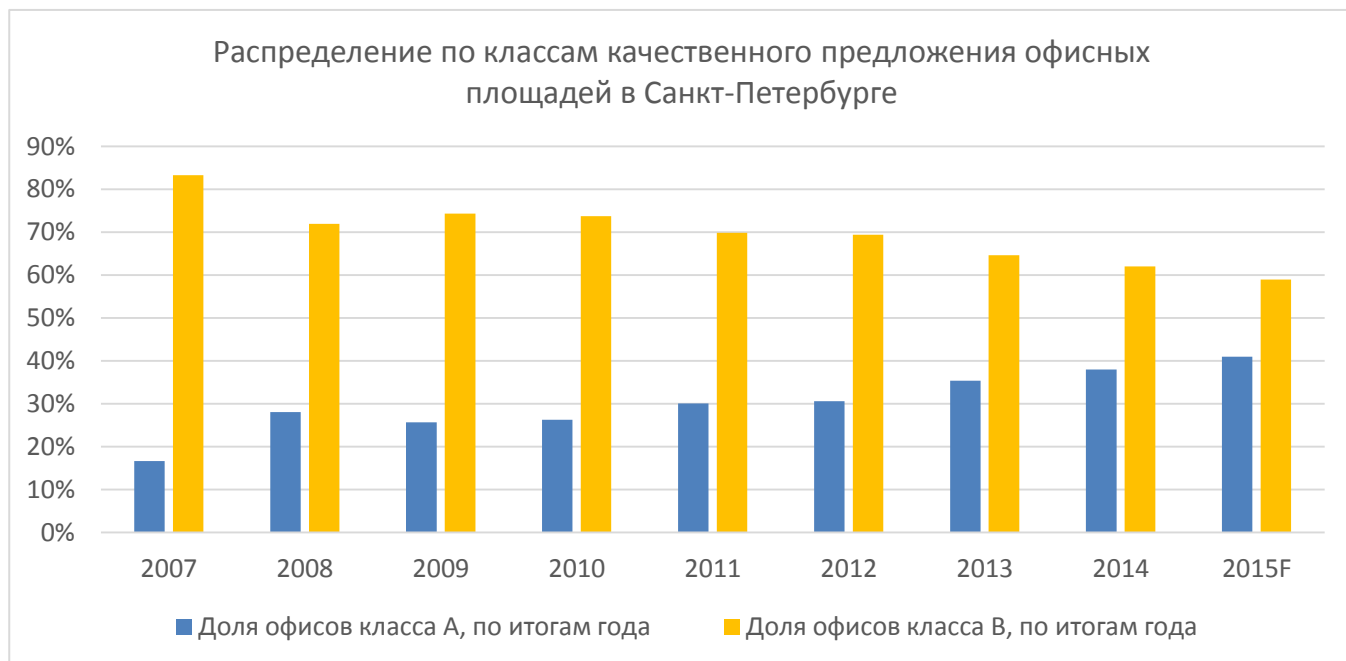
В классе В за год было введено порядка 87 тыс. кв.м., что на 10% меньше 2013 года. Самые крупные сданные объекты – это первая очередь БЦ Виктория плаза (17,7 тыс. кв.м. GLA) и БЦ SetICenter (13,8 тыс. кв.м. GLA)

**Рисунок.** Объем качественного предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге



Доля GLA класса А по итогам 2014-го года достигла 38%. В 2015 году прогнозируется дальнейшее увеличение доли высококлассных площадей до 41%.

**Рисунок.** Распределение по классам качественного предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге



Стоит отметить, что сдача значительной части новых бизнес-центров пришлось на 4-й квартал 2014 года (порядка 40%), включая крупнейший из сданных - БЦ Тринити Плейс, целиком арендованный компанией «Газпром межрегионгаз».

**Таблица. Значимые Бизнес Центры, введенные в эксплуатацию в 2014 году в Санкт-Петербурге**

Название БЦ	Адрес	Класс	GLA, кв.м.
Тринити Плейс	наб. Адмирала Лазарева, 22	A	27 000
ЭкспоФорум	Петербургское шоссе, 64/1	A	20 000
Лукойл	Аптекарская наб.	A	18 600
Виктория Плаза, 1	Пл. Победы, 2	B	17 700
Электро	Московский пр., 156	A	15 700
SetICenter	Ленинский пр., 153А	B	13 800
Сенатор	Московский пр., 60	A	13 600
Eightedges	Малоохтинский пр., 45	A	13 370
Pulkovo Star	Пулковское ш., 28	B	12 400
Маркс	Измайловский пр., д.29	B	11 400
Мегапарк	Заставская улица, д.22	B	10 400
Стачек 59	пр. Стачек, 59	B	10 000
Сенатор	ПС, Кропоткина ул., д. 1	A	8 109
БЦ в составе ТК Пассаж	Итальянская ул. 17	A	6 560
Сенатор	ПС, Малый пр., д.87	B	5 620
Сенатор	Б. Пушкарская ул., 22	A	5 000
Сенатор	ПС, Кропоткина ул., д. 2	B	4684
Традиция	17-я линия В.О., д.52	A	2 340

В 2015 году к сдаче заявлено более 280 тыс. кв.м., однако в связи с кризисными явлениями, часть объектов будет переносить свой срок ввода, а некоторые будут заморожены. С учетом указанных факторов объем нового предложения составит от 180 до 220 тыс. кв. м.

**Таблица. Крупнейшие Бизнес Центры, запланированные к сдаче в 2015 году в Санкт-Петербурге**

Название БЦ	Адрес	Класс	GLA, кв.м.
Сенатор	Чапаева ул., д. 15	A	33 000
Фландрия Плаза	ул. Ташкентская	A	29 100
Морская столица	ул. Зольная	A	25 760
Mezon Plaza	Б. Сампсониевский пр., 28	B	22 600
БЦ на Варшавской ул.	Варшавская ул., уч.1	A	21 700
Renaissance Business Park	Смолячкова, 6	A	20 900
Golden Tulip Hospitality Group	Киевская ул., 5 корп. 3	B	17 000
Цеппелин (Аэросити)	Стартовая ул., 6	A	14 500
Луч	Металлистов пр-т, 7	B	14 000
Лахта	Оптиков ул., 4, лит. К	B	10 300
Сенатор	Малый пр., д.87	A	8 427

## Спрос

Средний уровень вакантных площадей в классе А за год уменьшился с 18% до 17% во многом благодаря компаниям Газпрома, арендовавшим целиком БЦ Тринити Плейс, БЦ Электро и группе

ВТБ, занявшей один из корпусов «Невской Ратуши». Стоит отметить, что часть бизнес-центров, анонсированных к вводу в 2015 году, также зарезервированы структурами Газпрома (например, БЦ Цеппелин в Аэросити). При этом формальное сокращение вакансии в данном случае не является свидетельством роста спроса на спекулятивном рынке.

На 2015 год прогнозируется рост вакантных площадей в классе А минимум до 20%, в связи со значительным новым строительством и развитием кризиса.

Средний уровень вакантных площадей в классе В за 2014 году увеличился с 7% до 8%, за счет кризисных явлений: сокращение компаниями занимаемых площадей и переезд на менее качественные площади.

В 2015 году прогнозируется дальнейшее увеличение вакансии в классе В до 14%.

**Рисунок.** Изменение уровня вакантных площадей по классам качественного предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге на конец года



Объем чистого поглощения площадей в 2014-м году на офисном рынке качественных площадей в Санкт-Петербурге оценивается в 200 тыс. кв.м., что в принципе соответствует вводу. Достаточно высокий уровень поглощения объясняется в значительной степени активностью структур Газпрома.

На 2015 год прогнозируется снижение уровня чистого поглощения до 100-120 тыс. кв.м.

Основные тенденции на рынке аренды качественных площадей в 2014 году обусловлены девальвацией рубля и экономическим кризисом. Их проявлениями стали:

- Переход к номинированию ставок в рублях;
- Требования арендаторов к отделке помещений за счет арендодателя.
- Снижение среднего размера арендуемых помещений.

Крупнейшим игроком на рынке аренды в 2014 году стали структуры уже упоминавшейся корпорации Газпром: компания «Газпром межрегионгаз» осуществила крупнейшую сделку в истории офисного рынка Санкт-Петербурга: аренда 27 тыс. кв.м. в БЦ Тринити Плейс на наб. Адмирала Лазарева, 22.



**Таблица.** Крупнейшие сделки по аренде площадей в 2014 году в Санкт-Петербурге

Бизнес-центр	Класс	Арендатор	Площадь, кв. м	Отрасль
Тринити Плейс	A	Газпром межрегионгаз	27 000	энергетика
Электро	A	Газпром	15 700	энергетика
Цеппелин (Аэросити)	A	Газпром	14 500	энергетика
Сенатор (Пр. Попова)	A	ФосАгро	3 500	химия
Полевая сабиrowsкая, 39	B	Эталн проект (ЛенСпецСму)	2 700	строительство
Пулково Скай	A	Газпром	2 000	энергетика
У Ростральных колонн	B	ПМП	1 880	энергетика
Гренадерский	B	Хоум кредит	1 800	банк
Базен	B	Вымпелком	1 620	IT
Технополис Пулково	A	A+ Development	1 360	строительство
Сенатор (Крапоткина)	B	Space-M	1 200	IT
Технополис Пулково	A	CSBI	1 170	IT
Терминал	B	ФГУП «УВО Минтранса России»	1 170	охрана
Сенатор (Пр. Попова)	A	AdVisual	1 100	IT
Мегапарк	A	Петрохолдинг	1 000	энергетика

Для справки, в 2011, 2012 и 2013 годах крупнейшие сделки по аренде качественных площадей в Санкт-Петербурге также были проведены именно компаниями корпорации Газпром:

- в 2013 году компания «Газпром Экспорт» арендовала 12,3 тыс. кв. м. в БЦ «Сенатор» по адресу: ул. Профессора Попова, д. 37;
- крупнейшей сделкой 2012 года стала аренда 10 тыс. кв. м. в бизнес-центре «Юпитер-1» компанией «Газпром-инвест Запад»;
- крупнейшей сделкой 2011 года стала аренда 11 тыс. кв. м. в БЦ Quattro Corti компанией «Газпром нефть».

В целом по итогам 2014 года, по секторам экономической активности арендаторов, с большим отрывом лидирует энергетический сектор. Помимо госкомпаний, спрос на площади формировали компании IT-сферы, строительного сектора и сферы услуг. Основная часть сделок (более 60%) не превышала 1000 кв.м.

Среди сделок по купле-продаже бизнес-центров следует отметить две крупные сделки структур РЖД:

- Компания «Авилен А.Г.» продала дочерней структуре НПФ «Благосостояние» два действующих бизнес-центра класса А в рамках МФК «Аэропортсити» - «Юпитер 1» и «Юпитер 2» (GVA 16,7 тыс. кв. м). Размер сделки - 70 млн. евро.
- Управляющая компания «РВМ-Капитал» закрыла сделку по покупке бизнес-центра «Синоп» (GVA 21 тыс. кв. м) на Синопской набережной в Петербурге. Размер сделки с Plaza Lotus Group составил 2 млрд рублей.

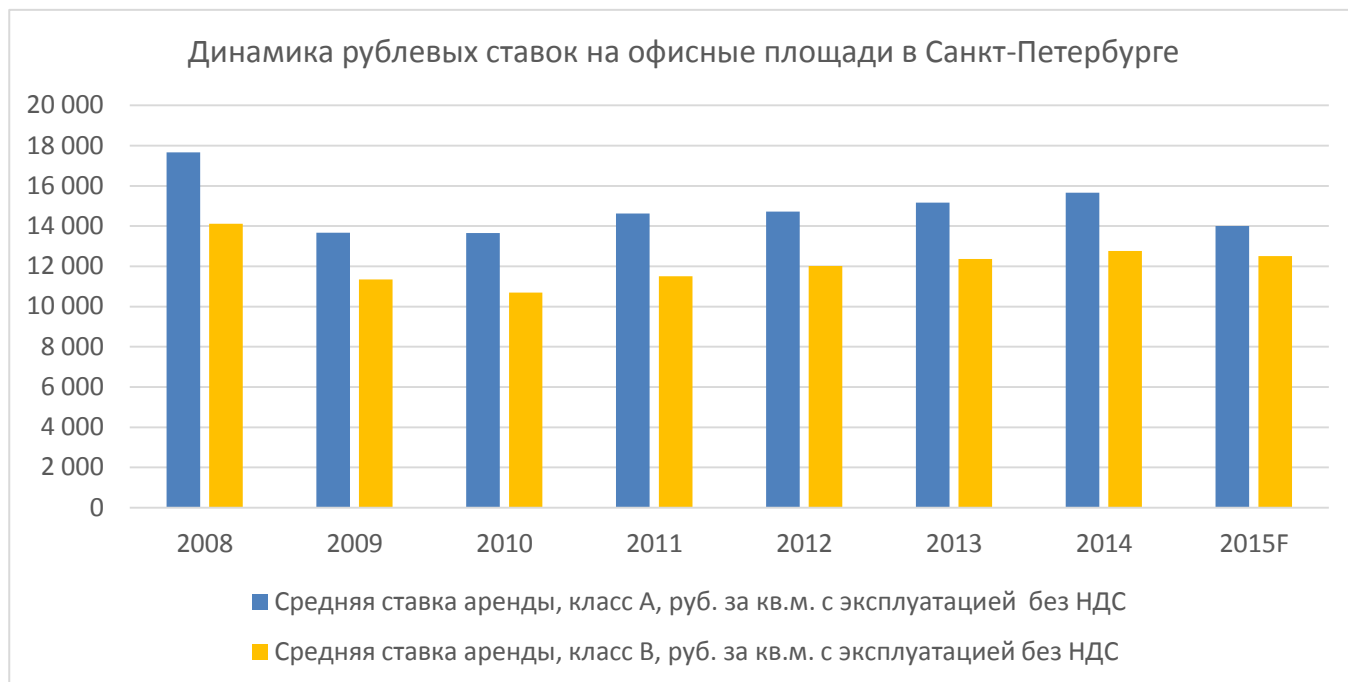
## Коммерческие условия

Средние заявленные арендные ставки по офисным помещениям за год увеличились на 3%, что в четыре раза ниже официального уровня годовой инфляции. Средние ставки на офисы класса А по

итогам 2014 году составили 15 655 рублей за кв. м в год (включая эксплуатационные расходы, без НДС), в классе В – 12 760 рублей/кв.м. С учетом инфляции, можно сказать, что ставки понизились.

При пересчете ставок в доллары (по курсу на начало и конец 2014 года соответственно) – снижение в 2014 году составило 35%, что превышает снижение долларовых ставок в кризисном 2009 году.

**Рисунок.** Динамика рублевых ставок на офисные помещения в Санкт-Петербурге



На 2015 год прогнозируется снижение средних рублевых ставок, обусловленное снижением спроса, особенно в классе А – до 10%.

При превышении доли вакантных площадей планки в 25% (по примеру 2009 года), вероятно значительное снижение рублевых ставок – до 25%, что может произойти в 2016 году в случае сохранения неблагоприятной ситуации в экономике.

## GVA Worldwide

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

## Контакты GVA Sawyer

### 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

### Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330  
190031 Санкт-Петербург, Россия  
Т: +7 (812) 334-9392  
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