



2016 ГОД
**РЫНОК ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**
Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Суммарный ввод в эксплуатацию качественных офисных площадей в 2016 г. составил 243 тыс. м².

Доля вакантных площадей в классе А снизилась до минимального с 2008 г. значения и составила по итогам года 5,5%.
Доля вакантных площадей в классе В составила 9,7%.

Объем чистого поглощения по итогам 2016 г. составил 217 тыс. м², превывсив на 73% аналогичный показатель 2015 г.

Уровень средневзвешенных ставок аренды в офисах класса А вырос за прошедший год, что преимущественно связано с «вымыванием» офисных блоков в нецентральных деловых районах с традиционно более низкими ставками.



Марина Пузанова
Руководитель отдела
коммерческой недвижимости,
Knight Frank St. Petersburg

«Сегмент офисов класса А бьет рекорды. Несмотря на сложные экономические и политические условия, уровень вакантных площадей здесь очень низок. Удовлетворить запросы крупных компаний, имеющих высокие требования, на переезды в более качественные объекты стало сложно. Горизонт планирования таких компаний ограничен двенадцатью месяцами, а на строительство или реконструкцию объектов нужно минимум полтора-два года. Как следствие, рост дефицита площадей в классе А продолжится и в 2017 г., что в свою очередь сформирует предпосылки к появлению сделок built-to-suit по аренде, причем не только на объекты целиком, но и на крупные офисные блоки. Данная схема сделок нова для рынка Санкт-Петербурга, но с учетом осторожной стратегии девелоперов, вероятно, станет для крупных арендаторов единственной возможностью получить продукт необходимого качества».

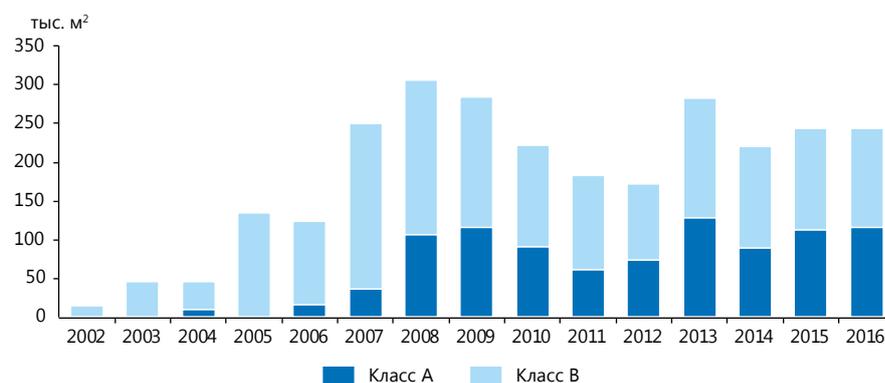
РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Основные показатели. Динамика

	Класс А	Класс В
Суммарная арендная площадь, тыс. м ²	2 897	
в том числе, тыс. м ²	948	1 949
Изменения по сравнению с концом 2015 г., %	▲ +7	▲ +9
Введено в эксплуатацию в 2016 г., тыс. м ²	243	
в том числе, тыс. м ²	116	127
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м ²	241	
в том числе, тыс. м ²	52	189
Доля свободных площадей на конец 2015 г., %	5,5 ▼	9,7 ▼
Запрашиваемые арендные ставки в функционирующих бизнес-центрах, руб./м ² /мес., включая НДС и операционные расходы	1 000–2 000	700–1 700
Среднее пообъектное изменение запрашиваемой ставки в функционирующих бизнес-центрах по сравнению с концом 2015 г., %	▲ 12	▲ 4

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Динамика ввода качественных офисных площадей в эксплуатацию



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Ключевые события

В течение года в инвестиционных целях и для собственных нужд компаний были куплены офисные здания, а также поменялись собственники бизнес-центров с суммарной площадью более 100 тыс. м².

Состоялись крупные сделки по аренде офисных зданий целиком одним арендатором с бизнес-центрами «Фландрия Плаза», FORT TOWER и «Ренессанс бизнес-парк». Арендная офисная площадь каждого объекта превышает 20 тыс. м².

В 2016 г. нестабильность рынка повлияла на стратегию девелоперов в части реализации проектов бизнес-центров – 1/3 из них реализуется с переносом сроков ввода в эксплуатацию.

В 2016 г. застройщики, связанные с компанией «Газпром», получили разрешения на строительство дополнительных объектов – II очереди «Лахта Центр» в Приморском районе и БЦ «Морская резиденция» в Василеостровском.

Предложение

По итогам 2016 г. общая площадь качественных офисных помещений в Санкт-Петербурге составила 2 897 тыс. м², из которых 33% соответствует классу А и 67% – классу В.

Нестабильность рынка повлияла на стратегию девелоперов в части реализации проектов бизнес-центров: ряд проектов был отменен или заморожен, для трети от общего числа строящихся офисных зданий заявленный срок ввода в эксплуатацию был перенесен на 2017–2018 гг., включая проекты, находящиеся на финальной стадии строительства и еще в начале IV квартала запланированные к вводу в эксплуатацию до конца года.

Бизнес-центры площадью более 10 тыс. м², введенные в эксплуатацию в 2016 г.

Название	Адрес	Класс	Общая площадь, тыс. м ²	Арендная площадь офисных помещений, тыс. м ²
Не представленные на рынке аренды:				
«Невская Ратуша» (здание администрации)	Новгородская ул., д. 20, лит. А	А	105,8	53,3
б/н (бизнес-центр в составе конгрессно-выставочного центра «Экспофорум»)	Петербургское ш., д. 66, корп. 2, лит. А	А	15,4	10,8
б/н (2-й бизнес-центр в составе конгрессно-выставочного центра «Экспофорум»)	Петербургское ш., д. 66, корп. 1, лит. А	А	14,9	10,4
Научно-производственный центр ЗАО «Элкус»	Благодатная ул., д. 10, стр. 1	В	14,5	9
б/н (офис компании «ЛенСпецСМУ»)	Богатырский пр., д. 3, корп. 3, стр. 1	В	14,1	10,6
Perco	Политехническая ул., д. 6а, лит. А	В	13	7
General Satellite	Новоладожская ул., д. 4, корп. 1, лит. П	В	11,7	8,8
Представленные на рынке аренды:				
FORT TOWER	Московский пр., д. 139, корп. 1, стр. 1	А	41,5	29,2
«Мельник»	Профессора Качалова ул., д. 7, лит. А, Б, В	В	26,8	12,8
«Мегапарк» (II очередь)	Заставская ул., д. 22	В	18	14,1
«Новоорловский»	Парголово, дорога в Каменку, д. 74, лит. А (ОЭЗ «Новоорловская»)	В	15,6	5,1
Office L27	Львовская ул., д. 27, лит. А	В	14	8,3
«Лахта» (II очередь)	Оптиков ул., д. 4, лит. К	В	13,7	10,4
б/н	Арсенальная ул., д. 66, корп. 3, стр. 1	В	12,7	7,8

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

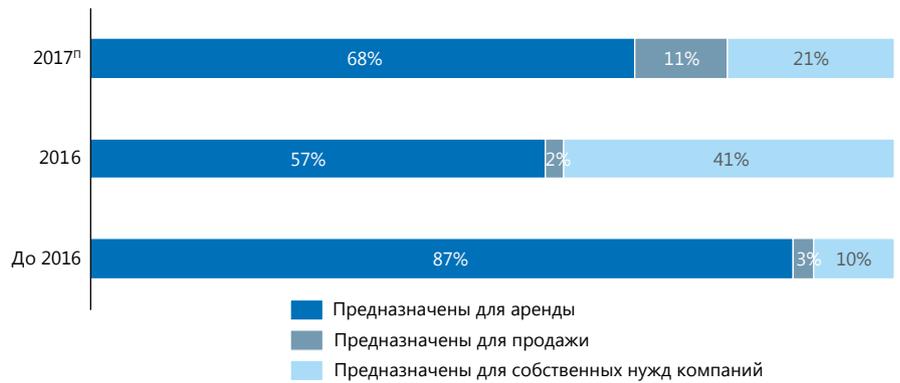
Несмотря на перенос сроков, темп ввода офисных площадей по итогам года соответствовал показателям 2015 г.: суммарный ввод качественных офисных площадей в эксплуатацию в 2016 г. составил 243 тыс. м². Из ключевых введенных объектов стоит отметить здание администрации общей площадью 106 тыс. м² в БЦ «Невская Ратуша», а также бизнес-центры FORT TOWER и FORT ROSS общей площадью 46,6 тыс. м².

Новое предложение офисных площадей, поступившее на рынок в 2016 г., на 57% было сформировано объектами, предназначенными для сдачи в аренду (в том числе реализованными по схеме built-to-suit). В течение 2017 г. для поступления на рынок аренды запланировано 68% от общего объема строящихся офисных площадей.

Спрос

В течение II–III кварталов 2016 г. наметилась тенденция к сокращению уровня вакантных площадей в сегменте офисов класса А, в IV квартале эта тенденция укрепилась, и по итогам года показатель стал равен 5,5%, снизившись за 12 месяцев на 3 п. п. Стоит отметить, что данное значение показателя является самым низким на офисном рынке Санкт-Петербурга за последние 9 лет. Сопоставимый уровень в классе А наблюдался в 2007–2008 г., однако тогда совокупный объем офисных площадей класса А был в семь раз меньше текущего. Около 70% действующих бизнес-центров класса А имеют 100%-ю заполняемость, при этом наблюдается дефицит офисных блоков от 1 000 м².

Распределение арендной офисной площади нового предложения



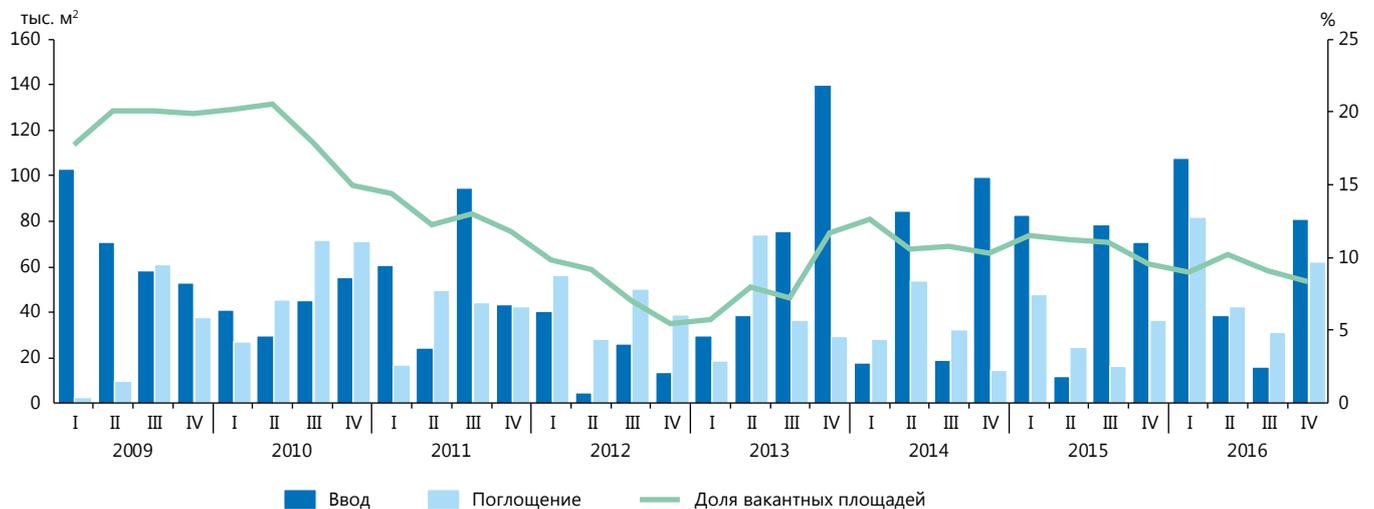
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Доля арендаторов, деятельность которых связана с компанией «Газпром», в общем объеме крупных сделок 2016 г.



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Соотношение объемов ввода нового предложения и поглощения офисных площадей



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

В течение года показатель доли вакантных площадей в классе В колебался в пределах 1–2 п. п., на конец рассматриваемого периода доля вакантных площадей составила 9,7%, что сопоставимо с аналогичным показателем 2015 г., несмотря на высокий в течение года объем ввода офисных площадей, предназначенных для сдачи в аренду.

Объем чистого поглощения по итогам 2016 г. (без учета объектов, предназначенных для продажи и для собственных нужд компаний) составил 217 тыс. м² арендной офисной площади, превысив на 73% аналогичный показатель прошлого года. Большая часть поглощения была сосредоточена в классе А, при этом преобладающая доля сформирована в бизнес-

центрах делового района «Московский проспект».

Стоит отметить, что «Московский проспект» занимает первое место по суммарной площади качественной арендной офисной недвижимости среди деловых районов Санкт-Петербурга: в нем расположено 19% всех офисных площадей А и В классов, предназначенных для сдачи в аренду. Популярность района объясняется как его выгодным местоположением – близостью к главным транспортным инфраструктурным объектам Санкт-Петербурга, удобством доступа к деловому центру, удобством выезда из города, – так и особенным интересом к данной локации со стороны структур и подрядчиков компании «Газпром»: существенная

часть арендуемых офисных помещений приходится на эту деловую локацию.

Стоит отметить, что в деловом районе по итогам года на рынке аренды представлен минимальный объем качественных офисных площадей, а уровень вакантных помещений не превышает 3%.

Наибольшая доля в общем объеме спроса в течение года, как и годом ранее, была сформирована арендаторами, деятельность которых связана с компанией «Газпром»: в общем объеме крупных сделок по итогам 2016 г. их доля составила 61%. Стоит отметить, что это самый высокий объем поглощения с начала переезда структур компании «Газпром» в Санкт-Петербург, однако в течение 2017 г. мы не прогнозируем сохранения темпа

Сделки аренды качественных офисных помещений площадью более 6 тыс. м², заключенные в 2016 г.

Арендатор	Сфера деятельности	Площадь арендованного офиса, тыс. м ²	Название БЦ	Деловой район
ПАО «Газпром» (дочерние подразделения)	Нефть/газ/сырье	29,2	FORT TOWER	Московский проспект
ООО «Газпром переработка»	Нефть/газ/сырье	20,9	«Ренессанс бизнес-парк»	Видовые набережные
ООО «Стройгазконсалтинг»	Нефть/газ/сырье	15,0	«Фландрия Плаза» (1-я башня)	Московский проспект
ООО «Стройгазконсалтинг» (дочерние подразделения)	Нефть/газ/сырье	14,8	«Фландрия Плаза» (2-я башня)	Московский проспект
Конфиденциально	ИТ/Телекоммуникации	8,2	«Энерго»	Московский проспект
EPAM Systems	ИТ/Телекоммуникации	6,6	«Мегапарк» (II очередь)	Московский проспект
«Газпром» (дочернее подразделение)	Нефть/газ/сырье	6,6	«Новгородская 13»	Центральный-2
Megaфон NWRegion	ИТ/Телекоммуникации	6,1	«Смоленский»	Василеостровский-2
«Аркадия»	ИТ/Телекоммуникации	6,0	Mezon Plaza	Видовые набережные

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Офисные сделки по покупке зданий площадью более 10 тыс. м², заключенные в 2016 г.

Покупатель	Сфера деятельности	Общая площадь здания, тыс. м ²	Название объекта	Деловой район
Структура компании «Газпром»	Нефть/газ/сырье	35,0	MEZON PLAZA	Видовые набережные
УК «Питер»	Инвестиции/Девелопмент	27,0	«ЛЕНИЗДАТ»	Центральный-1
ГК «БЕСТ»	Инвестиции/Девелопмент	14,7	«Аура»	Вне зоны
Частные лица	Инвестиции	10,0	«Формида»	Восточный
PSI Cro	Фармацевтика	7,0	«Грифон Хауз»	Центральный-2
JetBrains	ИТ	6,5	«Универс»	Василеостровский-1

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

поглощения офисных площадей нефтегазовыми компаниями на уровне 2015–2016 г.

В структуре крупных сделок аренды качественных офисных площадей в течение 2016 г. высокая доля отмечается у компаний сектора ИТ и телекоммуникаций – 22% качественных офисных площадей было арендовано с участием представителей этого сектора.

В целом инвесторы по-прежнему проявляют интерес к стрессовым активам и стремятся воспользоваться кризисной ситуацией. Однако нельзя говорить об увеличении количества объектов, продающихся с существенным дисконтом. Стабилен спрос со стороны инвесторов и на действующие бизнес-центры с постоянным и предсказуемым финансовым потоком, и, хотя девелоперы потенциально готовы расстаться с активами, заявленная цена на них не ниже среднерыночной.

В течение года в инвестиционных целях и для собственных нужд компаний были куплены качественные офисные здания, а также сменили собственников объекты суммарной площадью более 100 тыс. м², при этом покупателями двух бизнес-центров выступили их арендаторы: БЦ «Грифон Хауз» приобрела фармацевтическая компания, БЦ «Универс» – ИТ компания.

Коммерческие условия

Высокий объем поглощения привел к резкому сокращению офисных вакантных площадей класса А, что повлияло на рост заявленных ставок аренды: по итогам года уровень средневзвешенных заявлен-

ных ставок аренды в классе А вырос, что преимущественно связано с «вымыванием» офисных блоков в нецентральных деловых районах с традиционно более низкими ставками. Средневзвешенная заявленная ставка аренды в бизнес-центрах класса А по данным на конец 2016 г. составила 1 684 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. Среднее пообъектное повышение заявленных ставок аренды за 12 месяцев составило 12%, что связано с завышенными арендными ставками в ряде объектов в центральных деловых районах. Важно отметить, что среднее пообъектное повышение происходило на немногочисленные вакантные офисные помещения, при этом ставки аренды по существующим арендным договорам преимущественно находятся на более низком уровне.

Заявленные ставки аренды в классе В по итогам года остались на уровне аналогичного показателя 2015 г. Средневзвешенная заявленная ставка аренды в бизнес-центрах класса В по данным на конец 2016 г. составила 1 098 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. Среднее повышение заявленных ставок аренды за 12 месяцев составило 4%, при этом повышения средневзвешенного уровня ставки в классе В по городу в целом не произошло из-за ввода в эксплуатацию офисных площадей с более низкими арендными ставками.

Во II полугодии произошел ожидаемый рост заявленных арендных ставок в бизнес-центрах Василеостровского района, в течение 2017 г. мы ожидаем восстановления ставок до среднегородского уровня. Повышение ставок, прежде всего, связано с запуском Западного скоростного диаметра и улучшением транспортной доступности района.

Прогноз

Суммарный ввод качественных офисных площадей в эксплуатацию в 2017 г., согласно заявленным девелоперами планам, составит 206 тыс. м² офисной площади, из которых 68% предназначены для рынка аренды, 21% – для собственных нужд компаний и 11% – для продажи. Существенная часть запланированного на 2017 г. объема ввода офисных площадей сформирована объектами с перенесенными сроками сдачи: из 29 офисных объектов (включая очереди) для 17 первоначально планировался ввод в 2016 г. Мы не исключаем и дальнейшего переноса сроков для ряда проектов, в основном запланированных к вводу на III–IV кварталы 2017 г.

В сложившейся рыночной ситуации ожидаемым становится ввод офисных площадей класса А. В 2017 г. без учета бизнес-центров, на всю площадь которых уже заключены договоры, на открытый рынок аренды поступит только около 40 тыс. м² офисных площадей, что не позволит показателю уровня вакантных площадей класса А существенно повыситься в течение года.

К концу года актуализировался интерес девелоперов к строительству офисных объектов, предназначенных для сдачи в аренду. Тем не менее ввиду высокой степени неопределенности в экономике и сложности при привлечении доступного заемного финансирования многие инвесторы по-прежнему занимают выжидательную позицию, хотя на 2017 г. и был предварительно заявлен старт строительства нескольких качественных офисных объектов. При умеренном темпе ввода офисных площадей, высоком объеме поглощения и повышении ставок аренды

Соотношение уровня вакантных площадей и средневзвешенного уровня заявленных ставок аренды*



* Ставки указаны с учетом НДС и операционных расходов
Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Деловые районы Санкт-Петербурга. Основные показатели

Деловой район	Объем предложения, м ^{2*}	Объем вакантных площадей, м ²	Средневзвешенная заявленная ставка аренды, класс А, руб./ м ² /мес. **	Средневзвешенная заявленная ставка аренды, класс В, руб./ м ² /мес.**
Московский проспект	461 774	11 309	1 600	1 367
Видовые набережные	310 720	40 447	1 527	1 227
Петроградский	309 695	17 071	1 499	1 188
Центральный-2	247 227	38 304	1 760	1 325
Северо-Западный	185 796	33 491	1 617	1 008
Обводный	160 202	30 731	-	947
Восточный	153 546	24 053	-	1 050
Центральный-1	147 958	15 347	1 847	1 336
Юго-Восточный	115 125	8 090	-	1 060
Василеостровский-1	101 940	9 098	1 143	982
Василеостровский-2	78 670	2 880	1 000	858
Адмиралтейский	78 099	1 849	-	974
Северо-Восточный	42 121	4 658	-	1 115
Юго-Западный	35 775	1 384	-	859
Вне зоны	27 483	2 018	-	1 100

* Не включая бизнес-центры, предназначенные для продажи и для собственных нужд компаний

** Включая НДС и операционные расходы

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Бизнес-центры с арендной офисной площадью более 10 тыс. м², заявленные к вводу в эксплуатацию в 2017 г.

Название	Деловой район	Девелопер	Класс	Арендная площадь офисных помещений, тыс. м ²
«Ренессанс бизнес-парк»	Видовые набережные	Renaissance Development	A	20,9
«Сенатор Чапаева» (II очередь)	Петроградский	ФХК «Империя»	A	17,9
Б/н	Василеостровский-2	Центр «Детский хор теле-радио СПб»	B	15,0
«Премьер Лига» (III очередь)	Московский проспект	«Строительные машины»	B	14,4
GRAFFITI	Видовые набережные	ГК «Сплав»	B	14,0
МФК Riverside	Видовые набережные	Setl Group	B	13,1
«Мойка 74»	Центральный-1	«Адамант»	A	11,1
Б/н	Юго-Восточный	ГК «Полис»	B	10,5
«Дом Пушнины»	Московский проспект	ОАО «Пушной Дом»	B	10,0

Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

в течение года возможны более активные действия и других девелоперов, ранее ориентировавшихся исключительно на реализацию объектов по схеме built-to-suit.

В перспективе 3–5 лет мы прогнозируем высокий интерес инвесторов к Северо-Западному деловому району, связанный с перспективным расположением в данной локации штаб-квартиры компании

«Газпром», а также со значительным улучшением транспортной инфраструктуры и развитием района. В дальнейшем мы прогнозируем большой объем строительства офисных площадей в деловом районе, а также постепенный рост ставок аренды: в Москве заявленные средневзвешенные ставки аренды в локации расположения штаб-квартиры компании «Газпром» пре-

вышают на 20–25% аналогичные показатели в сопоставимых локациях даже после перевода большей части подразделений в Санкт-Петербург.

В 2016 г. застройщики, связанные с компанией «Газпром», получили разрешения на строительство дополнительных объектов для собственных нужд компании – II очереди «Лахта Центр»

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

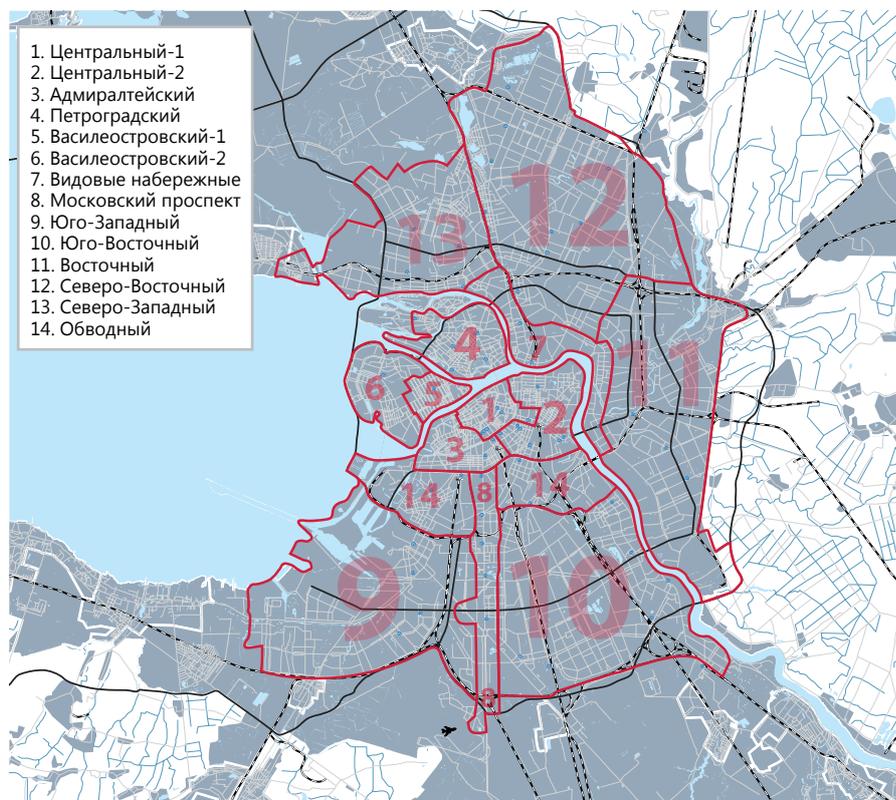
в Приморском районе и БЦ «Морская резиденция» в Василеостровском. Суммарная общая площадь зданий может достичь 130 тыс. м². Тем не менее мы не ожидаем критичного освобождения занимаемых офисных помещений после 2018 г.

В связи со стабильным спросом на офисные площади в качественных бизнес-центрах и умеренным темпом ввода в течение 2017 г. прогнозируется дефицит свободных площадей в классе А и снижение доли вакантных площадей в классе В.

Рыночные условия демонстрируют благоприятные перспективы для роста ставок аренды: в классе А заявленные ставки имеют предпосылки для роста в среднем на 10–15% в течение 2017 г. в связи с высоким объемом поглощения, в классе В – на 7–10%, за исключением объектов с неблагоприятной транспортной доступностью и бизнес-центров, ставки аренды на которые в настоящий момент выше рыночных.

Следует отметить, что достигнутая определенная рыночная стабильность не означает восстановления рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга и до восстановления ставок капитализации в сегменте до докризисных показателей еще довольно далеко.

Карта деловых районов Санкт-Петербурга



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017

Динамика роста предложения качественных офисных площадей



Источник: Knight Frank St. Petersburg Research, 2017



© Knight Frank LLP 2017 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Тамара Попова

Руководитель отдела
tamara.popova@ru.knightfrank.com

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Марина Пузанова

Руководитель отдела
marina.puzanova@ru.knightfrank.com

+7 (812) 363 2222