

Обзор рынка  
офисной недвижимости  
Санкт-Петербурга  
2 кв. 2016 г.

2 квартал 2016



## II квартал 2016 года

Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам 2Q 2016 г., GLA	<b>4 199 тыс. кв. м</b> Из них: <b>2 708 тыс.кв.м</b> – классы А, В+, В <b>1 491 тыс.кв.м</b> – класс С			
Динамика объема по сравнению с 1Q 2016 г.	+0,4% ↑			
Объем по классам, GLA	972 тыс.кв.м	872 тыс.кв.м	864 тыс.кв.м	1491 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 2Q 2016 г., GLA	<b>14,0 тыс. кв. м</b>			
Введено по классам, GLA	0 тыс. кв. м	12,3 тыс. кв. м	0 тыс. кв. м	1,7 тыс. кв. м
Динамика ввода по сравнению с 1Q 2016 г.	0%	-64% ↓	0%	+100% ↑
Доля вакантных площадей на конец 2Q 2016 г.	12,8%	10,5%	9,6%	10,0%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 1Q 2016 г.	-11,3% ↓ (-1,6 п.п.)	0% (0,0 п.п.)	-3,6% ↓ (-0,4 п.п.)	+7,1% ↑ (+0,7 п.п.)
Арендные ставки на конец 2Q 2016 г., RUR (руб./кв.м/мес.)	1540	1130	990	800
Динамика арендных ставок по сравнению с 1Q 2016 г.	-2,5% ↓	+0,9% ↑	0%	-0,6% ↓
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	834 кв. м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	193 кв. м	173 кв. м	172 кв. м	296 кв. м
Динамика обеспеченности по сравнению с 1Q 2016 г.	0%	1,0% ↑	0%	0,1% ↑

### Общая ситуация на рынке



ОДК «Лакhta центр»

Во 2 кв. 2016 г. сохранилась тенденция к замедлению темпов инфляции в России. Так, если в январе 2016 г. официальный уровень инфляции составлял 0,96%, в марте 2016 г. – 0,46%, то в июне 2016 г. показатель снизился до 0,36%. Инфляция с начала года составила 3,30%, в годовом исчислении – 7,48%.

В связи с позитивными процессами стабилизации инфляции, снижением инфляционных ожиданий и инфляционных рисков, Совет директоров Банка России 10 июня 2016 г. принял решение снизить ключевую ставку до 10,50% годовых.

Курс доллара на конец 2 кв. 2016 г. снизился относительно конца 1 кв. 2016 г. на 5% или 3,35 RUR и составил на 30.06.2016 г. 64,26 RUR.

За 2 квартал 2016 г. рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга вырос на 0,4%. Общий объем предложения на конец отчетного периода составил **2,7 млн.кв.м** – в классах А, В+, В или около **4,2 млн.кв.м** – с учетом класса С.



II квартал 2016 года

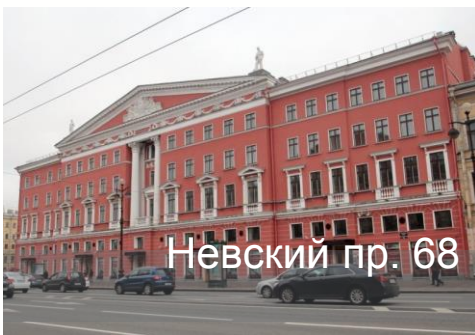
## Основные события рынка



БЦ «Лахта»



БЦ «Малевич»



Невский пр. 68



Дворец культуры им.  
Кирова

Во 2 кв. 2016 г. рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга **вырос** всего на **0,4%** относительно предыдущего отчетного периода, пополнившись 3 (тремя) небольшими по площади объектами, среди которых наиболее крупным является **2-я очередь БЦ «Лахта»** (10,3 тыс.кв.м).

Среди **других событий** в сегменте офисной недвижимости во 2 кв. 2016 г. стоит отметить:

- Норвежский фонд **«Storm Real Estate»** продал БЦ **«Грифон хаус»** (Центральный р-н, 7 тыс.кв.м). Покупателем выступила швейцарская ГК **«PSI Cro»**.

- **Группа «ЛСР»** отказалась от продажи реконструированного «Литературного дома» на **Невском пр., 68** и планирует разместить в здании второй полноценный офис группы.

- В июне 2016 г. состоялась **церемония награждения** лауреатов ежегодного всероссийского проекта «100 лучших офисных и торговых центров России», в список которых вошли 12 петербургских бизнес-центров (в т.ч. два новых – введенных в 2015 г. - БЦ «Сенатор» на Московском 60 и БЦ на Кропоткина 1).

- В конце июня 2016 г. ОДК **«Лахта центр»** пересек отметку в **147 м**, уже став самым высоким зданием в Санкт-Петербурге.

Анонсированы **новые планы** по реконструкции объектов под офисные центры:

- Ленинградская федерация профсоюзов планирует продать **Дворец культуры им. Кирова** на Васильевском острове (25 тыс.кв.м), после чего планируется реконструировать здание под размещение бизнес-центра и гостиницы. Инвестор также готов сохранить расположенный внутри театр.

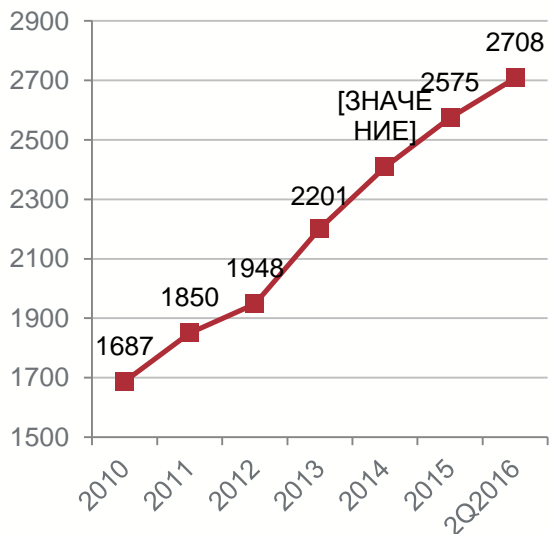
- Здание **«Мытного двора»** в Центральном р-не собираются реконструировать под торгово-офисный центр (площадь участка 12,8 тыс.кв.м).

## II квартал 2016 года

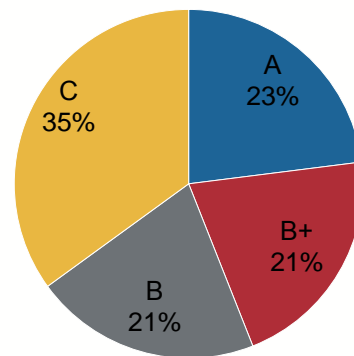
Объем ввода БЦ  
(классы А, В+, В), тыс.кв.м



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



Структура предложения по  
классам на конец 2Q2016., % от  
общего объема в кв.м



## Предложение

Во 2 кв. 2016 г. объем ввода в офисном сегменте составил **18 тыс.кв.м (ГВА)** или **14 тыс.кв.м (GLA)**, что на 88% ниже, чем в 1 кв. 2016 г. но сопоставимо с показателями за аналогичный период 2015 г.

Введенные объекты относятся к классам В+ и С.

Всего на конец 2 кв. 2016 г. **в аренду предлагается порядка 300 тыс.кв.м** (в классах А, В+, В). Из них 42% относятся к классу А, 30% - к классу В+ и 28% - к классу В.

Структура предложения по классам в отчетном периоде не претерпела изменений.

В целом за **I полугодие 2016 г.** было введено около **135 тыс.кв.м** арендопригодных офисных площадей, что более чем в 2 раза превысило результаты I полугодия 2015 г.

Основные объекты, введенные во 2 кв. 2016 г.

Название БЦ	Адрес	Район	Класс	ГВА ТЫС.КВ.М	GLA ТЫС.КВ.М
Лахта, 2 оч.	Оптиков ул., д.4	Приморский	В+	10,3	8,9
Малевич (рек.)	Митрофаньевское ш., д. 2, к. 2	Адмиралтейский	В+	5,5	3,4
ОСК	Ткачей ул., д. 11	Невский	С	2,2	1,6

## II квартал 2016 года

### Спрос

На конец 2 кв. 2016 г. **средний уровень вакансии** по классам А, В+ и В составил **11,1%**, снизившись на 5,2% или 0,6 п.п. относительно предыдущего отчетного периода.

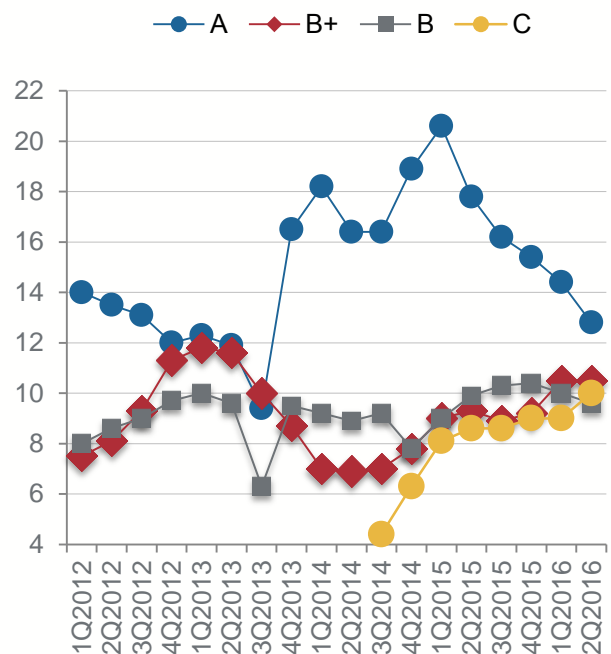
Позитивная динамика отмечается в классах А и В, где вакансия снизилась до 12,8% и 9,6% соответственно. Вакансия в сегменте В+ сохранилась на уровне предыдущего отчетного периода – 10,5%. В классе С рост уровня вакансии продолжился, доля свободных площадей достигла отметки в 10%.

Позитивную динамику по заполняемости офисных объектов во 2 кв. 2016 г. продемонстрировали Московский, Василеостровский, Приморский и Петроградский р-ны – уровень вакансии за квартал здесь сократился на 1-4 п.п. Заметное увеличение доли свободных площадей отмечается в Выборгском, Калининском и Фрунзенском р-нах. Выборгский р-н продолжает возглавлять список районов с наиболее высоким уровнем вакансии.

Среди **сделок по аренде** офисных площадей во 2 кв. 2016 г.:

- Одной из наиболее крупных сделок стала аренда площадей в БЦ класса С. НИИ ПРИИ «Севзапинжтехнология» арендовал 880 кв.м в БЦ «Ремонтно-механический комбинат» в Московском р-не.
- Сразу несколько заметных сделок в классах А и В относятся к аренде площадей в сети БЦ «Сенатор». Среди новых арендаторов: IT-компания «Network-G» (812 кв.м), ООО «Торгово-промышленная нерудная компания» (499 кв.м), визовый центр «Pony Express» (400 кв.м). Два магазина в бизнес-центрах открыла федеральная торговая сеть «Пятерочка» (530 кв.м и 417 кв.м).

Динамика уровня в  
вакансии по классам, %



Примеры наиболее крупных сделок по  
аренде во 2 кв. 2016 г.

Название БЦ	Арендованная площадь (кв.м)	Класс БЦ	Арендатор
Ремонтно-механический комбинат	880	С	НИИ ПРИИ «Севзапинжтехнология»
Сенатор (Проф.Попова)	812	А	Network-G
Сенатор (Большой пр. ВО)	530	В	Пятерочка
Сенатор (Московский пр.)	499	А	Торгово-промышленная нерудная компания
Сенатор (Чапаева)	417	В	Пятерочка

## II квартал 2016 года

### Коммерческие условия

По итогам 2 кв. 2016 г. арендные ставки (с учетом НДС и эксплуатационных расходов) в среднем составляют:

- 1540 руб./кв.м/мес. – в классе А;
- 1130 руб./кв.м/мес. – в классе В+;
- 990 руб./кв.м/мес. – в классе В;
- 800 руб./кв.м/мес. – в классе С.

Средневзвешенная ставка аренды во 2 кв. 2016 г. (в классах А, В+, В) осталась на уровне предыдущего квартала и составила 1150 руб./кв.м/мес. (с учетом НДС и эксплуатационных расходов).

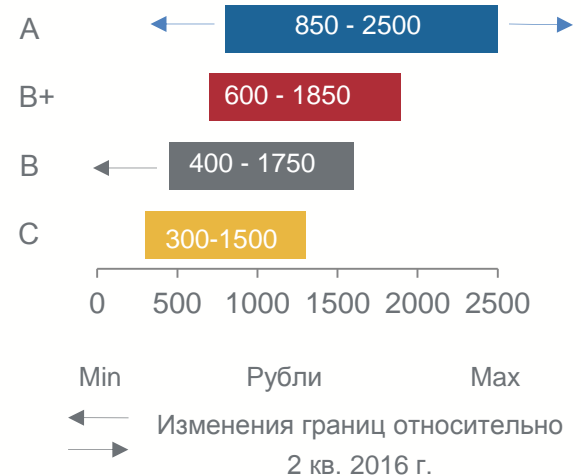
В сегментах А и С отмечается небольшая корректировка ставок в сторону снижения; в классе В+ - в сторону увеличения.

В результате ценовой динамики во 2 кв. 2016 г. дистанция между классами В+ и А сократилась до 27%; дистанция между В и В+ и между С и В - не изменилась.

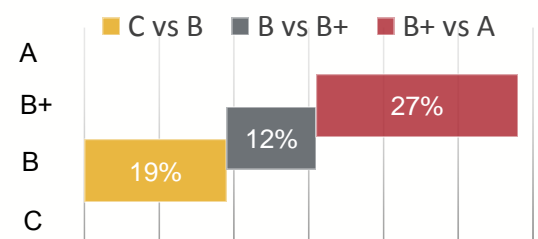
Длина ценового предложения в сегментах В+ и С сохранилась на уровне 1 кв. 2016 г. (1250 и 1200 руб. соответственно). В классе В показатель увеличился с 1300 до 1350 руб. В классе А ценовое предложение расширилось за счет как нижней, так и верхней границ – длина ценового предложения увеличилась до 1650 руб.

Относительно 1 кв. 2016 г. рост средней арендной ставки наблюдается в Василеостровском, Кировском и Приморском р-нах. Невский, Фрунзенский и Московский р-ны характеризовались снижением показателя.

Диапазон арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес. на 2 кв. 2016 г.



Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %



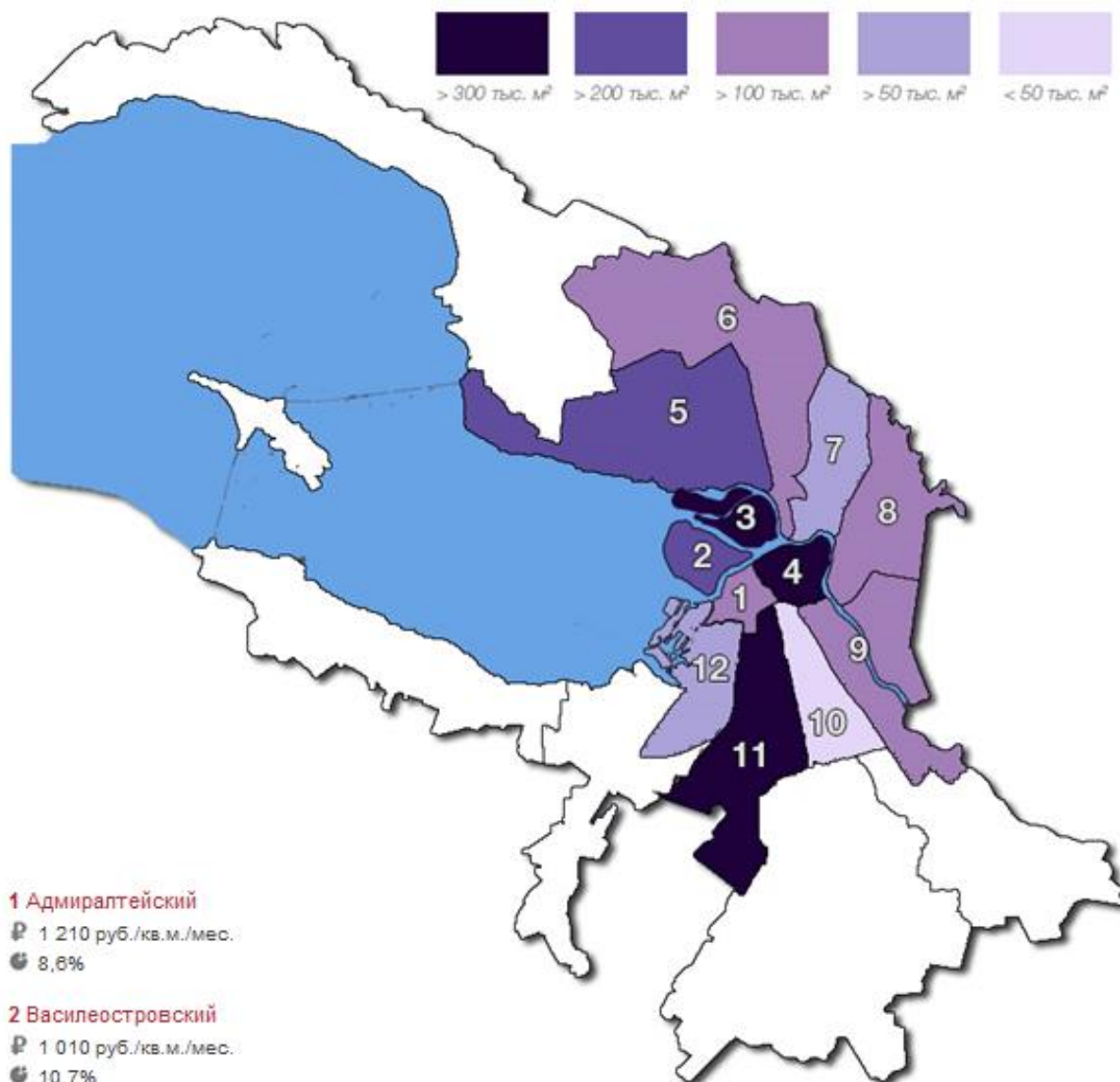
Арендные ставки на конец 2 кв. 2016 г.

Класс	руб./кв.м/мес.	руб./кв.м/ год	\$/кв.м/год <sup>1</sup>
<b>А</b>	1540 (-2,5%)	18 480	288
<b>В+</b>	1130 (+0,9%)	13 560	211
<b>В</b>	990 (0,0%)	11 880	185
<b>С</b>	800 (-0,6%)	9 600	149

<sup>1</sup> По курсу ЦБ РФ на 30.06.2016 USD 64,2575

II квартал 2016 года

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



**1 Адмиралтейский**

₽ 1 210 руб./кв.м./мес.  
🕒 8,6%

**2 Василеостровский**

₽ 1 010 руб./кв.м./мес.  
🕒 10,7%

**3 Петроградский**

₽ 1 280 руб./кв.м./мес.  
🕒 5,9%

**4 Центральный**

₽ 1 440 руб./кв.м./мес.  
🕒 13,1%

**5 Приморский**

₽ 1 090 руб./кв.м./мес.  
🕒 9,9%

**6 Выборгский**

₽ 1 190 руб./кв.м./мес.  
🕒 20,2%

**7 Калининский**

₽ 1 190 руб./кв.м./мес.  
🕒 8,3%

**8 Красногвардейский**

₽ 1 080 руб./кв.м./мес.  
🕒 10,6%

**9 Невский**

₽ 770 руб./кв.м./мес.  
🕒 13,0%

**10 Фрунзенский**

₽ 1 000 руб./кв.м./мес.  
🕒 11,0%

**11 Московский**

₽ 1 170 руб./кв.м./мес.  
🕒 10,0%

**12 Кировский**

₽ 860 руб./кв.м./мес.  
🕒 15,2%

₽ Средневзвешенная арендная ставка    🕒 Доля свободных площадей

<sup>1</sup> По классам А, В+, В, для районов с объемом офисных площадей (GLA) свыше 20 тыс.кв.м.



## Выводы и прогноз развития

2 кв. 2016 г. характеризовался невысокими показателями объема ввода. За квартал рынок вырос только на 0,4%, в то время как средний показатель ежеквартального прироста за последние несколько лет составляет 1,8%.

Однако, за счет показателей в 1 кв. 2016 г. объем ввода за I полугодие 2016 г. более чем в 2 раза превзошел результаты аналогичного периода 2015 г., составив порядка 135 тыс.кв.м (GLA). Из них 64% относятся к корпусу ДЦ «Невская Ратуша», который пока не выведен на рынок. Решение по поводу продажи здания, изначально построенного для городской администрации, Правительство Санкт-Петербурга намерено принять к осени 2016 г.

Арендные ставки в офисном сегменте, подвергшись незначительной корректировке, в целом остались примерно на уровне 1 кв. 2016 г.

Во 2 кв. 2016 г. продолжилось восстановление спроса как на объекты класса А, так и на офисы В класса. В результате вакансия в классе А достигла минимального за последние 3 года значения – 12,8%. Класс В улучшением ситуации с заполняемостью во многом обязан активности компаний IT-сектора.

По итогам I полугодия 2016 г. можно говорить о стабилизации ситуации на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга, о чем свидетельствуют снижение уровня вакансии и остановка процесса снижения арендных ставок.

По оптимистичным прогнозам во II полугодии 2016 г. может быть введено еще порядка 140 тыс.кв.м офисных площадей, преимущественно в классах В и В+. Это может привести к некоторой корректировке уровня вакансии в большую сторону. Существенного изменения арендных ставок в классах А, В+. В не ожидается, но, в условиях снижения конкуренции к концу года, ставки в высококлассном сегменте могут «подрасти» вследствие проведения индексации. Пересмотр коммерческих условий в сторону снижения с целью удержания арендаторов вероятен только в классе С.



II квартал 2016 года

Движение рынка за 2015-2016 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м				вакантные площади, %				средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес. (\$/кв.м/год) <sup>1</sup>				
			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 (316)	1140 (234)	970 (199)	800 (164)
		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 (332)	1135 (245)	970 (210)	810 (175)
		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 (277)	1125 (204)	970 (176)	810 (147)
		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 (272)	1160 (196)	970 (164)	810 (137)
		динамика	0,8%	-100%	10%	-100%	0%	-5%	3%	2%	5%	5%	3%	0%	0%
2016	1Q	факт	4184	86,3	34,2	0	0	14,4	10,5	10,0	9,3	1580 (280)	1120 (199)	990 (176)	805 (143)
		динамика	3,0%	100%	9%	0%	0%	-6%	14%	-4%	4%	-2%	-3%	2%	-1%
	2Q	факт	4199	0	12,3	0	1,7	12,8	10,5	9,6	10,0	1540 (288)	1130 (211)	990 (185)	800 (149)
		динамика	0,4%	-100%	-64%	0%	100%	-11%	0%	-4%	7%	-3%	0,9%	0%	-0,6%

<sup>1</sup> Значение в USD указано по курсу, актуальному на конец каждого отчетного периода. Динамические показатели указаны при расчете в RUR.

# На вопросы по отчету ответят:

**Ольга Шарыгина**

Управляющий директор  
Департамента управления активами

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

**Елена Рыжкова**

Главный маркетолог  
Департамента управления активами

[e.ryzhkova@naibecar.com](mailto:e.ryzhkova@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)