

Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

II квартал 2016 года

Общие выводы

Во II кв. 2016 года были введены в эксплуатацию два качественных объекта офисного назначения: второй бизнес-центр в составе конгрессно-выставочного комплекса «Экспофорум», а также здание второй очереди бизнес-центра «Лахта».

Среди объектов офисного назначения, получивших разрешение на строительство во II квартале 2016 года, стоит отметить бизнес-центр Renaissance Crystal на наб. реки Пряжки, новый бизнес-центр в составе МФК «На Царскосельских холмах» в Пушкинском районе, а также 16-этажный БЦ «Охта Плаза» на Магнитогорской улице.

Уровень вакансии по итогам II квартала 2016 года показал снижение приблизительно на 1% в основном за счёт заполнения недавно построенных офисных объектов, а также в связи выходом на рынок заполненного бизнес-центра в составе Экспофорума.

Запрашиваемые ставки аренды в прошедшем квартале в среднем по городу оставались стабильными. При этом средняя запрашиваемая ставка по классу А сохранилась на уровне I квартала 2016 года: 1 325 руб./ кв. м./ мес., а по классу В показала снижение приблизительно на 1% и составила около 955 руб. / кв. м. / мес. (включая ОР, не включая НДС).

Предложение

Во II квартале 2016 года разрешение на ввод в эксплуатацию получили два качественных бизнес-центра: офисное здание в составе конгрессно-выставочного комплекса «Экспофорум» (общая площадь 14 860 кв.м) и 2-я очередь БЦ «Лахта» (общая площадь 12 840 кв.м), а также два небольших объекта офисного назначения в Невском районе Санкт-Петербурга (Таблица 1).

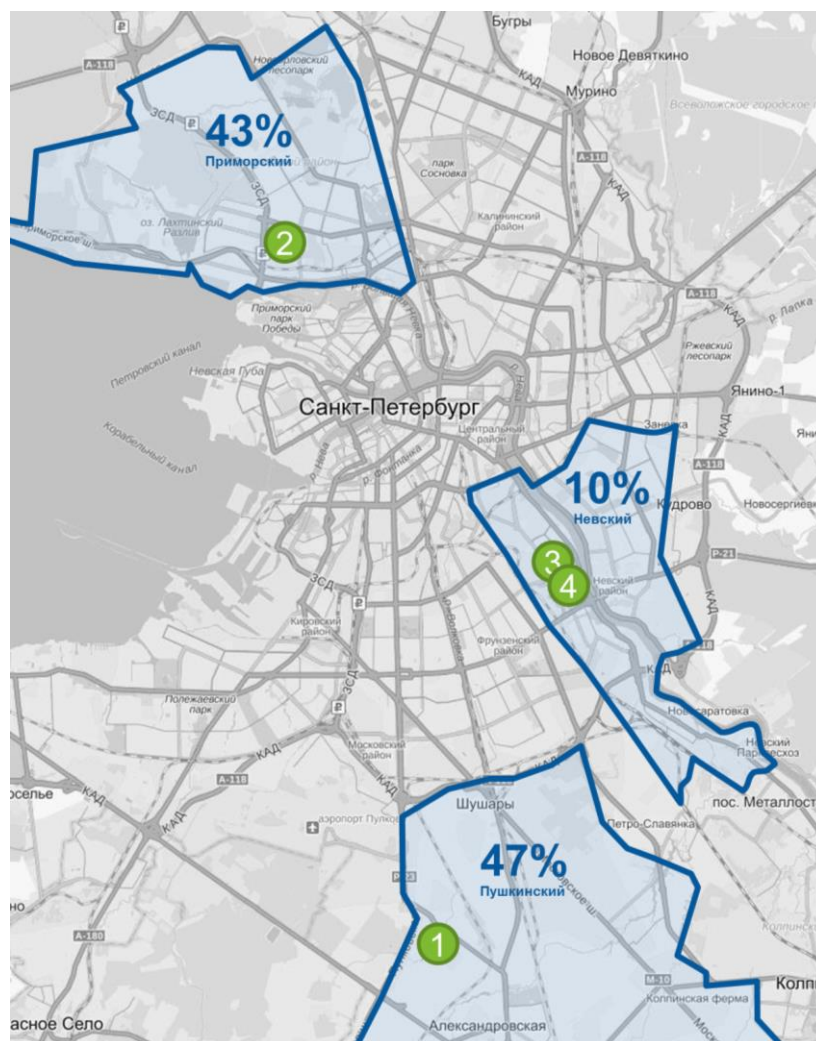
Таблица 1 Объекты офисного назначения, введённые в эксплуатацию во II кв. 2016 года

№ на карте	Название	Адрес	Район	Заявленный класс
1	ЭкспоФорум, БЦ №1	Петербургское ш., 66, корп. 1 лит. А	Пушкинский	А
2	Лахта, 2 оч.	ул. Оптиков, д. 4, корп. 3, лит. А	Приморский	В
3	-	ул. Ткачей, д. 11, лит. А, лит. Б	Невский	-
4	-	ул. Крупской, д. 43, лит. И	Невский	-

Источник: Surveyor International Group

Расположение введённых в эксплуатацию офисных объектов на карте Санкт-Петербурга представлено ниже (Рисунок 1).

Рисунок 1 Расположение офисных объектов, введенных в эксплуатацию во II кв. 2016 года, с распределением суммарного объема арендопригодных площадей, %



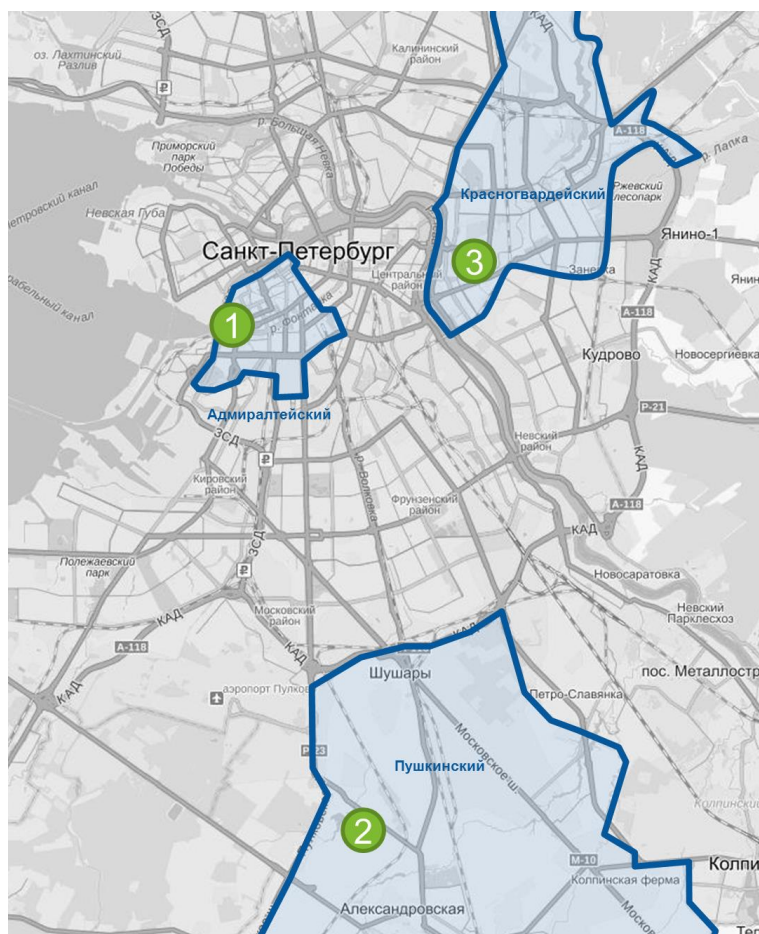
Источник: Surveyor International Group

Компания Renaissance Development (ООО «Десна Риал Эстейт») в начале июня получила разрешение на строительство бизнес-центра Renaissance Crystal на набережной реки Пряжки, участок 18, (севернее дома 7а, литера А). По проекту общая площадь объекта составит около 12 200 кв. м (№1 на карте ниже).

Компания «Терминал ресурс» получила разрешение на строительство нового офисного объекта в составе МФК «На Царскосельских холмах» в Пулковском на участке 355. Общая площадь объекта составит около 21 000 кв.м (№2 на карте ниже).

В середине апреля ООО «Аксис» получило разрешение на строительство бизнес-центра «Охта Плаза» на Магнитогорской ул., 51, лит. 3 общей площадью около 45 600 кв. м. Открытие объекта ориентировочно запланировано на 2018 год (№3 на карте ниже).

Рисунок 2 Расположение офисных объектов, получивших разрешение на строительство во II кв. 2016 года



Источник: Surveyor International Group

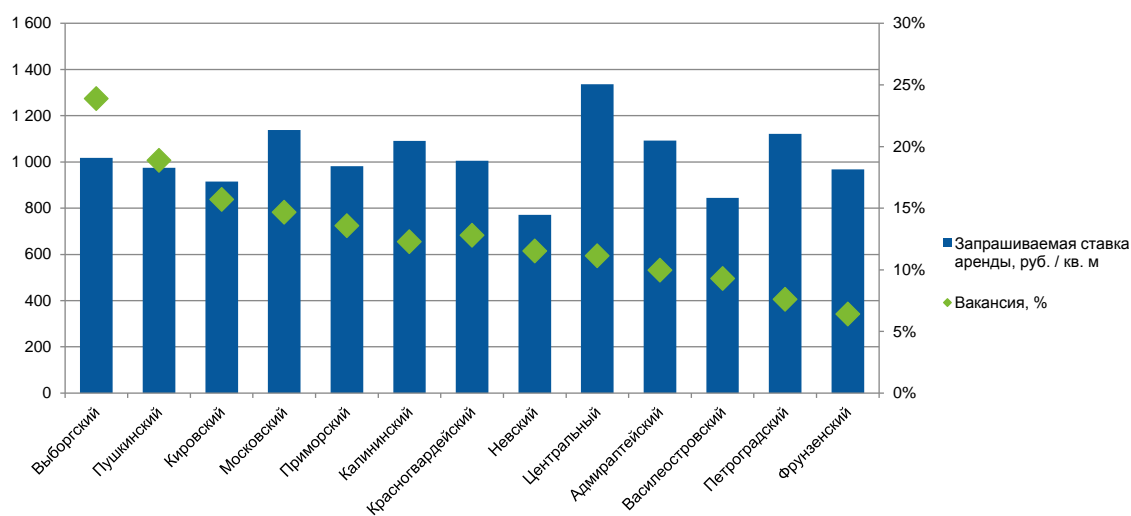
Спрос

По результатам II кв. 2016 года средний уровень вакансии в бизнес-центрах классов А и В округлённо составил 12,3% (около 326 тыс. кв. м. арендопригодной площади), снизившись чуть более чем на 1%, в основном за счёт заполнения бизнес-центров, введённых в эксплуатацию в 2016 и конце 2015 года.

Процент свободных площадей в бизнес-центрах класса А составил по итогам II кв. 2016 года около 13,1%. По классу В доля вакантных площадей составила около 11,7%.

По уровню вакансии в процентном измерении снова на первом месте находится Выборгский район за счёт свободных площадей в БЦ «Мезон плаза». Со вводом в эксплуатацию второго бизнес-центра в составе Экспофорума условно занятого структурами «Газпрома», Пушкинский район перешёл на второе место по уровню вакансии (Рисунок 3).

Рисунок 3 Распределение уровня вакантных площадей по районам Санкт-Петербурга в абсолютном и процентном измерении, II кв. 2016 года



Источник: Surveyor International Group

Коммерческие условия

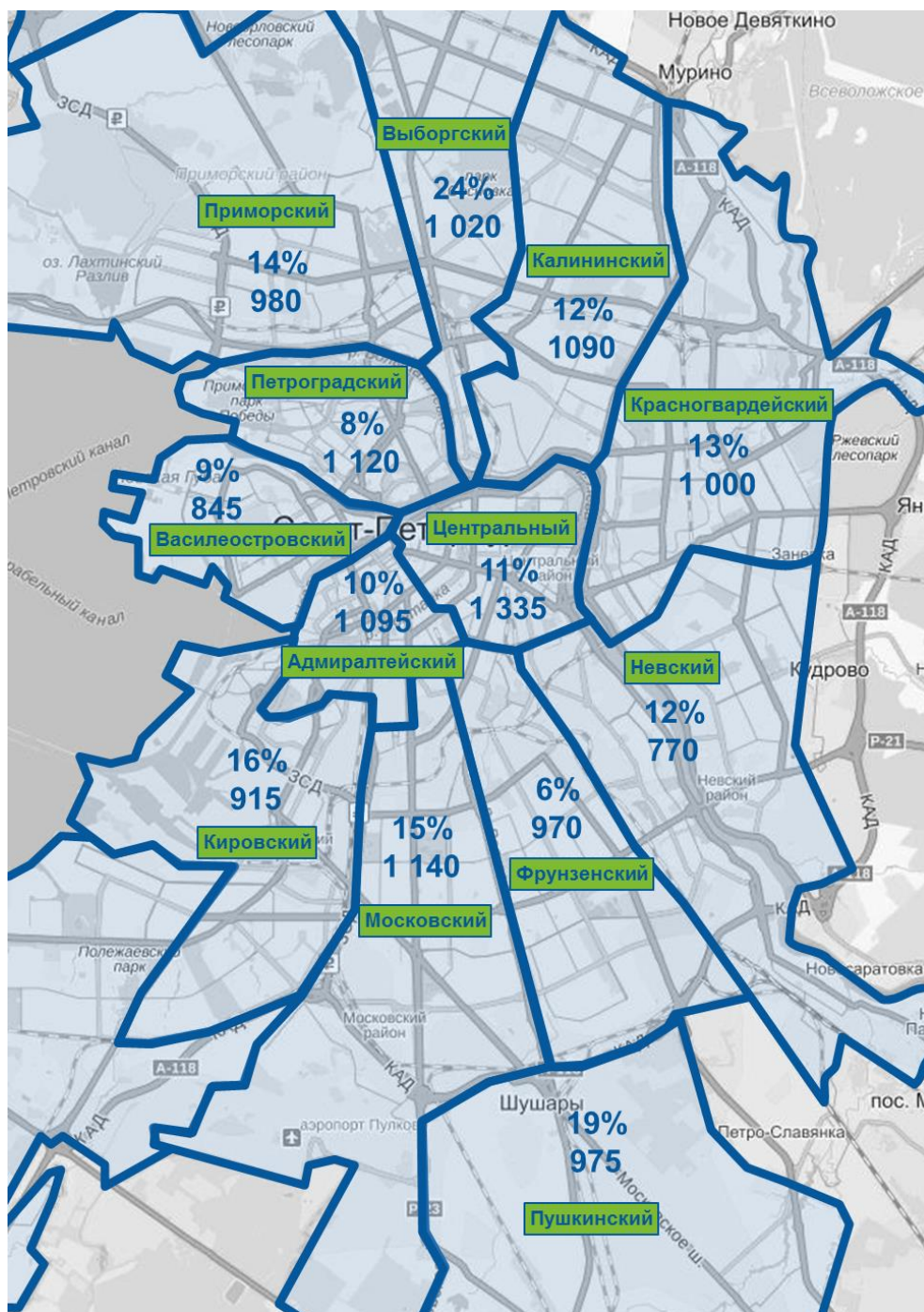
В целом по рынку Санкт-Петербурга запрашиваемые ставки аренды по итогам II квартала 2016 года остались стабильными. В среднем по городу запрашиваемая ставка аренды показала снижение менее чем на 1% округлённо и составила около 1 075 руб. / кв. м./ мес. без НДС с ОР.

По классу А величина запрашиваемой арендной ставки сохранилась на уровне предыдущего квартала: 1 325 руб. / кв. м./ мес. без НДС с ОР.

Запрашиваемая ставка аренды по бизнес-центрам класса В за II кв. 2016 года показала снижение на 1% в среднем по рынку и составила около 955 руб. / кв. м./ мес. без НДС с ОР. В основном это произошло за счёт офисных объектов, в которых наблюдался отток арендаторов и сокращение занятых площадей.

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды и средние уровни заполняемости бизнес-центров по районам на карте Санкт-Петербурга представлены ниже (Рисунок 4).

Рисунок 4 Уровень вакансии (%) и средние запрашиваемые ставки аренды (руб./кв. м/мес. с ОР без НДС) по районам Санкт-Петербурга, II кв. 2016 года



Источник: Surveyor International Group

**Адрес:**

191124, Россия,
Санкт-Петербург,
ул. Пролетарской Диктатуры,
д. 6, лит. А

Контакты:

+7 (812) 600-55-77
+7 (812) 600-55-85
www.sig-company.com,
info@sig-company.com

Информация, представленная в данной публикации, носит исключительно общий характер. Целью настоящей публикации не является предоставление всеобъемлющей информации по какому-либо вопросу, и она не является консультацией или услугой в области бухгалтерского учета, бизнеса, финансов, инвестиций, права, налогообложения или в любой другой области. Настоящая публикация не заменяет такие профессиональные консультации или услуги, не является руководством к действиям, и на нее не следует опираться или использовать в качестве основы для принятия решений или действий, которые могут негативно отразиться на вас или вашем бизнесе. Прежде чем принять решение или предпринять действие, которое может негативно отразиться на вас или вашем бизнесе, рекомендуется обратиться к профессиональному консультанту. Компания Surveyor International Group, а также ее аффилированные компании не несут ответственности за какие-либо убытки, понесенные любым лицом, которое полагается на данную публикацию. Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Surveyor International Group как источника данных.