

# Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

Итоги 2015 года

## Общие выводы

Наибольший объём ввода офисных площадей в 2015 году пришёлся на Московский район: около 29%. Лидерами по объёму действующих офисных площадей высокого качества являются Московский и Центральный районы, по объёму строящихся площадей – Приморский и Московский районы.

По итогам 2015 года средний уровень вакансии в бизнес-центрах класса А и В составил чуть более 13% (около 320 тыс. кв. м. арендопригодной площади).

Наибольшую активность на рынке аренды офисных площадей по-прежнему проявлял нефтегазовый сектор. Суммарно около 40% от общего объёма поглощения на рынке за 2015 год пришлось на структуры компании «Газпром».

Запрашиваемая ставка аренды в бизнес центрах класса А и В в среднем по городу снизилась на 3% в период с декабря 2014 года по декабрь 2015 года и составила около 1 310 руб./ кв. м./ мес. для бизнес-центров класса А и 960 руб. / кв. м. / мес. для объектов класса В (включая ОР, не включая НДС).

## Предложение

В 2015 году разрешение на ввод в эксплуатацию получили 16 качественных объектов класса А и В суммарной арендопригодной площадью около 145 000 кв. м. Более детальная информация по наиболее крупным бизнес-центрам, завершённым строительством в течение 2015 года представлена в таблице ниже (Таблица 1), их расположение на карте Санкт-Петербурга приведено на рисунке ниже (Рисунок 1).

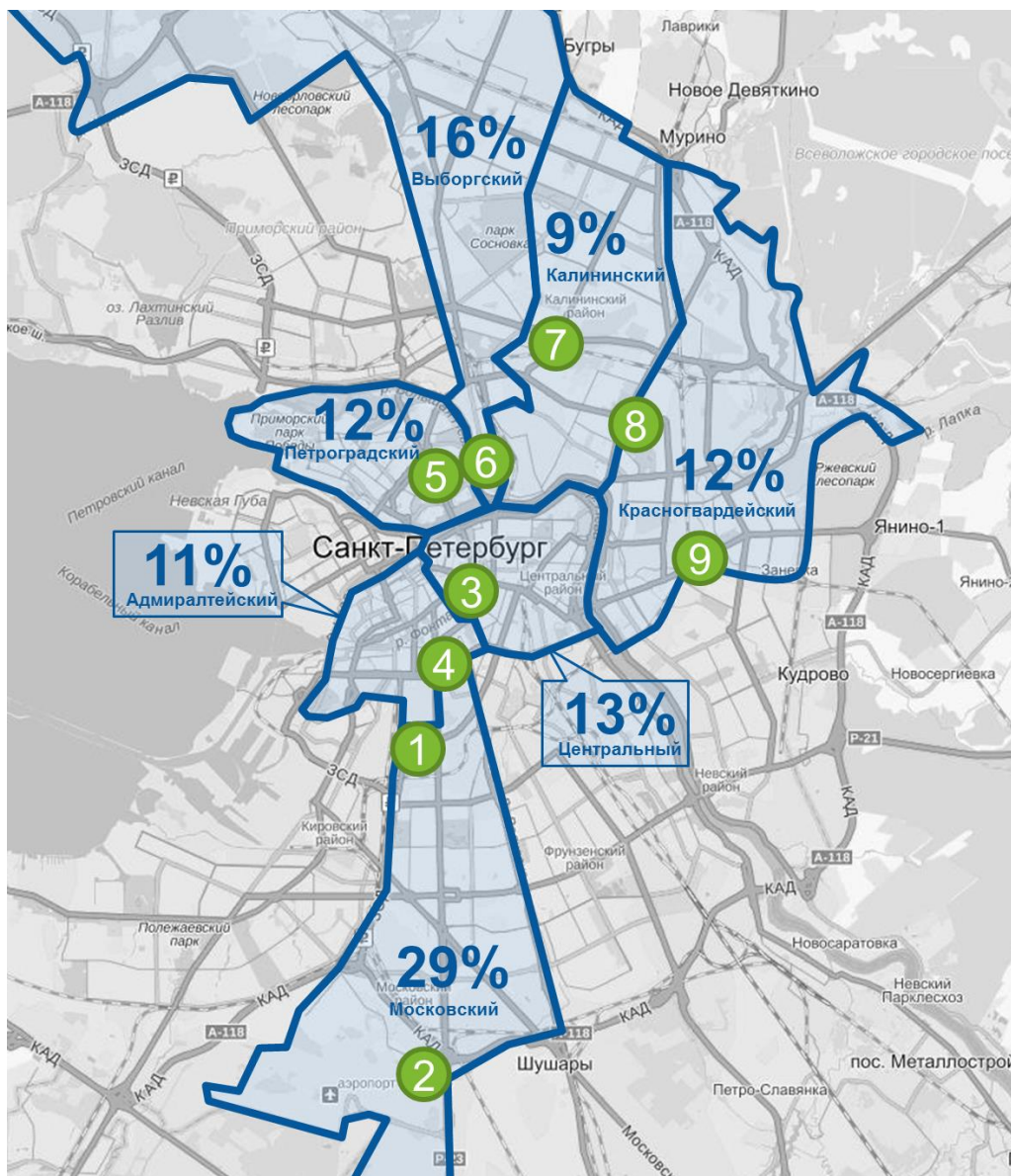
**Таблица 1 Наиболее крупные объекты офисного назначения, получившие разрешение на ввод в эксплуатацию в 2015 году**

№	Название	Адрес	Район	Заявленный класс	Общая площадь здания, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м
1	Фландрия Плаза	ул. Ташкентская, 3	Московский	А	36 700	30 000
2	Цепелин	Стартовая ул., 6 лит. Б	Московский	А	16 000	12 100
3	Островского 2а	пл. Островского, 2 лит. А	Центральный	А	17 200	12 040
4	Сенатор (Московский 60)	Московский пр., 60	Адмиралтейский	А	12 035	9 030
5	Сенатор (Кропоткина, 2 оч.)	ул. Кропоткина, 1	Петроградский	А	9 700	6 700
6	Мезон Плаза	Б. Сампсониевский пр., 28, корп. 2 лит. Д	Выборгский	В+	36 000	22 600
7	Кушелёвская дорога 13	Кушелёвская дор., 13, корп. 2 лит. Б	Калининский	В	20 600	12 360
8	Сова	ул. Маршала Тухачевского, 22	Красногвардейский	В+	13 000	9 100
9	Формида	пр. Энергетиков, 3, лит. А, Б	Красногвардейский	В	22 350	8 200

Источник: Surveyor International Group

Наибольший объём ввода офисных площадей в 2015 году пришёлся на Московский район: около 29% суммарной арендопригодной площади, крупнейшие объекты – два бизнес-центра класса А «Фландрия Плаза» и «Цепелин». На втором месте среди районов с наибольшим объёмом введённых офисных площадей оказался Выборгский район, в котором завершилось строительство БЦ «Мезон Плаза» (Рисунок 1).

**Рисунок 1** Расположение наиболее крупных офисных объектов, введенных в эксплуатацию в 2015 году, распределение суммарных введённых арендопригодных площадей по районам Санкт-Петербурга, %

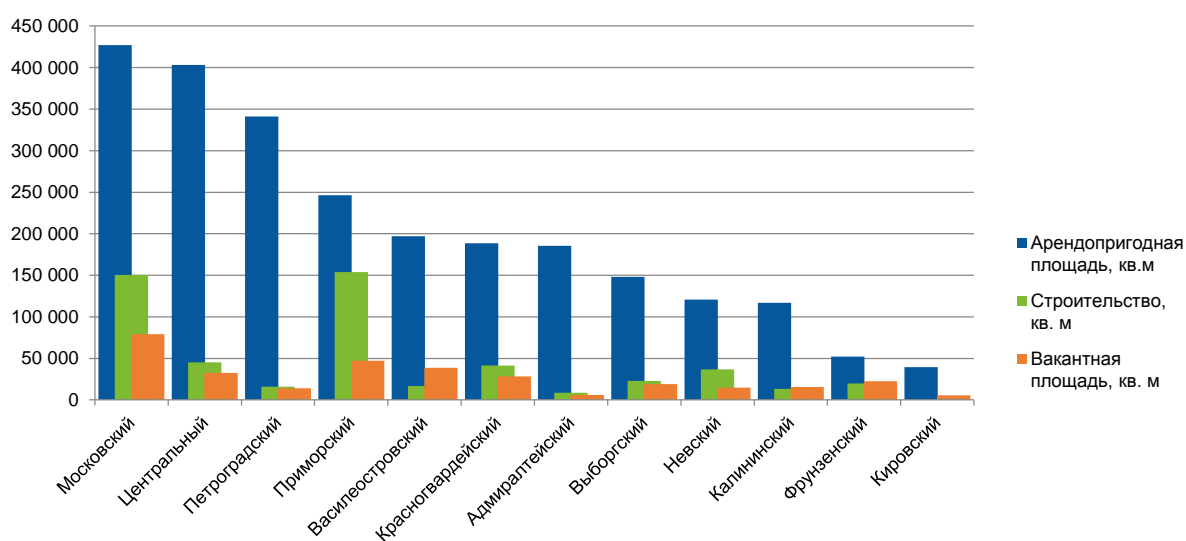


Источник: Surveyor International Group

Лидерами по объёму действующих офисных площадей высокого качества являются Московский и Центральный районы (Рисунок 2).

Наибольшие объёмы строящихся офисных площадей сосредоточены в Приморском районе (решающий вклад вносит строительство БЦ класса А «Лахта Центр») и в Московском районе (ведётся строительство нескольких бизнес-центров, например, БЦ Fort Tower, БЦ на Лиговском пр., 266 и др.).

**Рисунок 2** Объем действующих, строящихся и вакантных арендопригодных офисных площадей по районам Санкт-Петербурга по состоянию на конец 2015 года



Источник: Surveyor International Group

Замедлился или приостановлен процесс строительства ряда бизнес-центров, например, проект БЦ компании «Перуница-центр» на 11-ой Красноармейской ул., 18. Открытие ряда объектов, ранее планировавшееся в 2015 году, перенесено на 2016 год (например, БЦ на Лиговском 266, БЦ «Ренессанс Бизнес Парк», БЦ «Перспектива» / «На Петербургских холмах», БЦ «Мельник», БЦ «Морская столица»).

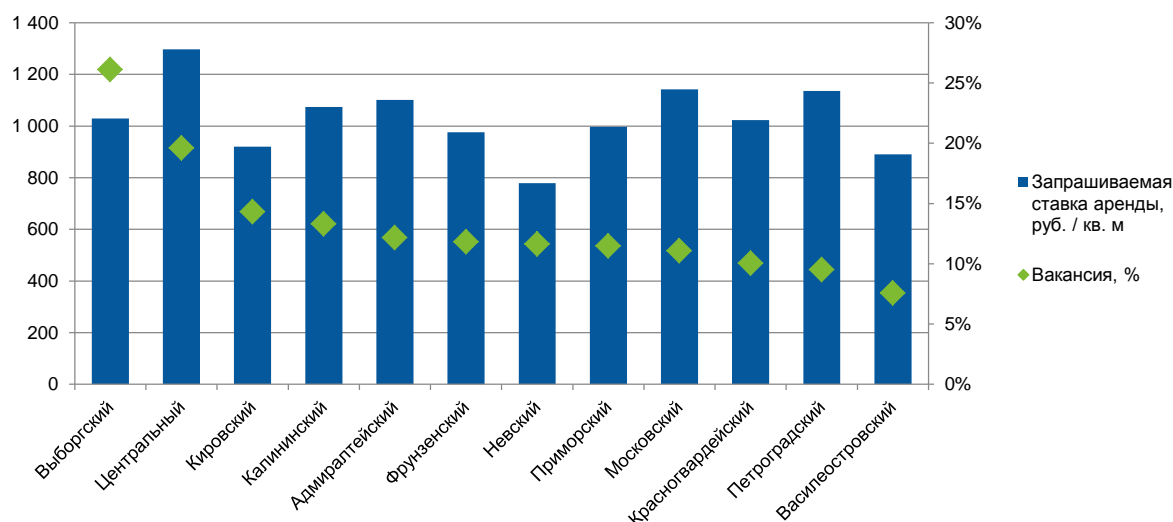
## Спрос

По итогам 2015 года средний уровень вакансии в бизнес-центрах класса А и В составил чуть более 13% (около 323 тыс. кв. м. арендопригодной площади), показав рост за 2015 год около 1,5%.

Рост заполняемости бизнес-центров класса А за 2015 год составил чуть более 2% по сравнению с концом 2014 года, уровень вакансии снизился до 14,8%. Это связано с постепенным заполнением новых бизнес-центров, вышедших на рынок в 2013-2014 году (Eightedges, «Сенатор» на Б. Пушкарской, «Эко-статус» и др.), а также более ранних объектов. Некоторые из новых крупных бизнес-центров класса А вышли в 2015 году заполненными («Фландрия Плаза», «Цепелин»).

Уровень вакансии по классу В, напротив, по итогам 2015 года увеличился приблизительно на 3,5 % до 12,1%. В основном, это связано с завершением строительства крупных офисных объектов, вышедших на рынок с невысокими уровнями заполняемости. Например, ранее ожидалось, что БЦ «Мезон Плаза», будет полностью занят структурами компании «Газпром». Сейчас сообщается, что компания заняла лишь небольшую часть площадей, остальная предлагается на открытом рынке. Это событие, в частности, вывело Выборгский район на первое место по уровню вакантных площадей среди других районов Санкт-Петербурга (Рисунок 3).

**Рисунок 3** Уровень вакансии и запрашиваемых ставок аренды по районам Санкт-Петербурга по состоянию на конец 2015 года



Источник: Surveyor International Group

Наибольшую активность на рынке аренды офисных площадей по-прежнему проявлял нефтегазовый сектор. Структуры компании «Газпром» заняли новые бизнес-центры «Цепелин», «Фландрия Плаза», «Фабрика», часть площадей БЦ «Мезон плаза» (суммарно около 40% общего объёма поглощения на рынке за 2015 год).

Кроме того, активность на рынке аренды показывали компании сферы профессиональных услуг, торговые и ИТ-компании. Также сделки по аренде офисных помещений заключались производственными, строительными и логистическими компаниями. Продуктовые сети всё чаще занимают помещения на первых этажах бизнес-центров. Примером таких сделок может служить аренда помещений торговым оператором «Верный» в БЦ «Сенатор» на 18-й линии В.О., магазином «Дикси» в БЦ «Литейный 22».

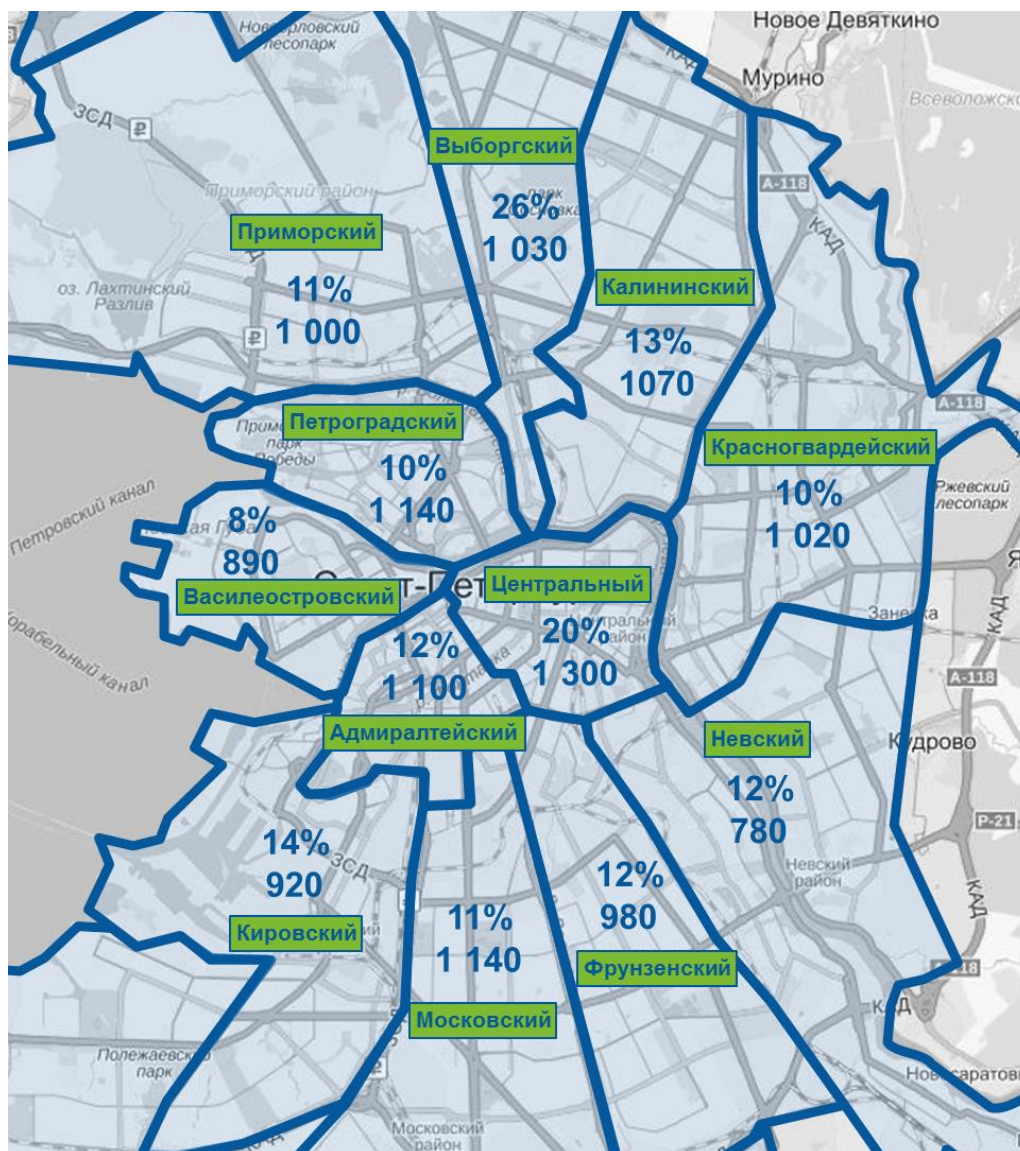
## Коммерческие условия

Запрашиваемая ставка аренды в бизнес центрах класса А и В в среднем по городу снизилась на 3% в период с декабря 2014 года по декабрь 2015 года и составила около 1 310 руб./ кв. м./ мес. для бизнес-центров класса А и 960 руб. / кв. м. / мес. для объектов класса В (включая ОР, не включая НДС). Некоторые бизнес-центры показали более сильное снижение, при этом в отдельных бизнес-центрах наблюдался рост запрашиваемых ставок аренды.

Наиболее высокая средняя запрашиваемая ставка аренды отмечается в Центральном районе – около 1 300 руб. / кв. м. / мес. (включая ОР, не включая НДС), в Московском и Петроградском – около 1 140 руб., Адмиралтейском – 1 100 руб.

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды и средние уровни заполняемости бизнес-центров 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 по состоянию на конец 2015 года



Источник: Surveyor International Group



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.