



Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

III кв. 2015 года

Общие выводы

Приостанавливается реализация ряда текущих проектов по строительству бизнес-центров. Новые проекты анонсируются, однако в связи с неясной экономической ситуацией и, зачастую, отсутствием разрешительной документации, возможность реализации заявленных проектов в указанные сроки, находится под вопросом. Заявлено несколько проектов по реконструкции зданий с приспособлением их под офисное использование: на Синопской набережной, Малой и Большой Морской улицах.

Основной объём поглощения офисных площадей вновь приходится на компании нефтегазового сектора: подразделения компании «Газпром». Также активность в III кв. 2015 года проявляли компании сферы услуг, торговли и IT-сектора. Вновь становятся востребованными небольшие офисные помещения 50-100 кв. м.

В целом по рынку, ставки аренды стабильны. Более успешные бизнес-центры с удачным местоположением имеют возможность сохранять и несколько повышать ставки. В менее привлекательных объектах ставки, наоборот, снижаются. Также на рынке отмечается востребованность наиболее дешёвых вариантов аренды офисных площадей.

Предложение

В III квартале 2015 года в Санкт-Петербурге получили разрешение на ввод в эксплуатацию 10 объектов офисно-делового назначения. Более подробная информация по наиболее крупным из них приведена в таблице ниже (Таблица 1). Их расположение на карте Санкт-Петербурга показано на рисунке ниже (Рисунок 2).

Таблица 1 Наиболее крупные объекты офисного назначения, получившие разрешение на ввод в эксплуатацию в III квартале 2015 года

№	Название	Адрес	Класс объекта	Общая площадь здания, кв.м	Арендная площадь, кв.м	Девелопер / Застройщик
1	Фландрия Плаза	ул. Ташкентская, 3, корп. 3 лит. А, Б, В	А	38 585	33 000	Универс Холдинг
2	Сенатор	Московский пр., 60	А	16 000	11 500	Сенатор
3	Мезон Плаза	Б. Сампсониевский пр., 28, корп. 2 лит. Д	В+	35 025	22 600	Газпромбанк-Инвест
4	Формида	пр. Энергетиков, 3 лит. А	В+	9 385	8 170	Стройбаза "Рыбинская"
5	Серебряные зеркала	Каменноостровский пр., 11, корп. 2	В+	6 065	2 850	Л1
6	Терминал	ул. Маршала Говорова, 35, корп. 5 лит. Ж	В	15 470	н/д	Говорова 35
7	На Кушелевской дороге	Кушелевская дор., 13, корп. 2 лит. Б	В	20 600	11 800	Спектр
8	Фонтанка 161	наб. реки Фонтанки, 161	В	3 830	3 350	Инфотек Балтика
Итого				144 960	93 270	

Источник: Surveyor International Group



К наиболее крупным и ожидаемым объектам офисного назначения, введённым в эксплуатацию в III квартале 2015 года, можно отнести следующие:

Бизнес-центр «Фландрия плаза» класса А, расположенный на Ташкентской улице, состоящий из двух 23-этажных корпусов. Застройщиком выступила компания, аффилированное со швейцарской компанией «Бьер люмьер холдинг». Большую часть помещений БЦ займут подразделения компании «Газпром»;

Бизнес-центр класса А, «Сенатор», здании бывшего «Фрунзенский» на 60. Ранее, в I кв. 2015 года, комплекса был открыт заполненный в настоящее



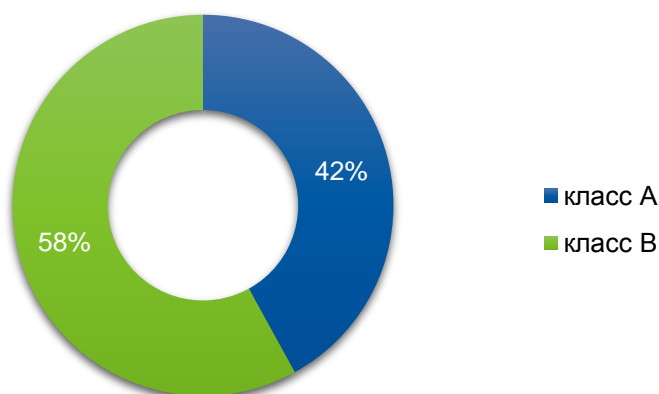
относящийся к сети расположенный в универмага Московском проспекте, в составе офисного корпус класса В+, время на 100%;



Бизнес-центр «Мезон Плаза» класса В+, строительство которого осуществляет компания «Газпромбанк-Инвест». На объекте завершаются отделочные работы. Помещения бизнес-центра скорее всего займут структуры «Газпрома».

В III квартале 2015 года в эксплуатацию было введено 2 офисных объекта класса А и шесть бизнес-центров класса В. При этом доля арендопригодных офисных площадей класса А в общем объёме ввода составила чуть более 40% (Рисунок 1).

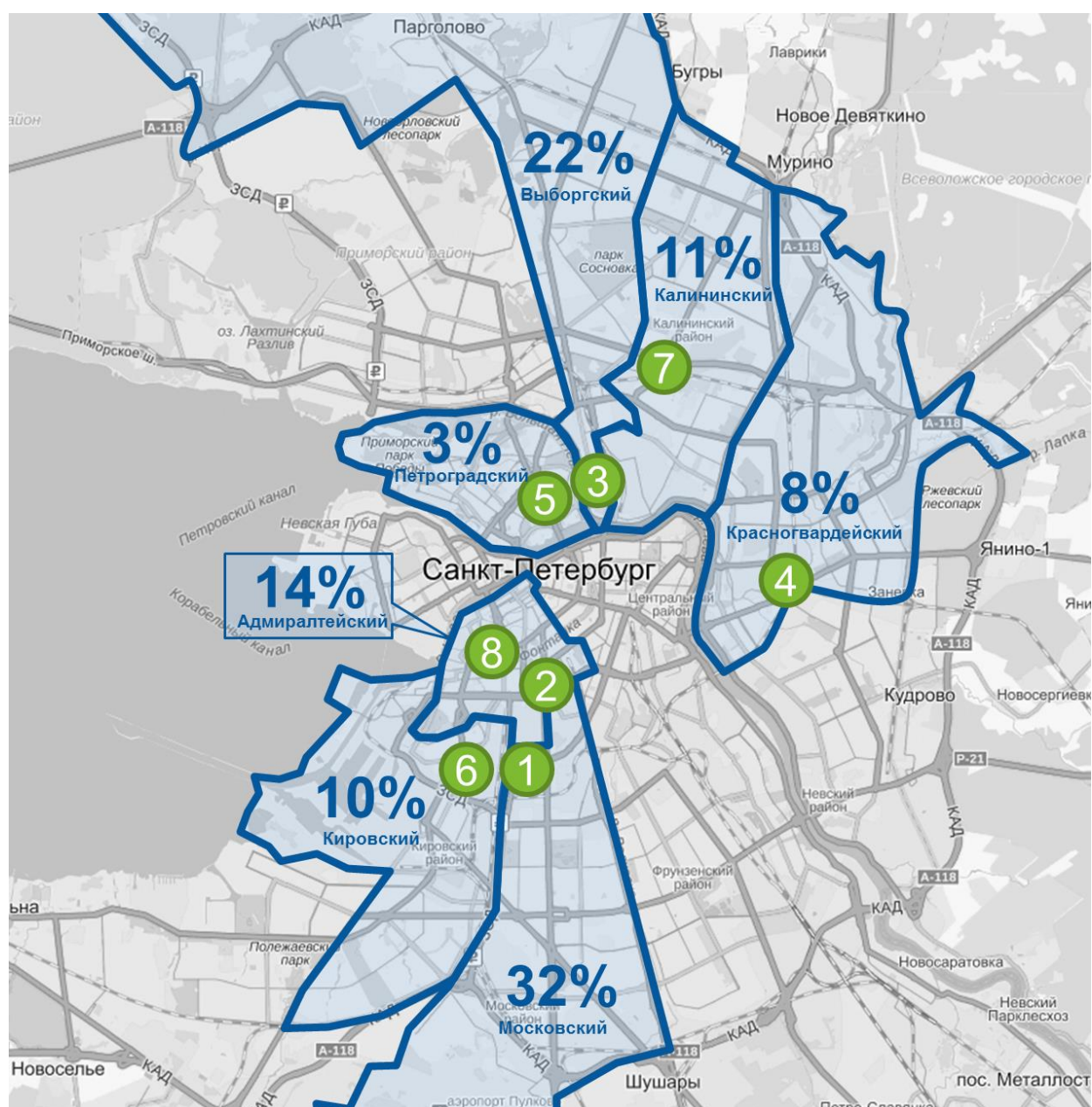
Рисунок 1 **Распределение арендопригодных площадей офисно-делового назначения, введенных в эксплуатацию в III кв. 2015 года**



Источник: Surveyor International Group

Наибольший объем ввода офисных площадей в III кв. 2015 года пришёлся на Московский район, где был введён в эксплуатацию крупный бизнес-центр «Фландрия Плаза» (Рисунок 2). Московский район по-прежнему остаётся лидеру по объёму действующих офисных площадей Санкт-Петербурга. Второе место по объёму введённых офисных площадей в III кв. 2015 года занял Выборгский район за счёт завершённого строительством бизнес-центра «Мезон Плаза».

Рисунок 2 Расположение наиболее крупных офисных объектов, введенных в эксплуатацию в III кв. 2015 года, распределение введённых арендопригодных площадей по районам Санкт-Петербурга, %



Источник: Surveyor International Group

В связи со сложной экономической ситуацией и неопределённостью спроса реализация ряда проектов офисного назначения приостанавливается: заморожено строительство

БЦ «Морская столица», отложена реализация проекта Renaissance Cristal. Бизнес-центр Renaissance Business Park, находящийся на завершающей стадии строительства, девелопер пока не планирует вводить в эксплуатацию, в связи с неясным уровнем спроса, а также закрытием ближайшей станции метро «Выборгская» на капитальный ремонт. Также имеется информация о приостановке строительства БЦ «Мельник» по адресу ул. Мельничная, 10. Кроме этого, согласно имеющимся данным, не будет реализована вторая очередь выставочного центра «Экспофорум» в Пулковском, предполагавшая создание 3 павильонов. При этом завершить работы по строительству 5* и 3* гостиниц, конгресс-центра и двух бизнес-центров первой очереди планируется в конце 2015 – начале 2016 года.

Не смотря на это, ряд компаний продолжает заявлять строительство новых бизнес-центров. Например, компания «Автолэнд» получила разрешение на строительство бизнес-центра с многоуровневым паркингом на пересечении ул. Балканской и ул. Ярослава Гашека во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга. Компанией «Дальпитерстрой» в СМИ было анонсировано строительство двух офисных объектов, завершение строительства которых намечено на конец 2016 года: 14-этажный бизнес-центр на северном берегу Охты на бывшей территории завода «Лентрублин», к западу от моста Энергетиков (Магнитогорская ул., 51 лит. И), а также 7-этажный офисный центр в Таврическом переулке. Однако ввиду отсутствия выданных разрешений на строительство, а также сложной экономической ситуации, возможность завершения строительства этих объектов в указанный срок вызывает сомнения.

Также в СМИ был анонсирован ряд проектов по реконструкции здания под офисную функцию. В частности, особняк князя Грузинского на Синопской наб., 66 компания «Н.Э.Ф. -Санкт-Петербург» реконструирует под общественно-деловой центр. Компания «Лукойл» намерена реконструировать здания своего бывшего офиса по адресу Синопская наб., 74, лит. А и ул. Красного Текстильщика, 10-12 лит. Ш. В конце августа 2015 года концерн «Питер» получил разрешение на реконструкцию двух зданий на Малой Морской ул., 18-20 под бизнес-центр. В конце августа 2015 года компания «Сенатор» выкупила у компании «ВТБ» здание на ул. Большая Морская, 15, которое будет реконструировано под бизнес-центр. Окончание работ запланировано на конец 2016 – начало 2017 года.

Спрос

Крупнейшие сделки на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга в III квартале 2015 были заключены при участии структур компании «Газпром». В СМИ анонсирована сделка по аренде 25 000-30 000 кв. м сроком на пять лет в бизнес-центре «Фландрия Плаза». Сообщается, что дочерние компании «Газпрома» переедут в помещения бизнес-центра в 2016 г.

Также компанией «Газпром Информ» арендованы оба корпуса 6-этажного бизнес-центра «Фабрика» общей площадью 7 400 кв. м (арендопригодная площадь – 5 800 кв. м) по адресу Московский пр., 140.

Помимо традиционно активного нефтегазового сектора, новые офисы в III кв. 2015 года занимали компании сферы профессиональных услуг (юридические, консалтинговые, клининговые, проектные и т. д.), сферы торговли, IT-компании. Также сделки по аренде офисных помещений заключались производственными, строительными и логистическими компаниями.

Отмечается рост активности со стороны компаний малого бизнеса, заинтересованных в офисных помещениях площадью 20-50 кв. м, после ухода многих подобных компаний с рынка в конце 2014 года под влиянием кризиса.

Девелоперы и управляющие бизнес-центров отмечают, что наименее востребованные и наименее прибыльные действующие офисные объекты могут быть репрофилированы под другие функции. Так, управляющей компанией Profman на площадях бывшего многофункционального центра «Лиговский 33-35» был размещён хостел Graffiti, который в настоящее время успешно функционирует.

Коммерческие условия

Согласно данным девелоперских и управляющих компаний, уровень ставок в целом по рынку остаётся довольно стабильным. При этом в объектах давно вышедших на рынок отмечается небольшое снижение ставок, а в новых объектах с выигрышным местоположением арендная ставка, напротив, возрастает. Наиболее крупные и успешные сети бизнес-центров ожидают рост арендной ставки к концу 2015 года в среднем по сети до 3%.

Наиболее дешёвые варианты аренды представлены в классе С. Управляющие предлагают в аренду площадки с асфальтовым покрытием и коммуникация по ставке 85-90 руб./кв. м, на которых арендаторы размещают легковозводимые и блочно-модульные конструкции.



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.