

ОБЗОР РЫНКА
ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
ИТОГИ 2018 ГОДА



Предложение

- Общий объем качественного предложения в офисном сегменте Санкт-Петербурга по итогам 2018 года остался на уровне 2,6 млн. кв.м.
- 2018 год характеризуется рекордно низким вводом новых офисных площадей спекулятивной направленности: на рынок было выведено всего 16 200 кв.м предложения.
- Кроме того было введено 152 000 кв.м офисных помещений, не поступивших в открытый рынок, используемых компаниями для собственных нужд.
- Ключевым открытием 2018 года является сдача в эксплуатацию будущей штаб-квартиры ПАО «Газпром» – МФЦ «Лахта Центр»

Динамика прироста качественных офисных площадей, тыс. кв.м

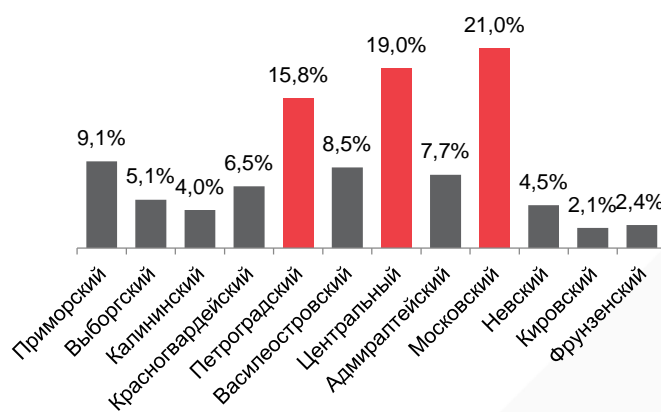


Ключевые офисные объекты, введенные в 2018 году

Название	Адрес	Класс	Площадь (GLA)
Green Yard Center	Ропшинская улица	B+	8 000
Грани	Б. Зеленина	B+	8 200
Лахта Центр	Лахтинский пр., 2	A	130 000
Риверсайд	Ушаковская наб.	A	16 000
б/н	Фермское шоссе	B+	6 000

- Географическая структура предложения не изменилась, лидерами по общему объему предложения остаются Петроградский, Московский и Центральный районы города, суммарно в которых располагается 55% общего объема качественной офисной недвижимости.

Географическая структура предложения



- В структуре предложения в зависимости от класса офисных центров преобладает класс B/B+, занимая долю в 56%, на класс A приходится 44% общего объема офисов.

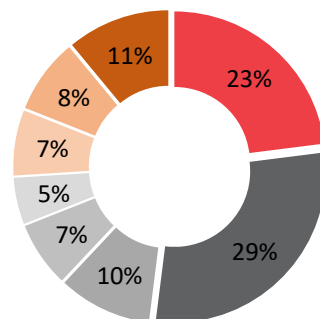
85 500 кв.м – объем новых проектов, ввод которых заявлен на 2019 год

- На начало 2019 года в активной фазе реализации находятся 10 офисных центров, запланированных ко вводу в течение текущего года.
- По нашим прогнозам, прирост предложения в сегменте качественных офисных помещений составит 85 500 кв.м.

Спрос

- Поглощение в сегменте офисной недвижимости по итогам 2018 года составило 100 000 кв.м, сохранив уровень предыдущего года.
- В структуре поглощения по отраслевой принадлежности в лидеры вышел IT-сегмент, заняв долю в 29% от общего объема сделок. Нефтегазовый сектор замедлил рост, объем сделок с компаниями данного сегмента сократился до 23% против 26% по итогам 2017 года. Компании остальных отраслей в целом сохранили ранее достигнутый уровень поглощения.

Отраслевой спрос

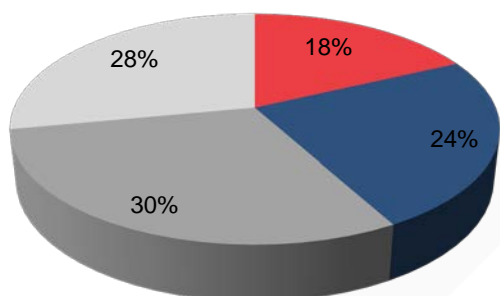


- Нефть / Газ
- IT и телекоммуникации
- Строительство
- Банки / Финансы
- Торговые компании
- Производственные компании
- B2B
- Другие

Ключевые сделки офисного сегмента 2018 года

Арендатор	Площадь	Объект	Класс
Газпромнефть	9 500	Коллегия	A
EPAM Сделка IPG.Estate	8 600	Конфиденциальный объект	B+
ЦРТ Сделка IPG.Estate	5 500	NEVKA / Красная Нить	B+ / C
Красное и Белое Сделка IPG.Estate	4 700	Офисное здание Фермское ш. 22А	B+
Конфиденциальный клиент	3 500	Сенатор Профессора Попова	B+
Газпром	3 200	Аура	A
Титан-2	2 970	Сенатор Профессора Попова	B+
Газпромнефть	2 900	Невская Ратуша	A
МТС	2 800	Сенатор Чапаева	A
Dino Systems	2 500	Фидель	B
Главстрой СПб	2 400	Лахта-2	B

Спрос в разрезе требуемой площади



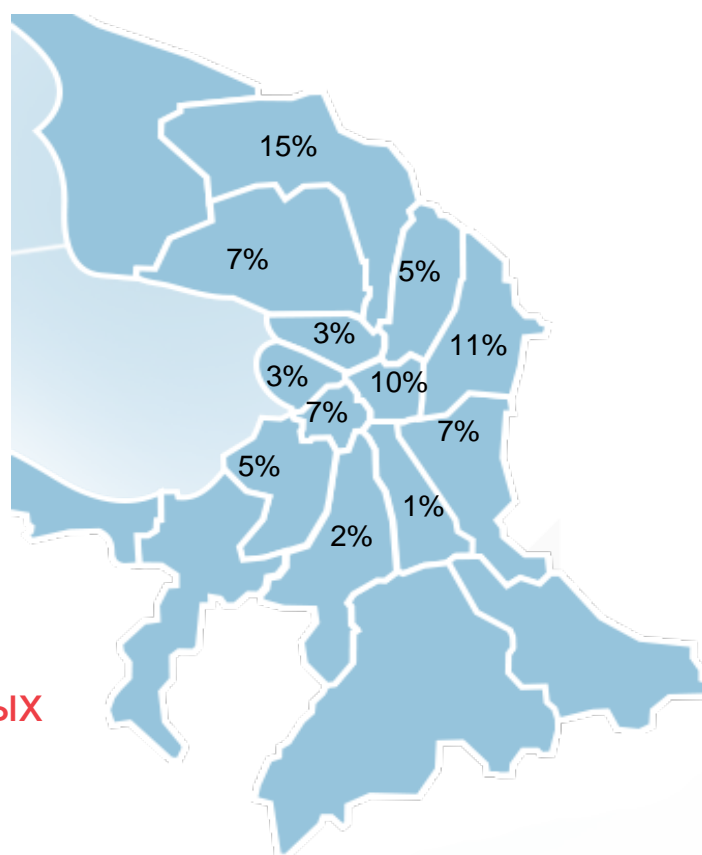
- до 100 кв.м
- 100 - 200 кв.м
- 200 - 500 кв.м
- более 500 кв. м

- В структуре спроса по требуемой площади максимальное количество сделок пришлось на диапазон 200 – 500 кв.м.
- Также отмечен высокий уровень заявок на площади от 500 кв.м.
- Сохраняется высокий спрос на офисные блоки, площадью более 1 000 кв.м.

Вакансия и ставки аренды

- Общий уровень вакантных площадей на начало 2019 года в офисном сегменте Санкт-Петербурга составляет 6,8%. Уровень вакансии в классе А составляет 3,9%, уровень вакансии в классе В/В+ составляет 8,1%.
- Географическая структура распределения спроса показала лидерство Московского и Петроградского районов, в которых зафиксирован наименьший уровень вакансии. Низкий уровень вакантных площадей во Фрунзенском районе обусловлен низким объемом предложения качественных офисов.

Уровень вакансии по районам города



180 000 кв.м –
суммарный объем свободных
офисных площадей

- На начало 2019 года средний уровень ставок аренды на офисные помещения класса А находится на уровне 1 650 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и КУ.
- Средний уровень ставок аренды на офисные помещения класса В/В+ находится на уровне 1 250 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и КУ.

Динамика ставок аренды и уровня вакансии



- На фоне сохраняющегося устойчивого спроса со стороны арендаторов и низких темпов прогнозируемого ввода новых проектов, рынок офисной недвижимости по нашим прогнозам продолжит свое развитие по следующим сценариям:
 - девелоперы будут запускать новые проекты по схеме built-to-suit, учитывая на начальных этапах проектирования требования ключевых арендаторов;
 - владельцы офисных центров класса «С» пойдут по схеме реновации своих объектов, инвестируя в улучшение качества отделки и инженерной инфраструктуры, повышая классность своих объектов;
 - более активными темпами продолжится редевелопмент промышленных зданий и площадок, пригодных по своему местоположению и окружению к размещению качественных офисных центров.
- С точки зрения отраслевого спроса:
 - продолжится тенденция роста и последующего укрепления доли IT-компаний в общей структуре арендованных площадей;
 - возрастет активность арендаторов нового формата, в частности, коворкингов.
- Ставки аренды продолжат умеренный рост в пределах 5% со стабилизацией при условии ввода новых проектов.



191 028, Россия, Санкт-Петербург,
Литейный проспект, 26
БЦ «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР»
+7 812 748 22 38
info@ipg-estate.ru