

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ИТОГИ I-ОГО ПОЛУГОДИЯ 2019 ГОДА /

/ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



- Общий объем качественного предложения в офисном сегменте Санкт-Петербурга по итогам первого полугодия 2019 года остался на уровне 2,6 млн. кв.м.
- В первом полугодии 2019 года выведено порядка 10 000 кв.м спекулятивного предложения.
- В структуре предложения классности преобладает класс B/B+ с долей в 56%, доля класса А – 44 %.
- Географическая структура предложения не изменилась. Лидерами остаются Петроградский, Московский и Центральный районы.
- По нашим прогнозам, прирост предложения в сегменте качественных офисных помещений до конца 2019 года составит 85 000 кв. м.

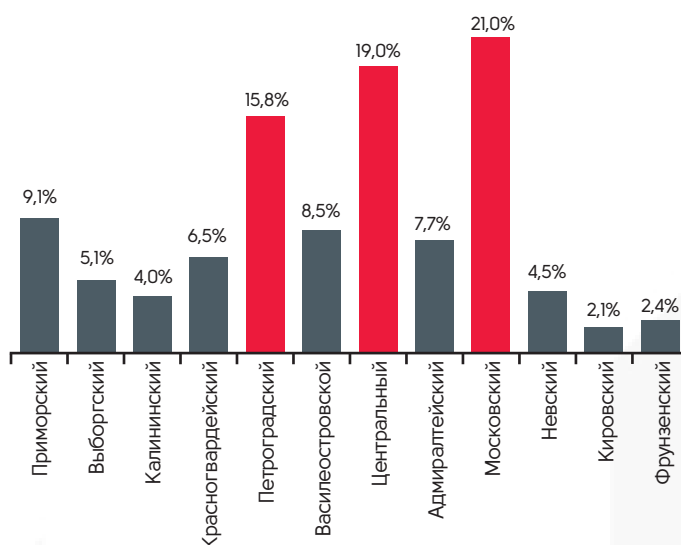
Развитие сегмента

- В 2019 году знаковые игроки рынка офисной недвижимости возобновили развитие.
- В Красногвардейском районе ко вводу в 2019 году ожидается МФК «Заневский каскад» от холдинга «Адамант», объем офисных площадей в котором составляет 40 300 кв.м. В этой же локации на первое полугодие 2020 года запланирован запуск нового бизнес-центра в составе ЖК «Золотая долина».
- Продолжается активное развитие Московского района: завершается строительство 3-ей очереди БЦ «Премьер Лига» (18 000 кв.м), в ближайший год будет реализован проект «Атлас Сити» (первое здание площадью 15 500 кв.м, второе – 13 500 кв.м), началось строительство еще одной башни «Аэропорт Сити» (16 000 кв.м), холдинг «Адамант» ведет строительство 2-ой очереди БЦ «Собрание» (27 663 кв.м), запуск запланирован на 2 квартал 2020 года.
- ФХК «Империя» купил у банка ВТБ здание на Большой Морской, 30 площадью 6 300 кв.м.

Динамика прироста качественных офисных площадей, тыс. кв.м



Географическая структура предложений



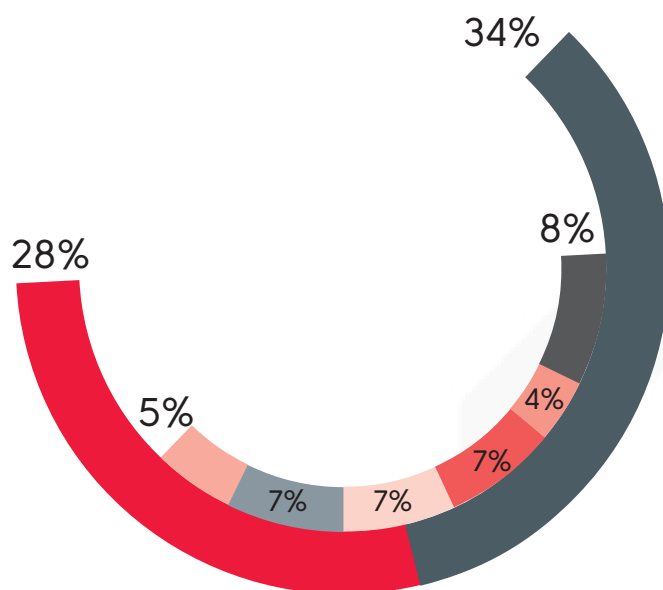
- Компания Renaissance Development ввела БЦ Renaissance Fontanka класса А общей площадью 4 500 кв.м.
- УК «Теорема» к концу 2019 завершит реновацию бывшего промышленного корпуса в бизнес-парке «Полюстрово» площадью 4 583 кв.м. Кроме того, анонсированы планы по строительству двух новых бизнес-центров.
- Glorax Development планирует строительство делового квартала Golden City на намывных территориях Васильевского острова общей площадью более 100 000 кв.м.

• Поглощение в сегменте офисной недвижимости по итогам первого полугодия 2019 составило порядка 50 000 кв. м, что превышает данный показатель первого полугодия 2018 года.

• В структуре поглощения по отраслевой принадлежности в лидерах остается IT-сегмент с долей в 34% от общего объема сделок. Санкт-Петербург, как один из городов с качественными техническими вузами является сегодня одним из основных городов с активно разрастающимся IT-сегментом. Объемы IT-компаний растут, им нужны новые качественные офисы.



Отраслевой спрос

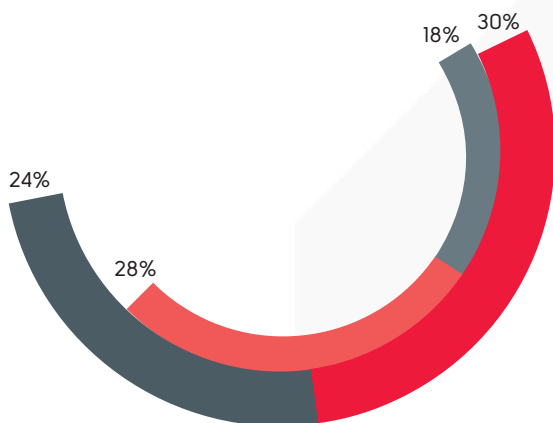


Ключевые сделки офисного сегмента за первое полугодие 2019 года

Арендатор	Площадь	Объект	Класс
Газпромнефть	7 000	Новая Голландия	A
Кембриджская международная школа	7 000	БЦ на Мебельной улице	-
Tele 2	4 100	Премиум	A
IT-компания (сделка IPG.Estate)	3 538	У Красного моста	A
Huawei (сделка IPG.Estate и Cushman & Wakefield)	1 500	Renaissance Plaza	A
ГК Скаут (сделка IPG.Estate)	1 030	Лахта-2	B+
Школа иностранных языков Liden & Denz	743	БЦ сети «Росстро» на ул. Жуковского, 3	B

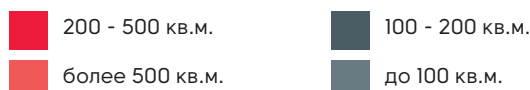
• В 2019 году стало известно, что офисные площади в «Лахта центре» займет головная компания ПАО «Газпром». Стоимость активов АО «МФК «Лахта центр» оценили в \$ 2,5 млрд. Ввиду этого на текущий момент ведется поиск земельного участка для строительства офиса компании «Газпром нефть». Принять решение по выбору участка планируется до конца I квартала 2020 года. По нашим оценкам, компании потребуется порядка 120 – 150 тыс. кв. м офисных площадей, чтобы консолидировать все структуры в рамках будущей штаб-квартиры

Отраслевой спрос



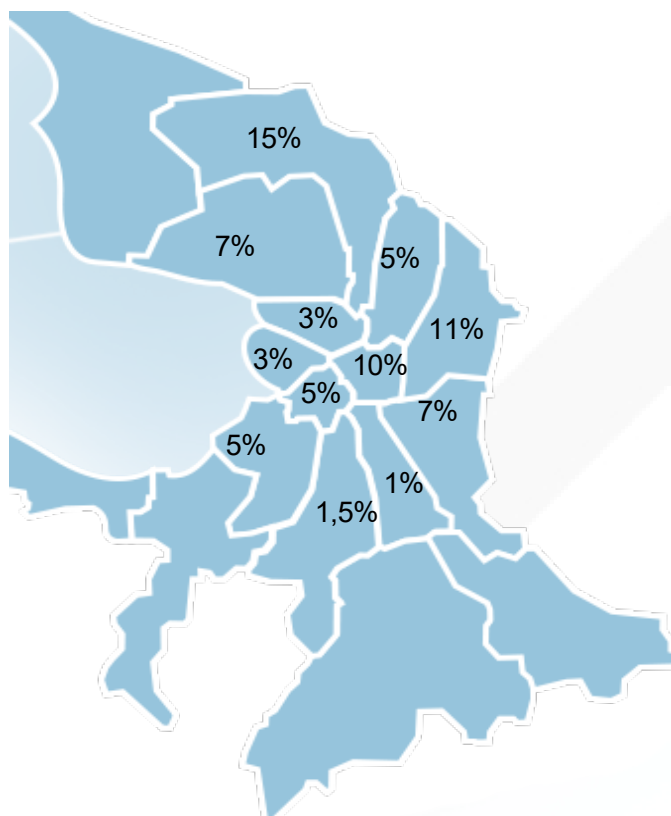
• В 2019 году в сегменте коворкингов появился новый локальный игрок – сеть Page. Также запланирован запуск ряда интересных проектов. Сеть коворкингов «Практик» откроет три локации в Санкт-Петербурге, международная сеть коворкингов WeWork планирует выйти на рынок Петербурга.

• Общий объем рынка коворкингов сегодня составляет порядка 12 000 кв. м, который представлен как единичными проектами, так и сетевыми: Regus, Grow up, «Практик», «Офис М», «Циферблат».



- Общий уровень вакантных площадей на конец первого полугодия 2019 года в офисном сегменте Санкт-Петербурга составляет 5,5 %. Уровень вакансии в классе А составляет 7,8 %, уровень вакансии в классе В/В+ – 3,2 %.
- Географическая структура распределения спроса показала лидерство Московского и Петроградского районов, в которых зафиксирован наименьший уровень вакансии.

Уровень вакансии по районам города



**146 000 кв. м –
суммарный
объем свободных
офисных площадей
на рынке
Санкт-Петербурга**

- На конец первого полугодия 2019 года средний уровень ставок аренды на офисные помещения класса А находится на 1 680 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





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