

2 июля 2015 г.

г. Санкт-Петербург

**Вера Бойкова: «Офисный рынок готов к компромиссам»****К концу I полугодия 2015 г. объем предложения на рынке качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга достиг 2,272 тыс. кв. м. В I-II кварталах рынок вырос на 1,9%.**

Как отмечают специалисты ASTERA, рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга характеризуется растущим количеством сделок, заключенных на индивидуальных условиях. Данная ситуация является следствием высокого уровня вакансии в данном сегменте рынка коммерческой недвижимости Северной столицы.

**Спрос**

Рынок коммерческой недвижимости пребывает в состоянии стагнации, вызванном, с одной стороны, падающим потреблением и, с другой стороны, трудностями в привлечении заемного финансирования. Как следствие, во всех сегментах рынка наблюдается оптимизация текущих договоров аренды, переезды, рост уровня вакансии, переход к рублевым арендным ставкам, закрытие нерентабельных и низкорентабельных проектов. Данные факторы отражаются на бизнесе арендаторов и приводят к снижению арендных ставок в бизнес-центрах. Количество сделок, заключаемых на индивидуальных условиях, по ставкам существенно ниже декларируемых, растет на протяжении всего 2015 года.

Активными игроками на офисном рынке остаются только государственные и около государственные структуры, в которых начались процессы консолидации и укрупнения, а также IT-компании.

**Ключевые профили клиентов по заявкам ASTERA**

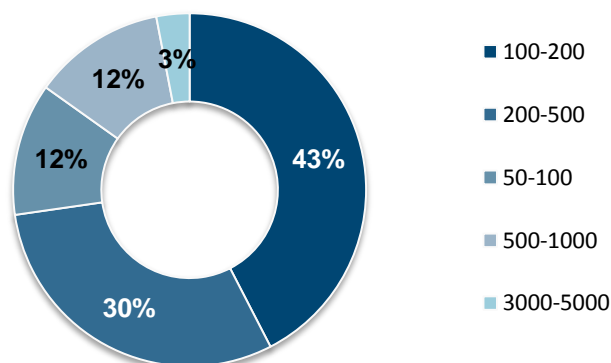
Спросом у арендаторов традиционно пользуются бизнес-центры Центрального, Петроградского, Адмиралтейского и Московского районов Петербурга. Во II квартале на них пришлось около 70% заявок.

«Если компания интересуется бизнес-центром в спальном районе города, обычно это связано с особенностями ее бизнеса (желанием разместиться рядом с производственной площадкой, транспортно-логистическими схемами, удобством для персонала и т.д.). Организации, которым важна имиджевая

составляющая, по-прежнему размещаются в центре Петербурга», - отмечает **Вера Бойкова**, руководитель отдела по работе с клиентами ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

Более половины заявок, поступивших в компанию ASTERA во II квартале 2015 года, пришлось на офисные помещения площадью до 500 кв.м. Так, 43% клиентов интересовали помещения площадью 100-200 кв.м, еще 30% клиентов – помещения площадью 200-500 кв.м. В I квартале 2015 года основной объем заявок пришелся на помещения площадью 100-300 кв.м.

**Распределение востребованных форматов помещений**



Одна из тенденций, набравших силу во II квартале 2015 года, – активные переезды арендаторов. В частности, в период с апреля по июль на рынке были закрыты следующие крупные сделки:

**Крупнейшие сделки на рынке офисной недвижимости СПб, I полугодие 2015 года**

Компания	Арендованная площадь	Бизнес-центр
Газпром межрегионгаз	27 300 кв.м	Тринити
Газпром	20 000 кв.м	Виктория Плаза
Газпром	11 900 кв.м	Eightedges
КБ ВиПС	7 000 кв.м	Невская Ратуша
Арендатор не разглашается	6 936 кв.м	Фабрика
Avito	2 300 кв.м	Санкт-Петербург Плаза
Газпром СПГ Санкт-Петербург	1 600 кв.м	Sinop
Герофарм	1 500 кв.м	Невская Ратуша
International Paper	1 258 кв.м	«Сенатор» на ул. Кропоткина, 1
ДеньгиOnline	1 200 кв.м	Санкт-Петербург Плаза

Корпорация «Газпром» продолжает поглощать офисные площади в Санкт-Петербурге, обеспечивая спрос на качественные бизнес-центры, испытывавшие проблемы с заполнением ввиду высоких арендных ставок.

Среди продаж офисной недвижимости стоит отметить сделку, в результате которой FortGroup реализовала последний из бизнес-центров, доставшихся ей от группы ЛСР, – БЦ «Орлов». Имя покупателя не разглашается. Площадь четырехэтажного здания на Парадной ул, 7 составляет 4,9 тыс. кв. м, арендопригодная – 3,1 тыс. кв. м.

## Предложение

Во II квартале 2015 г. в Санкт-Петербурге были введены в эксплуатацию два бизнес-центра совокупной арендопригодной площадью 25 600 кв.м (дизайн-офис «Сова» и бизнес-центр «Цеппелин»). По итогам I полугодия в Северной столице введено в эксплуатацию 43 116 кв. м офисных площадей.

### Объекты, введенные в эксплуатацию в I-II кв. 2015 г.

Название	Район	Адрес	GLA, кв.м	Класс
Сенатор	Петроградский	ул. Кропоткина, 1	6 672	A
Крюммель Хаус	Петроградский	Ул. Б. Посадская, 12	3 465	A
БЦ на Магнитогорской	Красногвардейский	Пр. Энергетиков, 8, корп. 1	5 250	B
Ассамблея	Центральный	Ул. Маяковского, 12 А	2 129	A
Сова	Красногвардейский	Ул. Маршала Тухачевского, 22	9 600	B+
Цеппелин	Московский	Ул. Стартовая, 6	16 000	A
<b>ИТОГО:</b>			<b>43 116</b>	

До конца 2015 года запланирован ввод в эксплуатацию еще 10 бизнес-центров совокупной арендопригодной площадью 136 220 кв.м.

### Объекты, ожидаемые к вводу до конца 2015 г.

Название	Район	Адрес	GLA, кв.м	Класс
<b>Виктория Плаза</b> (1-я очередь)	Московский	Пл. Победы, 2	20 000	B+
<b>Формида</b>	Красногвардейский	Уткин пр., уч.1	7 940	B
<b>Серебряные зеркала</b>	Петроградский	Дивенская ул., 3	2 800	B
<b>БЦ на Варшавской ул.</b>	Московский	Варшавская ул., уч.1	21 700	A
<b>MEZON PLAZA</b>	Калининский	Б. Сампсониевский пр., 28	22 600	B
<b>Мельник</b>	Невский	Мельничная ул., 10, лит. К	10 000	B
<b>Энерго</b>	Московский	Киевская ул., 5 корп.3	17 000	B+
<b>Сенатор на Московском</b>	Московский	Московский пр., 60	15 000	B+
<b>Лахта</b>	Приморский	Оптиков ул., 4, лит. К	10 300	B
<b>БЦ на Кушелевской дороге</b>	Калининский	Кушелевская дорога, уч.1	8 880	B
<b>ИТОГО:</b>			<b>136 220</b>	

«Новые бизнес-центры, планируемые к вводу в текущем году, безусловно, ждут проблемы с заполнением. Даже в 2014 году новые бизнес-центры сталкивались с подобными трудностями. Учитывая текущую экономическую ситуацию, в ближайший год не стоит ждать анонсирования новых проектов офисной недвижимости. Практически все бизнес-центры строятся на заемные средства, а доступ к финансированию для девелоперов в настоящий момент затруднен, поэтому новые проекты будут единичными», - констатирует **Вера Бойкова**.

### Коммерческие условия

В сегменте офисной недвижимости наблюдаются те же тенденции, что и в других сегментах рынка коммерческой недвижимости: отказ от эскалации договоров и фиксация арендной ставки в рублях.

Рассчитывать на уступки со стороны собственника могут, прежде всего, крупные компании, арендующие помещения площадью от 500 кв.м. «В текущей ситуации управляющие бизнес-центрами готовы проявлять гибкость в борьбе за арендаторов, особенно крупных. Встречаются единичные примеры, когда бизнес-центры предлагают таким клиентам поистине уникальные условия. Стоит отметить, что чаще всего такие предложения делаются новым арендаторам, когда бизнес-центру нужно сдать в аренду большую площадь. При этом собственники стараются не афишировать подобные сделки, чтобы не спровоцировать еще большее снижение ставок на рынке», - поясняет **Вера Бойкова**.

В течение I полугодия декларируемые арендные ставки в бизнес-центрах класса А и В практически не снизились, оставшись на уровне IV квартала 2014 года: в БЦ класса А ставки находились в диапазоне 1400-1600 руб. за кв.м, включая НДС и коммунальные платежи, в БЦ класса В – 900-1400 руб. за кв.м. Стоит отметить, что практически все бизнес-центры в 2015 году отказались от эскалации договоров аренды, сохранив ставки на уровне прошлого года.

### Тенденции

По мнению специалистов компании ASTERA, во второй половине 2015 года собственники продолжают проводить гибкую арендную политику. Завышенные арендные ставки и ставки, привязанные к валюте, будут единичными примерами на рынке. При этом новые бизнес-центры, планируемые к вводу в 2015 году, безусловно, ждут проблемы с заполнением.

«Но на опыте стран, которые прошли уже не один кризис, можно уверенно утверждать, что офисный сегмент наименее безболезненно по сравнению с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости проходит кризисы. Он очень динамичен. Можно сказать, что переезжают все и всегда. Компании, у которых дела идут успешно, укрупняются, расширяются, либо как минимум ищут возможность за те же деньги снять офис более высокого уровня. Компании, испытывающие трудности, оптимизируют занимаемые площади, снимают офисы меньшего размера или ниже классом. Все это поддерживает офисный рынок в активном состоянии», - заключает **Вера Бойкова, руководитель отдела по работе с клиентами ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate**.

---

### Справка о компании ASTERA

ASTERA – международная консалтинговая компания, оказывающая профессиональные услуги в сфере коммерческой и элитной жилой недвижимости. Активно работает на российском рынке с 1992 года. Офисы компании находятся в Москве, Санкт-Петербурге, Киеве. Клиенты компании – российские, иностранные и транснациональные торговые, промышленные и финансовые корпорации и сети. По версии ежегодного рейтинга «Первый брокерский» ASTERA признана лучшей брокерской компанией Петербурга на основании объема реализованных в 2013 году коммерческих площадей.



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ  
УСЛУГИ  
НА РЫНКЕ  
НЕДВИЖИМОСТИ

191025, РОССИЯ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
БЦ ТЕМПО, НЕВСКИЙ ПР., Д.104  
+7 (812) 703 00 03  
[WWW.ASTERAGROUP.RU](http://WWW.ASTERAGROUP.RU)

ASTERA - партнер международной компании BNP Paribas Real Estate. BNP Paribas Real Estate - ведущая международная компания в сфере недвижимости, лидер рынка Европы по объему оборота среди консалтинговых компаний по итогам 2012 года, согласно рейтингу авторитетного издания "Source Euromoney". BNP Paribas Real Estate располагает широкой региональной сетью в 40 странах мира, в том числе в Европе, Индии, США, России и на Среднем Востоке, включающей 140 отделений и 3300 сотрудников. BNP Paribas Real Estate является дочерней компанией банка BNP Paribas, одного из 6-ти наиболее надежных банков в мире.

---

#### Дополнительная информация:

Мурашко Ольга

PR-менеджер

ASTERA St.Petersburg

в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Tel: +7 812 703 00 03

Fax: +7 812 703 00 04

Mob: +7 911 229 89 74

ICQ: 362-741-238

[o.murashko@asteragroup.com](mailto:o.murashko@asteragroup.com)

[www.asteragroup.ru](http://www.asteragroup.ru)