

# *Деловые зоны Санкт-Петербурга*

2014 год

Владислав Фадеев  
руководитель отдела исследований  
в Санкт-Петербурге и Киеве

# Рынок офисных площадей Петербурга, 3 кв. 2014

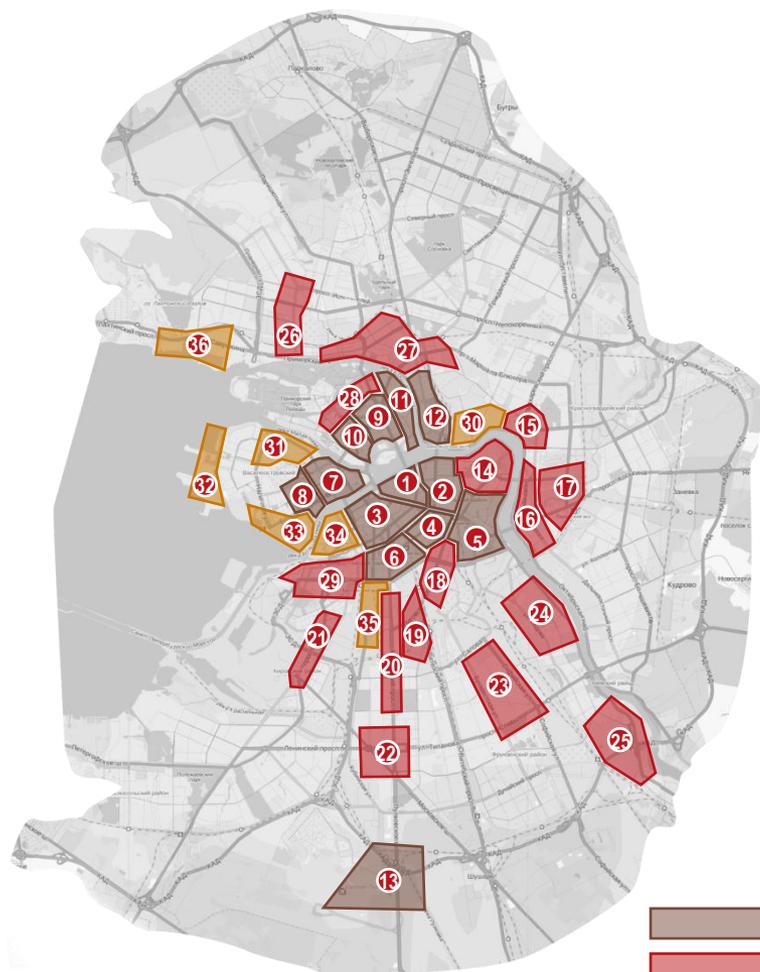
	Класс А	Класс В	Итого
Объем современных офисных площадей	810 290	1 741 910	2 552 200
Введенный объем площадей, 2 кв. 2014	5 045	33 800	38 845
Чистое поглощение, 2 кв. 2014	13 240	25 170	38 410
Объем свободных площадей	137 570	169 510	307 080
Доля свободных площадей	17,0%	9,7%	12,0%
Стабилизированный уровень свободных площадей*	11,3%	7,5%	8,6%
Максимальная базовая ставка аренды** (долл. США/кв. м/год)	450-550		
Диапазон базовых ставок аренды** (долл. США/кв. м/год)	320-430	170-330	
Операционные расходы (долл. США/кв. м/год)	70-120	60-100	

Все величины представлены в квадратных метрах за исключением обозначенных

\* Среди бизнес-центров, с момента ввода которых в эксплуатацию прошел по меньшей мере год

\*\* Ставка не включает НДС и операционные расходы

# Деловые зоны Санкт-Петербурга



- В Санкт-Петербурге на настоящий момент представлено 350 бизнес-центров
- Можно выделить 13 сложившихся деловых зон, отличающихся по своему статусу, транспортной ситуации, инфраструктурному наполнению, 14 зон, которые можно отнести к развивающимся, а также 7 перспективных зон, которые станут привлекательными лишь в долгосрочной перспективе.

# Сложившиеся деловые зоны

## 1. Золотой треугольник

18 БЦ\*, 67,4 тыс. кв. м,  
\$456/кв. м/год\*\*, 3,0% вакантных

## 2. Литейный округ

19 БЦ, 94,3 тыс. кв. м,  
\$337/кв. м/год, 10,3% вакантных

## 3. Адмиралтейский

22 БЦ, 91,3 тыс. кв. м,  
\$413/кв. м/год, 5,5% вакантных

## 4. Марата – Пять углов

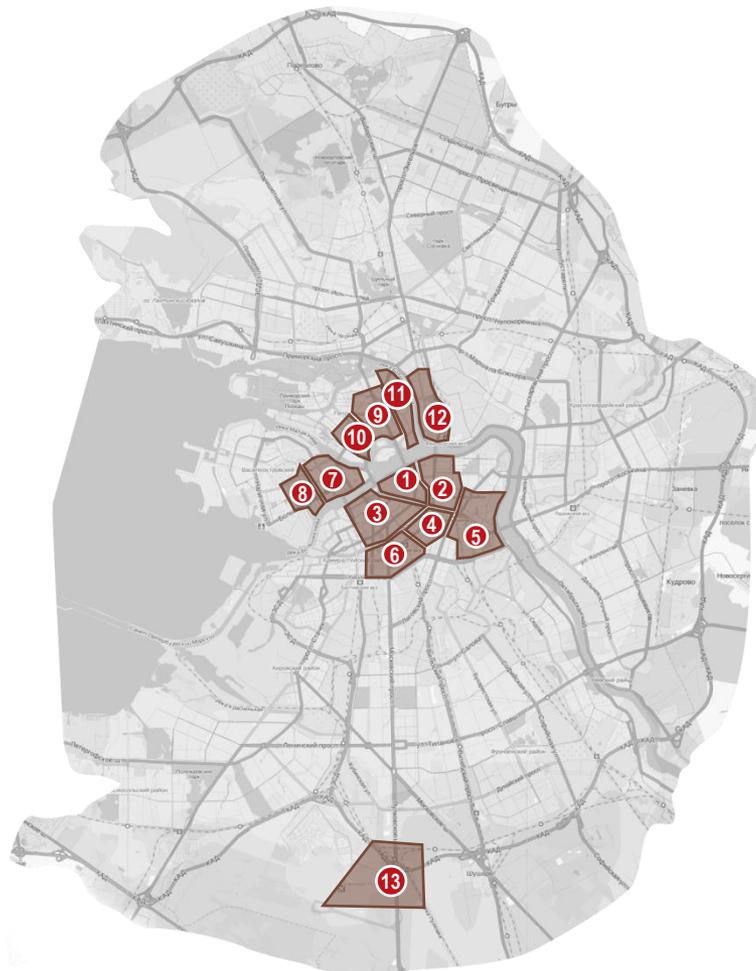
17 БЦ, 94,8 тыс. кв. м,  
\$319/кв. м/год, 14,8% вакантных

## 5. Староневский

21 БЦ, 105,0 тыс. кв. м,  
\$324/кв. м/год, 17,6% вакантных

## 6. Технологический институт

4 БЦ, 18,5 тыс. кв. м,  
\$270/кв. м/год, 4,0% вакантных



## 7. Василеостровская

18 БЦ, 139,4 тыс. кв. м,  
\$256/кв. м/год, 4,4% вакантных

## 8. Василеостровская - 2

8 БЦ, 87,2 тыс. кв. м,  
\$240/кв. м/год, 3,3% вакантных

## 9. Петроградская

13 БЦ, 96,7 тыс. кв. м,  
\$324/кв. м/год, 4,7% вакантных

## 10. Спортивная-Чкаловская

16 БЦ, 100,8 тыс. кв. м,  
\$310/кв. м/год, 1,5% вакантных

## 11. Петроградская набережная

10 БЦ, 134,2 тыс. кв. м,  
\$310/кв. м/год, 10,5% вакантных

## 12. Выборгская набережная

12 БЦ, 80,7 тыс. кв. м,  
\$271/кв. м/год, 9,2% вакантных

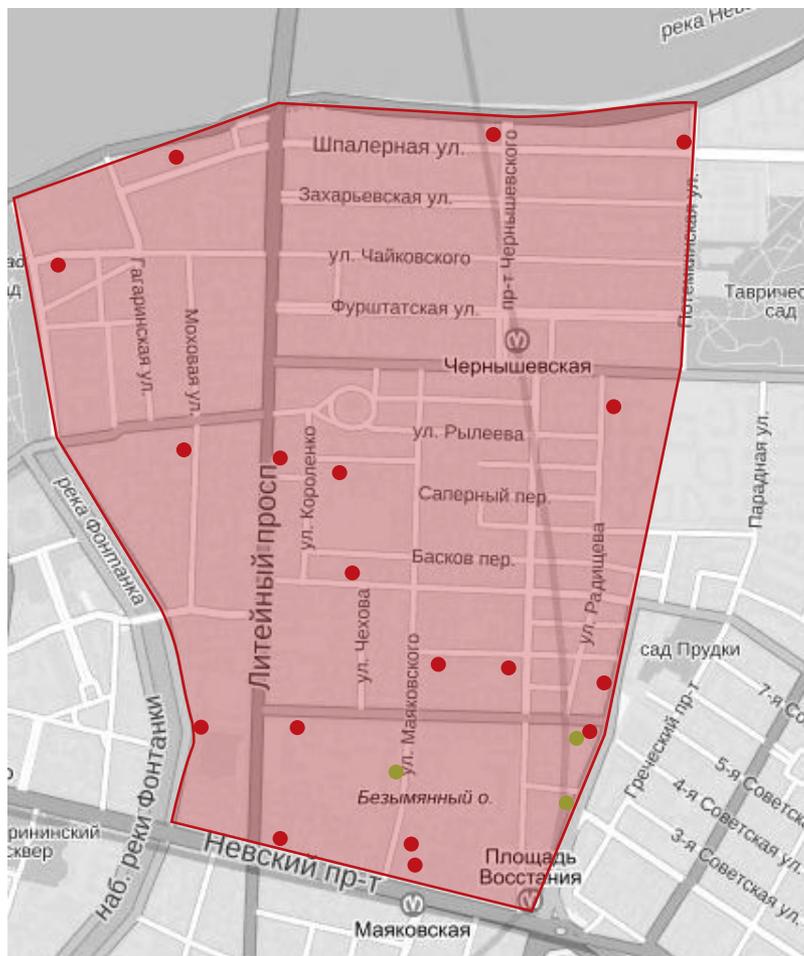
## 13. Пулковое

7 БЦ, 142,1 тыс. кв. м,  
\$355/кв. м/год, 17,8% вакантных

\* Рассматриваются только качественные бизнес-центры Классов А и В

\*\* Средняя запрашиваемая ставка аренды, не включая эксплуатационные расходы и НДС

# №2 Литейный округ



● Существующие бизнес-центры

● Бизнес-центры, заявленные к вводу до конца 2016 года

## Основные характеристики

Показатель	Класс А	Класс В	Итого
Объем современных офисных площадей	43,9 тыс. кв. м	50,4 тыс. кв. м	94,3 тыс. кв. м
- из них введено в последние 7 лет	34,1 тыс. кв. м	13,9 тыс. кв. м	41,5 тыс. кв. м
Количество бизнес-центров	7	12	19
Средний размер бизнес-центра	6,3 тыс. кв. м	4,5 тыс. кв. м	5,0 тыс. кв. м
Объем свободных площадей	8 120 кв. м	1 580 кв. м	9 700 кв. м
Доля свободных площадей	18,5%	3,1%	10,3%
Средняя запрашиваемая ставка аренды (долл. США/кв. м/год)	372	314	337
Заявлено к вводу до конца 2016 года	4,6 тыс. кв. м	5,4 тыс. кв. м	10,0 тыс. кв. м

## ТОП-5 бизнес-центров

Название	Адрес	Класс	Год ввода	Арендуемая площадь
Фаберже	Литейный пр., 26	А	2013	11 300 кв. м
Alia Tempora / Tempo	Маяковского ул., 3/ Невский пр., 104	В+	2007 / 2012	11 200 кв. м
Греческий	Лиговский пр., 13-15	А	2011	4 600 кв. м
Некрасова, 14	Некрасова ул., 14А	А	2010	7 000 кв. м
Сенатор на Чайковского	Чайковского ул., 1	А	2006	6 700 кв. м

# Развивающиеся деловые зоны

## 14. Смольный

8 БЦ, 104,5 тыс. кв. м,  
\$360/кв. м/год, 43,4% вакантных

## 15. Полюстрово

5 БЦ, 46,0 тыс. кв. м,  
\$291/кв. м/год, 3,6% вакантных

## 16. Охта

11 БЦ, 104,4 тыс. кв. м,  
\$334/кв. м/год, 23,3% вакантных

## 17. Ладужская

5 БЦ, 47,3 тыс. кв. м,  
\$250/кв. м/год, 11,0% вакантных

## 18. Обводный канал

9 БЦ, 40,2 тыс. кв. м,  
\$278/кв. м/год, 1,7% вакантных

## 19. Ближняя Рогатка

9 БЦ, 67,9 тыс. кв. м,  
\$248/кв. м/год, 3,4% вакантных

## 20. Московский проспект

10 БЦ, 74,2 тыс. кв. м,  
\$340/кв. м/год, 29,9% вакантных

## 21. Кировский завод

3 БЦ, 21,7 тыс. кв. м,  
\$313/кв. м/год, 3,2% вакантных

## 22. Пл. Конституции

5 БЦ, 80,4 тыс. кв. м,  
\$308/кв. м/год, 46,4% вакантных



## 23. Купчино

6 БЦ, 22,9 тыс. кв. м,  
\$254/кв. м/год, 9,9% вакантных

## 24. Смоленское (Елизаровская)

4 БЦ, 56,2 тыс. кв. м,  
\$202/кв. м/год, 5,0% вакантных

## 25. Пролетарская-Обухово

2 БЦ, 49,2 тыс. кв. м,  
\$190/кв. м/год, 6,8% вакантных

## 26. Старая деревня

6 БЦ, 90,6 тыс. кв. м,  
\$242/кв. м/год, 7,8% вакантных

## 27. Черная речка - Кантемировская

14 БЦ, 98,4 тыс. кв. м,  
\$290/кв. м/год, 11,3% вакантных

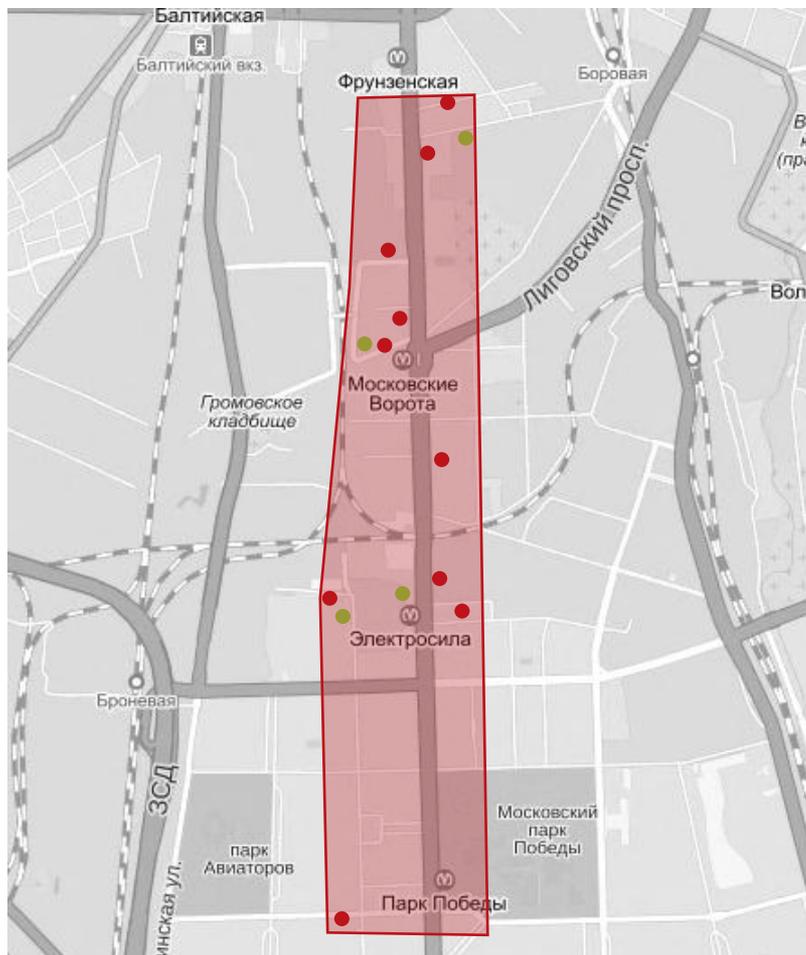
## 28. Песочная набережная

6 БЦ, 23,3 тыс. кв. м,  
\$317/кв. м/год, 0,4% вакантных

## 29. Порт

11 БЦ, 89,3 тыс. кв. м,  
\$251/кв. м/год, 7,4% вакантных

# №20 Московский проспект



- Существующие бизнес-центры
- Бизнес-центры, заявленные к вводу до конца 2016 года

## Основные характеристики

Показатель	Класс А	Класс В	Итого
Объем современных офисных площадей	46,9 тыс. кв. м	27,3 тыс. кв. м	74,2 тыс. кв. м
- из них введено в последние 7 лет	46,9 тыс. кв. м	25,4 тыс. кв. м	72,3 тыс. кв. м
Количество бизнес-центров	5	5	10
Средний размер бизнес-центра	9,4 тыс. кв. м	5,5 тыс. кв. м	7,4 тыс. кв. м
Объем свободных площадей	7 070 кв. м	15 160 кв. м	22 230 кв. м
Доля свободных площадей	15,1%	55,5%	29,9%
Средняя запрашиваемая ставка аренды (долл. США/кв. м/год)	387	292	340
Заявлено к вводу до конца 2016 года	57,3 тыс. кв. м	48,0 тыс. кв. м	105,3 тыс. кв. м

## ТОП-5 бизнес-центров

Название	Адрес	Класс	Год ввода	Арендуемая площадь
Электро	Московский пр., 156	А	2014	15 700 кв. м
Renaissance Premium	Решетникова ул., 14	А	2013	13 600 кв. м
Fabrika	Московский пр., 156	В+	2012	6 340 кв. м
Варшавский	Варшавская ул., 5	А	2009	5 700 кв. м
Менахем	Московский пр., 97	А	2009	8 000 кв. м

# Факторы, влияющие на привлекательность деловых зон

- **Транспортная доступность зоны**
  - Развитость и загруженность автомобильных дорог
  - Возможность более-менее свободной парковки
  - Развитость наземного общественного транспорта
  - Наличие скоростного общественного транспорта
- **Качественный уровень общего окружения**
  - Развитость торгово-развлекательной инфраструктуры;
  - Развитость гостиничной инфраструктуры;
  - Развитость офисной инфраструктуры;
  - Имидж района расположения зоны
- **Наличие уникальных факторов**
- **Размер и значимость деловой зоны**

## Факторы, влияющие на привлекательность деловых зон

Фактор	1. Транспортная доступность				2. Уровень окружения				Уник. факторы	Размер и значимость	Итоговый балл
	1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	2.4			
Подфактор	1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	2.4	-	-	-
Вес	0.3	0.15	0.2	0.35	0.2	0.2	0.2	0.4	-	-	-
Зона №1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Зона №2	2.5	1.0	3.0	2.7	3.0	3.0	2.7	3.0	3.00	4.0	<b>7.16</b>
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Зона №20	3.0	2.0	3.0	3.0	2.7	2.0	1.7	3.0	2.7	3.0	<b>4.98</b>
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

## Учет фактора цен

- $P_i$  - средний уровень ставок в зоне  $i$
- $D_i^{eval}$  - экспертная оценка спроса на зону  $i$  без учета цен
- $D_i^{pot}$  - потенциальный спрос в зоне  $i$
- $D_i^{pot} = D_i^{eval} : \left( \frac{P_i}{P_{ave}} \right)^n$  ← Коррекция на уровень цен
- $D_i^{real} = S_i * (1 - vacancy\ rate_i)$  - реальный спрос в зоне  
где  $S_i$  - объем предложения в зоне

# Корректировка модели

- $\min_n \sum_{i=1}^{27} |D_i^{pot} - D_i^{real}|$  - целевая функция

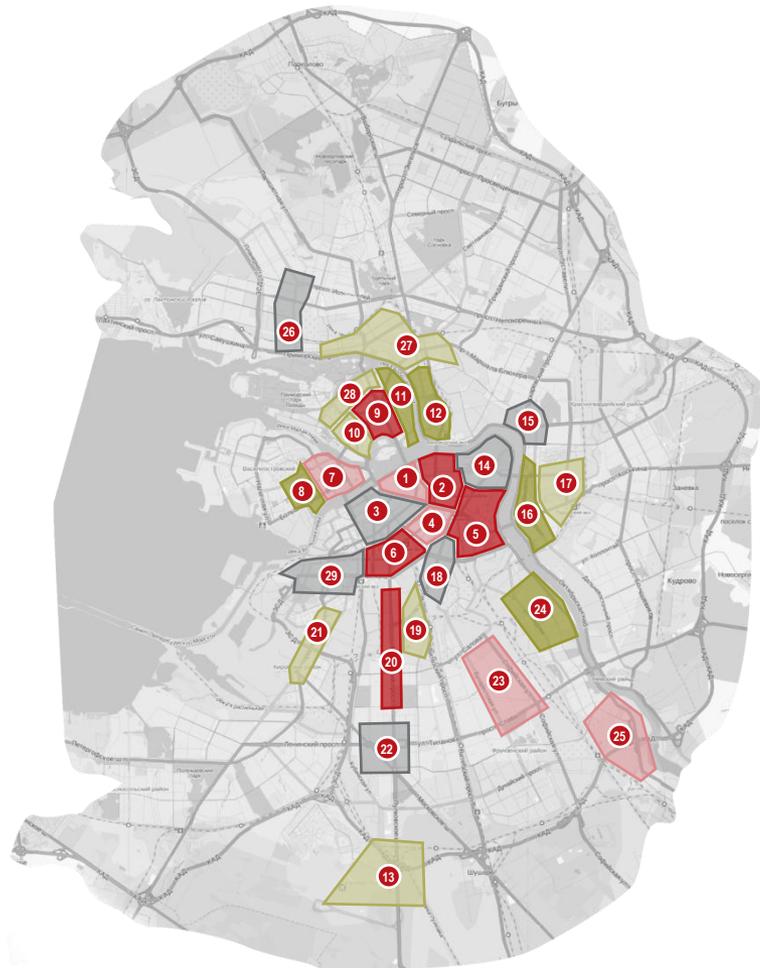
*Ищем параметр, при котором расхождение между оценкой спроса и реальным спросом минимально*

- $D_i^{pot}$  - потенциальный спрос в зоне  $i$
- $D_i^{pot} = D_i^{eval} : \left(\frac{P_i}{P_{ave}}\right)^n$
- $D_i^{real} = S_i * (1 - vacancy\ rate_i)$

# Корректировка модели

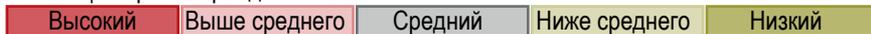
- Итак, определили параметр  $n$ , при котором погрешность модели минимальна. Далее смотрим на расхождение реального и потенциального спроса в каждой зоне
- $D_i^{pot} - D_i^{real} > 0$  – потенциальный (ожидаемый) спрос выше, чем наблюдаемый, следовательно **высокий потенциал** роста ставок
- $D_i^{pot} - D_i^{real} \approx 0$  – **средний потенциал** роста ставок
- $D_i^{pot} - D_i^{real} < 0$  – **низкий потенциал** роста ставок

# Потенциал роста ставок



- Наибольший потенциал в краткосрочной перспективе (без учета будущего предложения) для роста арендных ставок наблюдается в таких деловых зонах, как «Технологический институт», «Литейный округ», «Староневский».
- Наименьший потенциал – у деловых зон «Охта», «Василеостровская-2», «Елизаровская».
- В целом потенциал роста ставок в краткосрочной перспективе в южной части города выше, чем в северной.

Потенциал роста арендных ставок:





*Спасибо!*