

The logo for IPG. RESEARCH, featuring a stylized red bar chart icon to the left of the text "IPG. RESEARCH" in a bold, sans-serif font.

IPG. RESEARCH

A large, stylized blue graphic of a tower with a circular opening, resembling the Spasskaya Tower in St. Petersburg. A bright blue lightning bolt strikes the top of the tower. The background is a light blue sky with faint clouds. In the bottom right corner, there is a red triangle.

# ОФИСНЫЙ ПОТОК

Санкт-Петербург / 2020

## ОСНОВАНИЕ И МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ



### Валерий Трушин

руководитель отдела исследований и консалтинга IPG.Estate

Компании нефтегазового сегмента являются одним из драйверов развития рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга.

С момента переезда, который начался 12 лет назад в 2008 году, нефтегазовая отрасль из года в год держит высокий объем по поглощению качественных офисных площадей – в отдельные годы их доля достигала 40%.

**Основанием для исследования** послужила новость о том, что Госстройнадзор Петербурга разрешил компании «Газпромнефть Восточно-Европейские проекты» ввести в эксплуатацию вторую очередь «Лахта Центра».

#### Цель исследования:

- Сделать прогноз, какой объем офисных площадей могут выйти на открытый рынок после того, как будут заселены обе очереди «Лахта Центра».
- Будет ли высвобождение критичным для рынка и сможет ли привести к резкому росту свободных площадей и падению ставок.

#### В исследовании мы рассматриваем временной период с 2008 года по 2024 год:

- В 2008 году были заключены первые сделки по аренде офисов с участием нефтегазовых структур.
- По нашим прогнозам, обе очереди объекта будут заселены к 2024 году, когда будут закончены работы по развитию транспортной инфраструктуры, а также работы по отделке и комплектации внутренних помещений.

#### Методология исследования:

- Консолидация структур «Газпрома» и переезд на Лахту в среднесрочной перспективе остро ставят вопрос о том, что будет с офисами, которые на текущий момент занимает «Газпром» и все предприятия группы. В 2014-2015 годах, когда «Газпром» и его структуры начали массовый переезд, многие игроки рынка офисной недвижимости высказывали опасения, что со вводом «Лахта Центра» рынок может столкнуться с избытком предложения, что приведет к резкому росту вакантных площадей и падению ставок аренды.
- На настоящий момент очевидно, что площадей в двух очередях штаб-квартиры будет недостаточно даже для административных сотрудников, которые уже переехали в Санкт-Петербург, не говоря о сотрудниках, которые еще переедут, а также без коррекции на ежегодный прирост штата компании. На август 2020 структуры «Газпрома» занимают 594 000 кв.м, а арендопригодная площадь двух очередей «Лахта Центра» – порядка 300 000 кв.м.
- Основываясь на ежегодных отчетах, а также на заявлениях топ-менеджмента ПАО «Газпром», мы сможем сделать прогноз о том, какое количество сотрудников останется в Москве, сколько сотрудников компании уже переехало в Петербург, сколько еще переедет, каким будет ежегодный прирост административного штата.
- На основании данных о сотрудниках мы подсчитаем потребность «Газпрома» и его структур в офисных площадях, исходя из европейских стандартов – 10 кв.м офисных площадей на 1 сотрудника.
- Основываясь на собранных данных по аренде, покупке, строительству офисных площадей, а также на данных по ежегодному поглощению площадей и ежегодным приростом штата, мы сможем высчитать, какой объем офисов может выйти в открытый рынок после переезда структур и кому они могут быть интересны.

## ПОГЛОЩЕНИЕ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ. 2008 - 2020

**Справка:** В данном исследовании мы учитываем структуры согласно официальному [списку аффилированных лиц ПАО «Газпром»](#).

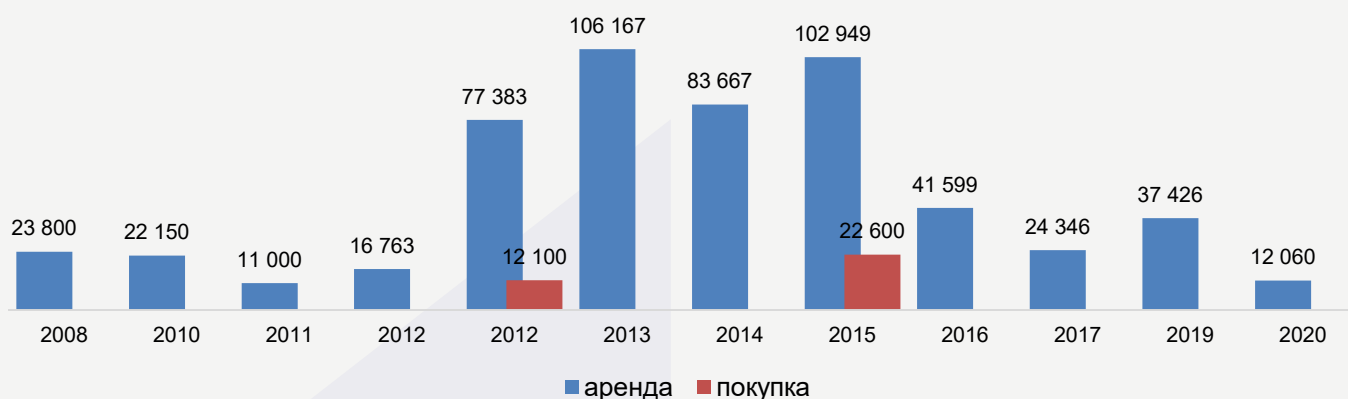
- 2008 год можно считать стартовой временной отметкой переезда ПАО «Газпром» в Санкт-Петербург. Были заключены первые сделки по аренде офисов, с которых началась нефтегазовая экспансия рынка офисной недвижимости северной столицы. В 2008 году структурами ПАО «Газпром» были арендованы помещения в БЦ «Эриксон» и «Парадный квартал» общей площадью порядка 23 000 кв.м.
- Переезд структур не был линейным. Пик поглощения приходится на период с 2013 по 2016 годы, когда объемы арендуемых площадей резко возросли. В этот же период структуры приобретают два бизнес-центра: объект на площади Островского, 2А в 2013 году и «Мезон Плаза» в 2016 году.
- Мы можем предположить, что данный пик активности вызван максимальным вводом качественного предложения офисных площадей, которое закрывало потребности структур и отвечало качественным требованиям.
- Столь активная позиция ПАО «Газпром» в 2014-2016 годах спасла рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга. Несмотря на кризис экономики, наложившийся на кризис перепроизводства офисов в Санкт-Петербурге (в период 2013-2014 было введено 885 тыс. кв.м качественных арендопригодных площадей), благодаря активной экспансии нефтегазовых структур, на рынке не выросла вакансия и не произошло падения ставок.

### Географическое распределение офисов структур ПАО «Газпром»



- В этот же период игроки рынка офисной недвижимости впервые начали высказывать опасения, что падение рынка офисной недвижимости может нести отложенный характер и будет вызвано переездом структур в штаб-квартиру на Лахте.
- Темпы поглощения постепенно начали снижаться с 2017 года и в 2018 нефтегазовый сегмент впервые уступил лидерство по поглощению сегменту IT.
- В итоге на август 2020 года в собственности структур ПАО «Газпром» находится 34 700 кв.м, не считая первой и второй очереди «Лахта Центра», и 559 300 кв.м в аренде.

### Поглощение офисной недвижимости структурами ПАО «Газпром»



**ПОГЛОЩЕНИЕ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ. 2008 - 2020**


2008	4	<b>23 800</b>	Выборгский; Центральный
2010	2	<b>22 150</b>	Василеостровский; Петроградский;
2011	1	<b>11 000</b>	Адмиралтейский;
2012	6	<b>16 760</b>	Центральный; Петроградский; Василеостровский;
2013	11	<b>77 380</b>	Пушкинский; Центральный; Московский; Петроградский; Адмиралтейский;
2013	покупка	<b>12 100</b>	Центральный
2014	3	<b>106 170</b>	Петроградский; Московский;
2015	6	<b>83 670</b>	Красногвардейский; Московский;
2016	8	<b>102 950</b>	Петроградский; Московский;
2016	покупка	<b>22 600</b>	Выборгский;
2017	4	<b>41 600</b>	Пушкинский; Адмиралтейский; Московский;
2018	3	<b>24 340</b>	Приморский; Центральный;
2019	7	<b>37 420</b>	Московский; Центральный; Адмиралтейский;
2020	4	<b>12 060</b>	Центральный; Приморский; Кировский;



# 594 000 м<sup>2</sup>

## ПОТРЕБНОСТЬ В ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЯХ

### Переезд ПАО «Газпром» и аффилированных структур

- Согласно заявлениям председателя правления ПАО «Газпром» Алексея Миллера на начало 2019 года «95% администрации «Газпрома» трудится в Санкт-Петербурге». На начало 2019 года структуры газового монополиста занимали порядка 545 000 кв.м. Исходя из европейских стандартов (10 кв.м офисных площадей на 1 сотрудника), мы можем предположить, что на начало 2019 года в Санкт-Петербурге работало 54,5 тыс. сотрудников администрации ПАО «Газпром».
- В течение 2019 года прирост офисных площадей, арендованных структурами, составил 37,4 тыс. кв.м, в течение 2020 года было арендовано еще порядка 12 000 кв.м.
- Таким образом, расчетная численность сотрудников структур ПАО «Газпром», работающих в Петербурге, по состоянию на август 2020 года может составить 59,4 тыс. человек.
- При этом здание штаб-квартиры в Москве по адресу Наметкина, 16 площадью 41 000 кв.м остается во владении компании, то есть порядка 4 100 представителей руководящего состава останется работать в столице.
- Мы допускаем некоторую вероятность неточности в наших расчетах, но, по нашей оценке, переезд ПАО «Газпром» и его структур в Санкт-Петербург подходит к финальному завершению. В дальнейшем развитие будет идти за счет увеличения штата компании.

### Темпы роста персонала Группы «Газпром»

- Годовые отчеты ПАО «Газпром» включают и статистические данные по росту персонала.
- В отчете за 2019 год говорится, что «По состоянию на 31 декабря 2019 г. списочная численность работников обществ Группы составила 473,8 тыс. человек, в том числе работников организаций, зарегистрированных за рубежом, — 26,8 тыс. человек. Увеличение численности персонала Группы «Газпром» в 2019 г. связано с реализацией стратегических проектов в добыче и транспортировке газа, а также с развитием производственной деятельности Группы в нефтяном и электроэнергетическом бизнесе».
- Согласно отчету, структура персонала Группы «Газпром» по категориям по состоянию на 31.12.2019 имеет следующее соотношение:
  - Рабочие — 249,4 тыс. человек
  - Специалисты и служащие — 156,4 тыс. человек
  - Руководители — 68 тыс. человек
- Исходя из данных отчета ПАО «Газпром» и наших расчетов, мы предполагаем, что наши вычисления находятся в рамках разумных допущений.
- По нашим подсчетам в Москве и Санкт-Петербурге работает 63,5 тыс. сотрудников, входящих в руководящий состав из 68 тыс. человек, зафиксированных в отчетности.
- Мы проанализировали отчеты ПАО «Газпром» в отношении роста численности сотрудников с 2008 года. Прирост сотрудников не был линейным, но в среднем годовой прирост составил 4 % в год.

### Численность и прирост персонала структур Группы «Газпром»



## СЦЕНАРИИ: КТО ПОСЛЕДУЕТ ЗА ГАЗПРОМОМ

Сроки и темпы заселения двух очередей «Лахта Центра» зависят от двух ключевых факторов:

- Завершение процесса отделки и комплектации офисной части двух очередей;
- Завершение работ по улучшению транспортной инфраструктуры района Лахты.

Мы не можем с точностью сказать будет ли переезд линейным по срокам и какое количество сотрудников будет перемещаться в штаб-квартиру ежегодно. Однако делаем допущение, что к 2024 году завершится процесс консолидации офисов группы и штаб-квартира на Лахте будет полностью заселена.

# 294

## ТЫС КВ.М

составляет арендпригодная площадь двух очередей «Лахта Центра».

# 559

## ТЫС КВ.М

площадь арендуемых офисов структурами ПАО «Газпром» на открытом рынке.

# 34

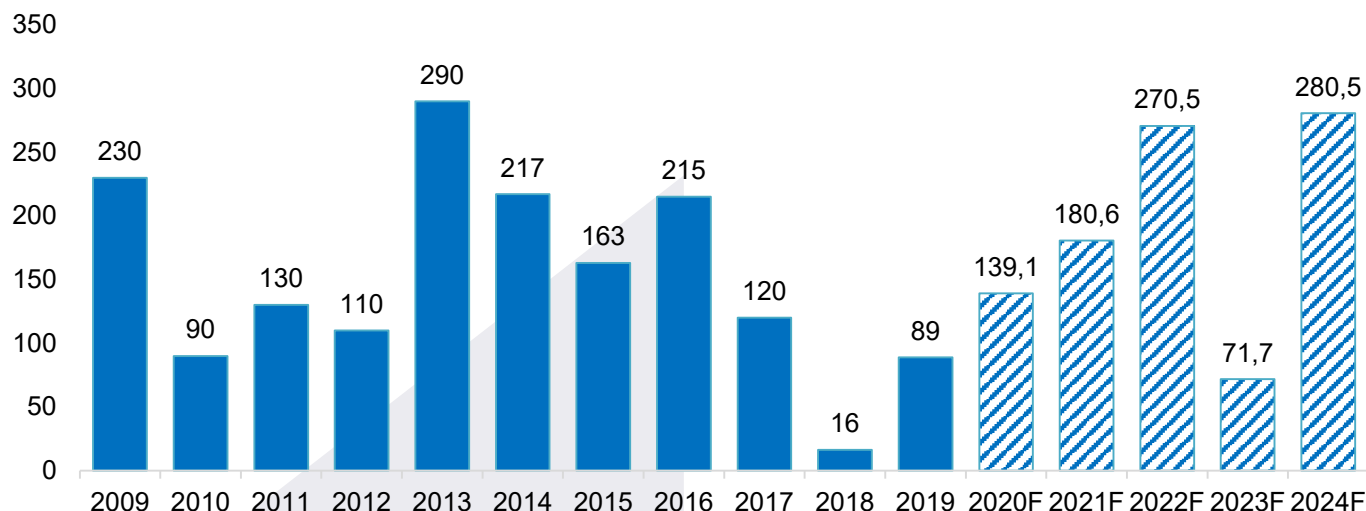
## ТЫС КВ.М

составляет площадь офисов, которые находятся в собственности.

Таким образом, к 2024 году в собственности и аренде у структур ПАО «Газпром» будет находиться офисных площадей порядка:

# 888 000 КВ.М

### Объем нового ввода офисной недвижимости Санкт-Петербурга



## СЦЕНАРИИ: КТО ПОСЛЕДУЕТ ЗА ГАЗПРОМОМ

Количество сотрудников, работающих в Санкт-Петербурге на текущий момент, по нашим оценкам, составляет порядка 59 400 человек. С учетом переезда оставшихся сотрудников, а также с учетом темпов ежегодного роста количества персонала, работающих в структурах ПАО «Газпром», к 2024 году общая численность сотрудников составит порядка 73 000 человек.

Исходя из прогнозного количества сотрудников, потребность ПАО «Газпром» в офисных площадях составит 730 000 кв.м.

Следовательно, профицит площадей, находящихся в собственности и аренде у «Газпрома», составит

# 158 000

**квадратных метров**

По нашим оценкам, именно этот объем площадей может высвободиться к 2024 году.

По нашим оценкам, данный объем высвобожденных площадей не окажет катастрофического влияния на офисный сегмент Санкт-Петербурга даже с учетом того, что к 2024 году объем спекулятивных офисных помещений может вырасти на 900 000 кв.м и общий объем рынка достигнет отметки в 3,6 млн. кв.м.

В первую очередь, мы считаем, что существует вероятность того, что высвобожденные метры Группа «Газпром» может оставить «резерве», который будет необходим при сценарии роста.

Кроме того, вместе с Группой «Газпром» продолжат переезжать компании-подрядчики, которые также могут быстро поглотить высвобожденный объем.

Самый высокий риск релокации «Газпрома» в Лахту связан с тем, что офисный сегмент Санкт-Петербурга лишится одного из ключевых драйверов спроса на офисы.

В этой связи, мы предполагаем, что к 2024 году рынку необходимо будет пересмотреть подходы к моделям оценки будущего спроса на офисы, а также изменить подход к разработке концепций офисных зданий в части ориентации на более диверсифицированный портрет арендатора.

Больше аналитики и исследований рынка:



info@ipg-estate.ru



+7 (812) 748 22 38



191028, Россия, Санкт-Петербург, бизнес-центр «Преображенский Двор», Литейный пр., 26.  
[info@ipg-estate.ru](mailto:info@ipg-estate.ru)

[www.ipg-estate.ru](http://www.ipg-estate.ru)

---