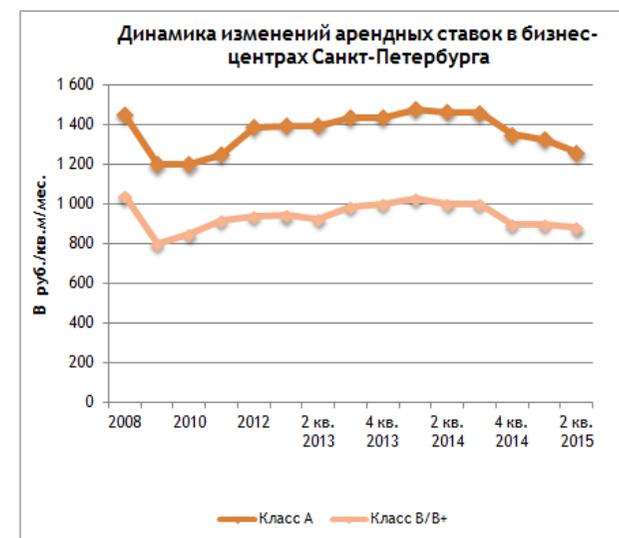




Основные события рынка офисной недвижимости во втором квартале 2015 года:

1. За рассматриваемый период произошли несколько крупных сделок по продаже и аренде офисных объектов, среди них - предложение о продаже БЦ «Аэроплаза» (Садовая ул., 8, 33 тыс. кв.м), принадлежащего «Альфа-банку». Возможная цена покупки по экспертным оценкам составит от 2 500 до 3 000 млн. рублей. В плане аренды самыми крупными сделками стали аренда бизнес-центров «Eightedges» (19,5 тыс. кв.м) и «Виктория Плаза» (80 тыс. кв.м), оба центра арендованы целиком различными структурами «Газпрома». В первом случае ради заключения сделки управляющая компания отменила все предыдущие договорённости.
2. В эксплуатацию было введено три небольших складских бизнес-центра, в том числе бизнес-центр «Энерго» на бывшей территории Бадаевских складов (класс В+, 21 тыс. кв.м).
3. В этом квартале были заявлен только один проект строительства крупных офисных объектов: проект бизнес-центра на Софийской ул., 8 к. 1, высотой 62,5 м (максимально разрешённая высота в данной зоне), включающего в себя подземный паркинг на 200 м/м. Открытие запланировано на начало следующего года.



Общее состояние рынка офисной недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам рассматриваемого периода можно охарактеризовать следующим образом.

I. Основные показатели рынка:

1. Общий прирост офисных площадей был незначительным и составил ок. 53 тыс. кв.м, таким образом, объём предложения качественных офисных площадей составил ок. 3 240 тыс. кв.м (обеспеченность населения - 624 кв.м на тысячу человек).
2. Чистое поглощение на конец второго квартала 2015 года было незначительным в связи с насыщением рынка свободными площадями различного уровня и стоимости.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 80%, для класса В - 93%.
4. В связи с кризисными явлениями средний уровень ставок продолжает снижаться и на текущий момент составляет для класса А - 1 210-1 310 руб./кв.м в месяц, для класса В - 830-930 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 114 000-124 000 руб./кв.м (падение за последние три месяца - около 3,0%), арендных ставок - 815-865 руб./кв.м в месяц (падение за последние три месяца - около 4,2%).

II. Основные тенденции рынка:

1. На этот был год заявлен ввод 30 новых бизнес-центров (общая арендная площадь - более 300 тыс. кв.м), однако эксперты рынка сходятся на том, что значительная часть проектов будет заморожена, пролонгирована или изменена с учётом сложившейся экономической обстановки. Таким образом, реальный ввод к концу года составит в лучшем случае половину от заявленного. Большинство офисных девелоперов в настоящее время пересматривают свои планы по проектам.
2. Наибольшим спросом на рынке в данный момент пользуются помещения класса В и В+. Класс А всё больше теряет свои позиции - как в плане спроса, так и в отношении осуществляемых в объекты такого класса инвестиций. Востребованы помещения как с отделкой, так и без нее. В классе А пользуются спросом большие помещения формата shell&core. Их арендаторами являются крупные государственные корпорации и федеральные компании, у которых есть собственные требования к отделке офисов. В классах В и С востребованы небольшие помещения до 150 кв.м с отделкой.
3. По-прежнему спросом пользуются объекты в центре города и в новых зонах деловой активности, таких, как зона аэропорта Пулково. Так, на долю объектов в Центральном и Московском районах в прошлом году пришлось около половины всех сделок на рынке.
4. На рынке наблюдается избыток офисных площадей, что стало особенно очевидным на фоне падения платёжеспособного спроса. Этот фактор приводит к снижению заполняемости в сегменте офисной недвижимости. В данный момент на рынке уже достаточно много высвобожденных качественных помещений, уровень незаполняемости продолжает расти.
5. Большинство арендаторов активно оптимизируют затраты на аренду офиса; зачастую клиенту переезд в новый офис на более доступных условиях оказывается выгоден даже с учётом выплат по досрочному расторжению договора. И таким образом около четверти всех сделок на рынке в данный момент совершается с площадями в новых объектах, поскольку такие помещения сразу предлагаются по более низким ставкам, при этом имеют качественный новый ремонт и современное техническое оснащение.
6. Увеличилось количество арендаторов, выезжающих из бизнес-центров с долгами по арендной плате за несколько месяцев. По подсчетам экспертов, число таких случаев выросло с 3% в прошлом году до 10% в этом.
7. Несмотря на то, что рынок до сих пор находится в некотором ожидании, что приводит к сдерживанию падения арендных ставок, значительно увеличивается разрыв между ценой предложения об аренде и конечной ставкой по договору. Скидки на торги достигают 12-15%.

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости (апрель-июнь 2015)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
Офисное здание, (Б. Конюшенная ул., 9; 2,5 тыс. кв.м)	апрель	город	аукцион РАД	нач.цена - 850 млн. рублей (340 тыс. руб./кв.м)
БЦ "Аэроплаза" (Садовая ул., 8, 33 тыс. кв.м)	апрель	"Альфа-банк"	предложение	возможная цена покупки - 2 500-3 000 млн. рублей
БЦ "Орлов" (Парадная ул., 7, 4,8 тыс. кв.м)	апрель	"Fort Group"	"Котлин-новатор" ("Ленинец")	экс.оц. - 300-350 млн. рублей
Офисный центр (пересечение пр. Энергетиков и Якорной ул., 3,2 тыс. кв.м)	июнь	продажа в рамках процедуры банкротства ООО "Силад"	аукциона РАД	Нач.цена - 64,9 млн. рублей (20,3 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде				
БЦ "Eightedges" (Малоохтинский пр., 45, 19,5 тыс. кв.м), полностью; все предыдущие договорённости отменены	апрель	ГК "Леорса"	"Газпром"	от 1700 до 2000 руб./кв.м в мес.
3-й корпус БЦ "Санкт-Петербург Плаза" (Малоохтинский пр., 64, 105 тыс. кв.м), арендованы 2,3 тыс. кв.м (8-й этаж целиком)	апрель	УК "Малая Охта"	офис продаж "Avito"	1550 руб./кв.м в мес.
БЦ "Базен" (пр. Шаумяна, 4, 5,45 тыс.кв.м), арендована 1 кв.м	апрель	"SRV"	"МТС"	1200 руб./кв.м в мес.
БЦ "Виктория Плаза" (пл. Победы, 2, 80 тыс. кв.м), арендован целиком	май	"Адамант"	"Газпром"	1200-1300 руб./кв.м в мес.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2015 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Заявленные проекты на офисном рынке (апрель-июнь 2015)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
Софийская ул., 8 к.1	Бизнес-центр		17 этажей, высота 62,5 м (максимально разрешенная - 63 м), подземный паркинг, 5 уровней, 200 м/м, конференц зал		1 кв. 2016

Новые объекты на офисном рынке (апрель-июнь 2015)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
БЦ "Сова", ул. М. Тухачевского, 22	н/д	12 тыс. кв.м, арендная - 9,6 тыс. кв.м, класс В+, пять этажей, реконструкция офисного здания, общий объем инвестиций - 130 млн. рублей	800-1300 руб./кв.м	наиболее крупный арендатор - "Лазерный центр", загрузка на дату открытия - 30%	апрель
БЦ "Business Palazzo", Лиговский пр., 59	"Маяк"	Класс В, реконструкция памятника архитектуры, общая площадь 3,8 тыс. кв.м, арендopпpигoднaя - 3,3 тыс. кв.м, парковка отсутствует	1100 руб./кв.м (без НДС)		май
БЦ "Энерго", территория Бадаевских складов (Московский пр. / Черниговская ул. / Киевская ул.)	"Энерго"	21 тыс. кв.м, В+			июнь