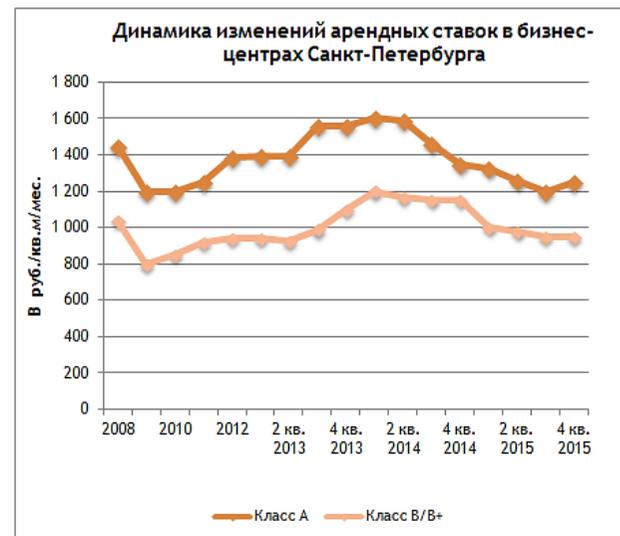




Основные события рынка офисной недвижимости в четвёртом квартале 2015 года:

1. За рассматриваемый период произошло несколько крупных сделок по продаже и аренде офисных объектов. Самыми крупными сделками в части аренды стали: аренда 1,1 тыс. кв.м в БЦ «Сенатор» на ул. Проф. Попова, 37; аренда 1,25 тыс. кв.м в здании квартала «Невская ратуша»; и аренда 1 тыс. кв.м в БЦ «Арсенал» на Лифляндской ул., 6. За последний год чаще всего приобретателями и арендаторами по самым крупным сделкам становились различные структуры «Газпрома». На конец года процесс перевода структур «Газпрома» в Санкт-Петербург закончился, и экспертами предполагалось падение числа сделок и сокращение поглощения на офисном рынке. Однако отчетный квартал показал, что в целом рынок по-прежнему достаточно активен в части поглощения свободных офисных площадей.
2. В эксплуатацию были введены два бизнес-центра: БЦ «Сенатор» на Московском пр., 60 (16 тыс. кв.м) и БЦ «Энерго» на Киевской ул., 5 (21 тыс. кв.м).
3. Были заявлены два проекта офисных центров, один – строительство второго корпуса БЦ «Сенатор» на ул. Чапаева, 15, во дворе существующего комплекса; второй - реконструкция лабораторного корпуса под бизнес-центр на 24-й линии В.О., 15/2А.
4. Также было заявлено о новом проекте реновации территории аэропорта «Пулково-2». Компания «Strategy Partners Group» разработала концепцию центра международной торговли с конгрессно-выставочными, офисными и торгово-складскими площадками. В настоящее время правительство города рассматривает предложенную концепцию. Strategy Partners Group также может стать инвестором проекта, общая сумма инвестиций оценивается в 163 млн. долл. США. Проект планируется реализовать к 2020 году. Предполагается, что управлять зоной будет созданная или нанятая компания. Срок окупаемости оценивается в 11 лет.



Общее состояние рынка офисной недвижимости в Санкт-Петербурге по итогам рассматриваемого периода характеризуется следующими факторами.

I. Основные показатели рынка:

1. Общий прирост офисных площадей был незначительным и составил ок. 37 тыс. кв.м. Таким образом, объём предложения качественных офисных площадей составил ок. 3 325 тыс. кв.м (обеспеченность населения – 640,5 кв.м на 1 тысячу человек).
2. Чистое поглощение на конец периода было незначительным в связи с насыщением рынка свободными площадями различного уровня и стоимости, однако превысило поглощение третьего квартала.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 82%, для класса В – 85%.
4. Средний уровень ставок стабилизировался и даже несколько вырос для высококачественных бизнес-центров; на текущий момент данный показатель составляет для класса А – 1 200-1 300 руб./кв.м в месяц, для класса В – 900-1 000 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 110 000-120 000 руб./кв.м (падение за последние три месяца – около 14,0%), арендных ставок – 860-960 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца – около 9%).

II. Основные тенденции рынка:

1. Объём инвестиций в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга по итогам этого года резко снизился. Согласно данным экспертов рынка, инвесторы вложили около 10 млрд. рублей, что в половину меньше показателей прошлого года. В условиях нестабильной экономической ситуации инвестиционная активность концентрируется в Москве, имеющей самую высокую доходность по сравнению с другими городами России. Ожидается, что в 2016 году в Санкт-Петербурге значительно сократится объём ввода коммерческих площадей.
2. Из-за кризиса петербургские инвесторы заморозили около десятка проектов бизнес-центров площадью 100 тыс. кв. м. Это примерно половина от общего объёма офисов, который планировалось сдать в 2015 году. Кроме того интерес инвесторов смещается в сторону объектов класса В и В+, в то время как на протяжении последних десяти лет самым активно развивающимся сегментом был класс А. В условиях же снижения спроса, падения арендных ставок и роста себестоимости вложения в данный сегмент становятся всё более невыгодными. Негативной тенденцией является также падение интереса инвесторов к экологическому строительству, поскольку в целом себестоимость строительства и эксплуатации «зелёного» здания выше, а более высокие арендные ставки в настоящее время будут означать низкую заполняемость и убыточность проекта в целом.
3. Две трети новых объектов на офисном рынке предлагают помещения в аренду, остальные строятся для собственных нужд, сданы в аренду на этапе строительства или предлагают приобретение помещений.
4. Большинство арендаторов имеют долгосрочные договоры аренды и предпочитают договариваться о снижении арендных ставок. Средний срок аренды по заключаемым договорам составляет три года, более редкими являются пятилетние и десятилетние договоры, так как арендодатели не готовы фиксировать ставку аренды на длительный срок без возможности ее пересмотра. Также распространена схема, когда базовая ставка аренды в первый год действия договора снижена, однако в дальнейшем компенсируется за счет индексации в последующие годы.
5. Начинает снижаться разрыв между запрашиваемыми арендными ставками и стоимостью аренды по конечной сделке (т.н. «скидка на торги»). В настоящее время он составляет до 10%.
6. Наметился любопытный тренд переоборудования нерентабельных бизнес-центров в хостелы. К примеру, УК «Profman» перестроила бизнес-центр класса С на Лиговском проспекте, 33-35 в хостел и выставила здание на продажу. Как отмечают в компании, гостиничный рынок, в отличие от офисного, всё ещё растёт. Пустующие здания бизнес-центров, перестроенные в хостелы или мини-гостиницы, могут быть востребованы.
7. Спрос на офисные помещения продолжают формировать крупные арендаторы, однако осенью стали более активными и небольшие арендаторы, о чем свидетельствует возросший спрос на помещения до 100 кв. м преимущественно в бизнес-центрах класса В.
8. Арендаторы по-прежнему ориентированы на поиск помещения с чистовой отделкой. Вместе с тем, все чаще встречается схема, когда помещение предлагается в формате shell&core, а отделка производится за счет арендатора с последующей компенсацией в арендной ставке.
9. В 2015 году арендаторы в 57 случаях из 100 выбирали кабинетный тип планировки, в 28 – предпочли открытые пространства, меньше всего оказалось желающих снять помещения комбинированной планировки, где присутствуют индивидуальные комнаты и единое офисное пространство. При этом доля сделок по аренде офисных помещений с кабинетным типом планировки постепенно снижается. По словам экспертов, тенденция объясняется архитектурными решениями строящихся офисных центров, поскольку многие новые проекты почти полностью представляют собой открытые планировки или планировки смешанного типа».

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости (октябрь-декабрь 2015)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
Часть БЦ (ул. Фучика, 8А), 3,7 тыс. кв.м, двумя лотами	октябрь	"Терминал"	торги РАД	Начальная цена — 124,3 млн. и 125,6 млн. руб.
БЦ (Шпалерная ул., 1; 4,6 тыс. кв.м; продажа имущества должника)	ноябрь	"Шпалерная, 1"	"ЭТП-Помощник"	185,7 млн. руб.
Сделки по аренде				
БЦ "Сенатор" (7-я линия В.О.), арендованы 687 кв.м	октябрь	"Империя"	"ITL"	Средняя ставка - 967 руб./кв.м в мес.
БЦ "Пассаж/Итальянская, 17" (Итальянская ул., 17, 8,2 тыс. кв.м), арендованы 900 кв.м	октябрь	"Jensen Group"	"Мордрага" и "Баггеркверкен Деклуд эн Зоон" (ГК "DEME")	Средние ставки - 1800-2000 руб./кв.м в мес.
БЦ "Сенатор" (ул. Проф. Попова, 37), арендованы 1,1 тыс. кв.м	ноябрь	"Империя"	"РСК-Логистик"	Средняя ставка - 1300 руб./кв.м в мес.
БЦ "Сенатор" (18-я линия В.О.), арендованы 593 кв.м	ноябрь	"Империя"	"Оникс"	Средняя ставка - 1050 руб./кв.м в мес.
БЦ "Сенатор" (ул. Проф. Попова, 37), арендованы 760. кв.м	декабрь	"Империя"	"Evolution IT Agency"	Средняя ставка - 1300 руб./кв.м в мес.
ТРК "Заневский каскад-3", офисная часть (ст. м. "Ладожская"), арендованы 500 кв.м	декабрь	собственник	"LeaderTeam"	Средние ставки - 1200-1400 руб./кв.м в мес.
БЦ №3 квартала "Невская ратуша", три сделки, арендованы 1,25 тыс. кв.м	декабрь	"ВТБ-Девелопмент"	нет данных	Средняя ставка - 1750 руб./кв.м в мес.
БЦ "Арсенал" (Лифляндская ул., 6, 243 тыс. кв.м), арендована 1 тыс. кв.м	декабрь	собственник	"Дом"	Экспертная оценка - 800 руб./кв.м

Новые объекты на рынке офисной недвижимости (октябрь-декабрь 2015)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
БЦ "Сенатор", Московский пр., 60	"Империя"	16 тыс. кв.м, арендная - 11,5 тыс. кв.м; паркинг на 160 м/м; класс B; бывшее здание универмага "Фрунзенский"	1500 тыс. кв.м/мес.	Заполнен на 38% к моменту открытия	октябрь
БЦ "Энерго", Киевская ул., 5	"Энерго"	21 тыс. кв.м; класс B+, семь этажей, включает в себя медицинский центр; инвестиции составили 50 млн. евро		На момент открытия загрузка - 15%	октябрь

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости (октябрь-декабрь 2015)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
24-я линия В.О., 15/2А	Бизнес-центр	"Ниива"	Реконструкция лабораторного корпуса с перепланировкой и капитальным ремонтом, 10,8 тыс. кв.м		
"Сенатор", ул. Чапаева, 15 к.2В	Бизнес-центр	"Империя"	Вторая очередь, реконструкция парковки, класс А, 23,9 тыс. кв.м, 9 этажей, высота 32 м, первые три уровня - встроенный паркинг	24 млн. долл. США	