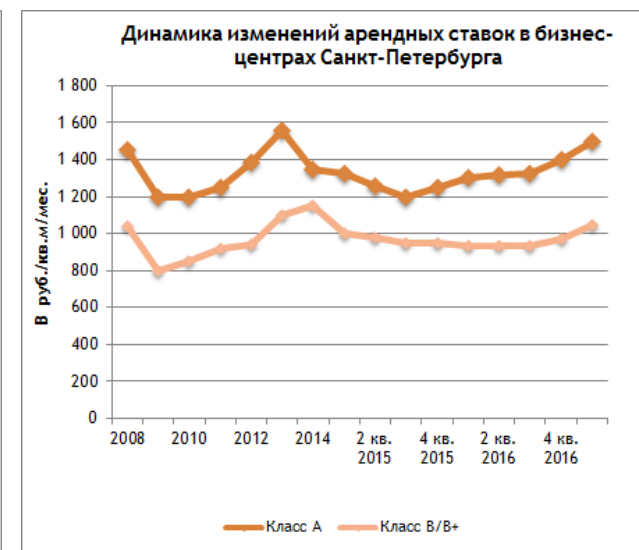




Аналитики Холдинга «АйБи ГРУПП» подвели итоги первого квартала на рынке офисной недвижимости. Величина вложений в недвижимость Санкт-Петербурга в 2016 году составила в 1,5 раза больше данного показателя за 2015 год. При этом заметно увеличилась доля в куплю-продажу уже существующих объектов.

Основные события рынка офисной недвижимости в первом квартале этого года¹:

1. За рассматриваемый период произошло несколько крупных сделок по продаже и аренде офисных объектов. В части продажи самая крупная – реализация залога на аукционе РАД: БЦ «Система» (8,24 тыс. кв.м, класс С) был приобретен за 544,7 млн. руб., при этом превышение над начальной ценой составило 75%.
2. В части аренды самыми крупными сделками стали: аренда на 10 лет БЦ «Renaissancebusiness» целиком (26,2 тыс. кв.м, класс А) структурой ГК «Газпром», арендная ставка составила 2 842 руб./кв.м в мес. А также аренда 9,7 тыс. кв.м в БЦ «Смоленский» (21 тыс. кв.м, класс В), по экспертной оценке арендная ставка может составлять 750-800 руб./кв.м в мес.
3. Было введено два больших бизнес-центра. В частности, БЦ «Polis» (Софийская ул., д. 8) площадью 28,4 тыс. кв.м с наземным паркингом на 215 м/м.
4. Заявлены или обновлены четыре проекта бизнес-центров или многофункциональных центров с офисной функцией. Самый крупный – строительство второй очереди объекта сети «Сенатор» на ул. Чапаева, 15, общей площадью 22 тыс. кв.м.



¹Если не указано иное, далее по тексту ценовые показатели приводятся с учётом НДС (и КУ, в тех случаях, когда это уместно), за исключением ценовых показателей рынка земельных участков.

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

I. Основные показатели рынка:

1. Прирост офисных площадей составил около 15 тыс. кв.м, объём предложения на рынке качественных офисных площадей составил на конец квартала около 3 527 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 668 кв.м на одну тысячу человек).
2. Чистое поглощение остаётся значительным и продолжает расти; при этом в значительной степени оно происходит за счёт сокращения вакантных площадей в уже существующих объектах.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 96%, для класса В — 92%. Снижение вакантных площадей в существующих центрах обеспечивается за счёт незначительного прироста новых объектов.
4. Средний уровень ставок растёт. На конец квартала с учётом повышения ставок по существующим договорам в новом году данный показатель составляет для класса А — 1 400-1 600 руб./кв.м в месяц, для класса В — 950-1 150 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 96 200-106 200 руб./кв.м (падение за последние три месяца — около 3,7%), арендных ставок — 730-830 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца — около 6,2%).
6. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов в настоящий момент составляют 10,5%-11,5%.

II. Основные тенденции рынка:

1. На 2017 год запланирован ввод 180 тыс. кв.м качественной офисной недвижимости (примерно 70% от ввода 2016 г.), причём 10% уже сданы в аренду ещё на этапе строительства. Однако около половины из заявленного — проекты, по которым уже переносились сроки ввода. Ввод в эксплуатацию в заявленные сроки для остальных объектов так же не гарантирован.
2. Большинство новых объектов на рынке в настоящий момент строится для конкретного арендатора, поэтому рынок предложения арендных площадей почти не пополняется.
3. Интерес инвесторов постепенно смещается от центра города на периферию. При этом речь идёт не только об объектах низкого класса, но и престижных проектах. Средняя площадь планируемых и вводимых в эксплуатацию объектов продолжает уменьшаться.
4. В центральных районах города предложение офисной недвижимости ограничено, а доля вакантных помещений низка (менее 2%). Часть экспертов предполагает, что дефицит свободных помещений в центральных районах, с учётом отсутствия там свободных пятен под застройку, вызовет увеличение числа проектов реконструкции исторических зданий. В качестве примера можно назвать реконструкцию здания «Русского торгово-промышленного банка» (Б. Морская ул., 15).
5. В настоящий момент доля офисных объектов во внешнем управлении составляет около 42-43%; при этом она росла начиная с 2008 г. Однако теперь эксперты наблюдают замедление роста. По прогнозам доля объектов в управлении специализированных компаний не превысит 50%, причём её рост остановится в ближайшие годы.
6. Объём поглощения остаётся высоким; наиболее активны по-прежнему госкомпании и IT-сектор. Некоторые эксперты прогнозируют дефицит на рынке офисных помещений в этом году, ориентируясь, прежде всего на уровень ввода новых объектов в 2016 году, а также на высокое поглощение. Однако в настоящий момент наибольший объём поглощения на рынке приходится на структуры «Газпрома» (около трети) и компании IT-сектора (ещё примерно пятая часть общего объёма поглощения). Как только спрос со стороны компаний «Газпрома» будет удовлетворён, поглощение резко сократится.
7. Арендаторов всё больше интересуют офисные помещения высокого класса. Хотя некоторые эксперты отмечают, что спрос на офисы класса А может быть переоценён, поскольку во многом снижение заполняемости в этом сегменте произошло благодаря активности дочерних компаний «Газпрома».
8. Постепенно увеличивается объём объектов, сертифицированных по экологическим стандартам LEED. И также растёт доля арендаторов, учитывающих наличие такой сертификации при выборе помещений. В настоящее время на рынке качественной офисной недвижимости около трети объектов соответствуют указанным стандартам.
9. В подавляющем большинстве арендные ставки в настоящий момент установлены в рублях. Средний срок аренды по заключаемым договорам составляет три года, более редкими являются пятилетние и десятилетние договоры. Также распространена схема, когда базовая ставка аренды в первый год действия договора снижена, что компенсируется за счёт индексации в последующие годы.

10. В качестве причин поиска нового офиса арендаторы в настоящий момент чаще всего указывают улучшение условий и расширение офиса, экономию на аренде и открытие нового офиса компании. Самыми востребованными форматом являются помещения от 200 до 500 кв.м. Арендаторы по-прежнему ориентированы на поиск помещения с чистовой отделкой. Вместе с тем всё чаще встречается схема, когда помещение предлагается в формате shell&core, а отделка производится за счёт арендатора с последующей компенсацией в арендной ставке.

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
БЦ "Система" (8,24 тыс. кв.м; Выборгская наб., 29А; класс С) (реализация залога на аукционе РАД)	февраль	"Сбербанк"	"Диета-18"	544,7 млн. руб. (аукцион; нач. цена составляла 311,3 млн. руб.)
Офисный центр (3,1 тыс. кв.м; ул. Розенштейна, 36; класс С) (реализация через аукцион РАД)	март	"Севморгео" ("Росгеология")	нет данных	нач. цена – 230 млн. руб.
Сделки по аренде				
БЦ "Renaissance business", целиком на 10 лет (26,2 тыс. кв.м; ул. Смолячкова, 6Б к.1)	январь	"Десна Глобал"	"Газпром переработка"	74,4 млн. руб./мес. (2 842 руб./кв.м общей площади)
2,3 тыс. кв.м (2 этажа) в БЦ "Пассаж / Итальянская, 17" (8,2 тыс. кв.м; Итальянская ул., 17; класс А)	февраль	"Jensen Group"	"Biocad"	1700-1900 руб./кв.м в мес.
9,7 тыс. кв.м в БЦ "Смоленский" (21 тыс. кв.м; Уральская ул., 4; класс В)	март	"Смоленский"	"Петер-Сервис"	Экспертная оценка – 750-800 руб./кв.м в мес.

Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"Polis", Софийская ул., 8	"Полис групп"	28,4 тыс. кв.м, арендная – 13,1 тыс. кв.м, 17 этажей, наземный паркинг на 215 м/м, конференц-залы, чистовая отделка			февраль
"Ателье", Литейный пр., 41	"Social Development"	1,25 тыс. кв.м, реконструкция исторического особняка под бизнес-центр / лофт-пространство	1 200 руб./кв.м в мес. (без КУ)		март

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
ул. Ак. Павлова, 5	Бизнес-центр	"Бестъ"	5 тыс. кв.м, 8 этажей, подземный паркинг	500 млн. руб.	к. 2017
"Сенатор", Б. Морская ул., 15	Бизнес-центр	"Империя"	6,5 тыс. кв.м, реконструкция памятника ГА		сер. 2017
"Сенатор", ул. Чапаева, 15	Бизнес-центр	"Империя"	22 тыс. кв.м, 9 этажей, 2-я очередь		к. 2017
"Дело №1", Митрофаньевское шос., 2	Бизнес-центр	"Тропик"	5 тыс. кв.м, реконструкция, проектом предусмотрено сооружение вертолётной площадки на крыше здания		