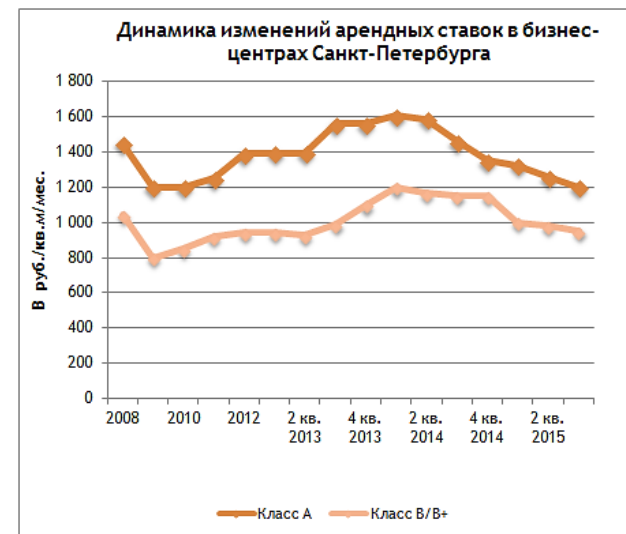
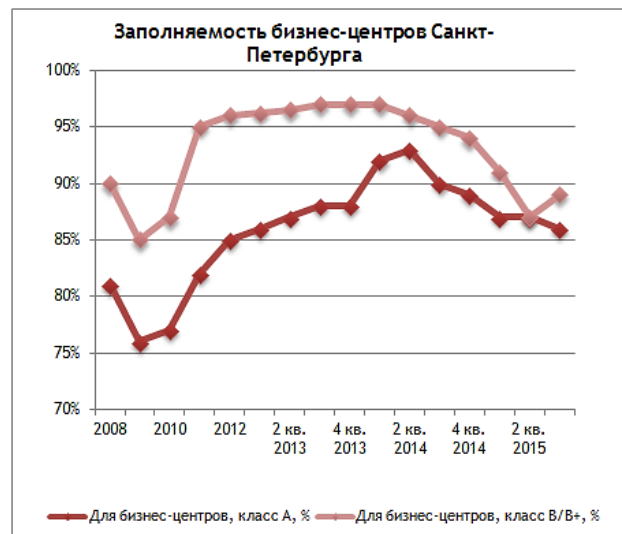




Основные события рынка офисной недвижимости в третьем квартале 2015 года:

1. За рассматриваемый период произошло несколько крупных сделок по продаже и аренде офисных объектов. Среди них - продажа здания Русского торгово-промышленного банка (Б. Морская ул., 16; 6,3 тыс. кв.м) холдингу «Империя»; по экспертной оценке цена сделки могла составить 450-500 млн. рублей. В плане аренды самыми крупными сделками стали аренда бизнес-центра «Фабрика» целиком (7,4 тыс. кв.м) и 25 тыс. кв.м в бизнес-центре «Фландрия» (арендная площадь – 29 тыс. кв.м), в обоих случаях арендаторами выступили структуры «Газпрома».
2. В эксплуатацию были введены два бизнес-центра: «Mezon Plaza» на Сампсониевском пр., 28 (36 тыс. кв.м) и очередной объект сети «Сенатор» на Московском пр., 60, открытый в реконструированном здании универсама «Фрунзенский».
3. В этом квартале не было заявлено проектов строительства крупных офисных объектов.



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. 64 тыс. кв.м, таким образом, объём предложения качественных офисных площадей составил ок. 3 300 тыс. кв.м (обеспеченность населения – 636 кв.м на тысячу человек).
2. Чистое поглощение на конец периода было незначительным в связи с насыщением рынка свободными площадями различного уровня и стоимости.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 86%, для класса В - 89%.
4. В связи с кризисными явлениями средний уровень ставок продолжает снижаться и на текущий момент составляет для класса А – 1 150-1 250 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 126 000-136 000 руб./кв.м (рост за последние три месяца - около 10,0%), арендных ставок – 805-855 руб./кв.м в месяц (падение за последние три месяца - около 1,3%).

II. Основные тенденции рынка:

1. Объём инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга снизился более чем вдвое: по различным данным с начала года инвесторы вложили в этот сектор 230-270 млн. долларов США, что составляет около 50% от показателя за соответствующий период прошлого года. При этом наиболее активно инвесторы по-прежнему вкладывают в проекты офисной недвижимости.
2. Тем не менее, снижение спроса, уменьшение доходности офисных проектов и сложности с финансированием и в данном сегменте привели к переносу сроков строительства ряда объектов, изменению функционального назначения или зонирования или вовсе «заморозке» проектов. И хотя большинство начатых проектов инвесторы предполагают достроить, сроки ввода продолжают переноситься, а планируемые к строительству площади – уменьшаться.
3. 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.
4. Наибольшим спросом со стороны арендаторов так же пользуются помещения класса В и В+. Востребованы помещения как с отделкой, так и без неё. 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.
5. Одной из главных негативных тенденций рынка в настоящий момент является постепенный рост вакантных площадей в бизнес-центрах и затягивание переговоров по новым арендным договорам. Многие арендаторы, занимающие небольшие помещения на условиях краткосрочной аренды, закрывают бизнес, переезжают в менее дорогие здания, сокращают занимаемые офисные площади. Эксперты отмечают увеличения числа случаев, когда арендаторы ищут новое офисное помещение в районе расположения прежнего – но по более низкой ставке и/или меньшей площади.
6. До кризиса самой распространенной заявкой был офис метражом 70-120 кв.м. Сегодня средний запрашиваемый метраж снизился до 50-80 кв.м. Но при этом по-прежнему востребованы Центральный, Петроградский, Выборгский районы. Снизилась популярность Васильевского острова в связи с закрытием на реконструкцию ст.м. «Василеостровская».
7. Негативной тенденцией является 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.
8. 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. Скидка на торги достигает 12-15%.

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости (июль-сентябрь 2015)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
здание Русского торгово-промышленного банка, Б. Морская ул., 15; 6,3 тыс. кв.м	август	"ВТБ"	"Империя"	экспертная оценка - 450-500 млн. руб.
"Дом Нарышкина", Литейный пр., 62А; 5,5 тыс. кв.м	сентябрь	аукцион РАД	-	начальная цена - 480 млн. руб.
Сделки по аренде				
БЦ "Фабрика" (7,4 кв.м, Московский пр., 140), арендован целиком	июль	собственник	"Газпром"	1100 руб./кв.м в мес.
БЦ "Сенатор" (31,6 кв.м, ул. Проф. Попова, 37), арендованы 1,08 тыс. кв.м	август	"Империя"	"Contrail"	1400-1600 руб./кв.м в мес.
БЦ "Фландрия" (44 тыс. кв.м, арендопригодная - 29 тыс. кв.м, Ташкентская ул.), арендованы 25 тыс. кв.м	август	собственник	"Газпром"	экспертная оценка 1300-1500 руб./кв.м в мес.
офисная часть технопарка "Арсенал" (ул. Комсомола, 1-3), арендована 1 тыс. кв.м	август	собственник	нет данных	экспертная оценка 1 000 руб./кв.м в мес.

Новые объекты на офисном рынке (июль-сентябрь 2015)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
БЦ "Mezon Plaza", Б. Сампосниевский пр., 28 к.2 лит. Д	"Газпромбанк-Инвест"	36 тыс. кв.м, арендная - 22,6 тыс. кв.м, 8 этажей, подземный паркинг на 167 м/м		Заполнен на 60% к моменту открытия	сентябрь
БЦ "Сенатор", Московский пр., 60	"Империя"	16 тыс.кв.м, арендная - 11,5 тыс. кв.м; паркинг на 160 м/м; класс А и В+; бывшее здание универмага "Фрунзенский"	1500 тыс. кв.м/мес.	Заполнен на 38% к моменту открытия	сентябрь