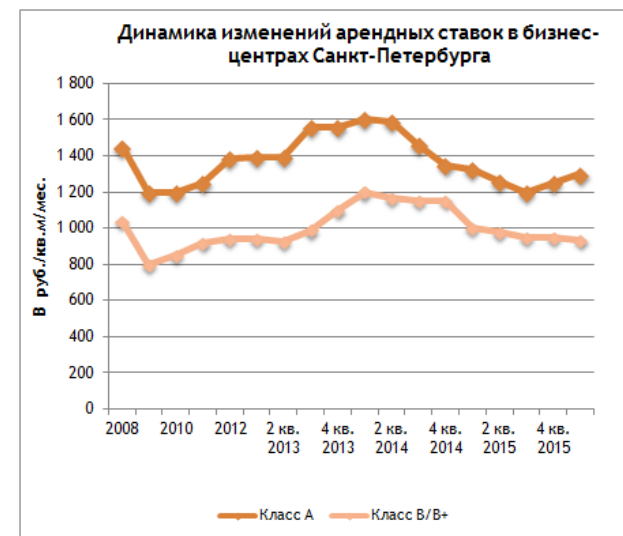
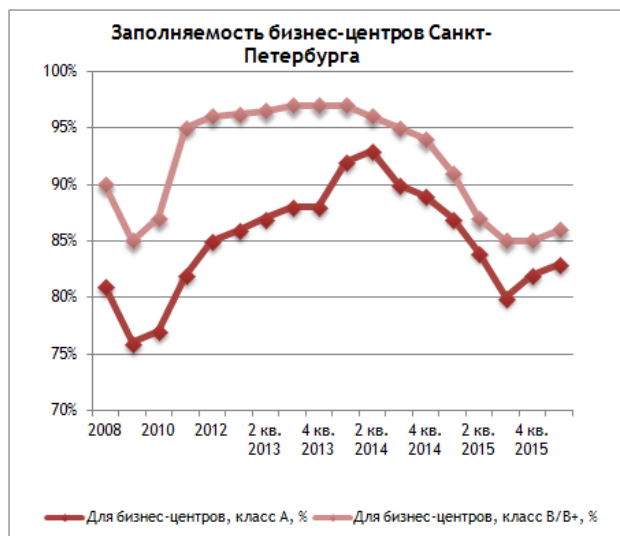


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2016 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Основные события рынка офисной недвижимости в первом квартале 2016 года:

1. За рассматриваемый период произошли несколько крупных сделок по продаже и аренде офисных объектов. В части продажи самой крупной стала сделка со зданием «Лениздата», в котором размещается бизнес-центр класса В (30 тыс. кв.м). Экспертная оценка суммы сделки – до 1,2 млрд. руб.
2. Самыми крупными сделками в части аренды стали: аренда 14,5 тыс. кв.м в БЦ «Фландрия» на Ташкентской ул., 3; и аренда 6 тыс. кв.м в БЦ «Mezon Plaza» на Б. Сампсониевском пр., 28. Если в прошлом году чаще всего приобретателями и арендаторами по самым крупным сделкам становились различные структуры «Газпрома», то к текущему моменту их доля уже значительно снизилась. Многие эксперты предполагали, что вслед за этим последует сокращение числа сделок и объёма поглощения на офисном рынке. Однако пока рынок ещё достаточно активен.
3. В эксплуатацию были введены два бизнес-центра: БЦ «Перспектива» на Петербургском шос. (9,8 тыс. кв.м) и административный корпус в квартале «Невская ратуша» (115 тыс. кв.м).
4. Были заявлены или обновлены пять проектов офисных центров, самый крупный – застройка территории заброшенного цеха «Института энергетических технологий» (Стародеревенская ул., 11) под бизнес-центр площадью 17 тыс. кв.м.



РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2016 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

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 составил ок. 125 тыс. кв.м (почти весь объём обеспечен за счёт ввода административного корпуса «Невской ратуши»), таким образом, объём предложения качественных офисных площадей составил ок. 3 450 тыс. кв.м (обеспеченность населения – 660,7 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 83%, для класса В – 86%.
4. Средний уровень ставок стабилизировался и даже несколько вырос для высококачественных бизнес-центров; на текущий момент данный показатель составляет для класса А – 1 250-1 350 руб./кв.м в месяц, для класса В – 880-980 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 106 000-116 000 руб./кв.м (падение за последние три месяца – около 8,9%), арендных ставок – 860-960 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца – около 6%).

II. Основные тенденции рынка:

1. За прошлый год инвестиции в недвижимость Санкт-Петербурга снизились в три раза. По мнению экспертов рынка, уровень вложений соответствует кризисному в 2009-2010 гг. При этом произошла смена тренда, и именно на офисный сегмент пришлось три четверти всех инвестиций.
2. Перенос сроков окончания строительства ряда объектов привел к снижению объемов ввода новых площадей. Однако в текущем году некоторые эксперты ожидают увеличение данного показателя до 220 тыс. кв.м (что соответствует уровню 2014 года). Тем не менее, существующая тенденция говорит скорее об обратном: например, уже стало известно, что в 2016 году строительство второй и третьей очередей делового комплекса «Невская ратуша» начато не будет. По словам руководителя проекта, не исключено привлечение в дальнейшем частных инвесторов по схеме built-to-suit, поскольку увеличение стоимости строительства составило до 100%, в настоящий момент затраты на возведение бизнес-центра класса А составляют ок. 100 тыс. руб. за 1 кв.м.
3. Две трети новых объектов на офисном рынке предлагают помещения в аренду, остальные строятся для собственных нужд, сданы в аренду на этапе строительства или продают помещения. Что касается самой схемы built-to-suit, то большинство девелоперов отказываются от таких проектов. По мнению участников рынка, стоимость строительства в настоящий момент настолько высока, что подобные проекты априори являются нерентабельными, поскольку никто из арендаторов не согласится на соответствующую арендную ставку.
4. В целом эксперты предполагают, что большинство уже начатых проектов на офисном рынке будет так или иначе закончено, а появление новых значительно сократится. Объемы ввода офисных площадей начнут падать, начиная с будущего года.
5. Основной спрос на офисную недвижимость Санкт-Петербурга формируют российские компании (90%). Около 40% всех офисных площадей, сдаваемых в настоящий момент в аренду, приходится на компании нефтегазового сектора. Благодаря активности подразделений «Газпрома» по аренде офисов в городе объём вакантных площадей удерживается на одном уровне. Тем не менее, доля «Газпрома» в общем объёме поглощения заметно упала, более активны стали компании из сферы IT и телекоммуникаций.
6. В целом на рынке заполняемость для бизнес-центров класса В выше, чем для класса А. Однако для объектов, только выходящих на рынок, ситуация складывается противоположным образом: новые бизнес-центры класса А заполняются в настоящий момент быстрее. В первую очередь это связано с тем, что доля новых объектов класса В возросла (класс А не привлекает девелоперов так же сильно, как раньше), и предложение по таким объектам значительно превышает спрос.
7. В подавляющем большинстве бизнес-центров арендные ставки в настоящий момент установлены в рублях. Большинство арендаторов имеют долгосрочные договоры аренды и предпочитают договариваться о снижении арендных ставок с арендодателем. По данным экспертов, ок. 40% запросов арендаторов связаны с пересогласованием ставок на прежнем месте. Управляющие часто до последнего «держат цены» и идут на уступки только в случае реальной угрозы потери арендатора. 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, однако в дальнейшем компенсируется за счет индексации в последующие годы.
8. 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, большая часть (ок. трети) офисных помещений арендуется в Московском районе. Наибольший ввод новых объектов также приходится на этот район. 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.

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости (январь-март 2016)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
Бизнес-центр (здание Лениздата) (класс В, 30 тыс. кв.м, наб. р. Фонтанки, 59)	февраль	"Главстрой-СПб"	"Питер"	Экспертная оценка: 700 млн. - 1,2 млрд. руб.
Сделки по аренде				
Аренда 6 тыс. кв.м в БЦ "Mezon Plaza" (В+, 22,6 тыс. кв.м, Б. Сампсониевский пр., 28 к.2Д)	январь	"Газмпромбанк-Инвест"	"Аркадия"	от 900 руб./кв.м в мес.
Аренда 14,5 тыс. кв.м в БЦ "Фландрия" (44 тыс. кв.м, Ташкентская ул., 3 к.3)	февраль	"Универс Холдинг"	структура "Газпрома"	
Аренда 1,1 тыс. кв.м в БЦ "Сенатор" (9,2 тыс. кв.м, Большой пр. В.О., 80)	февраль	"Империя"	"Плато Инжиниринг"	
Аренда 3 тыс. кв.м в БЦ "Sky Trade" (27,5 тыс. кв.м, ул. Репищева, 20, класс В)	март	"PM Group"	"SkyNet"	от 800 руб./кв.м в мес.

Новые объекты на рынке офисной недвижимости (январь-март 2016)

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
БЦ "Перспектива", Петербургское шос.	"Центр развития"	9,8 тыс. кв.м, 4 этажа; офисный центр в рамках проекта ЖК "На Царкосельских холмах"			февраль
"Невская ратуша", Новгородская ул., 20А	"ВТБ"	Введён административный корпус, 115 тыс. кв.м			март

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости (январь-март 2016)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
наб. Обводного кан., 223-225	Бизнес-центр	"Лидер"	1,7 тыс. кв.м, 2 этажа; "зелёное" строительство на месте снесённого объекта незавершённого строительства		
Стародеревенская ул., 11 к.2	Бизнес-центр	"Автоцентр "Евроавто"	17 тыс. кв.м; застройка территории заброшенного цеха Института энергетических технологий		
Малая Морская ул., 18-20	Бизнес-центр	"Питер"	Реконструкция офисного центра под бизнес-центр класса А, увеличение площади до 12,5 тыс. кв.м, парковка на 30 м/м, предполагаемые ставки - от 600 до 2 500 руб. за кв.м		1 полуг. 2017
Московский пр., 114	Бизнес-центр	н/д	Реконструкция памятника регионального значения - здания фабрики-кухни, под бизнес-центр с возвращением исторического облика		
"Золотое сечение", пр. Энергетиков, 4 к.1	МФК	"РТ-строй"	МФК в составе бизнес-центра, жилого дома и детского сада		2020
ул. Грибалевой, 9	Бизнес-центр	"Грибалевой, 9"	Бизнес-центр класса А (со смотровой площадкой) на месте промышленной территории		