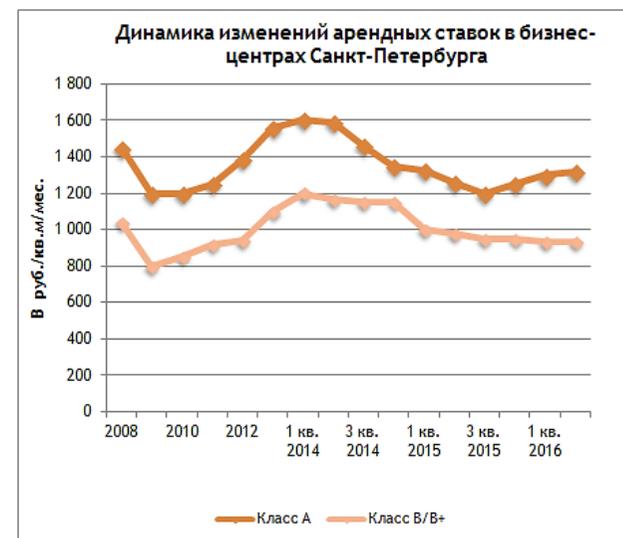




Основные события рынка офисной недвижимости во втором квартале 2016 года:

1. За рассматриваемый период произошло несколько крупных сделок по продаже и аренде офисных объектов. Можно отметить сделку по продаже, заключённую между «Альфа-банком» и холдингом «Империя» по двум бизнес-центрам: «Северная столица» (наб. р. Мойки, 36, 22,5 тыс. кв.м) и «Аэроплаза» (Стартовая ул., 8А, 33 тыс. кв.м). Общая сумма сделки, по мнению экспертов, может составлять 4,0-4,3 млрд. руб.
2. Самой крупной сделкой по аренде стала сдача 1 тыс. кв.м в том же БЦ «Северная столица». Средний уровень ставок в бизнес-центре – 2 000 руб./кв.м в месяц.
3. Новых объектов в эксплуатацию введено не было.
4. Новых проектов на рынке офисной недвижимости в настоящий момент не заявлено.



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

I. Основные показатели рынка:

1. Прирост офисных площадей отсутствовал, таким образом, объём предложения качественных офисных площадей остался на прежнем уровне — ок. 3 450 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 660,7 кв.м на одну тысячу человек).
2. Чистое поглощение на конец периода было незначительным и происходило за счёт сокращения вакантных площадей в уже существующих объектах.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 85%, для класса В — 84%.
4. Средний уровень ставок остаётся относительно стабильным для класса В, а для высококачественных бизнес-центров показывает тенденцию незначительного роста; на текущий момент данный показатель составляет для класса А — 1 270-1 370 руб./кв.м в месяц, для класса В — 885-985 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 118 500-126 500 руб./кв.м (рост за последние три месяца — около 4,2%), арендных ставок — 810-910 руб./кв.м в месяц (падение за последние три месяца — около 1,8%).

II. Основные тенденции рынка:

1. Общий объём инвестиций в коммерческую недвижимость в России продолжает снижаться. Эксперты предполагают, что к концу года он может составить до 4 млрд. евро (немного ниже показателя прошлого года и вдвое меньше показателя за последний предкризисный год). В настоящий момент доля инвестиций, приходящихся на рынок офисной недвижимости, резко снижается.
2. На рынке офисных объектов отсутствуют новые крупные проекты, а существующие переносятся на более отдалённые сроки или же отменяются вовсе. Так, например, инвестор принял решение полностью отказаться от строительства третьей и четвертой очередей комплекса «Невская Ратуша». Эксперты предполагают, что в дальнейшем возможен пересмотр концепции проекта, и на свободных площадях участка будут построены объекты иного, не офисного назначения.
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 будут так или иначе закончены. Согласно прогнозам, предполагалось начало падения объёмов ввода офисных площадей со следующего года, однако уже сейчас этот показатель резко сократился.
5. Поглощение превышает объём ввода новых площадей, хотя спрос по-прежнему меньше предложения. Тем не менее, объём качественного предложения уменьшается, и арендодатели уже менее охотно идут на уступки. При этом впервые за многие годы доля свободных площадей в бизнес-центрах класса В выше, чем в классе А.
6. 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. В настоящий момент более активны компании из сферы IT и телекоммуникаций.
7. В подавляющем большинстве бизнес-центров арендные ставки в настоящий момент установлены в рублях. Большинство арендаторов имеют долгосрочные договоры аренды и предпочитают договориться о снижении арендных ставок с арендодателем. По данным экспертов, ок. 40% запросов арендаторов связаны с пересогласованием ставок на прежнем месте. 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 счёт 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. 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 (апрель-июнь 2016)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
Дом Нарышкина (угол Невского и Литейного пр.; 5,5 тыс. кв.м), возможна реконструкция под деловой центр	май	город	аукцион	390 млн. руб. (нач. цена)
БЦ "Северная столица" (наб. р. Мойки, 36; Волныский пер., 3А; 22,5 тыс. кв.м)	июнь	"Альфа-банк"	"Империя"	Экспертная оценка – 2,3-2,5 млрд. руб.
БЦ "Аэроплаза" (Стартовая ул., 8А; 33 тыс. кв.м)	июнь	"Альфа-банк"	"Империя"	Экспертная оценка – 1,7-1,8 млрд. руб.
Сделки по аренде				
1000 кв.м в БЦ "Северная столица" (наб. р. Мойки, 36; Волныский пер., 3А; 22,5 тыс. кв.м)	апрель	"ГК "Пан"	"Райффазен"	Ставки в БЦ – 2 000 руб./кв.м в мес.
880,6 кв.м в БЦ "Ремонтно-механический комбинат" (М. Митрофаньевская ул., 4; 6 тыс. кв.м; класс В)	апрель	собственник	"НИИ ПРИИ "Севзапинжтехнология"	Экспертная оценка – 600 руб./кв.м в мес.
812 кв.м в БЦ "Сенатор" (ул. Проф. Попова, 37; 13,3 тыс. кв.м)	май	"Империя"	"Network-G"	Экспертная оценка – 800 руб./кв.м в мес.