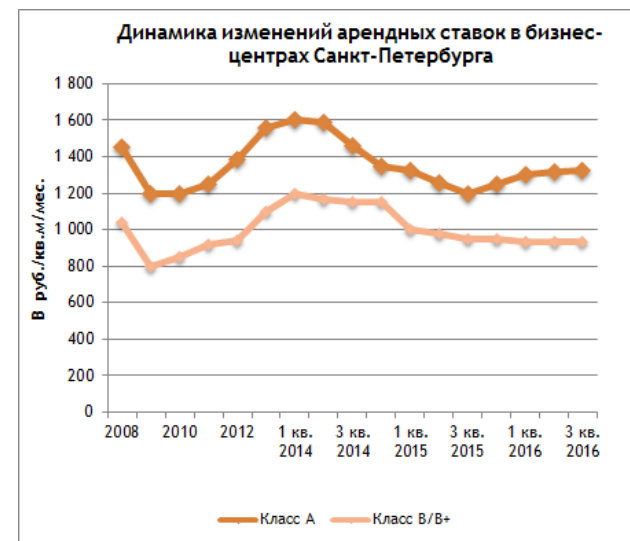
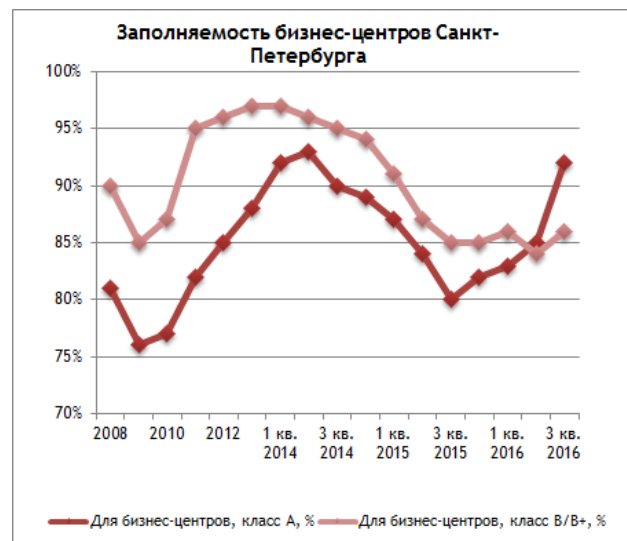
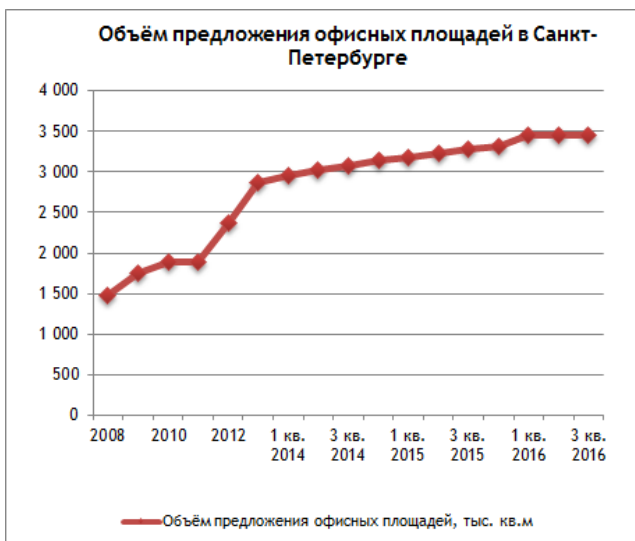




Основные события рынка офисной недвижимости в третьем квартале 2016 года:

1. За рассматриваемый период произошли несколько крупных сделок по продаже офисных объектов. Самая интересная – продажа памятника истории и культуры федерального значения, здания «Русского банка для внешней торговли» (Б. Морская ул., 32; 2,57 тыс. кв.м). По экспертной оценке сумма сделки может составлять ок. 300 млн. руб.
2. Единственной крупной сделкой в части аренды стала аренда «Главгосэкспертизой» 1,8 тыс. кв.м в БЦ «Маркс» (Измайловский пр., 26; 15,6 тыс. кв.м). Средний уровень ставок в бизнес-центре – 950 руб./кв.м в месяц.
3. Новых объектов в эксплуатацию введено не было. По оценкам экспертов до конца года всё ещё возможен ввод ок. 250 тыс. кв.м офисной недвижимости, однако тенденция последних месяцев заставляет предположить, что по большинству объектов сроки ввода в эксплуатацию будут отложены.
4. Заявлены или обновлены четыре проекта бизнес-центров или многофункциональных центров с офисной функцией. Самый амбициозный и наименее реалистичный с учётом текущих тенденций – реновация территории завода «Самсон» (Лиговский пр., 271), в рамках которой планируется возведение многофункционального комплекса до 100 тыс. кв.м.



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 – 660,2 кв.м на одну тысячу человек).
2. Чистое поглощение на конец периода оказалось значительным и продолжает расти; поскольку рынок не пополняется новыми объектами, поглощение происходит за счёт сокращения вакантных площадей в уже существующих объектах.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 92%, для класса В – 86%. Резкое снижение вакантных площадей в существующих центрах обеспечивается за счёт отсутствия на рынке новых объектов.
4. Средний уровень ставок остаётся относительно стабильным; 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 118 500-128 500 руб./кв.м (рост за последние три месяца – около 10,5%), арендных ставок – 790-890 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца – около 4,0%).
6. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов в настоящий момент составляют 11%-12%.

II. Основные тенденции рынка:

1. Продолжается падение инвестиций в коммерческую недвижимость в России в целом, однако по Санкт-Петербургу наблюдается небольшой рост этого показателя. По итогам третьего квартала объём инвестиционных вложений в коммерческую недвижимость с начала 2016 года в городе превышал аналогичный показатель за тот же период в 2015 году на 5%-15% (данные рынка разнятся).
2. На рынке офисных объектов отсутствуют новые крупные проекты, а существующие переносятся на более отдалённые сроки или же отменяются вовсе. Некоторые эксперты рынка прогнозируют дефицит на рынке качественной офисной недвижимости в следующие два года; однако исходя из текущих тенденций, также возможно дальнейшее падение спроса, что исключит образование дефицита.
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. В подавляющем большинстве бизнес-центров 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, однако в дальнейшем компенсируется за счёт индексации в последующие годы.
6. 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 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 (июль-сентябрь 2016)

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже				
Бизнес-центр класса В (Б. Смоленский пр., 6, лит. А; 6,4 тыс. кв.м)	июль	аукцион РАД		нач. цена – 450 млн. руб.
Здание "Русского банка для внешней торговли" (Б. Морская, 32; 2,57 тыс. кв.м; памятник федерального значения)	август	"Галакси"	"ГК "Балтийская коммерция"	экспертная оценка – 300 млн. руб.
Бизнес-центр (Зеленковий пер., 7а, лит. Ж, 2,4 тыс. кв.м, 4 этажа)	сентябрь	"Эстейт менеджмент" (ВТБ)	выставлен на продажу	экспертная оценка: возможная стоимость продажи от 150 до 200 млн. руб.
Сделки по аренде				
1,8 тыс. кв.м в БЦ "Маркс" (Измайловский пр., 26; 15,6 тыс. кв.м, класс В)	июль	"Группа ЛСР"	"Главгосэкспертиза"	950 руб./кв.м в мес.

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости (июль-сентябрь 2016)

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
"Охта Плаза", пр. Энергетиков, 10	Бизнес-центр	"Аксис"	Класс В+, 14 этажей, 45,55 тыс. кв.м (арендная – 34,7 тыс. кв.м), двухуровневый паркинг на 151 м/м. Начаты продажи крупных офисных блоков по 65 тыс. руб./кв.м	2,1 млрд. руб.	май 2018
ул. Моисеевко, 10	Бизнес-центр	"Охта Групп"	10 тыс. кв.м, реконструкция, ранее планировалось построить апарт-отель		
Лиговский пр., 271	МФК	"Kolaterium Limited"	Реновации территории завода "Самсон", планируется построить МФК площадью до 100 тыс. кв.м, в т.ч. бизнес-центры		
ул. Чапаева	Бизнес-центр	"Империа"	23,9 тыс. кв.м, БЦ сети "Сенатор", реконструкция	1 млрд. руб.	4 кв. 2017