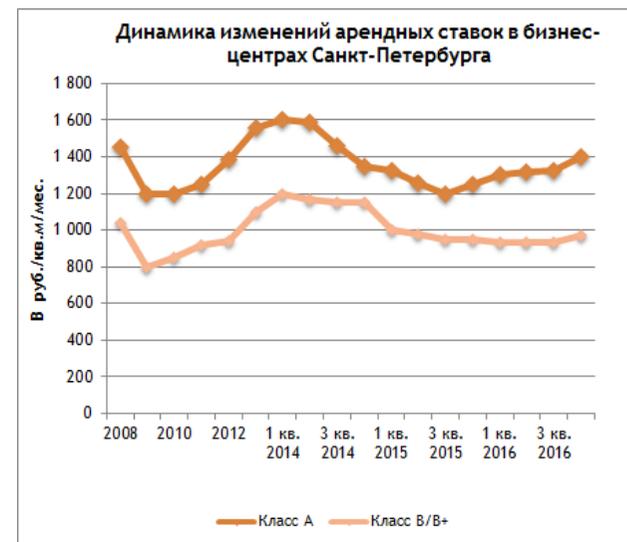




Основные события рынка офисной недвижимости в четвертом квартале 2016 года:

1. За рассматриваемый период произошли несколько крупных сделок по продаже офисных объектов. Самая дорогая – продажа памятника истории и культуры, здания бизнес-центра на Невском пр., 32-34 (4,8 тыс. кв.м). Сумма сделки составила 1 млрд. руб. При этом новый собственник планирует переделать здание под отель.
2. Было несколько крупных сделок по аренде офисной недвижимости, в том числе аренда целиком БЦ «Fort Tower» (Московский пр., 141, 46,2 тыс. кв.м) структурой ГК «Газпром». По экспертной оценки арендная ставка может составлять 1 100-1 200 руб./кв.м в мес. Ещё одна крупная сделка также осуществлена компанией, связанной с ГК «Газпром»: аренда 10 тыс. кв.м в БЦ «Энерго» (Киевская ул., 5; 21 тыс. кв.м). Уровень арендных ставок примерно такой же, как в предыдущей сделке.
3. Было введено два крупных бизнес-центра, в том числе упомянутый выше БЦ «Fort Tower». Вторым стал БЦ «Смоленский» по адресу: Уральская ул, 4; после реконструкции его площадь составила 21 тыс. кв.м.
4. Заявлены или обновлены четыре проекта бизнес-центров или многофункциональных центров с офисной функцией. Самый крупный – реновация территории завода «Красный выборжец», здесь в том числе. планируется строительство объектов общественно-делового назначения площадью ок. 60 тыс. кв.м. Также стало известно об очередном проекте, связанным с ТРК «Аура» (Лахтинский пр., 85/2 А): в этот раз планируется его реконструкция под бизнес-центр класса А.



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 ок. 60 тыс. кв.м, объём предложения на рынке качественных офисных площадей составил на конец года ок. 3 515 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 672 кв.м на тысячу человек).
2. Чистое поглощение на конец года оказалось значительным и продолжает расти; при этом поглощение в значительной степени происходит за счёт сокращения вакантных площадей в уже существующих объектах.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 95%, для класса В — 90%. Резкое снижение вакантных площадей в существующих центрах обеспечивается за счёт незначительного прироста новых объектов.
4. Средний уровень ставок при этом растёт; на конец года данный показатель составляет для класса А — 1 300-1 500 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 94 800-104 800 руб./кв.м (падение за последние три месяца — около 14,2%), арендных ставок — 635-735 руб./кв.м в месяц (падение за последние три месяца — около 15,6%).
6. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов в настоящий момент составляют 10,5%-11,5%.

II. Основные тенденции рынка:

1. По мнению экспертов рынка уровень инвестиций в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга по итогам 2016 года превысит тот же показатель за прошлый год, хоть и незначительно. Основной объём инвестиций при этом приходится не на новые проекты, а сделки с уже эксплуатируемыми объектами, что по сути отражает перераспределение рынка в связи с уходом из него инвесторов, не справившихся с последствиями кризиса.
2. Интерес инвесторов постепенно смещается от центра на периферию. Причём теперь речь идёт не только об объектах низкого класса, но и престижных проектах. При этом средняя площадь планируемых и вводимых в эксплуатацию объектов продолжает уменьшаться.
3. Объём поглощения остаётся высоким; наиболее активны по-прежнему госкомпании и ИТ-сектор.
4. Что касается ввода новых объектов, то его объёмы на рынке качественных офисных помещений снижаются, практически не заявляются новые проекты. Объём заявленного ввода на следующий год составляет около 200 тыс. кв.м, что на 20% ниже объёма этого года.
5. Некоторые эксперты прогнозируют дефицит на рынке офисных помещений в следующем году, ориентируясь, прежде всего на уровень ввода новых объектов в текущем году, а также на высокое поглощение. Однако в настоящий момент наибольший объём поглощения на рынке приходится на структуры «Газпрома» (около трети) и компании ИТ-сектора (ещё примерно пятая часть общего объёма поглощения). Как только спрос со стороны компаний «Газпрома» будет удовлетворён, поглощение резко сократится.
6. 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.
7. 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 третьих объектов соответствуют указанным стандартам.
8. 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.
9. 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				
Офисный центр (Невский пр.; 7,5 тыс. кв.м)	октябрь	"ЛСР"	предложение	2,4 млрд. руб.
Бизнес-центр (Невский пр., 32-34; 4,8 тыс. кв.м)	декабрь	Евгений Семёнов	"Союз"	1 млрд. руб.
Бизнес-центр "Универс" (Университетская наб., 7-9-1 корп. 5 лит. А; 6,4 тыс. кв.м; класс А)	декабрь	"Бьер Люмвер Холдинг" (В. Агиян)	"JetBrains"	экспертная оценка – 750 млн. руб.
Сделки по аренде				
1015 кв.м в БЦ квартала "Невская ратуша" (Дегтяный пер., 11)	октябрь	"ВТБ"	Банк "Югра"	экспертная оценка – 900-950 руб./кв.м в мес.
1200 кв.м в БЦ "Сенатор" (ул. Проф. Попова, 37)	ноябрь	"Империа"	"Лаборатория Касперского"	экспертная оценка – 1000-1100 руб./кв.м в мес.
10000 кв.м в БЦ "Энерго" (Киевская ул., 5; 21 тыс. кв.м; класс В+)	ноябрь	"Энерго"	"ИТСК" ("Газпром-нефть")	1100 руб./кв.м в мес.
2 этажа в БЦ "Лидер Тауэр" (пл. Конституции, 3 к.2А; 56 тыс. кв.м)	ноябрь	"Лидер Групп"	"Стройтранснефтегаз"	1100-1200 руб./кв.м в мес.
6600 кв.м в БЦ "Мегапарк" (Заставская ул., 22; 15 тыс. кв.м)	ноябрь	"Мегапарк"	"ЕРАМ Systems"	экспертная оценка – 900-1000 руб./кв.м в мес.
БЦ "Fort Tower", целиком (Московский пр., 141; 46,2 тыс. кв.м)	декабрь	"Форт Групп"	"Газпром"	экспертная оценка – 1100-1200 руб./кв.м в мес.
БЦ "Антарес", 1 340 кв.м (ул. Савушкина, 83 к.3; 18,9 тыс. кв.м; класс В+)	декабрь	"АйБи Групп"	"СК "СПб-Гранит"	1000 руб./кв.м в мес.

Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"Fort Tower", Московский пр., 141	"Fort Group"	41,5 тыс. кв.м, арендная – 26,3 тыс. кв.м, 21 этаж (высота – 25 м), двухуровневый паркинг на 192 м/м, два этажа отведена под торговлю и сферу услуг	от 1950 руб./кв.м в мес.		ноябрь
"Смоленский", Уральская ул., 4	"Строительные системы"	21 тыс. кв.м, 6-12 этажей, автостоянка на 235 м/м, после реконструкции	от 650 руб./кв.м в мес.		ноябрь

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
В составе ЖК "Галактика", наб. Обводного кан.	2 бизнес-центра	"ГлавСтройКомплекс"	Коммерческие помещения в составе жилого комплекса; площадь коммерческих помещений – 60 тыс. кв.м, общая площадь комплекса – ок. 1 300 тыс. кв.м	60 млрд. руб.	2018-2022
Квартал, ограниченный Арсенальной ул., Кондратьевским пр., ул. Ватутина и Свердловской наб.	объекты ОДФ	"БФА-Девелопмент"	Реновация территории завода "Красный выборжец", в т.ч. 60 тыс. кв.м объектов общественно-делового назначения	15 млрд. руб.	2018-2023
"Ponomarev Center", М. Морская ул., 18-20	бизнес-центр	"Питер"	12,5 тыс. кв.м, в т.ч. Арендная – 8 тыс. кв.м, 4 этажа, блочная планировка, конференц-зал, крытый внутренний двор, ресторан, 30 м/м	800 млн. руб.	сер. 2017
"Аура" (Лахтинский пр., 85/2 А)	деловой комплекс	"Бестъ"	Реконструкция торгового комплекса под бизнес-центр класса А с крупной общественной зоной (кафе, рестораны, фитнес-студия, спа-центр)		дето 2017