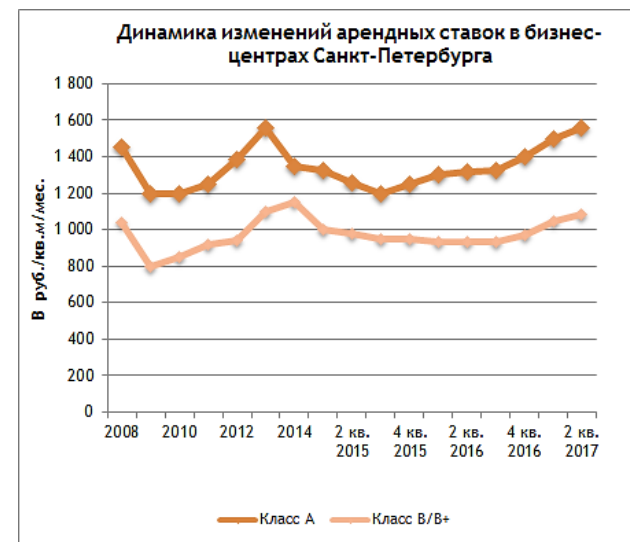
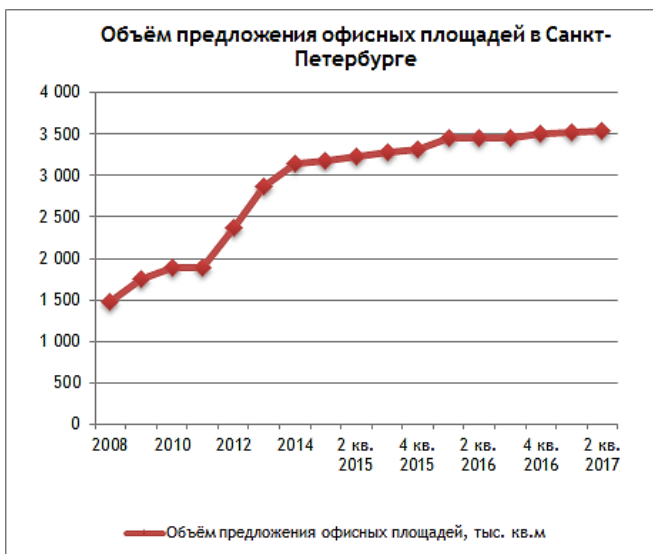


Величина вложений в недвижимость Санкт-Петербурга в 2016 году составила в 1,5 раза большую величину, чем за 2015 год. При этом заметно выросла доля вложений в куплю-продажу уже существующих объектов. В настоящий момент растёт объём инвестиционных сделок в Санкт-Петербурге, при том, что в целом по России он снизился на 20%. Доля Санкт-Петербурга в общем объёме инвестиционных сделок по стране достигла одной пятой.

Основные события рынка офисной недвижимости во втором квартале этого года<sup>1</sup>:

1. За рассматриваемый период произошло несколько крупных сделок по продаже и аренде офисных объектов. Самая крупная сделка по продаже- здание бизнес-центра на Московском пр., 139 (5,2 тыс. кв.м, класс B), экспертная оценка суммы сделки — 700-750 млн. руб.
2. Самой крупной сделкой по аренде стала сдача 10 тыс. кв.м в БЦ «Мегапарк» на Заставской ул., 22 (15 тыс. кв.м, класс B+), экспертная оценка уровня арендных ставок — 1 200-1 350 руб./кв.м в мес.
3. Было введено три бизнес-центра, два из них относительно небольшой площади, третьим стал БЦ «Синергия» на Октябрьской наб., его площадь — 13,2 тыс. кв.м. В целом ввод офисной недвижимости в настоящий момент незначителен, а размеры объектов невелики.
4. Новых проектов строительства офисных объектов в этом квартале заявлено не было.



<sup>1</sup> Если не указано иное, далее по тексту ценовые показатели приводятся с учётом НДС (и КУ — в тех случаях, когда это уместно), за исключением ценовых показателей рынка земельных участков.

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. 14 тыс. кв.м, объём предложения на рынке качественных офисных площадей составил на конец квартала ок. 3 540 тыс. кв.м (обеспеченность населения —670,48 кв.м на тысячу человек).
2. Чистое поглощение остаётся высоким; 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 97%, для класса В — 93,5%. Снижение вакантных площадей в существующих центрах обеспечивается за счёт незначительного прироста новых объектов.
4. Средний уровень ставок при этом всё ещё растёт; на конец квартала данный показатель составил для класса А— 1 460-1 660 руб./кв.м в месяц, для класса В —987-1 187 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 115 550-125 550 руб./кв.м (рост за последние три месяца —около 12,3%), арендных ставок —800-900 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца — около 2,4%).
6. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов в настоящий момент составляют 10,5%-11,5%.

II. Основные тенденции рынка:

1. До конца 2017 года запланирован ввод ок. 100 тыс. кв.м качественной офисной недвижимости. Однако около половины из заявленного — проекты, по которым уже переносились сроки ввода. По некоторым из новых объектов, заявленных в этом году, ввод уже перенесён на 2018. Ввод в эксплуатацию в заявленные сроки для остальных объектов также не гарантирован.
2. Большинство новых объектов на рынке в настоящий момент строится для конкретного арендатора, поэтому рынок предложения арендных площадей почти не пополняется.
3. 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.
4. В центральных районах города предложение офисной недвижимости ограничено, а доля вакантных помещений низка (менее 2%). Часть экспертов предполагает, что дефицит свободных помещений в центральных районах, с учётом отсутствия там свободных пятен под застройку, вызовет увеличение числа проектов реконструкции исторических зданий. В качестве примера можно назвать продолжающуюся реконструкцию здания «Русского торгово-промышленного банка» (Б. Морская ул., 15).
5. Объём поглощения остаётся высоким; наиболее активны по-прежнему госкомпании и IT-сектор. Некоторые эксперты прогнозируют дефицит на рынке офисных помещений в этом году, ориентируясь, прежде всего на уровень ввода новых объектов в 2016 году, а также на высокое поглощение. Однако в настоящий момент наибольший объём поглощения на рынке приходится на структуры «Газпрома» (около трети) и компании IT-сектора (ещё примерно пятая часть общего объёма поглощения). Как только спрос со стороны компаний «Газпрома» будет удовлетворён, поглощение резко сократится.
6. Арендаторов всё больше интересуют офисные помещения высокого класса. Хотя некоторые эксперты отмечают, что спрос на офисы класса А может быть переоценён, поскольку во многом снижение заполняемости в этом сегменте произошло благодаря активности дочерних компаний «Газпрома».
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 трети 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, что 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
Здание отеля при Академии волейбола (3 тыс. кв.м, Вязовая ул., 10); покупатель планирует реконструировать здание под офис	апрель	"Академия волейбола"	"Еврострой"	Экспертная оценка – 150-180 млн. руб.
БЦ "Московский, 139" (5,2 тыс. кв.м, Московский пр., 139)	июнь	"Форт Групп"	"Триколор ТВ"	Экспертная оценка – 700-750 млн. руб.
Сделки по аренде				
3,4 тыс. кв.м в БЦ "Graffiti" (18 тыс. кв.м; класс В; Кондратьевский пр., 15 к.3)	апрель	"ИСГ "Слав"	"Veeam"	Экспертная оценка – 1 000-1 200 руб./кв.м в мес.
6 тыс. кв.м в БЦ "Смоленский" (21 тыс. кв.м; Уральская ул., 4; класс В)	апрель	"Смоленский"	"МегаФон"	Экспертная оценка – 750-800 руб./кв.м в мес.
10 тыс. кв.м в БЦ "Мегапарк" (15 тыс. кв.м; класс В+; Заставская ул., 22)	апрель	"Мегапарк"	нет данных	Экспертная оценка – 1 200-1 350 руб./кв.м в мес.
1,2 тыс. кв.м в БЦ "Невский Плаза" (9,63 тыс. кв.м; класс А; Невский пр., 55-57-59)	июнь	"International Hotel Investments"	"Glorax Development"	Экспертная оценка – 1 800-2 000 руб./кв.м в мес.

Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные аренда-торы, загрузка	Дата ввода
Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"Сенатор", Б. Морская ул., 5	"Империя"	6,5 тыс. кв.м, арендопригодная – 5 тыс. кв.м; класс А; реконструкция здания "Русского торгово-промышленного банка" (1912-1914 гг.); сумма вложений составила 1,4 млрд. руб.	2 500 руб./кв.м в мес.		апрель
"Синергия", Октябрьская наб. (западнее д. 12)	"Синергия"	13,2 тыс. кв.м, арендопригодная – 6,5 тыс. кв.м; класс В; 10 этажей, подземный гараж			май
"К9", Кронштадтская ул., 9, к. 4, стр. 1	"Карелинвестгрупп"	2,7 тыс. кв.м, класс А			июнь