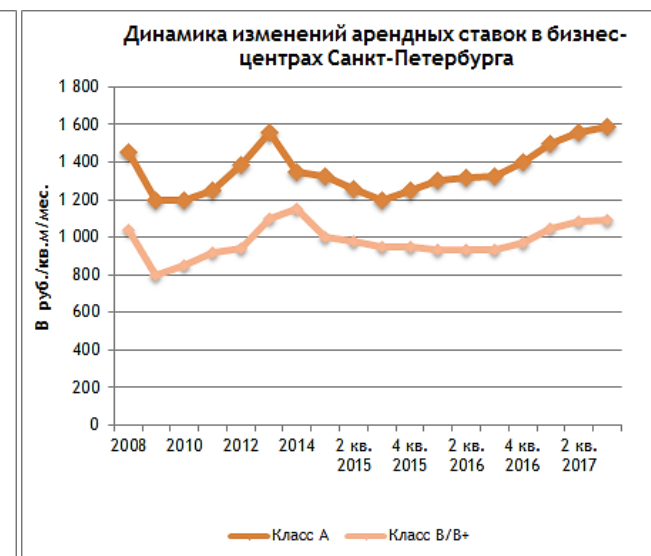




За отчётный период наблюдался рост объёма инвестиционных сделок в Санкт-Петербурге. При этом по России данный показатель за 2017 год снизился на 20%. На сегодня доля Санкт-Петербурга в общем объёме инвестиционных сделок по стране достигла одной пятой. В абсолютном значении больше всего инвестиций приходится на сектор торговой недвижимости, но число объектов, в которые эти средства вкладываются, невелико. Тогда как, например, при меньшей сумме инвестиций наибольшее число проектов по-прежнему относится к сектору гостиничного бизнеса. Офисная недвижимость пользуется наименьшим интересом у инвесторов.

Основные события рынка офисной недвижимости в третьем квартале текущего года¹:

1. За рассматриваемый период состоялись две крупные сделки в секторе офисной недвижимости, в том числе продажа здания бизнес-центра «Северная столица» на наб. р. Мойки, 36 (22,4 тыс. кв.м, класс В), экспертная оценка суммы сделки – в интервале 1,7-2,0 млрд. руб.
2. В части аренды самой крупной стала сделка по аренде 2,5 тыс. кв.м в БЦ «Маркс» на Измайловском пр., 29 (15,6 тыс. кв.м, класс В+), экспертная оценка уровня арендных ставок – в интервале 1 800-2 000 руб./кв.м в мес.
3. Был введён в эксплуатацию крупный бизнес-центр «Renaissance business park» на ул. Смольячкова, 6, площадью 28 тыс. кв.м. Здание сертифицировано по стандарту «LEED Platinum». В целом ввод офисной недвижимости в настоящий момент незначителен, а размеры объектов невелики.
4. Были заявлены два проекта, в том числе обновлена информация по «Лахта-центр» на Лахтинском пр., 2 (текущие параметры предполагаемого к строительству второго корпуса бизнес-центра: площадь - 172 тыс. кв.м, 13 этажей общей высотой 88 м, двухуровневый подземный паркинг).



¹ 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 около 28 тыс. кв.м. Объём предложения на рынке качественных офисных площадей составил на конец квартала около 3 570 тыс. кв.м (обеспеченность населения – 675,78 кв.м на одну тысячу человек).
2. Чистое поглощение медленно снижается; 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 97,3%, для класса В – 94,0%. Снижение вакантных площадей в существующих центрах обеспечивается за счёт незначительного прироста новых объектов.
4. Средний уровень ставок продолжает медленно расти. На конец квартала данный показатель составляет для класса А – 1 490-1 690 руб./кв.м в месяц, для класса В – 990-1 190 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 2,5%), арендных ставок – 830-930 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца – около 3,3%).
6. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,5%-11,5%.

II. Основные тенденции рынка:

1. Ввод офисных объектов в городе в настоящий момент находится на самом низком уровне за последнее десятилетие. Почти по всем анонсированным объектам сроки переносятся и переносились неоднократно. До конца года ещё возможен ввод около 100 тыс. кв.м, но скорее всего не появится и половины из заявленного объёма.
2. Большинство новых объектов на рынке сейчас строится для конкретного арендатора, поэтому рынок предложения арендных площадей почти не пополняется.
3. Низкий уровень ввода и высокое поглощение уже привело к дефициту некоторых видов офисных площадей. Так, например, на рынке в настоящий момент мало свободных помещений значительной площади. В частности, этому способствовало и то, что за последние несколько лет наиболее крупные помещения, а часто – и объекты целиком, арендуют различные структуры «Газпрома».
4. Низкие объёмы ввода новых площадей и устойчивый спрос привели к повышению арендных ставок на качественную офисную недвижимость. В свою очередь, это привело к тому, что поглощение, бывшее до того почти год на высоком уровне, стало резко снижаться.
5. Наибольшим спросом на рынке пользуются объекты в Центральном, Адмиралтейском и Московском районах, в последнем – преимущественно в северной части. Наименее востребованы офисные площади в Красногвардейском, Невском и Калининском районах. В то же время, интерес инвесторов постепенно смещается от центра на периферию. Причём теперь речь идёт не только об объектах низкого класса, но и престижных проектах. Средняя площадь планируемых и вводимых в эксплуатацию объектов продолжает уменьшаться.
6. 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 реконструкцию здания «Русского торгово-промышленного банка» (Бол. Морская ул., 15).
7. В настоящий момент доля офисных объектов с внешним управлением составляет около 42-43%. Этот показатель увеличивается с 2008 г. Однако на сегодня эксперты наблюдают замедление роста. По прогнозам доля объектов, находящихся в управлении специализированных компаний не превысит 50%, причём её рост остановится в ближайшие годы.
8. Постепенно увеличивается объём объектов, сертифицированных по экологическим стандартам LEED. 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.
9. В причинах поиска нового офиса арендаторы чаще всего указывают улучшение условий и увеличение площадей, 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 встречается и 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	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Здание на территории аэропорта "Пулково" (581 кв.м, участок 0,15 га; Взлётная ул., 11, к. 2; назначение свободное)	август	"БизнесФинтКонсалт"	25,2 млн. руб. (43 тыс. руб./кв.м)
БЦ "Северная столица" (22,4 тыс. кв.м; класс А; наб. р. Мойки, 36)	сентябрь	"Империya"	Экспертная оценка – 1,7-2,0 млрд.руб.
Доходный дом страхового общества "Россия" (7,2 тыс. кв.м; объект культурного наследия федерального значения; Б. Морская ул., 37)	сентябрь	"GS Group"	Экспертная оценка – 1,0-1,2 млрд. руб.
Сделки по аренде			
2,5 тыс. кв.м в БЦ "Маркс" (15,6 тыс. кв.м, класс В+; Измайловский пр., 29)	июль	"Роснефть"	Экспертная оценка – 1 800-2 000 руб./кв.м в мес.
Административное здание целиком (3,5 тыс. кв.м; четыре этажа; Фурштатская ул., 5А)	июль	Пенсионный фонд РФ	Экспертная оценка – 3-4 млн. руб. в мес.
0,6 тыс. кв.м в БЦ "Renaissance Premium" (17,8 тыс. кв.м; класс А; ул. Решетникова, 14)	сентябрь	"Mining Element"	Экспертная оценка – 2 000-2 200 руб./кв.м в мес.

Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"Renaissance business park", ул. Смольякова, 6, корп. 1	"Renaissance Development"	28 тыс. кв.м, класс А, соответствует стандарту "LEED Platinum"	ок. 2 660 руб./кв.м общей площади	Целиком передан ООО "Газпром переработка"	сентябрь

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
"Лахта-центр", Лахтинский пр., 2 к. 3	Бизнес-центр	"Газпром"	171,8 тыс. кв.м, вторая башня бизнес-центра, 13 этажей, высота – 88 м, двухуровневый подземный паркинг, поликлиника, рестораны и т.д.		
Коломяжский пр., 19	МФК	"Союз-Строй"	МФК (на участке 1,1 га), включая бизнес-центр и апартаменты. Комплекс зданий с доминантой 24 этажа (75 м), общая площадь – 68 тыс. кв.м, полезная – ок. 60 тыс. кв.м. Ок. 70% – бизнес-центр, включая инфраструктуру (общпит, торговые помещения, банк – на первых двух этажах)	3 млрд. руб.	2020