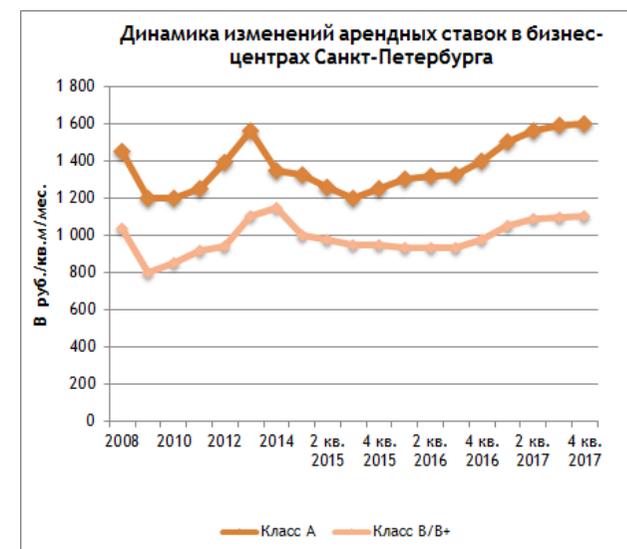




В течение 2017 года самые большие инвестиционные вложения приходились на сектор торговой недвижимости, хотя число объектов, в которые средства были вложены, само по себе невелико, - в подавляющем большинстве случаев речь шла о реконцепции или реконструкции уже существующих торговых комплексов. Также сохранялся инвестиционный спрос на проекты гостиниц и апарт-отелей. Офисная же недвижимость пользовалась наименьшим интересом у инвесторов.

Основные события рынка офисной недвижимости в четвёртом квартале этого года¹:

1. За рассматриваемый период произошли две достаточно крупные сделки в секторе офисной недвижимости, в том числе продажа здания бизнес-центра «Аэроплаза» на Стартовой ул., 8 (33 тыс. кв.м, класс А), экспертная оценка суммы сделки — 2-2,5 млрд. руб.
2. В части аренды самой крупной стала аренда на три года структурой «Газпрома» 6,33 тыс. кв.м в офисном здании на Новгородской ул., 13; общая сумма арендной платы — 276,7 млн. руб. (что соответствует 1 100 руб./кв.м в мес.).
3. Было введено два крупных бизнес-центра: БЦ «Graffiti», часть делового квартала «Кондратьевский», на Кондратьевском пр., 15, площадью 18 тыс. кв.м; и очередной БЦ сети «Сенатор», второй корпус здания на ул. Чапаева, 15, общая площадь — 33 тыс. кв.м, класс А. В целом ввод офисной недвижимости незначителен, а размеры объектов невелики.
4. Был заявлен всего один проект: бизнес-центр на 30 тыс. кв.м на месте здания Лиговских бань (Лиговский пр., 269).



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.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2017 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

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. 50 тыс. кв.м, объём предложения на рынке качественных офисных площадей составил на конец квартала ок. 3 620 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 685 кв.м на тысячу человек).
2. Чистое поглощение снова растёт; 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 97,5%, для класса В — 94,3%. 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 составил для класса А — 1 500-1 700 руб./кв.м в месяц, для класса В — 1 000-1 200 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 119 500-129 500 руб./кв.м (рост за последние три месяца — около 0,8%), арендных ставок — 835-935 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца — около 0,5%).
6. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,5%-11,5%.

II. Основные тенденции рынка:

1. Ввод новых объектов на офисном рынке в настоящий момент рекордно низок. Доходность офисной недвижимости по-прежнему слишком низка, чтобы привлечь инвесторов. Часть объектов, проектируемых как офисные, перепрофилируются на этапе строительства; для некоторых — это единственный шанс быть завершёнными вообще, например, строящийся бизнес-центр на ул. Беринга, 27М, корп. 6, по текущему проекту будет закончен уже как жилой комплекс.
2. Спрос на офисные помещения понемногу растёт. Также растёт поглощение, но уже за счёт смены функционального назначения объектов других секторов рынка. Всё чаще появляются проекты перестройки промышленных зданий под офисные лофты (обычно — под конкретного арендатора и в счёт будущих арендных платежей). Появляются проекты реконструкции исторических зданий в центре, перепрофилирования встроенных помещений в жилых зданиях и реконцепции торговых комплексов с неудачным для торговой функции расположением и низкой доходностью.
3. Низкий уровень ввода и высокое поглощение уже привело к дефициту некоторых видов офисных площадей. Так, например, в настоящий момент мало свободных помещений значительной площади; не в последнюю очередь этому способствовало и то, что в последние несколько лет наиболее крупные помещения, а часто — и объекты целиком, арендуют различные структуры «Газпрома».
4. 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. При этом средняя площадь планируемых и вводимых в эксплуатацию объектов продолжает уменьшаться.
5. В настоящий момент доля офисных объектов во внешнем управлении составляет ок. 42-43%; при этом их доля росла, начиная с 2008-2009 гг. Однако теперь эксперты наблюдают замедление роста; по прогнозам доля объектов в управлении специализированных компаний не превысит 50%, причём её рост остановится в ближайшие годы.
6. 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.
7. В качестве причин поиска нового офиса арендаторы 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 чистой 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.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2017 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
БЦ "Аэроплаза" (33 тыс. кв.м; класс А; Стартовая ул., 8; выкуп залога)	октябрь	"Jensen Group"	Экспертная оценка – 2-2,5 млрд. руб. (60-75 тыс. руб./кв.м)
ОСЗ под бизнес-центр (7,9 тыс. кв.м, 6 этажей; Выборгская наб., 45Е)	декабрь	"Аквилон-Инвест"	Торги РАД, 1 заявка; 325,6 млн. руб. (45 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде			
6,33 тыс. кв.м в офисном здании (Новгородская ул., 13; бывшие площади завода "Измерон"; аренда на 3 года)	октябрь	"Газмпром проектирование"	Общая сумма арендной платы – 276,7 млн. руб. (ок. 1 100 руб./кв.м в мес.)
1,1 тыс. кв.м в БЦ "Гельсингфорский" (класс А; Гельсингфорская ул., 2; 12 тыс. кв.м)	ноябрь	"СКБ Контур"	Средние ставки в БЦ – 1 000 руб./кв.м в мес.

Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"Сенатор", ул. Чапаева, 15В	"Империя"	33 тыс. кв.м (арендная – 23,9 тыс. кв.м), класс А, 9 этажей, первые три уровня – встроенный паркинг на 185 м/м, блочная планировка (от 250 кв.м)	1 500-1 900 руб./кв.м в мес.	Заполнены на треть	ноябрь
"Graffiti", Кондратьевский пр., 15	"Сплав"	18 тыс. кв.м, часть делового квартала "Кондратьевский"			декабрь

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
Лиговский пр., 269	Бизнес-центр	"Glorax Dev."	Бизнес-центр 30 тыс. кв.м на месте здания Лиговских бань (1930-х гг.)		