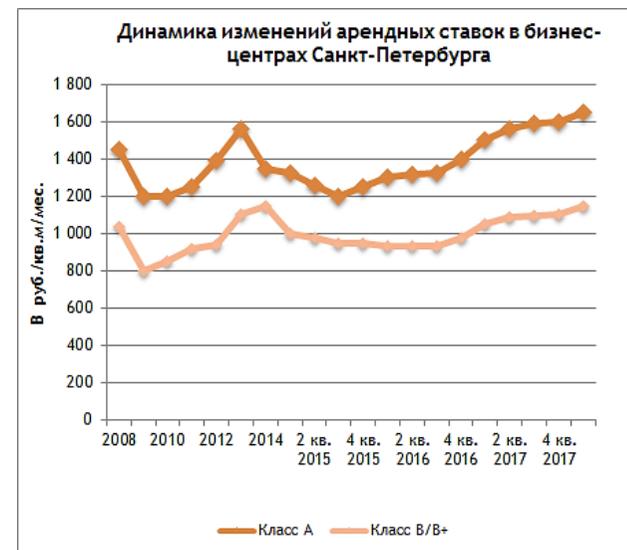




Основные события рынка офисной недвижимости в первом квартале этого года¹:

1. За рассматриваемый период произошли достаточно крупные сделки в секторе офисной недвижимости, в том числе продажа здания комплекса «Lotos Tower» (первоначально – гостиница) под реконструкцию в бизнес-центр (пересечение Приморского пр. и Яхтенной ул.; площадь – 30 тыс. кв.м), экспертная оценка суммы сделки – 1,8-2,5 млрд. руб.
2. В части аренды самой крупной стала аренда 7,8 тыс. кв.м в БЦ «Русские самоцветы» (ул. Карла Фаберже; общая площадь – 12,8 тыс. кв.м, класс В), уровень арендных ставок на объекте – 1 000-1 500 руб./кв.м в мес.
3. Крупных офисных объектов введено не было.
4. Было заявлено два проекта на рынке офисной недвижимости, в том числе конгрессно-выставочный комплекс «Дружба» в квартале между пр. Маршала Казакова и дорогой на Угольную гавань. Общая площадь комплекса – 740 тыс. кв.м. В данный момент начата подготовка территории (ранее здесь располагался полигон твёрдых бытовых отходов).



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 характеризуется следующим образом.

I. Основные показатели рынка:

1. Прирост офисных площадей отсутствовал, объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала остался на прежнем уровне — ок. 3 620 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 676,43 кв.м на тысячу человек).
2. Чистое поглощение происходило за счёт уже существующих объектов. Поскольку ввод новых незначителен, в будущем возможно не только увеличение заполняемости до рекордного уровня, но и дефицит некоторых типов площадей.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 97,5%, для класса В — 94,5%. Снижение вакантных площадей в существующих центрах обеспечивается за счёт незначительного прироста новых объектов.
4. Средний уровень ставок продолжает медленно расти. На конец квартала, после пересмотра условий договоров в новом году, данный показатель составил для класса А — 1 550-1 750 руб./кв.м в месяц, для класса В — 1 050-1 250 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 120 500-130 000 руб./кв.м (рост за последние три месяца — около 0,5%), арендных ставок — 850-950 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца — около 1%).
6. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,5%-11,0%.

II. Основные тенденции рынка:

1. В настоящее время сегмент офисной недвижимости переживает самый серьёзный спад за время своего существования. Некоторые эксперты говорят о том, что уже началась стадия восстановления, однако пока значимых признаков этого не наблюдается. Некий дефицит предложения в значительной мере по-прежнему существует только за счёт спроса со стороны структур «Газпрома». В целом же на рынке платёжеспособный спрос всё ещё крайне низок.
2. Рынок оценивает риски при запуске офисных проектов настолько высоко, а возможную прибыль настолько низко, что, по мнению некоторых экспертов, в ближайшее время проекты на офисном рынке будут осуществляться преимущественно под конкретного арендатора, т.е. при условии уверенности инвестора/девелопера в будущих поступлениях от эксплуатации объекта вложения.
3. Предполагается, что в 2018 году в эксплуатацию могут ввести ок. 230 тыс. кв.м качественных офисных площадей; при этом больше половины придётся на «Лахта-центр», головной офис «Газпрома», т.е. на рынок аренды потенциально может поступить не более 100 тыс. кв.м. Но и эта цифра, скорее всего, не будет достигнута, поскольку сейчас сроки ввода затягиваются, многие объекты стагнируют ещё на нулевом цикле строительства.
4. Однако спрос на офисные помещения понемногу растёт. Поглощение растёт так же, 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), реконструкции исторических зданий в центре, перепрофилирования встроенных помещений в жилых зданиях и реконцепции торговых комплексов с неудачным для торговой функции расположением и низкой доходностью.
5. 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; этому способствовало и то, что в последние несколько лет наиболее крупные помещения, а часто — и объекты целиком, арендуют различные структуры «Газпрома».
6. Рынок внешнего управления в офисном сегменте достиг своего потолка. В настоящее время прогнозируемый рост этого рынка — не более 5% на ближайшие годы. Сейчас во внешнем управлении находятся менее половины городских бизнес-центров; эта доля остаётся стабильной с 2015-го года.

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Комплекс "Lotos Tower" с реконструкцией под бизнес-центры (30 тыс. кв.м; Приморский пр. / Яхтенная ул.)	январь	"JetBrains"	Экспертная оценка – 1,8-2,5 млрд. руб.
Объект "Дом Финляндии" (Б. Конюшенная, 4-6-8; 4,5 тыс. кв.м; памятник федерального значения)	январь	Финляндская Республика	Стоимость выкупа – 508,1 млн. руб. (ок. 113 тыс./руб./кв.м)
Комплекс из трёх общественных зданий (Лесной пр., 19-21; 6,13 тыс. кв.м), в том числе два памятника архитектуры	март	"Проектсервис"	386,5 млн. руб. (63,1 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде			
2 тыс. кв.м в БЦ "Фидель" (11,2 тыс. кв.м; класс В+; пр. Обуховской обороны, 70, к. 3)	январь	"Циан Групп"	Уровень арендных ставок – 1,5 тыс. руб./кв.м в мес.
1,4 тыс. кв.м в БЦ "Полис" (27 тыс. кв.м; класс В+; Софийская ул., 6, к. 8)	январь	"Петербургские дороги"	Уровень арендных ставок – 800-950 руб./кв.м в мес.
2,9 тыс. кв.м (здание целиком; класс В; пер. Пирогова, 3)	февраль	"UCL Holding"	Уровень арендных ставок – 1,2-1,3 тыс. руб./кв.м в мес.
7,8 тыс. кв.м в БЦ "Русские самоцветы" (12,8 тыс. кв.м; класс В; ул. Карла Фаберже)	февраль	"Wargaming"	Уровень арендных ставок – 1,0-1,5 тыс. руб./кв.м в мес.

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
ок. аэропорта "Пулково"	Бизнес-центр	"Авиелен А.Г."	Комплекс из 3 10-этажных зданий, общая площадь – 55,6 тыс. кв.м; первый корпус – 18 тыс. кв.м, строительство будет начато в этом году	6-7 млрд. руб.	2025
"Дружба", пр. М. Казакова / дор. на Угольную гавань	Конгрессно-выставочный комплекс	"Beijing Hong Fu Group."	Комплекс общей площадью 740 тыс. кв.м на участке 22 га; начата очистка территории (ранее здесь располагался полигон ТБО)	42 млрд. руб.	2026