



Основные события рынка офисной недвижимости во втором квартале этого года¹:

1. За рассматриваемый период произошли четыре достаточно крупные сделки в секторе офисной недвижимости, в том числе продажа «Дома генерала Тутолмина», офисного здания на Б. Морской ул., 28/13, площадью 6 тыс. кв.м. Экспертная оценка величины сделки — 450-470 млн. руб.
2. В части аренды самой крупной стала сделка по аренде 2,5 тыс. кв.м в БЦ «Фидель» (пр. Обуховской Обороны, 70; общая площадь — 12 тыс. кв.м, класс В+), уровень арендных ставок на объекте — 1 500-1 550 руб./кв.м в мес.
3. Крупных офисных объектов введено не было.
4. Был заявлен один проект — по реконструкции недостроенного здания на участке 0,5 га на ул. Моисеенко, 22. Информация о проекте практически отсутствует, пока известно только, что объект будет разной этажности, 28-33 м высотой, и большой площади.



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 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 одну тысячу человек).
2. Чистое поглощение происходит за счёт площадей существующих объектов. Поскольку в настоящее время рынок не пополняется новыми офисными зданиями, можно предполагать в будущем дефицит некоторых типов площадей.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 97,6%, для класса В — 94,6%. Снижение вакантных площадей в существующих центрах обеспечивается за счёт отсутствия прироста новых офисных площадей.
4. Средний уровень ставок продолжает медленно расти; на конец квартала данный показатель составил для класса А — 1 580-1 780 руб./кв.м в месяц, для класса В — 1 070-1 270 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 125 000-130 000 руб./кв.м (рост за последние три месяца — около 2%), арендных ставок — 850-950 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца отсутствует).
6. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,7%-11,0%.

II. Основные тенденции рынка:

1. В настоящее время сегмент офисной недвижимости переживает серьёзный спад. 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. В настоящее время существует дефицит свободных помещений в историческом центре, так что спрос всё больше смещается на периферию; этому также способствуют и традиционно более низкие арендные ставки в районах, удалённых от исторического центра.
4. 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.
5. Тем не менее, спрос на офисные помещения понемногу растёт. Поглощение растёт тоже, 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.
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.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2018 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Офисное здание (2 тыс. кв.м, 4 этажа, мансарда; 8-я Советская ул., 31)	апрель	"ГК "Текон"	Экспертная оценка – 150-170 млн. руб.
БЦ "Югра" (класс С; 3 тыс. кв.м, 5 этажей; Таллинская ул., 6в)	май	Н. Кольцов	Торги РАД – 118,75 млн. руб.
Офисное здание (6 тыс. кв.м; Б. Морская ул., 28/13; "Дом генерала Тутолмина")	июнь	"Приморское объединение"	Экспертная оценка – 450-470 млн. руб.
Офисное здание (4 тыс. кв.м; Смоленская ул., 10Б)	июнь	ИП Постыко В.Н.	234,2 млн. руб. (ок. 59 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде			
1,35 тыс. кв.м в ДЦ "Преображенский двор" (класс А; Литейный пр., 26)	апрель	"БалтТрансСервис"	Уровень арендных ставок – 1 300-1 500 руб./кв.м в мес.
2,5 тыс. кв.м в БЦ "Фидель" (класс В+; 12 тыс. кв.м; пр. Обуховской Обороны, 70, корп. 3)	апрель	"Dino Systems"	Уровень арендных ставок – 1 500-1 550 руб./кв.м в мес.
1 тыс. кв.м в БЦ "Лангензилен" (класс А; 12,3 тыс. кв.м; Дивенская ул., 1)	июнь	нет данных	Уровень арендных ставок – 2 000 руб./кв.м в мес.

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
ул. Моисеенко, 22, лит. О	Бизнес-центр	"МосСпецСтрой"	Реконструкция недостроенного здания на участке 0,5 га; высота будущего объекта – 28-33 м		