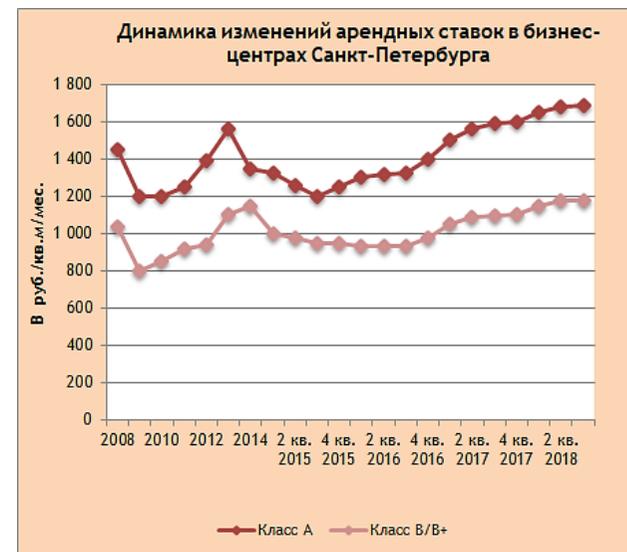




Основные события рынка офисной недвижимости в третьем квартале этого года¹:

1. За рассматриваемый период произошла одна достаточно крупная сделка в секторе офисной недвижимости: продажа бизнес-центра «Sinop» на Синопской наб., 22, площадью 21 тыс. кв.м. Экспертная оценка величины сделки – 1,8-2,0 млрд. руб. (85-95 тыс. руб./кв.м).
2. В части аренды самой крупной стала сделка по аренде 3,2 тыс. кв.м в БЦ «Auga» (Лахтинский пр., 85; общая площадь – 14,6 тыс. кв.м, класс А), уровень арендных ставок на объекте – от 1 700 руб./кв.м в мес.
3. Был введён один объект: МФК «Grani», в состав которого входят два бизнес-центра в исторических зданиях на ул. Б. Зеленина, 24А. Общая площадь офисных помещений – 23 тыс. кв.м, класс – В+.
4. Были заявлены два проекта, в том числе по строительству бизнес-центра рядом с ТК «Мебель-Сити 2» на Кантемировской ул., 37. Предполагаемая площадь здания – 24 тыс. кв.м. Строительство будет вестись на месте старой производственной застройки Первой мебельной фабрики.



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 был незначительным, объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составил ок. 3 643 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 680,73 кв.м на одну тысячу человек).
2. Чистое поглощение происходит за счёт площадей существующих объектов. Поскольку в настоящее время рынок практически не пополняется новыми офисными зданиями, можно предполагать в будущем дефицит некоторых типов площадей.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 98,0%, для класса В — 94,8%. 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 — 1 590-1 790 руб./кв.м в месяц, для класса В — 1 080-1 280 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 125 600-130 600 руб./кв.м (рост за последние три месяца — около 0,5%), арендных ставок — 860-960 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца — менее 0,1%).
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 самый серьёзный спад за последние годы. Некоторые эксперты говорят о том, что уже началась стадия восстановления, однако пока значимых признаков этого не наблюдается. Некий дефицит предложения в большой степени по-прежнему существует 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 до конца 2018 года в эксплуатацию всё-таки 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. 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.
6. В настоящее время наибольшая доля (ок. 40%) спроса на офисном рынке приходится на IT-компании. Эксперты рынка предполагают, что в ближайшие годы этот кластер выйдет в лидеры.
7. 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 ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2018 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
БЦ "Sinop" (21 тыс. кв.м; класс В; Синопская наб., 22)	июль	"Бизнеспроф"	Экспертная оценка – 1,8-2,0 млрд. руб. (85-95 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде			
1,2 тыс. кв.м в БЦ "Goldex" (12 тыс. кв.м; класс В; Шпалерная ул., 36)	август	"Первая грузовая компания"	Уровень ставок – 1 350-1 500 руб./кв.м в мес.
3,2 тыс. кв.м в БЦ "Auga" (14,6 тыс. кв.м; класс А; Лахтинский пр., 85)	сентябрь	"Газпром"	Уровень ставок – от 1 700 руб./кв.м в мес.
3 тыс. кв.м в БЦ "Невская Ратуша" (366,3 тыс. кв.м; класс А; Дегтярная ул., 11Б)	сентябрь	"Газпром нефть"	Уровень ставок – от 2 300 руб./кв.м в мес.

Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"Grani", ул. Б. Зеленина, 24А	"ИК "Сроительный трест"	Два бизнес-центра в составе МФК, 23 тыс. кв.м, класс В+, двухуровневый паркинг на 234 м/м			сентябрь

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
8-я линия В.О., 77, лит. Б, лит. И	Бизнес-центр	"Талан"	Реконструкция корпусов фабрики Беккера ("Красный октябрь"), по проекту – два 4-этажных дома с мансардами вместо двух аварийных корпусов, надстройка остальных корпусов		
Кантемировская ул., 37	Бизнес-центр	"Первая мебельная фабрика"	Бизнес-центр рядом с ТК "Мебель-Сити 2", 24 тыс. кв.м, проект подразумевает снос старых промышленных зданий	1,8 млрд. руб.	к. 2020