



Основные события рынка офисной недвижимости в четвёртом квартале этого года<sup>1</sup>:

1. За рассматриваемый период произошли три достаточно крупные сделки в секторе офисной недвижимости, среди них продажа многофункционального центра — исторического здания бывшего Управления городского телефона и телеграфа на Почтамтской ул., 15Б, площадью 7,9 тыс. кв.м. Сумма сделки — 410 млн. руб. (52 тыс. руб./кв.м).
2. В части аренды крупных сделок не было.
3. Новых объектов в сегменте офисной недвижимости введено так же не было.
4. Было заявлено о двух проектах бизнес-центров, наиболее крупный — объект в составе МФК на Лиговском пр., 60-62, площадь помещений под офисную функцию — 10 тыс. кв.м.

В настоящее время сегмент качественной офисной недвижимости переживает наибольший спад по сравнению с другими сегментами рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга.



<sup>1</sup> 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 отсутствует, объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет ок. 3 643 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 680,73 кв.м на 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. Однако пока спрос на офисные помещения не настолько велик, чтобы вызвать дефицит или значительный рост цен.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет около 98%, для класса В — 96%. 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 — 1 600-1 800 руб./кв.м в месяц, для класса В — 1 100-1 300 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 126 500-131 500 руб./кв.м (рост за последние три месяца — около 0,7%), арендных ставок — 870-970 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца — около 1%).
6. Типичные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,7%-11,0%.

### II. Основные тенденции рынка:

1. Сегмент офисной недвижимости переживает самый большой спад за последние годы. Некоторые эксперты говорят о том, что уже началась стадия восстановления, однако пока значимых признаков этого не наблюдается.
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. только при условии уверенности инвестора/девелопера в будущих поступлениях от эксплуатации объекта вложения. Если ещё несколько лет назад доля инвестиций в бизнес-центры для собственных нужд составляла не более четверти всего объёма, то за последний год она выросла до 60-65%. Инвесторы в наименьшей степени заинтересованы во вложении в данный сегмент рынка, а вот интерес предприятий, которым необходим собственный крупный офис, достаточно стабилен.
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. Новое предложение на рынке отсутствует, что приводит к росту арендных ставок, особенно на помещения класса А.
5. В следующем году заявлены к вводу только два относительно крупных объекта: бизнес-центр на Невском пр., 1, и офисные помещения в составе комплекса Новой Голландии (корп. 12-12А). Также ожидается ввод в эксплуатацию «Лахта-центра» (Лахтинский пр., 2, корп. 3).
6. Лидерами спроса на офисном рынке в настоящий момент являются компании в сфере информационных технологий, структуры Газпрома, финансовый сектор.
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 IV КВАРТАЛА 2018 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
МФЦ, здание бывшего Управления городского телефона и телеграфа (7,9 тыс. кв.м; Почтамтская ул., 15Б)	октябрь	"Фирма "Гран"	410 млн. руб. (52 тыс. руб./кв.м)
Офисное здание (7,6 тыс. кв.м; пр. Энергетиков, 37)	ноябрь	"Лидер Инвест"	235 млн. руб. (ок. 31 тыс. руб./кв.м)
1,2 тыс. кв.м в БУ "Галерный двор" (18,2 тыс. кв.м; класс В; Галерная ул., 20-22)	декабрь	Д. Киреев	70,02 млн. руб. (58,35 тыс. руб./кв.м)

### Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
ул. Моисеенко, 22	Бизнес-центр	"Мосспецстрой"	9 этажей (33 м), площадь застройки 2,2 тыс. кв.м, класс В+, двухуровневый подземный паркинг на 236 м/м (плюс 36 м/м в наземном паркинге)		
Лиговский пр., 60-62	Бизнес-центр	"EKE Group"	10 тыс. кв.м, часть МФК, включающего также жильё и гостиницу		