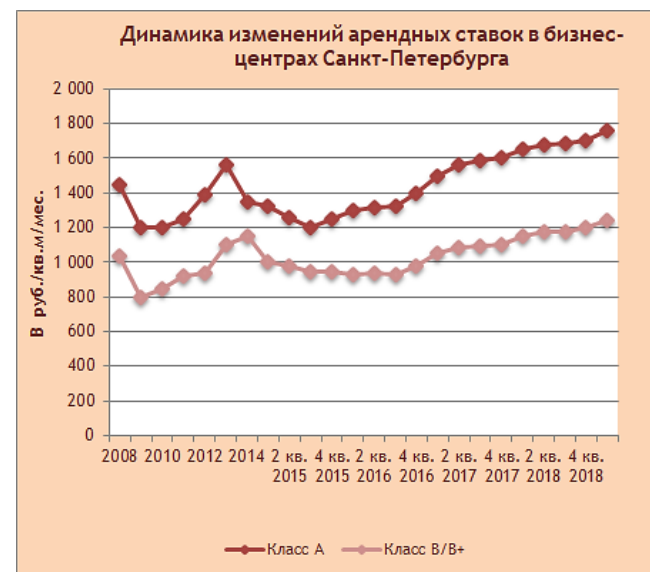
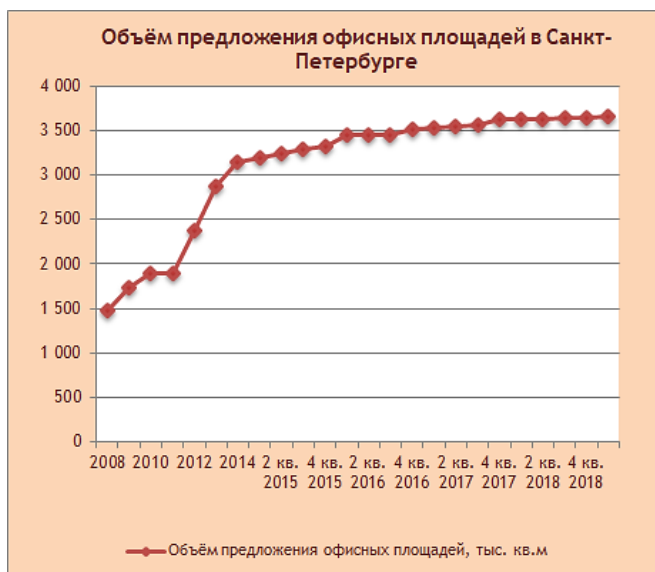




Основные события рынка офисной недвижимости в первом квартале этого года¹:

1. За рассматриваемый период произошли две достаточно крупные сделки по продаже в секторе офисной недвижимости, среди них продажа здания банка «Фининвест» на ул. Нахимова, 15Е, площадью 2,6 тыс. кв.м. Сумма сделки — 132,8 млн. руб. (51,1 тыс. руб./кв.м).
2. В части аренды самой крупной сделкой стала аренда «Сбербанком» 7,2 тыс. кв.м в БЦ «Office L27» на Львовской ул., 27 (класс А). Уровень арендных ставок на объекте — 1 400-1 500 руб./кв.м в мес.
3. Был введен один новый объект — БЦ «Мельник» на ул. Проф. Качалова, 7, площадью 17,37 тыс. кв.м. Арендные ставки на объекте начинаются от 1 100 руб./кв.м.
4. Было заявлено о трёх проектах бизнес-центров, наиболее крупный — проект компании «Вектор» на Лахтинском пр., 85. Предполагается строительство трёх четырёхэтажных корпусов общей площадью. 23 тыс. кв.м.

Объём инвестиционных сделок по итогам 2018 года составил $\frac{2}{3}$ от того же показателя в 2017 году. При этом сменилась тенденция: если ранее наименее интересным сегментом для инвесторов был офисный, то в прошлом году офисный рынок, напротив, стал лидером инвестиционного спроса в Санкт-Петербурге.



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 незначителен, объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет ок. 3 660 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 679,9 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 спрос на офисные помещения пока не настолько велик, чтобы вызвать дефицит или значительный рост цен.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составляет 98,1%, для класса В — 95,7%. 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 — 1 660-1 860 руб./кв.м в месяц, для класса В — 1 140-1 340 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 126 800-131 800 руб./кв.м (рост за последние три месяца — около 0,2%), арендных ставок — 880-980 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца — около 0,7%).
6. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,7%-11,0%.

II. Основные тенденции рынка:

1. После серьёзного спада офисный сегмент стабилизировался, однако до полного восстановления ещё далеко.
2. Рынок всё ещё оценивает риски при запуске офисных проектов достаточно высоко, так что проекты на офисном рынке осуществляются 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 2018 год она выросла до 60-65%. 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 текущем году заявлены к вводу 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. Основной спрос на рынке аренды офисных помещений приходится на компании, работающие в сфере IT-технологий и коммуникаций — ок. трети всего объёма сделок. Чаще всего наиболее активный тип арендаторов — «fashion-операторы», на них приходится около 30% занятых площадей, следом идут развлекательный сегмент и магазины товаров для детей.
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 ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2019 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Здание банка "Фининвест" (2,6 тыс. кв.м; класс В+; ул. Нахимова, 15Е)	февраль	И. Антошин	132,8 млн. руб. (ок. 51,1 тыс. руб./кв.м)
Здание под реконструкцию под офисный центр (3,23 тыс. кв.м; Гороховая ул., 47В)	март	торги ФИ, победитель – Б. Головкин	138 млн. руб. (42,74 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде			
7,2 тыс. кв.м в БЦ "Office L27" (14 тыс. кв.м, класс А, Львовская ул., 27)	январь	"Сбербанк"	уровень ставок – 1 400-1 500 руб./кв.м в мес.
1,6 тыс. кв.м в БЦ "Анкор" (6,5 тыс. кв.м, класс В+, Якорная ул., 7А)	январь	ритейлер товаров для дома и офиса	уровень ставок – 850-950 руб./кв.м в мес.

Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
Бизнес-центр "Мельник", ул. Проф. Качалова, 7	ГК "КВС"	17,37 тыс. кв.м (арендная – 11,17 тыс. кв.м), В+, 11 этажей, первый этаж – общепит и торговля, планировка кабинетная и "open space"	от 1 100 руб./кв.м в мес.		март

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
Лахтинский пр., 85	Бизнес-центр	"Вектор"	"Stenbock", 23 тыс. кв.м, В+, 3 четырёхэтажных корпуса, ресторан, паркинг на 232 м/м		4 кв. 2019
"Авиор Тауэр", Стартовая ул., 6	Бизнес-центр	"АВИЕЛЕН А.Г."	18,3 тыс. кв.м, класс А, 10 этажей, сертификат "LEED" часть МФК "Аэропортсити Санкт-Петербург"		2021
Уральская ул., 1	Общественно-деловой центр	"Максидом"	Реконструкция 30 тыс. кв.м исторических корпусов завода им. Калинина, в т.ч. общественно-деловой центр	1,26 млрд. руб.	