



Основные события рынка офисной недвижимости во втором квартале этого года¹:

1. За рассматриваемый период произошли четыре достаточно крупные сделки по продаже в секторе офисной недвижимости, среди них продажа офисного здания на Большой Морской ул., 30, площадью 6,4 тыс. кв.м. Экспертная оценка суммы сделки – 830-860 млн. руб. (130-135 тыс. руб./кв.м).
2. В части аренды самой крупной сделкой стала аренда «Tele2» 4,1 тыс. кв.м в БЦ «Примиум» на Приморском пр., 54 (класс А). Уровень арендных ставок на объекте – 1 500 руб./кв.м в мес.
3. Было введено два объекта, в т.ч. МФК на Наличной ул., 44, офисы в нём занимают 25,5 тыс. кв.м на 5-9 этажах. Арендные ставки на объекте – 500-833 руб./кв.м в мес.
4. Было заявлено о двух проектах бизнес-центров, наиболее крупный – проект «Glorax Development» по строительству делового квартала (в т.ч. пяти бизнес-центров) на намывных территориях Васильевского острова. Инвестиции в проект составят 6 млрд. руб.



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. 3 690 тыс. кв.м (обеспеченность населения – 685,70 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. 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 98,0%, для класса В – 95,5%. 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 – 1 665-1 865 руб./кв.м в месяц, для класса В – 1 150-1 350 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 125-135 тыс./кв.м, арендных ставок – 800-1 100 руб./кв.м в мес.
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. Рынок всё ещё оценивает риски при запуске офисных проектов достаточно высоко, так что проекты на офисном рынке осуществляются преимущественно под конкретного арендатора. Если ещё несколько лет назад доля инвестиций в бизнес-центры для собственных нужд составляла не более четверти всего объёма, то за прошлый год она выросла до 60-65%. Спрос на офисные помещения у предприятий, которым необходим собственный крупный офис, достаточно стабилен.
2. 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.
3. Новое предложение на рынке практически отсутствует, что приводит к росту арендных ставок, особенно на помещения класса А.
4. 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).
5. 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.
6. В настоящий момент на рынке наиболее востребованы небольшие помещения (кабинеты) 10-50 кв.м и помещения свыше 1 000 кв.м, на объекты «средней» площади спрос постепенно падает.
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.

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
988,7 кв.м в многофункциональном здании (4,5 тыс. кв.м; класс В; М. Морская ул., 15)	апрель	"Дальнефтепром"	110 млн. руб. (ок. 111,3 тыс. руб./кв.м)
Здание бывшей чулочной фабрики "Красное знамя", предназначенное под вторую очередь БЦ "Тусар" (9,5 тыс. кв.м; ул. Красного Курсанта, 25В)	апрель	"Аврора"	Торги РАД: 161,9 млн. руб. (ок. 17 тыс. руб./кв.м)
БЦ "Буревестник" (9,5 тыс. кв.м; класс С; Малоохтинский пр., 68)	апрель		Торги РАД: 320 млн. руб. (ок. 33,7 тыс. руб./кв.м)
Офисное здание (6,4 тыс. кв.м; класс А; Б. Морская, 30)	июнь	"Империя"	Экспертная оценка – 830-860 млн. руб. (130-135 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде			
1 095,5 кв.м в БЦ "Лахта-2" (18 тыс. кв.м; класс В+; ул. Оптиков, 4, к. 2)	май	ГК "Скаут"	Уровень арендных ставок – от 800 руб./кв.м в мес.
4,1 тыс. кв.м в БЦ "Примиум" (17 тыс. кв.м; класс А; Приморский пр., 54)	июнь	"Tele2"	Уровень арендных ставок – 1 500 руб./кв.м в мес.
0,74 тыс. кв.м в БЦ "Росстро" (4,3 тыс. кв.м; класс С; ул. Жуковского, 3)	июнь	"Liden & Denz"	Уровень арендных ставок – 1 000-1 100 руб./кв.м в мес.

Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
МФК, Наличная ул., 44	"Дальпитерстрой"	МФК 40 тыс. кв.м, в т.ч. офисные площади – 25,5 тыс. кв.м (5-9 этажи), класс В+, паркинг 120 м/м	500-833 руб./кв.м в мес.		апрель
БЦ "Пифагор", пер. Каховского, 12	"Комплексные строительные технологии"	5,5 тыс. кв.м, арендная – 4,5 тыс. кв.м, 6 этажей, подземный паркинг на 24 м/м			май

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
Деловой квартал, намывные территории Васильевского острова	Бизнес-центры	"Glorax Development"	Пять бизнес-центров (деловой квартал) общей площадью 110 тыс. кв.м на 2,5 га намывной территории . Предполагается получение "зелёного" сертификата. Арендаторы смогут влиять на фасадные решения и планировку рабочих пространств	6 млрд. руб.	
Бизнес-парк "Полюстрово" (квартал между Свердловской наб., Пискаревским пр., ул. Жукова и Феодосийской ул.)	Бизнес-центр	"УК "Теорема"	Новый объект в бизнес-парке, 71 тыс. кв.м, класс А		2021