

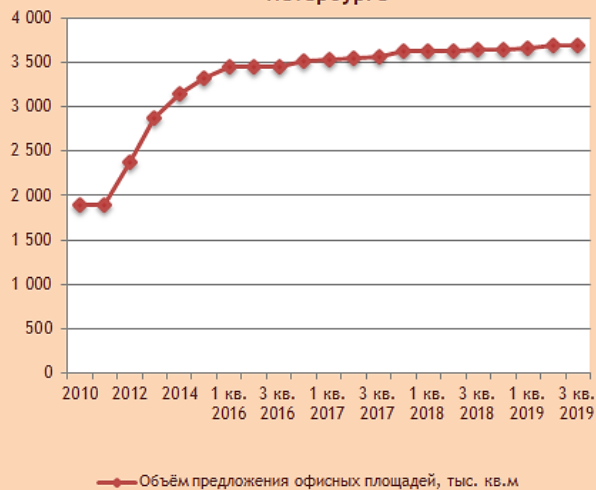
Динамика ввода новых офисных площадей в Санкт-Петербурге



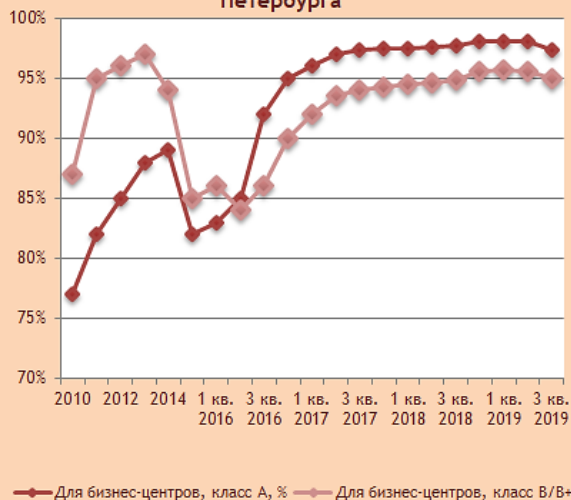
Основные события рынка офисной недвижимости в третьем квартале этого года¹:

1. За рассматриваемый период произошло несколько достаточно крупных сделок по продаже в секторе офисной недвижимости, среди них продажа бизнес-центра в составе ЖК «Серебряные зеркала» площадью 6,07 тыс. кв.м, на Каменноостровском пр., д. 11, корп. 2. Экспертная оценка суммы сделки – 550-600 млн. руб. (90-100 тыс. руб./кв.м).
2. В части аренды самой крупной сделкой стала аренда всех площадей БЦ «Сенатор» на Бол. Морской ул., д. 20 (3,4 тыс. кв.м), структурой ПАО «Газпром». Уровень ставок в аналогичных бизнес-центрах сети – 1000-1500 тыс. руб./кв.м в мес.
3. В этом квартале новых офисных объектов введено не было.
4. Были заявлены три проекта строительства офисных объектов, наиболее крупный – возведение на Парфёновской ул., рядом с ТРК «Варшавский экспресс», бизнес-центра площадью 46 тыс. кв.м с двухуровневым подземным паркингом.

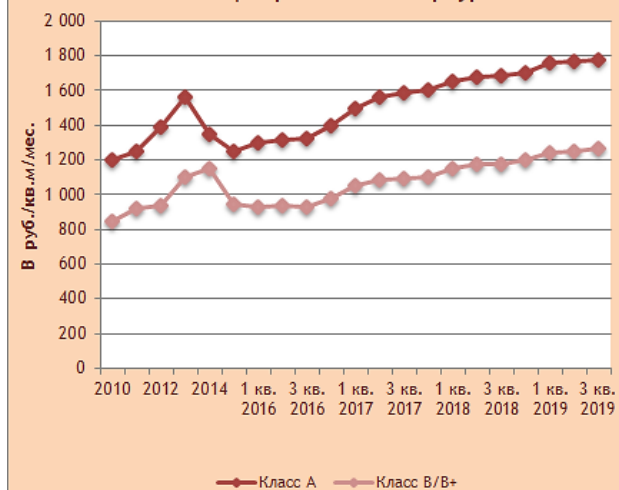
Объём предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге



Заполняемость бизнес-центров Санкт-Петербурга



Динамика изменений арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга



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 в этом квартале отсутствовал, 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 97,0%, для класса В — 95,0%. Стабильная величина вакантных площадей в существующих центрах обеспечивается за счёт отсутствия прироста новых офисных площадей, с одной стороны, и незначительного спроса — с другой.
4. Средний уровень ставок продолжает медленно расти; на конец квартала данный показатель составил для класса А — 1 680-1 880 руб./кв.м в месяц, для класса В — 1 170-1 370 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 126,5-131,5 тыс./кв.м, арендных ставок — 890-990 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. До конца года 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. По-прежнему наибольший спрос на офисные помещения предъявляют IT-компании. Их доля в общем объёме спроса приближается к 50%. Ещё один 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.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2019 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Деловой центр, бывший доходный дом Финдейзена (3,13 тыс. кв.м, 2 5-эт. корпуса; класс С; ул. Розенштейна, 36)	август	Ренат Деушев	99,2 млн. руб. (ок. 31,7 тыс. руб./кв.м)
БЦ в составе ЖК "Серебряные зеркала" (6,07 тыс. кв.м; класс В+; Каменноостровский пр., 11, к. 2)	сентябрь	"БЦ "Стоун"	Экспертная оценка: 550-600 млн. руб. (90-100 тыс. руб./кв.м)
БЦ в составе ЖК "Царская столица" (6,2 тыс. кв.м; класс В; Кременчугская ул., 1-9)	сентябрь	Федеральная таможенная служба	495 млн. руб. (ок. 79,8 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде			
2 тыс. кв.м в БЦ "Серебряные зеркала" (6,1 тыс. кв.м; класс В+; Каменноостровский пр., 11)	июль	IT-компания	Уровень ставок в БЦ: 1000-1200 руб./кв.м в мес.
Все площади БЦ "Сенатор" (3,4 тыс. кв.м; класс В; Б. Морская ул., 20)	сентябрь	"Газпром"	Уровень ставок в БЦ: 1000-1500 руб./кв.м в мес.
2,6 тыс. кв.м в БЦ "Фабрика" (7,41 тыс. кв.м; класс В+; Московский пр., 140)	сентябрь	"Maersk"	Уровень ставок в БЦ: 1300-1700 руб./кв.м в мес.

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
Бизнес-парк "Полюстрово" (Свердловская наб, Пискаревский пр.)	Бизнес-центр	УК "Теорема"	Строительство нового бизнес-центра на территории бизнес-парка; 9,45 тыс. кв.м, 7 этажей, 2-хуровневый паркинг на 178 м/м		3 кв. 2021
рядом с ТРК "Варшавский экспресс" (Парфёновская ул.)	Бизнес-центр	"Адамант"	46 тыс. кв.м, два корпуса – 8 и 10 эт., общий двухуровневый подземный паркинг		
ул. Проф. Попова, 23Д	Бизнес-центр	"Арго"	Реконструкция производственного здания, возможная площадь нового объекта – до 15 тыс. кв.м (7-8 этажей), площадь участка – 20 тыс. кв.м		