

Динамика ввода новых офисных площадей в Санкт-Петербурге



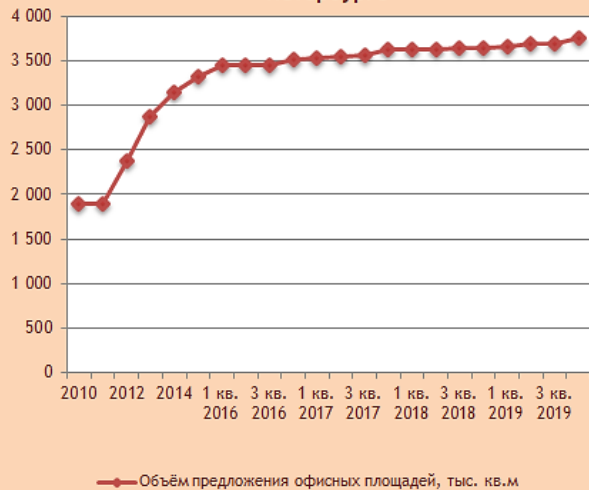
В четвёртом квартале¹ состоялись две относительно крупные сделки по продаже в секторе офисной недвижимости. Одной из них была продажа бизнес-центра «Гусар» на ул. Красного Курсанта, 25Н, площадью 5 тыс. кв.м. Сумма сделки составила 470 млн. руб. (ок. 94 тыс. руб./кв.м).

В части аренды самой крупной сделкой стала аренда 6 тыс. кв.м в БЦ «Сенатор» на ул. Профессора Попова, 37 (общая площадь – 30,4 тыс. кв.м), арендатор – «Japan Tobacco International». Уровень ставок в бизнес-центре – 1800-2200 руб./кв.м в мес.

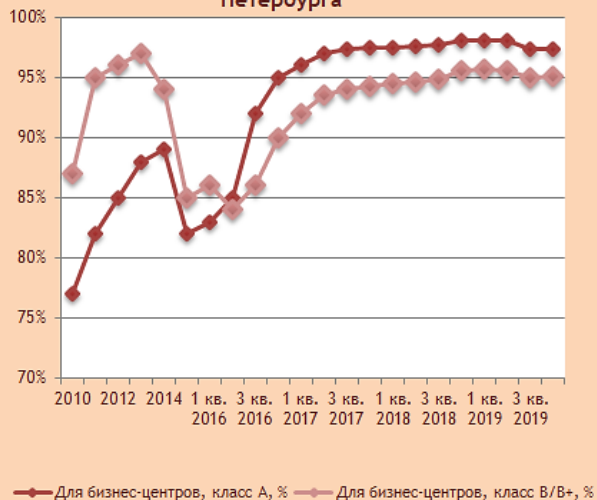
Было введено пять объектов офисного назначения, в т.ч. бизнес-центр «Bronka Space» на Синопской наб., 78 (реконструкция здания прядильной фабрики, общая площадь после реконструкции – 35 тыс. кв.м, класс – В+). Это самый крупный объект в офисном секторе, введённый в эксплуатацию в этом году.

Были заявлены шесть проектов строительства офисных объектов, в том числе 3-я очередь «Технополис Пулково» (Пулковское шос., 40, площадь 3-й очереди – 22 тыс. кв.м, класс – А). По экспертной оценки вложения в проект составят 2-2,5 млрд руб.

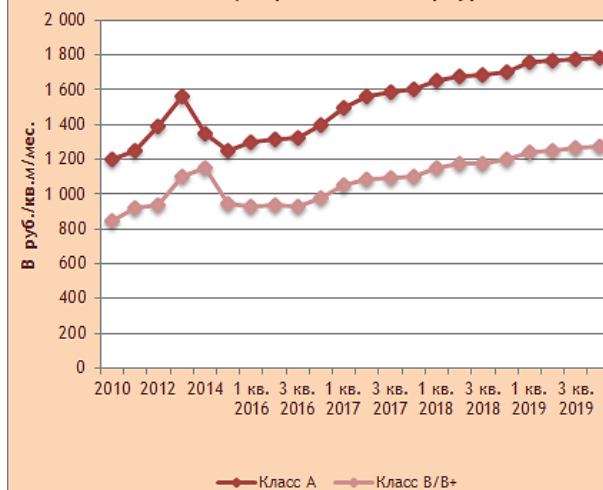
Объём предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге



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 за квартал составил 64 тыс. кв.м, объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец периода составляет ок. 3 756 тыс. кв.м (обеспеченность населения – 697,62 кв.м на 1 тысячу человек).
2. Чистое поглощение до недавнего времени происходило в основном за счёт площадей существующих объектов. Тем не менее, к концу года инвестиционный интерес к рынку офисной недвижимости вырос, кроме того были завершены несколько объектов средней площади, что позволило восполнить возможный дефицит офисных площадей.
3. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А составила 97,3%, для класса В – 95,1%. Стабильная величина вакантных площадей в существующих центрах обеспечивается за счёт небольшого прироста новых офисных площадей, с одной стороны, и относительно незначительной величины спроса – с другой.
4. Средний уровень ставок растёт, но крайне медленно; на конец квартала данный показатель составляет для класса А – 1680-1880 руб./кв.м в месяц, для класса В – 1170-1370 руб./кв.м в месяц.
5. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 126,4-131,4 тыс./кв.м, арендных ставок – 890-990 руб./кв.м в мес.
6. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,7%-11,2%.

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 в нынешнем году она выросла до 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, а снижению доли свободных площадей, при этом быстрее всего заполняются крупные (от 1 000 кв.м) и относительно небольшие (200-300 кв.м) офисные блоки.
4. В то же время, впервые за последние два года число проектов на офисном рынке возросло, что говорит о возвращении интереса инвесторов к этому сектору.
5. По-прежнему наибольший спрос на офисные помещения предъявляют IT-компании. Их доля в общем объёме спроса составляет около трети. Также традиционно велика доля сделок, приходящаяся на структуры «Газпрома». Ещё один активный тип арендаторов – «fashion-операторы, следом идёт развлекательный сегмент, затем магазины товаров для детей.
6. Традиционно 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 ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2019 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
БЦ "Тусар" (5 тыс. кв.м; В+; ул. Красного Курсанта, 25Н)	октябрь	"СТА Контракт"	470 млн руб. (94 тыс. руб./кв.м)
Административное здание гостиничного комплекса "Наука" (605,3 кв.м; Миллионная ул., 27Б)	декабрь	"Мойка 60"	Экспертная оценка: 120-125 млн руб. 200-205 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде			
Полностью БЦ "Коллегия" (17 тыс. кв.м; класс А; наб. р. Мойки, 74)	октябрь	"Газпром нефть"	Экспертная оценка: 1300-1500 руб./кв.м в мес.
0,7 тыс. кв.м в БЦ "Ренессанс Плаза" (36 тыс. кв.м; класс А; ул. Марата, 69-71)	октябрь	"Larian Studios"	Ставки на объекте: от 2250 руб./кв.м в мес.
0,59 тыс. кв.м в БЦ "Чкаловский, 50" (21,16 тыс. кв.м; класс В+; Чкаловский пр., 50)	октябрь	IT-компания (иные данные не опубликованы)	Ставки на объекте: 1000-1400 руб./кв.м в мес.
1,2 тыс. кв.м в БЦ "Невский, 68" (8,5 тыс. кв.м; класс В+; Невский пр., 68)	ноябрь	"Яндекс"	Ставки на объекте: 1500-2500 руб./кв.м в мес.
6 тыс. кв.м в БЦ "Сенатор" (30,4 тыс. кв.м; класс В+; ул. Проф. Попова, 37)	ноябрь	"Japan Tobacco International"	Ставки на объекте: 1800-2200 руб./кв.м в мес.

Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Наименование, местоположение	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"Bronka Space", Синопская наб., 78	"Бронка Групп"	35 тыс. кв.м, класс В+, open space; реконструкция здания бывшей второй прядильной фабрики	1600 руб./кв.м в мес.		октябрь
"Дело", Митрофаньевское шос., 2, к. 9, лит. В	"Тропик"	9 тыс. кв.м, арендная – 7 тыс. кв.м, класс В+, 2-4 этажа, реконструкция служебных корпусов Варшавского вокзала под лофты, охраняемый паркинг 87 м/м, вертолётная площадка	от 1700 руб./кв.м в мес.		октябрь
"Renaissance Fontanka", Введенский кан., 4	"Renaissance Development"	4,7 тыс. кв.м, в т.ч. арендная – 4 тыс. кв.м, класс А, реконструкция двухэтажного исторического здания с надстройкой мансарды и строительством четырёхэтажного корпуса во дворе	Экспертная оценка: 1700-2000 руб./кв.м в мес.		ноябрь
"Линии", 8-я линия В.О., 25	"Практик"	6,5 тыс. кв.м, многофункциональный центр: коворкинг на 250 мест, фудмаркет, зона ретейла, лекторий и т.д.	1500-3000 руб./кв.м в мес.		декабрь
ул. Тельмана, 2, с. 1	"РМ-Эстейт"	9 тыс. кв.м, 9 этажей, класс В			декабрь

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

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
"Technopolis Pulkovo", Пулковское шос., 40	Бизнес-центр	"Технополис "Санкт-Петербург"	3-я очередь, 22 тыс. кв.м, в т.ч. 17 тыс. кв.м – арендная площадь, класс А, нач. работ – 2020 г.	2-2,5 млрд руб. (эксп.оц.)	
"Тринити Плейс - 2", Пионерская ул. / Петергофская ул. (в створе Новоладожской ул.)	Бизнес-центр	"GHP Group"	40 тыс. кв.м, в т.ч. 25 тыс. кв.м – арендопригодная, 9-10 эт. (макс. высота 33 м), подземный паркинг на 200 м/м	Экспертная оценка: ок. 4 млрд руб.	
Приморский пр., между домами 68 и 70	Бизнес-центр	"JetBrains"	32-35 тыс. кв.м, 14 этажей, здание будет возведено между двумя корпусами апарт-отеля "Lotus Tower"	6 млрд руб.	2022
М. Митрофаньевская ул., 4Г	Бизнес-центр	"Ремонтно-механический комбинат"	20,1 тыс. кв.м, 10 этажей, высота 35 м, паркинг на 260 м/м, реновация промышленной территории		
Рщинская ул., 8А	Бизнес-центр	"Проект Р 8"	Бизнес-центр в составе МФЦ; два корпуса 10-11 этажей, двухуровневый подземный паркинг		
ул. Моисеенко, 22	Бизнес-центр	"МС-групп"	Бизнес-центр класса В у "Невской ратуши" на месте недостроя, 14 тыс. кв.м, 7-9 этажей, подземный паркинг	1,4 млрд руб.	