

Динамика ввода новых офисных площадей в Санкт-Петербурге



В начале года рынок офисной недвижимости был наиболее активным из всех сегментов рынка коммерческой недвижимости. Несмотря на проседание в конце квартала – вслед за общим падением рынка в целом, данный сегмент сохранил наибольшую активность на фоне остальных секторов. Так, в первом квартале¹ состоялись четыре относительно крупные сделки по продаже в секторе офисной недвижимости, среди них продажа креативного пространства «Ткачи» на наб. Обводного кан., 60, площадью 12 тыс. кв.м. Сумма сделки по экспертной оценке могла составить ок. 700 млн руб. (ок. 60 тыс. руб./кв.м). Покупателем стал холдинг «Империя» (сеть бизнес-центров «Сенатор»), в дальнейшем объект планируется развивать как очередной бизнес-центр сети, что фактически означает уничтожение одного из старейших креативных пространств в городе.

В части аренды состоялось пять относительно крупных сделок, в том числе аренда 2 тыс. кв.м компанией «ЭР-Телеком Холдинг» («Дом.ру») в бизнес-центре «Луч» на пр. Металлистов, 7. Уровень ставок в бизнес-центре – 950-1100 руб./кв.м в мес.

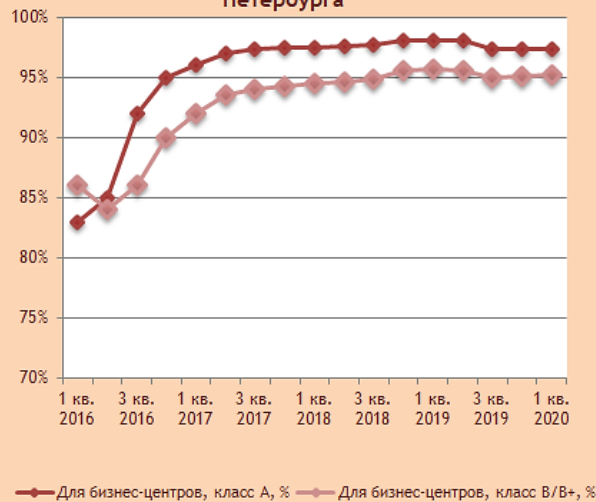
Был введён один объект офисного назначения: бизнес-центр «Обводный 28», класса В, площадью 16,4 тыс. кв.м. Запрашиваемые ставки в бизнес-центре – от 900 руб./кв.м в мес.

Были заявлены пять проектов строительства офисных объектов, в том числе реконструкция исторического корпуса Киновиевского ультрамаринового завода Г. Веге под бизнес-центр и общественное пространство (Октябрьская наб., 38). Ввод объекта предполагался в 2022 году.

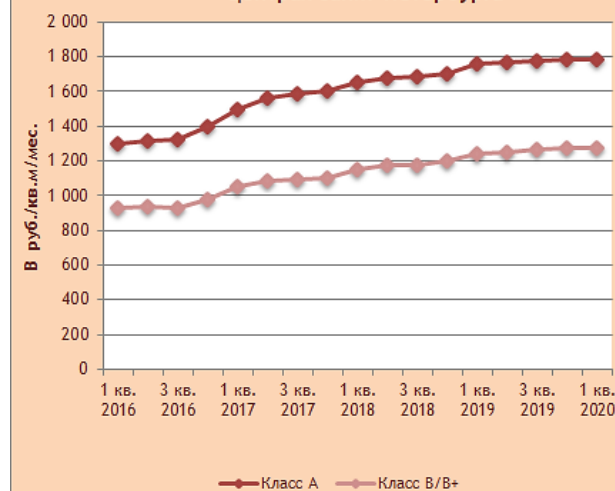
Объём предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге



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 составил 16 тыс. кв.м, объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет ок. 3 772 тыс. кв.м (обеспеченность населения – 699,46 кв.м на одну тысячу человек).
2. Чистое поглощение до недавнего времени происходило в основном за счёт площадей существующих объектов; несмотря на то, что ввод новых офисных объектов возобновился, в целом поглощение по-прежнему превышает прирост офисных площадей.
3. Среднегодовая величина заповняемости для бизнес-центров класса А составляет 97,3%, для класса В – 95,2%. Поскольку число и масштаб новых объектов невелики, величина свободных площадей будет продолжать медленно снижаться.
4. Средний уровень ставок растёт, но крайне медленно; на конец квартала данный показатель замер и составляет 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 126,4-131,4 тыс./кв.м, арендных ставок – 900-1 000 руб./кв.м в мес.
6. Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,7%-11,2%.

II. Основные тенденции рынка:

1. Предположительно, офисный рынок пострадает меньше остальных сегментов (за исключением рынка складкой и логистической недвижимости), особенно на фоне резкого падения рынка недвижимости для гостиничных услуг и торговой недвижимости, вызванного как снижением курса рубля и цен на нефть, так и карантинными мерами, принимаемыми в связи с пандемией COVID-19. Поскольку несколько последних лет офисная недвижимость переживала сначала стагнацию и падение интереса инвесторов, а потом медленное восстановление, которое только-только началось к концу прошлого года, то, по сути, данному сектору оказалось почти некуда падать.
2. Эксперты сходятся в том, что к настоящему времени спрос на рынке офисной недвижимости так и не был удовлетворён, поэтому в дальнейшем стоит предполагать пусть и замедление деловой активности, но в то же время сохранение спроса на офисные объекты.
3. Поскольку происходила медленная активизация инвестиционного интереса на данном секторе рынка, в начале года было заявлено достаточно много проектов по строительству офисных объектов. Однако в текущих условиях, как минимум, сроки и, как максимум, реализация строительства в рамках данных проектов оказываются под вопросом.
4. Наиболее активными арендаторами на рынке остаются компании нефтегазового сектора (более трети сделок на рынке приходится на них) и сектора информационных технологий.
5. В настоящее время сохраняется 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.
6. Традиционно на рынке наиболее востребованы небольшие помещения (кабинеты) 10-50 кв.м и помещения свыше 1 000 кв.м.

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Офисное здание (3,6 тыс. кв.м; ул. Чапыгина, 5А)	январь	"Стройпрофит"	Экспертная оценка: 215-235 млн руб. (60-65 тыс. руб./кв.м)
5 жилых зданий под реконструкцию под бизнес-центр (20,4 тыс. кв.м; Лесной пр., 64Б, 64В, Кантемировская ул., 15, 17)	февраль	"Орими"	1,2 млрд руб. (ок. 59 тыс. руб./кв.м)
Бизнес-центр (2,12 тыс. кв.м; В; 7-я линия В.О., 62А, к. 2)	февраль	"Нева+6"	172,3 млн руб. (ок. 82,22 тыс. руб./кв.м)
Пространство "Ткачи" (12 тыс. кв.м; Обводный кан., 60), планируется организация бизнес-центра	март	"Империя"	Экспертная оценка: 700-720 млн руб. (58-60 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде			
0,89 тыс. кв.м в БЦ "Офис 127" (14 тыс. кв.м; класс А; Львовская ул., 27)	январь	"Солофарм" ("Тротекс")	Ставки на объекте: 1400-1500 руб./кв.м в мес.
1,6 тыс. кв.м в БЦ "Красуцкого, 4" (4,84 тыс. кв.м; класс В; ул. Красуцкого, 4)	январь	"Гипросвязь"	Экспертная оценка: 700-800 руб./кв.м в мес.
1 тыс. кв.м в БЦ "Линкор" (26,3 тыс. кв.м; класс А; Петроградская наб., 36А)	февраль	"Работа.ру"	Ставки на объекте: 1800-1900 руб./кв.м в мес.
1,02 тыс. кв.м в БЦ "Ковенский 5" (10 тыс. кв.м; класс А; Ковенский пер., 5)	февраль	"BeKitzur"	Ставки на объекте: от 1550 руб./кв.м в мес.
2 тыс. кв.м в БЦ "Луч" (19,15 тыс. кв.м; класс В+; пр. Металлистов, 7)	март	"ЭР-Телеком Холдинг"	Ставки на объекте: 950-1100 руб./кв.м в мес.

Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Наименование, местоположение	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"Обводный 28", наб. Обводного кан., 28	"Торгтранс-Сервис"	16,4 тыс. кв.м, класс В, наземный паркинг на 220 м/м	от 900 руб./кв.м в мес.		февраль

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2020 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Объём затрат	Дата ввода
пер. Кондратьевского пр. и ул. Жукова	Бизнес-центр	"Управляющий центр "Авангард"	Участок 1 га, проект: 8 этажей, высота 33 м		
Московский пр., 83Н	Бизнес-центр	"Аквилон Инвест"	Бизнес-центра класса А, 10,7 кв.м на участке 0,26 га		
Полюстровский пр., 76А	Бизнес-центр	"Первая мебельная фабрика"	9-этажный бизнес-центр, 19,2 тыс. кв.м, на участке 2 га	1,5 млрд руб.	
Октябрьская наб., 38	Общественное пространство, бизнес-центр	"Setl Group"	Реконструкция исторического корпуса Киновиевского ультрамаринового завода Г. Веге под бизнес-центр и общественное пространство, магазины и фитнес-центр с бассейном		2022
Пулковское шос., 32	Бизнес-центр	"Пулково 32"	Бизнес-центр рядом с "Пулково Стар", 14 этажей, пристроенный паркинг		