

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2020 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И МФК



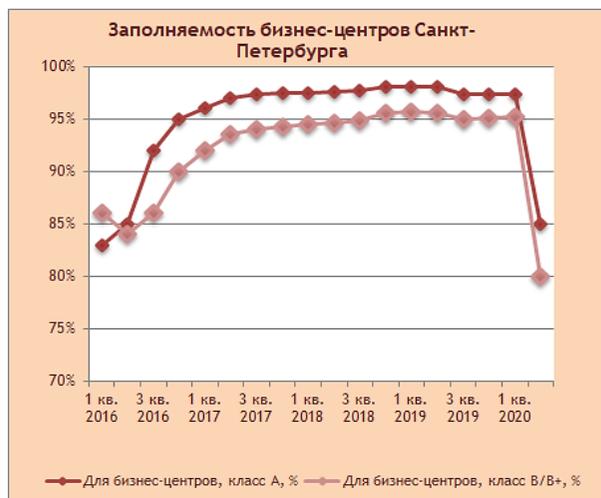
Прирост офисных площадей по итогам квартала составил 23 тыс. кв.м.

Объем предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала - ок. 3 795 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 703,06 кв.м на 1 тысячу человек).

Чистое поглощение невелико в связи со снизившимся спросом.

По мнению управляющих партнёров группы компаний «IB Group» снижение арендного потока от бизнес-центров к концу квартала составило до 40%

Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,0%-11,0%.

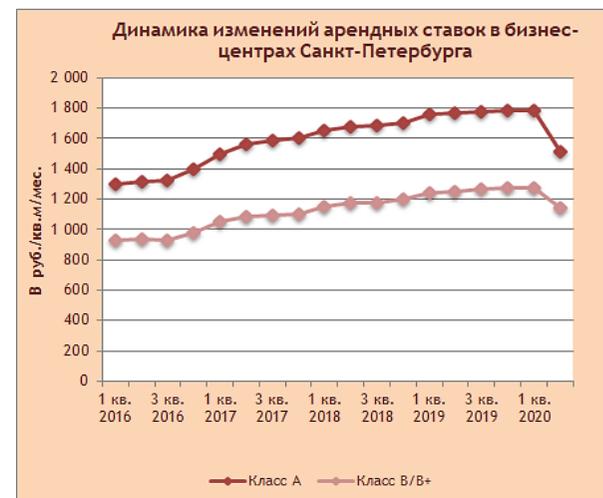


Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А упала в среднем до 85%, для класса В — до 80%. По данным управляющих партнёров компаний «IB Group» резкое снижение заполняемости пришлось на май-июнь, тогда как в апреле многие арендаторы бизнес-центров ещё рассчитывали на быстрое снятие ограничений, принятых в связи с пандемией.

Наиболее активными арендаторами на рынке остаются компании нефтегазового сектора (более трети сделок приходится на них) и сектора информационных технологий.

После введения режима изоляции на офисном рынке спрос временно упал до нуля, были приостановлены все переговоры и текущие проекты. Однако к концу квартала началось медленное восстановление спроса. Стабилизация ситуации экспертами ожидается к концу третьего квартала.

На фоне изменения экономической ситуации вырос спрос на места в коворкингах, благодаря более низким ставкам и готовой инфраструктуре на таких объектах. Операторы коворкингов полагают, что в итоге текущая ситуация сыграет им на руку, а пик спроса придётся на конец 2020 г.



Средний уровень ставок для бизнес-центров также снижается. На конец квартала в среднем по рынку ставки составляют 1 400-1 600 руб./кв.м в мес. для класса А и 1 050-1 250 руб. за кв.м для класса В и В+.

Операторы бизнес-центров, чтобы удержать арендаторов, предпринимают ряд мер. Например, скидки по арендной плате, отсрочки, арендные каникулы и т.п. В данный момент такая политика приносит плоды, но в целом прогноз экспертов рынка неблагоприятный: далее стоит ожидать как падение заполняемости, так и снижение среднего уровня арендных ставок.

Рынок продажи встроенных помещений реагирует на изменение условий рынка значительно медленнее рынка аренды. Движение на рынке продажи замерло, но при этом совершаются сделки в целях сохранения имеющихся свободных денежных средств.

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 116,1-121,1 тыс./кв.м, арендных ставок — 750-850 руб./кв.м в мес.

В начале года рынок офисной недвижимости был наиболее активным из всех сегментов рынка коммерческой недвижимости. На фоне общего падения в связи с негативными экономическими тенденциями, вызванными, в первую очередь, но не только, пандемией COVID-19, рынок офисной недвижимости сохранил некоторую активность. Так например, во втором квартале состоялось пять относительно крупных сделок по аренде офисной недвижимости; самая крупная из них – аренда 7 тыс. кв.м «Объединённой судостроительной компанией» в БЦ «Сенатор» (класс А) на 17-й линии В.О., 22. Также: «Почта России» арендовала 1,8 тыс. кв.м в коворкинге «Avenue-Page» на Аптекарской наб., 18.

Крупных сделок по продаже офисной недвижимости не было.

В апреле были введены два объекта офисного назначения, в том числе третья очередь комплекса «Премьер Лига» на Лиговском пр., 266М, площадью 18 тыс. кв.м (арендная площадь – 15,5 тыс. кв.м).

В мае-июне появилась информация о пяти проектах офисных или многофункциональных объектов, например, проект реконструкции фабрики им. Бебеля под бизнес-центр с достройкой шестого-седьмого этажей (площадь после реконструкции – 17,9 тыс. кв.м). Также: проект создания общественного пространства на территории Никольских рядов (Садовая ул., 62), при этом на первом этапе, к концу 2020 г., планируется открыть кофе и досуговую зону со сценой во дворе комплекса (ок. 7 тыс. кв.м), на втором – реконцепция облика двора и территории комплекса.

Был заявлен проект коворкинга в составе лофт-квартала «Docklands» на наб. Макарова, 60, в коворкинге предполагается 100 рабочих мест на территории апартаментов.

Поскольку до кризиса 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, само осуществление строительства в рамках данных проектов оказываются под вопросом.

Среди арендаторов бизнес-центров в наибольшей степени пострадали туристические компании, операторы общественного питания, образовательная деятельность, что привело к резкому снижению арендного потока. Тем не менее, по данным управляющих партнёров группы компаний «IB Group», многие предприятия надеются на выход из кризиса и восстановление доходов и продолжают оплачивать арендованные помещения.

Несмотря на текущее падение рынка, эксперты продолжают отмечать тенденции российского рынка, следующего в этом за общемировым. Среди тенденций чаще всего называют: гибкий подход к размещению, готовность к реорганизации и оптимизации рабочего пространства; повышенные требования к безопасности сотрудников, к экологичности функционирования здания, к качеству отдыха и энергосбережению.

Также ожидается увеличение числа сделок «build-to-suit» в посткризисный период, быстрое формирование офисных кластеров на периферии города и развитие сегмента коворкингов.

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по аренде			
2 тыс. кв.м в БЦ "Темпо" (Невский пр., 104; класс В; 80 тыс. кв.м)	апрель	"Лаборатория облачных исследований"	Уровень ставок на объекте: 1700-1900 руб./кв.м в мес.
1 тыс. кв.м в БЦ "Сова" (ул. М. Тухачевского, 22; класс В+; 12,3 тыс. кв.м)	апрель	IT-оператор	Уровень ставок на объекте: 1000-1200 руб./кв.м в мес.
3 этажа (примерно 1,8 тыс. кв.м) в коворкинге "Avenue-Page" (Аптекарская наб., 18; 5 тыс. кв.м)	апрель	"Почта России"	25 тыс. руб./раб.м. в мес., 1,4 млн. мес. за этаж
7 тыс. кв.м в БЦ "Сенатор" (17-я линия В.О., 22В; класс А; 10,2 тыс. кв.м)	май	"Объединённая судостроительная компания"	Уровень ставок на объекте: 1500-1700 руб./кв.м в мес.
1,75 тыс. кв.м в БЦ "Косая Линия 16" (Косая линия, 16, к. 2; класс В; 6,64 тыс. кв.м)	июнь	"ТГК-Сервис"	Уровень ставок на объекте: 900-1000 руб./кв.м в мес.

Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Наименование, местоположение	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"Avenue-Page", Аптекарская наб., 18	"Бестъ"	Коворкинг, 5 тыс. кв.м, 8 этажей, лаунж, кафе, конференц-зал на 40 мест, переговорные, на каждом этаже – 71 рабочее место и панорманный open space	от 25 тыс. руб. за рабочее место	На момент открытия загрузка – 10%	апрель
"Премьер Лига", Лиговский пр., 266М	"Машстройконструкция"	Третья очередь, 18 тыс. кв.м, в т.ч. арендная – 15,5 тыс. кв.м, класс В+, 12 этажей, многоярусный паркинг	1250 руб./кв.м в мес.		апрель

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
угол пр. Энгельса и Северного пр.	Бизнес-центр	"Траст"	28 тыс. кв.м, 13 этажей (56 м), на участке 0,4 га, на первом этаже бизнес-центра предполагается размещение торговой зоны	май	
ул. Моисеенко, 22, лит. 3	Бизнес-центр	"Кожгалантерейное предприятие "Бебеля"	Реконструкция пятиэтажного здания фабрики им. Бебеля под бизнес-центр с достройкой двух этажей и увеличением общей площади до 17,9 тыс. кв.м	май	
ул. Красного Курсанта, 25, лит. Е	Бизнес-центр		Лофт на территории бывшей Чулочной-вязальной фабрики им. А.С. Керстена (фабрика "Красное знамя"), класс А, 6 этажей, 7,94 тыс. кв.м, крытый паркинг на 150 м/м, планировка – кабинетная и open space, ставки 1500-1700 руб./кв.м	июнь	октябрь 2020
Садовая ул., 62	Общественное пространство	"Ales Capital" и "Miles&Yards"	Общественное пространство на территории Никольских рядов: первый этап – кафе и досуговая зона со сценой во дворе площадью 7 тыс. кв.м; второй этап – реконцепция облика самого двора и территории вокруг здания	июнь	1 этап – к. 2020
"Page" ("Docklands"), В.О., наб. Макарова, 60	Коворкинг	"Docklands Dev."	Коворкинг 700 кв.м на 100 мест на территории апарт-отеля в составе второй очереди лофт-квартала "Docklands"	июнь	3 кв. 2020