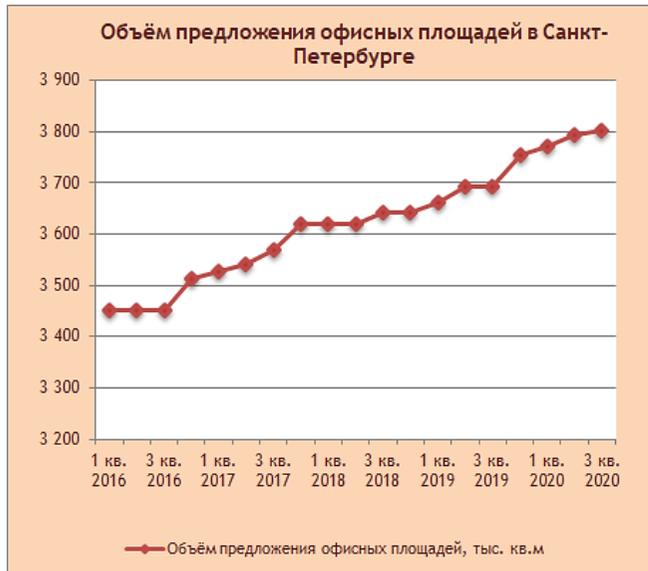


РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2020 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И МФК



Прирост офисных площадей по итогам квартала составил 7 тыс. кв.м.

Объем предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет около 3 802 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 704,36 кв.м на 1 тысячу человек).

Чистое поглощение постепенно растёт, что при низком вводе новых площадей в будущем приведёт к росту заполняемости на действующих объектах. По прогнозам по итогам года поглощение составит около 100 тыс. кв.м.

Продолжает увеличиваться объем предложения в коворкингах, с начала года он вырос почти на 40%.

Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 8,0%-9,0%.

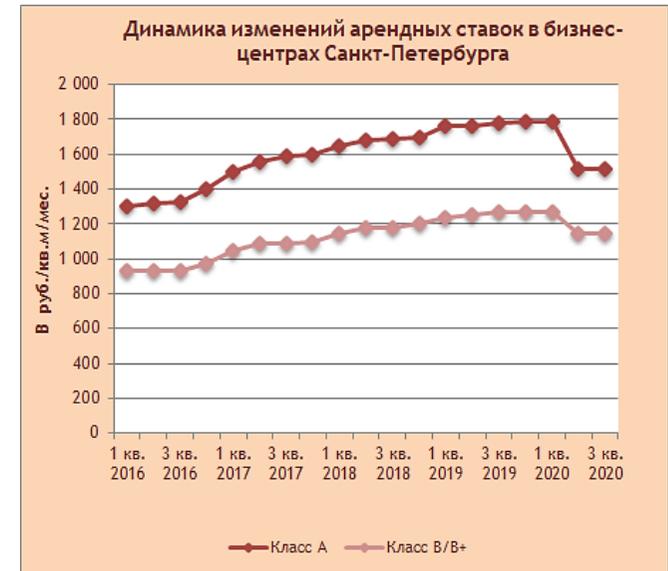


Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А упала до 82%, для класса В падение остановилось, заполняемость держится на уровне 80,0%.

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

Несмотря на нестабильную ситуацию на рынке, объем сделок с офисными площадями не упал: крупные компании продолжают переговорные процессы, а небольшие начали искать более выгодные арендные условия. Средний размер сделки на рынке — 400 кв.м.

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 придется на конец 2020 г.



Средний уровень ставок для бизнес-центров перестал снижаться. На конец квартала в среднем по рынку ставки составляют 1 415-1 615 руб./кв.м в мес. для класса А и 1 045-1 245 руб. за кв.м для класса В и В+. Усилия арендаторов в настоящее время сосредоточены на пересмотрах действующих договоров.

Увеличиваются ставки на рабочие места в коворкингах - с начала года рост составил 12%. При этом разброс цен велик: от 4,5 до 30 тыс. руб. за место в месяц в зависимости от уровня предоставляемых услуг.

Рынок продажи встроенных помещений реагирует на изменение условий рынка медленнее рынка аренды. Фактически, какое-либо движение на рынке продажи началось только в конце лета. Причём цены сразу же упали до нового равновесного уровня.

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 107,8-112,8 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 710-810 руб./кв.м в мес.

В начале года рынок офисной недвижимости был наиболее активным из всех сегментов рынка коммерческой недвижимости. На фоне общего падения рынка недвижимости в связи с негативными экономическими тенденциями, вызванными, в первую очередь, пандемией COVID-19, рынок офисной недвижимости сохранил некоторую активность. После снятия основных ограничений начала появляться информация о новых проектах офисных объектов, причём по активности инвесторов данный сектор уже приблизился к «доковидному» уровню.

Что касается крупных сделок с офисной недвижимостью, то в июле-августе состоялись три относительно крупные сделки по аренде офисной недвижимости; самая крупная из них — аренда 1,5 тыс. кв.м компанией «АИРТ» в БЦ «Обводный 28» (класс В+) на наб. Обводного кан., 28.

Больших сделок по продаже офисной недвижимости не было.

В июле был введён один небольшой объект офисного назначения: общественное пространство «Никольские ряды» на Садовой ул., 62.

В июле-сентябре появилась информация о восьми проектах офисных или многофункциональных объектов; например: проект реконструкции зданий Главпочтамта, Дворца культуры работников связи, дома-усадьбы Ломоносова и окружающих территорий под новое общественное пространство, включая офисный центр, арт-галерею, музей, концертный зал, центр современного искусства, с сохранением почтовых функций. Реконструкция будет проведена силами «Почты России», сведения о возможных строках и вложениях пока отсутствуют. Объявлено о продолжении реконструкции «Новой Голландии», конкретнее — двух корпусов Лесного склада (№№ 12, 12а) под общественно-деловой МФК с выставочными площадями, включающий культурное пространство "Гараж" с библиотекой, лекторий, торгово-выставочные площади, офисные помещения, ресторан, конференц-зал и др.

Был заявлен проект строительства бизнес-центра на углу Богатырского пр. и пр. Испытателей: 91 тыс. кв.м (10-12 этажей) на участке 1,5 га, максимальная высота — 82 м; по проекту офисные помещения — 43,1 тыс. кв.м, а также: торговые помещения на 1 этаже (5 тыс. кв.м), подземный и наземный многоуровневый механизированный паркинги, спортивно-оздоровительный комплекс.

Несмотря на текущее падение рынка, эксперты продолжают отмечать положительные тенденции российского рынка, следующего 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.

По прогнозам экспертов 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			
1,3 тыс. кв.м в БЦ "Премьер Лига, III очередь" (Лиговский пр., 266; класс В+; 18 тыс. кв.м)	июль	"Этажи"	Ставки на объекте: от 1350 руб./кв.м в мес.
1,5 тыс. кв.м в БЦ "Обводный 28" (наб. Обводного кан., 28; класс В+; 15 тыс. кв.м)	август	"АИРТ"	Ставки на объекте: 900 руб./кв.м в мес.
1,0 тыс. кв.м в БЦ "Атрио" (Петроградская наб., 22; класс А; 11,5 тыс. кв.м)	август	ВНИЦТТ	Ставки на объекте: 1500-1900 руб./кв.м в мес.

Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Наименование, местоположение	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
Никольские ряды, Садовая ул., 62	"Севкабель Порт"	Общественное пространство, 7 тыс. кв.м, в т.ч. кафе и площадка для досуговых мероприятий			июль

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
Заозёрная ул., 1, лит. В	Бизнес-центр		Строительство бизнес-центра 10 тыс. кв.м со сносом построек (3 здания ок. 2,6 тыс. кв.м)	июль	
"Почтовый квартал", территория между Исаакиевским собором и Новой Голландией	Общественное пространство	"Почта России"	Реконструкция зданий Главпочтамта, Дворца культуры работников связи, дома-усадьбы Ломоносова и окружающих территорий под новое общественное пространство, включая офисный центр, арт-галерею, музей, концертный зал, центр современного искусства, с сохранением почтовых функций	июль	
Мурино, Привокзальная пл.	МФК	"ТРК "Мурино"	Проект МФК в составе: 9,5 тыс. офисных площадей, 2,7 тыс. площадей под общественное питание, 2,5 тыс. кв.м под спортцентр.	июль	к. 2022
Новая Голландия	Общественное пространство	"АксиомА"	Реставрация двух корпусов Лесного склада (№12-12а) под общественно-деловой МФК с выставочными площадями, в т.ч.: культурное пространство "Гараж" с библиотекой, лекторий, торгово-выставочные площади, офисные помещения, ресторан, конференц-зал и т.д.	июль	2025
угол Богатырского пр. и пр. Испытателей	Бизнес-центр	"Мегалит – Охта Групп"	Бизнес-центр 91 тыс. кв.м (10-12 этажей) на участке 1,5 га, максимальная высота – 82 м; по проекту офисные помещения – 43,1 тыс. кв.м, а также: торговые помещения на 1 этаже (5 тыс. кв.м), подземный и наземный многоуровневый механизированный паркинги, спортивно-оздоровительный	август	
квартал территории фабрики "Скорход" (Заставская ул., Цветочная ул., Ломаная ул., ул. Коли Томчака)	Общественное пространство	"Охта Групп"	Общественное пространство ок. 50 тыс. кв.м на территории в 3,3 га, реновация без сноса существующих строений, функциональное наполнение: офисы, ритейл, креативное пространство, апартаменты, предполагаемые инвестиции – 3,6 млрд руб.	август	с 2021
Кондратьевский пр., 17, к. 2	Бизнес-центр	"УЦ "Авангард"	Бизнес-центр 11,12 тыс. кв.м, 8 этажей, подземный паркинг, участок 1 га	сентябрь	до сент. 2023
"Практик Охта", Малоохтинский пр., 68	Коворкинг	"Практик"	Модернизация офисного комплекса "Буревестник" под бизнес-центра В+, 8,37 тыс. кв.м, в т.ч. коворкинг в отдельной пристройке (ранее – актовый зал) на 3,3 тыс. кв.м и 668 рабочих мест	сентябрь	дек. 2020