



В прошедшем квартале новых офисных объектов введено не было.

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

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

Продолжает увеличиваться объём предложения в коворкингах, с начала года он вырос почти на 40%. Более половины предложений приходятся на небольшие коворкинги (менее 500 кв.м).

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

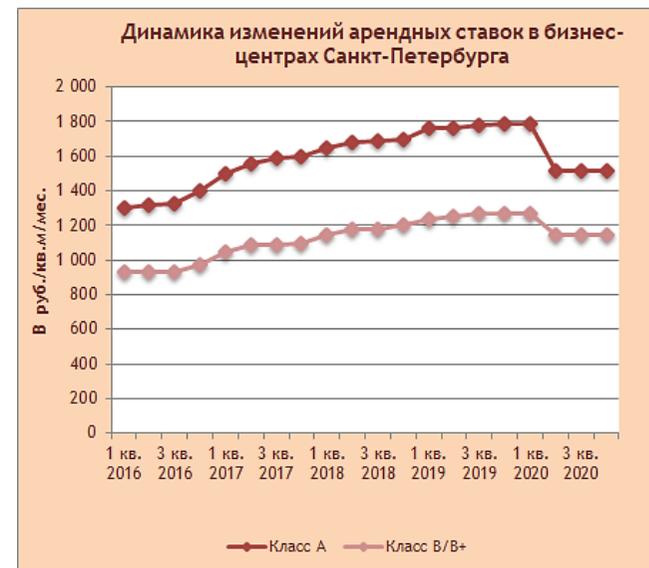


Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец года составляет до 85%, для класса В — 82%.

Наиболее активными арендаторами на рынке остаются компании нефтегазового сектора (чуть меньше трети сделок приходится на них) и сектора информационных технологий (также около трети сделок).

Несмотря на нестабильную ситуацию на рынке, объём сделок с офисными площадями не упал: крупные компании продолжают переговорные процессы, а небольшие начали искать более выгодные арендные условия. Средняя площадь сделки — ок. 500 кв.м, наиболее востребованы Центральный и Московский районы.

На фоне изменения экономической ситуации вырос спрос на места в коворкингах, благодаря более низким ставкам и готовой инфраструктуре на таких объектах. Эксперты предполагают, что в 2021-2022 гг. стоит ожидать бум открытия коворкингов и гибких офисных пространств.



Средний уровень ставок для бизнес-центров перестал снижаться. На конец квартала по рынку ставки составляют 1 420-1 620 руб./кв.м в мес. для класса А и 1 050-1 250 руб. за кв.м для класса В и В+. Усилия арендаторов в настоящее время сосредоточены на пересмотрах действующих договоров, однако многие управляющие не готовы снижать ставки.

Начали расти ставки на рабочие места в коворкингах, с начала года рост составил ок. 10%. 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 скользнули вниз к новому равновесному уровню. К концу году это снижение почти прекратилось.

Уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 106,7-111,7 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 720-820 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, но не только, 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 к концу лета приближался к «доковидному» уровню, однако осенью показатели снова снизились, хоть и не так сильно, как во втором квартале.

Что касается крупных сделок с офисной недвижимостью, то в четвёртом квартале состоялось рекордное число относительно крупных сделок по продаже офисной недвижимости за этот год: девять сделок. Самая значительная – продажа БЦ «Сампсониевский» на Б. Сампсониевском пр., д. 32 (класс В, 41,6 тыс. кв.м) за 1,04 млрд. руб. (ок. 25 тыс. руб./кв.м).

Состоялись три относительно крупные сделки по аренде офисной недвижимости. В том числе аренда 3 тыс. кв.м в БЦ «Leader Tower» (класс А, 49 тыс. кв.м) на пл. Конституции, д. 3, корп. 2. Ставки на объекте от 1 000 до 1 900 руб./кв.м в мес.

Новых офисных объектов введено не было.

В октябре и декабре появилась информация о четырёх проектах офисных или многофункциональных объектов. Например, МФК на углу Богатырского пр. и пр. Испытателей, где на участке в 15 тыс. кв.м предполагается строительство здания площадью 120 тыс. кв.м, в том числе 50 тыс. кв.м запланировано под бизнес-центр. Проект отличается необычным архитектурным решением в стиле супрематизма.

Также представлен проект реконструкции здания телецентра на ул. Чапыгина, д. 6. Проект предполагает организацию многофункционального крытого пространства, в том числе офисов и коворкинга. Предполагаемый размер инвестиций – 250 млн. евро.

Несмотря на текущее падение рынка, эксперты продолжают отмечать ряд тенденций 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. Арендаторы всё больше заинтересованы в гибких пространствах, позволяющих трансформировать занимаемые площади. Инвесторы рассматривают проекты по открытию коворкингов в периферийных районах города; например, таким объектом должен стать коворкинг 500 кв.м в квартале «Янила» (в пгт. Янино) в 2022 г.

Восстановление рынка офисной недвижимости ожидается не ранее 2022 г.

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



Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
БЦ "Монблан" (Б. Сампсониевский, 4-6; класс А; 8,9 тыс. кв.м)	октябрь	"Норд Вуд"	Аукцион РАД: 593,4 млн руб. (ок. 66,7 тыс. руб./кв.м)
БЦ "Грейс" (Б. Сампсониевский, 42; класс В; 1,58 тыс. кв.м)	ноябрь	частный инвестор	Экспертная оценка: 125-135 млн руб. (ок. 80-85 тыс. руб./кв.м)
Здание офисного назначения (ул. Марата, 92; класс В; 2,56 тыс. кв.м)	ноябрь	девелопер	Экспертная оценка: 200-230 млн руб. (ок. 80-90 тыс. руб./кв.м)
Помещение офисного назначения в памятнике регионального значения "Дом Г.И. Гансена" (М. Конюшенная ул., 16/26; класс А, 5,2 тыс. кв.м)	ноябрь	"Первый" (А. Ракшин)	800 млн руб. (153,8 тыс. руб./кв.м)
БЦ "Сампсониевский" (Б. Сампсониевский пр., 32; класс В; 41,6 тыс. кв.м)	ноябрь	"Статус"	1,04 млрд руб. (25 тыс. руб./кв.м)
2,5 тыс. кв.м в офисном здании (особняк Серебряковой, наб. Кутузова, 22 / Гагаринская ул., 2; класс В; 3,2 тыс. кв.м)	ноябрь	"Европейский университет в Санкт-Петербурге"	Аукцион РАД: 250 млн руб. (100 тыс. руб./кв.м)
Комплекс зданий фабрики "Светоч" (Б. Пушкарская ул., 10; 15 тыс. кв.м) под ОДЗ	декабрь	"Тим Кэпитал"	Экспертная оценка: 600-675 млн руб. (40-45 тыс. руб./кв.м)
Бизнес-центр (Галерная ул., 20; класс С; 11,6 тыс. кв.м) с возможной реконструкцией под апартаменты	декабрь	"Еврострой"	Экспертная оценка: 1 млрд руб. (ок. 86 тыс. руб./кв.м)
Здание (Конюшенная пл., 2; 7,5 тыс. кв.м, участок – 3,37 тыс. кв.м); объект культурного наследия в разрушенном состоянии	декабрь	"Ланселот"	Аукцион: 1,15 млрд руб. (153,3 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде			
3 тыс. кв.м в БЦ "Leader Tower" (пл. Конституции, 3, к. 2; класс А; 49 тыс. кв.м)	октябрь	"НИПИГАЗ"	Ставки на объекте: 1000-1900 руб./кв.м в мес.
0,8 тыс. кв.м в БЦ "Механопр" (22-я линия В.О., 3, к. 10; класс В; 30 тыс. кв.м)	декабрь	"Hosser Telecom Solutions"	Ставки на объекте: от 1200 руб./кв.м в мес.
0,52 тыс. кв.м в БЦ "Премьер Лига" (Лиговский пр., 226, с. 1, класс В; 18 тыс. кв.м)	декабрь	"Югория"	Ставки на объекте: 1350-1500 руб./кв.м в мес.

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

Заявленные проекты на рынке офисной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
Мурино, ст. м. "Десяткино"	Деловой центр	"ТРК "Мурино"	22 тыс. кв.м., 10 этажей, офисные, торговые площади, ресторан, спортивный центр; объём инвестиций – ок. 1 млрд руб.	октябрь	к. 2022
угол Богатырского пр. и пр. Испытателей	МФК	"Мегалит – Охта Групп"	22 этажа, 120 тыс. кв.м, из них: 45 тыс. кв.м многоуровневый (2-7 эт.) паркинг (1279 м/м), 50 тыс. кв.м – бизнес-центр, также предусмотрены торговля (5 тыс. кв.м), фитнес-центр (1,5 тыс. кв.м) и др. инфраструктура. Проект разработан в стиле супрематизма	октябрь	
реконструкция здания телецентра, ул. Чалыгина, 6	МФК	"Телерадиокомпания "Петербург"	Реконструкция под многофункциональное крытое пространство, 7 этажей: телецентр, офисы, коворкинг, рестораны, картинная галерея, прогулочная и вертолётная площадки и др., паркинг на 625 м/м, предполагаемые инвестиции – 250 млн евро	декабрь	
Поклонная гора	Бизнес-центр	ГК "С.Э.Р."	Офисное здание, 13 этажей, замена проекта офисной башни "Ingria Tower" высотой 165 м	декабрь	