

В прошедшем квартале новых офисных объектов введено не было.

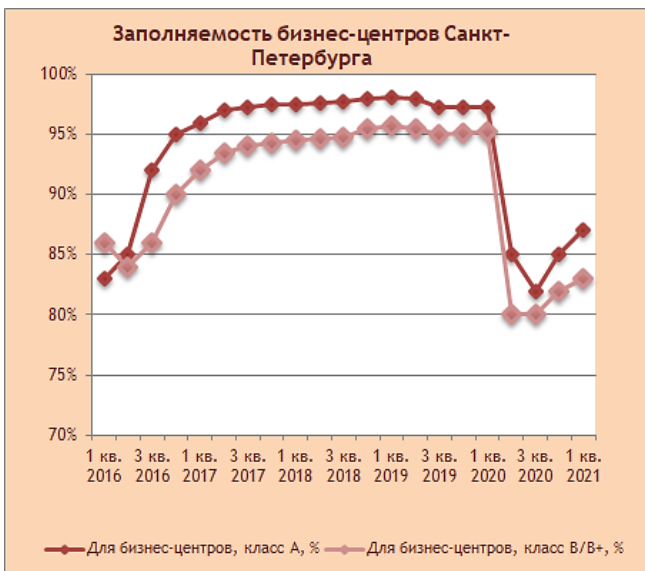
Эксперты прогнозируют вывод на рынок до 500 тыс. кв. м. новых площадей в 2021 году. Однако по итогам первого квартала эта цифра представляется нереалистичной. Тем не менее, число проектов в офисном секторе заметно выросло.

Объем предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала по-прежнему составляет ок. 3 802 тыс. кв. м (обеспеченность населения – 706,15 кв. м на 1 тысячу человек).

Чистое поглощение всё ещё растёт, что при низком вводе новых площадей в будущем приведёт к росту заполняемости на существующих объектах.

Продолжает увеличиваться объем предложения в коворкингах, многие сетевые операторы переключили своё внимание на этот формат. Более половины предложения приходится на небольшие коворкинги (менее 500 кв. м).

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



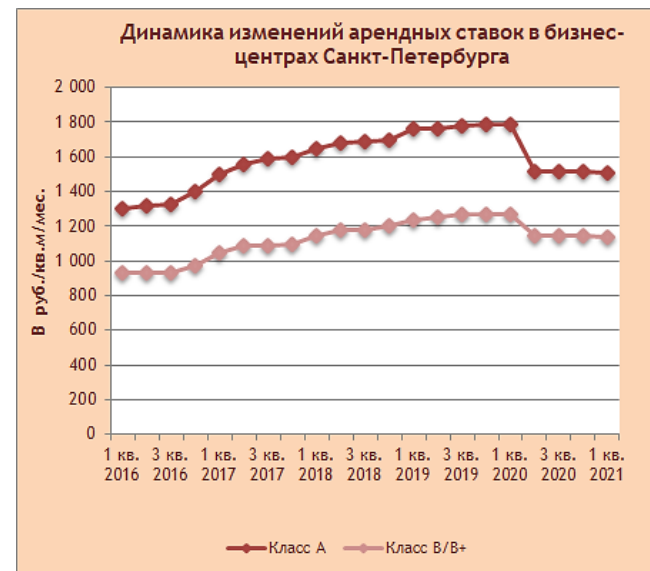
Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец квартала составляет 87%, для класса В – 83%.

Примерно четверть свободных офисов находится в Центральном районе. А наиболее востребована - Петроградская сторона.

Самыми 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, объем сделок с офисными площадями не упал: крупные компании продолжают переговорные процессы, а небольшие начали искать более выгодные арендные условия. Вырос спрос на крупные блоки от 1 тыс. кв. м.

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 практически перестал снижаться. На конец квартала в среднем по рынку ставки составляют 1410-1610 руб./кв. м в мес. для класса А и 1040-1240 руб./кв. м для класса В и В+. Усилия арендаторов в настоящее время сосредоточены на пересмотрах действующих договоров, однако большинство управляющих не готовы снижать ставки.

Рынок продажи встроенных помещений реагирует на изменение условий рынка медленнее рынка аренды. Фактически, какое-либо движение на рынке продажи началось только в конце лета прошлого года. Причём цены сразу же скользнули вниз к новому равновесному уровню. Сейчас снижение всё ещё продолжается, но его темпы уже близки к нулю.

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 106,1-111,1 тыс. руб./кв. м, арендных ставок – 720-820 руб./кв. м в мес.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

На фоне общего падения рынка недвижимости в прошлом году в связи с негативными экономическими тенденциями, вызванными, в том числе, пандемией COVID-19, рынок офисной недвижимости единственный сохранял некоторую активность. После снятия основных ограничений начала появляться информация о новых проектах офисных объектов. По итогам текущего квартала офисный рынок находится на первом месте по числу новых или возобновлённых проектов.

Что касается крупных сделок с офисной недвижимостью, то в первом квартале состоялись две относительно крупные сделки по продаже офисной недвижимости. Самая значительная — продажа двух отдельно стоящих зданий на Миллионной ул. общей площадью 26 тыс. кв. м для реконструкции под бизнес-центры. Экспертная оценка суммы сделки — 3,5-4,0 млрд. руб. (135-155 тыс. руб./кв. м).

Состоялись три относительно крупные сделки по аренде офисной недвижимости, в том числе аренда 4 тыс. кв. м в БЦ «Сенатор» (класс В+, 10,9 тыс. кв. м, ранее — креативное пространство «Ткачи») на наб. Обводного кан., 60. Ставки на объекте от 1 500 до 2 000 руб./кв. м в мес.

Новых офисных объектов введено не было.

С января по март появилась информация о девяти проектах офисных и многофункциональных объектов. Например, проект строительства на территории советского завода «Буммаш» (Лиговский пр., 60-62) многофункционального пространства общей площадью 61 тыс. кв. м, включая три бизнес-центра класса А.

Также представлен проект реконструкции здания Канатного цеха с водонапорной башней под бизнес-центр на Московском пр., 158. Проект предусматривает строительство застеклённого атриума, сохранение и восстановление исторических фасадов и конструктивных решений Канатного цеха.

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. Прошлый год прошёл под знаком переоценки отношения к офисным форматам и сложившимся и новым форматам работы. Предполагается, что удалённая работа, гибкие графики, необходимость оптимизации офисных пространств приведут к развитию гибридных форматов, переоборудованию текущих офисов, расцвету коворкингов. Некоторые эксперты заявляют, что около половины офисов в итоге окажутся невостребованными.

В настоящее время рынок коворкингов представлен в основном сетевыми операторами (ок. 65% существующих проектов). Наибольшая доля приходится на сети «Page» и «Практик». Территориально большинство коворкингов пока расположено в историческом центре, однако уже существуют проекты по развитию подобных пространств в спальных районах.

Восстановление рынка офисной недвижимости экспертами ожидается не ранее 2022 г.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
Здание телефонной станции под реконцепцию под МФК (ул. Некрасова, 3-5; 7,5 тыс. кв.м)	январь	"Отели Северной Пальмиры"	Экспертная оценка: 450-458 млн руб. (ок. 60-65 тыс. руб./кв.м)
Два ОСЗ под реконструкцию под бизнес-центры (Миллионная ул., 5 и 6; 26 тыс. кв.м)	февраль	"Империя"	Экспертная оценка: 3,5-4,0 млрд руб. (135-155 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде			
0,56 тыс. кв.м в БЦ "Державинский, 5" (Державинский пер., 5Б; 5,5 тыс. кв.м; В+)	январь	"Спецпроект"	Средний уровень ставок в БЦ: 1500 руб./кв.м в мес.
4 тыс. кв.м в БЦ "Сенатор" (наб. Обводного кан., 60; 10,09 тыс. кв.м; В+)	март	"Совкомбанк Страхование"	Уровень ставок в БЦ: 1500-2000 руб./кв.м в мес.
1,09 тыс. кв.м в БЦ "Red Cadet" (ул. Красного Курсанта, 25; 8 тыс. кв.м; В)	март	"Murano Software"	Средний уровень ставок в БЦ: 1300 руб./кв.м в мес.

РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Проекты на рынке офисной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
Московский пр., 15В	Бизнес-центр	"Fort Group"	Реконструкция исторического здания и пристройка 9-этажного корпуса бизнес-центра с фуд-холлом, общая площадь – ок. 25 тыс. кв.м, площадь участка – 11 тыс. кв.м	январь	
25-я линия В.О., 6	Бизнес-центр	"Setl Group"	Реконструкция здания Канатного цеха с водонапорной башней под бизнес-центр с сохранением и/или восстановлением исторических фасадов и конструктивных решений, а также организацией атриума со стеклянным фонарём и возведением пристройки за пределами территории объекта культурного	январь	
двор Владимирского пассажа, ул. Рубинштейна, 28	МФК	"ПО "ТОК"	Снос исторических флигелей и строительство двух объектов, в т.ч. МФК с офисными помещениями, 1,1 тыс. кв.м	январь	
Лиговский пр., 60-62	МФК	"EKE Group"	Проект строительства на территории завода "Буммаш" объектов площадью 61 тыс. кв.м, включая 3 бизнес-центра класса А (47 тыс. кв.м). Величина инвестиций – 120 млн евро	январь	1 этап – 1 кв. 2023
участок между пр. Шаумяна и Магнитогорской ул.	МФК	"SRV"	Проект строительства 5 офисных зданий, с включением функции апарт-отелей, общей площадью 133 тыс. кв.м	февраль	
наб. Обводного кан., 118	Бизнес-центр	"УМ 67"	Реконструкция памятника конструктивизма под бизнес-центр, площадь офисных помещений – 6,5 тыс. кв.м, ресторан, минимаркет	февраль	
Бизнес-парк "Полюстрово", Свердловская наб., 38Е	Бизнес-центр	"УК "Теорема"	Деловой комплекс класса А: БЦ "Феррум I", 9,9 тыс. кв.м, срок – 3 кв. 2021 г., ставки – от 2200 руб./кв.м в мес.; "Феррум II", 33,2 тыс. кв.м, срок сдачи – 2023 г. Сумма инвестиций – 4 млрд руб.	февраль	3 кв. 2021 и 2023
"Авиор Таузо-1", вблизи аэропорта "Пулково"	Бизнес-центр	"Атмосфера" ("Warimpex")	18 тыс. кв.м, 10 этажей, класс а, сертификация LEED	февраль	
угол Богатырского пр. и пр. Испытателей	МФК	"Мегалит – Охта Групп"	Многофункциональный центр на месте промышленных построек, 120 тыс. кв.м, 10-22 этажей: 45 тыс. кв.м – многоуровневый гараж на 1,3 тыс. м/м, 45 тыс. кв.м – бизнес-центр, 5 тыс. кв.м – торговля, также спортивно-оздоровительный центр, кафе и проч.	март	