



В прошедшем квартале новых офисных объектов введено не было.

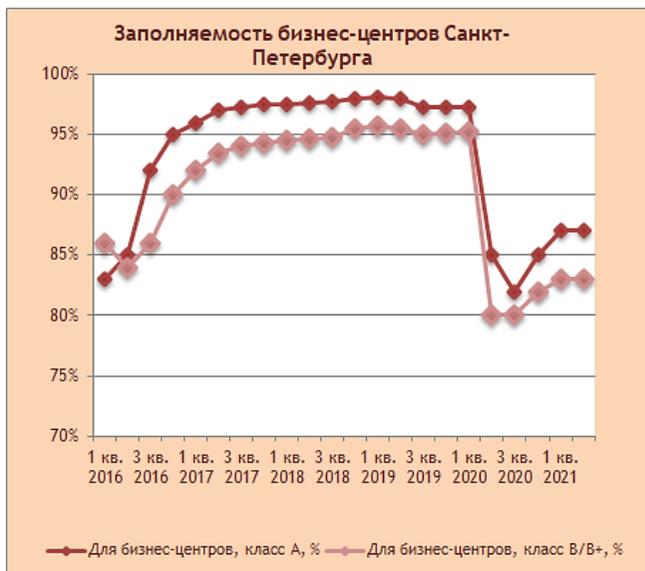
Эксперты прогнозировали вывод на рынок до 500 тыс. кв. м. новых площадей до конца году, однако по итогам первого полугодия эта цифра представляется нереалистичной. Также снизилось число новых проектов в сфере офисной недвижимости, за исключением коворкингов.

Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет ок. 3 805 тыс. кв. м (обеспеченность населения – 706,71 кв. м на одну тысячу человек).

Чистое поглощение осуществляется за счёт площадей в существующих объектах.

Продолжает увеличиваться объём 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%.



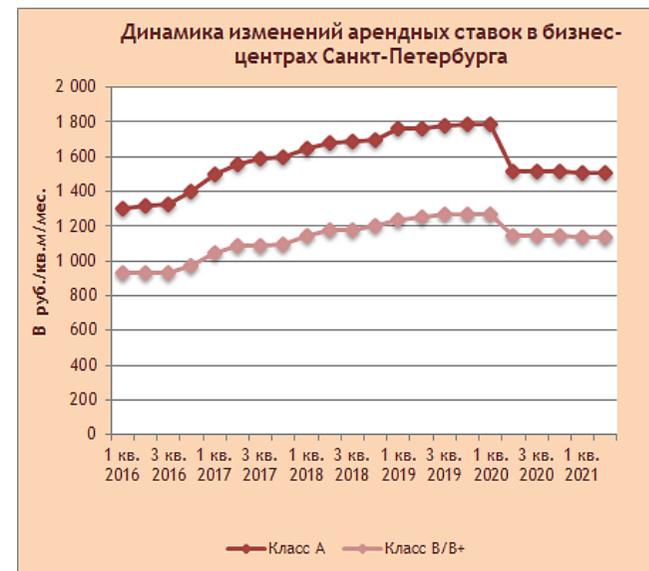
Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец квартала составляет до 87%, для класса В – 83%.

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

Самыми активными арендаторами на рынке остаются компании нефтегазового сектора и сектора информационных технологий.

Несмотря на нестабильную ситуацию на рынке, активность на офисном рынке ещё есть: сделки продолжают заключаться. Наибольшим спросом пользуются помещения площадью 300–500 кв. м и выше 1 тыс. кв. м.

Хотя на фоне изменения экономической ситуации вырос спрос на места в коворкингах, рост предложения таких объектов сейчас опережает увеличения спроса. Поскольку для операторов коворкинги в настоящий момент выглядят наиболее надёжным вложением, рост проектов коворкингов оказался взрывным.



Средний уровень ставок для бизнес-центров практически перестал меняться. 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+.

Рынок продажи встроенных помещений реагирует на изменение условий рынка медленнее рынка аренды. Фактически, какое-либо движение 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 едва заметны.

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 106,0–111,0 тыс. руб./кв. м, арендных ставок – 720–820 руб./кв. м в мес.

На фоне общего падения рынка недвижимости в прошлом году в связи с негативными экономическими тенденциями, вызванными, в первую очередь, но не только, пандемией COVID-19, рынок офисной недвижимости единственный сохранял некоторую активность. После снятия основных ограничений начала появляться информация о новых проектах офисных объектов; однако это оживление продолжалось недолго, и по итогам текущего квартала офисный рынок снова уступил гостиничному по числу новых проектов.

Что касается крупных сделок с офисной недвижимостью, то во втором квартале состоялись пять относительно крупных сделок по продаже офисной недвижимости. Самая заметная: продажа БЦ «Технополис» на Пулковском шос., общей площадью 14,4 тыс. кв. м; экспертная оценка суммы сделки – 1,5–1,7 млрд. руб. с учётом дополнительного актива – свободного земельного участка рядом, достаточного по площади для возведения ещё одного объекта общественно-деловой застройки.

Состоялись также две относительно крупные сделки по аренде офисной недвижимости; в том числе: аренда 1,88 тыс. кв. м в БЦ «Гайот» (класс В, 15 тыс. кв. м) на ул. Проф. Попова, 23. Ставки на объекте установлены в среднем от 1000 до 1150 руб./кв. м в мес.

Новых офисных объектов введено не было.

В мае появилась информация об одном проекте, связанном с офисной недвижимостью: реконструкции здания «Гипрорыбфлот» (2,93 тыс. кв. м) на Инструментальной ул., 8, под бизнес-центр, включая коворкинг 545 кв. м, и с благоустройством внутреннего двора.

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. Предполагают, 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 первом полугодии уже открылось 10 объектов общей вместимостью 1,5 тыс. рабочих мест. Но как было отмечено выше, в настоящее время спрос на коворкинги перестал поспевать за резко выросшим предложением. Пока же их заполняемость составляет ок. 70%.

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 ВТОРОГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА: ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
ОСЗ офисного назначения (Б. Морская ул., 29; 2,087 тыс. кв. м)	апрель	"БТК Девелопмент"	Итог аукциона – 402,009 млн руб. (ок. 192,7 тыс. руб./кв. м)
7,4 тыс. кв. м в здании офицерских казарм Измайловского полка (Измайловский пр., 2А; 13 тыс. кв.м)	апрель	"Символ"	Итог аукциона – 351 млн руб. (ок. 47,4 тыс. руб./кв. м)
ОСЗ офисного назначения (Инженерная ул., 9; 3,2 тыс. кв. м)	май	"ТоннельГеоСтрой"	Экспертная оценка – 575–610 млн руб. (ок. 180–190 тыс. руб./кв. м)
ОСЗ универсального коммерческого назначения (Выборгская наб., 53А; 1,4 тыс. кв. м)	май	"Грегори Карс, Отдел Продаж"	Итог аукциона – 114 млн руб. (81,4 тыс. руб./кв. м)
БЦ "Технополис" (Пулковское шос., 40/4; 14,14 тыс. кв. м; класс А) плюс участок 46 тыс. кв. м	июнь	"Стерх"	Экспертная оценка – 1,5–1,7 млрд руб. с учётом допактива в виде участка
Сделки по аренде			
0,95 тыс. кв. м в БЦ "Лада" (пр. Энергетиков, 3А; 10 тыс. кв. м; класс В+)	май	"Belka Games"	Уровень ставок – 1200–1500 руб./кв. м в мес.
1,88 тыс. кв. м в БЦ "Гайот" (ул. Проф. Попова, 23; 15 тыс. кв. м; класс В)	май	"Solanteq"	Уровень ставок – 1000–1150 руб./кв. м в мес.

Проекты на рынке офисной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
Инструментальная ул., 8	Бизнес-центр	"Бестъ"	Реконцепция здания "Гипрорыбфлот" (2,93 тыс. кв. м) под бизнес-центр в стиле лофт, включая коворкинг 545 кв.м; также с обустройством внутреннего двора под парковку, сезонное кафе и ивент-зону	май	