

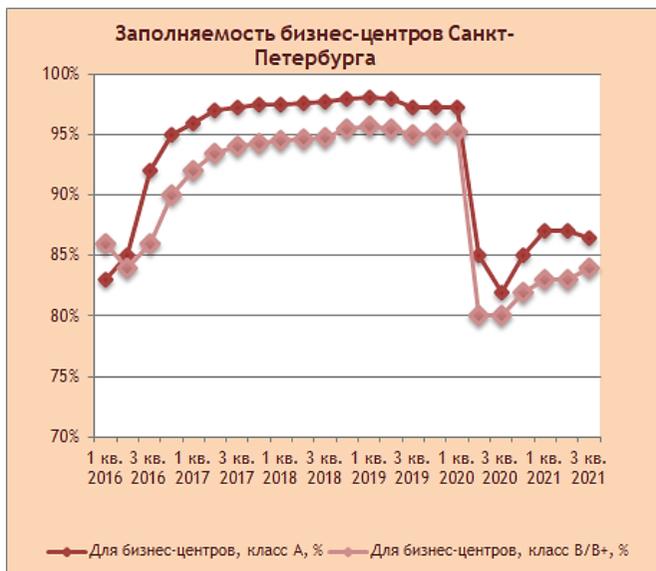


В истёкшем квартале были введены два новых офисных объекта. Общий прирост офисных площадей составил ок. 32 тыс. кв. м.

Эксперты прогнозировали вывод на рынок до 500 тыс. кв. м. новых площадей до конца года, однако эта цифра представляется нереалистичной. Также снизилось число новых проектов в сфере офисной недвижимости. На рынке сложилась тенденция, когда девелоперы с осторожностью выводят объекты без якорного арендатора.

Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет ок. 3 837 тыс. кв. м (обеспеченность населения – 712,61 кв. м на 1 тысячу человек).

Продолжает увеличиваться объём предложения в коворкингах. Более половины предложения приходится на небольшие объекты (менее 500 кв. м).



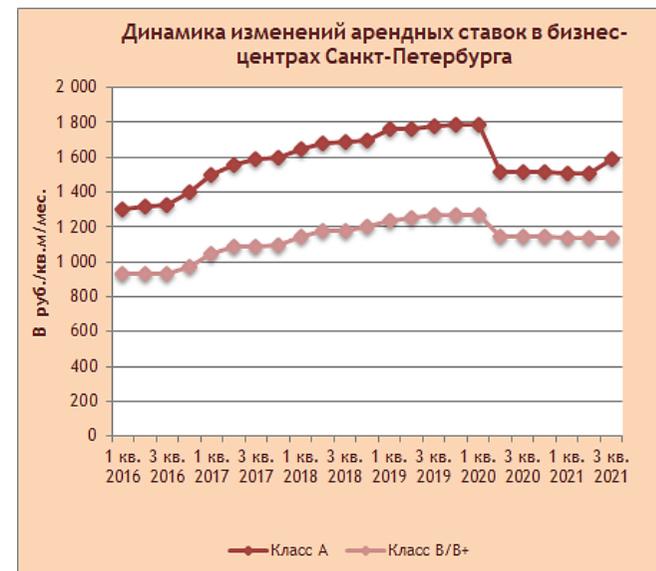
Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец квартала составила 86,5%, для класса В – 84,0%.

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

Самыми активными арендаторами на рынке остаются компании сектора информационных технологий.

Несмотря на нестабильную ситуацию на рынке, наблюдается активность на офисном рынке, сделки продолжают заключаться. Наибольшим спросом пользуются помещения площадью 100–250 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 в первой половине года оказался взрывным.



Средний уровень ставок для бизнес-центров практически замер. На конец квартала в среднем по рынку ставки составили 1 490–1690 руб./кв. м в мес. для класса А и 1 040–1 240 руб./ кв. м для класса В и В+.

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составил 105,5–110,5 тыс. руб./кв. м, арендных ставок – 730–830 руб./кв. м в мес.

Аренда нефиксированного рабочего места в коворкинге в среднем составила ок. 10 тыс. руб. в месяц, фиксированного – 13 тыс. руб.

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

На фоне общего падения рынка недвижимости в прошлом году в связи с негативными экономическими тенденциями, вызванными, в первую очередь, 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 рынку по числу новых проектов. Тем не менее, ряд экспертов уже с осторожностью говорят о том, что рынок восстанавливается после кризиса прошлого года.

Что касается сделок с офисной недвижимостью, то в истёкшем квартале состоялись три относительно крупные сделки по продаже офисной недвижимости. Самая заметная: продажа в июле недостроенного комплекса «Ленполиграфмарш» на пр. Медиков, 7 (для реконструкции под бизнес-центр). Общая площадь после реконструкции должна составить 15 тыс. кв. м. Экспертная оценка величины сделки – 600–650 млн. руб.

Состоялись также восемь относительно крупных сделок по аренде офисной недвижимости. В числе этих сделок в августе аренда под офисные нужды было арендовано все здание бывшего автосалона на Приморском пр., 52 (экспертная оценка уровня арендных ставок – 700–800 руб./кв. м в мес.). Также компанией «БиоЛайн» в августе было арендовано здание площадью 2,51 тыс. кв. м на территории бизнес-комплекса «Гайот» (ставки в комплексе составляют 1 000–1 100 руб./кв. м в мес.).

Были введены два офисных объекта, в частности в сентябре – БЦ «Собрание 2» на Новорощинской ул., 4, общей площадью 25,75 тыс. кв. м.

В сентябре появилась информация о проекте, связанном с офисной недвижимостью: реконструкции Канатного цеха с водонапорной башней завода «Красный красильщик», в т. ч. с достройкой внутреннего атриума. Площадь комплекса должна составить 21 тыс. кв. м. Предполагаемые инвестиции – 1,5 млрд. руб.

Эксперты продолжают отмечать тенденции российского рынка, следующего за общемировыми тенденциями. Среди которых 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. Особо выделяется тренд создания общественных пространств в новых проектах. Интерес девелоперов вызывают многофункциональные проекты, в которых есть всё необходимое для жизни и работы сотрудников. Также во время пандемии вырос спрос на гибкие рабочие пространства (и, соответственно, на гибкие условия арендной платы за них).

Кроме того, в будущем 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, традиционным 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 первом полугодии уже открылось 10 гибких офсов общей вместимостью 1,5 тыс. рабочих мест. Пока же доля таких пространств составляет около 1% от предложения офисных площадей.

В настоящее время рынок коворкингов представлен в основном сетевыми операторами (ок. 65% существующих проектов). Наибольшая доля приходится на сети «Page» и «Практик». Большая часть действующих коворкингов приходится на Центральный и Петроградский районы (ок. 60%), однако уже существуют проекты по развитию подобных пространств и в спальных районах. По размеру блока лидируют проекты площадью до 500 кв. м.

Восстановление рынка офисной недвижимости экспертами ожидается не ранее 2022 г.

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

### Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
БЦ (1,02 тыс. кв. м; Синявская ул., 3, к. 2; класс В)	июль	"Русгазстрой"	Итог аукциона: 160 млн руб. (ок. 160 тыс. руб./кв. м)
Недостроенный корпус комплекса "Ленполиграфмарш" для реконструкции под БЦ (пр. Медиков, 7Ж; будущая площадь – 15 тыс. кв. м)	июль	"Империя"	Экспертная оценка – 600-650 млн руб. (40–43,5 тыс. руб./кв. м)
Помещения 1,9 тыс. кв. м в здании Железо-красочных рядов Малого Гостиного двора (Банковский пер., 3Б)	сентябрь	"Горизонт"	Итог аукциона: 214,1 млн руб. (ок. 112,6 тыс. руб./кв. м)
Сделки по аренде			
1,03 тыс. кв. м в БЦ "Forest" (7,08 тыс. кв. м; Фермерское шос., 22; класс В+)	июль	"Газпроект"	Ставки на объекте: 1250–1500 руб./кв. м в мес.
1,15 тыс. кв. м в БЦ "Мегапарк Заставская 7" (9,23 тыс. кв. м; Заставская ул., 7; класс С)	август	"Концерн "Росэнергоатом"	Средний уровень ставок на объекте: 800 руб./кв. м в мес.
1,72 тыс. кв. м в БЦ "Граффити" (19,37 тыс. кв. м; Кондратьевский пр., 15/5; класс В+)	август	"Сигма"	Ставки на объекте: 1100–1200 руб./кв. м в мес.
ОСЗ 2,51 тыс. кв. м на территории бизнес-комплекса "Гайот" (15 тыс. кв. м; ул. Проф. Попова, 23)	август	"Биолайн"	Ставки на объекте: 1000–1100 руб./кв. м в мес.
ОСЗ 3,97 тыс. кв.м (бывший автосалон "Volvo"; Приморский пр., 52)	август	незванная ИТ-компания	Экспертная оценка: 700–800 руб./кв. м в мес.
1,3 тыс. кв. м в БЦ "Акварин" (4,93 тыс. кв. м; ул. Ивана Черных, 31-33Б; класс В)	август	"Центр технологических присоединений Северо-Запад"	Ставки на объекте: 1000-1200 руб./кв. м в мес.
0,53 тыс. кв. м в БЦ "Выборгская застава" (13,61 тыс. кв. м; Б. Сампсониевский пр., 68Н; класс В+)	сентябрь	"Диалог ИТ"	Ставки на объекте: 1350-1450 руб./кв. м в мес.
0,93 тыс. кв. м в БЦ "Добролюбов" (5 тыс. кв. м; пр. Добролюбова, 11; класс А)	сентябрь	нет данных	Средний уровень ставок на объекте: 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
"МЕГА Терраса", Бугровское с. п., Порошкино, 117 км	"Икея"	Общественное пространство, часть ТРК "МЕГА Парнас", 6 тыс. кв. м; кафе, релакс-зоны, выставочные локации и т. д.			август
БЦ "Собрание 2", Новорощинская ул., 4, с. 2	"Адамант"	25,75 тыс. кв. м, класс В+, наземный и подземный паркинги на 150 м/м, свободные планировки			сентябрь

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

### Проекты на рынке офисной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
25-я линия В. О., 4	Бизнес-центр	"Setl Group"	Реконструкция Канатного цеха с водонапорной башней завода "Красный красильщик". Проект предполагает достройку внутреннего атриума между 1-3-этажными частями объекта. Площадь после реконструкции составит 21 тыс. кв. м. Предполагаемые инвестиции – 1,5 млрд руб.	сентябрь	