



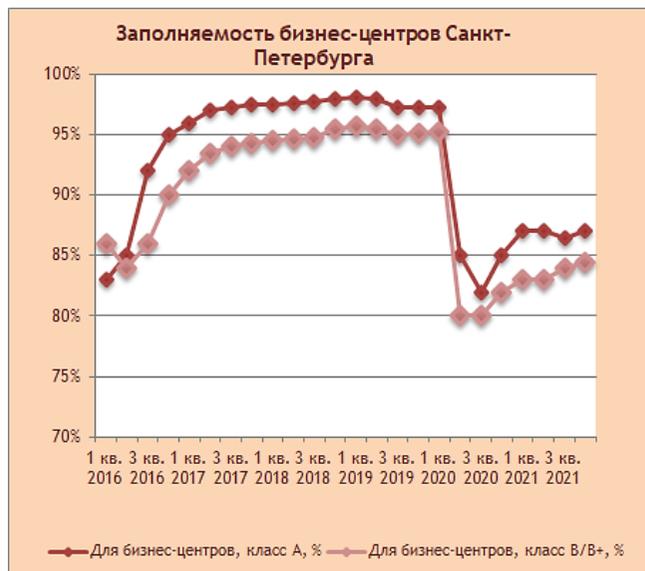
В истёкшем квартале крупных офисных объектов введено не было.

В начале года эксперты прогнозировали вывод на рынок до 500 тыс. кв. м. новых площадей, в начале третьего квартала — до 179 тыс. кв. м, однако итоговый годовой прирост едва ли достиг и половины от последнего прогноза.

Тем не менее, появляется информация о новых проектах, многие из них связаны с гибкими офисными пространствами (сервисные офисы). На сегодня сервисные офисы и коворкинги считаются наиболее надёжным вложением, и сначала года наблюдался рост числа таких проектов.

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). Эксперты отмечают небольшой дефицит предложения в классе А.

Доля гибких офисов в общем объёме предложения увеличивается, но пока составляет чуть более 1%. Более половины предложения приходится на объекты площадью менее 500 кв. м.



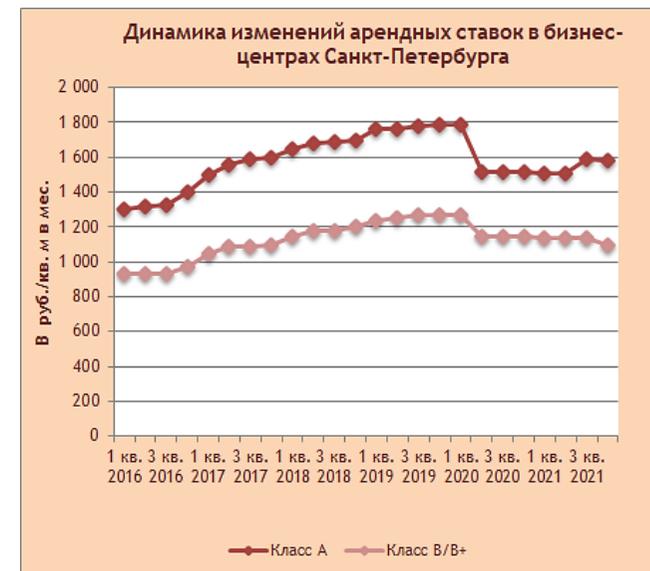
Активность спроса на рынке офисных площадей растёт, но пока ещё не достигла значений 2019 г. Эксперты прогнозируют дальнейший рост. Участники рынка начали говорить об окончании «эффекта пандемии». Однако показатели рынка не дают с уверенностью утверждать, что начавшийся небольшой рост будет стабильным.

Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец квартала находится на уровне 87,0%, для класса В — 84,5%.

Самыми активными арендаторами на рынке остаются компании сектора информационных технологий.

Наибольшим спросом пользуются помещения площадью до 250 кв. м.

Ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 8,0%–9,0%.



В целом арендные ставки на офисы продолжают снижаться, хотя темпы невелики. При этом в центральных районах города наблюдается незначительный рост запрашиваемых ставок аренды.

На конец квартала усреднённые ставки аренды составляют 1 480–1 680 руб./кв. м в мес. для класса А и 1 000–1 200 руб./кв. м для класса В и В+.

Усреднённый уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 105,3–110,3 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 770–870 руб./кв. м в мес.

Растёт стоимость аренды рабочего места в гибких офисах и коворкингах. С начала года рост составил около 5%. Аренда нефиксированного рабочего места в коворкинге составляет в среднем ок. 10 тыс. руб. в месяц, фиксированного — 13 тыс. руб.

В истёкшем квартале состоялась одна крупная сделка по продаже офисной недвижимости: в декабре компания «Huawei» купила БЦ «Кантемировский» на Аптекарской наб., 12, площадью около 50 тыс. кв. м. По экспертной оценке сумма сделки составила 5 млрд. руб. (ок. 100 тыс. руб./кв. м здания). Предполагается, что покупатель проведёт реконструкцию бизнес-центра с целью создания исследовательского центра и повышения класса офисных площадей (на сегодня - это класс С).

Состоялись три относительно крупные сделки по аренде офисной недвижимости; в том числе аренда 4,52 тыс. кв. м в БЦ «Тусар» на Пионерской ул., 34, класс В+ (практически вся площадь бизнес-центра). Арендатор — «Газпром Линде Инжиниринг».

Появилась информация о четырёх проектах строительства / организации офисных объектов. Так, например, в ноябре была выведена на рынок 2-я очередь БЦ «Феррум» на Свердловской наб., 44. Проектная площадь составляет 33,2 тыс. кв. м. Окончание строительства намечено на 3 кв. 2022 г. В ноябре же появилась информация об организации нового коворкинга площадью 1,0 тыс. кв. м на втором этаже трёхуровневого пространства «Ratusha—Page» на ул. Моисеенко, 24. Число рабочих мест составляет 150–160 шт.

В октябре Российская гильдия управляющих и девелоперов утвердила новую систему классификации офисных объектов, в том числе упраздняющую класс С. Также уточнены требования для классов А и В+, например, появились требования, связанные с экологией и энергетической эффективностью. Новые стандарты будут действовать с 2022 г.

Эксперты отмечают тенденции российского рынка, соответствующие мировым трендам. 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 направление по созданию 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).

Ожидается увеличение числа сделок «build-to-suit» в посткризисный период, быстрое формирование офисных кластеров на периферии города и развитие сегмента коворкингов. 2021 год прошёл под знаком переоценки офисных форматов - как сложившихся, так и новых форм функционирования. Предполагается, что удалённая работа, гибкие графики, необходимость оптимизации офисных пространств приведут к развитию гибридных форматов, переоборудованию текущих офисов, расцвету сервисных офисов и коворкингов. Некоторые эксперты заявляют, что около половины офисов в итоге окажутся невостребованными. В первом полугодии текущего года уже открылось 10 объектов общей вместимостью 1,5 тыс. рабочих мест.

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 — 60%, однако уже существуют проекты по развитию подобных пространств и в спальных районах. По размеру блока лидируют проекты площадью до 500 кв. м.

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

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
БЦ "Кантемировский" (Аптекарская наб., 12; 50 тыс. кв. м; класс С)	декабрь	"Huawei"	Экспертная оценка: 5 млрд руб. (ок. 100 тыс. руб./кв. м)
Сделки по аренде			
1,4 тыс. кв. м в БЦ "Leader Tower" (пл. Конституции, 3, к. 2; общая площадь 48,97 тыс. кв. м; класс А)	октябрь	"Черкизово"	Уровень ставок в БЦ: 1300–1700 руб./кв. м в мес.
1,13 тыс. кв. м в БЦ "Аэроплаза" (Стартовая ул., 8А; общая площадь 32,28 тыс. кв. м; класс А)	октябрь	"Икс 2"	Средний уровень ставок в БЦ – 1850 руб./кв. м в мес.
4,52 тыс. кв. м в БЦ "Тусар" (Пионерская ул., 34; 5 тыс. кв. м; класс В+)	декабрь	"Газпром Линде Инжиниринг"	Средний уровень ставок в БЦ – 1280 руб./кв. м в мес.

Проекты на рынке офисной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
2-я очередь БЦ "Феррум", Свердловская наб., 44	Бизнес-центр	"Теорема"	Площадь 2-й очереди – 33,2 тыс. кв. м, 9 этажей, офисные блоки 0,47–3,16 тыс. кв. м	ноябрь	3 кв. 2022
"Ratusha–Page", ул. Моисеенко, 24	Коворкинг	"Page"	1,0 тыс. кв. м на втором этаже трёхуровневого общественного пространства, 150–160 рабочих мест, в том числе 77 – в офисах, остальное – open space, 2 переговорные, фуд-корт на первом этаже	ноябрь	2022
СОК Достоевский, Щербаков пер., 17/3	Коворкинг	"СОК Групп"	4,62 тыс. кв. м, 2-7 этажи БЦ "Премьер", 723 рабочих места, 12 переговорных, 2 корпоративных блока по 70 рабочих мест и один на 120, подземный паркинг на 40 м/м, сертификация LEED-Standart	декабрь	нач. 2022
угол Пионерской ул. и наб. Адм. Лазарева	Бизнес-центр	"Glorax"	31 тыс. кв. м, арендная – 20,4 тыс. кв. м, стеклянный фасад, двухсветное лобби, ресторан, паркинг, сертификация LEED, начало строительство намечено на 2022 год	декабрь	