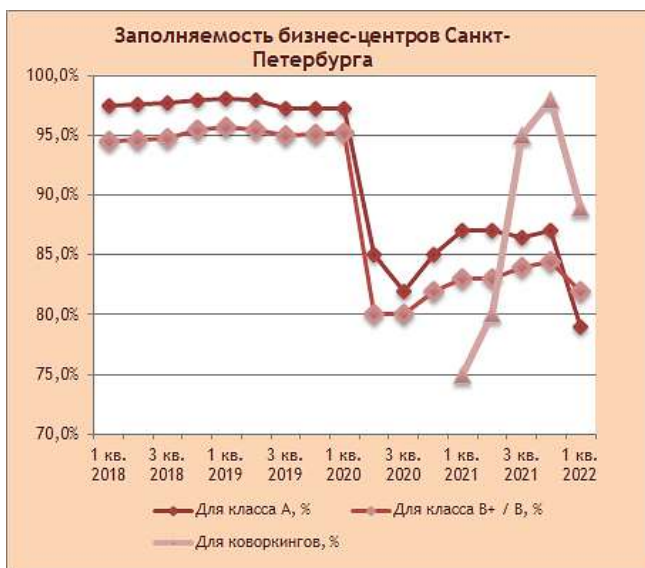




В истёкшем квартале был введён один относительно крупный офисный объект.

В январе – феврале появилась информация о четырёх проектах на рынке офисной недвижимости. В начале квартала эксперты прогнозировали прирост офисного рынка в течение года на 270 тыс. кв. м. На конец квартала какие-либо прогнозы о будущем вводе офисных объектов делать с достаточной степенью достоверности невозможно.

Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет ок. 3 842 тыс. кв. м (обеспеченность населения – 714,48 кв. м на 1 тыс. человек). Доля гибких офисов в общем объёме предложения увеличивается, но пока составляет чуть более процента. Более половины этого предложения приходится на небольшие коворкинги (менее 700 кв. м). Большая часть предложения коворкингов относится к центральным районам (53% предложения).

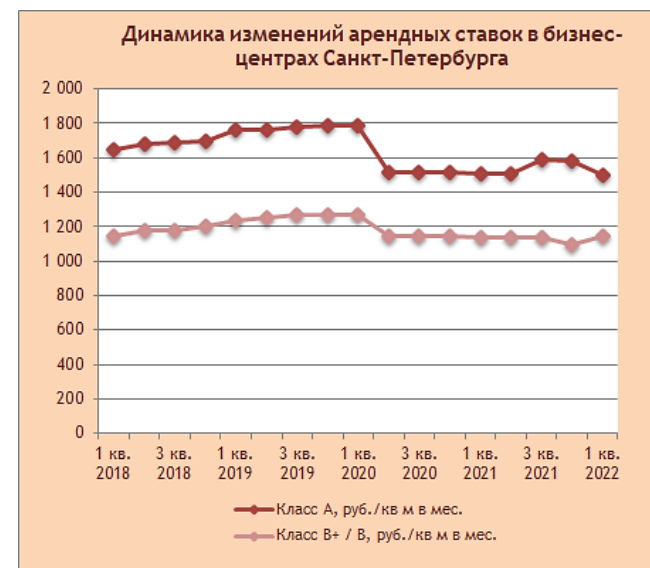


До недавнего времени самыми активными арендаторами на рынке были компании сектора информационных технологий. Однако активность спроса на рынке офисных площадей на конец квартала упала, особенно из-за оттока компаний IT-сектора. Что также привело к росту свободных площадей, особенно в коворкингах.

Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец квартала составляет до 79,0%, для класса В – 82,0%.

Наибольшим спросом пользуются помещения площадью 250-500 кв. м.

Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,0%-11,0%.



В целом арендные ставки на офисы стали снижаться, хотя темпы снижения невелики (поскольку существует и противоположно направленный тренд роста ставок в связи с общим ростом цен и падением курса рубля). Большинство участников рынка заняло выжидательную позицию.

На конец квартала в среднем по рынку ставки аренды составляют 1 400-1 600 руб./кв. м в мес.¹ для класса А и 1 050-1 250 руб./кв. м для класса В и В+.

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 108,0-113,0 тыс. руб./кв. м, арендных ставок – 910-1 010 руб./кв. м в мес.

Средняя стоимость аренды в коворкингах составляет ок. 13,5 тыс. руб. в мес. за фиксированное место, и ок. 11,0 тыс. руб. в мес. – за плавающее.

¹ Если не указано иное, далее по тексту ценовые показатели приводятся с учётом НДС (и КУ – в тех случаях, когда это уместно), за исключением ценовых показателей рынка земельных участков.

В истёкшем квартале состоялись четыре крупные сделки по продаже офисной недвижимости. Так, например, в феврале «Россети Ленэнерго» купили 42 тыс. кв. м в БЦ «Балтийский деловой центр» на Гаккелевской ул., 21а (общая площадь бизнес-центра – 52 тыс. кв. м). По экспертной оценке сумма сделки могла составить 4,2-5,0 млрд. руб. (ок. 100-120 тыс. руб./кв. м).

Состоялась также одна относительно крупная сделка по аренде офисной недвижимости. В январе компания «Комфортел» арендовала 2,6 тыс. кв. м в торгово-офисном центре «BrandHouse» на ул. Савушкина, 119. Уровень арендных ставок в комплексе составляет 850-900 руб./кв. м в мес.

Был введён один относительно крупный объект. В марте открылся коворкинг площадью 4,62 тыс. кв. м на 2-6 этажах БЦ «Достоевский» (Щербаков пер., 17/3).

Появилась информация о четырёх проектах строительства / организации офисных объектов. В том числе: в феврале – о проекте бизнес-центра класс В, площадью 60 тыс. кв. м, на Цветочной ул. Девелопер изначально предполагал проект к продаже.

В последнем квартале прошлого года Российская гильдия управляющих и девелоперов утвердила новую систему классификации офисных объектов, в том числе упраздняющую класс С. Также были уточнены требования для классов А и В+, например, появились требования, связанные с экологией и энергоэффективностью. Новые стандарты начали действовать с января 2022 г.

Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
БЦ "Пушной дом" (Московский пр., 98; 12,6 тыс. кв. м; класс В+)	январь	Вл. Гай ("Модуль")	Экспертная оценка: 1,0-1,2 млрд руб. (80-95 тыс. руб./кв. м)
42 тыс. кв. м в БЦ "Балтийский деловой центр" (Гаккелевская ул., 21а; 52 тыс. кв. м; класс А)	февраль	"Россети Ленэнерго"	Экспертная оценка: 4,2-5,0 млрд руб. (100-120 тыс. руб./кв. м)
БЦ "Scandinavian" (шос. Революции, 69А; 12,4 тыс. кв. м; класс В)	февраль	УК "Меридиан"	Экспертная оценка: 500-600 млн руб. (40-50 тыс. руб./кв. м)
2,38 тыс. кв. м в БЦ "Элкус-2" (Благодатная ул., 10; 33,77 тыс. кв. м; класс В+)	март	ГК "Горка"	Уровень арендных ставок в центре: от 1500 руб./кв. м в мес.
Сделки по аренде			
2,6 тыс. кв. м в торгово-офисном комплекс "BrandHouse" (ул. Савушкина, 119; 7,5 тыс. кв. м; класс В)	январь	"Комфортел"	Уровень арендных ставок в комплексе: 850-900 руб./кв. м в мес.

Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Наименование, местоположение	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Дата ввода
"СОК Достоевский", Щербаков пер., 17/3	СОК	Коворкинг, 723 рабочих места, 2-6 этажи БЦ "Достоевский", площадь коворкинга 4,62 тыс. кв. м, предусмотрены: 12 переговорных, 6 корпоративных блоков на 70 мест и 2 на 120 мест; паркинг на 46м/м. Инвестиции составили 277 млн руб.	от 1620 руб./раб. место в день	март

Проекты на рынке офисной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
пр. Медиков, 7	Бизнец-центр	"ИмпериЯ"	Реконструкция недостроенного корпуса "Ленполиграфмаша" площадью 3 тыс. кв. м под бизнес-центр сети "Сенатор" (6 этажей, 15 тыс. кв. м, встроенный паркинг на 76 м/м). Проект прошёл согласование архитектурно-строительного облика	январь	2002
Лесной пр., 64	Бизнец-центр	"Орими"	8-9-этажный бизнес-центр, часть проекта развития территории бывшего КБ специального машиностроения. Общая площадь делового комплекса в будущем составит ок. 40 тыс. кв. м. Затраты в проект оцениваются в 5 млрд руб.	январь	
Цветочная ул.	Бизнец-центр	"Глобал Эм"	Проект БЦ класса В, 60 тыс. кв. м, 12 этажей, подземный паркинг. Проект предполагается к продаже	февраль	2026
27-я линия В. О.	Коворкинг	"Ареопаг"	Коворкинг в БЦ "Финансист", 2 тыс. кв. м, 300 рабочих мест	февраль	весна 2022