ОФИСНЫЙ ДЕФИЦИТ НАРАСТАЕТ

В 2018 ГОДУ РЫНОК ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПЕТЕРБУРГА ПОПОЛНИЛСЯ 210 ТЫС. КВ. М. ИЗ НИХ ТОЛЬКО 32,5 ТЫС. КВ. М ЯВЛЯЕТСЯ СПЕКУЛЯТИВНЫМ ПРЕДЛОЖЕНИЕМ. НА ЭТОМ ФОНЕ ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СОКРАЩАЕТСЯ. ДЕНИС КОЖИН

Как говорят в управляющей компании Maris, на фоне минимального объема ввода нового спекулятивного предложения объем свободных площадей продолжает постепенное снижение. Средний уровень вакансии в бизнес-центрах класса А и В достиг минимального значения за последние десять лет и составил 5,5% (–2,3 п. п. по отношению к итоговому показателю 2017 года).

В конце 2018 года на рынке офисной недвижимости Петербурга увеличился дефицит предложения: на конец периода оставалось свободно 142 тыс. кв. м. Вследствие дефицита помещений и минимального поступления офисов на свободный рынок объем чистого поглощения сократился на 34% по сравнению с итогами 2017 года и составил 102 тыс. кв. м.

«Основной спрос в 2018 году сформирован арендаторами IT и телекоммуникационного профиля, а также нефтегазового сектора. Однако по сравнению с 2017 годом в сделках аренды заметно увеличилось представительство компаний из других сфер деятельности (строительства и девелопмента, логистики и транспорта, банковской и финансовой отраслей), их доля составила 48% от общего объема арендованных площадей»,— говорит Михаил Тюнин, заместитель генерального директора Knight Frank St. Petersburg.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ВСЛЕДСТВИЕ ДЕФИЦИТА ПОМЕЩЕНИЙ И МИНИМАЛЬНОГО ПОСТУПЛЕНИЯ ОФИСОВ НА СВОБОДНЫЙ РЫНОК ОБЪЕМ ЧИСТОГО ПОГЛОЩЕНИЯ СОКРАТИЛСЯ НА 34% ПО СРАВНЕНИЮ С ИТОГАМИ 2017 ГОДА

Главным событием года на офисном рынке стало завершение строительства «Лахта-центра», длившегося на протяжении шести лет. Открытие комплекса запланировано в 2019 году.

В конце 2018 года наблюдалась положительная динамика увеличения средневзвешенных арендных ставок: для бизнес-центров класса А данный показатель увеличился на 8%, для офисов класса В отмечено увеличение ставки на 2,2% по сравнению с итогами 2017 года. Средневзвешенная ставка в классе А составила 1981 рубль за квадратный метр в месяц, а в классе В — 1198 рублей.

На рынке ощущается дефицит офисных площадей для крупных арендаторов. Отмечается нехватка офисных центров. Высвобождающиеся крупные блоки реализуются на этапе завершения договора аренды предыдущего арендатора и не выводятся на открытый рынок. «На фоне такой ситуации возможно появление офисных проектов формата built-to-suit, а также рост количества реконструируемых зданий»,— предполагает Елена Тищенко, руководитель отдела исследований рынка компании Maris | Part of the CBRE Affiliate Network.

Согласно прогнозам Colliers International, в 2019 году спекулятивный ввод составит не более 85 тыс. кв. м. Преимущественно это будут небольшие, но качественные проекты реконструкции в центральных районах города.

Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге, полагает, что текущие тенденции офисного рынка являются хорошим знаком для девелоперов и могут послужить сигналом для старта новых проектов. «Сегодня, несмотря на очевидный дефицит офисов класса А, запуск новых проектов в Петербурге находится на околонулевом уровне. Мы проанализировали финансовые параметры строительства типового бизнес-центра класса А и пришли к выводу, что при наличии свободного участка у девелопера новое строительство в классе А будет эффективно уже при ставке аренды 1860 рублей за квадратный метр в месяц, без учета НДС. Эта цифра довольно близка к текущим рыночным уровням для наиболее престижных локаций и самых качественных объектов. Принимая во внимание это, а также тренд на рост ставок, можно ожидать, что интерес к строительству высококлассных бизнес-центров повысится уже в 2019–2020 годах».

Николай Антонов, генеральный директор компании «МТЛ. Управление недвижимостью», резюмирует: «В 2018-м углубилась тенденция к сокращению ввода новых бизнес-центров — почти до нулевых отметок, если не считать „Лахта-центра“. Новых объектов собственники не строят и не вводят, однако довольно активно занимаются реконцепцией и реконструкцией площадей класса С, административных зданий, ранее принадлежавших заводам или НИИ. Если позволяет локация и не слишком велико количество конкурентов, реконструкция ведется с повышением класса до В или В+. Для собственников это шанс выйти на более высокий уровень по валовой выручке, окупив инвестиции за пять-шесть лет». ■

СДЕЛКИ СОКРАТИЛИСЬ ПОЧТИ В ПОЛТОРА РАЗА

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ В 2018 ГОДУ СОСТАВИЛ $2,8 МЛРД, ЧТО НА 39% МЕНЬШЕ РЕЗУЛЬТАТА ПРЕДЫДУЩЕГО ГОДА ($4,7 МЛРД). В ТОМ ЧИСЛЕ ПОКАЗАТЕЛЬ ЗА ЧЕТВЕРТЫЙ КВАРТАЛ — $966 МЛН — ОКАЗАЛСЯ ВДВОЕ НИЖЕ УРОВНЯ АНАЛОГИЧНОГО ПЕРИОДА 2017 ГОДА. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Такие данные приводит компания JLL. «Основной причиной сокращения объема инвестиционных сделок в минувшем году почти до уровня кризисного 2015 года стала осторожность инвесторов на фоне волатильности рубля в результате санкций против России, турбулентности на развивающихся финансовых рынках и снижения цены нефти. Также на инвестиционном показателе отразился перенос закрытия нескольких крупных сделок, соглашение о которых было достигнуто в прошлом году, на 2019 год,— говорит Наталия Тишендорф, руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL.— При этом, в отличие от 2015 года, долговой рынок в России сейчас чувствует себя хорошо и финансирование под залог активов предоставляется под относительно низкие процентные ставки, однако сегодня наблюдается нехватка активов, доступных инвесторам для покупки».

Сектор офисной недвижимости стал лидером 2018 года по объему привлеченных инвестиций, его доля достигла 31% от общего годового объема. В числе крупных сделок — приобретение ФК «Открытие» бизнес-центра «Легион I» под собственные нужды и инвестиционная покупка офисного здания ТЦ «Метрополис» фондами Hines и PPF Real Estate Russia. На втором месте — сектор торговой недвижимости (28%), крупнейшей в котором оказалась продажа ТРЦ «Ривьера» в Москве. На третьем месте — сектор жилой недвижимости в формате участков под строительство, доля которого достигла 23% в 2018 году по сравнению с 11% в предыдущем году.

Санкт-Петербург продолжил наращивать свою долю в страновом объеме сделок: по итогам 2018 года на Северную столицу пришлось 23% инвестиций против 17% в 2017-м и 9% в 2016-м, при этом в абсолютном выражении показатель немного сократился, как и объем по стране в целом. Доля Москвы, в свою очередь, снизилась с 78 до 66% по итогам 2018 года.

По результатам года на объекты в других регионах (вне Москвы и Санкт-Петербурга) пришлось 11% инвестиций против 5% в 2017 году. Среди региональных сделок стоит отметить покупку склада компанией Raven Property Group в Нижнем Новгороде, продажу ТЦ «Мурманск Молл» в Мурманске и ТЦ «КомсоМолл» в Волгограде.

Интерес иностранных инвесторов сохраняется: доля зарубежного капитала в 2018 году увеличилась до 28% в общем объеме сделок против 18% годом ранее, при этом абсолютный показатель снизился с $823 до $793 млн соответственно. Крупнейшей сделкой с иностранным капиталом в 2018 году (а заодно и самой большой сделкой года) стало приобретение киргизским венчурным фондом инвестиционной группы KLS Securities ТРЦ «Ривьера». На втором месте — покупка французским ритейлером Leroy Merlin 12 магазинов K-Rauta. В тройку лидеров также вошла покупка офисного здания «Метрополиса» фондами Hines и PPF Real Estate.

Олеся Дзюба, руководитель отдела исследований компании JLL в России и СНГ, комментирует: «Рост экономики России в 2019 году, ограничиваемый санкциями и ассоциированными с ними неопределенностью и волатильностью, сохранится на уровне 1,5–1,7%. Хотя это не позволяет ожидать взрывного роста объема инвестиций в недвижимость, тем не менее низкая база 2018 года и перенос закрытия нескольких сделок на 2019 год могут привести к росту показателя на 25%. По нашей оценке, в 2019 году объем инвестиционных транзакций составит около $3,5 млрд». ■