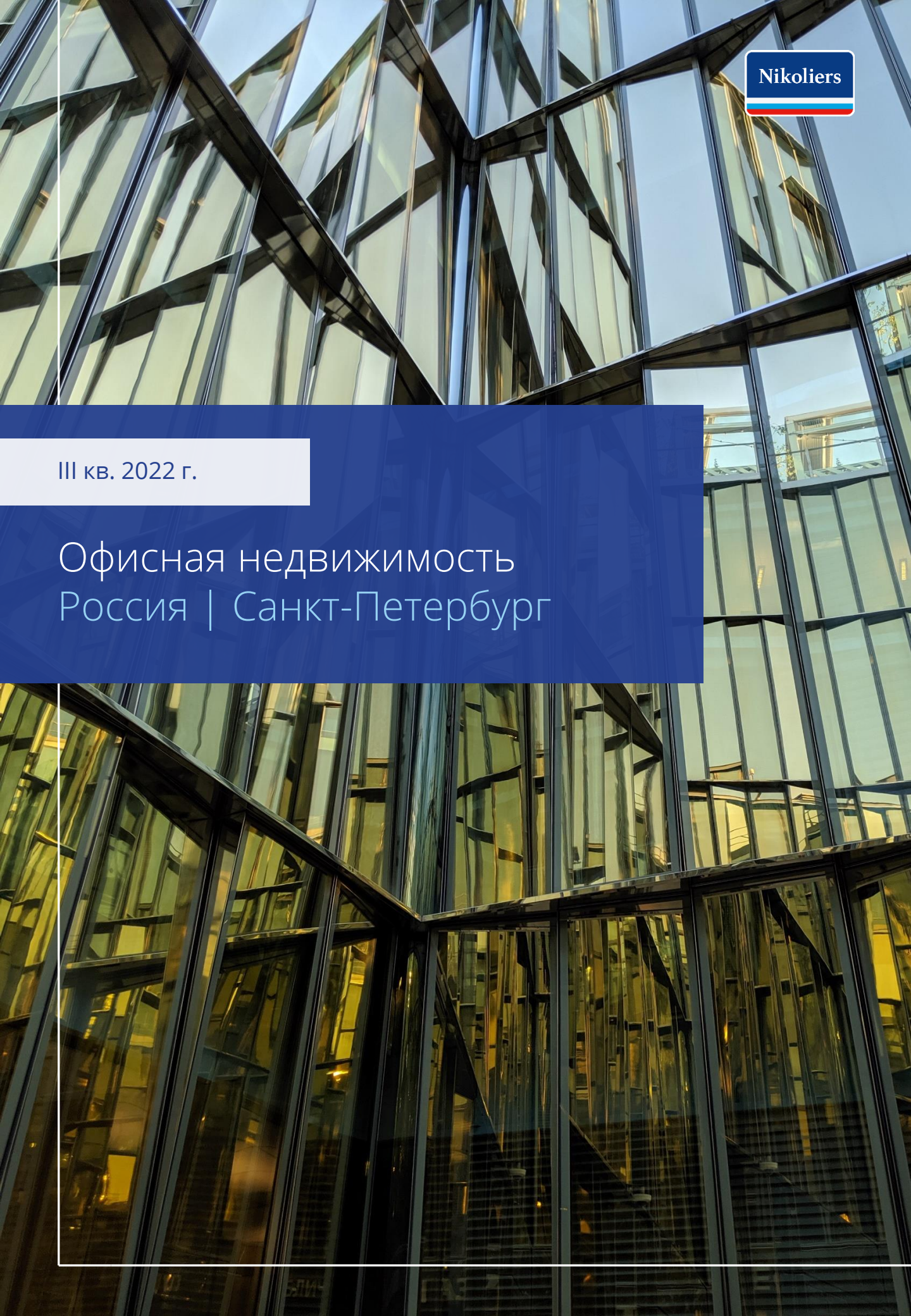


Nikoliers

III кв. 2022 г.

Офисная недвижимость
Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

		III кв. 2020	III кв. 2021	III кв. 2022
Общее предложение офисных площадей, млн кв. м		3,65	3,79	3,89
	Класс А	1,19	1,32	1,37
	Класс В	2,46	2,57	2,52
Объем ввода, I–III кв., тыс. кв. м		135,5	119,2	68,3
Чистое поглощение, I–III кв., тыс. кв. м		103	112	7,4
Уровень вакантных площадей, %		6,8	6,6	9,5
	Класс А	3,9	5,8	9,4
	Класс В	8,3	7,1	9,5
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц*				
	Класс А	1 549	1 777	1 741
	Класс В	1 054	1 091	1 198

*Здесь и далее ставки аренды включают операционные расходы, не включают НДС.

Предложение

По итогам I–III кварталов 2022 г. объем качественной офисной недвижимости в Санкт-Петербурге достиг 3,89 млн кв. м. В течение прошедших трех месяцев два бизнес-центра были введены в эксплуатацию: «Авиор Тауэр-1» (GLA 16 000 кв. м) и «Феррум», корпус 2 (GLA 28 230 кв. м). Объем ввода с начала года составил 68 300 кв. м, при этом все введенные бизнес-центры предназначены для сдачи в аренду.

Сроки выхода ряда строящихся объектов на рынок были скорректированы с начала года — в условиях повышенной неопределенности девелоперы предпочитают отложить ввод проектов до появления крупных интересантов на офисы. В результате ожидается, что суммарный прирост предложения по итогам 2022 г. составит почти на четверть меньше ранее ожидаемого нами объема — в IV квартале анонсировано к вводу еще около 143 000 кв. м.

Диаграмма 1
Динамика прироста офисных площадей

Источник: Nikoliers

Спрос

В условиях изменившегося в 2022 г. геополитического контекста и последовавшей турбулентности на рынке, сотни иностранных компаний из разных сфер экономики приняли решение выйти из операционной деятельности в России. В подавляющем большинстве случаев компании передали или продали российские подразделения местным партнерам и интересантам, сохранив при этом потребность в офисных площадях. Однако в ряде случаев компании полностью отказались от офисов в Санкт-Петербурге, в результате чего на рынок в течение последних месяцев вышло внушительное количество площадей. Данный факт, наряду с общим сокращением активности арендаторов, привел к минимальному объему чистого поглощения по итогам I–III кварталов (7 400 кв. м). Для сравнения: в прошедшем году показатель был на уровне 112 000 кв. м.

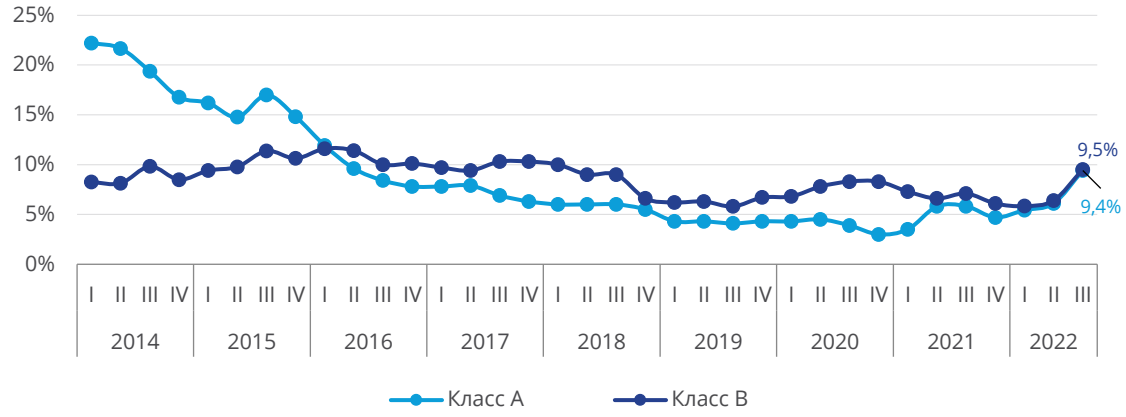
Несмотря на снижение чистого поглощения, объем сделок аренды и продажи офисов за январь — сентябрь 2022 г. превзошел результаты прошлого года в 1,5 раза благодаря нескольким крупным сделкам, в числе которых аренда компанией «Газпром Нефть» строящихся корпусов в квартале «Невская ратуша» общей площадью порядка 80 000 кв. м. С учетом данной транзакции «Газпром» и его структуры вышли в лидеры в распределении общего объема сделок за девять месяцев, сформировав 47%.

На втором месте с долей 31% в структуре сделок расположился сегмент ИТиТ. Активность проявляли как отдельные российские компании этого профиля, так и ИТ-отделы крупных корпораций, выделенных в отдельное направление. Кроме того, активный спрос проявили компании из секторов торговли и производства.

По размеру офисных блоков большинство сделок прошло в диапазоне до 250 кв. м (совокупно 47% от общего количества). Помимо перечисленных профилей офисы этого размера были высоко востребованы также среди логистических, строительных и инжиниринговых компании.

Диаграмма 2:
Динамика доли свободных площадей по классам

Источник: Nikoliers



Уровень вакантности и ставки аренды

По итогам III квартала вакантность в обоих классах бизнес-центров увеличилась, достигнув уровня 9,5% в среднем по рынку, что является максимумом с 2015 г. С начала года рост составил 3,9 п.п., а по сравнению с предыдущим кварталом — 3,2 п.п. В абсолютном выражении объем свободных офисов достиг 370 000 кв. м, при этом в IV квартале на рынок должно выйти еще порядка 42 000 кв. м офисов покидающих российский рынок компаний. В классе А вакантность за квартал выросла на 3,3 п.п., до 9,4%. Подобное увеличение также обусловлено вводом в эксплуатацию пока еще не заполненных спекулятивных проектов. В классе В доля свободных площадей выросла на 3,1 п.п., до 9,5%.

Выход на открытый рынок значительного объема свободного предложения по-разному отразился на ставках аренды. В бизнес-центрах класса А средняя ставка аренды слегка понизилась за квартал — на 1,3%, составив 1 741 руб./кв. м/мес. (без НДС). А в объектах класса В мы наблюдали увеличение среднего показателя, вызванного появлением в экспозиции освободившихся высококачественных офисов, величина запрашиваемых ставок на которые превышает среднерыночный уровень. Так, в БЦ класса В к концу сентября средняя ставка равна 1 198 руб./кв. м/мес., что на 5,8% выше, чем кварталом ранее. При этом важно добавить, что коммерческие условия могут быть на 10–15% ниже запрашиваемых для реальных интересантов.

Диаграмма 3
Распределение сделок по профилю арендаторов

Источник: Nikoliers

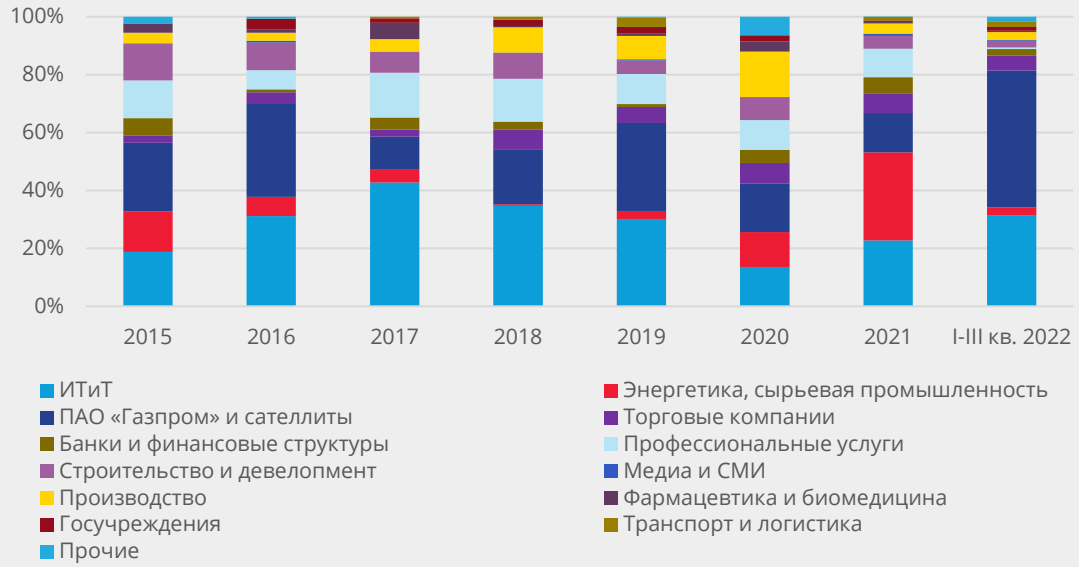


Диаграмма 4
Распределение сделок по размеру арендованного офиса

Источник: Nikoliers

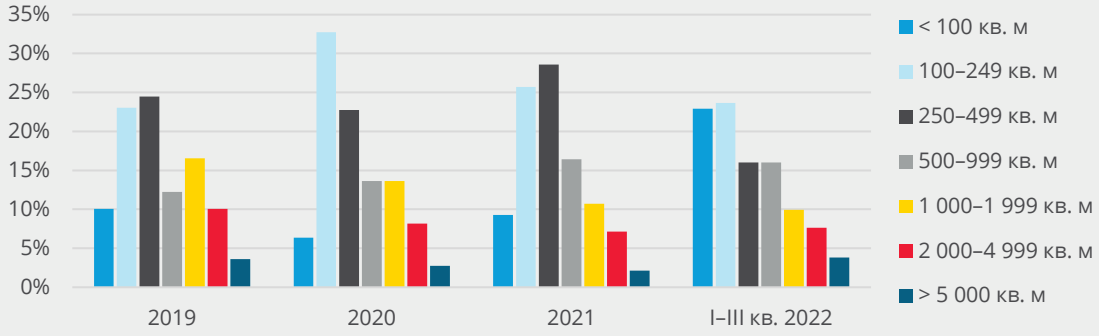
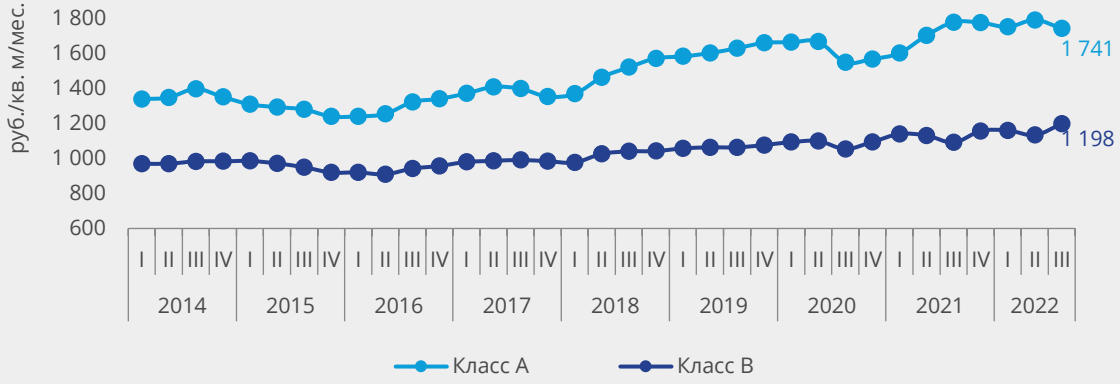


Диаграмма 5
Динамика ставок аренды по классам*

Источник: Nikoliers



*Ставки аренды включают OPEX, не включают НДС.

Тенденции и прогнозы

- Текущая экономическая ситуация является определяющей для офисного девелопмента: высокая инфляция, удорожание строительства и быстро меняющиеся внешние условия сужают возможности девелоперов по запуску строительства бизнес-центров. В связи с этим мы не ожидаем большого числа анонсов офисных проектов в перспективе ближайших двух-трех лет.
- Ожидаемый к вводу в эксплуатацию в IV квартале объем офисов (143 000 кв. м) сформирован только спекулятивными объектами. Однако как минимум половина этих площадей уже сдана в аренду и не выйдет на открытый рынок. Тем не менее в условиях неопределенности и снижения спроса на офисы компаний, не относящихся к нефтегазовой отрасли, доля свободных площадей в обоих классах, вероятно, продолжит рост до конца года. В то же время мы ожидаем, что спрос будет поддержан за счет переезда компаний в более качественные здания — в настоящее время условия для этого благоприятны на рынке. Также мы полагаем, что с точки зрения спроса на офисы сохранится высокая активность со стороны российских ИТ-компаний, компаний с большой долей государственного участия, а также тех, кто расширяет бизнес на фоне происходящих изменений.

Контакты

Департаменты офисной группы

Карина Анаевская
Директор
+7 495 258 5151
Karina.Anaevskaya@nikoliers.ru

Департамент услуг для арендаторов и офисной недвижимости, Санкт-Петербург

Виктория Горячева
Заместитель директора
+7 812 718 3618
Victoriya.Goryacheva@nikoliers.ru

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Ольга Убушиева
Заместитель директора
+7 812 718 3618
Olga.Ubushieva@nikoliers.ru

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MCIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Анна Сабинина
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Anna.Sabinina@nikoliers.ru

Copyright © 2022 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или

Nikoliers

191186 Санкт-Петербург
Волынский пер., д. 3 | БЦ «Сенатор»
Тел. +7 812 718 36 18
www.nikoliers.ru