

Итоги 2023 г.

# Офисная НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия | Санкт-Петербург

**Таблица 1**

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2022	2023	2024П
Общее предложение офисных площадей на конец периода, млн кв. м*	4	4,14	4,24
Класс А	1,4	1,47	1,53
Класс В	2,6	2,66	2,71
Объем ввода за период, тыс. кв. м	177	133,8	97,7
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	46	184,5	164
Уровень вакантных площадей, %	10,5	8,4	6,7
Класс А	10,3	8,8	5,6
Класс В	10,6	8,2	7,3
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц**			
Класс А	1 780	1 741	1 793
Класс В	1 162	1 222	1 271

\*Объем предложения качественных офисов был пересмотрен и увеличен в IV кв. 2023 г. (+7 000 кв. м).

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

## Предложение

За 2023 г. рынок офисной недвижимости пополнился 133 800 кв. м за счет появления 13 новых объектов, а также реконструкции четвертого этажа ТРК «Лиговъ» под бизнес-пространство. В IV квартале 2023 г. в эксплуатацию были введены такие бизнес-центры, как Jakov Chernihov (15 000 кв. м) и «Державинский» (7 000 кв. м).

С точки зрения географии наибольший прирост офисных площадей был отмечен в Василеостровском (36 800 кв. м)

и Центральном (36 000 кв. м) районах города, в которых ввелось по три бизнес-центра, преимущественно после реконструкции.

В 2024 г. ожидается завершение строительства семи объектов суммарной арендопригодной площадью 97 700 кв. м. Новое предложение — это преимущественно здания класса В в околоцентральных районах города. Стоит отметить, что из общего объема нового строительства более 75% площадей не выйдут на открытый рынок.

**График 1**

Динамика ввода офисных площадей

Источник: Nikoliers



## Спрос

По итогам 2023 г. темпы поглощения превысили темпы строительства бизнес-центров. Суммарный объем чистого поглощения составил 184 500 кв. м против 46 000 кв. м годом ранее.

Лидерами по объему арендованных площадей стали Василеостровский (39%), Центральный (22%) и Московский (14%) районы. Василеостровский район занял первую строчку рейтинга благодаря вакантному офисному комплексу арендопригодной площадью 24 500 кв. м, который впоследствии был арендован.

В 2023 г. доля компаний ИТ-сегмента составила 42%. Самые крупные сделки (более 3 000 кв. м) данного профиля заключались в Василеостровском и Центральном районах города. Так, ПАО «Сбербанк» арендовало три бизнес-центра, принадлежащих компании «Максидом», площадью 24 500 кв. м, а международная ИТ-компания заняла 3 800 кв. м в БЦ «М22».

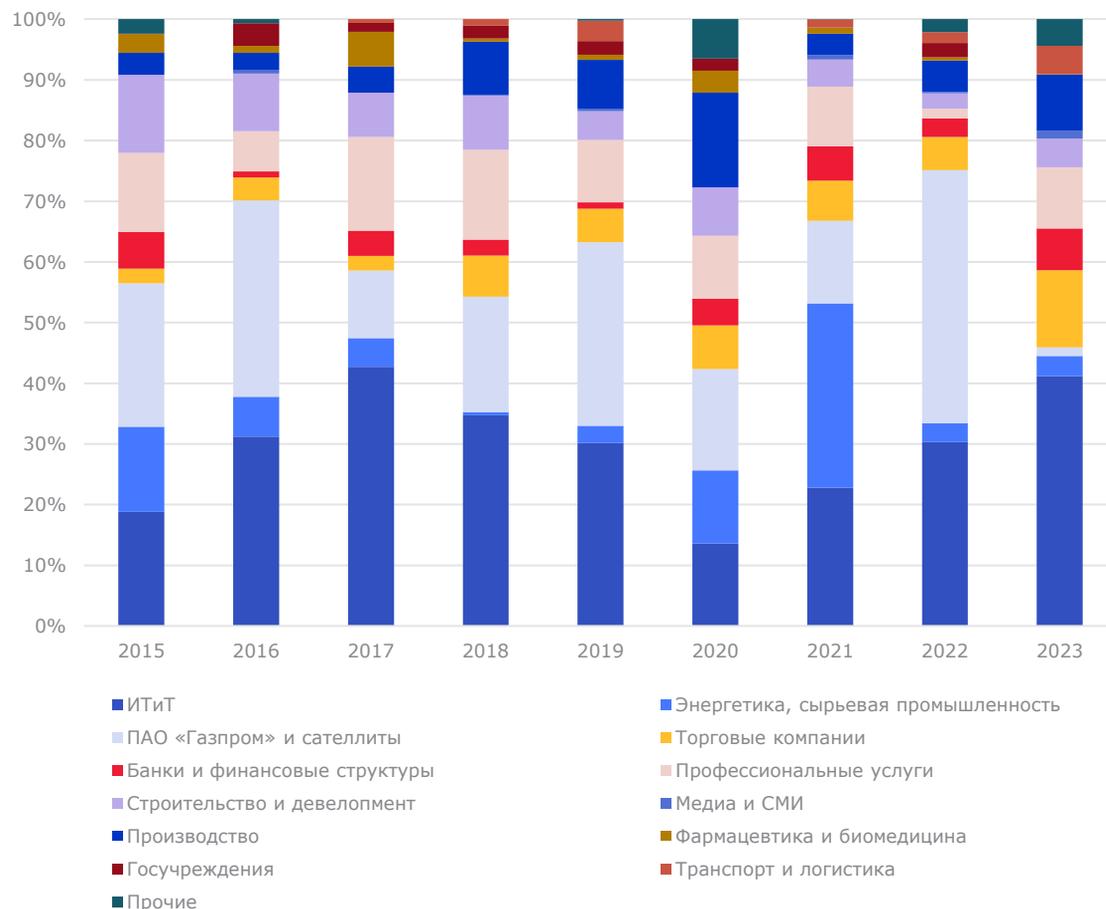
Наибольший прирост в объеме сделок в 2023 г. продемонстрировали торговые компании (13% в 2023 г. против 5% в 2022 г.), а также компании, оказывающие профессиональные услуги (10% в 2023 г. против 2% в 2022 г.). Некоторые из них воспользовались возможностью расширения площади офиса в занимаемом бизнес-центре или переехали в более качественный объект.

С точки зрения площади самыми востребованными, как и в предыдущем году, остались помещения от 100 до 250 кв. м. Наибольший интерес к ним проявляли компании из секторов строительства и девелопмента, а также профессиональных услуг. Значительная часть офисных блоков площадью от 1 000 кв. м была арендована крупными игроками для повышения качества своих офисов.

### График 2

Распределение сделок по профилю арендаторов

Источник: Nikoliers



## Уровень вакантности и ставки аренды

Высокая деловая активность в течение 2023 г. привела к снижению среднего уровня вакантности до 8,4% против 10,5% в декабре 2022 г. Объем свободных офисных площадей на рынке Санкт-Петербурга сократился до 348 500 кв. м и распределился по 178 объектам. При этом блоки площадью более 1 000 кв. м есть менее чем в 46 бизнес-центрах, что осложняет поиск крупных офисных помещений.

Все районы города, за исключением Василеостровского и Выборгского, продемонстрировали уменьшение уровня пустующих помещений к концу года. Увеличение вакантности в Василеостровском районе связано с вводом в эксплуатацию спекулятивного объекта площадью 15 000 кв. м в IV квартале 2023 г.

Наиболее заметное снижение вакантности — на 2,4 п.п. с конца 2022 г. — произошло в классе В, в абсолютном значении

предлагается 218 800 кв. м. В классе А к концу года уровень вакантных площадей снизился на 1,5 п.п., свободными остаются 129 700 кв. м.

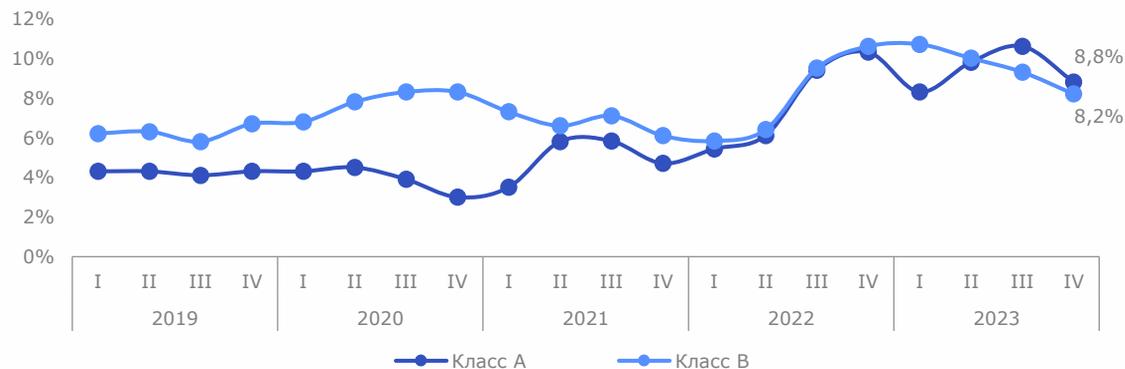
С конца 2022 г. запрашиваемая ставка аренды в офисном сегменте в классе А снизилась на 2% (-39 руб./кв. м/месяц) и составила 1 741 руб./кв. м/месяц. Изменение связано с пересмотром ставок в соответствии с коммерческими условиями в тех объектах, где ранее пустовало значительное количество офисных площадей. В классе В, напротив, ставка выросла на 5% (+60 руб./кв. м/месяц), до 1 222 руб./кв. м/месяц.

Рост ставок в течение 2023 г. зафиксирован преимущественно в бизнес-центрах Центрального, Петроградского и Приморского районов. В отдельных офисных объектах рост ставок достигал 10% с начала года.

**График 3**

Доля свободных помещений по классам

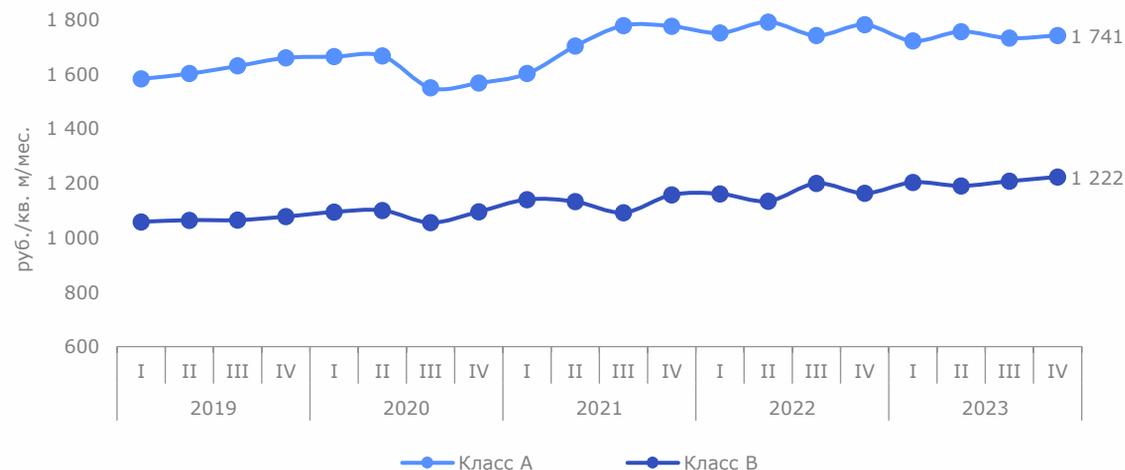
Источник: Nikoliers



**График 4**

Динамика ставок аренды по классам\*

Источник: Nikoliers



\*Ставки аренды включают ОРЕХ, не включают НДС.



## Общее предложение, уровень вакантных площадей, ставки аренды\* и объем строящихся площадей

### 01 АДМИРАЛТЕЙСКИЙ

- 349 096 м<sup>2</sup>
- 5,6%
- 1 384 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- 1 475 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- 1 326 руб./м<sup>2</sup>/месяц

### 02 ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ

- 373 950 м<sup>2</sup>
- 11,4%
- 1 251 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- 1 342 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- 1 168 руб./м<sup>2</sup>/месяц

### 03 ВЫБОРГСКИЙ

- 212 427 м<sup>2</sup>
- 10,0%
- 1 273 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- -
- 1 269 руб./м<sup>2</sup>/месяц

#### # НАЗВАНИЕ РАЙОНА

- Объем существующих площадей
- Доля свободных площадей
- Средняя ставка по району
- Средневзвешенная ставка аренды класса А
- Средневзвешенная ставка аренды класса В

\* Представленные ставки аренды включают эксплуатационные расходы, не включают НДС.

Источник: **Nikoliers**

### 04 КАЛИНИНСКИЙ

- 172 552 м<sup>2</sup>
- 18,5%
- 1 691 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- 1 902 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- 1 000 руб./м<sup>2</sup>/месяц

### 07 МОСКОВСКИЙ

- 703 528 м<sup>2</sup>
- 8,9%
- 1 366 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- 1 688 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- 1 331 руб./м<sup>2</sup>/месяц

### 10 ПРИМОРСКИЙ

- 600 821 м<sup>2</sup>
- 3,2%
- 1 195 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- 1 332 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- 1 173 руб./м<sup>2</sup>/месяц

### 05 КИРОВСКИЙ

- 69 115 м<sup>2</sup>
- 2,0%
- 885 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- -
- 900 руб./м<sup>2</sup>/месяц

### 08 НЕВСКИЙ

- 173 936 м<sup>2</sup>
- 19,6%
- 1 057 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- -
- 1 068 руб./м<sup>2</sup>/месяц

### 11 ФРУНЗЕНСКИЙ

- 69 570 м<sup>2</sup>
- 3,3%
- 1 260 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- 1 648 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- 975 руб./м<sup>2</sup>/месяц

### 06 КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ

- 246 747 м<sup>2</sup>
- 6,9%
- 1 118 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- 1 750 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- 1 112 руб./м<sup>2</sup>/месяц

### 09 ПЕТРОГРАДСКИЙ

- 466 455 м<sup>2</sup>
- 5,5%
- 1 460 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- 1 769 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- 1 336 руб./м<sup>2</sup>/месяц

### 12 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ

- 662 060 м<sup>2</sup>
- 10,7%
- 1 751 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- 2 005 руб./м<sup>2</sup>/месяц
- 1 558 руб./м<sup>2</sup>/месяц

## Гибкие пространства

По итогам 2023 г. основной объем предложения качественных коворкингов формируют 59 пространств — это 70 450 кв. м. Из них 41 проект является сетевым. Наибольшую долю в объеме сетевых пространств в квадратных метрах формируют сети «Практик» (23%) и PAGE (18%).

В территориальном распределении гибких офисов доминирующая часть площадей сосредоточена в Центральном районе (40%, или 28 300 кв. м). На втором и третьем месте находятся Петроградский (11 400 кв. м) и Калининский (6 200 кв. м) районы благодаря самым крупным действующим классическим проектам в городе — «Ясная Поляна» (6 200 кв. м) и «Лаборатория» (5 000 кв. м) соответственно.

Новые гибкие офисные пространства продолжают появляться на рынке Санкт-Петербурга. За 2023 г. объем предложения коворкингов увеличился на 6 200 кв. м. Открылись такие коворкинги, как &Place! в пространстве Seno (3 000 кв. м), Smart Coworking на Новгородской (1 200 кв. м), «OFIX Сенная» (640 кв. м), Buffer 21 (470 кв. м), а также была увеличена площадь несетевого коворкинга «Пушкин» — до 1 500 кв. м (+900 кв. м).

В 2024 г. запланировано открытие 12 гибких пространств суммарной площадью 13 800 кв. м, что в 2,2 раза превышает показатель 2023 г.

### Таблица 2

Гибкие пространства, планируемые к открытию в 2024 г.

Источник: Nikoliers

№	Название	Адрес	Район	Арендная площадь, кв. м
1	Практик Чехова	Чехова ул., 18	Центральный	3 850
2	Venua Campus PAGE	Тихорецкий пр-т, 17	Калининский	1 890
3	Практик Некрасова	Некрасова ул., 3–5	Центральный	1 500
4	PARK PAGE	Народного Ополчения пр-т, 149	Кировский	1 290
5	Grow Up в отеле Ramada Encore by Wyndham	Орджоникидзе ул., 44	Московский	1 200
6	PAGE в БЦ «Петровский форт»	Финляндский пр-т, 4	Выборгский	1 000
7	Multispace Pravda	Херсонская ул., 12–14	Центральный	1 000
8	Несетевой коворкинг в БЦ ReForma	Левашовский пр-т, 15	Петроградский	800
9	Grow Up в апарт-отеле Digital Village Vertical	Орджоникидзе ул., 44	Московский	400
10	Несетевой коворкинг в БЦ ReForma	Придорожная ал., 8	Выборгский	300
11	Несетевой коворкинг в БЦ «Парнас»	Домостроительная ул., 4	Выборгский	300
12	Несетевой коворкинг	Обуховской Обороны пр-т, 110	Невский	300



## Тенденции и прогнозы

Интерес к приобретению качественных бизнес-центров среди конечных пользователей растет. Однако подобное предложение на рынке Петербурга ограничено.

Текущая экономическая ситуация продолжает влиять на офисный девелопмент: инфляция, рост стоимости строительства, ключевой ставки, а также ограниченность финансирования проектов существенно снижают возможности девелоперов для строительства спекулятивных бизнес-центров.

Поскольку запуск новых проектов остается на низком уровне, а ряд запланированных к вводу в 2024 г. объектов арендован до официального ввода в эксплуатацию, мы ожидаем дальнейшего сокращения доли вакантности в обоих классах, а также дефицита качественных офисных блоков от 5 000 кв. м.

Мы полагаем, что в 2024 г., на фоне снижающейся вакантности, ставки в качественных бизнес-центрах будут расти. Собственники высококлассных объектов смогут существенно увеличить запрашиваемую ставку за счет образовавшегося дефицита площадей.

Ощутимый рост ставок аренды может стать стимулом для строительства новых проектов.

Рынок коворкингов продолжит дальнейшее развитие. В 2024 г. в запланировано открытие 12 гибких пространств, большая часть которых (семь проектов) разместится в бизнес-центрах города.

# Специализированные отчеты 2023

Путеводитель по стоимости капитального строительства

[Посмотреть](#)

Путеводитель по стоимости отделки и инженерного оснащения: офисы, квартиры, апартаменты

[Посмотреть](#)

Развлечения в большом городе

[Посмотреть](#)

Рынок light industrial.  
Москва и Санкт-Петербург

[Посмотреть](#)

Туристическая отрасль «Трёх столиц»

[Посмотреть](#)



# Услуги Nikoliers



Офисная  
недвижимость



Складская  
недвижимость



Торговая  
недвижимость



Жилая  
недвижимость



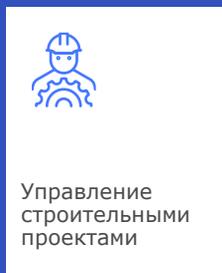
Гостиничная  
недвижимость



Земельные  
участки



Управление  
недвижимостью



Управление  
строительными  
проектами



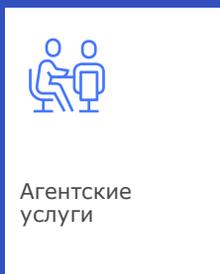
Стратегический  
консалтинг



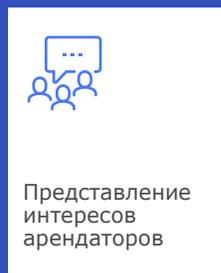
Оценка  
недвижимости  
и бизнеса



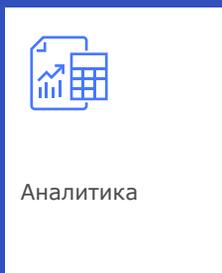
Инвестиции



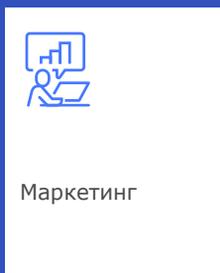
Агентские  
услуги



Представление  
интересов  
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

# Команда Nikoliers

**Николай Казанский** FRICS, CCIM  
Управляющий партнер  
[nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru](mailto:nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru)

**Владимир Сергунин** к.э.н., PhD, MSF  
Партнер  
[vladimir.sergunin@nikoliers.ru](mailto:vladimir.sergunin@nikoliers.ru)

**Анна Никандрова**  
Партнер  
[anna.nikandrova@nikoliers.ru](mailto:anna.nikandrova@nikoliers.ru)

**Игорь Темнышев**  
Партнер  
[igor.temnyshev@nikoliers.ru](mailto:igor.temnyshev@nikoliers.ru)

**Дмитрий Романов**  
Партнер | Региональный директор  
Департамент оценки  
[dmitry.romanov@nikoliers.ru](mailto:dmitry.romanov@nikoliers.ru)

**Андрей Косарев**  
Партнер, ОАЭ  
[andrey.kosarev@nikoliers.com](mailto:andrey.kosarev@nikoliers.com)

**Ольга Бакулина** MCIM  
Руководитель блока поддержки бизнеса  
Департамент маркетинга, PR и аналитики  
[olga.bakulina@nikoliers.ru](mailto:olga.bakulina@nikoliers.ru)

**Татьяна Дивина**  
Региональный директор  
Департамент исследований  
[tatiana.divina@nikoliers.ru](mailto:tatiana.divina@nikoliers.ru)

**Ирина Песоцкая**  
Главный операционный директор  
[irina.pesotskaya@nikoliers.ru](mailto:irina.pesotskaya@nikoliers.ru)

**Екатерина Аридова**  
Генеральный директор | Санкт-Петербург  
[ekaterina.aridova@nikoliers.ru](mailto:ekaterina.aridova@nikoliers.ru)

**Виктор Афанасенко**  
Региональный директор  
Департамент складской и индустриальной  
недвижимости, земли  
[victor.afanasenko@nikoliers.ru](mailto:victor.afanasenko@nikoliers.ru)

**Кирилл Голышев**  
Региональный директор  
Департамент жилой недвижимости  
и девелопмента земли  
[kirill.golyshev@nikoliers.ru](mailto:kirill.golyshev@nikoliers.ru)

**Владислав Николаев**  
Региональный директор  
Департамент стратегического консалтинга  
[vladislav.nikolaev@nikoliers.ru](mailto:vladislav.nikolaev@nikoliers.ru)

**Ирина Царькова**  
Директор департамента торговой недвижимости  
[irina.tsarkova@nikoliers.ru](mailto:irina.tsarkova@nikoliers.ru)

**Виктория Горячева**  
Заместитель руководителя  
Департамент офисной недвижимости  
[victoriya.goryacheva@nikoliers.ru](mailto:victoriya.goryacheva@nikoliers.ru)

**Денис Платов**  
Директор департамента рынки капитала  
[denis.platov@nikoliers.ru](mailto:denis.platov@nikoliers.ru)

## Контакты

### Офисная недвижимость

**Игорь Темнышев**

Партнер  
+7 495 266 49 09  
[igor.temnyshev@nikoliers.ru](mailto:igor.temnyshev@nikoliers.ru)

**Виктория Горячева**

Заместитель руководителя  
+7 812 718 3618  
[Victoriya.Goryacheva@nikoliers.ru](mailto:Victoriya.Goryacheva@nikoliers.ru)

### Блок поддержки бизнеса

**Ольга Бакулина, МСІМ**

Руководитель  
+7 495 258 5151  
[Olga.Bakulina@nikoliers.ru](mailto:Olga.Bakulina@nikoliers.ru)

**Анна Сабинина**

Директор, Санкт-Петербург  
+7 812 718 3618  
[Anna.Sabinina@nikoliers.ru](mailto:Anna.Sabinina@nikoliers.ru)

### Исследования

**Татьяна Дивина**

Региональный директор  
+7 495 258 5151  
[tatiana.divina@nikoliers.ru](mailto:tatiana.divina@nikoliers.ru)

**Юлия Быкова**

Аналитик  
+7 812 718 3618  
[Julia.Bykova@nikoliers.ru](mailto:Julia.Bykova@nikoliers.ru)

Copyright © 2024 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 некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



 **Nikoliers**

191186 Санкт-Петербург  
Волынский пер., д. За  
БЦ «Северная столица»  
Тел. +7 812 718 36 18  
[www.nikoliers.ru](http://www.nikoliers.ru)