

I кв. 2023 г.

Офисная недвижимость

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

| | I кв. 2021 | I кв. 2022 | I кв. 2023 |
|---|------------|------------|------------|
| Общее предложение офисных площадей, млн кв. м | 3,71 | 3,82 | 4,03 |
| Класс А | 1,26 | 1,32 | 1,41 |
| Класс В | 2,45 | 2,50 | 2,62 |
| Объем ввода, тыс. кв. м | 50,4 | 5,0 | 49,1 |
| Чистое поглощение, тыс. кв. м | 69 | 11,5 | 22,2 |
| Уровень вакантных площадей, % | 5,9 | 5,7 | 9,8 |
| Класс А | 3,4 | 5,4 | 8,3 |
| Класс В | 7,2 | 5,8 | 10,7 |
| Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц* | | | |
| Класс А | 1 578 | 1 750 | 1 721 |
| Класс В | 1 139 | 1 160 | 1 202 |

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

Предложение

В I квартале 2023 г. зафиксирован рост активности и спроса на офисную недвижимость, что говорит о постепенной адаптации участников бизнеса к изменившимся реалиям. Общий объем предложения качественной офисной недвижимости достиг отметки 4,03 млн кв. м.

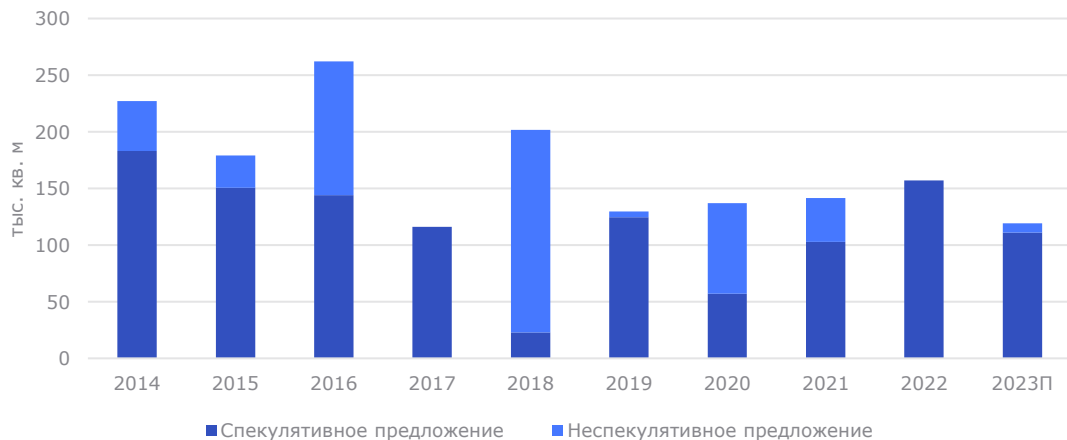
За прошедший квартал рынок Санкт-Петербурга пополнился пятью бизнес-центрами, суммарная площадь которых составляет 49 100 кв. м. Структуру ввода формируют объекты: «Реформа» на Придорожной аллее (13 500 кв. м), «Георг Ландрин» (9 000 кв. м) и BOILERHOUSE (7 200 кв. м). Также завершилась реконструкция бизнес-центра «Сенатор» на улице Одоевского, 24 (8 500 кв. м).

Важным источником нового офисного предложения продолжают выступать реконструируемые объекты — на них приходится две трети от общего числа проектов, запланированных к вводу в эксплуатацию в текущем году. В соотношении по площадям на реконструируемые объекты приходится 56% ожидаемого объема ввода (54 600 кв. м). С точки зрения географии нового предложения в текущем году Центральный район ожидает наибольший прирост — более чем на 35 000 кв. м офисной недвижимости — благодаря двум бизнес-центрам «Сенатор» на Миллионной ул., 5 и 6, а также БЦ «М22» компании АО «Реал Эстейт» на ул. Моисеенко, 22.

График 1

Динамика прироста офисных площадей

Источник: Nikoliers



Спрос

По итогам первых трех месяцев 2023 г. чистый объем поглощения составил 22 200 кв. м, что почти в два раза превышает значение аналогичного периода прошлого года (11 500 кв. м). Васильевский район стал лидером по поглощению (15 800 кв. м), в результате чего уровень вакантности в районе за квартал сократился с 14,9% до 10,0%.

С заметным преимуществом активность арендаторов была сосредоточена в бизнес-центрах класса А — 83% от общего объема арендованных площадей (39 000 кв. м). Наибольшее количество договоров было заключено в Центральном районе, где сделки в основном подписывались с банками и инвестиционными организациями. В целом на офисном рынке недвижимости отмечается рост активности финансовых структур после сравнительного затишья в 2022 г.

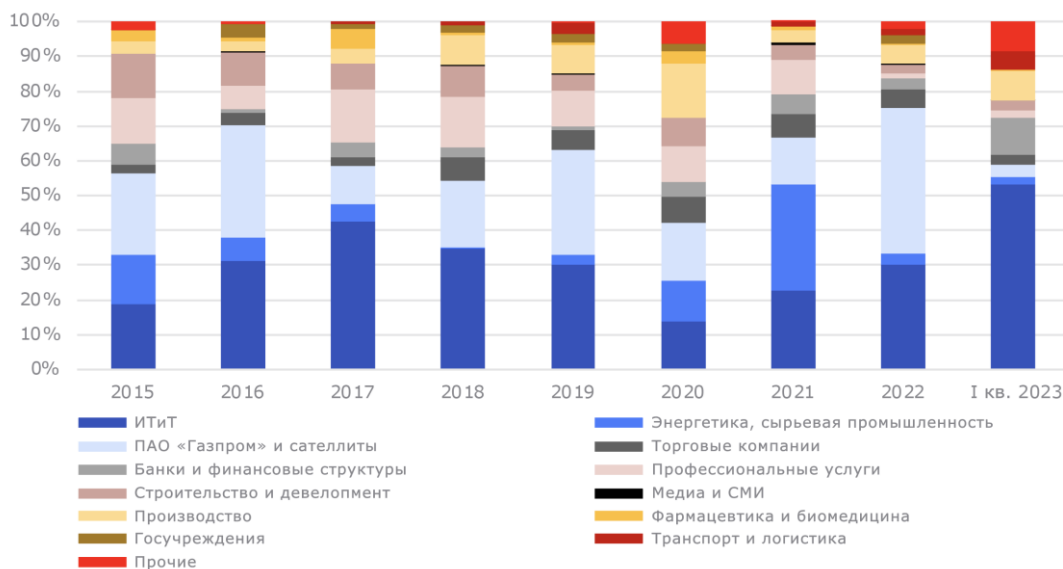
В структуре сделок максимальная доля пришлась на IT-сегмент — 53% от общего объема, что в большей степени обусловлено арендой нескольких бизнес-центров суммарной площадью 24 500 кв. м (GLA). На втором месте по объему спроса расположились банки и финансовые структуры, сформировав долю 11%. Транспортно-логистические компании в январе — марте 2023 г. заняли 5% от арендованных площадей. Одной из самых заметных в этом сегменте стала аренда компанией ООО «Магистраль Северной столицы» помещения 1 400 тыс. кв. м в бизнес-центре «Сенатор» на наб. реки Мойки, 36.

По размерам арендованных офисов наибольшим спросом пользовались небольшие помещения, от 100 до 250 кв. м (38% от общего количества сделок аренды). Такие блоки чаще других арендовали компании торгового, логистического и образовательного профиля.

График 2

Распределение сделок по профилю арендаторов

Источник: Nikoliers



Уровень вакантности и ставки аренды

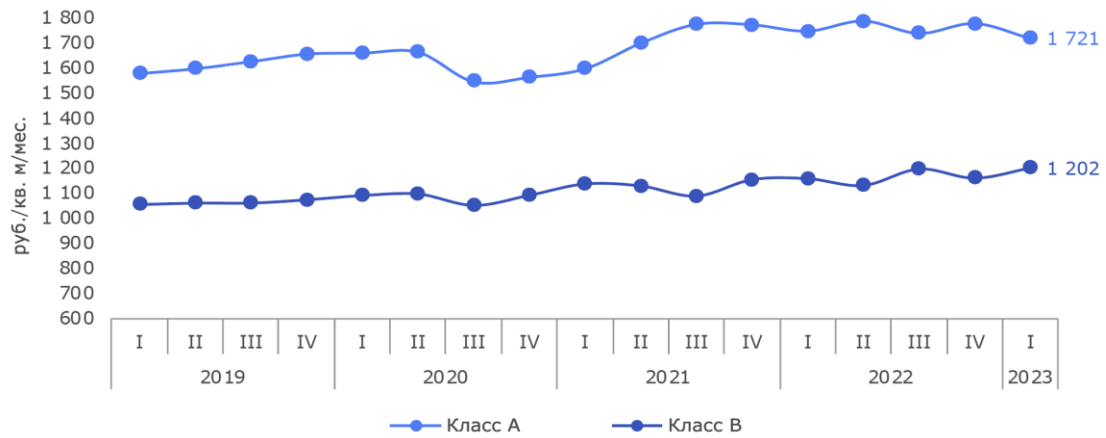
К концу I квартала 2023 г. средний уровень вакантности составил 9,8%, что на 0,7 п.п. ниже, чем в предыдущем квартале (10,5%). Снижение вакантности произошло только в классе А, где доля свободных площадей сократилась на 2 п.п. до 8,3%, а в классе В показатель составил 10,7%. Прирост объема свободных офисов в начале года отмечается в Адмиралтейском и Выборгском районах. Данная ситуация объясняется в первую очередь выходом на рынок новых бизнес-центров В-класса — BOILERHOUSE и «Георг Ландрин», где потенциальные арендаторы еще находятся на стадии переговоров.

Ставки аренды в бизнес-центрах менялись разнонаправленно. Средняя запрашиваемая ставка по классу А составила 1 721 руб./кв. м/месяц, что на 3,4% ниже, чем в декабре 2022 г. Данное снижение обусловлено уходом ранее вакантных крупных офисных блоков по сравнительно высоким ставкам. В объектах класса В ставка находится на уровне 1 202 руб./кв. м/месяц (+3,7% к декабрю 2022 г.). Рост показателя в классе В связан с выходом в экспозицию ряда новых качественных офисов в хороших локациях, ставки на которые превышают среднерыночные. При этом важно отметить, что финальные коммерческие условия на стадии подписания договоров могут быть на 10–15% ниже запрашиваемых для реальных заинтересованных.

График 3

Динамика ставок аренды по классам*

Источник: Nikoliers



*Ставки аренды включают ОПЕХ, не включают НДС.

График 4

Объем чистого поглощения, первые кварталы 2013–2023 гг.

Источник: Nikoliers

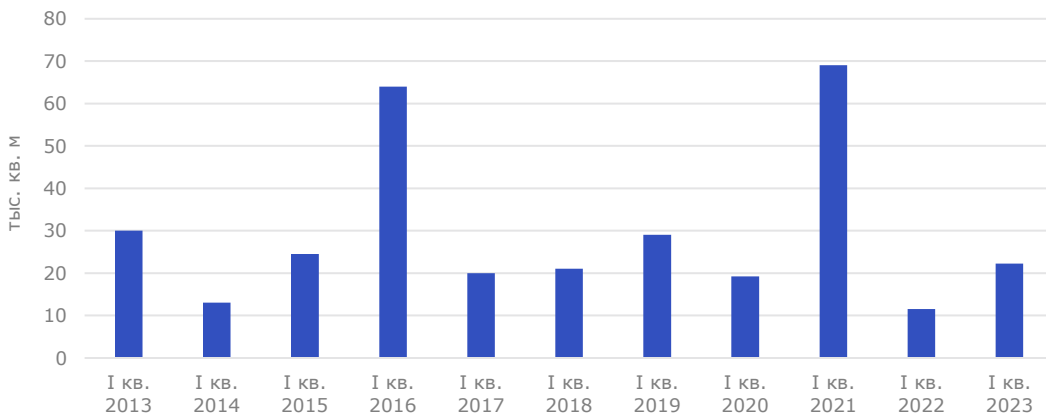
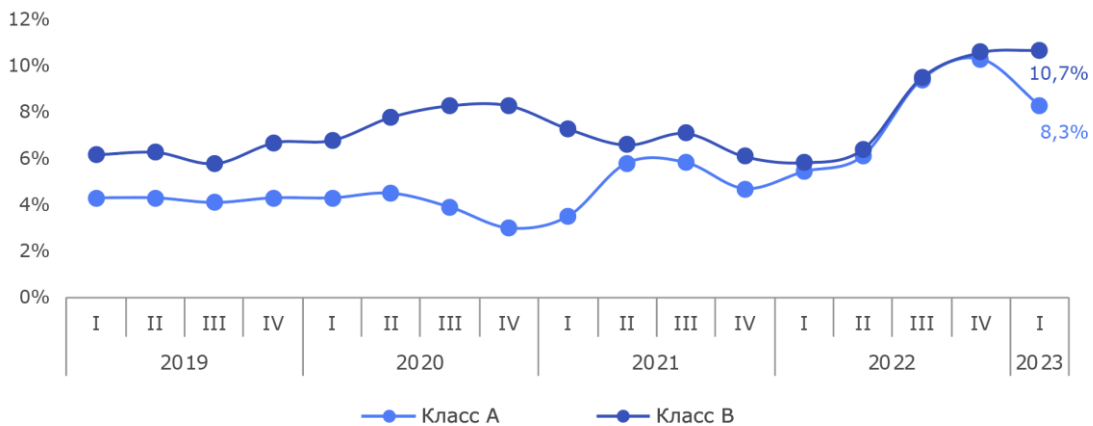


График 5

Доля свободных помещений по классам

Источник: Nikoliers





Тенденции и прогнозы

- Рынок Санкт-Петербурга все больше пополняется объектами редевелопмента. До конца 2023 г. ожидается ввод в эксплуатацию порядка 97 500 кв. м арендопригодных офисных площадей, 54 600 кв. м из которых приходится на объекты реконструкции.
- Наблюдается активность со стороны некрупных арендаторов, особенно в отношении помещений с отделкой и меблировкой. Спрос на площади более 10 000 кв. м формируется за счет не только структур нефтегазовой отрасли, но и IT-компаний, однако их количество ограничено.
- Ожидается увеличение количества гибких пространств. Суммарно в 2023 г. запланировано открытие 6 коворкингов совокупной площадью порядка 10 000 кв. м. Из ключевых развивающихся сетей можно отметить таких операторов как «Практик», PAGE, &Place! и RAUM.



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

01 АДМИРАЛТЕЙСКИЙ

- 339 624 м²
- 7,6%
- 1 568 руб./м²/месяц
- 1 598 руб./м²/месяц
- 1 537 руб./м²/месяц

02 ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ

- 345 645 м²
- 10%
- 1 291 руб./м²/месяц
- 1 390 руб./м²/месяц
- 1 192 руб./м²/месяц

03 ВЫБОРГСКИЙ

- 212 427 м²
- 8,8%
- 1 279 руб./м²/месяц
- -
- 1 279 руб./м²/месяц

04 КАЛИНИНСКИЙ

- 172 552 м²
- 19,7%
- 1 661 руб./м²/месяц
- 1 952 руб./м²/месяц
- 1 369 руб./м²/месяц

05 КИРОВСКИЙ

- 69 115 м²
- 4%
- 1 044 руб./м²/месяц
- -
- 953 руб./м²/месяц

06 КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ

- 246 767 м²
- 11,9%
- 1 404 руб./м²/месяц
- 1 750 руб./м²/месяц
- 1 057 руб./м²/месяц

07 МОСКОВСКИЙ

- 698 680 м²
- 12,5%
- 1 585 руб./м²/месяц
- 1 910 руб./м²/месяц
- 1 259 руб./м²/месяц

08 НЕВСКИЙ

- 173 936 м²
- 21,6%
- 1 053 руб./м²/месяц
- -
- 1 053 руб./м²/месяц

11 ФРУНЗЕНСКИЙ

- 65 270 м²
- 5,5%
- 1 211 руб./м²/месяц
- 1 497 руб./м²/месяц
- 925 руб./м²/месяц

09 ПЕТРОГРАДСКИЙ

- 460 829 м²
- 7%
- 1 463 руб./м²/месяц
- 1 626 руб./м²/месяц
- 1 300 руб./м²/месяц

12 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ

- 626 062 м²
- 11,2%
- 1 551 руб./м²/месяц
- 1 786 руб./м²/месяц
- 1 315 руб./м²/месяц

10 ПРИМОРСКИЙ

- 586 404 м²
- 3,5%
- 1 152 руб./м²/месяц
- 1 170 руб./м²/месяц
- 1 133 руб./м²/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**

Контакты

Офисная недвижимость

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

Исследования

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

Юлия Быкова
Аналитик
+7 812 718 3618
Julia.Bykova@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 © 2023 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