

I полугодие 2023 г.

Офисная недвижимость

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	П1 2021	П1 2022	П1 2023
Общее предложение офисных площадей, млн кв. м	3,76	3,83	4,07
Класс А	1,29	1,32	1,45
Класс В	2,46	2,51	2,62
Объем ввода, тыс. кв. м	83,7	18,5	68,2
Чистое поглощение, тыс. кв. м	90	26,8	82,2
Уровень вакантных площадей, %	6,3	6,3	9,9
Класс А	5,8	6,1	9,8
Класс В	6,6	6,4	10,0
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц*			
Класс А	1 702	1 790	1 755
Класс В	1 131	1 133	1 189

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

Предложение

В I полугодии 2023 г. офисный рынок Санкт-Петербурга увеличился на 68 200 кв. м за счет ввода семи бизнес-центров, четыре из которых были введены во II квартале: «Сенатор» на Миллионной ул., 5 и 6 (8 800 кв. м и 11 400 кв. м соответственно), «Сенатор» на ул. Медиков, 7 (11 200 кв. м), БЦ на наб. Обводного канала, 199–201У (2 400 кв. м), а также реконцепция четвертого этажа в ТРК «Лиговъ» под бизнес-пространство (4 300 кв. м). Прирост предложения оказался в 3,7 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года.

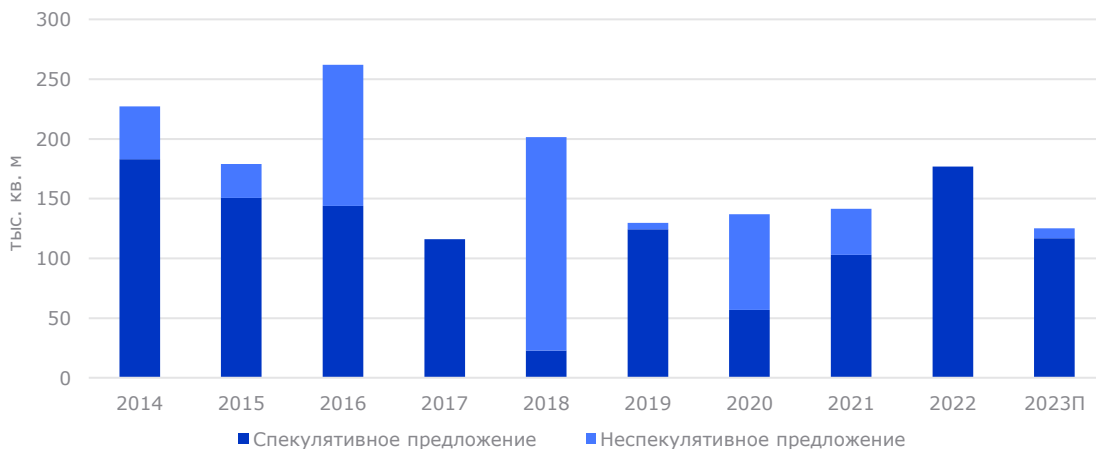
В распределении нового предложения качественных офисов по городу 72% объема сконцентрировано в историческом центре: в Адмиралтейском, Василеостровском, Центральном и Петроградском районах.

Во II полугодии 2023 г. ожидается ввод в эксплуатацию шести офисных центров классов А и В суммарной арендной площадью 56 900 кв. м. Таким образом, за 2023 г. объем качественного офисного предложения на рынке должен увеличиться на 3,1%.

График 1

Динамика ввода офисных площадей

Источник: Nikoliers



Спрос

Суммарный объем чистого поглощения офисных площадей по итогам I полугодия 2023 г. составил 82 200 кв. м, что в 3,1 раза больше результата аналогичного периода прошлого года. Это в большей степени обусловлено арендой нескольких бизнес-центров целиком и увеличением общей активности со стороны арендаторов.

Наиболее активным сектором бизнеса с точки зрения спроса на офисы традиционно остаются компании, задействованные в сфере информационных технологий (50%). Также существенную роль на рынке аренды играют производственные компании (10%), банки и финансовые структуры (10%). Кроме того, зафиксирована активность компаний, оказывающих профессиональные услуги (6%): аудиторские, юридические компании, образовательные центры и пр.

Треть от количества сделок пришлась на Центральный район (32%), где основной объем спроса сформировали банковские и финансовые структуры, а также компании, оказывающие профессиональные услуги.

При этом по объему арендованных площадей доминирует Василеостровский район (52%). Лидерство преимущественно обусловлено одной закрытой сделкой — ПАО «Сбербанк» арендовало три бизнес-центра класса А для IT-специалистов в Василеостровском районе (GLA 24 500 кв. м).

Основной объем реализованных площадей в I полугодии 2023 г. сосредоточен в офисных центрах класса А — 73%. Данные объекты пользовались спросом у компаний финансового сектора и сегмента ИТ/ИТ.

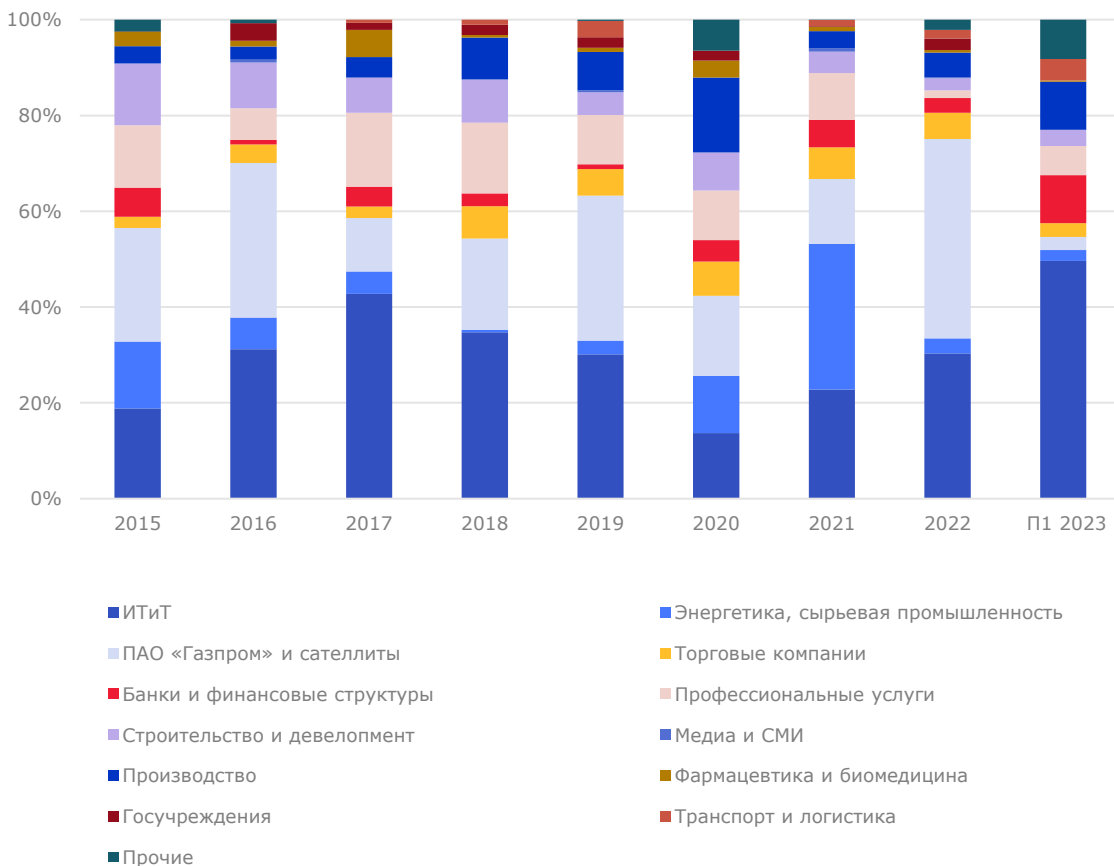
В бизнес-центрах класса В высоким спросом преимущественно пользовались качественные помещения в Московском районе (39% от объема данного формата), такие блоки чаще других арендовали производственные и торговые компании.

По-прежнему основным спросом пользуются помещения площадью от 100 до 250 кв. м. При этом число сделок аренды крупных офисных блоков (от 1 000 кв. м) остается на высоком уровне: за период было заключено как минимум 13 подобных сделок, большая часть из которых — в объектах класса А.

График 2

Распределение сделок по профилю арендаторов

Источник: Nikoliers



Уровень вакантности и ставки аренды

На фоне растущей на офисном рынке активности, предложение качественных офисов сокращается. На конец июня 2023 г. уровень вакантности в качественных бизнес-центрах Санкт-Петербурга составил 9,9%, или 404 400 кв. м (против 10,5% в конце 2022 г.). В классе А показатель снизился за полгода с 10,3% до 9,8%, или 141 700 тыс. кв. м, в классе В — с 10,6% до 10,0%, или 262 700 кв. м.

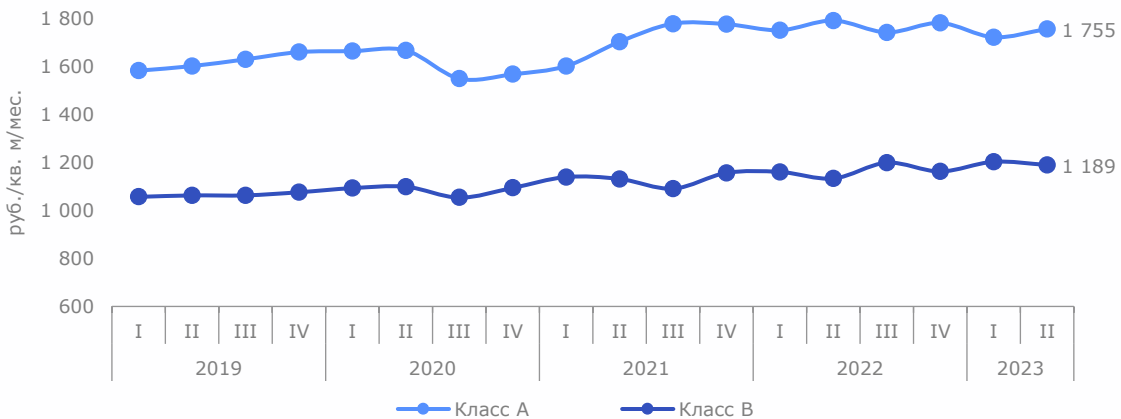
На данный момент предложение освободившихся в течение 2022 г. высоколиквидных помещений, готовых к аренде, практически исчерпано. Сейчас преобладающее на рынке предложение — это помещения с базовой отделкой, которая требует обновления, а также ряд качественных объектов, не предполагающих отделку от собственника. При этом поиск офиса с отделкой стал особенно актуален на фоне роста стоимости материалов.

С конца 2022 г. ставки в качественных бизнес-центрах класса А и В не претерпели существенных изменений и составили 1 755 руб./кв. м/месяц и 1 189 руб./кв. м/месяц соответственно. При этом в бизнес-центрах, заполненных менее чем на 50%, арендодатели готовы обсуждать коммерческие условия и рассматривать скидки от анонсированной цены в пределах 10–15%.

Ввиду сокращения горизонта планирования, многие компании стремятся заключить договоры с более гибкими условиями отказа от арендованных площадей. При этом на рынке не наблюдается тенденции на сокращение базовых сроков аренды — компании ориентированы на контракты длительностью 3-4 года.

График 3
Динамика ставок аренды по классам*

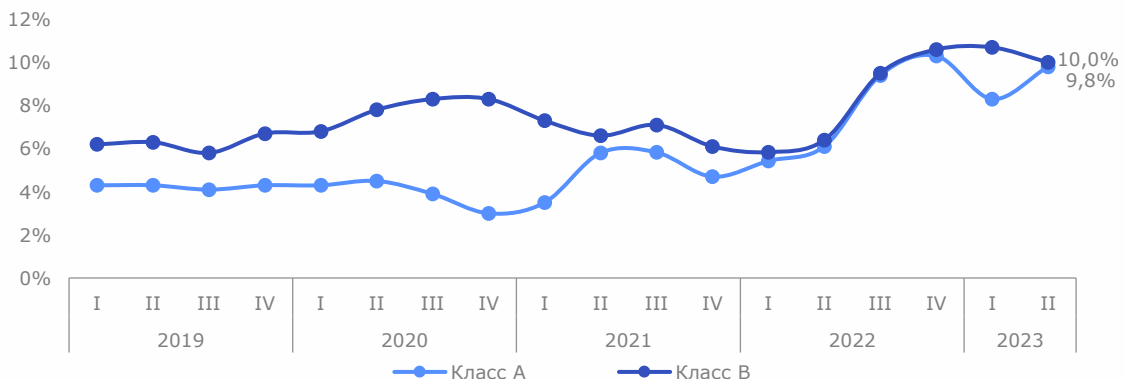
Источник: Nikoliers



*Ставки аренды включают ОРЕХ, не включают НДС.

График 4
Доля свободных помещений по классам

Источник: Nikoliers





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

01 АДМИРАЛТЕЙСКИЙ

- 342 341 м²
- 9,1%
- 1 421 руб./м²/месяц
- 1 666 руб./м²/месяц
- 1 290 руб./м²/месяц

02 ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ

- 345 645 м²
- 10%
- 1 246 руб./м²/месяц
- 1 317 руб./м²/месяц
- 1 175 руб./м²/месяц

03 ВЫБОРГСКИЙ

- 212 427 м²
- 9,2%
- 1 356 руб./м²/месяц
- -
- 1 270 руб./м²/месяц

04 КАЛИНИНСКИЙ

- 172 552 м²
- 19,3%
- 1 522 руб./м²/месяц
- 1 888 руб./м²/месяц
- 1 356 руб./м²/месяц

05 КИРОВСКИЙ

- 69 115 м²
- 3,4%
- 1 050 руб./м²/месяц
- -
- 907 руб./м²/месяц

06 КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ

- 246 747 м²
- 11,7%
- 1 496 руб./м²/месяц
- 1 750 руб./м²/месяц
- 1 050 руб./м²/месяц

07 МОСКОВСКИЙ

- 698 680 м²
- 10,3%
- 1 494 руб./м²/месяц
- 1 745 руб./м²/месяц
- 1 242 руб./м²/месяц

08 НЕВСКИЙ

- 173 936 м²
- 18,5%
- 1 304 руб./м²/месяц
- -
- 1 070 руб./м²/месяц

11 ФРУНЗЕНСКИЙ

- 69 750 м²
- 10%
- 1 449 руб./м²/месяц
- 1 583 руб./м²/месяц
- 897 руб./м²/месяц

09 ПЕТРОГРАДСКИЙ

- 466 455 м²
- 9,2%
- 1 378 руб./м²/месяц
- 1 696 руб./м²/месяц
- 1 304 руб./м²/месяц

12 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ

- 646 212 м²
- 13,7%
- 1 635 руб./м²/месяц
- 1 783 руб./м²/месяц
- 1 299 руб./м²/месяц

10 ПРИМОРСКИЙ

- 586 404 м²
- 2,1%
- 1 270 руб./м²/месяц
- 1 123 руб./м²/месяц
- 1 060 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.



Гибкие пространства

В настоящее время в Санкт-Петербурге функционирует 58 классических коворкингов общей площадью 68 100 кв. м, при этом 64% по количеству и 69% по совокупной площади занимают сетевые операторы, например, такие как: PAGE и «Практик» (по восемь проектов), Smart (шесть проектов), &Place! (три проекта) и другие.

В I полугодии 2023 г. в Северной столице открылся один коворкинг сети Smart на 147 рабочих мест в составе ЖК «Александрия». До конца года планируется еще 10 открытий коворкингов, семь из них будут запущены сетевыми операторами. Таким образом, общая площадь действующих в Петербурге коворкингов к концу 2023 г. увеличится на 12 000 кв. м — до 80 100 кв. м.

Таблица 2

Гибкие пространства, планируемые к открытию во II полугодии 2023 г.

Источник: Nikoliers

№	Название	Адрес	Район	Арендная площадь, кв. м
1	Практик Чехова	Чехова ул., 18	Центральный	3 850
2	&Place!	Гороховая ул., 49Б	Центральный	3 000
3	PARK PAGE	Народного Ополчения пр-т, 149	Кировский	1 290
4	PAGE в БЦ «Петровский форт»	Финляндский пр-т, 4	Выборгский	1 000
5	Несетевой коворкинг в БЦ ReForma	Левашовский пр-т, 15	Петроградский	800
6	OFIX Сенная	Ефимова ул., 2	Центральный	640
7	Buffer 21	Куйбышева ул., 21	Петроградский	480
8	Grow Up в апарт-отеле We&I Ramada by Vertical	Орджоникидзе ул., 44	Московский	400
9	Несетевой коворкинг в БЦ ReForma	Придорожная ал., 8	Выборгский	300
10	Несетевой коворкинг в БЦ «Парнас»	Домостроительная ул., 4	Выборгский	300

Тенденции и прогнозы

Новое строительство офисных зданий остается ограниченным.

И в 2023 г., и в 2024 г. запланирован ввод порядка 125 000 кв. м офисных площадей, что на 29% ниже показателя 2022 г. (177 000 кв. м). Существенное влияние на планы девелоперов оказывает рост себестоимости строительства.

Активность арендаторов находится на высоком уровне.

Многие компании в течение года успели адаптироваться к новой реальности. На фоне сохранения возросшей активности арендаторов, мы ожидаем, что завершение строительства новых крупных спекулятивных бизнес-центров во второй половине 2023 г. не приведет к росту доли свободных площадей: среднерыночный показатель вакантности может сократиться на 1-2 п. п. до конца года, что также может привести к корректировке вверх запрашиваемых ставок аренды в качественных объектах.

Поиск офиса с отделкой стал особенно актуален.

Арендаторы и покупатели зачастую выбирают блоки или объекты, которые не требуют дополнительных затрат на отделку и инженерное оснащение. В условиях оптимизации расходов арендаторами, помещения в состоянии shell & core пользуются меньшим спросом и интересны в первую очередь клиентам с нестандартными запросами. Ключевыми заказчиками становятся представители крупного российского бизнеса и компании с государственным участием, заинтересованные в расширении и улучшении офисного пространства и объединении подразделений компаний.

Сетевые операторы коворкингов расширяют свое присутствие на рынке.

До конца года планируется еще 10 открытий коворкингов, семь из которых будут запущены сетевыми операторами. Аренда площадей в подобных проектах позволяет компании пользоваться качественным сервисным офисом с современным ремонтом, оборудованием и мебелью, а также минимизировать операционные расходы и гибко регулировать количество необходимых рабочих мест для сотрудников, именно поэтому данный продукт пользуется сегодня популярностью и активно развивается.



Контакты

Офисная недвижимость

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

Исследования

Базаева Алина
Руководитель департамента
исследований, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Alina.Bazaeva@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 Сабина
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