

III квартал 2024 г.

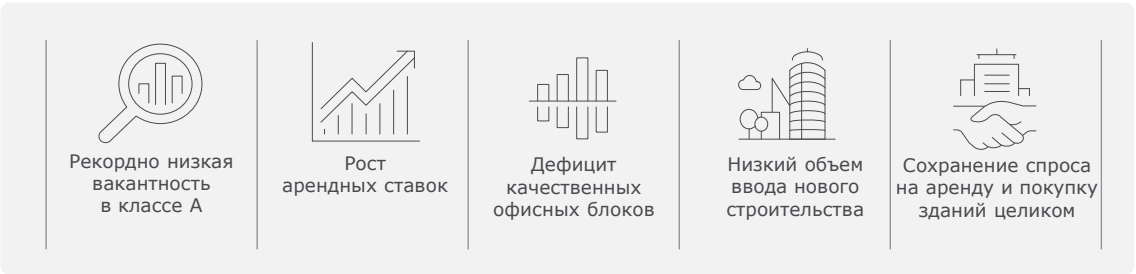
Офисная НЕДВИЖИМОСТЬ

Россия | Санкт-Петербург

Индикаторы рынка Санкт-Петербурга, III квартал 2024 г.



Ключевые итоги

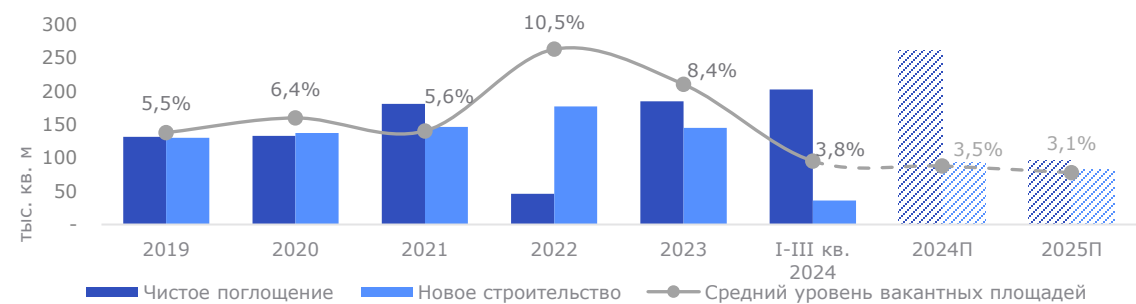


Предложение

За девять месяцев 2024 г. рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился шестью новыми объектами (суммарной площадью 35,7 тыс. кв. м). Два из них были введены в III квартале — Bogush Center и Avantgarde суммарной арендопригодной площадью 12,1 тыс. кв. м.

В условиях дефицита свободных площадей в существующих зданиях спрос на объекты нового строительства остается высоким. К моменту ввода в эксплуатацию на такие площади уже заключены договоры аренды. Так, бизнес-центр Avantgarde занят моноарендатором, а в бизнес-центре Bogush Center занято 12% площадей и продолжают просмотры.

Динамика основных индикаторов рынка



Прогноз — оценка компании Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.

*Ставки аренды средневзвешенные, включают операционные расходы, не включают НДС. Рассчитываются по свободным блокам, предлагаемым в аренду на конец рассматриваемого периода. В связи с изменением методологии ставки аренды в отчете пересчитаны по свободным блокам по всем периодам, включая прошедшие, т.к. до III кв. 2024 г. расчет производился по всей арендопригодной площади зданий.

Источник: Nikoliers

Ключевые объекты — ввод в эксплуатацию в 2024 г.



Лахта Плаза
3 500 кв. м



Avantgarde
7 750 кв. м



К-37
14 400 кв. м



Inside
4 500 кв. м



Кристалл Палас
1 300 кв. м



Мануфактура 10/12
5 550 кв. м



Bogush Center
4 300 кв. м



Невская Ратуша
47 900 кв. м



Карточная фабрика
3 500 кв. м

Введенный объект

Планируемый к вводу объект

Уровень вакантности и ставки аренды

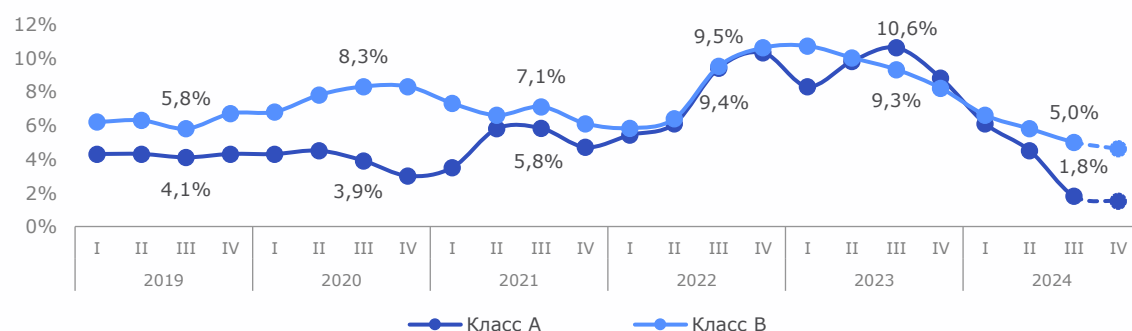
3,8%

Объем свободных площадей снизился более чем в два раза относительно конца 2023 г.

Стабильно высокий спрос на качественные офисные помещения приводит к значительному снижению уровня вакантности. За последние девять месяцев доля свободных площадей снизилась с 8,4% (348 500 кв. м) до 3,8% (159 800 кв. м).

Уровень вакансии в офисах класса А упал на рекордные 7 п.п. с конца 2023 г. (с 8,8% до 1,8%). Вымывание крупных блоков и отсутствие нового строительства офисов класса А за последние девять месяцев существенно сужают выбор подходящих площадей для арендаторов, требовательных к качеству. До конца года ожидается ввод только одного объекта класса А, который уже полностью занят арендатором, поэтому дефицит предложения сохранится. В классе В продолжают заполняться наиболее качественные предложения, не уступающие классу А по локации и инфраструктуре.

Доля свободных помещений по классам

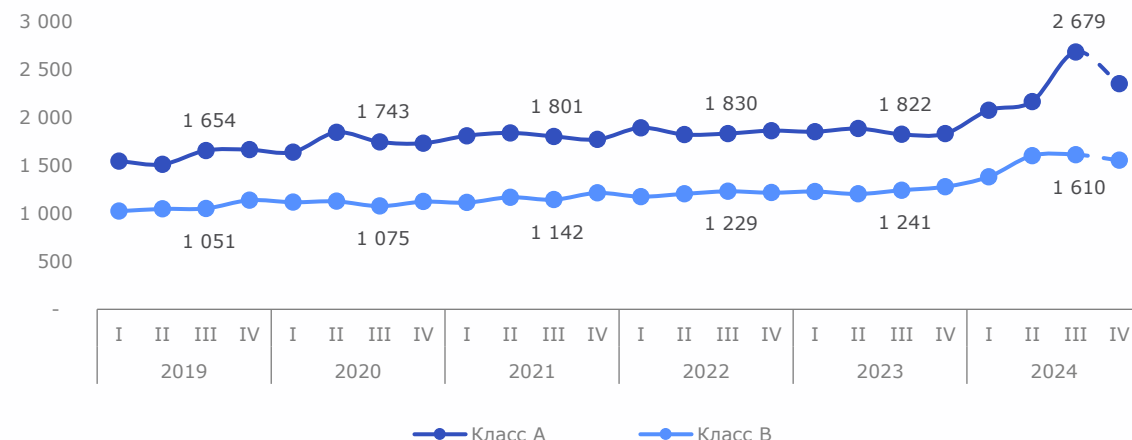


Ввиду острого дефицита предложения в классе А средневзвешенная арендная ставка для таких помещений выросла на 46% с начала года. На рынке остались свободными в основном небольшие блоки размером 150–800 кв. м, в то время как крупные объемы от 1 000 кв. м заняты арендаторами.

В качественных бизнес-центрах класса В имеются свободные помещения крупных объемов, включая целые этажи. В условиях дефицита на рынке ставки на такие предложения сопоставимы со ставками на офисы класса А.

Ввиду ограниченности предложения ставки аренды показывают высокую волатильность, поэтому по мере вымывания ликвидных опций к концу года ожидается стабилизация ставок аренды по предложению в экспозиции на уровне 2 350 руб./кв. м/месяц в классе А и 1 550 руб./кв. м/месяц в классе В, при этом офисов для аренды останется существенно меньше. Так, рост среднерыночной ставки по итогам года может достигнуть 15%.

Динамика ставок аренды по классам, руб./кв. м/мес.*



*Ставки аренды средневзвешенные, включают операционные расходы, не включают НДС. Рассчитываются по свободным блокам, предлагаемым в аренду на конец рассматриваемого периода.

Источник: Nikoliers

Ключевые индикаторы рынка по районам*

01 Адмиралтейский	02 Василеостровский	03 Выборгский
● 331 651 м²	● 378 464 м²	● 237 947 м²
● 2,8%	● 3,7%	● 5,3%
● 1 733 руб./м²/месяц	● 1 862 руб./м²/месяц	● 2 186 руб./м²/месяц
● 1 794 руб./м²/месяц	● 2 040 руб./м²/месяц	● -
● 1 725 руб./м²/месяц	● 1 664 руб./м²/месяц	● 2 186 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

Источник: [Nikoliers](#)

04 Калининский	07 Московский	10 Приморский
● 180 299 м²	● 703 528 м²	● 604 272 м²
● 0,1%	● 4,7%	● 4,2%
● 1 127 руб./м²/месяц	● 1 687 руб./м²/месяц	● 2 936 руб./м²/месяц
● -	● 2 645 руб./м²/месяц	● 3 500 руб./м²/месяц
● 1 127 руб./м²/месяц	● 1 549 руб./м²/месяц	● 1 409 руб./м²/месяц
05 Кировский	08 Невский	11 Фрунзенский
● 69 115 м²	● 173 936 м²	● 58 510 м²
● 0,6%	● 12,2%	● 2,8%
● 804 руб./м²/месяц	● 1 243 руб./м²/месяц	● 1 008 руб./м²/месяц
● -	● -	● -
● 804 руб./м²/месяц	● 1 243 руб./м²/месяц	● 1 008 руб./м²/месяц
06 Красногвардейский	09 Петроградский	12 Центральный
● 246 747 м²	● 466 455 м²	● 663 380 м²
● 4,4%	● 1,5%	● 3,7%
● 1 353 руб./м²/месяц	● 1 849 руб./м²/месяц	● 2 118 руб./м²/месяц
● 1 750 руб./м²/месяц	● 1 779 руб./м²/месяц	● 2 172 руб./м²/месяц
● 1 343 руб./м²/месяц	● 1 895 руб./м²/месяц	● 2 115 руб./м²/месяц

*Представленные ставки аренды средневзвешенные, включают операционные расходы, не включают НДС. Рассчитываются по свободным блокам, предлагаемым в аренду на конец рассматриваемого периода.

Спрос

31%

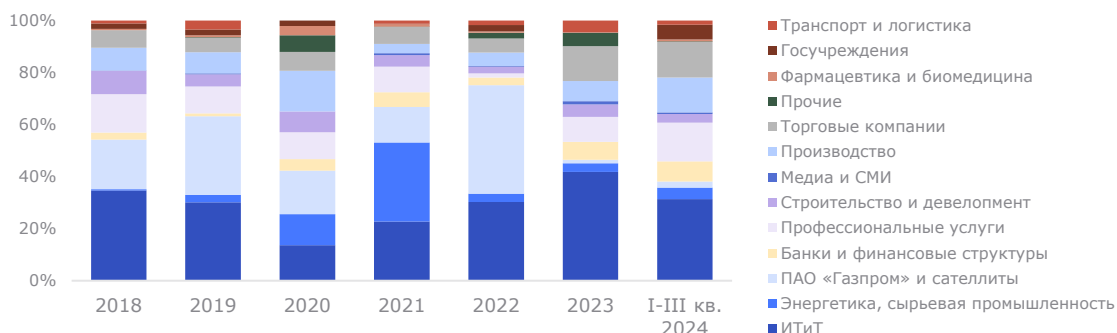
ИТИТ-сегмент по-прежнему лидирует по доле арендованных площадей по итогам 9 месяцев 2024 г.

Спрос на качественные офисные помещения остается высоким. Объем чистого поглощения почти в 6 раз превышает объем нового строительства бизнес-центров.

Наблюдается высокая заинтересованность компаний в аренде отдельных этажей или целых зданий. Более трети сделок по офисам класса А и 20% сделок по классу В прошли с помещениями площадью более 1 000 кв. м.

В 2024 г. вырос спрос на офисы площадью более 5 000 кв. м. — в 5,5 раза по сравнению с годом ранее. Большие офисы в I–III кварталах 2024 г. предпочли банки и ИТ-компании. За счет спроса на крупные площади в три раза возрос объем сделок с производственными предприятиями и компаниями, предоставляющими профессиональные услуги. Также двухкратный рост объема сделок отмечается среди торговых компаний за счет покупки бизнес-центра Spase компанией «Петрович».

Распределение сделок по профилю арендаторов



202,4
тыс. кв. м

Объем чистого поглощения за 9 месяцев 2024 г. на 10% выше итогового значения 2023 г.

Ключевые сделки аренды на офисном рынке Санкт-Петербурга за 9 месяцев 2024 г.



Источник: Nikoliers

Тенденции и прогнозы

Основные индикаторы рынка

	2022	2023	I–III 2024	2024П
Общее предложение офисных площадей на конец периода, млн кв. м*	4	4,15	4,15	4,21
Класс А	1,4	1,47	1,43	1,50
Класс В	2,6	2,67	2,70	2,71
Объем ввода за период, тыс. кв. м*	177	144,9	35,7	92,6
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	46	184,5	202,4	260
Уровень вакантных площадей, %	10,5	8,4	3,8	3,5
Класс А	10,3	8,8	1,8	1,5
Класс В	10,6	8,2	5,0	4,6
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц**				
Класс А	1 860	1 829	2 679	2 350
Класс В	1 215	1 277	1 610	1 552

*Общее предложение офисных площадей и объем ввода были скорректированы в III кв. 2024 г.
** Ставки аренды средневзвешенные, включают операционные расходы, не включают НДС. Рассчитываются по свободным блокам, предлагаемым в аренду на конец рассматриваемого периода.

Источник: Nikoliers



Острый дефицит помещений класса А

Недостаток нового строительства и активный спрос на офисы класса А привели к значительному снижению объемов свободных площадей. На рынке Санкт-Петербурга практически не осталось свободных блоков в этом сегменте, и такая конъюнктура сохранится до конца года.



Арендаторы в поисках альтернатив

На фоне острого дефицита в классе А и активного вымывания наиболее качественных предложений в классе В арендаторы готовы рассматривать нестандартные решения. В условиях повышающейся конкуренции за офисные лоты интересанты готовы ожидать опции «под освобождение» и исследовать альтернативные варианты размещения в сервисных офисах или арендовать площади в зданиях на стадии строительства.



Высокий объем поглощения

Арендаторы по-прежнему проявляют интерес к качественным офисам, поэтому по итогам года ожидается высокий уровень поглощения. Дефицит площадей выступает сдерживающим фактором прироста объема сделок, однако в новом строительстве, ожидаемом к вводу до конца года, уже вакантно только 15% офисных площадей.

Вымывание ликвидных площадей снизит расчетное значение ставки аренды за счет изменения структуры предложения, в то время как свободные площади вырастут в цене.

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

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никandroва
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов MRICS
Партнер | Руководитель блока профессиональных
услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев MRICS, PhD
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Екатерина Аридова
Управляющий директор
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanassenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований
tatiana.divina@nikoliers.ru

Денис Платов
Директор департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор департамента исследований
ludmila.gerlits@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Контакты

Офисная недвижимость

Игорь Темнышев
Партнер
+7 495 266 49 09
Igor.Temnyshev@nikoliers.ru

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

Блок поддержки бизнеса

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

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

Исследования

Татьяна Дивина
Региональный директор
+7 495 258 5151
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Мария Котельникова
Старший аналитик —
руководитель направления
аналитики офисной
недвижимости
+7 495 258 5151
Mariya.Kotelnikova@nikoliers.ru

Екатерина Промыслова
Младший аналитик
+7 812 718 3618
Ekaterina.Promyslova@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