

Итоги 2022 г.

Офисная недвижимость

Россия |

Санкт-Петербург

Таблица 1
Основные индикаторы рынкаИсточник: *Nikoliers*

	2021	2022	2023П
Общее предложение офисных площадей, млн кв. м	3,82	3,97	4,17
Класс А	1,32	1,4	1,5
Класс В	2,50	2,6	2,7
Объем ввода, тыс. кв. м	141,4	157,2	198,3
Чистое поглощение, тыс. кв. м	180	46	85,0
Уровень вакантных площадей, %	5,6	10,5	11,7
Класс А	4,7	10,3	12,5
Класс В	6,1	10,6	11,2
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц*			
Класс А	1 775	1 780	1 833
Класс В	1 156	1 162	1 208

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

Предложение

По итогам 2022 г. объем рынка качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга составляет 3,97 млн кв. м. За минувший год рынок пополнился на 157 150 кв. м офисов в 12 бизнес-центрах, что почти на 16 000 кв. м больше, чем в 2021 г. Все новые офисные проекты являются спекулятивными и предназначены для сдачи в аренду или продажи. Наиболее ощутимый прирост площадей произошел в Центральном, Калининском и Невском районах. В числе крупнейших проектов, введенных в эксплуатацию в 2022 г., — «Невская ратуша» (GLA 45 000 кв. м), Ferrum II (GLA 28 230 кв. м), «Морская столица» (GLA 26 500 кв. м), «Авиор Тауэр-1» (GLA 16 000 кв. м), «Аквилон Links» (GLA 8 300 кв. м). В 2023 г. мы ожидаем ввода порядка 200 000 кв. м офисов, при этом мы допускаем, что, как и в предыдущем году, сроки строительства ряда проектов могут быть изменены.

Экономическая и общая турбулентность на протяжении всего прошлого года влияла на деловую активность участников рынка офисной недвижимости. В результате напряжения в сфере международных отношений и введения санкций у многих компаний, являвшихся частью международных сетей или работавших на зарубежные рынки, возникла необходимость в перестройке операционной работы. Одни корпорации локализовали российский бизнес и продолжили работать в качестве независимых компаний, другие приняли решение сократить бизнес или уйти с рынка, что напрямую влияло на динамику спроса и предложения офисов.

Диаграмма 1
Динамика прироста офисных площадейИсточник: *Nikoliers*

Спрос

В 2022 г. суммарный объем чистого поглощения был равен 46 000 кв. м, что составляет всего четверть от объема поглощения предыдущего года. Столь внушительное снижение показателя обусловлено освобождением офисов некоторыми крупными иностранными компаниями.

В частности, компании профиля ИТиТ совокупно в течение года освободили порядка 121 400 кв. м. Порядка 38% этих офисов так и не выходили на открытый рынок аренды и были сданы другим арендаторам.

Несмотря на существенное снижение показателя чистого поглощения, объем сделок аренды на офисном рынке побил рекорд, превысив отметку в 250 000 кв. м. Такой результат стал возможен благодаря закрытию ряда крупных сделок, таких как приобретение БЦ «Кантемировский» (GBA 49 500 кв. м) компанией Huawei в начале года, а также аренда компанией «Газпром нефть» третьей очереди строительства в деловом квартале «Невская ратуша» (GBA 79 700 кв. м). С учетом этих сделок сегмент ИТиТ и структуры ПАО «Газпром» сформировали совокупно 72% объема (30% и 42% соответственно). В числе других сделок с компаниями ИТ-профиля можно упомянуть аренду компанией «Мобильная карта» 1 750 кв. м в БЦ «Санкт-Петербург Плаза», а также аренду компанией PLINOR офиса в БЦ «Полис Центр» (560 кв. м). Примеры других сделок с участием структур «Газпрома»: аренда офиса более 5 200 кв. м в БЦ Graffiti, а также блока 1 900 кв. м

в БЦ «Москва». Стоит отметить, что в целом «Газпром», являющийся важным драйвером офисного рынка Санкт-Петербурга, в 2022 г. возобновил активность после сравнительного затишья двух предыдущих лет. В дополнение, «Газпром нефть» анонсировала строительство штаб-квартиры на Охте к 2026 г.

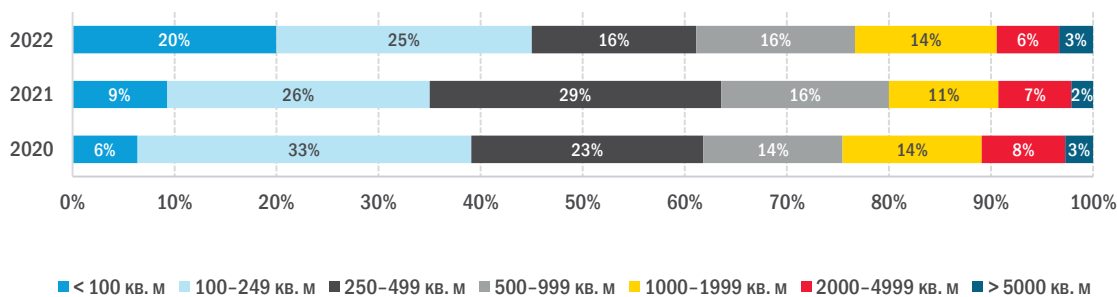
Среди других профилей, проявлявших активность на рынке аренды, можно выделить торговые и производственные компании. В абсолютном выражении объем арендованных офисов игроков сегмента «производство» за год вырос в 2,5 раза, сегмента «ритейл» — в 1,4 раза.

Наиболее востребованными в 2022 г. были офисы размером 100–250 кв. м, сформировавшие четверть от общего числа сделок. Для сравнения, в предыдущем году наиболее часто встречались сделки с офисами в диапазоне 250–500 кв. м.

В распределении географии спроса преобладающий объем сделок локализовался в Центральном и Петроградском районах (37% и 27% соответственно).

Диаграмма 2:
Распределение сделок по размеру арендованного офиса

Источник: Nikoliers



Уровень вакантности и ставки аренды

По итогам прошедшего года вакантность в среднем по рынку выросла на 4,9 п.п., достигнув максимума с 2015 г. — 10,5%. В абсолютном выражении незанятыми было 417 400 кв. м, что на 204 000 кв. м больше, чем в конце 2021 г. По классам офисных зданий доля свободных помещений находится на схожих уровнях: 10,3% — в классе А, 10,6% — в классе В. По сравнению с концом 2021 г. вакантность в классе А выросла на 5,6 п.п., а в классе В прирост составил 4,5 п.п. Наиболее существенное увеличение вакантности наблюдалось в Калининском и Невском районах, что вызвано вводом в эксплуатацию пока еще не заполненных бизнес-центров.

в обоих классах бизнес-центров слегка понижались в динамике от квартала к кварталу, то к концу года мы зафиксировали схожие значения ставок с уровнем декабря 2021 г. Так, в классе А средневзвешенный показатель составляет 1 780 руб./кв. м/мес. (без НДС), что всего на 0,3% больше, чем годом ранее. В классе В ставка изменилась на 0,6% г/г, составив 1 162 руб./кв. м/мес. Важно отметить, что в обоих классах бизнес-центров дисконт на ставку аренды в процессе переговоров может достигать 10–15%.

Ставки аренды не показали существенных изменений в годовом сопоставлении. Если на протяжении I–III кварталов 2022 г. ставки

Диаграмма 3
Распределение сделок по профилю арендаторов

Источник: Nikoliers

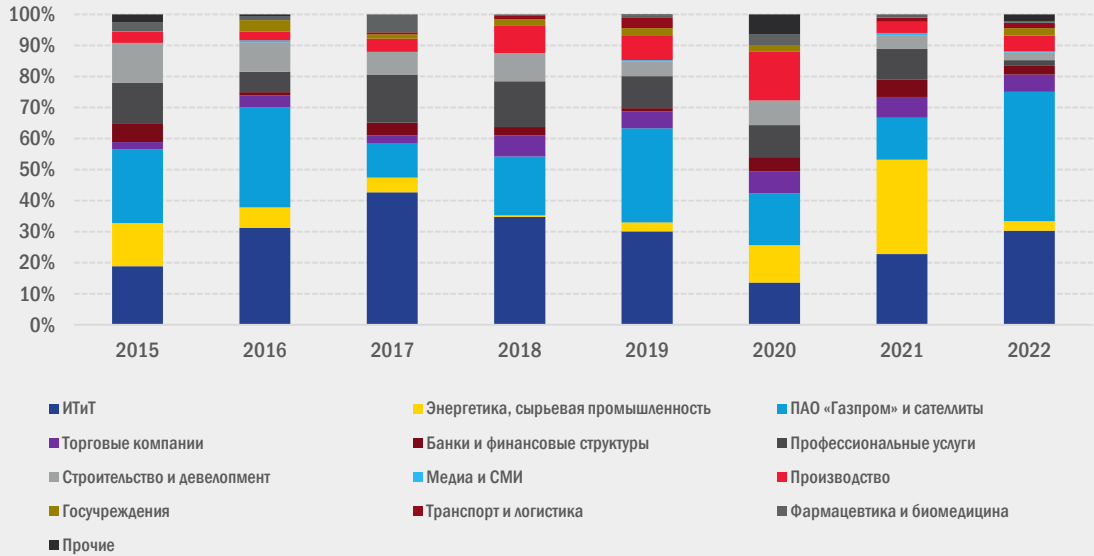


Диаграмма 4
Динамика доли вакантных площадей по классам

Источник: Nikoliers

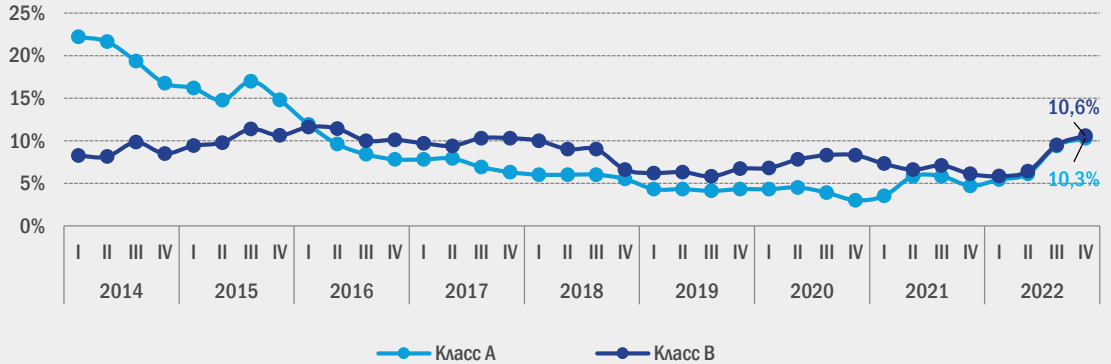
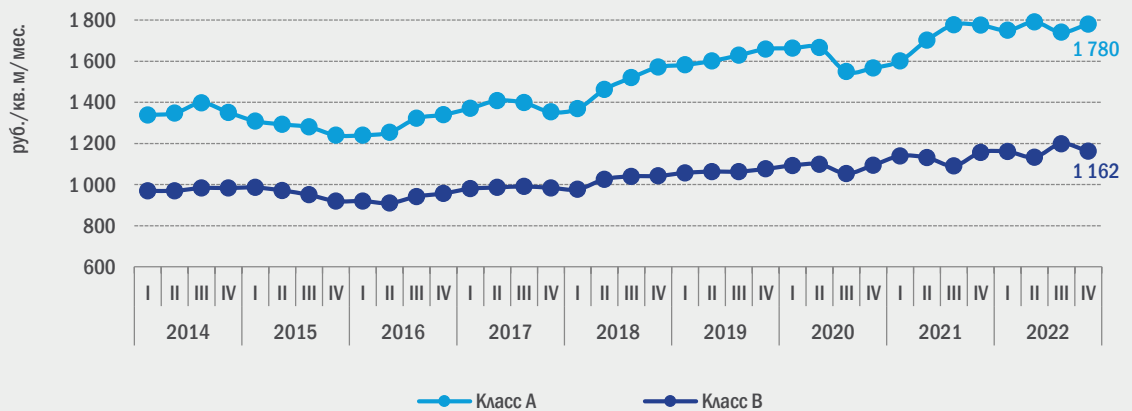


Диаграмма 5
Динамика ставок аренды по классам*

Источник: Nikoliers



*Ставки аренды включают ОПЕХ, не включают НДС.



Тенденции и прогнозы

- Динамика макроэкономических показателей по итогам 2022 г. создает сложные условия для нового строительства бизнес-центров. Высокие темпы инфляции, удорожание строительства в совокупности со сменой на фоне санкций привычных поставщиков строительных и инженеринговых товаров и услуг требуют времени на изменение привычных операционных процессов. В связи с этим мы не ожидаем большого числа анонса новых офисных проектов в перспективе двух-трех лет. На рынок в это время будут выходить проекты, строительство которых стартовало до 2022 г. Тем не менее профессиональные игроки рынка готовы рассматривать новые проекты с большим потенциалом для приобретения.
- Все запланированные к вводу в 2023 г. проекты (около 200 000 кв. м) относятся к спекулятивному строительству, и столь внушительный прирост предложения может повысить уровень вакантности, в особенности в классе А, где запланирован ввод 137 700 кв. м. Однако не исключено, что по итогам года прирост окажется несколько меньше — некоторые девелоперы предпочитают отложить ввод в эксплуатацию проектов до появления крупного арендатора для формирования стабильного арендного потока.
- К концу года корпоративные компании проявляли активный интерес к аренде новых площадей. Основные группы заинтересованных — из числа представителей нефтегазового сектора, российских ИТ-компаний, банковских структур и компаний с государственным участием. Сфера их интересов включает качественные офисы для консолидации подразделений и/или расширения бизнеса. При сохранении подобной активности арендаторов и при отсутствии внешних потрясений в течение 2023 г., мы ожидаем стабилизации и небольшого роста ставок аренды.
- После ухода ряда международных компаний, когда на рынке аренды присутствует достаточное количество предложения, потенциальные интересанты отдадут предпочтение готовым к въезду офисам с хорошей отделкой и не требующим дополнительных вложений. Тем не менее такое предложение ограничено — на конец декабря объем остающихся свободными офисов покинувших рынок ИТ-компаний составляет порядка 74 000 кв. м. После того, как данные опции уйдут из экспозиции, арендаторы вернуться к рассмотрению офисов с базовой и стандартной отделкой.

Таблица 2
Примеры бизнес-центров, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2023 г.

Источник: Nikoliers

Название проекта	Адрес	Класс	Арендопригодная площадь, кв. м
Тесла	24-я линия В.О., 15/20	А	12 800
Сенатор на Миллионной	Миллионная ул., 6	А	11 300
Сенатор на пр-те Медиков	Медиков пр-т, 7	А	10 850
Сенатор на Миллионной	Миллионная ул., 5	А	8 800
Атлас Сити, корпус 2	Московский пр-т, 120	В	8 400

Контакты

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 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



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