

I квартал 2024 г.

Офисная недвижимость

Россия | Санкт-Петербург

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2022	2023	I кв. 2024	2024П
Общее предложение офисных площадей на конец периода, млн кв. м	4	4,14	4,16	4,23
Класс А	1,4	1,47	1,47	1,52
Класс В	2,6	2,66	2,68	2,71
Объем ввода за период, тыс. кв. м	177	133,8	18,6	94,4
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	46	184,5	99,5	191,5
Уровень вакантных площадей, %	10,5	8,4	6,4	5,9
Класс А	10,3	8,8	6,1	5,4
Класс В	10,6	8,2	6,6	6,3
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц*				
Класс А	1 780	1 741	1 873	1 793
Класс В	1 162	1 222	1 240	1 271

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

Предложение

С января по март 2024 г. рынок офисной недвижимости пополнился двумя новыми объектами класса В — «К-37» и «Лахта Плаза» суммарной арендопригодной площадью 18 600 кв. м. При этом БЦ «К-37» уже занят моноарендатором, что свидетельствует о том, что спекулятивные офисные здания находят арендаторов еще на этапе строительства.

До конца года анонсирован ввод еще как минимум пяти объектов 75 800 кв. м GLA. Однако большая часть этих площадей (более 75%) не выйдет на открытый рынок.

С точки зрения географии нового предложения в текущем году Центральный район ожидает наибольший прирост — около 48 000 кв. м.

Темпы строительства новых бизнес-центров остаются сдержанными, и доля спекулятивных объектов в общем объеме строительства снижается. Застройщики не рассматривают возведение новых офисных центров из-за экономической нецелесообразности. Однако простимулировать девелоперов может существенный рост ставок аренды на офисные блоки.

Динамика ввода офисных площадей

Источник: Nikoliers



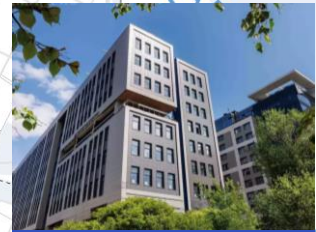
Ключевые объекты - ввод в эксплуатацию в 2024 г.



Лахта Плаза



Авангард



К-37



BIV



Невская Ратуша



Atlas City 2



Карточная фабрика

Введенный объект

Планируемый к вводу объект

Уровень вакантности и ставки аренды

Сохраняющаяся на высоком уровне активность арендаторов продолжает способствовать снижению уровня вакантности, а выход на рынок новых объектов не сказывается на росте значения показателя. С конца прошлого года доля пустующих площадей в среднем по рынку снизилась с 8,4% (348 500 кв. м) до 6,4% (267 800 кв. м).

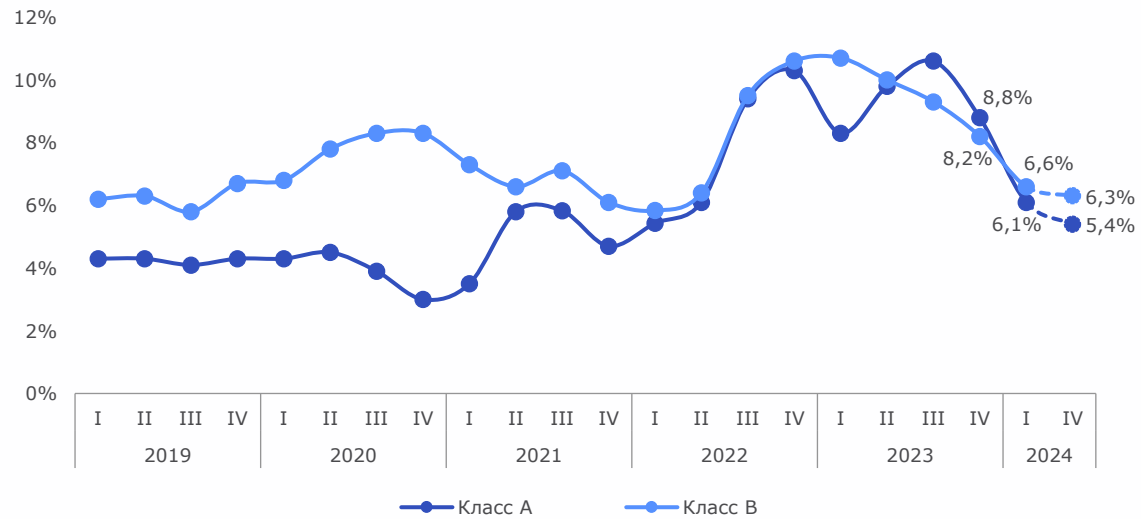
Сокращение вакантности произошло во всех районах города. Самое значительное снижение (с 18,5% до 1%) произошло в Калининском районе благодаря тому, что бизнес-центр «Феррум II» полностью арендовал «Тинькофф».

С конца 2023 г. ставка в качественных бизнес-центрах класса А показала рост до 1 873 руб./кв. м/месяц (+8%), а в классе В — до 1 240 руб./кв. м/месяц (+1%).

Ввиду ограниченности предложения ставки аренды показывают высокую волатильность на коротких временных отрезках, а разница в стоимости квадратного метра между классами постепенно сокращается. Выход даже небольших блоков по ставкам ниже или выше рынка приводит к заметной динамике среднего значения. Ставка по отдельным помещениям может достигать 3 500 руб./кв. м/месяц, но это единичные предложения, которые тянут вверх ставку по отдельным районам.

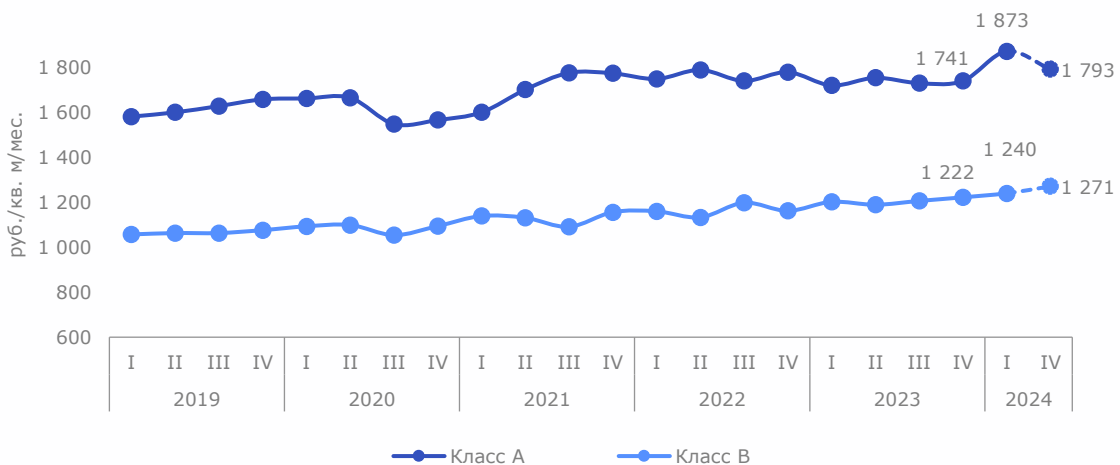
Доля свободных помещений по классам

Источник: Nikoliers



Динамика ставок аренды по классам*

Источник: Nikoliers



*Ставки аренды включают ОПЕХ, не включают НДС.

Ключевые индикаторы рынка по районам*

01 Адмиралтейский	02 Василеостровский	03 Выборгский
● 349 341 м ²	● 373 950 м ²	● 227 562 м ²
● 3,7%	● 10,6%	● 7,2%
● 1 432 руб./м ² /месяц	● 1 270 руб./м ² /месяц	● 1 288 руб./м ² /месяц
● 1 471 руб./м ² /месяц	● 1 374 руб./м ² /месяц	● -
● 1 372 руб./м ² /месяц	● 1 190 руб./м ² /месяц	● 1 272 руб./м ² /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
● 172 552 м ²	● 703 528 м ²	● 604 272 м ²
● 1,0%	● 7,6%	● 3,1%
● 1 617 руб./м ² /месяц	● 1 368 руб./м ² /месяц	● 1 386 руб./м ² /месяц
● 1 960 руб./м ² /месяц	● 1 693 руб./м ² /месяц	● 3 500 руб./м ² /месяц
● 958 руб./м ² /месяц	● 1 295 руб./м ² /месяц	● 1 099 руб./м ² /месяц
05 Кировский	08 Невский	11 Фрунзенский
● 69 115 м ²	● 173 936 м ²	● 69 570 м ²
● 1,4%	● 17,4%	● 1,2%
● 750 руб./м ² /месяц	● 1 108 руб./м ² /месяц	● 981 руб./м ² /месяц
● -	● -	● -
● 750 руб./м ² /месяц	● 1 107 руб./м ² /месяц	● 1 010 руб./м ² /месяц
06 Красногвардейский	09 Петроградский	12 Центральный
● 246 747 м ²	● 466 455 м ²	● 662 060 м ²
● 6,0%	● 3,2%	● 9,6%
● 1 145 руб./м ² /месяц	● 1 554 руб./м ² /месяц	● 1 752 руб./м ² /месяц
● 1 750 руб./м ² /месяц	● 1 762 руб./м ² /месяц	● 1 981 руб./м ² /месяц
● 1 139 руб./м ² /месяц	● 1 432 руб./м ² /месяц	● 1 540 руб./м ² /месяц

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

Спрос

Объем чистого поглощения по итогам трех месяцев 2024 г. оказался почти в 4,5 раза выше уровня I квартала прошлого года (99 500 кв. м против 22 200 кв. м соответственно), что объясняется сохраняющейся высокой деловой активностью игроков рынка.

Большое количество крупных сделок в начале года обосновано тем, что многие компании приняли решение о покупке или аренде офисных центров еще в первой половине предыдущего года. Учитывая, что завершение подобных сделок в среднем длится от 6 до 12 месяцев, подписание договоров пришлось на начало текущего года.

В топ-3 районов по сумме занятых площадей по итогам квартала вошли Калининский (29%), Приморский (24%) и Выборгский (15%). Лидерство данных районов обусловлено заключением крупных сделок (более 10 000 кв. м) по аренде или покупке офисных зданий целиком в связи с отсутствием подходящего предложения в других локациях.

Ввиду тенденции компаний к консолидации наблюдается рост спроса на блоки площадью от 1 000 кв. м. Однако если в декабре 2023 г. такие помещения предлагались в 46 объектах, то к концу марта это число сократилось до 33. Оставшиеся площади активно рассматриваются компаниями.

Ключевые сделки аренды на офисном рынке Санкт-Петербурга в I кв. 2024 г.

Источник: Nikoliers

Компания	Площадь, кв. м	Бизнес-центр	Класс
Тинькофф 	29 950	Феррум II	A
Специальный Технологический Центр	14 400	К-37	B
Стройэксперт	4 500	Морская столица	B
Благо	3 500	M22	A
Самолет	2 200	Renaissance Plaza	A
МИА Клиник	1 410	Кристалл	B
АСТ и Азбука-Аттикус	1 270	Renaissance Pravda	A
ПЛАТО Инжиниринг	1 000	Остров	B

Сделки по профилю арендатора

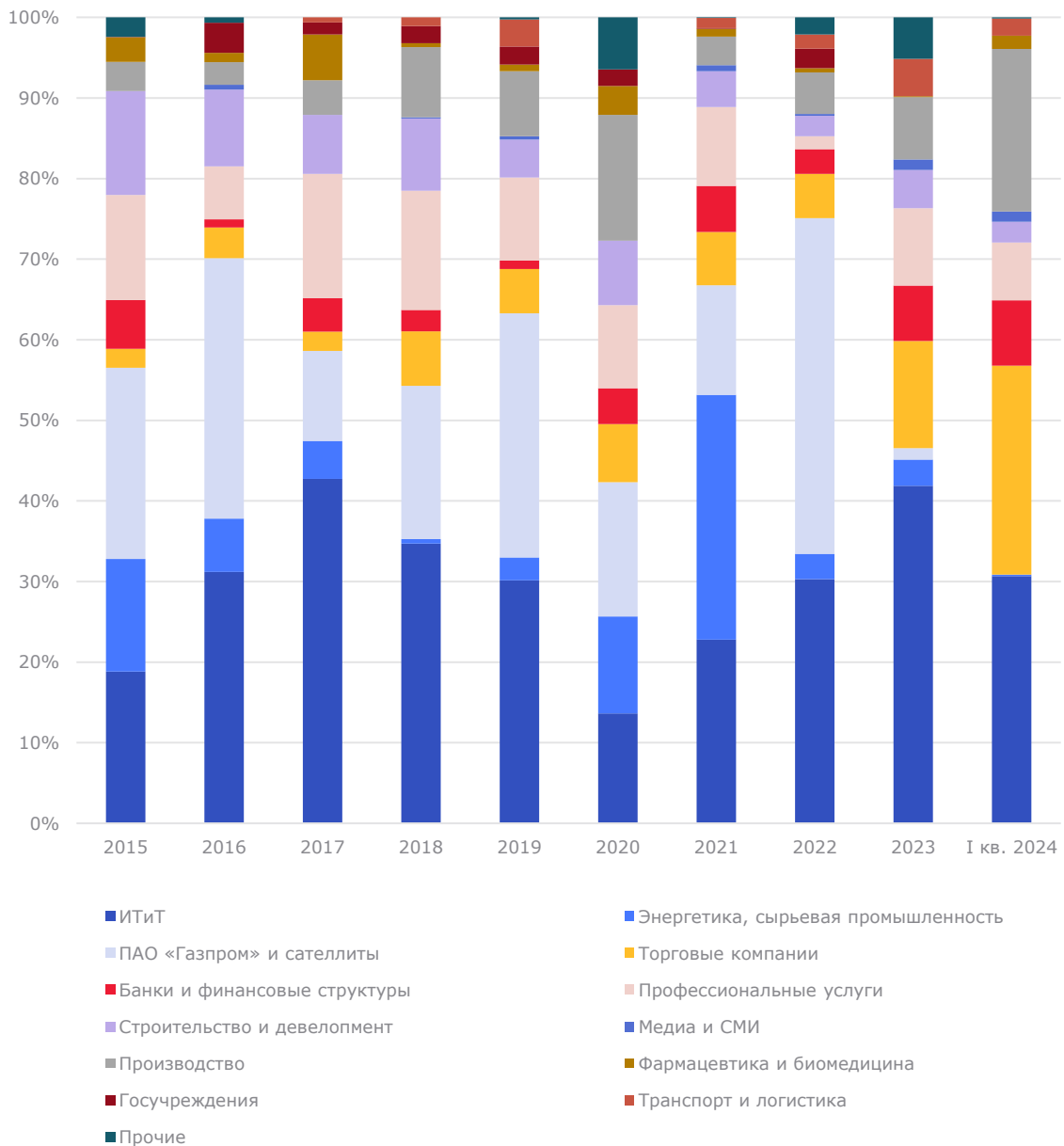
ИТиТ-сегмент снова занял наибольшую долю от общего объема арендованных площадей за первые три месяца года, что обусловлено очередной крупной сделкой. «Тинькофф» выбрал БЦ «Феррум II» (более 29 000 кв. м GLA), чтобы разместить в нем центр разработок банка.

Также одной из крупных сделок I квартала стала аренда ООО «Специальный Технологический Центр» БЦ «К-37» 14 400 кв. м GLA, что вывело производственный сегмент на третье место.

Однако высокой популярностью продолжают пользоваться офисные блоки от 100 до 250 кв. м.

Распределение сделок по профилю арендаторов

Источник: Nikoliers





Тенденции и прогнозы

Дефицит офисных площадей

Сдержанные темпы строительства и высокая активность арендаторов создают все больший дефицит качественных блоков. В этом году запуск новых проектов не анонсирован, а так как цикл девелопмента в среднем длится от двух до четырех лет, то дефицит сохранится в среднесрочной перспективе.

Рост ставок

В связи с нехваткой качественных офисных площадей и сокращением разрыва между классами, запрашиваемые ставки аренды будут расти, особенно в ключевых деловых районах Петербурга в наиболее востребованных объектах, где спрос превышает предложение.

Снижение доли спекулятивных объектов

В связи с низкой девелоперской активностью в части возведения офисных площадей для последующей сдачи в аренду, доля спекулятивных площадей в общем объеме нового предложения в ближайшие два года не превысит 45%. Строительные компании ждут изменения конъюнктуры рынка.

Аренда и покупка бизнес-центров целиком

Тенденция к аренде и покупке офисных зданий конечными пользователями останется актуальной. При этом если приобретение бизнес-центров в основном связано со стратегией сохранения капитала, то аренда офисных зданий чаще всего инициируется процессом консолидации и расширения.

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



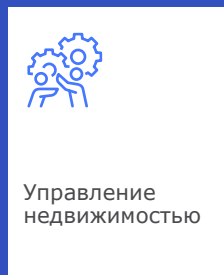
Жилая
недвижимость



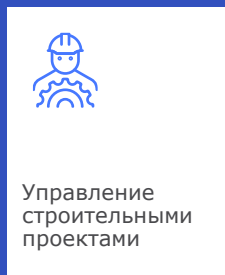
Гостиничная
недвижимость



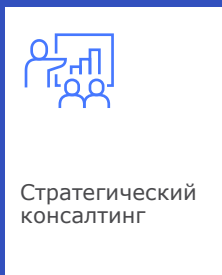
Земельные
участки



Управление
недвижимостью



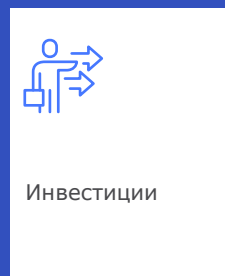
Управление
строительными
проектами



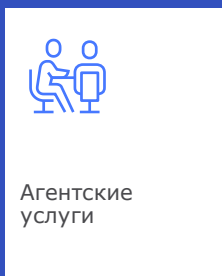
Стратегический
консалтинг



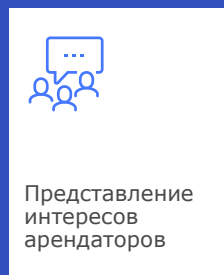
Оценка
недвижимости
и бизнеса



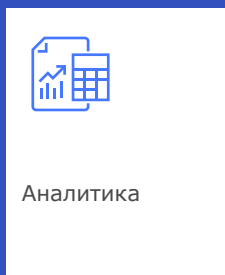
Инвестиции



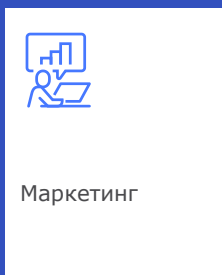
Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

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

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов
Партнер | Региональный директор
Департамент оценки
dmitry.romanov@nikoliers.ru

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

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

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

Ирина Песоцкая
Главный операционный директор
irina.pesotskaya@nikoliers.ru

Екатерина Аридова
Генеральный директор | Санкт-Петербург
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

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

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

Владислав Николаев
Региональный директор
Департамент стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@nikoliers.ru

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

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

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

Контакты

Офисная недвижимость

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

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

Блок поддержки бизнеса

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

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

Исследования

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

Юлия Быкова
Аналитик
+7 812 718 3618
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