

III квартал 2023 г.

Офисная недвижимость

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	III кв. 2021	III кв. 2022	III кв. 2023
Общее предложение офисных площадей, млн кв. м	3,79	3,89	4,1
Класс А	1,32	1,37	1,47
Класс В	2,57	2,52	2,63
Объем ввода, I–III кв., тыс. кв. м	119,2	68,3	110,0
Чистое поглощение, I–III кв., тыс. кв. м	112	7,4	32,0
Уровень вакантных площадей, %	6,6	9,5	9,8
Класс А	5,8	9,4	10,6
Класс В	7,1	9,5	9,3
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц*			
Класс А	1 777	1 741	1 731
Класс В	1 091	1 198	1 206

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

Предложение

С начала 2023 г. общий объем качественного офисного предложения пополнился 110 000 кв. м, что на 61% больше показателя за аналогичный период 2022 г. В III квартале 2023 г. завершилось строительство трех объектов арендопригодной площадью порядка 41 800 кв. м.

Два появившихся в прошедшем квартале объекта расположились в деловом центре города — БЦ «М22» (Центральный район) и «Тесла» (Василеостровский район). Еще один

объект расположился в Приморском районе — БЦ «Сабировский».

Пять бизнес-центров суммарной арендопригодной площадью 42 300 кв. м на данный момент находятся на высокой стадии готовности и могут быть введены в эксплуатацию до конца 2023 г. Четыре из них являются спекулятивными, за исключением второй очереди комплекса «Атлас Сити» (11 000 кв. м GLA).

График 1

Динамика ввода офисных площадей

Источник: Nikoliers



Спрос

Суммарный объем чистого поглощения офисных площадей по итогам трех кварталов 2023 г. составил 32 000 кв. м, что в 4,3 раза больше результата аналогичного периода прошлого года (7 400 кв. м).

По итогам трех кварталов деловые районы Санкт-Петербурга (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный районы) сформировали более 70% в общем объеме заключенных сделок аренды. Лидерство Василеостровского района по количеству крупных сделок обусловлено наличием в локации предложения офисных помещений площадью от 5 000 кв. м с отделкой и рыночной ставкой аренды.

В структуре спроса сохраняется высокая активность компаний профиля ИТиТ. С января по сентябрь они арендовали более 42 000 кв. м офисных площадей. В числе крупных сделок III квартала 2023 г. можно отметить переезд российской ИТ-компании «Кодекс» в новый офис площадью 6 000 кв. м в бизнес-центре «Остров» в Василеостровском районе и аренду международной ИТ-компанией офиса площадью 3 800 кв. м в новом бизнес-центре «M22».

По объему арендованных офисных метров в лидерах III квартала 2023 г. — компании ИТиТ профиля, торговые и производственные предприятия. В тройку ключевых арендаторов по количеству сделок вошли также ИТиТ-

компании, представители строительной отрасли и торговые предприятия, которые чаще выбирали бизнес-центры класса В в околоцентральных районах города. Например, в бизнес-центре «Мегапарк», расположенном в Московском районе, разместилась торговая компания «РТ-Инжиниринг» (500 кв. м), а также инновационная компания SkyTechnologies (500 кв. м).

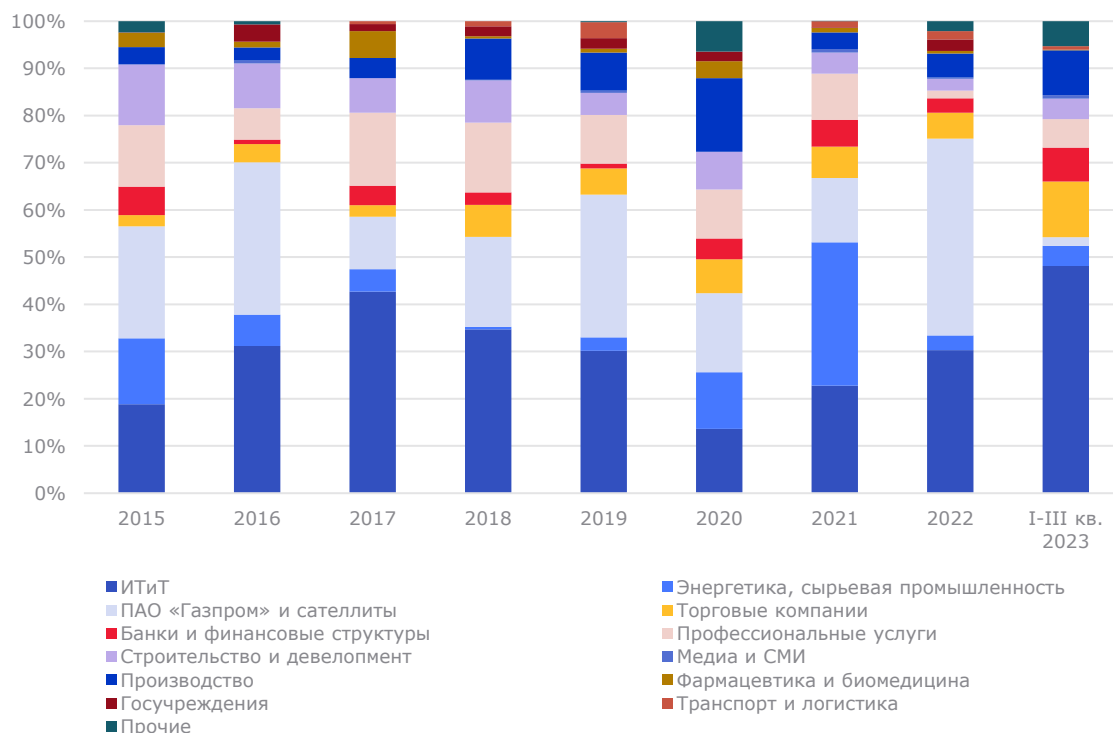
Наибольшей популярностью продолжают пользоваться офисные блоки площадью от 100 до 250 кв. м, на которые приходится треть всех сделок. Офисы подобного размера особенно высоко востребованы среди компаний, оказывающих профессиональные услуги: образовательные центры, туристические и юридические фирмы, а также компании из консалтинга и инжиниринга.

На данный момент на рынке присутствуют компании, заинтересованные в аренде офисных блоков большой площади — от 5 000 кв. м. Однако на принятие окончательного решения по таким сделкам требуется больше времени для достижения компромисса между желаниями клиента и текущим предложением. В основном это российские ИТиТ-компании, а также компании с большой долей государственного участия.

График 2

Распределение сделок по профилю арендаторов

Источник: Nikoliers



Уровень вакантности и ставки аренды

Суммарная площадь свободных офисных помещений по итогам III квартала 2023 г. составила 401 400 кв. м. Несмотря на выход на рынок трех новых спекулятивных объектов, средний уровень вакантности снизился за квартал с 9,9% до 9,8%. Сокращению свободного предложения способствовал активный спрос расширяющихся в Санкт-Петербурге компаний, а также переезд арендаторов в более крупные офисы, как внутри того же бизнес-центра, так и в другие объекты.

Доля вакантных площадей класса А по итогам III квартала увеличилась на 0,8 п.п. по сравнению с прошлым кварталом — до 10,6% в основном за счет ввода двух крупных проектов в эксплуатацию (156 130 кв. м в абсолютном выражении). В классе В показатель сократился за квартал с 10% до 9,3% (245 260 кв. м в абсолютном выражении) за счет возросшей активности со стороны арендаторов в бизнес-центрах данного класса.

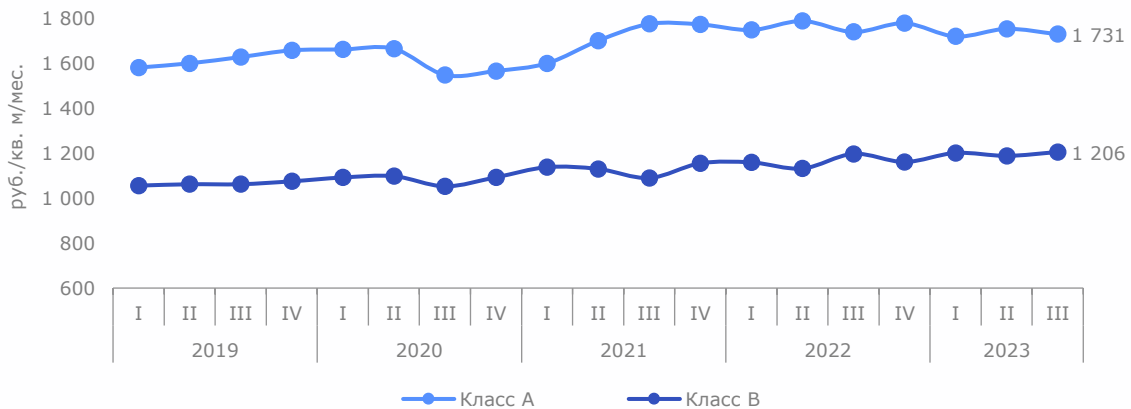
По итогам III квартала в бизнес-центрах класса А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 1 731 руб./кв. м/мес. (-1,4% ко II кварталу 2023 г.), в классе В — 1 206 руб./кв. м/мес. (+1,4% ко II кварталу 2023 г.).

В целом, запрашиваемые ставки аренды на протяжении последних полутора лет остаются стабильными. Точечные колебания происходят за счет появления или вымывания с рынка предложения (в т.ч. более ликвидного, с готовым ремонтом и отделкой). Особенно ярко данный тренд отражается в динамике показателей по районам: точечный рост ставок аренды в некоторых районах произошел за счет маркетингования на рынке новых объектов и освободившихся качественных офисов, арендные ставки на которые превышают средние значения по району.

График 3

Динамика ставок аренды по классам*

Источник: Nikoliers

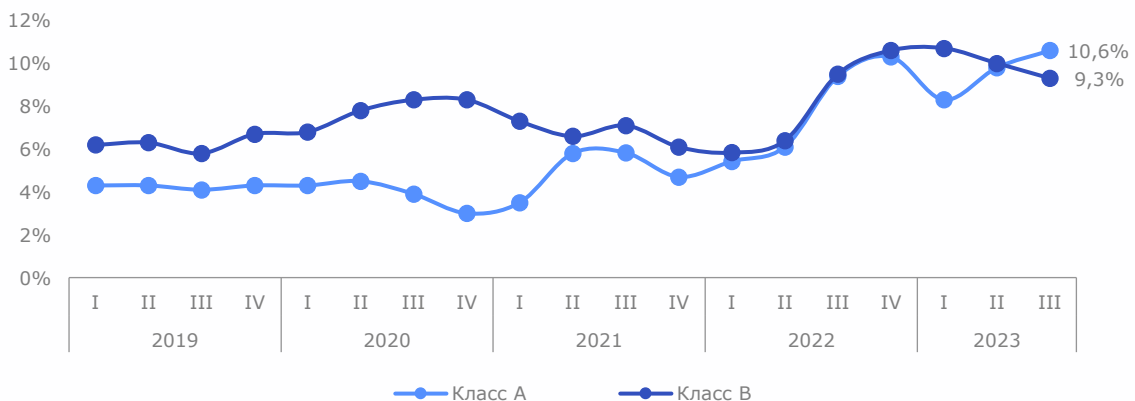


*Ставки аренды включают ОПЕХ, не включают НДС.

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
- 6,9%
- 1 393 руб./м²/месяц
- 1 475 руб./м²/месяц
- 1 297 руб./м²/месяц

02 ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ

- 358 985 м²
- 10,2%
- 1 240 руб./м²/месяц
- 1 360 руб./м²/месяц
- 1 168 руб./м²/месяц

03 ВЫБОРГСКИЙ

- 212 427 м²
- 9,6%
- 1 246 руб./м²/месяц
- -
- 1 262 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**

04 КАЛИНИНСКИЙ

- 172 552 м²
- 18,6%
- 1 640 руб./м²/месяц
- 1 903 руб./м²/месяц
- 1 509 руб./м²/месяц

07 МОСКОВСКИЙ

- 698 680 м²
- 9,5%
- 1 312 руб./м²/месяц
- 1 746 руб./м²/месяц
- 1 224 руб./м²/месяц

10 ПРИМОРСКИЙ

- 598 977 м²
- 3,4%
- 1 131 руб./м²/месяц
- 1 180 руб./м²/месяц
- 1 117 руб./м²/месяц

05 КИРОВСКИЙ

- 69 115 м²
- 2,7%
- 950 руб./м²/месяц
- -
- 951 руб./м²/месяц

08 НЕВСКИЙ

- 173 936 м²
- 22,9%
- 1 028 руб./м²/месяц
- -
- 1 041 руб./м²/месяц

11 ФРУНЗЕНСКИЙ

- 69 570 м²
- 9,2%
- 1 116 руб./м²/месяц
- 1 647 руб./м²/месяц
- 975 руб./м²/месяц

06 КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ

- 246 747 м²
- 9,3%
- 1 095 руб./м²/месяц
- 1 750 руб./м²/месяц
- 1 076 руб./м²/месяц

09 ПЕТРОГРАДСКИЙ

- 466 455 м²
- 7,5%
- 1 425 руб./м²/месяц
- 1 695 руб./м²/месяц
- 1 298 руб./м²/месяц

12 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ

- 662 060 м²
- 14,5%
- 1 527 руб./м²/месяц
- 1 921 руб./м²/месяц
- 1 394 руб./м²/месяц



Тенденции и прогнозы

Офисный рынок недвижимости продолжает развиваться. Высокая деловая активность арендаторов способствовала снижению уровня вакантности с конца 2022 г. на 0,7 п.п. — с 10,5% до 9,8% — за счет отложенного спроса арендаторов, которым потребовалось больше времени для разработки новой стратегии развития. Мы ожидаем дальнейшего снижения вакантности на фоне высокой активности со стороны российских ИТ-компаний, компаний с большой долей государственного участия, а также тех, кто расширяет бизнес на фоне открывшегося «окна возможностей».

Качество зданий и отделки является одним из основных факторов при принятии решения в выборе офиса. Арендаторы до 500 кв. м предпочитают готовые к заезду помещения с отделкой, в то время как крупные компании — помещения без отделки с предоставлением льготы в размере стоимости предлагаемого арендодателем базового пакета отделки.

Однако помещений с качественным ремонтом становится все меньше, а вариантов с отделкой и мебелью за выездом арендатора практически не осталось. На начало 2023 г. объем офисных помещений за выездом международных ИТ-компаний составлял 22 500 кв. м. На конец

сентября такого предложения осталось менее 8 000 кв. м. Именно поэтому часть заинтересованных с ранее отложенным спросом снова рассматривают офисы с базовой отделкой и возможностью выполнения собственником косметического ремонта.

На данный момент мы наблюдаем интерес конечных пользователей к покупке офисных зданий. Представители успешно развивающегося бизнеса заинтересованы в переходе от аренды к приобретению площадей в целях сохранения денег. Столь невысокое количество завершенных сделок по покупке офисов по итогам III квартала можно объяснить тем, что большинство компаний в начале года приняли решение о приобретении офиса, а цикл таких сделок в среднем занимает от 9 до 12 месяцев. В связи с этим подобные сделки мы увидим, вероятнее всего, в начале следующего года. Также данная ситуация обоснована и тем, что компании тщательно анализируют возможности приобретения офисных помещений с нескольких ракурсов: в первую очередь это удовлетворенность конечным продуктом (качество самого офиса, уровня отделки и так далее), во вторую очередь это должен быть ликвидный объект (премию платить готовы, но не более 30%). Так же стоит отметить, что такое предложение на рынке ограничено.

Контакты

Офисная недвижимость

Игорь Темнышев

Партнер
+7 495 266 49 09
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Денис Ревуцкий

Директор
+7 812 718 3618
Victoriya.Goryacheva@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

Алина Базаева

Руководитель департамента исследований, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Alina.Bazaeva@nikoliers.ru

Юлия Быкова

Аналитик
+7 812 718 3618
Julia.Bykova@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