

Рынок офисной недвижимости

I квартал 2023

28,5 тыс. м²
объём ввода

150 тыс. м²
в стадии
строительства

31,4 тыс. м²
объём сделок аренды

11,2%
вакантность

В I квартале 2023 г. рынок офисной недвижимости пополнился тремя новыми зданиями арендопригодной площадью 28,5 тыс. м². Завершилась реконструкция двух исторических зданий сети бизнес-центров «Сенатор» на Миллионной улице (класс А), а также введён в эксплуатацию офисный центр «Георг Ландрин» в Выборгском районе города (класс В).

На этапе строительства находится 150 тыс. м² офисной недвижимости, ввод в эксплуатацию которой анонсирован девелоперами до конца текущего года.

Наибольший объём строящихся офисов приходится на Центральный (18%) и Василеостровский (20%) районы города и представляет собой объекты реконструкции (59%).

Основная доля строящихся офисов относится к классу В (87%). На этапе строительства находится минимальный объём офисной недвижимости класса А, предназначенной для сдачи в аренду.

В течение 2023 г. кардинальных изменений на рынке качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга, скорее всего, происходить не будет. Все основные тенденции сформировались в конце прошлого года. Рынок стал очень чувствительным к цене — даже небольшое снижение ставок в пределах 5–10% уже меняет отношение арендаторов к зданию и заинтересованность в аренде. На рынок выходят новые объекты с более высокими ставками, при этом происходит снижение стоимости аренды в уже функционирующих зданиях, в результате средние показатели ставок по классам остаются на прежнем уровне. Как никогда совокупность характеристик здания (удачное расположение, эффективные планировки, хорошая инфраструктура, качественная отделка) играют решающую роль в выборе того или иного объекта арендаторами.

РЕГИНА ВОЛОШЕНКО
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
NF Group

Бизнес-центры, введённые в эксплуатацию в I квартале 2023 г.

Название	Адрес	Класс	Площадь, тыс. м ²
Сенатор	Миллионная ул., д. 6	А	12,0
Сенатор	Миллионная ул., д. 5	А	9,0
Георг Ландрин	Большой Сампсониевский пр., д. 77/7	В	7,5

Бизнес-центры, планируемые к вводу в II–IV кварталах 2023 г.

М 22	Моисеенко ул., д. 22, лит. О	А	10,5
Тесла	24 линия ВО, д. 15/2	В	12,8
Jakov Chernihov	25 линия ВО, д. 6	В	9,8

Источник: NF Group Research, 2023

За три месяца доля свободных офисов класса А увеличилась на 7% и достигла 161 тыс. м², что составляет 11,5% от общего объема предложения высокобюджетных бизнес-центров. В Центральном районе, где фиксируются самые высокие арендные ставки в городе, вакантность увеличилась в 1,5 раза. В то же время в Московском районе, который пользуется спросом среди арендаторов благодаря хорошей транспортной доступности, объем свободных офисов класса А сократился за квартал на 36%.

В зданиях класса В доля свободных офисов за квартал не изменилась и составила 11,1%.

Объем сделок по аренде офисов классов А и В в I квартале 2023 г. превзошел показатели аналогичного периода прошлого года в 2 раза и составил 31,4 тыс. м². Из них 70% пришлось на класс А.

Компании нефтегазовой отрасли традиционно лидируют в структуре спроса. В I квартале 2023 г. их доля составила 63% от всех сделок аренды. На втором месте – производственные компании (9%), на третьем – компании финансовой сферы (8%).

Большинство международных компаний уже приняли решение касательно своего присутствия в Санкт-Петербурге. Дальнейшее массовое освобождение офисов иностранными компаниями не прогнозируется.

Некоторые сделки аренды, заключенные в I квартале 2023 г.

Профиль компании	Площадь, тыс. м ²	Название БЦ	Адрес
Банки и финансовые компании	2 408	Sinop	Синопская наб., д. 22
Нефть / газ / сырье	1 606	Санкт-Петербург Плаза	Малоохтинский пр., д. 64
Производство	1 063	Sovereign	Малый пр. ВО, д. 24
Строительство / Девелопмент / Инжиниринг	1 021	МегаПарк	Заставская ул., д. 22

Источник: NF Group Research, 2023

Распределение долей арендованных офисных площадей в зависимости от профиля компании, I квартал 2023 г.



Источник: NF Group Research, 2023

За квартал средневзвешенная арендная ставка на офисы класса А увеличилась на 1,4% и составила 2 312 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. Это обусловлено увеличением объема дорогостоящего предложения офисов, где ставки превышают 2 500 руб./м²/мес., в то время как основной платежеспособный спрос ориентирован на бюджет 1 900–2 100 руб./м²/мес.

В зданиях класса В существенных изменений ставок не произошло. Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка составила 1 480 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы.

Арендные ставки в Санкт-Петербурге сильно дифференцированы в рамках одного класса и зависят от

местоположения, качества отделки и доли пустующих площадей в здании.

В бизнес-центрах с высокой долей вакантности, где помещения пустуют более шести месяцев, отмечалось снижение запрашиваемых ставок на 5–10%, что во всех случаях приводило к сокращению доли пустующих офисов в здании.

До конца 2023 г. прогнозируется завершение строительства и реконструкции более 10 бизнес-центров. Это приведет к росту доли свободных площадей в центральной части города. При этом арендные ставки будут варьироваться в зависимости от локальной конкуренции по районам.



Регина Волошенко

Директор департамента офисной недвижимости
rvoloshenko@nfgroup.ru



Светлана Московченко

Заместитель регионального директора департамента консалтинга и аналитики
smoskovchenko@nfgroup.ru

