

44,8 тыс. м²
объём ввода

4,5%
уровень вакансии
в классе А

-23%
снижение показателя
объёма сделок аренды



Рынок недвижимости 2020: офисная недвижимость

Санкт-Петербург
I полугодие 2020 года

knightfrank.com/research



5

ВАЖНЫХ СОБЫТИЙ НА РЫНКЕ

Компания «Мегалит – Охта Групп» объявила о проекте МФК площадью 91 тыс. м² в составе ЖК «Приморский квартал». Офисная часть проекта займёт 43,1 тыс. м².

Компанией «ТРК Мурино» был представлен проект бизнес-центра «Новая область» рядом со станцией метро «Девяткино», общая площадь которого составит 22 тыс. м².

Фонд имущества через торги реализовал бизнес-центр «Парус», располагающийся на 7-ой линии В. О., д. 62/2, лит. А.

«ФХК Империя» приобрела МФК «Ткачи» на наб. Обводного канала, д. 60 общей площадью около 10 тыс м².

Петербургская сеть коворкингов «Практик» вышла на рынок Москвы, где открыла свой первый объект на территории общественно-делового пространства «Басманный двор».

Основные показатели. Динамика

	Класс А	Класс В
Суммарная арендопригодная площадь качественных офисных объектов, тыс. м ²	3 784	
в том числе, тыс. м ²	1 192	2 592
Введено в эксплуатацию в I пол. 2020 г., тыс. м ²	44,8	
в том числе, тыс. м ²	8,8	36
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м ²	233,4	
в том числе, тыс. м ²	54	179,4
Доля свободных площадей, %*	4,5 (+1 п. п.)	6,9 (+1,5 п. п.)
Чистое поглощение, тыс. м ²	5,6	
Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка руб./м ² /мес. (включая НДС и операционные расходы)	2 285	1 588

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

* В сравнении с итогами 2019 г.



Михаил Тюнин

Заместитель генерального директора
Knight Frank St Petersburg

Офисный рынок ощутимо отреагировал на ситуацию с карантином. Уровень вакансии возрос, и в течение второй половины года тенденция к увеличению сохранится. Уже сейчас наметилась миграция из бизнес-центров класса А в объекты класса В, компании сокращают свои площади, всё чаще встречается субаренда. В связи с этим можно предположить, что к концу года ставки аренды снизятся, особенно в объектах класса А. Удалённый формат работы для многих компаний уже стал нормой и, по нашим оценкам, продлится как минимум до конца 2020 года.

Предложение

По итогам I полугодия 2020 г. на рынке качественной офисной недвижимости было введено в эксплуатацию 5 объектов арендопригодной площадью 44,8 тыс. м², при этом 80% объёма пришлось на объекты класса В. Данный показатель выше результатов аналогичного периода прошлого года почти в 2 раза. Все введённые объекты предназначены для аренды.

Итоги ввода I полугодия 2020 г. и реклассификация¹ рынка офисной недвижимости, которая была проведена в начале текущего года, позволили увеличиться показателю суммарной арендопригодной площади до 3,7 млн м².

По итогам июня 2020 г. суммарная площадь вакантных помещений составила 233,4 тыс. м², что на 48% больше, чем в конце 2019 г. В первую очередь на увеличение показателя свободного предложения повлияло пополнение рынка новыми площадями. Кроме того, отмечена тенденция переезда арендаторов из бизнес-центров класса А в менее качественные объекты. Доля свободных помещений в классе А составила 4,5%, увеличившись на 1 п. п. по сравнению с итогами 2019 г. Аналогичная ситуация сложилась в классе В, где доля вакантного предложения увеличилась на 1,5 п. п., составив по итогам I полугодия 2020 г. 6,9%. Наибольшее увеличение доли вакантных площадей произошло в локациях «Центральный-1» и «Центральный-2», где суммарно доля увеличилась на 7 п. п. Кроме того, значительно увеличилась суммарная доля вакансий в локациях «Василеостровский-1» и «Василеостровский-2» – на 9 п. п.

Спрос

По итогам I полугодия 2020 г. на рынке офисной недвижимости классов А и В было арендовано 33 тыс. м² площадей. Данный результат меньше показателей аналогичного периода 2019 г. на 23%. Наиболее значительное снижение произошло в классе А,

Бизнес-центры, введённые в эксплуатацию в I полугодии 2020 г.

Название	Адрес	Класс	Площадь, тыс. м ²
Премьер-Лига (3 оч.)	Лиговский пр-т, д. 266М	В	15,4
Обводный 28	Обводного канала наб., д. 28	В	11,9
Bronka Space	Красного Текстильщика ул., д. 10-12О	В	8,9
Невский 1	Невский пр-т, д. 1/4	А	4,8
AVENUE-PAGE (коворкинг)	Аптекарская наб., д. 18	А	4

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

Доля вакантных площадей по деловым локациям в 2020 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

где было арендовано на 30% меньше, чем в I полугодии 2020 г. При этом средняя площадь арендованного помещения увеличилась на 24%, достигнув величины в 1 654 м².

Лидирующие позиции в сделках аренды заняли компании нефтегазового сектора, на долю которых пришлось 35% (+9 п. п. по сравнению с I полугодием 2019 г.). При этом значительно – на 20 п. п. – сократилась доля компаний IT-сектора, составив 31% сделок. Отметим, что в значительной степени себя проявили промышленные компании, которые смогли занять третье место по количеству арендованных площадей.

Объём чистого поглощения офисов за I полугодие 2020 г. составил всего 5,6 тыс. м², что на 85% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Данный результат является следствием низкой активности арендаторов и увеличением вакансий за счёт высвобождения определенной доли площадей.

Происходящие изменения на офисном рынке значительно отразились на запросах арендаторов. Подтверждением этому может служить опрос, проведенный компанией Knight Frank St Petersburg, который проходил в период с начала апреля по конец июня 2020 г. Были опрошены

¹Переоценка объектов с точки зрения качественных параметров, согласно классификации рынка офисной недвижимости, разработанной и применяемой ведущими консультантами Санкт-Петербурга.

все потенциальные клиенты, рассматривавшие аренду офисных площадей в Санкт-Петербурге и обратившиеся в Knight Frank за помощью в поиске помещений.

Результаты опроса показали, что основная часть запросов была ориентирована на бизнес-центры класса В, расположенные в Центральном и Петроградском районах (67% запросов). При этом основные требования потенциальных арендаторов касались небольших по площади помещений – 100–400 м² (31%) или 701–1 200 м² (32%).

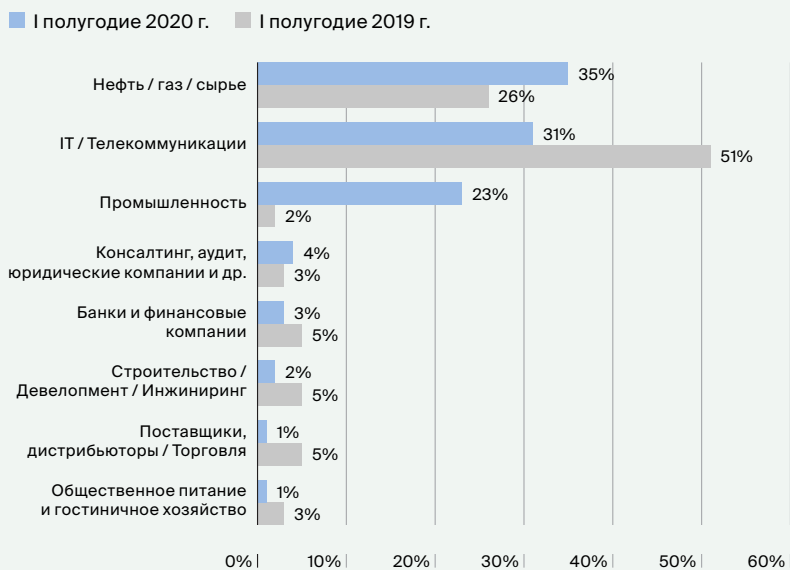
Важно отметить, что 66% компаний были ориентированы на диапазон ставок аренды 1 200–1 800 руб. за 1 м²/мес., включая НДС и операционные расходы. При этом потенциальные арендаторы были не готовы платить ставку дороже 2 000 руб. за 1 м²/мес., включая НДС и операционные расходы.

Коммерческие условия

Несмотря на эпидемиологическую обстановку и, как следствие, сложную экономическую ситуацию, в течение первого полугодия 2020 г. запрашиваемые ставки аренды в большинстве офисных объектов не изменились (среднее пообъектное изменение запрашиваемых арендных ставок в классе А – 0,9%, в классе В – 0,3%).

Позиция некоторых собственников бизнес-центров по отношению к арендаторам привела к увеличению показателя вакантного предложения, что повлекло увеличение средневзвешенных показателей по ставкам аренды. В связи с тем, что в основном освобождались дорогостоящие офисные площади в популярных деловых локациях, средневзвешенная ставка аренды в классе А составила 2 285 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы, увеличившись на 14% по сравнению с итогами 2019 г. Средневзвешенная ставка аренды в классе В увеличилась более значительно – на 23% и составила 1 588 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы.

Динамика распределения сделок аренды по профилю арендаторов



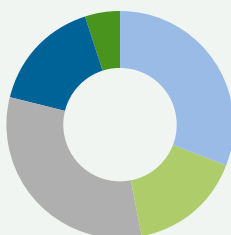
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

Крупнейшие сделки, заключенные в I полугодии 2020 г.

Компания	Площадь, тыс. м ²	Объект/Адрес	Класс объекта
Газпром (подразделение компании)	8,8	Дело / Митрофаньевское шоссе, д. 2/9В	В
Объединённая судостроительная корпорация	7,0	Сенатор / 17-я линия В. О., д. 22	А
ЦРТ	4,4	Stockholm / Выборгская наб., д. 45Е	В
ЭР-Телеком Холдинг	2,0	Луч / Металлистов ул., д. 7	В
Почта России	1,5	AVENUE-PAGE / Аптекарская наб., д. 18	А
Этажи	1,3	Премьер Лига / Лиговский пр-т, д. 266	В

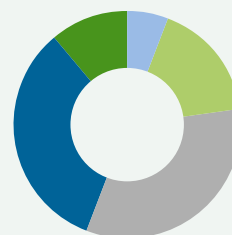
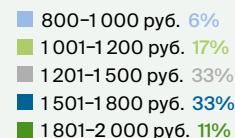
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

Распределение запросов по площади офисных помещений



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

Распределение запросов по ставке аренды офисных помещений



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

Динамика средневзвешенных ставок аренды и уровня вакансии по классам

руб./м²/мес.*



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

* Ставка включает НДС (20%) и операционные расходы

Прогноз

Всего в стадии строительства находится около 230 тыс. м² офисных площадей, которые планируются к вводу до конца 2020 г. Итоги I полугодия 2020 г. при сохранении активной динамики строительства бизнес-центров дают основания предполагать, что итоговые показатели ввода будут на уровне заявленных объемов.

До конца 2020 г. на рынке продолжится тенденция увеличения вакантного предложения, которая может достигнуть показателя в 10%. Увеличение предложения в связи с вводом новых объектов и оптимизация за счёт освобождения существующих площадей могут привести к снижению запрашиваемых арендных ставок.

Становится очевидным, что существующая реальность ограничений будет сопутствовать бизнесу как минимум до конца года, поэтому тенденция удалённого формата

Карта объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2020 г.

■ Введённые в эксплуатацию ■ Планируемые



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

* Введён в III квартале 2020 г.

работы не потеряла свою актуальность. В связи с этим формат коворкингов продолжит своё актив-

ное развитие и позволит составить серьёзную конкуренцию классическим офисам.



Михаил Тюнин

Заместитель генерального директора
mikhail.tyunin@ru.knightfrank.com



Светлана Московченко

Руководитель отдела исследований
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

+7 812 363 2222



Knight Frank LLP 2020 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.