

92,3 тыс. м²
объём ввода

6,4%
доля вакантного
предложения

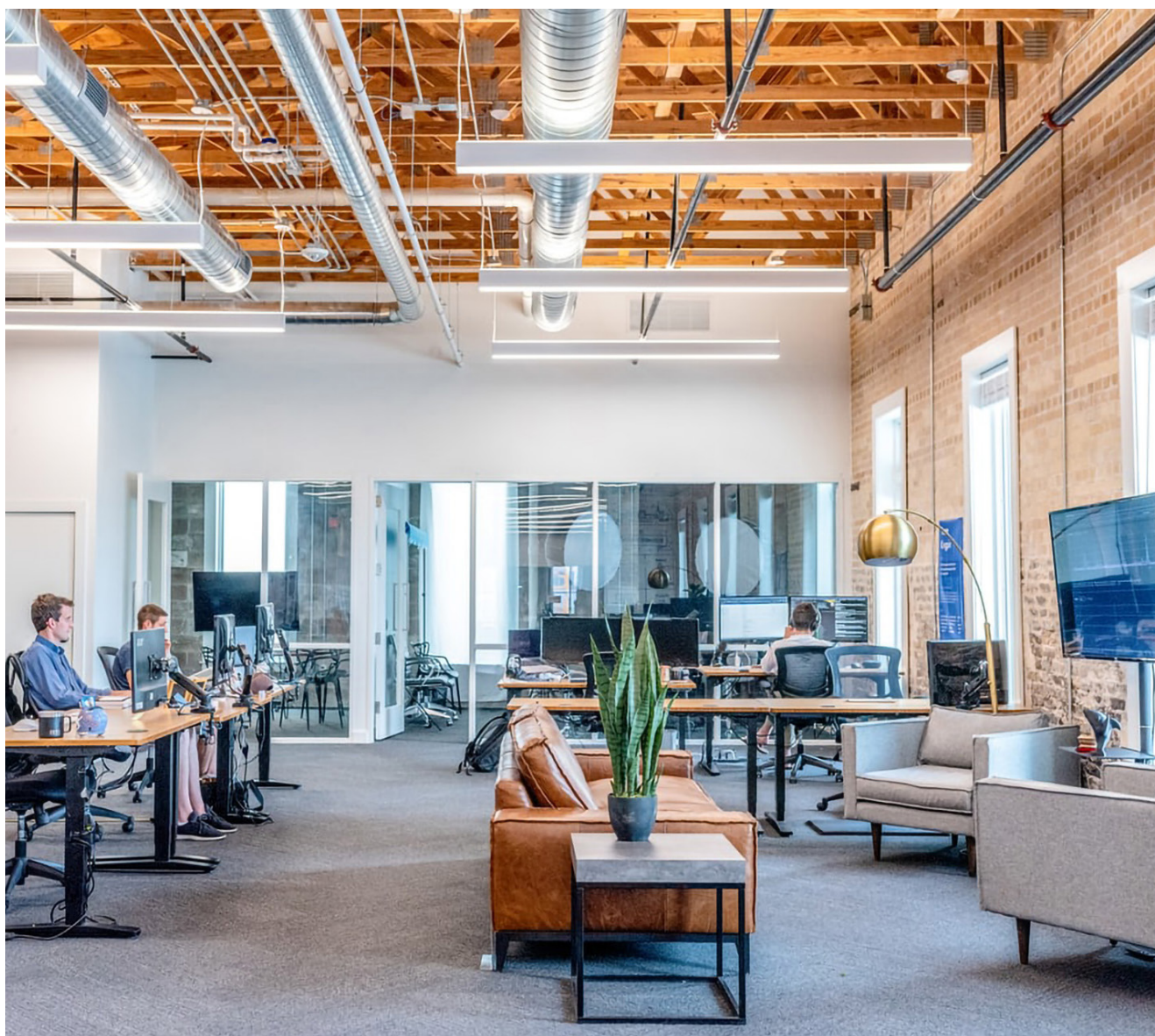
109,9 тыс. м²
объём чистого
поглощения



Рынок офисной недвижимости

Санкт-Петербург
I полугодие 2021 года

knightfrank.com/research



6

КЛЮЧЕВЫХ СОБЫТИЙ

Компания «Газпром» презентовала проект строительства нового небоскрёба в форме спиральной башни «Лахта-центр 2» высотой 703 метра, что делает его вторым по высоте в мире.

Холдинг «Империя» приобрёл два здания на Миллионной ул. (д. 5 и д. 6) и историческое здание на Большой Морской ул., 32, все они будут приспособлены под бизнес-центры «Сенатор».

Компания «Практик» объявила о запуске новой сети коворкингов OFIX, главной особенностью которых станет децентрализованность, новые локации будут открываться в спальных районах.

Корпорация «Стерх» купила бизнес-центр «Технополис-Пулково», на участке площадью 4,6 га в Московском районе можно построить ещё около 20 тыс. м² офисов.

Бизнес-центр «Пулково Скай» от EKE Group получил сертификат BREEAM уровня Excellent.

Московская сеть коворкингов SOK выходит в Петербург, арендовав более 4 тыс. м² в бизнес-центре «Премьер» класса А в Центральном районе города.

Основные показатели. Динамика*

	Класс А	Класс В
Суммарная арендопригодная площадь качественных офисных объектов, тыс. м ²	3 883	
в том числе, тыс. м ²	1 259	2 624
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2021 г., тыс. м ²	92,3	
в том числе, тыс. м ²	52,0	40,3
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м ²	248,5	
в том числе, тыс. м ²	45,4	203,1
Доля свободных площадей, %*	3,6 (-0,3 п. п.)	7,7 (-0,6 п. п.)
Чистое поглощение, тыс. м ²	109,9	
в том числе, тыс. м ²	53,2	56,7
Диапазоны запрашиваемых арендных ставок, руб./м ² /мес. (включая НДС и операционные расходы)	1 700—2 800	1 000—2 100
Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка* руб./м ² /мес. (включая НДС и операционные расходы)	2 157 ▲	1 361 ▲

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

* в сравнении с итогами 2020 г.



Михаил Тюнин

Заместитель генерального директора
Knight Frank St Petersburg

I полугодие 2021 г. на офисном рынке прошло очень динамично, несмотря на бушующую пандемию. Арендаторы и покупатели активно приобретали офисы как для аренды, так и для инвестиций. Ряд крупных сделок – этому подтверждение.

Коворкинги занимают свою нишу между работой в офисе и работой из дома. Во многом популярность этого формата обусловлена тем, что многие компании выбирают коворкинг ввиду простоты старта и полной укомплектованности оборудованием, мебелью, сервисными функциями. Сегодня все меньше хотят быть привязанными к одному месту и все больше предпочитают мобильность либо рабочее место, расположенное максимально близко к месту жительства.

Предложение

В I полугодии 2021 г. активность девелоперов офисной недвижимости была сравнительно высокой: совокупный показатель ввода вдвое превысил результат аналогичного периода прошлого года и всего на 3% уступил объемам ввода за II полугодие 2020 г. Однако стоит отметить, что реконструированные проекты или объекты, сменившие назначение, составили более 50% всего объема введенных площадей. Данная тенденция дает основание полагать, что многие офисные девелоперы по-прежнему с осторожностью выводят объекты нового строительства без якорного арендатора.

Совокупный объем предложения качественных офисных помещений на рынке достиг объема в 3,9 млн м², из которых 32%, или 1,3 млн м², относятся к площадям класса А, а 68%, или 2,6 млн м², – к классу В. Объем ввода за январь–июнь текущего года составил 92,3 тыс. м², из которых на спекулятивные объекты, предназначенные для аренды, пришлось 46% площадей, или 42,9 тыс. м², что сопоставимо с результатом ввода за I полугодие 2020 г. При этом 72% новых площадей относятся к классу В.

Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2021 г.

Название	Адрес	Класс	Арендопригодная площадь, тыс. м ²
Морская резиденция	Шкиперский проток, д. 12	А	40,0
Максидом	Уральская ул., д. 1, лит. А, лит. М, лит. Ю, лит. Ч.	В	24,6
Сенатор	Большая Морская ул., д. 22–26	А	10,1
СК «Гайде»	Боровая ул., д. 53, корп. 4	В	5,5
ТД «ЭТМ»	7-я Советская ул., д. 44	В	3,9
Б/н	Приморский пр-т, д. 52	В	3,7
Б/н	Октябрьская наб., д. 104, корп. 5	В	2,6
Сенатор	Большая Морская ул., д. 32	А	1,9

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Остальные 54% площадей (49,4 тыс. м²) от совокупного объема ввода – это офисные здания, предназначенные для собственных нужд компаний.

По итогам июня 2021 г. суммарная площадь свободных помещений составила 248,5 тыс. м², что на 6% меньше, чем в декабре 2020 г. На незначительное снижение вакансии повлияли введенные и на сегодня не занятые офисные площади. Без учета введенных за I полугодие 2021 г.

объектов средний объем вакансии по городу снизился на 20% относительно итогов 2020 г.

Активность арендаторов стимулировала снижение доли вакантных площадей как в классе А, так и в классе В: показатели снизились на 0,3 п. п. и 0,6 п. п., – до уровня 3,6% и 7,7% соответственно. Таким образом, по отношению к концу прошлого года снижение составило 0,5 п. п., или 6,4% в среднем по Санкт-Петербургу.

С точки зрения географического распределения наибольшее увеличение вакансии произошло в локации «Василеостровский-2», где доля увеличилась на 14,8 п. п. за счет появления на офисном рынке нового объекта класса В – БЦ «Максидом» (реконструированные корпуса фабрики им. Калинина).

Спрос

По итогам I полугодия 2021 г. на рынке офисной недвижимости классов А и В было арендовано 42,6 тыс. м² площадей. Данный результат превосходит показатель аналогичного периода 2020 г. на 29%. Наиболее значительное увеличение произошло в классе В, где было арендовано на 54% больше, чем в I полугодии 2020 г. (30,3 тыс. м² против 19,7 тыс. м² соответственно).

Крупнейшие сделки, заключенные в I полугодии 2021 г.

Компания	Площадь, тыс. м ²	Объект: Адрес	Класс объекта
Коворкинг SOK	4,0	Премьер: Щербаков пер., д. 17/3	А
Совкомбанк Страхование	4,0	Сенатор: Обводного канала наб., 60	В
IT компания	3,9	Приморский 52: Приморский пр-т, д. 52	В
Solanteq	1,8	Гайот: Профессора Попова ул., д. 23	В
Коворкинг Case	1,2	Ренессанс Холл: Владимирский пр-т, д. 21/23	В
Matrix	1,1	Ковенский 5: Ковенский пер., 5 А	В
Murano Software	1,1	Red Cadet: Красного Курсанта ул., д. 25	В
РСТИ	0,9	Б-59: Большой пр-т П. С., д. 59	В

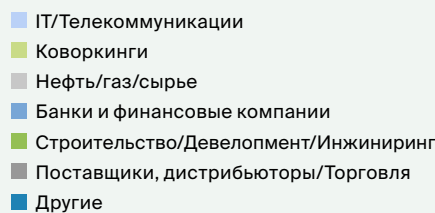
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

В первую очередь это произошло за счет сделок, заключенных компаниями IT-сектора, а также банков и финансовых компаний, совокупный вклад которых составил 54% от общего объема сделок в классе В. В классе А показатель объема сделок продемонстрировал снижение на 8% и составил 12,3 тыс. м². Средняя площадь арендованного помещения сократилась на 46%, достигнув величины в 890 м².

Лидерами спроса в сделках аренды остаются компании IT-сектора – 42% в общей структуре сделок аренды, объем арендованных ими площадей за I полугодие 2021 г. увеличился на 49% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Стоит отметить коворкинги, которые проявляли активность на офисном рынке, арендуя офисные площади под организацию будущих гибких пространств. Их доля в структуре сделок составила 15%. При этом объем площадей, арендованных компаниями нефтегазового сектора, сократился на 55% по сравнению с I полугодием 2020 г.

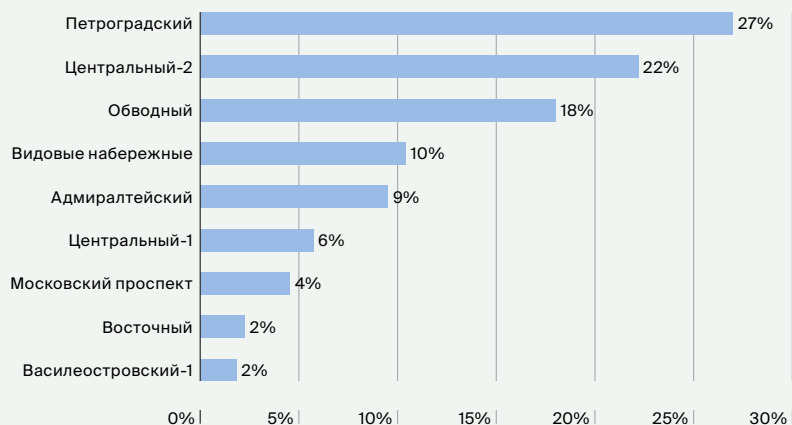
В 2021 г. клиенты в наибольшей степени предпочитали для аренды деловой район «Петроградский»: здесь было заключено несколько

Распределение долей арендованных офисных площадей в зависимости от профиля компании, I полугодие 2021 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

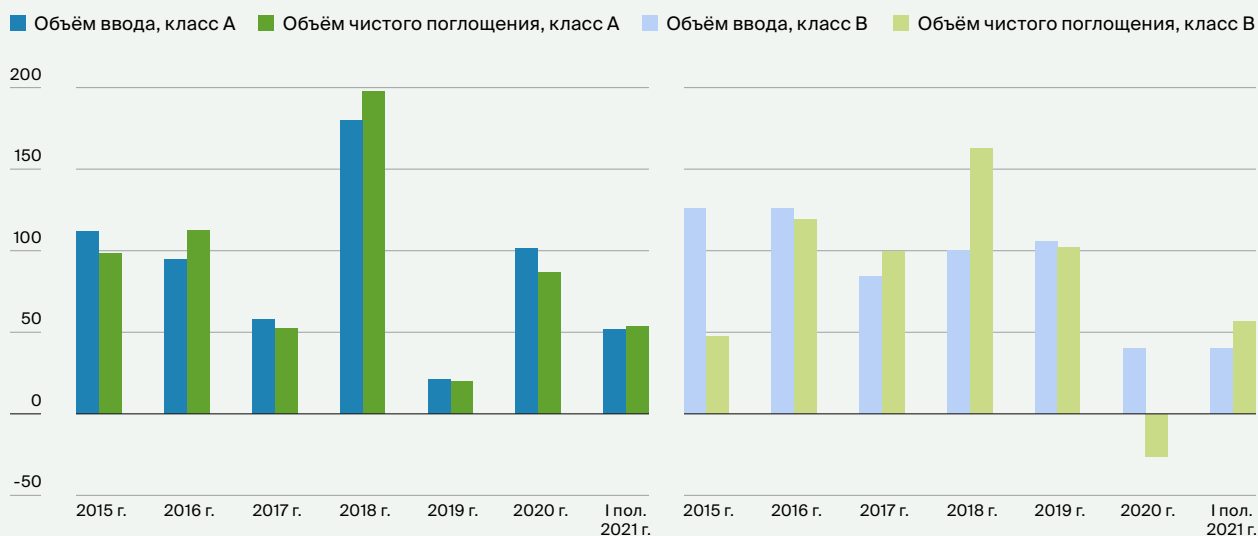
Распределение долей сделок аренды по деловым районам



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Динамика показателей объема ввода и объема чистого поглощения

тыс. м²



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

* Чистое поглощение – это показатель, который отражает изменение количества занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода (квартала или года).

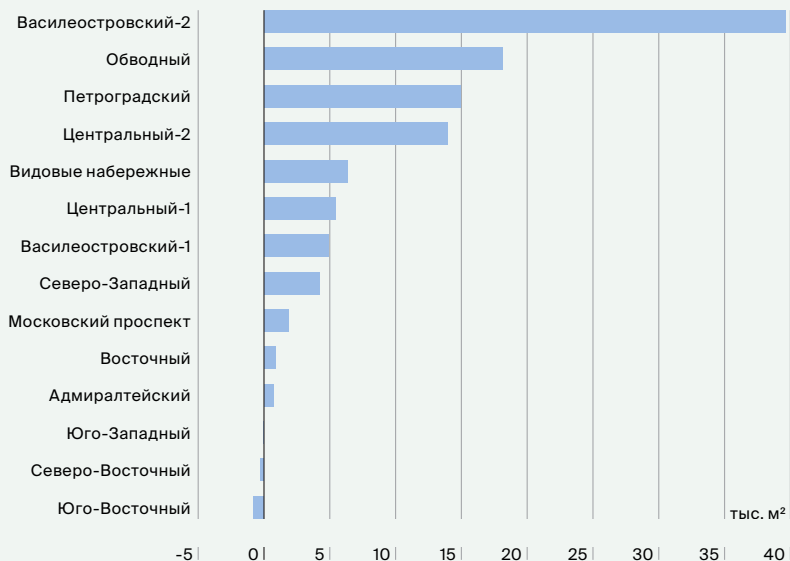
сделок с компаниями IT-сектора, «Центральный-2»: коворкинг московской сети SOK арендовал площади в БЦ «Премьер», а также «Обводный», где компания «Совкомбанк Страхование» арендовала офис в БЦ «Сенатор».

За I полугодие 2021 г. совокупный объём чистого поглощения* офисов высокого класса составил 110 тыс. м², демонстрируя значительное превышение результатов аналогичного периода прошлого года, а также превышение показателя на 25% в сравнении со II полугодием 2020 г. Однако стоит отметить, что без учета ввода объектов под собственные нужды в сравниваемых периодах показатель за январь – июнь 2021 г. существенно превысил результаты прошлого периода (60,6 тыс. м² vs 5,6 тыс. м²).

Данный результат является следствием возобновления активности клиентов по поиску офисных помещений и снижением вакансий. Наибольшее активизация спроса отмечена в объектах класса В: на них пришлось более половины суммарного поглощения в I полугодии 2021 г. (56,7 тыс. м²). По географическому распределению наибольшее поглощение отмечено в деловых локациях «Обводный» (18,0 тыс. м²), «Центральный-2» (13,6 тыс. м²) и «Петроградский» (8,8 тыс. м²) за счет ряда сделок на рынке офисной недвижимости. Чистое поглощение в классе А в объёме 53,2 тыс. м² сформировалось в большей степени благодаря вводу в эксплуатацию БЦ «Морская Резиденция» (40,0 тыс. м²), который будет использоваться для собственных целей.

Происходящие на офисном рынке изменения значительно отразились на запросах арендаторов. Подтверждением этому может служить опрос потенциальных арендаторов, который регулярно проводит компания Knight Frank St Petersburg. Результаты опроса показали, что основная часть запросов была ориентирована на качественные бизнес-центры класса В, расположенные в Центральном, Петроградском, Василеостровском и Адмиралтейском районах (59%

Географическое распределение поглощения, I полугодие 2021 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Распределение запросов по площади офисных помещений

м²

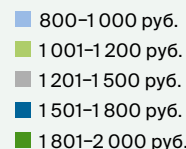


Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

запросов). Стоит отметить возросший интерес клиентов к Московскому и Приморскому районам – 16% и 11% запросов соответственно. Основные требования потенциальных арендаторов касались рассматриваемых блоков площадью до 700 м² (44%), при этом увеличилось количество запросов на офисные площади более 1 500 м² (26%).

Распределение запросов по запрашиваемой ставке аренды

руб./м²/мес.*



* включая НДС и операционные расходы

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Важно отметить, что 64% компаний были ориентированы на диапазон ставок аренды 1 200–1 800 руб. за 1 м²/мес., включая НДС и операционные расходы. При этом количество запросов потенциальных арендаторов, готовых платить ставку 1 800–2 000 руб. за 1 м²/мес., включая НДС и операционные расходы, увеличилось на 15–20%.

Коммерческие условия

На фоне восстановления рынка офисной недвижимости, активности арендаторов, а также тенденции к снижению вакантного предложения в качественных объектах запрашиваемые ставки аренды в большинстве офисных объектов увеличились (среднее пообъектное изменение запрашиваемых арендных ставок в классе А – 2,7%, в классе В – 0,9%).

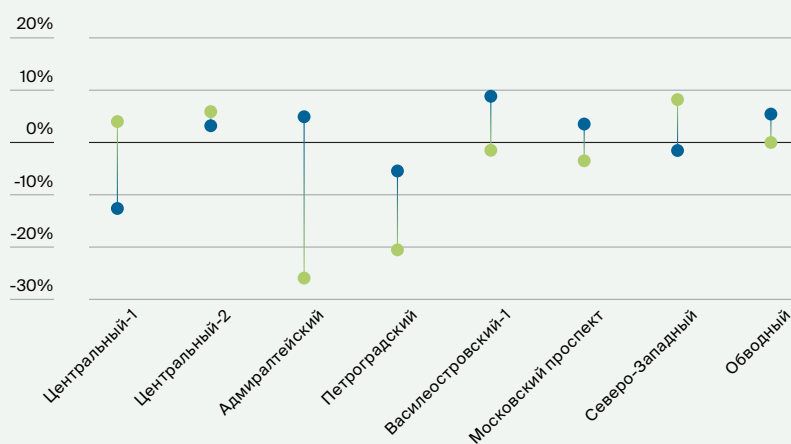
В отдельных районах наблюдается отрицательная динамика изменения средневзвешенных ставок в классе А: так, в деловых локациях «Центральный-1» и «Центральный-2» за счет вымывания наиболее дорогих и качественных офисных блоков из предложения на рынке, а в «Северо-Западном», напротив, – появления площадей по меньшей запрашиваемой ставке.

Наибольшие изменения в классе В произошли в локациях «Центральный-1», «Петроградский» и «Северо-Западный» за счет среднего пообъектного увеличения запрашиваемых арендных ставок на 4,7%, 6,3% и 7,6% соответственно. В деловом районе «Московский проспект» наблюдается отрицательная динамика за счет снижения ставок в некоторых объектах: так, среднее пообъектное снижение составило 1,8%.

Таким образом, за I полугодие 2021 г. в классе А средневзвешенная арендная ставка увеличилась на 2,7% в сравнении с итогами 2020 г. и составила 2 157 руб./м²/мес. с учетом НДС и операционных расходов. В бизнес-центрах класса В средневзвешенная арендная ставка составила 1 361 руб./м²/мес. с учётом НДС и операционных расходов, что на 3,9% выше показателя 2020 г. Наибольшее увеличение запрашиваемых ставок аренды для данного класса бизнес-центров отмечено в деловом районе «Василеостровский-2»: на 22% – до 1 850 руб./м²/мес. за счет появления нового объекта со средними ставками выше среднерыночных по городу.

Динамика изменения ставок аренды в бизнес-центрах класса А

● I полугодие 2021 г. ● II полугодие 2020 г.



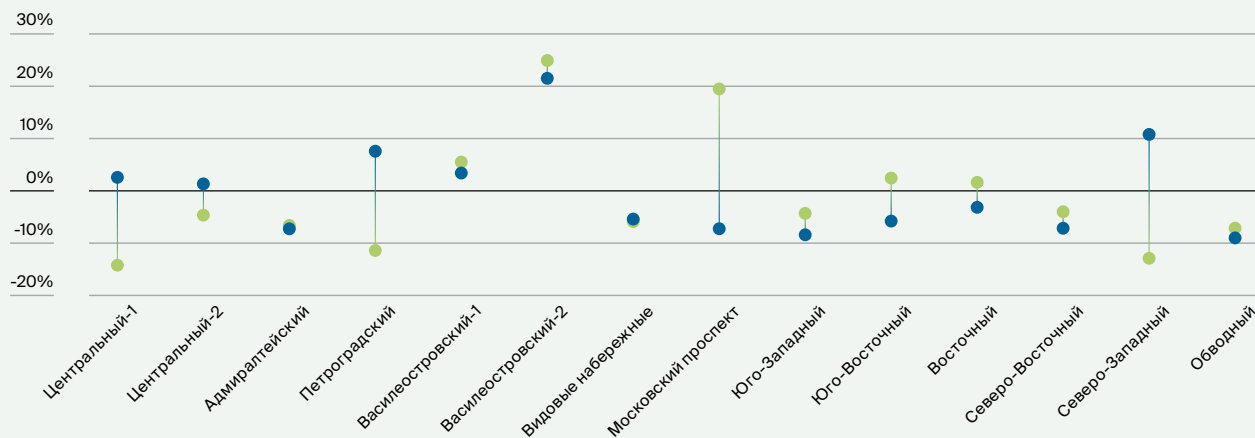
I полугодие 2021 г. – показывает процентное изменение средневзвешенной ставки аренды в БЦ класса А по итогам I пол. 2021 г. к итогам II пол. 2020 г. в зависимости от делового района

II полугодие 2020 г. – показывает процентное изменение средневзвешенной ставки аренды в БЦ класса А по итогам II пол. 2020 г. к итогам I пол. 2020 г. в зависимости от делового района

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Динамика изменения ставок аренды в бизнес-центрах класса В

● I полугодие 2021 г. ● II полугодие 2020 г.



I полугодие 2021 г. – показывает процентное изменение средневзвешенной ставки аренды в БЦ класса В по итогам I пол. 2021 г. к итогам II пол. 2020 г. в зависимости от делового района

II полугодие 2020 г. – показывает процентное изменение средневзвешенной ставки аренды в БЦ класса В по итогам II пол. 2020 г. к итогам I пол. 2020 г. в зависимости от делового района

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Динамика средневзвешенных ставок аренды и уровня вакансии по классам

руб./м²/мес.*



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

* включая НДС и операционные расходы

Прогноз

Совокупный объем офисных площадей, находящихся в стадии строительства и планируемых к вводу в эксплуатацию во II полугодии 2021 г., составляет около 132 тыс. м². При условии ввода всех бизнес-центров годовые показатели могут превысить итоги 2020 г. более чем в 1,5 раза. Таким образом, объем рынка преодолееет отметку в 4,0 млн м². Однако учитывая сдержанную активность девелоперов по вводу в эксплуатацию новых объектов в I полугодии 2021 г., есть основание полагать, что собственники могут внести корректировки в сроки ввода объектов.

В структуре строящегося предложения около 90% – это спекулятивные офисные площади. При дальнейшей активности арендаторов на рынке недвижимости и положительной динамике уровня поглощения офисных площадей есть основание полагать, что тенденция снижения объемов вакантного предложения продолжится.

Активное развитие гибких пространств и коворкингов стимулирует как корпоративных клиентов, так и небольшие компании к рассмотрению возможности аренды альтернативного формата рабочего пространства, нового для рынка Петербурга и актуального в условиях существующих ограниче-

ний и удаленной работы сотрудников компаний. На 2021 г. к открытию заявлено более 18,0 тыс. м² подобных площадей, 38% из которых открылись весной текущего года. Некоторые из них децентрализованы

и ориентированы на клиентов спальных районов. Таким образом, общий объем гибких пространств может увеличиться в 1,5 раза относительно итогов 2020 г. и составить более 57 тыс. м².



БЦ "Сенатор", Б. Морская ул., д. 22

ДЕПАРТАМЕНТ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- ◆ Безупречная репутация компании
- ◆ Деловая этика и прозрачность нашей деятельности
- ◆ Международный опыт ведения сделок, включая лучшие практики (финансовый анализ, качественное сравнение объектов, тестовые рассадки, стратегия наилучшего использования офисного пространства)
- ◆ Многолетний опыт на рынке Санкт-Петербурга (с 2005 года)
- ◆ Максимальная вовлеченность консультанта в решение задач для клиента
- ◆ Участие высшего руководства компании в реализации проектов

Услуги

Для арендаторов и покупателей:

- анализ рыночной ситуации
- подбор объектов недвижимости
- проведение переговоров с собственниками от имени заказчика
- стратегическое консультирование
- пересогласование условий текущих договоров аренды
- сопровождение процессов согласования договоров аренды/покупки

Для собственников офисных помещений:

- привлечение арендаторов и покупателей
- маркетинговое продвижение проекта
- анализ и консультирование по коммерческим условиям аренды/продажи
- сопровождение процесса согласования и подписания договоров аренды/продажи
- исследование рынка офисной недвижимости
- оценка стоимости активов

более
500
предложений

более
30 000 м²
проданных
площадей

более
100
реализованных
проектов



Михаил Тюнин

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

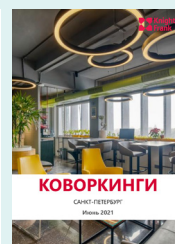
Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (812) 363 22 22

spb@ru.knightfrank.com



Другие обзоры
на нашем сайте
в разделе [Аналитика](#)



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Исследования

- Исследование рынка жилой и коммерческой недвижимости
- Исследование состояния рынка и основных показателей
- Прогноз развития рынка на 3–5 лет
- Оценка спроса и предложения на рынке
- Анализ конкурентного окружения
- Ценовой анализ
- Оценка инвестиционной привлекательности



Светлана Московченко

Руководитель отдела исследований

svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com

Консалтинг

- Разработка концепции развития проекта
- Анализ рыночной целесообразности проекта
- Анализ наиболее эффективного использования
- Бизнес-план и инвестиционный меморандум
- Выбор архитектурного бюро и сопровождение проекта



Игорь Кокорев

Руководитель отдела консалтинга

igor.kokorev@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

- Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости и бизнеса
- Стандарты: RICS, IVS, Федеральные стандарты оценки (ФЗ-135 и ФСО)
- Цели оценки:
 - привлечение финансирования и кредитования
 - составление финансовой отчетности по МСФО
 - принятие управленческих решений
 - совершение сделок купли-продажи
 - привлечение инвесторов
 - определение рыночных арендных ставок



Светлана Шалаева

Руководитель отдела оценки

svetlana.shalaeva@ru.knightfrank.com

Строительный аудит

- Инженерно-техническая экспертиза в рамках Due Diligence
- Экспертиза исполнительно-технической документации
- Финансово-технический надзор за проектом
- Аудит исходно-разрешительной и проектно-сметной документации
- Экспертиза проектов для целей финансирования
- Экспертизу земельных участков для целей девелопмента/развития
- Расчет стоимости и сроков реализации проектов
- Оценка фактически выполненных объемов работ
- Оценка стоимости завершения строительства
- Контроль целевого расходования средств инвестора



Станислав Алексеенко

Руководитель отдела строительного аудита и управления проектами

stanislav.alexeenko@ru.knightfrank.com

+7 812 363 2222



Knight Frank LLP 2021 – 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.