

Рынок офисной недвижимости

III квартал 2021

38,9 тыс. м²
объём ввода

80 тыс. м²
в стадии
строительства

18,3 тыс. м²
объём сделок аренды

70%
площадей пришлось
на сделки
от 1 до 5 тыс. м²

За III квартал 2021 г. было введено в эксплуатацию 38,9 тыс. м², предназначенных для аренды. Данный результат в 3 раза превосходит аналогичный показатель ввода прошлого года (12,9 тыс. м²).

За январь-сентябрь 2021 г. было введено 131,2 тыс. м², что сопоставимо с годовыми показателями 2020 г. и 2019 г. (141,3 тыс. м² vs. 126,8 тыс. м²).

До конца текущего года мы ожидаем сохранения строительной активности девелоперов, ориентированных на спекулятивный рынок аренды. Так до конца года запланировано к вводу около 80 тыс. м², которые смогут пополнить рынок аренды.

В случае выхода всех заявленных объектов годовой ввод в 1,5 раза превысит итоговый показатель 2020 г. (около 211 тыс. м²).

Количество запросов от клиентов показывает стабильную активность спроса на офисные помещения.

Офисный рынок выглядит достаточно оживленно, период корректировок коммерческих условий и оптимизации занимаемых площадей завершился. По итогам первых трех кварталов можно сказать, что ожидаемый спрос по итогам 2021 г. превысит показатель прошлого года на 15–20%. Компании активно смотрят новые объекты, причем рассматривают не только классические бизнес-центры, но и гибкие пространства.

На рынке отмечается рост спроса на аренду площадей в коворкингах со стороны корпоративных клиентов в различных отраслях, среди них: иностранные компании IT-сегмента, представители банковского и финансового секторов, компании предоставляющие услуги.

МИХАИЛ ТЮНИН
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
KNIGHT FRANK ST PETERSBURG

Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в III квартале 2021 г.

Название	Адрес	Класс	Площадь, тыс. м ²
Собрание 2	Новорощинская ул., д. 4, стр. 2	B	15,4
Пономарев Центр	Типанова пр., д. 23, к. 2	A	8,0
Феррум	Свердловская наб., д. 44, стр. 1	A	7,1
Премьер	Щербаков пер., д. 17/3, стр. 1	A	5,8
Гайот	Профессора Попова ул., д. 23, лит. E	B	2,5

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Однако, объём арендованных площадей пока еще не достиг уровня среднеквартальных значений, характерных для допандемийного периода в 25-30 тыс. м². При этом общий объём сделок аренды за январь-сентябрь 2021 г. превысил результат прошлого года на 11%. Это может свидетельствовать об умеренных темпах восстановления рынка. Объём сделок за 9 месяцев составил 60,9 тыс. м². Лидерами в сделках аренды остаются компании IT-сегмента - 38%, сферы торговли (поставщики, дистрибьюторы) - 11% и коворкинги - 10%.

По итогам III квартала 2021 г. объём сделок по аренде составил 18,3 тыс. м², это превышает показатель аналогичного периода прошлого года на 5%. Наиболее привлекательны для арендаторов оказались офисные центры класса В, доля заключенных в них сделок составила 83%, или 15,1 тыс. м². До конца года мы ожидаем сдержанную активность арендаторов, но при этом есть основания полагать, что показатель спроса превысит итоги 2020 г. в среднем на 15-20%.

Средний размер арендованного помещения в III квартале 2021 г. уменьшился на 8%, до 794 м², относительно прошлого квартала. Запрашиваемые ставки на офисные помещения классов А и В постепенно восстанавливаются.

Некоторые сделки аренды, заключенные за 9 месяцев 2021 г.

Профиль арендатора	Площадь, тыс. м ²	Название БЦ	Адрес
Коворкинг SOK	4,0	Премьер	Щербаков пер., д. 17/3
Совкомбанк Страхование	4,0	Сенатор	Обводного канала наб., д. 60
IT компания	3,9	Приморский 52	Приморский пр-т, д. 52
БиоЛайн	2,5	Гайот	Профессора Попова ул., д. 23
Газпромнефть- Битумные материалы	2,1	Сенатор	Большой пр. В.О., д. 80

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Распределение долей арендованных офисных площадей в зависимости от профиля компании, 9 месяцев 2021 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

В дальнейшем ожидается постепенное увеличение запрашиваемых ставок аренды на уровне 5-7% в год. Скидки управляющие компании готовы рассматривать в индивидуальном порядке, но не более чем 5-10%.

Наибольшей популярностью пользуются готовые к заезду арендаторов офисы, требующие минимальных финансовых и временных издержек для подготовки площадей для клиентов, поэтому рынок коворкингов продолжает активно наращивать объёмы предложения.

Сегмент пополняется новыми сетевыми профессиональными операторами, создающими альтернативный вариант аренды офисных площадей. Наибольший спрос на гибкие офисы востребован со стороны крупных корпоративных клиентов.

До конца 2021 г. к открытию заявлено более 19,8 тыс. м² подобных площадей. Таким образом, общий объём гибких пространств может увеличиться в 1,5 раза относительно итогов 2020 г. и составить более 58 тыс. м².



Светлана Московченко

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



Михаил Тюнин

Заместитель генерального директора
mikhail.tyunin@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 отчет. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.