

Рынок офисной недвижимости

I квартал 2022

5,0 тыс. м²

ввод в эксплуатацию

19%

увеличение объёма
свободных площадей
в классе А

180 тыс. м²

в стадии
строительства

12,3 тыс. м²

количество сделок
аренды

За I квартал 2022 г. на офисном рынке Санкт-Петербурга в эксплуатацию был введён один бизнес-центр арендопригодной площадью 5,0 тыс. м², что является минимальным значением за последние 10 лет. Совокупный объём предложения качественных офисных помещений на рынке достиг объёма 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.

Всего в стадии строительства находится около 180 тыс. м² офисных площадей, которые планируются к вводу до конца 2022 г., наибольшая их часть предназначена для аренды (94%). Скорее всего, годовые показатели объёма ввода могут оказаться меньше прогнозируемых примерно в 2 раза. В первую очередь это связано с оптимизацией затрат многих компаний, а также ростом себестоимости строительного-отделочных услуг.

Современные события оказали влияние на все сферы рынка недвижимости, в частности офисной, в которой ожидания двух сторон пока не совпадают: арендаторы рассчитывают на согласование скидок, а арендодатели еще не готовы к этому. Очевидно, что в ближайшее время мы будем наблюдать, как офисный рынок будет приспосабливаться к новым реалиям, что коснется не только действующих объектов, но и строящихся, где основная проблематика заключается в изменении цепочек поставок.

МИХАИЛ ТЮНИН
ДИРЕКТОР ПО РАБОТЕ С КОРПОРАТИВНЫМИ КЛИЕНТАМИ
KNIGHT FRANK ST PETERSBURG

Основные показатели. Динамика*	Класс А	Класс В
Введено в эксплуатацию в I квартале 2022 г., тыс. м ²	5,0▼	0
Объём свободных площадей, тыс. м ²	55,8▲	189,2▼
Доля свободных площадей, %	4,4 (+0,7 п. п.)	7,1 (-0,1 п. п.)
Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка, руб./м ² /мес. (включая НДС и операционные расходы)	2 365 ▲	1 520▼

*в сравнении с итогами 2021 г.

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Некоторые сделки аренды, заключенные в I квартале 2022 г.

Компания	Площадь, м ²	Название БЦ	Адрес
ГСП-4	2 430	Элкус-2	Благодатная ул., д. 10
ГК «Горка»	2 375	Элкус-2	Благодатная ул., д. 10
TGE Gas Engineering	620	Премьер Лига	Лиговский пр., д. 266

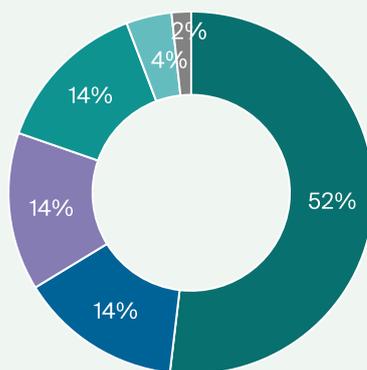
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Данные факторы отразились на низких показателях поглощения офисных площадей, результатом чего стало увеличение величины вакансии. Суммарная площадь свободных помещений составила 245,1 тыс. м², что на 1,7% выше, чем в декабре 2021 г. Наибольшее увеличение объёма вакансии отмечено в классе А – на 19%, в связи с освобождением площадей арендаторами в объектах данного класса (56 тыс. м² по итогам марта 2022 г. vs 47 тыс. м² в декабре 2021 г.). Доля свободных площадей в классе А увеличилась на 0,7 п. п., достигнув 4,4%, в классе В – снижение на 0,1 п. п. до 7,1%.

За I квартал 2022 г. совокупный объём чистого поглощения офисов высокого класса составил 366 м². Данный результат является следствием освобождения офисных блоков (площадью 400–800 м²) в бизнес-центрах класса А, где отрицательное поглощение составило 8,8 тыс. м². Чистое поглощение в классе В размером 9,2 тыс. м² сформировалось в большей степени благодаря вводу в эксплуатацию БЦ «Обводный 118».

По итогам I квартала 2022 г. общий объём сделок по аренде составил 12,3 тыс. м², что ниже показателей I и IV кварталов 2021 г. на 38% и 50% соответственно. Практически все сделки (86% площадей) заключены в бизнес-центрах класса В.

Распределение долей офисных площадей в зависимости от профиля арендатора, I квартал 2022 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

По географическому распределению, исходя из запросов клиентов, исторический центр города по-прежнему остается среди наиболее востребованных локаций. Однако за январь – март 2022 г. клиенты в наибольшей степени предпочитали для аренды деловой район «Юго-Западный» (39% площадей): в БЦ «Элкус-2» были заключены две крупнейшие сделки совокупной площадью 4,8 тыс. м². Данные сделки оказали влияние на увеличение значения средней площади арендованного помещения (1 025 м²), превысив показатели I и IV кварталов 2021 г. на 11% и 8%.

За I квартал 2022 г. средневзвешенная арендная ставка в классе А увеличилась на 2,4% в сравнении с итогами 2021 г. и составила 2 365 руб./м²/мес. с учетом НДС и операционных расходов. Данная динамика была обусловлена освобождением качественных и дорогих офисных блоков в премиальных локациях города. В классе В средневзвешенная арендная ставка

незначительно снизилась – на 0,3%, до 1 520 руб./м²/мес. с учетом НДС и операционных расходов.

В связи со сниженной активностью арендаторов и девелоперов есть основания полагать, что показатель объёма сделок аренды по итогам 2022 г. может оказаться ниже 2021 г. в среднем на 30–40% и составить около 50–60 тыс. м². В связи с чем мы прогнозируем дальнейшее увеличение доли вакантного предложения, которое по итогам 2022 г. может составить более 10%.

В текущих условиях девелоперы не активно идут на снижение запрашиваемых ставок. Более привлекательные коммерческие условия обсуждаются с клиентом в индивидуальном порядке. Однако мы ожидаем, что увеличение вакансии будет стимулировать девелоперов к снижению запрашиваемых ставок.



Светлана Московченко
Руководитель отдела исследований
smoskovchenko@kf.expert



Михаил Тюнин
Директор по работе с корпоративными клиентами
MT@kf.expert



+7 812 363 2222

Knight Frank LLP 2022 –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 отчетов. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.