

**10,6 тыс. м<sup>2</sup>**  
объём ввода

**8,3%**  
доля вакантного  
предложения

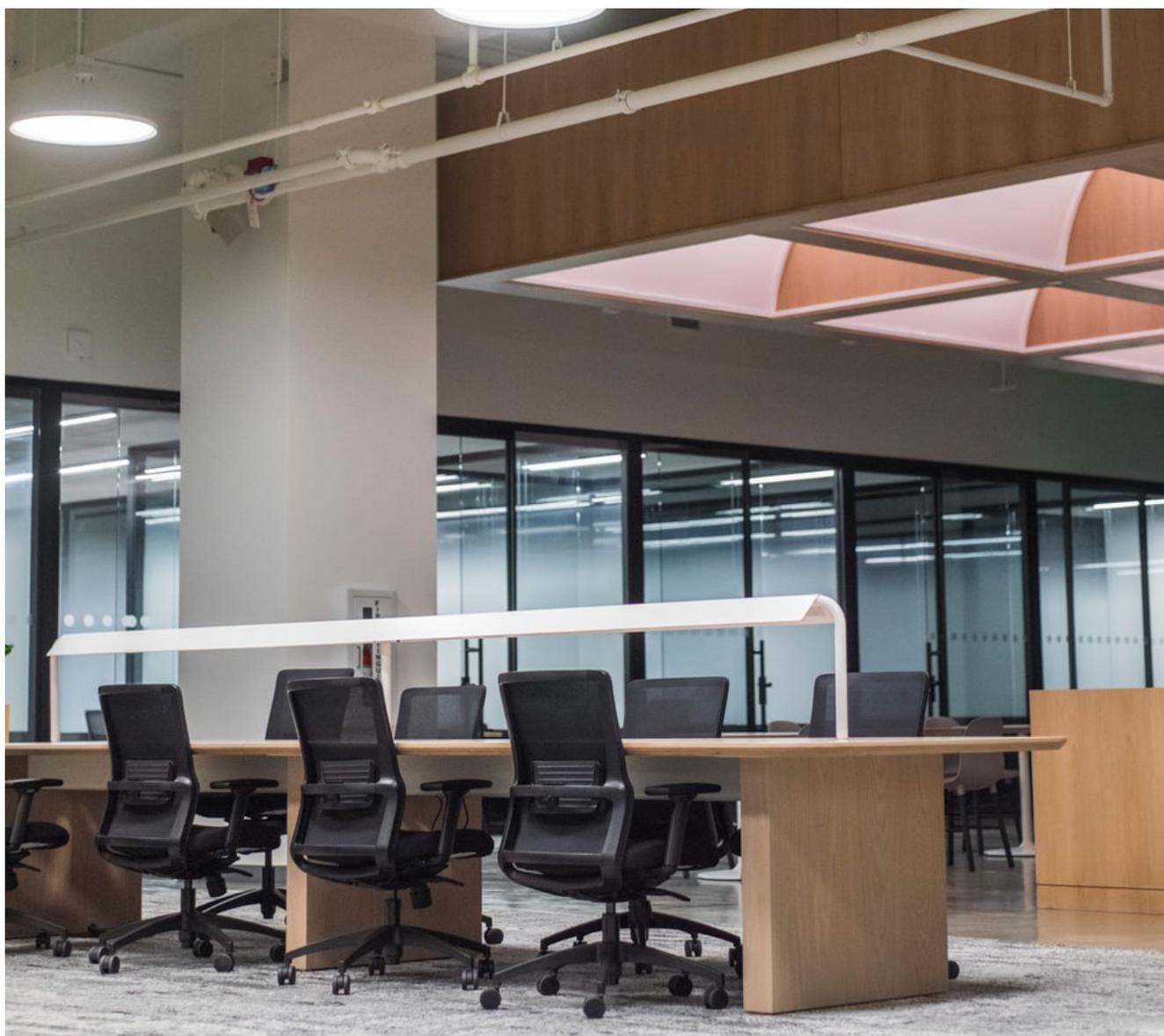
**-77,4 тыс. м<sup>2</sup>**  
объём чистого  
поглощения



# Рынок офисной недвижимости

Санкт-Петербург  
I полугодие 2022 года

kf.expert/publish



# 5

## КЛЮЧЕВЫХ СОБЫТИЙ

На ПМЭФ в рамках сотрудничества с ПАО «Россети Центр» и ассоциацией «Цифровой транспорт и логистика» структура «Сбербанка» анонсировала ряд соглашений в сфере развития, поддержки и продвижения российских IT-технологий.

Британская компания GHP Group реализовала два офисных центра класса А Trinity Place и «Электро» в Петроградском и Московском районах совокупной площадью более 56 тыс. м<sup>2</sup>.

Компания Investa приобрела БЦ «Александровский» (общая площадь 10,7 тыс. м<sup>2</sup>) на Херсонской ул., с целью его реконструкции под апарт-отель сети Port Comfort.

ГК «Орими» получила разрешение на строительство делового комплекса общей площадью 43 тыс. м<sup>2</sup> в Выборгском районе города.

Министерство культуры предлагает внести изменения в документацию об охране исторического поселения Санкт-Петербурга, в частности, охраняемую глубину восприятия панорам исторического центра сократить с 11 до 6 км. Данные изменения позволят строительство небоскребов вокруг исторического центра города.

### Основные показатели. Динамика

	Класс А	Класс В
Суммарная арендопригодная площадь качественных офисных объектов, тыс. м <sup>2</sup>	3 942	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	1 272	2 670
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2022 г., тыс. м <sup>2</sup>	10,6	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	0	10,6
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м <sup>2</sup>	328,6	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	88,0	240,6
Доля свободных площадей, %	6,9 (+3,2 п. п.)	9,0 (+1,8 п. п.)
Чистое поглощение, тыс. м <sup>2</sup>	-77,4	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	-41,1	-36,3
Диапазоны запрашиваемых арендных ставок, руб./м <sup>2</sup> /мес. (включая НДС и операционные расходы)	1 700–2 800	1 100–2 200
Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка*, руб./м <sup>2</sup> /мес. (включая НДС и операционные расходы)	2 277 ▼	1 534 ▲

\* в сравнении с итогами 2021 г

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022



#### Регина Волошенко

Директор департамента офисной недвижимости Knight Frank St Petersburg

Офисный рынок вновь столкнулся с серьезными вызовами, а именно уходом крупных IT и международных компаний, которые за последние несколько лет являлись основными «двигателями» спроса и, как следствие, динамичного развития девелоперской активности. Значительное высвобождение площадей за столько короткий промежуток времени серьезно отразилось на рынке. Мы наблюдаем трансформацию и переход рынка на сторону арендатора, собственники вынуждены искать новые методы в работе с клиентами, которые в свою очередь изменили подход как в поиске помещений, так и в договорных отношениях.

В долгосрочной перспективе мы ожидаем увеличения востребованности офисной недвижимости среди российских компаний, которые пересматривают собственные линейки бизнеса, расширяют ниши и бизнес-мощности, а также со стороны организаций, связанных с нефтегазовой отраслью.

## Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2022 г.

Название	Адрес	Класс	Арендопригодная площадь, тыс. м <sup>2</sup>
PulSar	Обручевых ул., д. 1, литера А	В	5,5
Обводный 118	Обводного канала наб., д. 118, литера Б	В	5,0

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

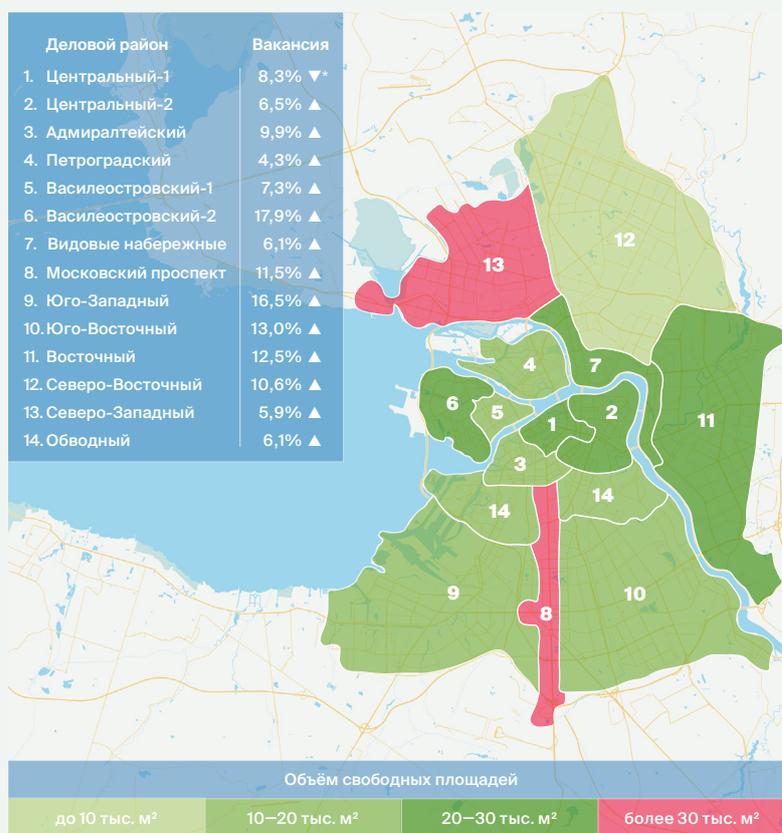
## Предложение

В I полугодии 2022 г. активность девелоперов офисной недвижимости была сравнительно низкой: совокупный показатель ввода (10,5 тыс. м<sup>2</sup>) продемонстрировал минимальное значение за последние 10 лет. Ряд офисных девелоперов с осторожностью выводят объекты нового строительства без якорного арендатора. В связи с геополитической ситуацией и увеличением себестоимости строительно-отделочных работ ввод многих проектов, которые были запланированы на 2022 г., может быть перенесен на следующий год. Так, по итогам 2021 г. прогноз по вводу на конец 2022 г. составлял около 310 тыс. м<sup>2</sup>, изменения на рынке позволили скорректировать прогноз до 110–150 тыс. м<sup>2</sup>, что на 18% ниже показателя 2021 г. (158 тыс. м<sup>2</sup>) и на 8% ниже итогов 2020 г. (141 тыс. м<sup>2</sup>). При этом стоит отметить, что наибольшая часть проектов — это спекулятивные объекты класса В (80% от общего объема).

За январь–июнь текущего года на офисном рынке Санкт-Петербурга в эксплуатацию было введено 2 бизнес-центра класса В суммарной арендопригодной площадью 10,6 тыс. м<sup>2</sup> (БЦ «Обводный 118» и БЦ PulSar).

По итогам июня 2022 г. суммарная площадь свободных помещений составила 329 тыс. м<sup>2</sup>, что на 36% больше, чем в декабре 2021 г. Наибольшее количество освободившихся площадей отмечено во II квартале 2022 г., когда решения о приостановке деятельности и уходе с рынка ряда иностранных арендаторов были уже определены.

## Географическое распределение и изменение долей вакантных площадей



\* Динамика в сравнении с итогами 2021 г

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

В значительной степени на столь существенное увеличение показателя вакансии повлиял ИТ-сектор: его доля в общем объеме освободившихся площадей составила 23%.

С точки зрения географического распределения наибольший объем свободного предложения расположен в локации «Московский проспект» (21% площадей) и «Северо-Западный» (10%).

Высвобождение площадей отразилось на существенном увеличении доли вакантных площадей как в классе А, так и в классе В: показатели выросли на 3,2 п. п. и 1,8 п. п. – до уровня 6,9% и 9,0% соответственно. Таким образом, по отношению к концу прошлого года среднее увеличение показателя составило 2,2 п. п., или 8,3% в среднем по Санкт-Петербургу.

## Спрос

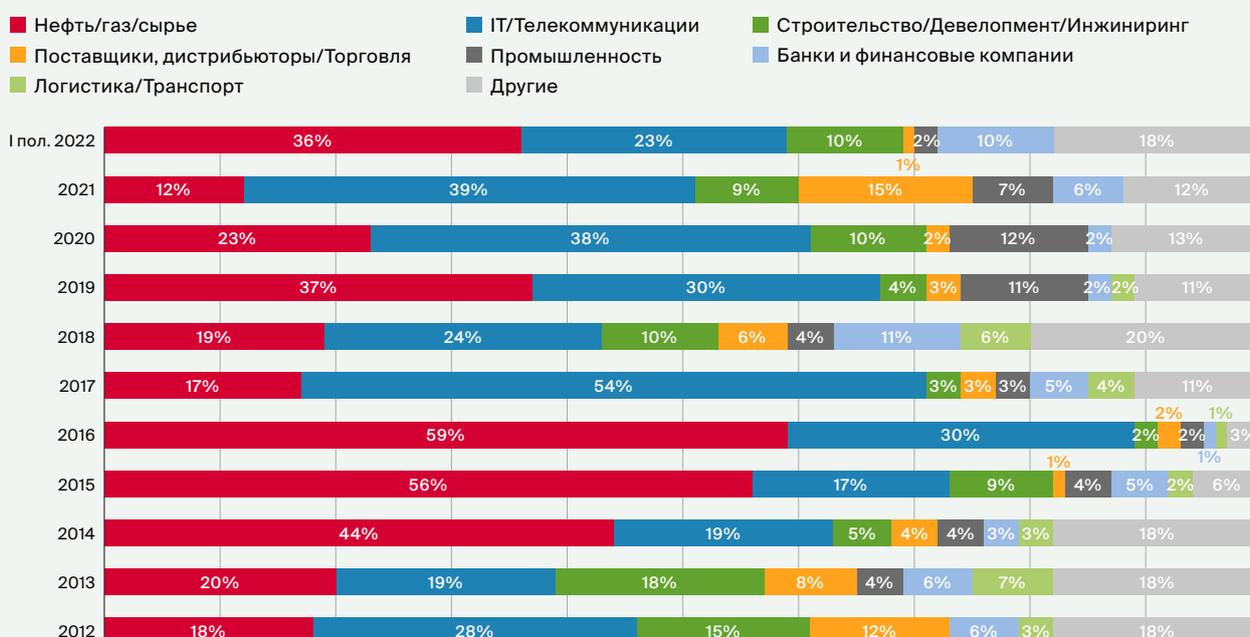
Количество клиентских запросов по аренде офисных площадей показывает стабильную активность, при этом основными интересантами являются компании малого и среднего бизнеса, цель которых – сокращение издержек и оптимизация площадей. По итогам I полугодия 2022 г. на рынке офисной недвижимости классов А и В было арендовано более 38 тыс. м<sup>2</sup> площадей. Данный результат сопоставим с показателями пандемии в 2020 г., однако на 10% ниже результатов

I полугодия 2021 г. Наибольший объём сделок (63% площадей) заключен в бизнес-центрах класса В.

В 2014–2016 гг. рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга наблюдал активную экспансию нефтегазовых компаний, связанную с переездом структур «Газпрома» и его подрядных организаций. Доля сделок аренды с компаниями данного профиля в среднем составляла от 40% до 60% от всего объёма на рынке. Начиная с 2017 г. с учетом активного развития и внедрения информационных технологий во все структуры

бизнеса основным драйвером нового спроса на офисы в Санкт-Петербурге выступали компании IT-сегмента, доля которых в структуре сделок достигала более 50%. При этом доля сделок с участием нефтегазовых компаний сократилась до 15–30%. В I полугодии 2022 г. мы вновь наблюдали возобновление активности компаний нефтегазовых структур – их доля в объёме сделок составила 36%, а суммарная величина арендованных площадей увеличилась более чем в 2 раза по сравнению с I полугодием 2021 г.

### Динамика распределения сделок по профилям



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

### Крупнейшие сделки, заключенные в I полугодии 2022 г.

Компания	Площадь, тыс. м <sup>2</sup>	Объект: Адрес	Класс объекта
TRACE studio	3,2	Обводный 28: Обводного канала наб., д. 28	В
ГСП-4	2,4	Элкус-2: Благодатная ул., д. 10	В
ГК Горка	2,4	Элкус-2: Благодатная ул., д. 10	В
Пенсионный фонд	1,7	Пинский 3: Пинский пер., д. 3	В
TGE Gas Engineering	0,6	Премьер-Лига: Лиговский пр-т, д. 266	В

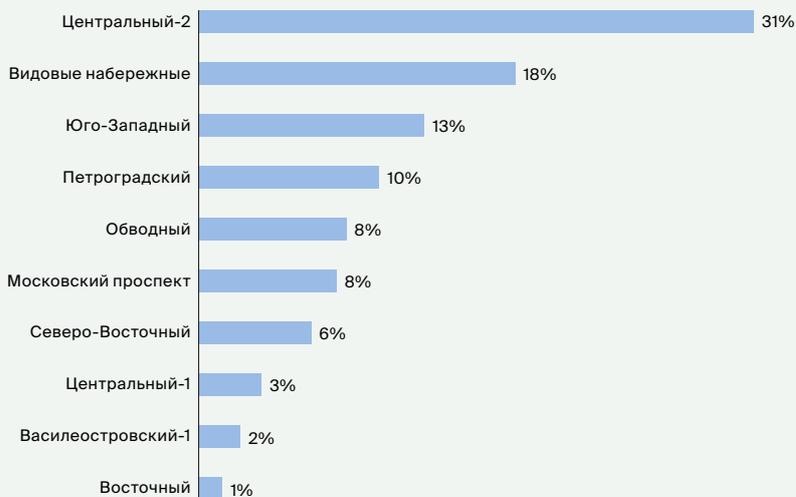
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Несмотря на отток ряда зарубежных компаний сектора информационных технологий, российские IT-компании по-прежнему продолжают развиваться, однако объём арендованных ими площадей за I полугодие 2022 г. снизился в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Доля сектора информационных технологий составила 23% в общей структуре сделок аренды.

В I полугодии 2022 г. клиенты в наибольшей степени предпочитали для аренды деловые районы «Центральный-2» и «Видовые набережные»: здесь были заключены крупные сделки (1 500–5 000 м<sup>2</sup>) с компаниями нефтегазового сектора, IT-сектора, фармацевтическими компаниями.

Активное развитие гибких пространств в 2021 г., а также гибридный и удаленный форматы работы, практикуемые сотрудниками некоторых компаний с 2020 г., способствовали тому, что российские компании активно рассматривали подобные площади для аренды. Так, структуры нефтегазового сектора арендовали несколько этажей в коворкинге «SOK Достоевский», а банковская структура предпочла «Практик Охта».

### Распределение долей сделок аренды по деловым районам, I полугодие 2022 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

За I полугодие 2022 г. совокупный объём чистого поглощения\* офисов высокого класса продемонстрировал отрицательную динамику в обоих классах и составил -77,4 тыс. м<sup>2</sup>. Данный результат является следствием как увеличения сроков поиска подходящего помещения, так и значительного высвобождения офисных блоков.

По совокупному географическому распределению наибольшее отрицательное поглощение отмечено в деловых локациях «Северо-Западный» (-26,9 тыс. м<sup>2</sup>), «Видовые набережные» (-10,6 тыс. м<sup>2</sup>) и «Восточный» (-10,3 тыс. м<sup>2</sup>) за счет приостановки деятельности и сокращения занимаемых площадей международными и российскими IT-компаниями.

### Динамика показателей объёма ввода, объёма чистого поглощения и доли вакантных площадей в классах А и В



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

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

Наибольшее освобождение площадей отмечено в объектах класса А: на них пришлось более половины суммарного поглощения в I полугодии 2022 г. (-41,1 тыс. м<sup>2</sup>).

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 и Василеостровском районах (52% запросов). Основные требования потенциальных арендаторов касались блоков площадью до 700 м<sup>2</sup> (40%), при этом увеличилось количество запросов на офисные площади в диапазоне 701–1 500 м<sup>2</sup> (50%).

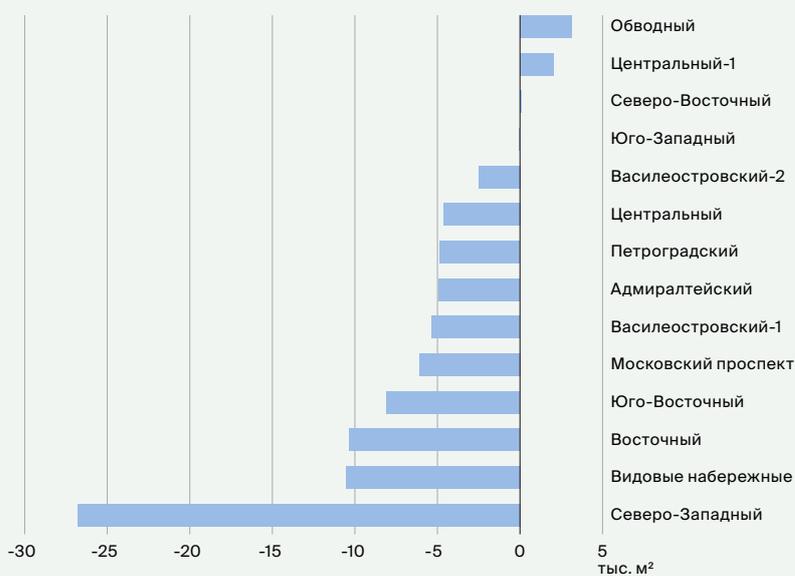
Согласно опросу в I полугодии 2022 г. более 60% компаний были ориентированы на диапазон ставок аренды 1 500–2 000 руб. за 1 м<sup>2</sup>/мес., включая НДС и операционные расходы. При этом учитывая возросшие стоимости материалов и работы по ремонту офисных помещений, сжатые сроки по переезду, подавляющее большинство компаний заинтересованы в аренде офиса с отделкой – 85%.

## Коммерческие условия

Появление на офисном рынке большого объёма вакантного предложения стимулировало девелоперов к занятию более гибкой позиции и предоставлению выгодных коммерческих условий по итогам переговоров.

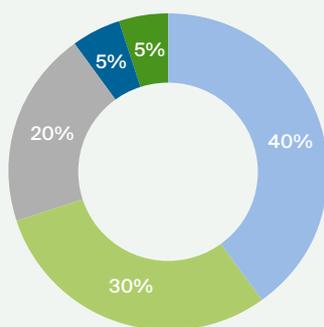
За I полугодие 2022 г. в классе А средневзвешенная арендная ставка снизилась на 1,4% в сравнении с итогами 2021 г. и составила 2 277 руб./м<sup>2</sup>/мес. (с учетом НДС и операционных расходов). В бизнес-центрах класса В представлен ряд офисных объектов, расположенных в популярных деловых локациях, где запрашиваемые ставки

### Географическое распределение поглощения в классах А и В, I полугодие 2022 г.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

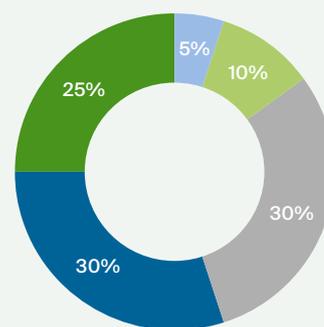
### Распределение запросов по площади офисных помещений



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

выше среднерыночных в среднем на 10–15%. Это повлияло на увеличение средневзвешенной арендной ставки на 0,6% в сравнении с итогами 2021 г. до 1 534 руб./м<sup>2</sup>/мес. (с учётом НДС и операционных расходов).

### Распределение запросов по запрашиваемой ставке аренды\*



\* руб./м<sup>2</sup>/мес., включая НДС и операционные расходы

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Стоит отметить, что управляющие компании готовы к обсуждению более привлекательных коммерческих условий, например, при аренде крупных блоков площадью от 2 000–3 000 м<sup>2</sup>.

