

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

kf.expert

III квартал 2022

44 тыс. м²
объем ввода

68,8 тыс. м²
в стадии
строительства

81,6 тыс. м²
объем сделок аренды

9,5%
вакантность

В III квартале 2022 г. было введено в эксплуатацию 2 офисных здания класса А арендопригодной площадью 44 тыс. м², предназначенных для аренды – Avior Tower в Пулково и Ferrum (2 оч.) в бизнес парке «Полюстрово».

За январь-сентябрь 2022 г. было введено 54,6 тыс. м², что на 58% меньше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Девелоперы переносят сроки ввода строящихся проектов ввиду неопределенности на рынке, в некоторых случаях меняют функциональное назначение проектов.

До конца текущего года мы ожидаем выхода сравнительно небольшого объема новых площадей (68,8 тыс. м²), ориентированных на спекулятивный рынок аренды.

В случае завершения строительства всех заявленных объектов годовой ввод будет минимальным за последние 10 лет (около 123 тыс. м²), что сдержит рост вакантности.

На рынке офисной недвижимости продолжает увеличиваться объем свободных площадей после ухода международных компаний. С одной стороны, для арендаторов расширяется выбор офисов с качественной отделкой, а иногда и мебелировкой, поэтому мы отмечаем значительный объем сделок на рынке. С другой стороны, преобладающая часть сделок – это миграция компаний внутри локального рынка, что не способствует снижению показателя вакантности. Девелоперы, наблюдая за текущей ситуацией, не спешат вводить в эксплуатацию здания, находящиеся на высокой стадии строительства. Сроки ввода в эксплуатацию многих бизнес-центров переносятся, и уже в 2023 г. прирост нового предложения может составить более 200 тыс. м².

РЕГИНА ВОЛОШЕНКО
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
KNIGHT FRANK ST PETERSBURG

Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в I–III кварталах 2022 г.

Название	Адрес	Класс	Площадь, тыс. м ²
PulSar	Обручевых ул., д.1, лит. А	В	5,5
Обводный 118	Обводного канала наб., д.118, лит. В	В	5,0
Avior Tower	Стартовая ул., д.6, к.2	А	16,0
Ferrum, 2 оч.	Свердловская наб., д.44, стр.2	А	28,0

Бизнес-центры, планируемые к вводу в IV квартале 2022 г.

Морская столица	Зольная ул.	В	26,5
Тесла	24 линия ВО, д. 15/2	В	12,8
Аквилон LINKS	Московский пр., д. 83	А	8,3

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Доля свободных площадей за квартал увеличилась на 1,2 п. п. и достигла 9,5% в среднем по рынку. В зданиях класса А вакантно 11% (+4,1 п. п.), класса В – 8,8% (-0,2 п. п.).

Международные компании постепенно выходят из действующих договоров аренды, продают офисы, переезжают в офисы меньшей площади.

С конца лета на офисном рынке наблюдается активизация спроса, растет количество сделок, но большая часть из них связана с переездом из одного здания в другое того же класса с целью улучшения качества офиса или местоположения. Среди сфер бизнеса наиболее активными с начала года были компании нефтегазовой и строительной отраслей, российские IT-компании.

Объем арендованных площадей за три квартала 2022 г. составил 81,6 тыс. м², что уже на 23% больше, чем за весь 2020 г.

До конца года мы ожидаем сдержанную активность арендаторов, многие из которых взяли паузу в формировании своей офисной стратегии в связи с геополитической неопределенностью.

Несмотря на рост вакантности, арендные ставки не снижаются.

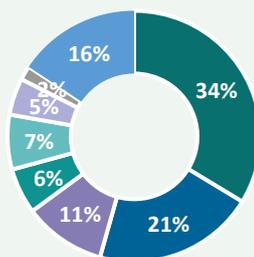
Запрашиваемые ставки на офисные помещения класса В стабильны и в среднем составляют 1 534 руб./м²/мес., включая НДС.

Некоторые сделки аренды, заключенные за III квартал 2022 г.

Профиль компании	Площадь, тыс. м ²	Название БЦ	Адрес
Нефть / газ / сырье	5 180	Graffiti	Кондратьевский пр., д. 15, к.3
Логистика / Транспорт	2 710	Фидель	Обуховской Обороны пр., д. 70, корп. 2
Поставщики, дистрибьюторы / Торговля	2 000	Пономарев	Типанова пр., д. 23, к. 2
Страхование	1 800	Атлантик сити	Савушкина ул., д. 126

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

Распределение долей арендованных офисных площадей в зависимости от профиля компании, I-III квартал 2022 г.



- Нефть / газ / сырье
- IT / Телекоммуникации
- Строительство / Девелопмент / Инжиниринг
- Банки и финансовые компании

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

В бизнес-центрах класса А средневзвешенная ставка аренды выросла за квартал на 4% по причине увеличения показателя свободного предложения и составила 2 378 руб./м²/мес., включая НДС. Собственники бизнес-центров с большой долей свободных площадей готовы рассматривать скидки в индивидуальном порядке, но не более чем 10% на крупные блоки.

По нашим прогнозам, до конца 2022 г. на рынке продолжится тенденция увеличения вакантного предложения, которое может превысить величину 10%. Свободные площади неравномерно распределены на рынке. Например, 18 зданий вакантны полностью. Выросло количество бизнес-центров, в которых пустует 50% площадей и более после ухода IT-компаний.

Такая неравномерная вакантность не повлечет существенных корректировок арендных ставок в среднем по рынку. Будет усиливаться дифференциация – с одной стороны, современные качественные офисные центры в хорошей локации с рыночным ценообразованием будут интересны арендаторам и покупателям, и заполняемость этих зданий не вызывает опасений. С другой стороны, здания, построенные 15–20 лет назад и морально устаревшие, будут пользоваться наименьшим спросом, что потребует корректировок коммерческих условий.

Дальнейшее развитие сегмента преимущественно будет зависеть от макроэкономических показателей.



Светлана Московченко
Руководитель отдела исследований
SMoskovchenko@kf.expert



Регина Волошенко
Директор департамента офисной недвижимости
RVoloshenko@kf.expert