

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург
I полугодие 2023 г.



5

КЛЮЧЕВЫХ
СОБЫТИЙ

Компания VK выкупила у «Альфа-Банка» право аренды «Дома Зингера» на Невском проспекте

Девелопер «Толиман» получил разрешение на строительство офисного центра класса В на Цветочной улице

Финский девелопер ЕКЕ продает строящийся офисно-гостиничный комплекс San Gally Park

Газпром купил здание под редевелопмент на Земледельческой улице

«Теорема» получила разрешения на строительство двух бизнес-центров класса А в бизнес-парке «Полюстрово»

Основные показатели. Динамика*

	Класс А	Класс В
Суммарная арендопригодная площадь качественных офисных объектов, тыс. м ²	4 144 ▲	
в том числе, тыс. м ²	1 398	2 746
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2023 г., тыс. м ²	57,7 ▲	
в том числе, тыс. м ²	32,2	25,5
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м ²	435,9 ▼	
в том числе, тыс. м ²	166,5 ▲	269,4 ▼
Доля свободных площадей, %	11,9 (+1,0 п. п.)	9,8 (-1,3 п. п.)
Чистое поглощение, тыс. м ²	77,8 ▲	
в том числе, тыс. м ²	13,5 ▲	64,3 ▲
Диапазоны запрашиваемых арендных ставок, руб./м ² /мес. (включая НДС и операционные расходы)	1 700—3 000	1 200—2 000
Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка*, руб./м ² /мес. (включая НДС и операционные расходы)	2 210 ▼	1 500 ▲

* в сравнении с итогами 2022 г

Источник: NF Group Research, 2023

Предложение

В I полугодии 2023 г. рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 7 новыми бизнес-центрами, арендопригодная площадь которых составила 58 тыс. м².

Среди них 4 бизнес-центра «Сенатор», три из которых относятся к классу А (Миллионная ул., д. 5 и д. 6, Медиков пр-т, д. 7) и один – к классу В (Одоевского ул., д. 24).



Регина Волошенко

Директор департамента
офисной недвижимости

В последние годы мы отмечаем изменение предпочтений компаний в выборе офисных помещений. Для большинства офисных арендаторов местоположение оценивается не столько с позиции центр-окраина, сколько с точки зрения транспортной доступности. Забота о сотрудниках и о том, как они будут добираться до офиса и где парковаться, выходит на первый план. Так, наличие офиса в центре города уже не рассматривается как необходимость для IT-компаний, а платная парковка на большинстве центральных улиц является существенным недостатком. Помимо транспортной доступности, арендаторы при подборе офиса предъявляют высокие требования к инженерным системам в здании, удобным планировочным решениям и возможности их переделать под нужды конкретной компании, внести элементы корпоративного стиля.

Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2023 г.

Название	Адрес	Класс	Арендопригодная площадь, тыс. м ²
Сенатор	Миллионная ул., д. 6	А	12
Сенатор	Медиков пр-т, д. 7	А	11,2
Сенатор	Миллионная ул., д. 5	А	9
Сенатор	Одоевского ул., д. 24	В	8,5
Георг Ландрин	Б. Сампсониевский пр-т, д. 77/7	В	7,5
Boilerhouse	Обводного канала наб., д. 118АУ	В	7,2
Обводный двор	Обводного канала наб., д. 199–201У	В	2,4

Источник: NF Group Research, 2023

Кроме того, в Выборгском районе завершено строительство бизнес-центра «Георг Ландрин» (класс В), который не представлен на рынке аренды и предлагается только на продажу. В Адмиралтейском районе на Обводном канале введен в эксплуатацию бизнес-центр «Обводный двор» (класс В) и завершена реконструкция Boilerhouse (класс В).

В Санкт-Петербурге традиционно велика доля объектов реконструкции: 83% площадей, введенных в I полугодии 2023 г., расположены в реконструированных зданиях.

В течение первых 6 месяцев 2023 года объем нового предложения на рынке в 5 раз превысил показатели аналогичного периода прошлого года, когда было введено в эксплуатацию всего 2 небольших бизнес-центра.

Вакантность

К концу I полугодия 2023 г. суммарная площадь свободных помещений в бизнес-центрах класса А и В сократилась до 436 тыс. м², что на 3% меньше, чем в декабре 2022 г. На снижение вакантности повлияло постепенное восстановление спроса в первую очередь со стороны российских IT-компаний.

В офисных центрах класса В доля свободных площадей за полгода сократилась на 1,3 п. п. и составила 9,8%. В зданиях класса А наблюдался рост объема пустующих площадей на 1 п. п. – до 11,9%. Это объясняется приростом нового предложения на рынке. Три офисных центра класса А, реконструкция которых завершена к началу лета 2023 г., пока свободны на 90%. По мере усиления конкуренции наблюдается увеличение сроков

экспозиции свободных площадей на рынке. Все реже договоры аренды заключаются на этапе строительства.

С начала 2023 г. существенно сократился объем свободных площадей в Московском и Василеостровском районах. При этом отмечался рост пустующих площадей в Центральном и Петроградском районах, на которые приходится 30% всех вакантных офисов города. Основная часть платежеспособного спроса ориентирована на офисы, где арендные ставки не превышают 2 000 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы.

Увеличилась и количество бизнес-центров, которые заполнены на 100%. Если в декабре 2022 г. их было 277, то в июне 2023 г. – 279.

Динамика доли свободных площадей

Источник: NF Group Research, 2023

Крупнейшие сделки, заключенные в 2023 г.

Профиль компании	Площадь, тыс. м ²	Район города	Класс
Нефть/газ/сырье	2	Адмиралтейский	B
Производство	1,8	Красногвардейский	B
Строительство/Девелопмент/Инжиниринг	1,1	Василеостровский	B
Строительство/Девелопмент/Инжиниринг	1	Московский	B
Производство	0,9	Московский	B
IT/Телекоммуникации	0,7	Петроградский	B

Источник: NF Group Research, 2023

Спрос

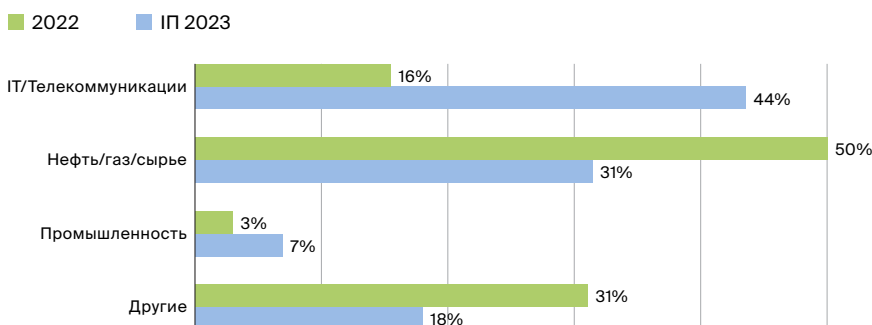
В I полугодии 2023 г. на рынке качественной офисной недвижимости общий объем сделок по аренде превысил показатели аналогичного периода прошлого года на 46%. Основной спрос был ориентирован на здания класса B (63% арендованных площадей). Большая часть сделок связана с переездом для улучшения качества офиса или местоположения.

По объему поглощения площадей лидируют традиционно IT-компании (44%) и нефтегазовые структуры (31%). На третьем месте – производственные компании.

Спрос ориентирован на офисы с отделкой, а иногда и с меблировкой в новых офисных зданиях с современными инженерными системами. В 2023 г. отмечается отсутствие сделок по аренде офисов без отделки. Важной составляющей является хорошая транспортная доступность, а также близость к метро и парковка. При этом закрытия станций метро «Чернышевская», «Ладжская», «Пионерская» негативно влияют на спрос, в результате сроки заполнения бизнес-центров увеличиваются.

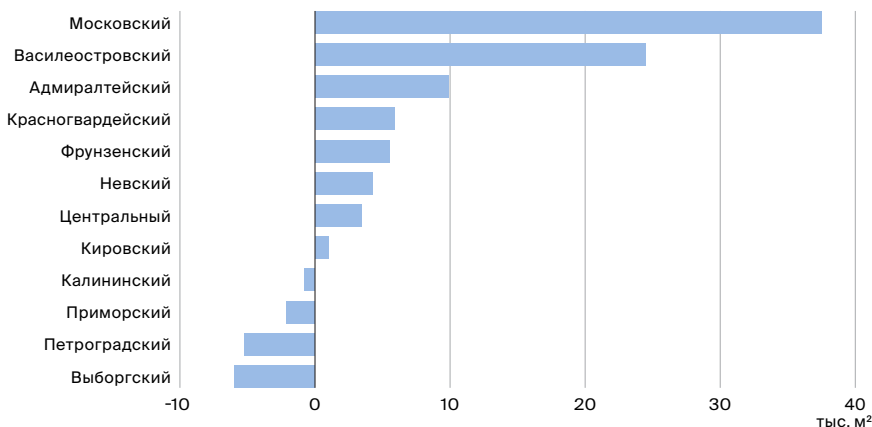
По итогам I полугодия 2023 г. объем чистого поглощения¹ показал положительное значение как в классе A (13,5 тыс. м²), так и в классе B (64,3 тыс. м²). Это позволяет сделать вывод о том, что высвобождение

Структура сделок по аренде офиса по профилю арендатора



Источник: NF Group Research, 2023

Географическое распределение чистого поглощения на офисном рынке Санкт-Петербурга в I полугодии 2023 г.



Источник: NF Group Research, 2023

офисов иностранными компаниями завершилось и объем спроса и предложения на рынке сбалансированы. Наибольший объем поглощения продемонстрировал Московский

район, так как он лидировал по количеству качественных меблированных офисов, которые вышли на рынок после ухода международных IT-компаний.

¹ Показатель, который отражает изменение количества занятых площадей на конец и на начало периода. Чистое поглощение учитывает не только новые сделки, но и высвобождение площадей арендаторами, поэтому оно может быть близко к нулю или даже отрицательным.

Коммерческие условия

С декабря 2022 года по июнь 2023 года средневзвешенная арендная ставка в бизнес-центрах класса А снизилась на 3% и составила 2 210 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. Отмечалось снижение верхней границы запрашиваемого диапазона. По мере увеличения сроков экспозиции «дорогих» офисов собственники стали предлагать на них скидки.

Запрашиваемая ставка на офисные помещения класса В выросла на 1,3% и по данным на конец июня 2023 г. достигла 1 500 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы.

Диапазон запрашиваемых арендных ставок для офисов класса А составил 1 700–3 000 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы, для класса В – 1 200–2 000 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы.

Прогноз

Во второй половине 2023 г. девелоперами анонсировано завершение строительства не более 100 тыс. м² офисов класса А и В. Среди них большая часть относится к классу В: два здания на Васильевском острове – «Тесла» и Jakov Chernihov, два в северной части города – «Шанс» и «Авангард» и одно в южной – «Атлас Сити» (2-я оч.). К классу А относится лишь один строящийся бизнес-центр – «М22»



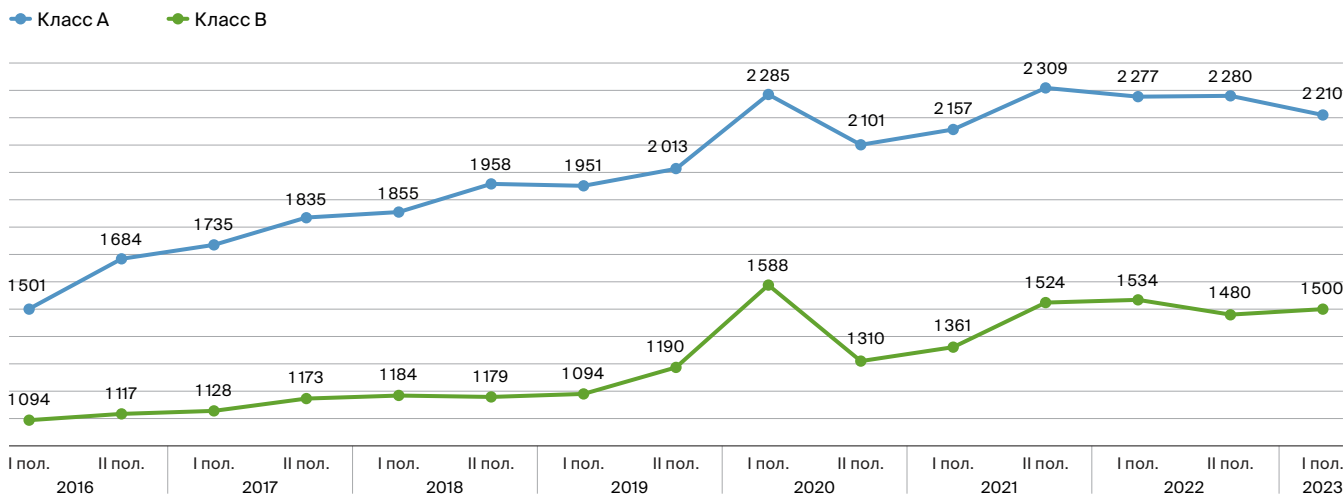
БЦ "Сенатор", Миллионная ул., д. 6

на улице Моисеенко, д. 22, где формируется новый деловой район города.

Если в январе 2023 г. девелоперы анонсировали годовой объём нового предложения в 2023 г. на уровне 220 тыс. м², то уже к середине года прогноз сократился до 150 тыс. м², а завершение строительства ряда бизнес-центров будет лишь в 2024 году.

В таких условиях вакантность в среднем по рынку сократится до 10% и ниже. Арендные ставки в классе А вернутся к показателям конца 2022 года. В классе В не прогнозируется существенных изменений. Усилится процесс миграции из морально устаревших зданий в более современные с хорошей транспортной доступностью.

Динамика средневзвешенных арендных ставок



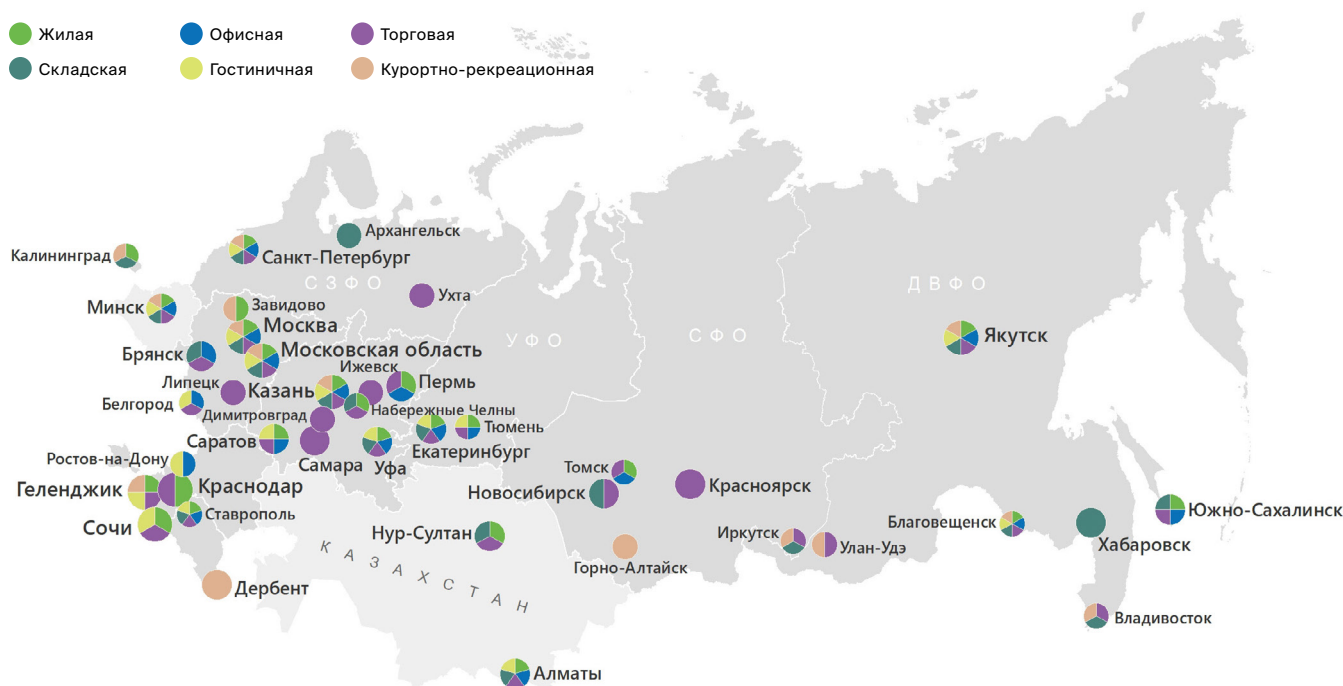
Источник: NF Group Research, 2023

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

● Жилая ● Офисная ● Торговая
● Складская ● Гостиничная ● Курортно-рекреационная



УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования участка/объекта
- > Концепция/реконцепция проекта
- > Аудит, оптимизация существующего проекта
- > Маркетинговое заключение / исследование рынка
- > Бизнес-план проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции / рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

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

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

+7 (495) 023-08-12

nf@nfgroup.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, Региональный директор,

Россия и СНГ

os@nfgroup.ru

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Регина Волошенко

Директор департамента

rv@nfgroup.ru



© NF Group 2023 – 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 NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.