

# Рынок офисной недвижимости

I-III кварталы 2023

**99 тыс. м<sup>2</sup>**  
объем ввода

**50 тыс. м<sup>2</sup>**  
в стадии  
строительства

**102 тыс. м<sup>2</sup>**  
объем сделок аренды

**9,3%**  
вакантность

## Новое предложение

По итогам девяти месяцев 2023 года рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 10 новыми объектами арендопригодной площадью 100 000 кв. м, что в два раза больше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Из них пять зданий относятся к классу А («Сенатор» на Миллионной улице, д. 5, «Сенатор» на Миллионной улице, д. 6, «Сенатор» на проспекте Медиков, д. 7, а также «Тесла» и «М22»), три – к классу В («Обводный двор», Boiler House и «Сенатор» на улице Одоевского), а также два офисных центра предлагаются на продажу («Георг Ландрин» и «Сабировский»).

Несмотря на большой объем ввода бизнес-центров класса А с начала 2023 года (61 000 кв. м), до осени 2024 года не прогнозируется завершения строительства новых бизнес-центров высокого класса, предназначенных для сдачи в аренду.

Ситуация на рынке офисной недвижимости снова перешла в руки арендодателей. Почти все офисы, которые освободились после ухода международных компаний, уже заняты. К середине осени 2023 года отмечается стабилизация ставок аренды на уровне 1 900–2 300 рублей за кв. м, включая НДС в офисах класса А, и 1 100–1 800 рублей – в офисах класса В. Дисконты от запрашиваемой арендной ставки предлагаются только крупным арендаторам.

Рынок гибких офисов Санкт-Петербурга постепенно консолидируется на стороне сетевых операторов, которые привлекают преимущественно корпоративных клиентов и имеют высокие показатели среднегодовой заполняемости. Основная конкуренция в Санкт-Петербурге происходит за счет уникальности местоположения, видовых характеристик, оснащенности и технологичности площадок, а также количества предлагаемых сервисов.

РЕГИНА ВОЛОШЕНКО  
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
NF Group

## Ключевые строящиеся офисные центры в Санкт-Петербурге

Название	Адрес	Класс	Площадь, тыс. м <sup>2</sup>
«К-37» (новое строительство)	Кантемировская ул., д. 37	В	14 400
Jakov Chernihov (реконструкция)	25-я линия В.О., д. 6	В	9 800
«Атлас Сити» (новое строительство)	Московский пр., д. 120	В	8 400
«Авангард» (новое строительство)	Кондратьевский пр., д. 17, к. 2, лит. К	В	7 800
11-я Красноармейская 18-20А (реконструкция)	11-я Красноармейская ул., д. 18-20А	В	4 600

Источник: NF Group Research, 2023

## Вакантность

Общий объем свободных офисов снизился с 451 000 кв. м в конце 2022 года до 391 000 кв. м к началу октября 2023 года. Офисные центры, введенные в эксплуатацию в 2023 году, заполнены уже на 20%. А площади, которые освободились после ухода международных компаний, с отделкой и мебельровкой, на 90% заняты новыми арендаторами (за исключением тех, которые выставлены на продажу).

Средний показатель вакантности снизился до 9,3%. В классе А вакантно 12% площадей, в классе В – 7,9%.

В структуре вакантных офисов доля класса А составляет 44% или 172 600 кв. м, доля класса В – 56% или 218 000 кв. м. Столь крупная доля свободных площадей высокого класса наблюдается впервые на офисном рынке Санкт-Петербурга за последние восемь лет. Это обусловлено единовременным выходом на рынок большого количества бизнес-центров класса А. Тем не менее, новое предложение в ближайший год будет пополняться только офисами класса В, что приведет к постепенному вымыванию с рынка ликвидного предложения в классе А.

Растет количество бизнес-центров, которые заполнены на 100%. В конце 2022 года их было 277, а к началу октября 2023 года их количество увеличилось до 311.

## Спрос

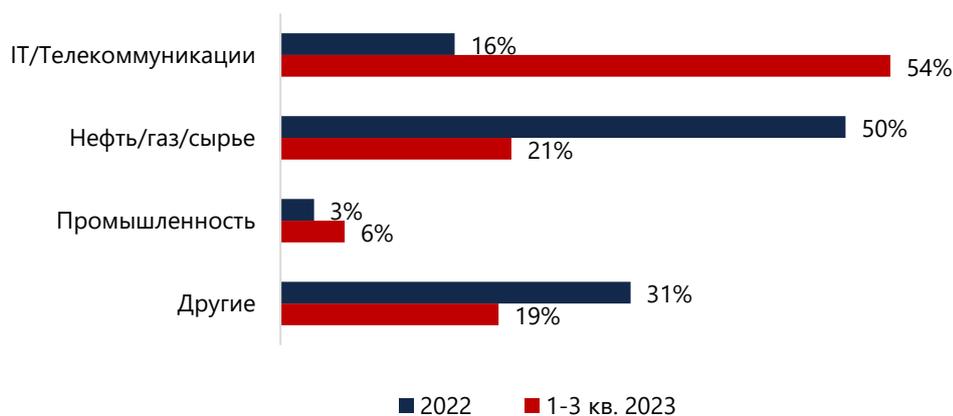
Объем сделок по аренде офисов в I–III кварталах 2023 года составил 102 тыс. кв. м, что на 29% больше по сравнению с

## Некоторые сделки аренды, заключенные в I–III кварталах 2023 г.

Профиль компании	Площадь, тыс. м <sup>2</sup>	Название БЦ	Адрес
IT / Телекоммуникации	6 000	Остров	Средний пр. В.О., д. 36/40
IT / Телекоммуникации	3 805	M22	Моисеенко ул., д. 22
IT / Телекоммуникации	1 900	Обособняк Шопена	25 линия В.О., д. 8
IT / Телекоммуникации	1 100	Пассаж	Итальянская ул., д.17

Источник: NF Group Research, 2023

## Структура сделок по аренде офисов по профилю деятельности компании



Источник: NF Group Research, 2023

аналогичным периодом прошлого года.

Драйверами спроса в текущем году являются российские IT-компании, на долю которых пришлось 54% всех сделок по аренде. На втором месте – нефтегазовый сектор (21%).

Основной спрос ориентирован на офисные центры класса В (68% в структуре сделок за 9 месяцев 2023 года). По объему чистого поглощения лидируют Московский, Василеостровский и Центральный районы города.

## Арендные ставки

Средневзвешенные запрашиваемые арендные ставки стабилизировались на уровне 2 210 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и операционные расходы в зданиях класса А и 1 500 рублей за кв. м в классе В.

## Гибкие офисные пространства

В Санкт-Петербурге по итогам III квартала 2023 года действует 60 гибких офисов на 10 200 рабочих мест общей площадью 59 200 кв. м, что составляет 1,4% от общего объема рынка качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга. На Центральный район – историческую часть города – приходится 31% действующих площадей, а также 54% всех планируемых к открытию до конца декабря.

С начала 2023 года в Санкт-Петербурге открылось два новых проекта – Kazanskaya Page и Ofix Сенная. При этом, до конца года анонсировано открытие еще восьми гибких офисных пространств на 1 800 рабочих мест.

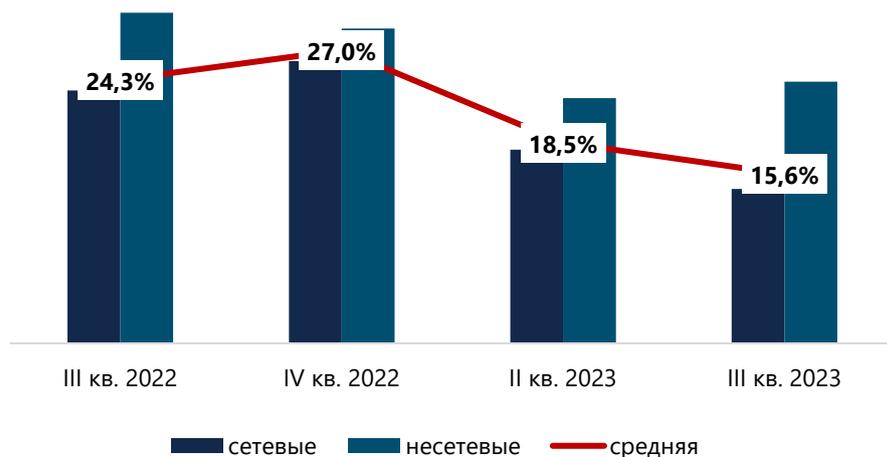
На начало октября 2023 года в гибких офисах Санкт-Петербурга вакантными оставались 15,6% рабочих мест, что на 11,4 п. п. ниже значений декабря 2022 года. Однако в несетевых гибких офисах показатель по-прежнему превышает средний по рынку и составляет 24%.

Снижению объема свободного предложения способствовали: начало делового сезона, активизация спроса, а также небольшое число новых объектов, которые открылись в 2023 году.

Средневзвешенная ставка аренды фиксированного рабочего места в гибких офисах, которые находятся под управлением сетевых операторов, по итогам III квартала 2023 года составила 20 000 руб./мес.

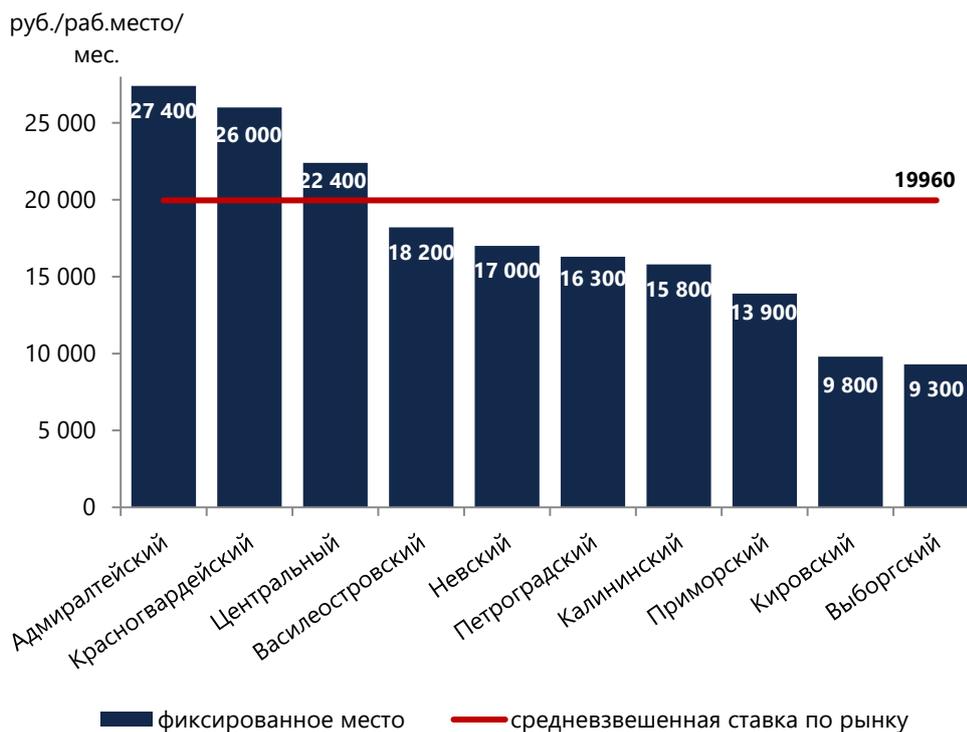
Арендные ставки в гибких офисах существенно зависят от местоположения и набора предлагаемых услуг. Тройка районов-лидеров за год не изменилась: наиболее высокие средневзвешенные арендные ставки фиксировались в Адмиралтейском, Красногвардейском и Центральном районах города. Популярный среди арендаторов Петроградский район находится на шестом месте по уровню арендных ставок вследствие сезонных скидок и большого объема предложения объектов разного качества. Минимальные ставки зафиксированы в удаленных от центра спальных районах города — Кировском и Выборгском.

### Динамика доли свободных рабочих мест в гибких офисах



Источник: NF Group Research, 2023

### Средневзвешенная арендная ставка фиксированного рабочего места в сетевых гибких офисных пространствах



Источник: NF Group Research, 2023



**Регина Волошенко**

Директор департамента офисной недвижимости  
rvoloshenko@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