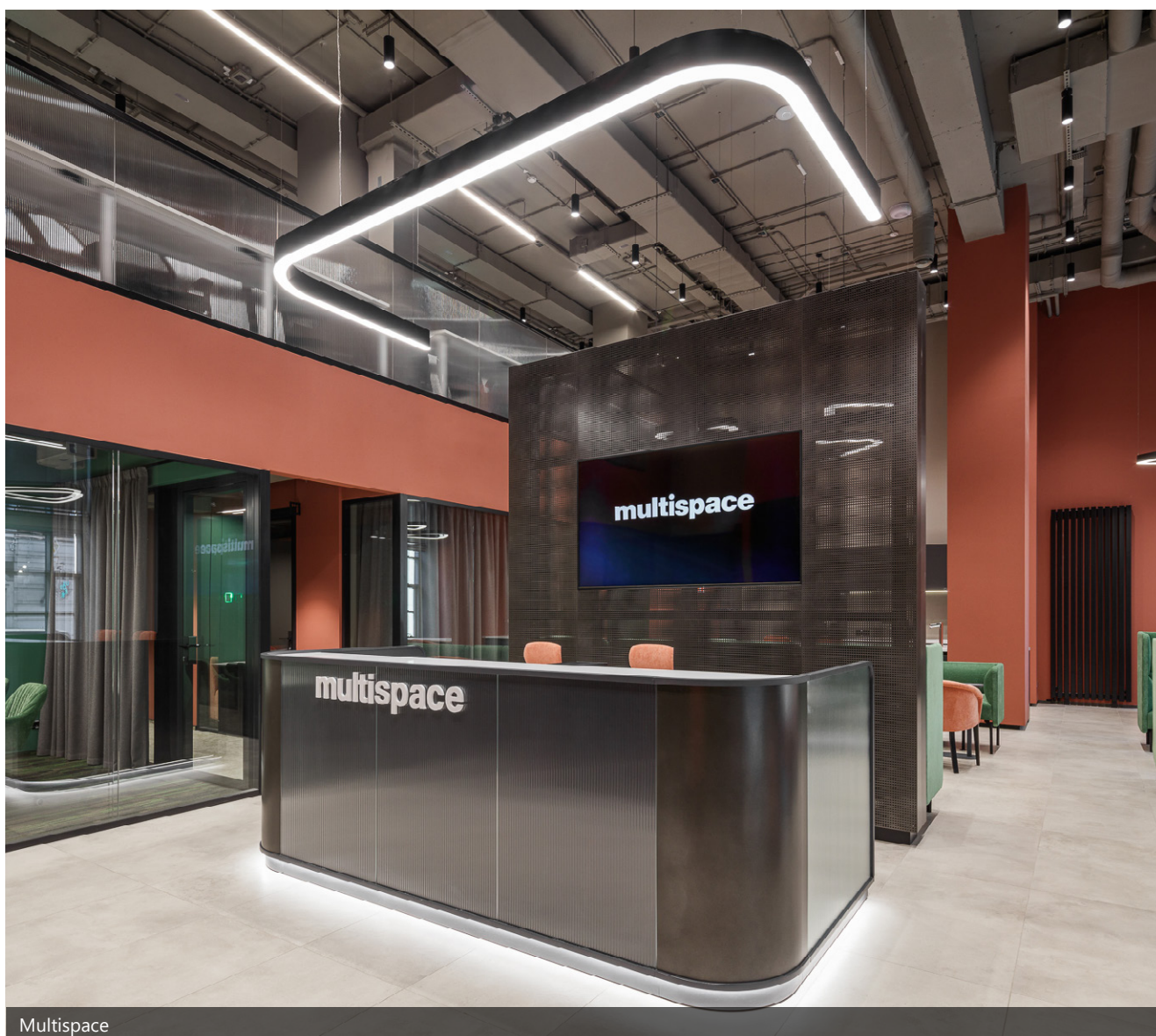


РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

I полугодие 2024 г.





Регина Волошенко
Директор департамента
офисной недвижимости

«Несмотря на минимальные показатели вакантности и внушительный рост арендных ставок на офисы в Санкт-Петербурге, ставки пока еще не достигли того уровня, чтобы девелоперы активно начали строить новые спекулятивные проекты. Поэтому в краткосрочной перспективе дефицит качественных офисов не исчезнет».

5 важных событий на рынке:

1. Сокращение объемов нового строительства
2. Сохранение положительной динамики арендных ставок
3. Снижение сроков экспозиции ликвидных офисных площадей до нескольких дней
4. Рост индексации арендных ставок по договорам аренды
5. Открытие первого технологичного сервисного офиса в Петербурге

Основные показатели. Динамика*

	Класс А	Класс В
Суммарная арендопригодная площадь качественных офисных объектов, тыс. м ²	4 243 ▲	
в том числе, тыс. м ²	1 427	2 816
Введено в эксплуатацию в 1 пол. 2024 г. тыс. м ²	34,4 ▼	
в том числе, тыс. м ²	-	34,4
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м ²	230 ▼	
в том числе, тыс. м ²	76 ▼	154 ▼
Доля свободных площадей*, %	5,3 (-3,2 п. п.)	5,5 (-1,5 п. п.)
Чистое поглощение, тыс. м ²	137 ▲	
в том числе, тыс. м ²	45 ▲	92 ▲
Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка* руб./м ² /мес. (включая НДС и операционные расходы)	2 558 (+13,7%)	1 646 (+9,7%)

* В сравнении с итогами 2023 г.

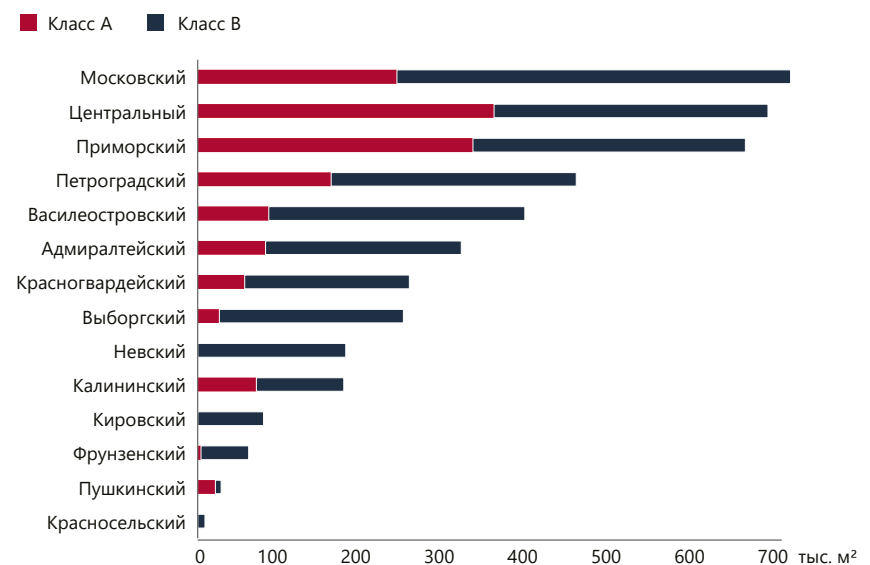
Источник: NF Group Research, 2024

Предложение

По итогам I полугодия 2024 года рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился четырьмя новыми бизнес-центрами класса В, арендопригодная площадь которых составила 34,4 тыс. м². С января по июль 2024 года не было введено в эксплуатацию ни одного здания класса А.

К новому предложению первой половины 2024 года относятся объекты строительства – офисный центр «К-37» на Кантемировской улице и «Лахта Плаза» на Приморском пр-те, которые уже полностью сданы в аренду. Кроме того, завершена реконструкция здания автосалона под офисный центр Reforga на Придорожной аллее и здания бывшего кинотеатра «Кристалл Палас» на Невском пр-те.

Географическое распределение объемов предложения



Источник: NF Group Research, 2024

Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в I полугодии 2024 г.

Название	Адрес	Класс	Арендопригодная площадь, тыс. м ²
Reforma	Придорожная аллея, д. 8	B	15 600
«К-37»	Кантемировская ул., д. 37	B	14 000
«Лакта Плаза»	Приморский пр-т, д. 78/5	B	3 450
«Кристалл Палас»	Невский пр-т, д. 72	B	1 320

Источник: NF Group Research, 2024

Основной объем предложения на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга приходится на три района, среди которых Московский (16,7%), где основная доля офисов – это класс B, а также Центральный (16,1%) и Приморский (15,5%), где преобладают площади класса A. Сократилась доля офисных центров во Фрунзенском районе, так как был закрыт БЦ «Альянс» на ул. Фучика. На его месте будет построен комплекс апартаментов.

Вакантность

За первые шесть месяцев 2024 года суммарный объем свободных офисов в бизнес-центрах класса A и B сокра-

тился на 27% и составил 230 тыс. м². На снижение вакантности влияет стабильный спрос, а также минимальные объемы нового предложения на рынке. Таким образом, за 1,5 года объем свободных площадей сократился в два раза, а срок экспозиции ликвидных площадей уменьшился с нескольких недель до нескольких дней. На фоне снижения вакантности отмечается интерес крупных арендаторов к строящимся зданиям с подписанием договора аренды после ввода объекта в эксплуатацию.

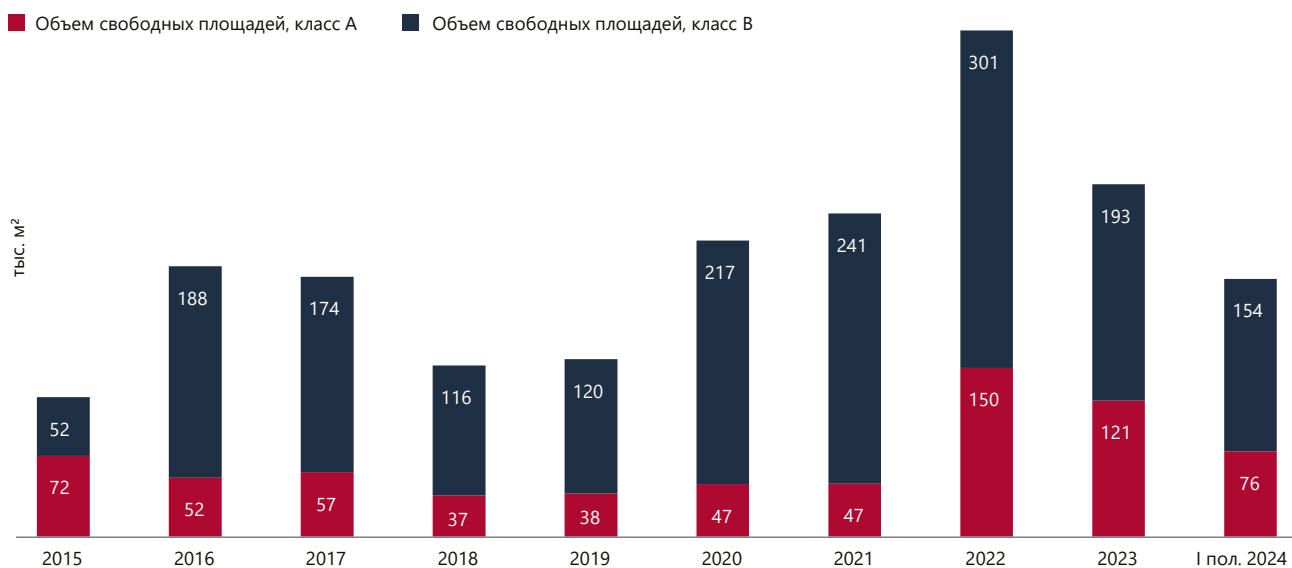
В офисных центрах класса A доля свободных площадей за полгода сократилась на 3,2 п. п. и составила 5,3%. В зданиях класса B снижение составило 1,5 п. п., а вакантными остаются толь-

ко 5,5% офисов. В среднем по рынку доля свободных площадей составляет 5,4%. Снижение вакантности отмечается по всем районам города, кроме Приморского, где на рынок вышли офисные площади в бизнес-центре Space. Существенно сократился объем вакантных офисов в Центральном районе города.

Офисы без отделки и без возможности компенсации базовой отделки со стороны собственника пользуются минимальным спросом.

В офисных центрах, введенных в эксплуатацию в первом полугодии 2024 года, свободно менее 5% площадей.

Динамика объема свободных площадей в офисных центрах Санкт-Петербурга



Источник: NF Group Research, 2024

Спрос

В I полугодии 2024 года основной объем сделок был реализован в зданиях класса А (67%). Это в первую очередь было связано с наличием большого количества офисных площадей высокого класса, доступных для аренды и покупки.

По объему поглощения площадей уже второй год подряд лидируют ИТ-компании, включая ИТ-структуры финансовых и ресурсодобывающих корпораций (42%).

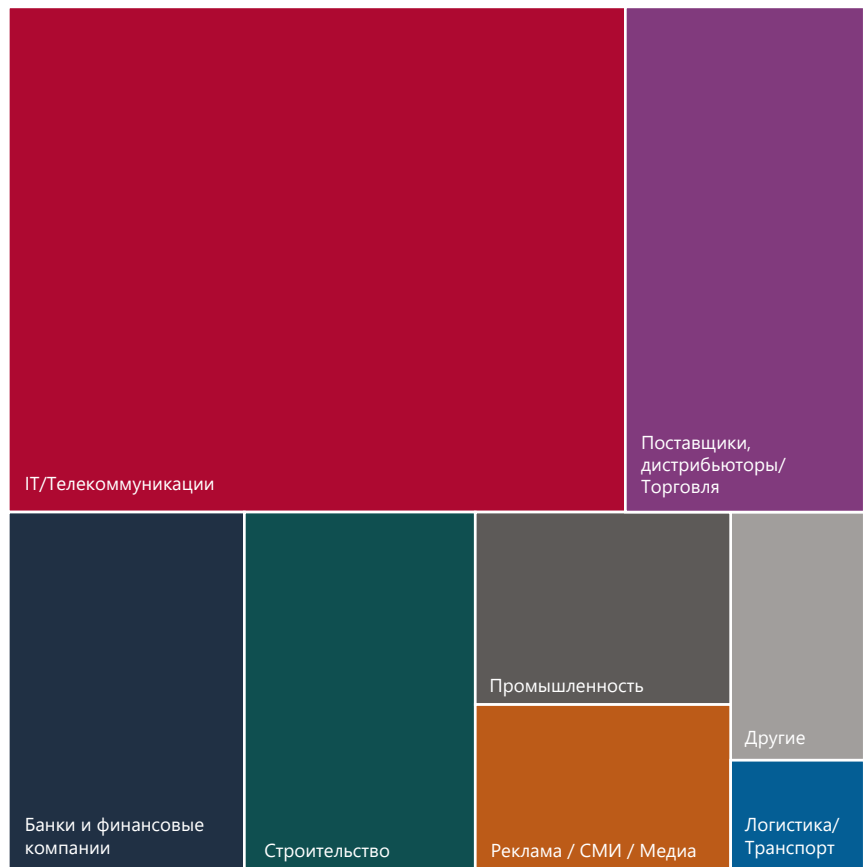
Крупнейшими сделками (более 10 тыс. м²) с начала года стали:

- > аренда офисного центра класса А Ferrum II в бизнес-парке «Полустрово» компанией «Тинькофф» для размещения центра разработчиков;
- > аренда нового бизнес-центра класса В «К-37» компанией «СТЦ» (производство беспилотников);
- > аренда «Совкомбанком» нескольких этажей в БЦ класса А «Фландрия Плаза»;
- > покупка компанией «Петрович» офисного здания класса А Space.

Спрос ориентирован на новые офисные здания с современными инженерными системами и отделкой, а также с хорошей транспортной доступностью. Продажа зданий блоками не получила такого распространения, как в Москве. С одной стороны, это обусловлено отсутствием качественного продукта на рынке, с другой стороны – ограниченностью платежеспособного спроса.

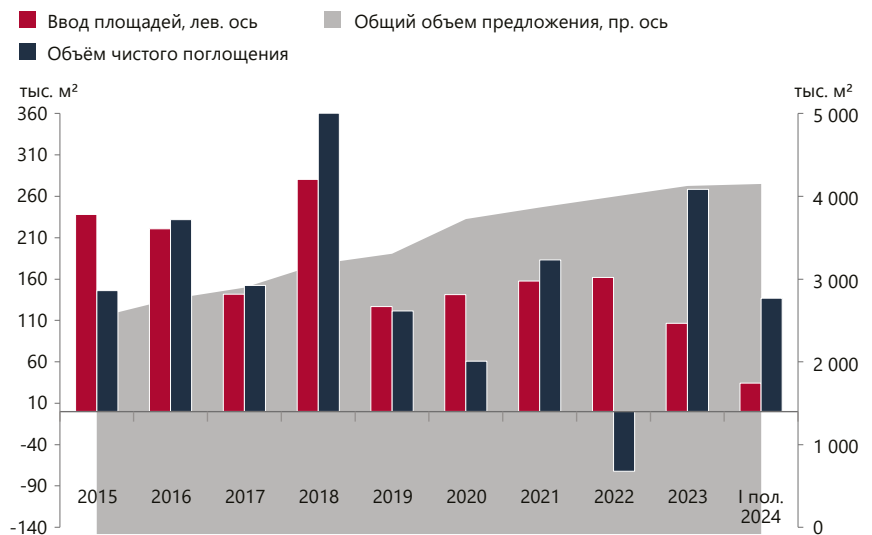
По итогам I полугодия 2024 года объем чистого поглощения* показал положительное значение как в классе А (45 тыс. м²), так и в классе В (92 тыс. м²) и выше в 1,8 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Наибольший объем поглощения продемонстрировали Выборгский и Калининский районы, где два здания было сдано целиком. Отрицательное поглощение отмечается в Приморском районе, так как на рынок вышли офисные площади в бизнес-центре Space на Приморском пр-те.

Структура сделок по аренде и покупке офисов в Санкт-Петербурге по профилю арендатора в I полугодии 2024 года



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика объемов ввода, предложения и чистого поглощения



Источник: NF Group Research, 2024

* 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 близким к нулю или даже отрицательным.

Коммерческие условия

В I полугодии 2024 года средневзвешенные запрашиваемые арендные ставки показали существенный прирост. Этому способствовали снижение доли свободных офисов на рынке, минимальный объем нового строительства, а также выход на рынок офисных площадей в нецентральных районах города по ставкам выше 3 тыс. руб./м²/мес. В бизнес-центрах класса А средняя ставка выросла с января 2024 года на 13,7% и составила 2 558 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. Таким образом, на офисном рынке был зафиксирован самый высокий за всю его историю полугодовой показатель роста ставок.

Запрашиваемая ставка на офисные помещения класса В выросла на 9,7% и по данным на начало июля 2024 года достигла 1 646 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. Основной

платежеспособный спрос по-прежнему ориентирован на офисы не дороже 2 тыс. руб./м²/мес., и лишь небольшой ряд компаний готов платить более высокие арендные ставки.

Арендодатели предоставляют скидки только крупным клиентам (от 1 500 м²) и в минимальном объеме, а ежегодный размер индексации ставок в договорах аренды увеличился с 7–10% до 12% по ряду объектов.

Прогноз

Девелоперами анонсировано завершение строительства во II полугодии 2024 года не более 100 тыс. м² офисной недвижимости. При этом большая часть площадей уже сдана в аренду или находится «в переговорах». Девелоперская активность на офисном рынке минимальна.

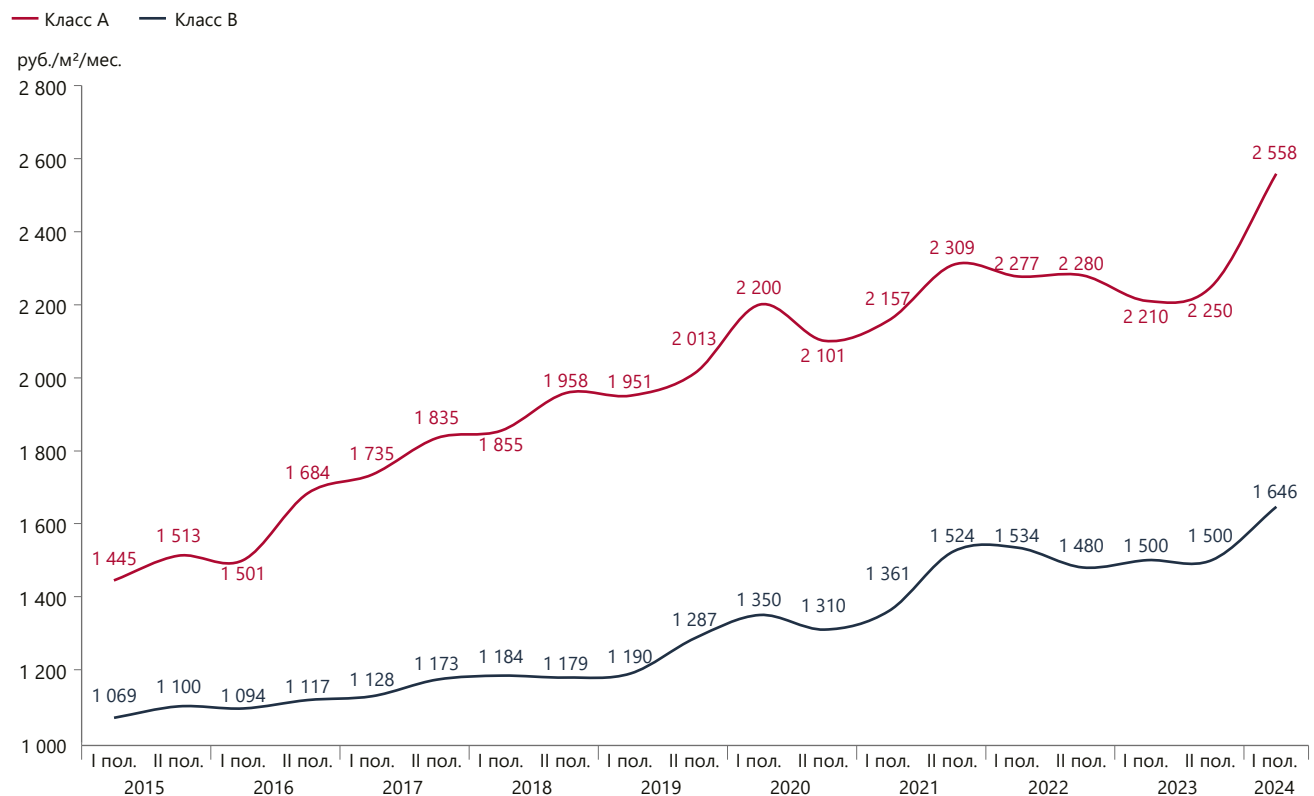
В 2024 году было анонсировано несколько новых офисных проектов класса А, которые могут быть реализованы в Санкт-Петербурге в среднесрочной пер-

спективе. Среди них два новых здания в бизнес-парке «Полуостров», а также офисный центр, реализуемый компанией GlogaX на Петроградской стороне. Кроме того, предложение на рынке офисов может пополниться проектами, строительство которых временно приостановлено, – «Северная Пальмира» на Черниговской улице и офисные центры на месте бывшего чугунолитейного завода Сан-Галли.

В условиях небольших объемов нового строительства вакантность в среднем по рынку может сократиться до значений менее 5% к концу года. Прогнозируется сохранение положительной динамики арендных ставок, но дальнейший рост будет более сдержанным ввиду ограниченного платежеспособного спроса.

Основной спрос на офисы будут обеспечивать IT-компании, нефтегазовый сектор, финансовые структуры.

Динамика средневзвешенных арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга



Источник: NF Group Research, 2024

Гибкие офисные пространства

Гибкое офисное пространство (коворкинг, сервисный офис)*

– оборудованное офисное пространство, в котором предлагаются в аренду рабочие места как незакрепленные, так и фиксированные. В аренду, как правило, включены возможность пользоваться инфраструктурой и дополнительные сервисы, среди которых административная поддержка резидентов, уборка, охрана, обслуживание офисной техники, оборудованные кухни, лекторий, занятия йогой, курсы английского языка, фитнес-центр и другие.

Предложение

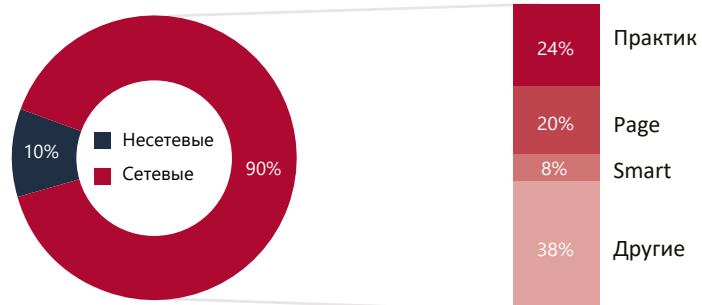
В Санкт-Петербурге по итогам I полугодия действует 62 гибких офиса на 11 600 рабочих мест общей площадью 68 600 м², что составляет 1,6% от общего объема рынка качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга. На Центральный район – историческую часть города – приходится 35% действующих площадей, а также 38% всех планируемых к открытию в ближайшие два года.

Динамика открытия и закрытия гибких офисных пространств в Санкт-Петербурге



Источник: NF Group Research, 2024

Структура действующих гибких офисов по принадлежности к сетевым операторам



Источник: NF Group Research, 2024

Гибкие офисы, открытые с начала 2024 года

Название	Оператор	Адрес	Площадь, м ²	Рабочие места
«Практик Чехова» (I очередь)	«Практик»	Чехова ул., д. 18/7	2 672	620
Venua Campus Page	Page	Тихорецкий пр., д. 17Б	1 890	167
Case	Case	Кропоткина ул., д. 1	1 211	150
Multispace	Multispace	Херсонская ул., д. 12-14	1 000	136
Petrovsky Page	Page	Пироговская наб., д. 5/2	1 000	110
Итого			7 773	1 183

Наиболее крупные гибкие офисы, анонсированные к открытию до конца 2024 года

Название	Оператор	Адрес	Площадь, м ²	Рабочие места
«Практик»	«Практик»	Просвещения пр-т, д. 43	2 500	470
«Практик Чехова» (II очередь)	«Практик»	Чехова ул., д. 18/7	1 178	210
Vereyskaya Page	Page	Верейская ул., д. 16	920	150
Loft Page	Page	Средний пр-т В.О., д. 83к1	709	140
Digital Village Vertical	GrowUp	Орджоникидзе ул., д. 44А	400	66
Итого			5 707	1 036

Источник: NF Group Research, 2024

* Методика исследования включает в себя только работающие на открытом рынке офисные гибкие пространства, в которых рабочие места сдаются в аренду всем желающим без дополнительных ограничений. Не учитываются гибкие офисы, которые предлагают рабочие места бесплатно для посетителей торговых центров или гостей апарт-отеля, а также специализированные проекты.

С начала 2024 года в Санкт-Петербурге предложение гибких офисных пространств пополнилось пятью новыми сетевыми проектами общей площадью 7,8 тыс. м² на 1 180 рабочих мест. Открылись такие проекты, как I очередь «Практик Чехова» в составе многофункционального пространства в комплексе зданий бывшего некрасовского телефонного узла, образовательный гибкий офис Venia Campus Page, второе пространство под брендом Case в бизнес-центре «Сенатор» на Петроградской стороне, первый технологичный сервисный офис Multispace с единой цифровой средой, а также гибкий офис Petrovsky Page.

Всего до конца 2024 года ожидается открытие еще пяти крупных гибких офисных пространств на более чем 1 тыс. рабочих мест общей площадью 5,7 тыс. м².

Доля объектов под управлением сетевых операторов в структуре рынка достигла 90% (+4 п. п. с конца 2023 года). Крупнейшими игроками рынка на I полугодие 2024 года являются «Практик» и Page, на которые приходится по 24 и 20% действующих площадей по рынку соответственно. На третьем месте – Smart.

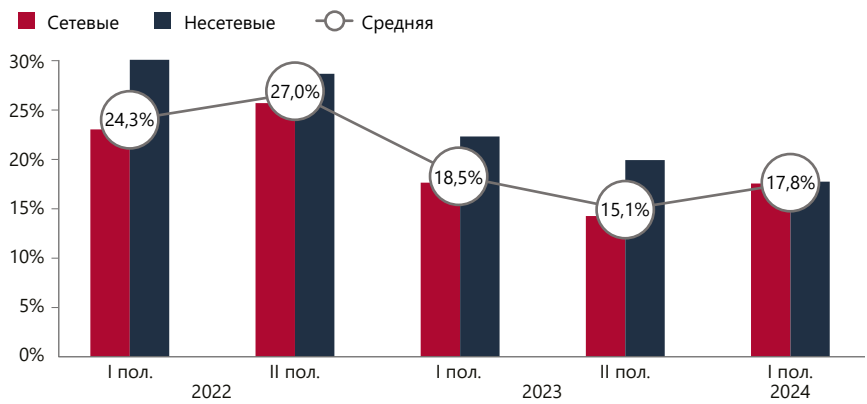
Вакантность

Вакантность в гибких офисах – это показатель наличия свободных рабочих мест, которые предлагаются для аренды на сравнительно короткий временной период. К ним относятся фиксированные и нефиксированные рабочие места как в общей зоне, так и в отдельных кабинетах.

На конец I полугодия 2024 года в гибких офисах Санкт-Петербурга вакант-

ными оставалось 17,8% рабочих мест, что на 2,7 п. п. выше значений января 2024-го. Вакантность в несетевых объектах по-прежнему превышает среднерыночный показатель и составляет 17,9% (-2,3 п. п. за полугодие). В сетевых гибких офисных пространствах вакантность приросла на 3,4 п. п. за полугодие (17,8%), в первую очередь за счет открытия новых проектов, которые еще не заполнены резидентами.

Динамика доли свободных рабочих мест в гибких офисах Санкт-Петербурга



Источник: NF Group Research, 2024



Multispace

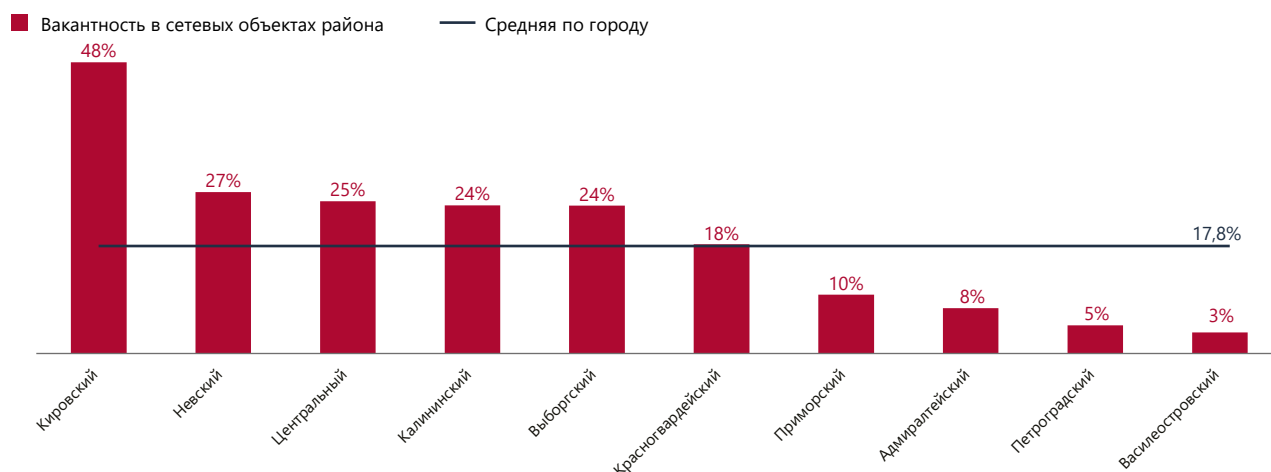
Наибольшая вакантность фиксируется в Кировском и Невском районах (48 и 27%). В Центральном, Калининском и Выборгском районах, чье предложение было пополнено в I полугодии 2024 года новыми объектами, доля свободных рабочих мест выше средней по городу на 7 п. п. Минимальная вакантность отмечается в Василеостровском районе – 3% рабочих мест, но ожидается, что данный показатель скорректируется в ближайшее время за счет открытия Loft Page на 140 рабочих мест в рамках комплекса апартаментов (Средний пр-т В.О., д. 83, к. 1).

Арендные ставки

В Санкт-Петербурге средневзвешенная ставка аренды фиксированного рабочего места в гибких офисах, которые находятся под управлением сетевых операторов, по итогам I полугодия 2024 года составила 23,1 тыс. руб./мес., что на 15% превышает значения января 2024 года. Средневзвешенная ставка аренды нефиксированного рабочего места в сетевых объектах составила 17,9 тыс. руб./мес. (+18% за полугодие). Подобная динамика обусловлена пополнением рынка новым качественным предложением в центральных локациях.

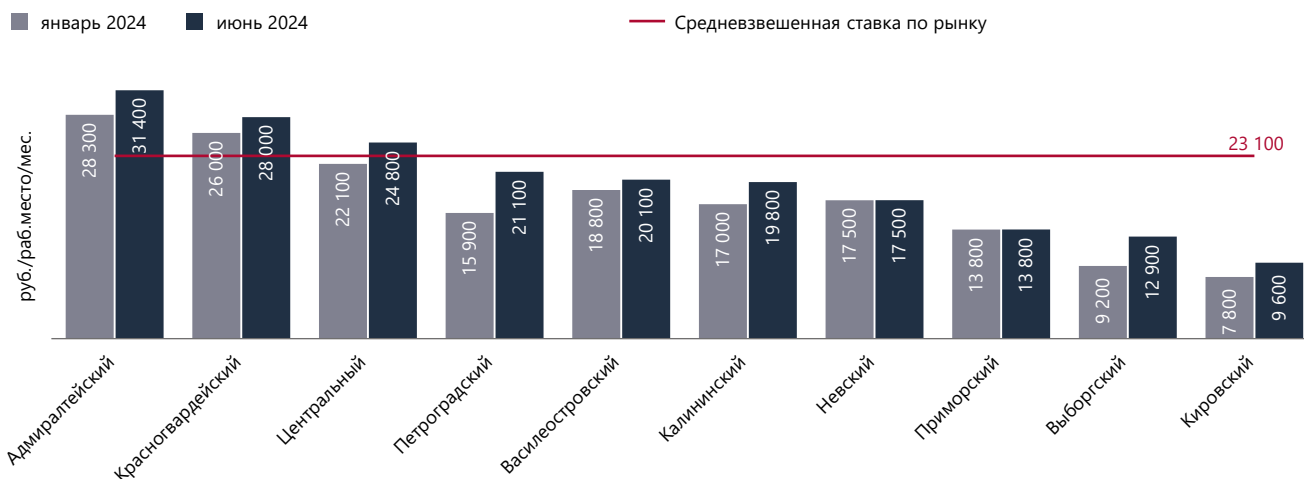
Арендные ставки в гибких офисах существенно зависят и от местоположения объектов. Наиболее высокие средневзвешенные арендные ставки фиксируются в Адмиралтейском, Красногвардейском и Центральном районах города. Популярный среди арендаторов Петроградский район за I полугодие 2024 года поднялся с шестого места на четвертое: рост ставок составил +30% за счет открытия нового объекта и повышения тарифов в уже действующих пространствах. Минимальные ставки зафиксированы в удаленных от центра спальных районах города – Выборгском и Кировском.

Доля свободных рабочих мест в сетевых гибких офисах по районам



Источник: NF Group Research, 2024

Средневзвешенная арендная ставка фиксированного рабочего места в сетевых гибких офисных пространствах по районам



Источник: NF Group Research, 2024

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



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе «Аналитика»

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, спа, 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

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

OS@nfgroup.ru

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Регина Волошенко

Директор департамента

rv@nfgroup.ru



© NF Group 2024 – 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 компаний 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.