

Рынок офисной недвижимости

Санкт-Петербург. III квартал 2024 г.

54 тыс. кв. м
объем ввода
за 9 месяцев

2 850 руб./кв. м/мес.
арендная ставка
класс А

1 530 руб./кв. м/мес.
арендная ставка
класс В

4,7%
вакантность

Новое предложение

За девять месяцев с начала 2024 года на офисном рынке Санкт-Петербурга введены в эксплуатацию и завершена реконструкция 8 новых офисных зданий арендопригодной площадью 54 тыс. кв. м, что на 45% меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Все бизнес-центры, которые вышли на рынок в 2024 году, относятся к классу В и половина из них представляют собой объекты реконструкции – четыре из восьми.

Вакантность

Небольшой объем нового предложения на рынке и стабильный спрос приводят к постепенному вымыванию ликвидного предложения.

К началу октября 2024 года доля свободных офисов в зданиях класса А снизилась до 3,1%, класса В – до 5,5%. Общий объем доступных для аренды офисов в действующих зданиях составляет всего 200 тыс. кв. м.

«Рост спроса на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга объясняется, с одной стороны, реализацией отложенного спроса, так как долгое время мы находились в условиях дефицита офисов, с другой – растущими потребностями бизнеса на фоне ускорения экономики, прежде всего сферы информационных технологий. Сегодня особенно приятно, что Санкт-Петербург становится одним из ключевых IT-центров страны, что находит отражение и в развитии рынка офисной недвижимости».

РЕГИНА ВОЛОШЕНКО
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
NF GROUP

Наиболее крупные бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в I–III кварталах 2024 г.

Название	Адрес	Класс	Площадь, тыс. кв. м
Reforma	Придорожная ал., д. 8	В	15,6
«К-37»	Кантемировская ул., д. 37	В	14,0
Avantgarde	Кондратьевский пр., д.17, к.2	В	7,7
Inside	Невская губа, уч. 24	В	4,5
Bogush center	11-я Красноармейская ул., д.18-20	В	4,3
«Лакта Плаза»	Приморский пр., д.78, к.5	В	3,5

Источник: NF Group Research, 2024

Спрос

За три квартала объем чистого поглощения показал положительное значение как в классе А (76,4 тыс. кв. м), так и в классе В (109,5 тыс. кв. м), и выше на 12% раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Наибольший объем чистого поглощения наблюдаются в Центральном и Василеостровском районах.

Объем сделок на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга за девять месяцев 2024 года уже превысил аналогичный показатель всего 2023 года на 41% и сопоставим с рекордным 2016 годом. Лидеры спроса – IT и телекоммуникации (28%), строительство, девелопмент, инжиниринг (14%), ресурсодобывающие компании (11%).

При этом половину общего объема спроса в 2024 году формирует несколько крупных сделок, а точнее пять транзакций площадью более 10 тыс. кв. м каждая, что является рекордным показателем за последние восемь лет. В период с января по сентябрь 2024 г. полностью сданы в аренду БЦ «Феррум» (2 оч.), «К-37», «Канатный цех», большая часть площадей в БЦ «Фландрия», а также продан БЦ «Спейс».

Такое наблюдалось лишь в 2016 году, когда подразделения компании «Газпром» активно переезжали в Северную столицу.

Наиболее крупные сделки, заключенные в I–III кварталах 2024 г.

Профиль компании арендатора/покупателя	Площадь, кв. м	Название БЦ	Тип сделки
Банки и финансовые компании	28 000	«Феррум», 2 оч.	аренда
Поставщики, дистрибьюторы / Торговля	23 000	«Спейс»	продажа
Образование	15 000	«Канатный цех»	аренда
IT / Телекоммуникации	14 000	«К-37»	аренда
Банки и финансовые компании	11 000	«Фландрия»	аренда
IT / Телекоммуникации	9 500	«M22»	аренда

Источник: NF Group Research, 2024

Арендные ставки

Средневзвешенные запрашиваемые арендные ставки в зданиях класса А демонстрируют рост в течение всего 2024 года и к началу октября достигли значения 2 850 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и операционные расходы. Это на 27% больше по сравнению с декабрем 2023 года. В зданиях класса В в течение года ставки показывали разнонаправленную динамику, достигнув пика в июне (1 646 рублей за кв. м) и снизившись к октябрю до 1 530 рублей за счет вымывания с рынка дорогого предложения.

90% спроса ориентировано на аренду офисов с отделкой по ставкам до 2 000 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и операционные расходы. Лишь некоторые компании готовы платить больше, что создает дисбаланс между объемом накопленного спроса и текущим предложением на рынке.

Прогноз

До конца года ожидается завершение строительства лишь одного крупного офисного центра класса А – «Невская Ратуша», офисы в котором уже сданы в аренду одной компании.

По итогам 2024 года прогнозируется рекордный объем сделок за всю историю офисного рынка Санкт-Петербурга и минимальные показатели вакантности. Рынок вернулся к дефициту предложения, что приведет к дальнейшим корректировкам запрашиваемых арендных ставок.



Ольга Широкова

Партнер, Региональный директор
департамента консалтинга и аналитики
os@nfgroup.ru



Регина Волошенко

Директор департамента
офисной недвижимости
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 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.