

Обзор рынка офисной недвижимости

Санкт-Петербург

ИТОГИ

3 квартала 2022 года



Предложение

Общий объем офисных площадей находится на уровне 5,8 млн кв. м.

В 3 квартале 2022 года в Санкт-Петербурге были введены в эксплуатацию 3 бизнес-центра класса А, два из которых расположены в Московском районе – «Авиор Тауэр», «Морская столица», а также БЦ «Феррум-2» в Калининском районе,

Общий объем ввода составил 103 900 кв. м (GBA).

Основные показатели рынка по итогам 9 месяцев 2022 года

5,8 млн кв. м

общий объем рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

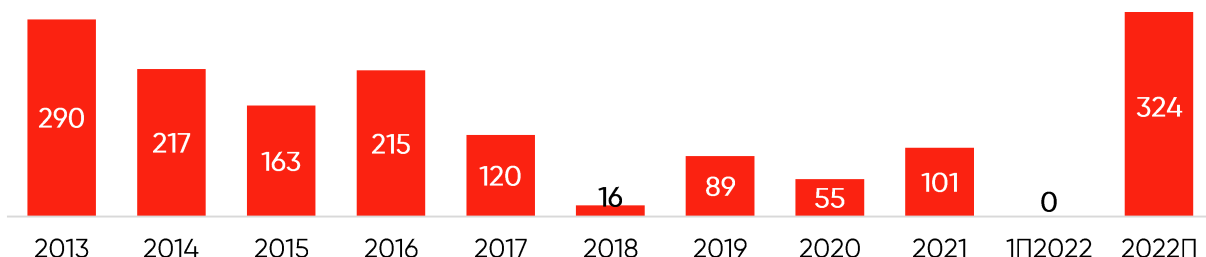
2,8 млн кв. м

объем качественного спекулятивного предложения

Ключевые офисные центры, введенные в 3 квартале 2022 года

Название	Адрес	Класс	Площадь (GBA)
«Авиор Тауэр»	ул. Стартовая, 6	A	18 300
«Феррум-2»	Свердловская наб., 44 Б	A	33 200
«Морская столица»	ул. Зольная, 2 А	A	52 394

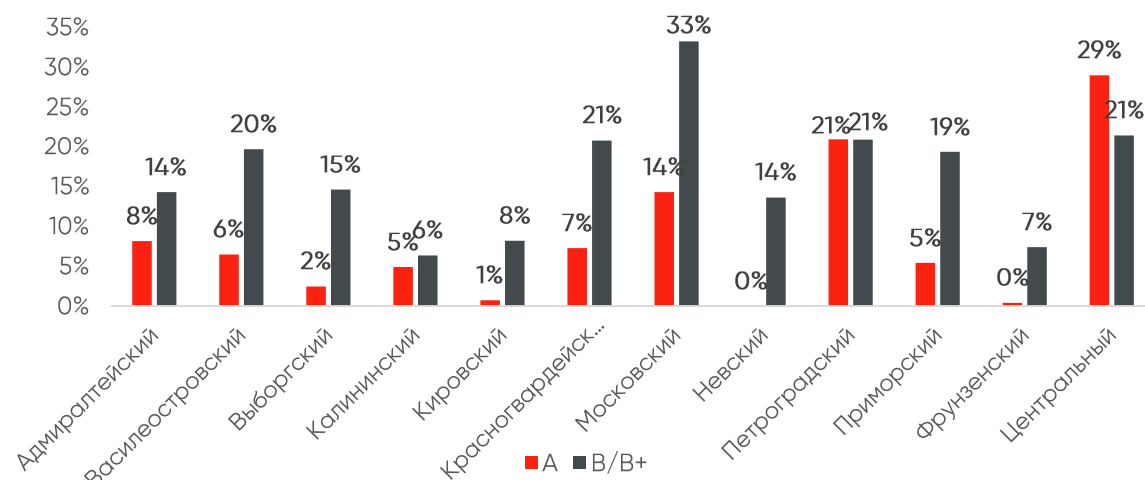
Динамика прироста качественных офисных площадей, тыс. кв. м



Географическая структура предложения остается неизменной на протяжении длительного периода. Лидерами по предложению офисных площадей остаются Центральный, Петроградский и Московский районы.

В структуре предложения в зависимости от класса офисных центров преобладает класс В/В+, занимая долю в 70%. На класс А приходится 30% общего объема офисов.

Географическая структура предложения в зависимости от класса



Спрос

Спрос на офисную недвижимость испытал шок ввиду внешнеэкономического давления.

Показатель чистого поглощения по итогам 3 квартала 2022 года составил – 120 тыс. кв. м. Отрицательное значение чистого поглощения мы фиксируем впервые с 2009 года.

С точки зрения отраслевой структуры спроса, мы наблюдаем сохраняющуюся активность со стороны операторов гибких офисных пространств.

Основные показатели рынка по итогам 3 квартала 2022 года

– 120 тыс. кв. м

Объем чистого поглощения

16,7 %

Уровень вакантных площадей в классе А

11,3 %

Уровень вакантных площадей в классе В/В+

Крупнейшие сделки по итогам 3 кварталов 2022 года

Название объекта	Класс	Площадь	Арендатор
Балтийский деловой центр	А	42 200	"Россети Ленэнерго" (покупка)
Пушной дом	В+	12 600	Логистическая компания "Модуль" (покупка)
Невская ратуша (строящийся)	А	80 000	"Газпром нефть"
Обводный канал, 118, лит. Б	В+	5 500	Торговая сеть "Магнит"
Fabrica 22 и БЦ Москва	В+	3 300	"Газпром Проектирование"
Обводный 28	В+	3 150	IT-компания TRACE studio
Сенатор на Большой Морской ул., 26	А	2 500	ООО "СПб-Гипрошахт"
Элкус II	В+	2 430	ГСП-4 (входит в структуру АО "Газпромстрой")

Уровень вакантных площадей в офисном сегменте Санкт-Петербурга на конец 3 квартала 2022 года находится на уровне 12,6%, что в абсолютном выражении составляет 593 тыс. кв. м с учетом «скрытой» вакансии:

- Уровень вакансии в классе А увеличился на 7,5 п. п. и составляет 16,7%.
- Вакансия в классе В/В+ составляет 11,3%.

150 тыс. кв. м. офисных площадей освободилось с марта 2022 года. Часть этого объема – около 20-25% – реализовалась без выхода в рынок.

По многим локациям активно ведутся переговоры, но не все переговоры дойдут до заключения сделки.

Высвобождающийся объем офисов не будет поглощен до конца года, и в рынке останется порядка 90 000 кв. м. от этого объема. Из них 30 000 кв. м. будут предлагаться в продажу, остальное – в аренду.

Ставки аренды и уровень вакансии

По итогам 9 месяцев 2022 года средняя арендная ставка в классе А составляет 1 949 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и КУ.

Средний уровень ставки аренды на офисные помещения класса В/В+ составляет 1 323 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и КУ.

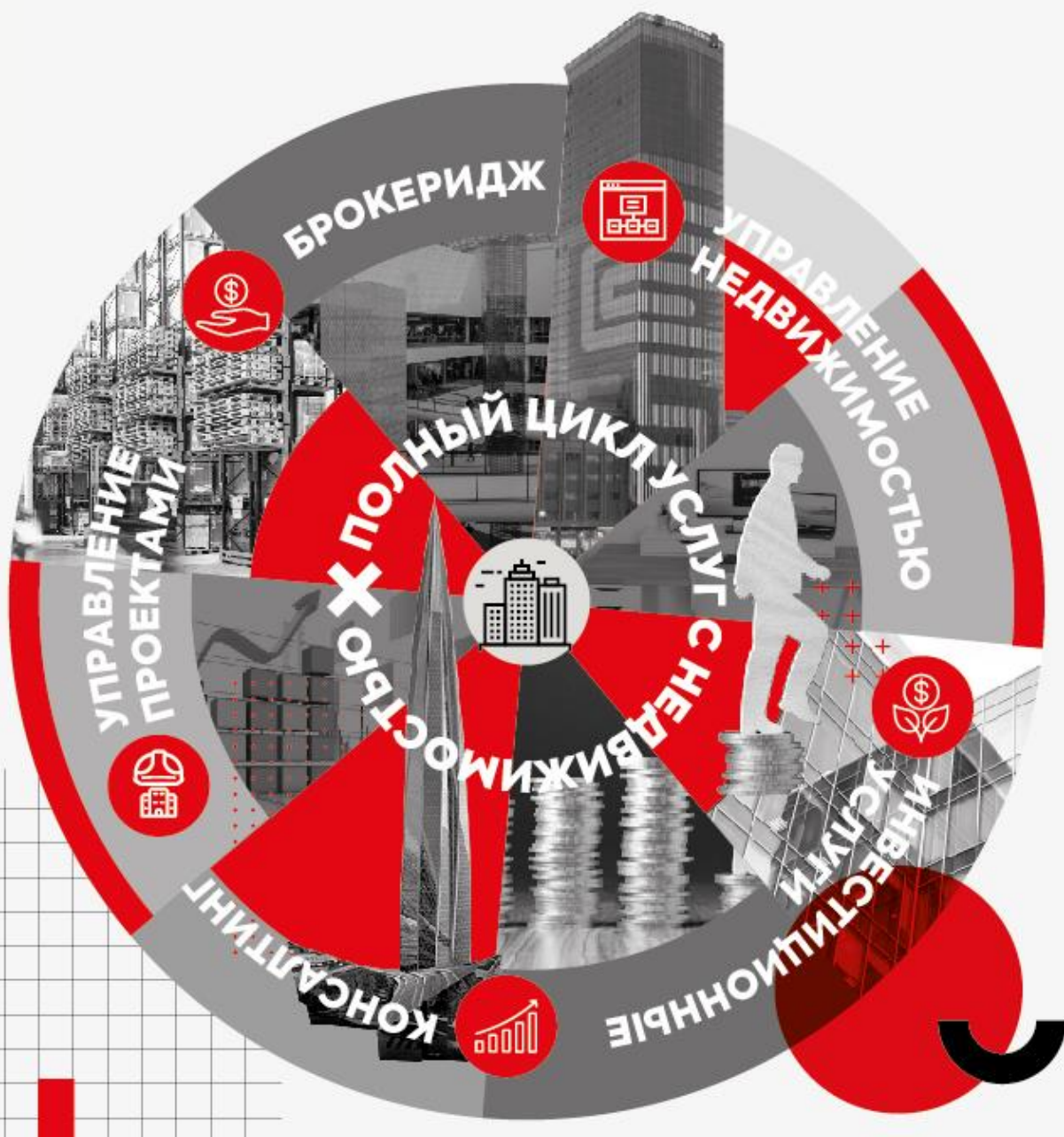
До конца 2022 года мы ожидаем коррекцию номинируемой ставки в сторону уменьшения в диапазоне 5–7% ввиду ускорения темпов роста вакансии.

Динамика ставок аренды и уровня вакансии, класс А



Динамика ставок аренды и уровня вакансии, класс В/В+





САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

БЦ «Преображенский двор»
191 028, Литейный проспект, 26
+7 (812) 748 22 38

info@ipg-estate.ru

МОСКВА

МФК «Башня Федерация»
Пресненская наб. 12
+7 (499) 959-08-78

www.ipg-estate.ru