

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Санкт-Петербург
2023 г.



6

Рост арендных ставок сдерживается невысоким уровнем платежеспособного спроса

IT-компании – основной драйвер спроса

КЛЮЧЕВЫХ СОБЫТИЙ

Минимальный объем нового предложения на рынке офисов

Доля сделок по аренде офисов без отделки минимальна

Рынок офисов перешел на сторону «арендодателя»

Поглощение ликвидного предложения, которое вышло на рынок после ухода иностранных компаний

Основные показатели. Динамика*

	Класс А	Класс В
Суммарная арендопригодная площадь качественных офисных объектов, тыс. м ²	4 208 ▲	
в том числе, тыс. м ²	1 427	2 781
Введено в эксплуатацию в 2023 г. тыс. м ²	123 ▼	
в том числе, тыс. м ²	60,9	62,1
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. м ²	313,8 ▼	
в том числе, тыс. м ²	121 ▼	192,8 ▼
Доля свободных площадей, %	8,5 (-2,4 п. п.)	6,9 (-4,2 п. п.)
Чистое поглощение, тыс. м ²	268,5 ▲	
в том числе, тыс. м ²	90,4 ▲	178,1 ▲
Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка* руб./м ² /мес. (включая НДС и операционные расходы)	2 250 ▼	1 500 ▲

*в сравнении с итогами 2022 г.

Источник: NF Group Research, 2024



Регина Волошенко

Директор департамента офисной недвижимости

«Для поглощения освободившихся площадей после ухода международных компаний рынку потребовался всего год, и мы снова вернулись к ограниченному предложению. В связи с небольшим объемом строящихся объектов в 2024 году выбор площадей для арендаторов будет минимален».

Предложение

По итогам 2023 г. рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 13 новыми бизнес-центрами, арендопригодная площадь которых составила 123 тыс. м². Это минимальный показатель годового ввода на рынке офисов за последние 15 лет.

В 2023 г. введены в эксплуатацию и реконструированы 5 офисных зданий класса А, среди которых «Сенатор» на Миллионной ул., д. 5 и д. 6; «Сенатор» на пр-те Медиков, д. 7; «М22» на ул. Моисеенко,

д. 22 и «Тесла» на 24-й линии В. О., д. 15/2. Все объекты расположены в центральных районах города (Центральный, Петроградский и Василеостровский).

Рынок офисных центров класса В пополнился 8 бизнес-центрами, два из которых предлагаются на продажу («Георг Ландрин» и «Сабировский»).

В Санкт-Петербурге традиционно велика доля объектов реконструкции: 57% площадей, введенных в

2023 г., расположены в реконструированных зданиях исторической части города.

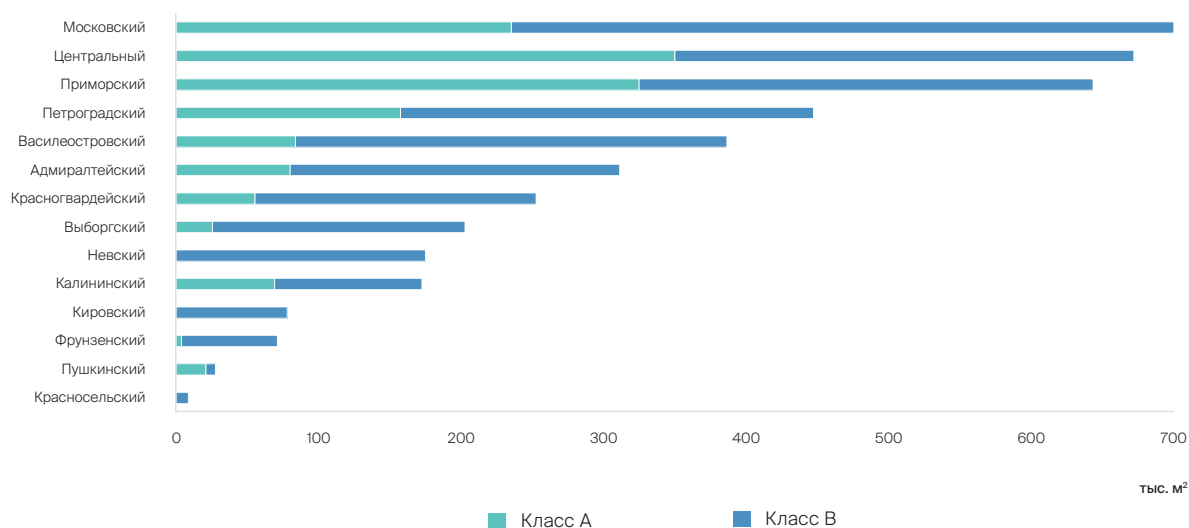
Основной объем предложения на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга приходится на три района, среди которых Московский (17%), Центральный (16%) и Приморский (16%).

Наиболее крупные бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в 2023 г.

Название	Адрес	Класс	Арендопригодная площадь, тыс. м ²
M22	Моисеенко ул., д. 22, лит. О	В	15,9
Jakov Chernihov	25-я линия В. О., д. 6	В	15
Тесла	24-я линия В. О., д. 15/2	А	12,8
Сабировский	Заусадебная ул., д. 25	В	12,6
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

Источник: NF Group Research, 2024

Географическое распределения объемов предложения



Источник: NF Group Research, 2024

Вакантность

По итогам 2023 г. суммарная площадь свободных площадей в бизнес-центрах класса А и В сократилась на 30% и составила 303,8 тыс. м². На снижение вакантности повлияло постепенное восстановление спроса в первую очередь со стороны российских IT-компаний, а также минимальные объемы нового предложения на рынке.

В офисных центрах класса А доля свободных площадей за год сократилась

на 2,4 п. п. и составила 8,5%. В зданиях класса В снижение составило 4,2 п. п., а вакантными остаются только 6,9% площадей. В среднем по рынку доля свободных площадей составляет 7,5%. Снижение вакантности отмечается по всем районам города, кроме Центрального, где основной объем свободных офисов приходится на здания, введенные в эксплуатацию во второй половине 2023 года. Существенно сократилась доля вакантных офисов в Московском

и Красногвардейском районах города. Офисы без отделки и без возможности компенсации базовой отделки со стороны собственника пользуются минимальными спросом.

В офисных центрах, введенных в эксплуатацию в 2023 году, свободно 70% площадей (86 тыс. м²), которые могут быть поглощены уже к лету 2024 года.

Динамика доли свободных площадей в офисных центрах Санкт-Петербурга



Источник: NF Group Research, 2024

Спрос

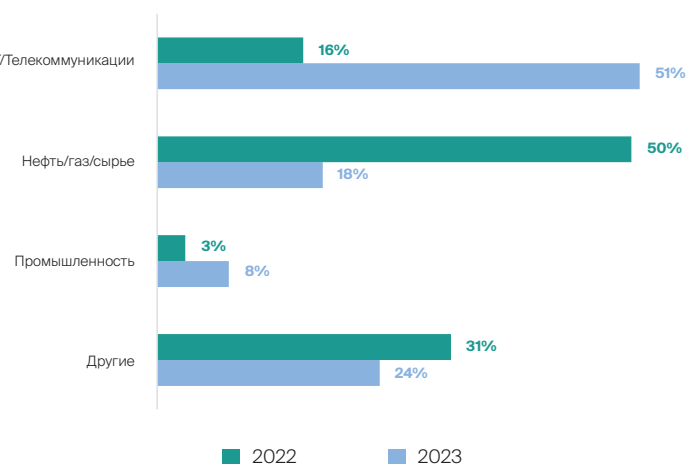
В 2023 г. основной спрос был ориентирован на здания класса В (70% арендованных площадей). Большая часть сделок связана с переездом для улучшения качества офиса или местоположения.

По объему поглощения площадей лидируют ИТ-компании, включая ИТ-структуры финансовых и ресурсодобывающих корпораций, на долю которых пришлось более половины всех арендованных площадей (51%), что является рекордным показателем последних пяти лет. До этого лишь в 2017 году сделки с ИТ-компаниями составляли более 50% в годовом объеме, а в последующие годы их доля не превышала 38%.

90% арендованных ИТ-компаниями площадей в 2023 году приходится на бизнес-центры класса В. Международные ИТ-компании предпочитали в основном офисы класса А. Средняя площадь арендуемых ИТ-компаниями офисов в 2023 году не превышает 1 000 м².

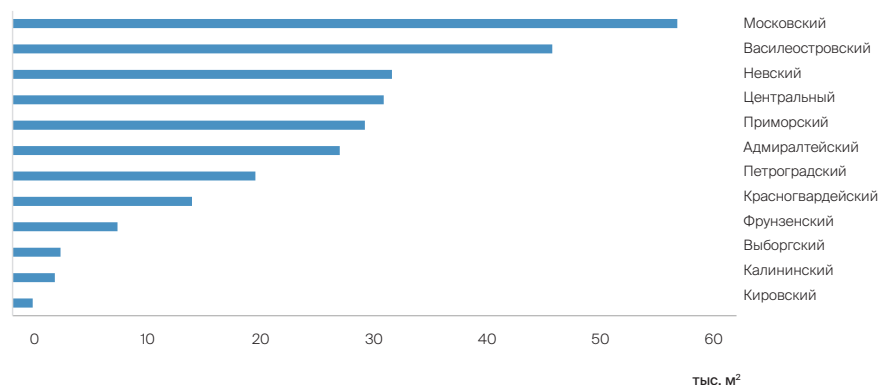
По итогам 2023 г. объем чистого поглощения¹ показал положительное значение как в классе А (90,3 тыс. м²), так и в классе В (178,1 тыс. м²). Высвобождение офисов иностранными компаниями завершилось в первой половине года, а к концу декабря уже большая часть этих офисов была сдана в аренду. Наибольший объем поглощения продемонстрировал Московский район, так как он лидировал по количеству качественных меблированных офисов, которые вышли на рынок после ухода международных ИТ-компаний.

Структура сделок по аренде офисов в Санкт-Петербурге по профилю арендатора



Источник: NF Group Research, 2024

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



Источник: NF Group Research, 2024

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

По итогам 2023 года средневзвешенная арендная ставка в бизнес-центрах класса А снизилась на 1,3% и составила 2 250 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 декабря 2023 г. достигла 1 500 руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы. Основной платежеспособный спрос ориентирован на арендные ставки до 2 000 руб./м²/мес.

Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка в бизнес-центрах клас-

са А, введенных в эксплуатацию в 2023 году, составляет 2 300 руб./м²/мес., что выше среднерыночного значения на 2,2%. В новых зданиях класса В — 1 650 руб./м²/мес., что на 10% выше, чем в среднем по рынку.

Прогноз

Девелоперами анонсировано завершение строительства в 2024 году 180 тыс. м² офисов класса А и В. Из них менее 100 тыс. м² предлагается на рынке аренды, что существенно ниже объемов существующего спроса. Остальные площади или строятся компаниями для собственных нужд, или уже сданы в аренду на этапе строительства, например «Невская Ратуша» (класс А). Девелоперская активность на офисном рынке минимальна и ограничена высо-

кой себестоимостью строительства, удорожанием заемного финансирования и невысоким уровнем платежеспособного спроса.

Среди строящихся бизнес-центров 70% относится к классу В. Наиболее крупными проектами являются два здания в северной части города — «Шанс» и «Авангард» и одно в южной — «Атлас Сити» (2-я оч.).

В таких условиях вакантность в среднем по рынку сократится до 5–6% и ниже. Арендные ставки в классе А вернуться к показателям конца 2021 года (2 300 руб./м²/мес.). В классе В не прогнозируется существенных изменений, но будет усиливаться дифференциация по ставкам между новыми и морально устаревшими зданиями, построенными более 10 лет назад.

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.

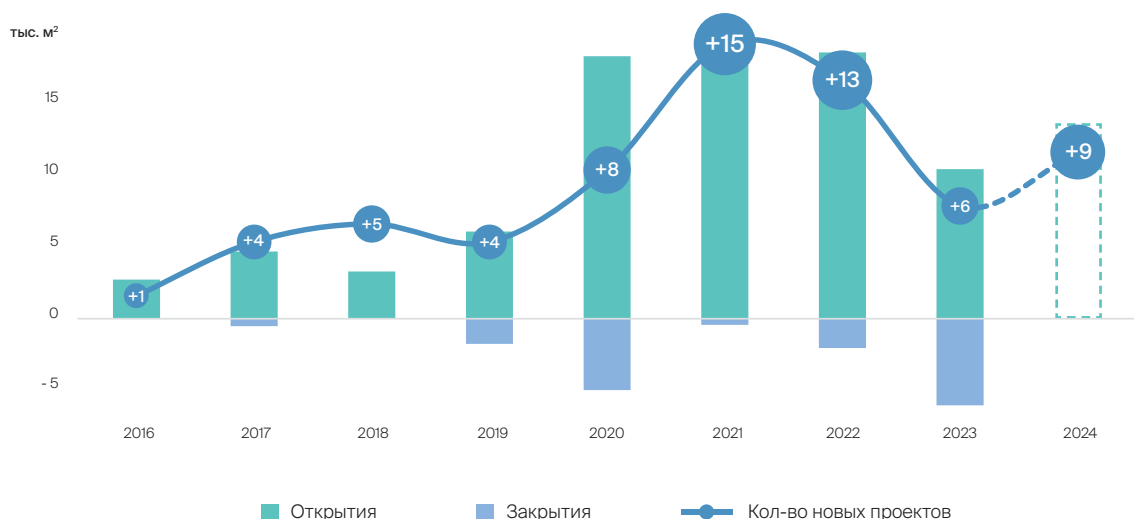
Предложение

В Санкт-Петербурге по итогам 2023 года действует 57 гибких офисов² на

10 300 рабочих мест общей площадью 59 600 м², что составляет 1,4% от общего объема рынка качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга. На Центральный район — историческую часть города — приходится 34% действующих площадей, а также 47% всех планируемых к открытию в ближайшие два года.



Динамика открытия и закрытия гибких офисных пространств в Санкт-Петербурге



Источник: NF Group Research, 2024

Гибкие офисные пространства, открытые в 2023 г.

Название	Оператор	Адрес	Площадь, м ²	Рабочие места
Kazanskaaya Page (расширение)	Page	Казанская ул., д. 3	3 000	305
&place	&place	Гороховая ул., д. 47	2 500	490
Park Page	Page	Народного Ополчения пр-т, д. 149	1 288	190
Ofix Сенная	Практик	Ефимова ул., д. 2	640	171
Buffer 21	Buffer	Куйбышева ул., д. 21	467	64
Пушкин (расширение)	-	Торжковская ул., д. 5	900	150
Итого			8 795	1 370

Источник: NF Group Research, 2024

² 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.

Гибкие офисные пространства, закрытые в 2023 г. (переформатирование в классические офисы)

Название	Оператор	Адрес	Площадь, м ²	Рабочие места
Liis Page	Page	ул. Профессора Попова, д. 23	2 200	357
Clockwork Time	-	Курляндская ул., д. 48	1 040	200
На Озерках	Смарт	Энгельса пр-т, 113/1	840	120
Лермонтов Центр	-	Лермонтовский проспект, д. 35	720	120
Docklands Page	Page	наб. Макарова, д. 60, стр. 1	360	68
Проспект	-	Правды ул., д. 12	269	60
Дружба	-	Славы пр-т, д. 26/2	100	70
Итого			5 529	995

Источник: NF Group Research, 2024

С начала 2023 года в Санкт-Петербурге предложение гибких офисных пространств пополнилось шестью новыми проектами общей площадью 8,8 тыс. м² на 1 370 рабочих мест, что в 1,8 раз меньше, чем в 2022 году. Открылись такие пространства, как Kazanskaa Page в формате масштабного расширения (3 000 м²) существующей сетевой площадки, «Ofix Сенная» в торговом центре «Пик», &place в общественном пространстве SENO, Buffer 21 в историческом центре города, новое пространство несетевого гибкого офиса «Пушкин», а также Park Page в составе жилого комплек-

са. При этом закрылись девять гибких офисов, два из которых — временно, так как находятся на реконструкции, а семь были переформатированы в классические офисы.

По итогам 2023 года отмечается наибольший за последние восемь лет объем закрытых и временно закрытых гибких офисных пространств. На этапе реконструкции находятся только несетевые гибкие офисы, что говорит о необходимости усовершенствовать условия/услуги пространства, предлагаемые будущим арендаторам в условиях растущей конкуренции.

В 2024 году анонсирован выход на петербургский рынок московской сети Multispace. Концепция сетевого технологичного пространства с внедрением цифровых решений как в рабочие, так и общественные зоны будет представлена на петербургском рынке впервые. Всего в 2024 году ожидается открытие девяти новых гибких офисных пространств на 1 800 рабочих мест общей площадью 11,6 тыс. м². Среди них семь сетевых и две несетевые площадки.

Гибкие офисные пространства, анонсированные к открытию в 2024 г. (более 1 000 м²)

Название	Оператор	Адрес	Площадь, м ²	Рабочие места
Практик Чехова	Практик	Чехова ул., д. 18	3 850	620
Практик	Практик	Просвещения пр-т, д. 53	2 500	475
Venua Campus Page	Page	Тихорецкий пр-т, д. 17	1 890	167
Petrovsky Page	Page	Финляндский пр-т, д. 4	1 000	166
Multispace	Multispace	Херсонская ул., д. 12-14	1 000	166
Итог			10 240	1 594

Источник: NF Group Research, 2024

Вакантность

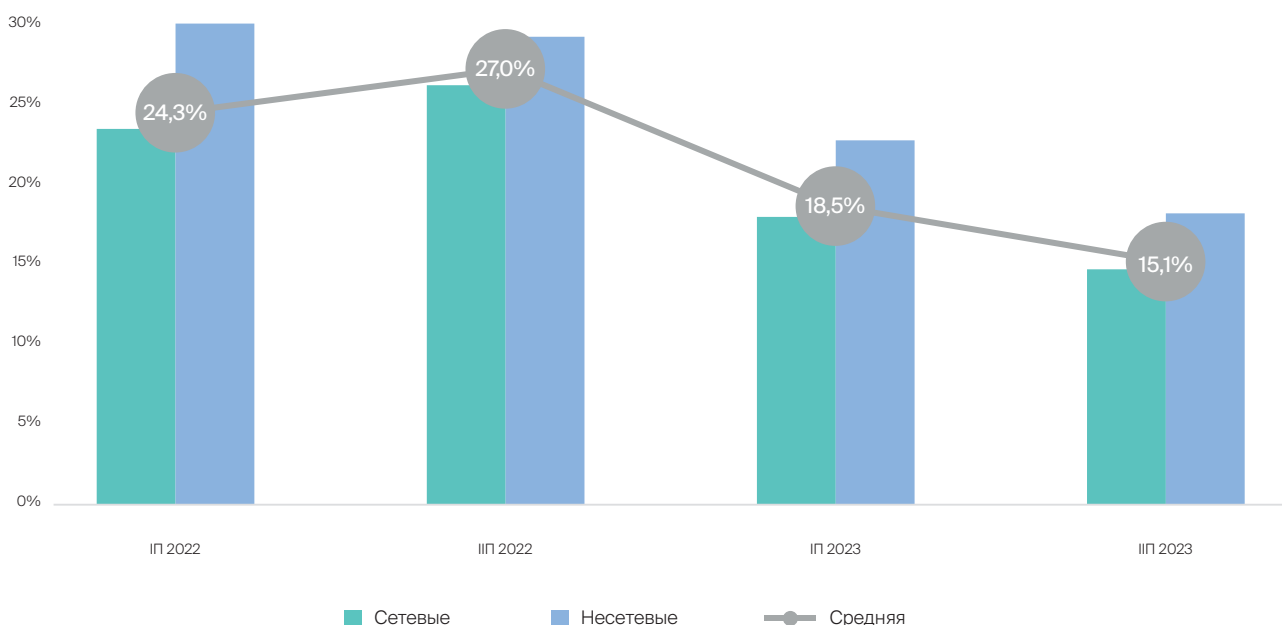
Вакантность в гибких офисах — это показатель наличия свободных рабочих мест, которые предлагаются для аренды на сравнительно короткий период времени. К ним относятся фиксированные и нефиксированные

рабочие места как в общей зоне, так и в отдельных кабинетах.

По данным на конец декабря 2023 года в гибких офисах Санкт-Петербурга вакантными оставались 15,1% рабочих мест, что на 11,9 п. п. ниже значений декабря 2022 года. Однако

в несетевых гибких офисах показатель по-прежнему превышает средний по рынку и составляет 18,1%. Снижению объема свободного предложения способствовали активизация спроса, а также небольшой объем открытия новых объектов.

Динамика доли свободных рабочих мест в гибких офисах Санкт-Петербурга



Источник: NF Group Research, 2024

Арендные ставки

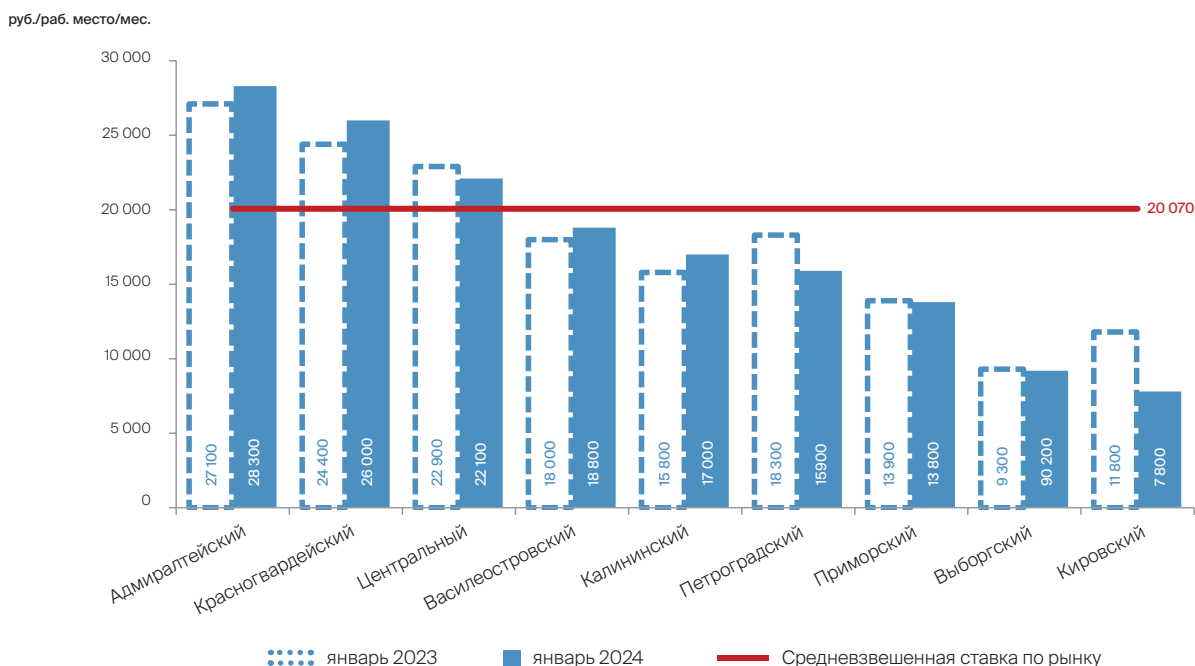
В Санкт-Петербурге средневзвешенная ставка аренды фиксированного рабочего места в гибких офисах, которые находятся под управлением сетевых операторов, по данным на начало января 2024 года составила 20,1 тыс. руб./мес., что сопоставимо со значениями аналогичного периода про-

шлого года. Средневзвешенная ставка аренды нефиксированного рабочего места в сетевых объектах составила 15,1 тыс. руб./мес.

Арендные ставки в гибких офисах существенно зависят от местоположения и набора предлагаемых услуг. Наиболее высокие средневзвешенные арендные ставки отмечаются в

Адмиралтейском, Красногвардейском и Центральном районах города. Популярный среди арендаторов Петроградский район находится на шестом месте по уровню арендных ставок вследствие большого объема предложения объектов разного качества. Минимальные ставки отмечаются в удаленных от центра спальных районах города — Выборгском и Кировском.

Средневзвешенная арендная ставка фиксированного рабочего места в сетевых гибких офисных пространствах Санкт-Петербурга

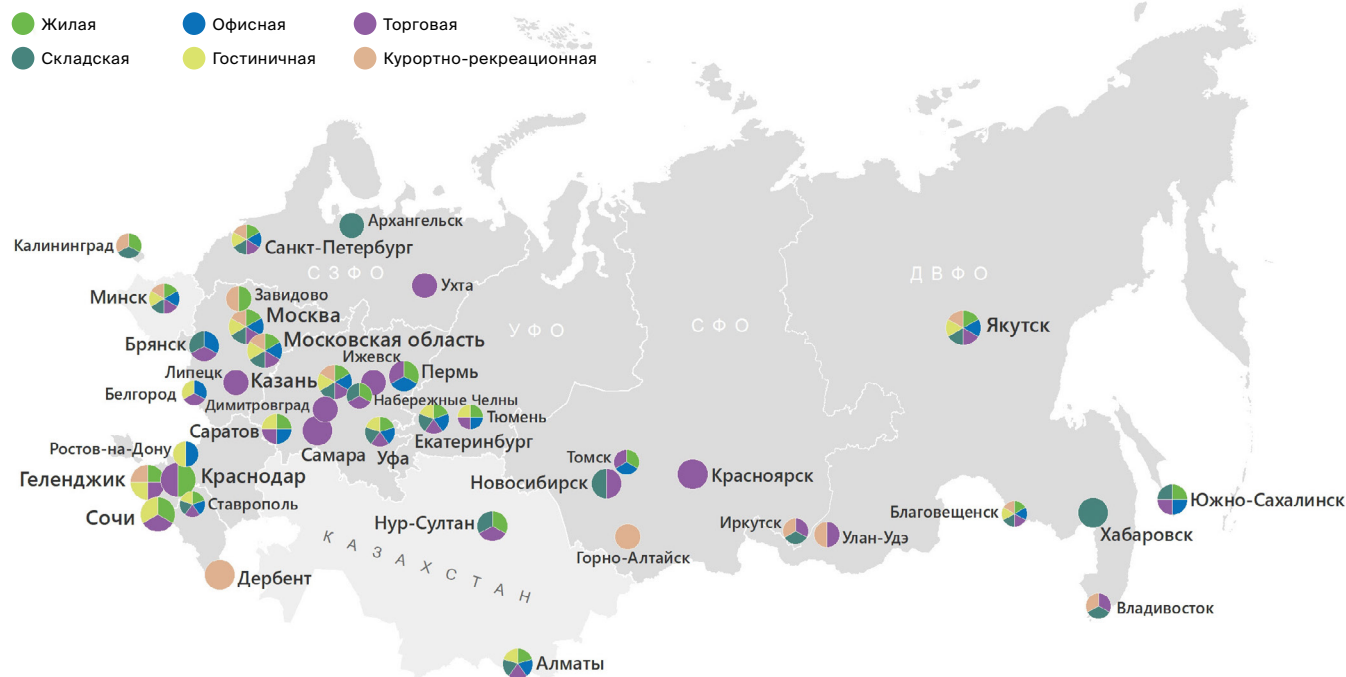


Источник: NF Group Research, 2024

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



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 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.