

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

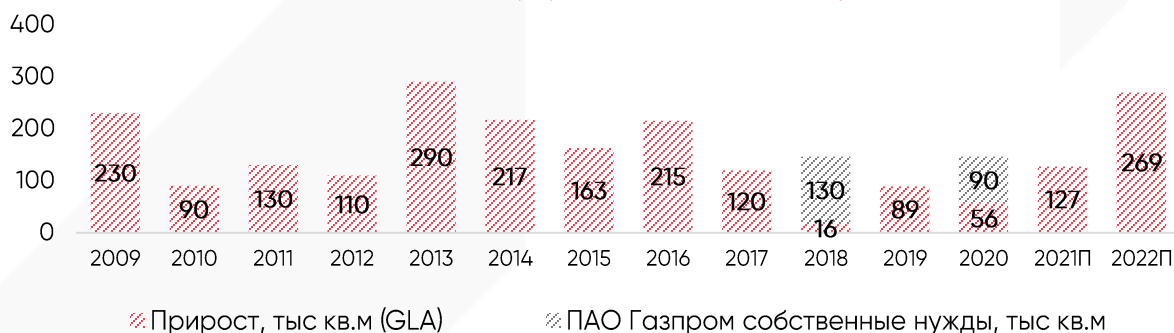
1-ОЕ ПОЛУГОДИЕ 2021



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Общий объем рынка существенно не изменился и находится на уровне 2,7 млн кв.м.
- По итогам первого полугодия 2021 года рынок качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнил проект компании «Максидом» на ул. Уральская 1, спекулятивная офисная площадь которого составила 32 000 кв.м.
- Важным сигналом по итогам первого полугодия является постепенное восстановление девелоперской активности. Мы ожидаем, что очевидное оживление рынка приведет к тому, что девелоперы, занявшие выжидательную позицию в 2020 году, вернуться к планам реализации, таким образом прирост рынка в ближайшие 2 года удовлетворит высокий уровень отложенного спроса.

Динамика прироста качественных офисных площадей, тыс. кв. м



ПЕРСПЕКТИВНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- По нашим прогнозам, прирост нового предложения по итогам 2021 года составит 127 000 кв.м качественной офисной недвижимости, что станет рекордным показателем прироста спекулятивных проектов с 2017 года.

Офисные центры, планируемые ко вводу до конца 2021 года

Название	Адрес	Класс	Площадь (GLA)
«Тесла»	24-я линия В.О., 15/2	A	13 890
Atlas city, 1-ая очередь	Московский пр., 120 А	A	12 259
«Элкус»	ул. Благодатная, 10	B+	11 000
«Аквилон Линкс»	Московский пр., 83 Н	A	10 700
«Феррум»	Свердловская наб, 44 Б	A	9 500
Красного Курсанта, 25	Красного Курсанта, 25 Е	B+	9 000
«Питер»	ул. Типанова, 23	B+	8 000
Обручевых, 1	ул. Обручевых, 1	B+	7 600
11-я Красноармейская	11-я Красноармейская, 18/20,	B+	7 300
Обводный, 118	Обводный, 118	B+	6 268

- В 2022 ожидается ввод трех новых зданий в проекте «Невская Ратуша» (80 тыс. кв.м), ввод нового здания класса А в проекте «Аэропорт Сити» – «Авиор Тауэр» (18 300 кв.м). В 2023 году запланирован ввод БЦ «Феррум 2» в деловом квартале «Полюстрово» (33,2 тыс. кв.м); ввод БЦ на Московском, 115 (33 тыс. кв.м), а также завершение первого этапа строительства офисной недвижимости в рамках проекта San Gally Park от EKE Group (всего будет построено 3 БЦ общей площадью 47 тыс. кв.м).

- Первое полугодие 2021 года показало не только высокие темпы девелоперской активности, но и постепенное восстановление спроса. По итогам 6 месяцев 2021 года, по нашим оценкам, уровень поглощения в сегменте качественной офисной недвижимости превысил 60 000 кв.м. Таким образом, по итогам года мы прогнозируем выход на показатель поглощения в 130 000 кв.м.
- С точки зрения отраслевой структуры спроса, в первом полугодии 2021 года мы наблюдаем смещение в сторону банковского сектора и гибких офисных пространств.
- Традиционные для рынка Санкт-Петербурга драйверы спроса – компании нефтегазового сектора и IT-компании снизили активность по аренде офисных площадей. По итогам 6 месяцев 2021 года была заключена только одна сделка с компанией нефтегазового сектора, крупные сделки с участием IT не заключались. Тем не менее, мы ожидаем возврата активности сегмента IT по мере постепенного возврата с удаленного формата работы в офис.
- В целом, поведение арендаторов вызывает оптимизм. С постепенным приростом качественного предложения, мы ожидаем реализацию отложенного спроса в ближайшие полтора года и дальнейшее достижение баланса спроса и предложения в диапазоне 150-180 тысяч кв.м поглощения ежегодно.

СТАВКИ АРЕНДЫ И УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ

- Уровень вакантных площадей по итогам 6 месяцев 2021 года находится на уровне 6,4%. В сравнении с началом 2021 года уровень вакантных площадей сократился на 3,1 пп.
- Таким образом, мы фиксируем восстановление уровня вакантных площадей до показателя конца 2019 года, то есть до начала пандемии COVID-19.
- Уровень вакансии в классе А снизился на 2,9 пп и составляет 6,1% против 9% на начало года, уровень вакансии в классе В/В+ также снизился на 3 пп и составляет 6,5% против 9,5% на начало года.
- По итогам первого полугодия 2021 года средний уровень запрашиваемых ставок аренды на офисные помещения класса А сохранился и находится на уровне 1 700 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и КУ.
- Средний уровень ставок аренды на офисные помещения класса В/В+ также не претерпел серьезных изменений и находится на уровне 1 230 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и КУ.
- По итогам 2021 года мы ожидаем коррекции ставок аренды в сторону увеличения в диапазоне 5-7% за счет вывода на рынок новых качественных проектов.

Динамика ставок аренды и уровня вакансии





191 028, Россия, Санкт-Петербург,
Литейный проспект, 26
БЦ «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР»
+7 812 748 22 38
info@ipg-estate.ru