

Обзор рынка офисной недвижимости

Санкт-Петербург

ИТОГИ

1 полугодия 2022 года



Предложение

По итогам 1 полугодия 2022 года общий объем качественных спекулятивных офисных площадей составил 2,8 млн кв. м. Общий объем офисных площадей находится на уровне 4,8 млн кв. м.

За первые 6 месяцев 2022 года в Санкт-Петербурге не было введено ни одного бизнес-центра.

Основные показатели рынка по итогам 1 полугодия 2022 года

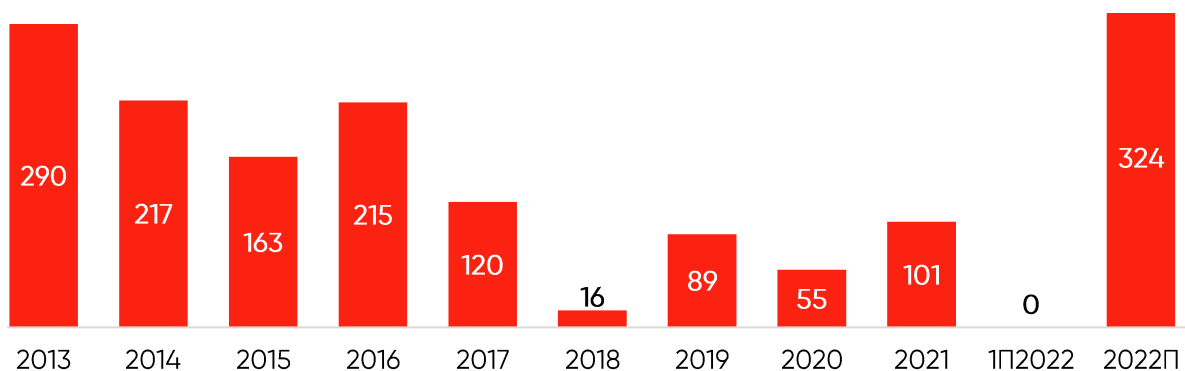
4,8 МЛН КВ. М

общий объем рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

2,8 МЛН КВ. М

объем качественного спекулятивного предложения

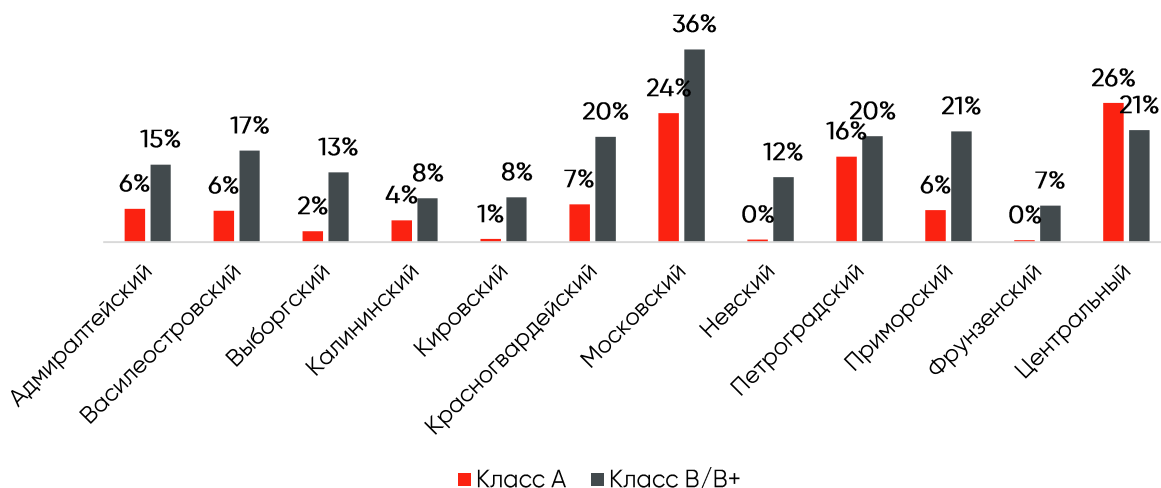
Динамика прироста качественных офисных площадей, тыс. кв. м



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 69,4%. На класс А приходится 30,6% общего объема офисов.

Географическая структура предложения в зависимости от класса



Перспективное предложение

На текущий момент мы оцениваем объем планируемого в 2022 году нового ввода на уровне 170 000 кв.м, вместо ранее заявленного объема в 324 000 кв.м.

На фоне сформированного в течение 2018-2020 годов высокого уровня нереализованного спроса на качественные бизнес-центры, девелоперы начали активную реализацию новых проектов в 2021 году. Исходя из продолжительности девелоперского цикла, в 2022 и 2023 годах на рынке должно появиться порядка 400 тыс. кв.м качественных офисных площадей. Однако планы с высокой степенью вероятности будут пересмотрены и заявленный объем будет реализован в течение более длительного периода времени.

До конца текущего года рынок офисной недвижимости будет находиться под высоким давлением, которое найдет выражение в том, что новые офисные проекты не будут запускаться даже на стадии проектирования.

Основные причины – серьезные колебания ключевой ставки, влияющей на доступность заемного финансирования, а также существенно возросшая стоимость строительства и недоступность в текущий момент некоторых ключевых позиций инженерного оснащения зданий. Кроме этого, ограничивающим фактором становится невозможность прогнозирования спроса.

Ключевые офисные центры, заявленные ко вводу в 2022 году

Название	Адрес	Класс	Площадь (GLA)
«Невская ратуша»	Дегтярный пер., 7 А	А	59 163
Черниговская, 8	ул. Черниговская, 8	А	43 700
«Морская столица»	ул. Зольная, 2 А	А	41 824
«4 каскад»	Заневский пр., 73	В+	40 000
«Феррум - 2»	Свердловская наб, 44 Б	А	27 888
«Сенатор»	ул. Миллионная, 5 и 6	А	26 800
«Авиор Тауэр»	ул. Стартовая, 6	А	18 300
«Сенатор»	пр. Медиков, 7	А	15 000
«Тесла»	24-я линия В.О., 15к2	В+	12 800
«Новгородский»	ул. Новгородская, 13	В	12 600
«Сан-Галли парк», БЦ Teras	Лиговский пр., 60–62	А	10 500
Обручевых, 1	ул. Обручевых, 1	В+	7 500

Спрос

Спрос на офисную недвижимость испытал шок ввиду внешнеэкономического давления.

Во 2 кв. были завершены единичные сделки, начавшиеся в 2021 году.

Показатель чистого поглощения по итогам 1 полугодия 2022 года составил - 90 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.

Компании нефтегазового сектора наращивают темпы экспансии. Сегмент IT не только остановил развитие, но и оказывает серьезное влияние на рост «скрытой» вакансии за счет ухода международных игроков.

Основные показатели рынка по итогам 1 полугодия 2022 года

- 90 ТЫС. КВ. М

Объем поглощения

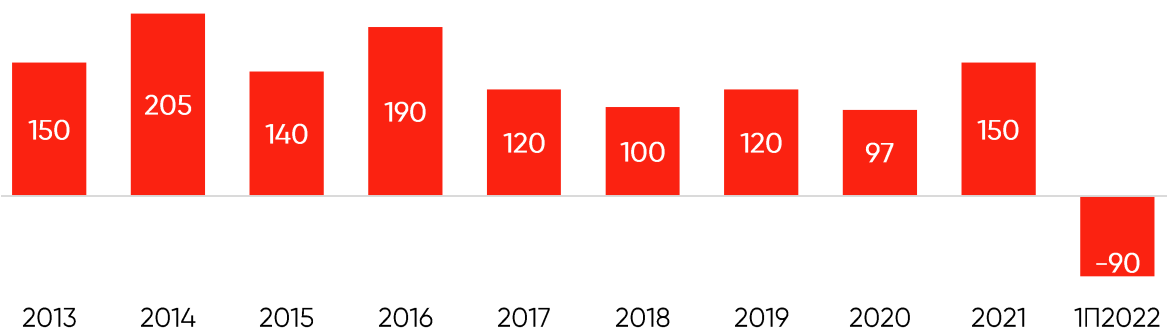
8,8 %

Уровень вакантных площадей в классе А

10,4 %

Уровень вакантных площадей в классе В/В+

Динамика уровня поглощения, тыс. кв. м в год



Уровень вакантных площадей в офисном сегменте Санкт-Петербурга на конец 1 полугодия 2022 года находится на уровне 9,6%, что в абсолютном выражении составляет 464 тыс. кв. м с учетом «скрытой» вакансии:

- Уровень вакансии в классе А снизился на 1,5 п. п. и составляет 8,8%.
- Вакансия в классе В/В+ составляет 10,4%, что в совокупности дало увеличение общего уровня вакантных площадей на 2,8 п. п.

Объем освобождающихся офисов от IT компаний уже сейчас составляет, по нашим оценкам, 150 000 кв. м.

Мы ожидаем, что основная часть офисных помещений из «скрытой» вакансии будет реализована до конца года, однако, некоторые помещения начнут экспозицию на открытом рынке. Это обусловлено тем, что основная масса освобождающихся помещений от уходящих IT специфична и такие помещения требуют приспособления для бизнеса, отличного от айтишников.

Рост вакансии по итогам года будет в первую очередь за счет ввода построенных бизнес-центров. Пренебрегать «скрытой» вакансией не стоит, однако, ее влияние на уровень вакансии будет низким.

Ставки аренды и уровень вакансии

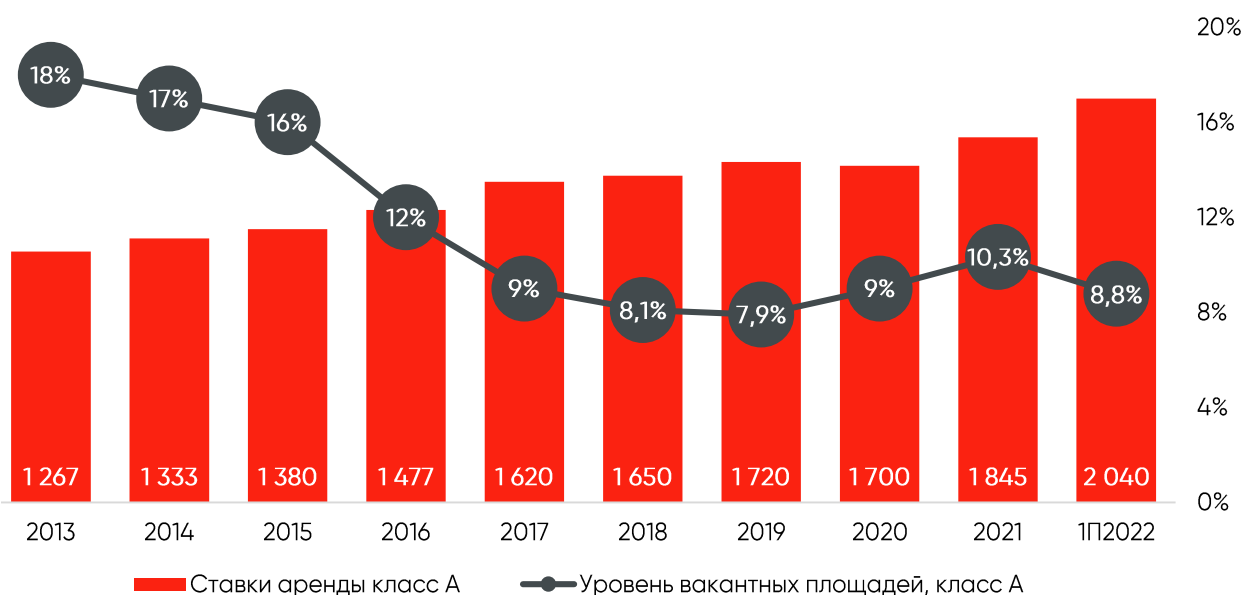
По итогам 6 месяцев 2022 года средняя арендная ставка в классе А составляет 2 040 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и КУ.

Средний уровень ставки аренды на офисные помещения класса В/В+ составляет 1 298 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и КУ.

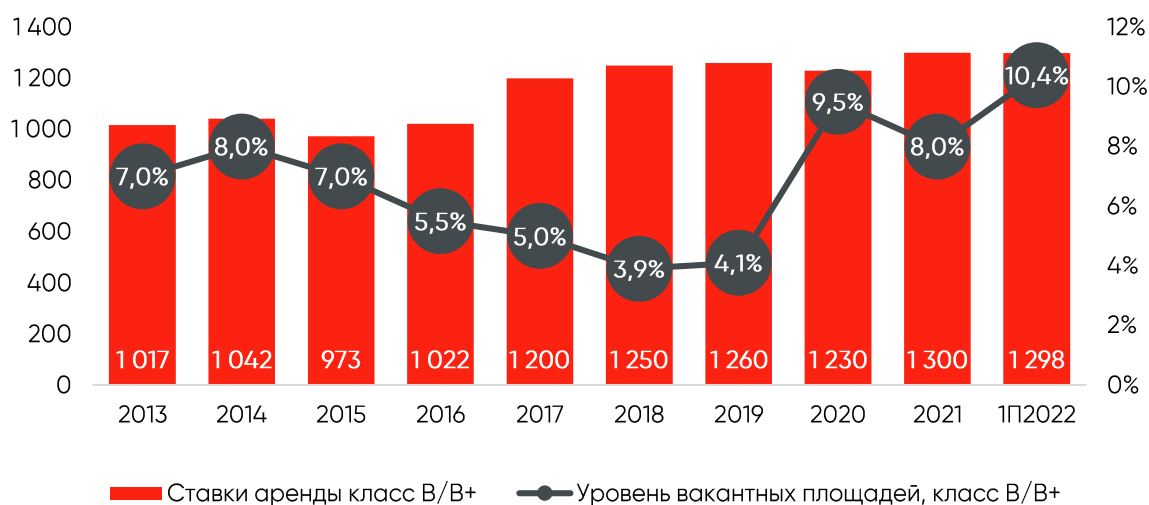
В сегменте офисной недвижимости мы начинаем наблюдать растущую разницу в ставках на площади с отделкой и без.

До конца 2022 года мы не ожидаем коррекции номинируемой ставки в сторону уменьшения, но принимаем во внимание, что некоторые собственники готовы предоставлять незначительный дисконт, в основном за счет увеличения срока арендных каникул.

Динамика ставок аренды и уровня вакансии, класс А



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





Инвестиционные
услуги



Консалтинг



Управление
проектом



Брокеридж



Юридические
услуги



Управление
недвижимостью



Оценка объектов
недвижимости



БЦ «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР»

191 028, Россия,
Санкт-Петербург,
Литейный проспект, 26

+7 812 748 22 38
info@ipg-estate.ru
www.ipg-estate.ru