

Обзор рынка офисной недвижимости

Санкт-Петербург

Итоги 2022 года



Предложение

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

В 2022 году в Санкт-Петербурге были введены в эксплуатацию 7 бизнес-центров. Класс А пополнился 4 проектами, классы В/В+ - 3.

Общий объем ввода составил 187,1 тыс. кв. м (ГВА).

Основные показатели рынка по итогам 2022 года

5,8 млн кв. м

общий объем рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

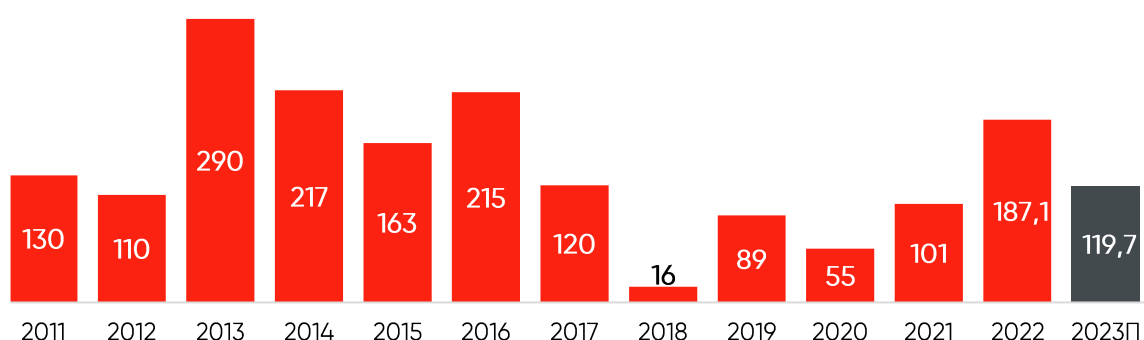
2,8 млн кв. м

объем качественного спекулятивного предложения

Ключевые офисные центры, введенные в 2022 году

Наименование БЦ	Адрес	Класс	Площадь, кв. м (ГВА)
«Невская ратуша»	пер. Дегтярный, 7А	А	59 163
«Морская столица»	ул. Зольная, 15	А	52 394
«Феррум-2»	Свердловская наб., 44Б	А	33 200
«Авиор Тауэр»	ул. Стартовая, 6	А	18 300
«Георг Ландрин»	Б.Сампсониевский пр-кт, 77/7	В+	8 729
Pulsar	ул. Обручевых, 1	В+	8 300
Бизнес-центр на ул. Афонская, 2А	ул. Афонская, 2А	В	7 000

Динамика прироста качественных офисных площадей, тыс. кв. м



Перспективное предложение

Под влиянием внешних факторов темпы прироста нового спекулятивного предложения замедлятся.

В ситуации неопределенности и сократившегося спроса, девелоперы ставят на паузу запуск новых проектов. Исключение в данном случае являются объекты, которые находились в высокой стадии готовности в 2022 году.

По нашим прогнозам, прирост нового предложения в 2023 году может составить 119,7 тыс. кв. м.

Спрос

В 2022 году спрос на офисную недвижимость испытал шок под влиянием внешних факторов: в ситуации неопределенности оказались все сферы бизнеса, что привело не только к замораживанию новых проектов, но и планов расширения компаний.

Показатель чистого поглощения по итогам 2022 года впервые с 2009 года оказался отрицательным и составил минус 60 000 тыс. кв. м.

Ключевое влияние на данный показатель оказала волна освобождений крупных офисных блоков компаниями, уходящими с российского рынка.

Основные показатели рынка по итогам 2022 года

– 60 тыс. кв. м

Объем чистого поглощения

16,0 % (+5,7 пп за год)

Уровень вакантных площадей в классе А

11,3 % (+3,3 пп за год)

Уровень вакантных площадей в классе В/В+

Крупнейшие сделки по итогам 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"
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")

Объем высвобождения офисных пространств в 2022 году составил 167 тыс. кв. м. Часть этого объема – около 20–25% – реализовалась без выхода в рынок.

Высвободившийся объем офисных пространств не был полностью поглощен, по нашим оценкам, на начало 2023 года на рынке останется порядка 100 000 кв. м от этого объема.

Ввиду невысокого объема нового ввода и замедления темпов деловой активности, мы считаем, что данный объем будет основой доступного для аренды предложения в 2023 году, поскольку представляет собой готовые ко въезду офисы.

Ставки аренды и уровень вакансии

- По итогам 2022 года средняя арендная ставка в классе А составляет 2 000 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и КУ. Рост ставки на 7% в сравнении с итогами 2021 года обусловлен появлением в экспозиции готовых офисных блоков, ставка аренды на которые выше помещений в состоянии shell&core.
- Средний уровень ставки аренды на офисы класса В/В+ составляет 1 307 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и КУ. В сравнении с итогами 2021 года ставка аренды в классе В/В+ практически не изменилась.

Динамика ставок аренды и уровня вакансии, класс А



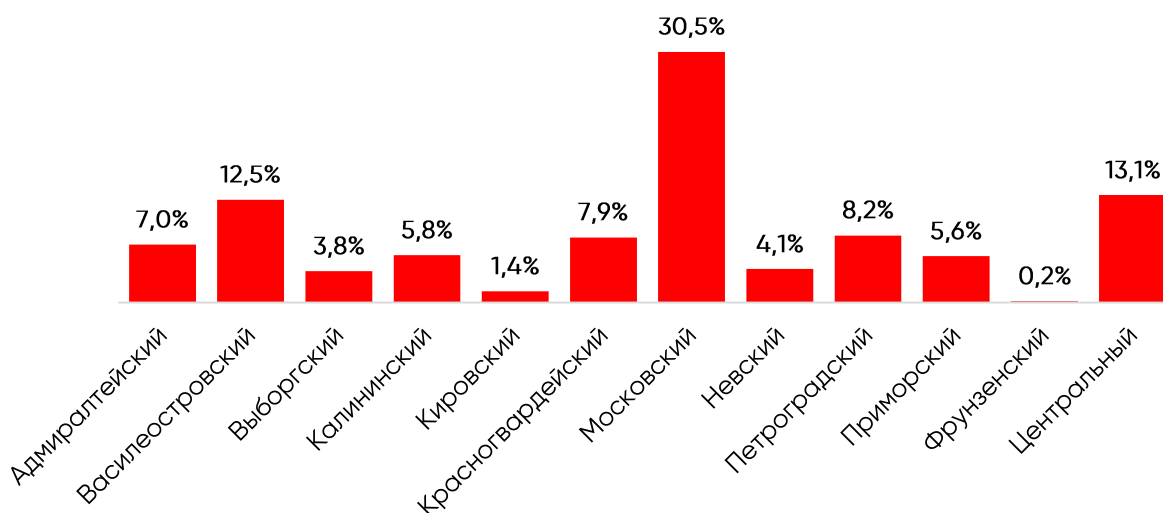
Динамика ставок аренды и уровня вакансии, класс В/В+



Уровень вакантных площадей в офисном сегменте Санкт-Петербурга на конец 2022 года находится на уровне 12,4%, что в абсолютном выражении составляет 592 тыс. кв. м

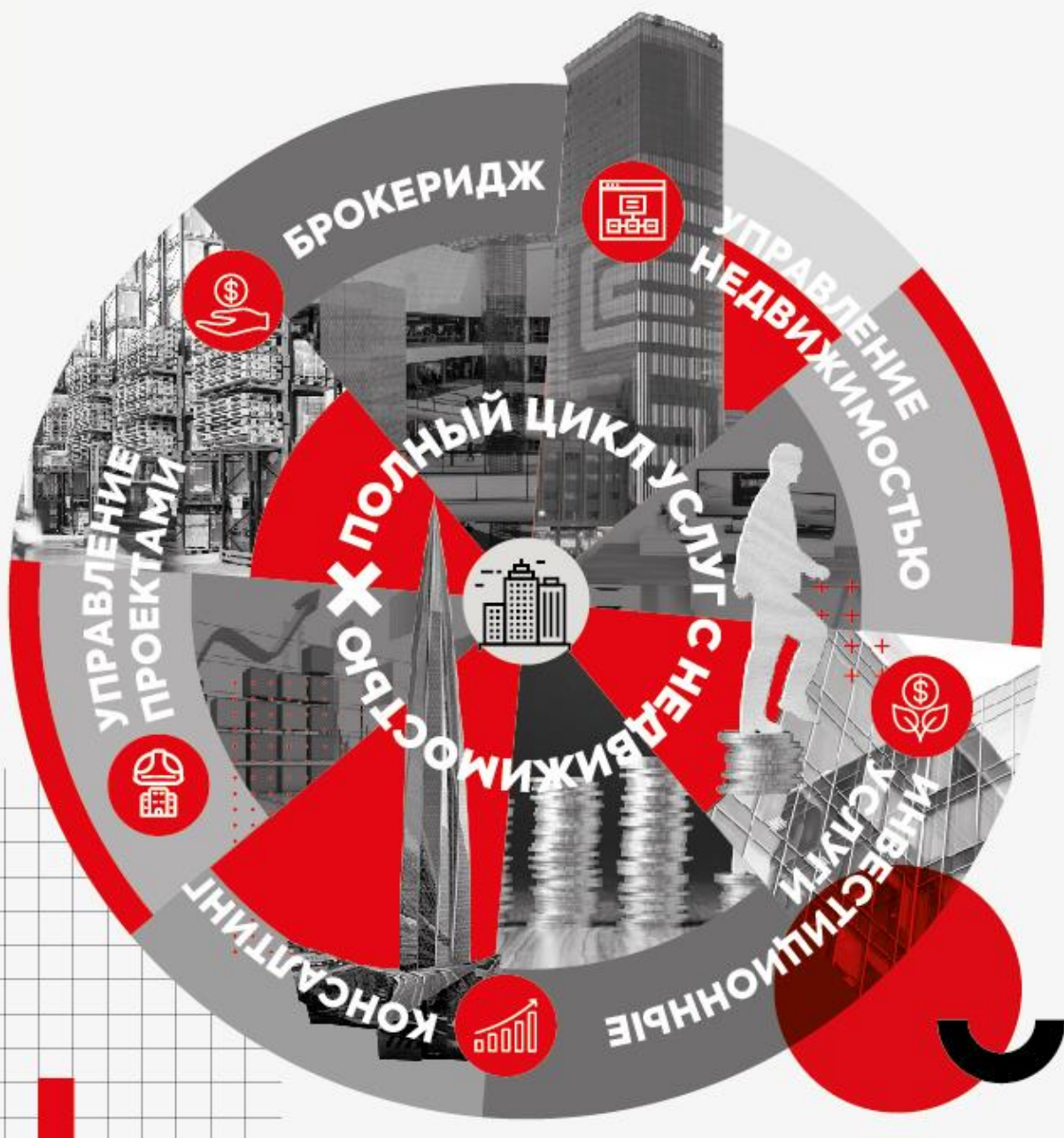
- Уровень вакансии в классе А составляет 16,0%.
- Вакансия в классе В/В+ составляет 11,3%.
- Рост показателя вакантных площадей для класса А составил +5,7 пп в сравнении с итогами 2021 года
- Рост показателя вакантных площадей для класса В/В+ составил +3,3 пп в сравнении с итогами 2021 года.

Географическая структура вакантных площадей



Тенденции и прогнозы

- С точки зрения перспективного предложения, мы ожидаем существенное сокращение темпов ввода новых проектов. По нашему мнению, данная тенденция сохранится минимум до 2025 года.
- На фоне отсутствия нового ввода, постепенно будут уходить с рынка офисные блоки, освобожденные ушедшими с рынка компаниями. В перспективе 2-3 лет, данного объема вкупе с новыми проектами 2022 года будет достаточно для удовлетворения спроса.
- С точки зрения спроса, в 2023 году основными драйверами будут выступать компании с государственным участием и бизнес, обслуживающий нужды оборонной промышленности.
- X-фактором для рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга в 2023 году станет решение структур ПАО «Газпром» относительно заселения своей штаб-квартиры в Лахте, а также стратегия такой релокации. На текущий момент в Лахте для нужд ПАО «Газпром» реализовано 310 000 кв.м, решение о перемещении структур из арендуемых офисов в штаб-квартиру может повлиять на рынок.
- С точки зрения ставок аренды и уровня вакантных помещений, мы не ожидаем значительных колебаний данных показателей в ближайшие полгода.



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