

Обзор рынка офисной недвижимости

Санкт-Петербург

Итоги 2023 года



Предложение

- Общий объем офисных площадей находится на уровне 5,8 млн кв. м.
- 80% нового предложения было обеспечено проектами класса «А».
- Частично объем ввода 2023 года обеспечен объектами, ввод которых в 2022 году был отложен.
- Общий объем ввода составил 149 тыс. кв. м (GVA).

Основные показатели рынка по итогам 2023 года

5,95 млн кв. м

общий объем рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

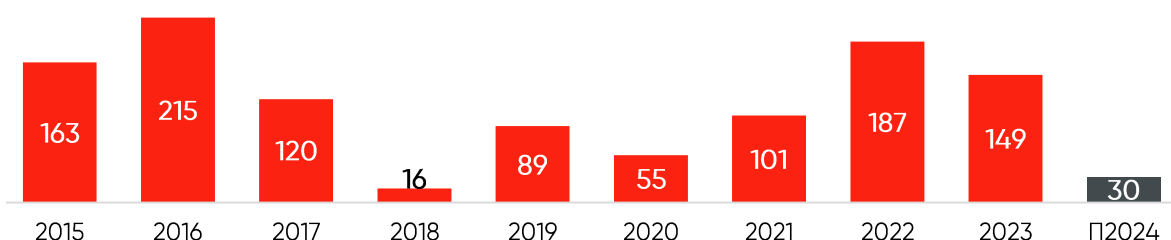
2,95 млн кв. м

объем качественного спекулятивного предложения

Ключевые офисные центры, введенные в 2023 году

Наименование БЦ	Адрес	Класс	Площадь, кв. м (GVA)
M22	ул. Моисеенко, 22, лит. О	A	26 590
«Канатный цех»	25-я линия В.О., 6	A	20 000
«Сенатор»	ул. Миллионная, 6	A	15 100
«Сенатор»	пр. Медиков, 7	A	14 840
«Сенатор»	ул. Миллионная, 5	A	11 687
«Сенатор»	ул. Одоевского, 24	A	9 463
«Сабировский»	Сабировская ул., 45	B+	18 500
«Тесла»	24-я линия В.О., 15/2	B+	12 000
Green Lines	Кубинская ул., 82к2	B+	6 612

Динамика прироста качественных офисных площадей, тыс. кв. м



Перспективное предложение

- В 2024 году спекулятивное предложение за счет ввода новых проектов будет практически недоступно.
- На рынок будут выведены 2 проекта: офисные центры «К-37» на Кантемировской улице площадью 20 000 кв.м, а также «Авангард» на Кондратьевском проспекте площадью 10 000 кв.м, однако, данные проекты уже заполнены арендаторами, объемы нового ввода не обеспечат прирост доступных для аренды качественных офисных площадей.

Спрос

- По итогам 2023 года показатель поглощения офисных площадей в Санкт-Петербурге составил рекордные 220 тыс. кв.м.
- Также мы фиксируем смену драйвера спроса на офисные площади: если ранее 30–50% объема всех сделок принадлежали нефтегазовому сектору, то сейчас российские IT-компании и fintech являются лидерами по объемам арендованных офисов.
- Средний размер сделки также увеличился: мы фиксируем рост спроса на офисные блоки площадью более 10 000 кв.м.
- В конце 2023 года – начале 2024 прошло 5 крупных знаковых для Санкт-Петербурга сделок, площадью от 8 000 кв.м, которые будут анонсированы в течение 2024 года.

Основные показатели рынка по итогам 2023 года

220 ТЫС. КВ. М

Объем чистого поглощения

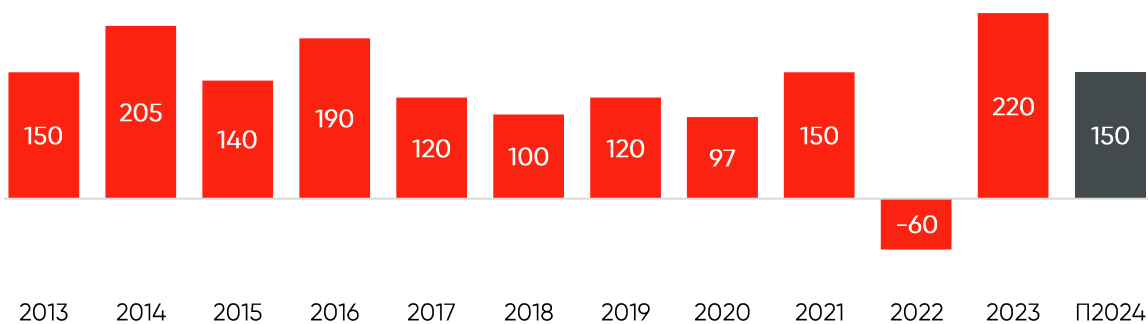
10,2 % (-5,2 пп за год)

Уровень вакантных площадей в классе А

7,1 % (-4,2 пп за год)

Уровень вакантных площадей в классе В/В+

Динамика объема поглощения, тыс. кв. м



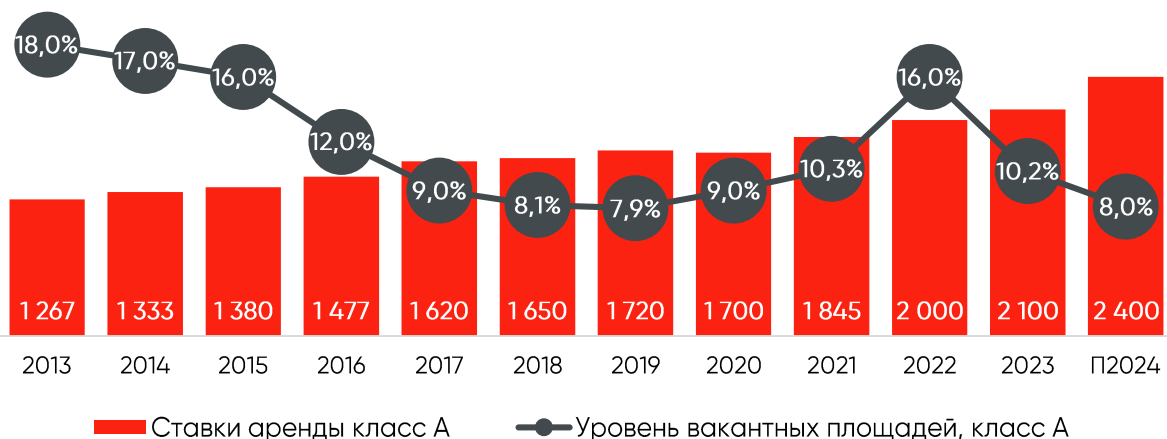
Крупнейшие сделки по итогам 2023 года

Название объекта	Класс	Площадь	Арендатор
«Остров»	В+	6 000	«Кодекс»
М22	А	4 000	Garage Eight
М22	А	3 500	«Благо»
Т4	В+	3 000	госсектор
«Синоп»	А	2 400	банковский сектор
«Особняк Шопена»	В+	1 900	нефтегазовая компания
«СПб Плаза»	А	1 700	конфиденциально
«Мегапарк»	В+	1 624	1С
Nevka	В+	1 500	«Автоваз»

Ставки аренды и уровень вакансии

- По итогам 2023 года средняя арендная ставка в классе А составляет 2 100 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и КУ. Рост ставки составил 10% в сравнении с итогами 2022 года
- Средний уровень ставки аренды на офисы класса В/В+ составляет 1 380 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и КУ. В сравнении с итогами 2022 года ставка аренды в классе В/В+ увеличилась на 5,2%

Динамика ставок аренды и уровня вакансии, класс А



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



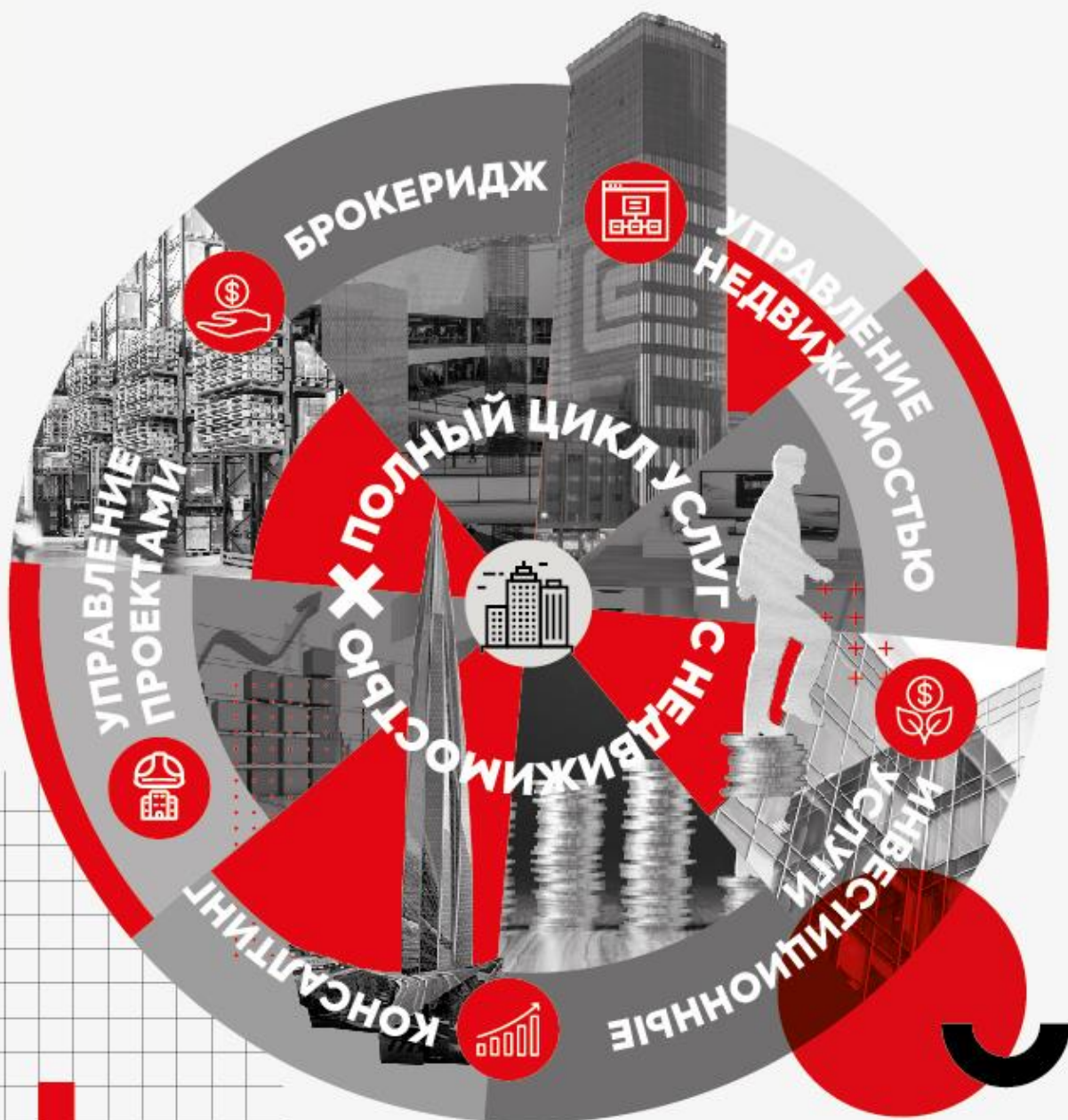
Уровень вакантных площадей в офисном сегменте Санкт-Петербурга на конец 2023 года находится на уровне 7,7%, в течении 2023 года вакансия в целом по рынку сократилась на 5 п.п. несмотря на значительные объемы ввода.

- Уровень вакансии в классе А составляет 10,2%.
- Вакансия в классе В/В+ составляет 7,1%.
- Снижение показателя вакантных площадей для класса А составило -5,2 пп в сравнении с итогами 2021 года
- Снижение показателя вакантных площадей для класса В/В+ составило -4,2 пп в сравнении с итогами 2021 года.

Тенденции и прогнозы

- На фоне дефицита доступного предложения при высоком спросе на крупные блоки в 2023 году прекратился торг, то есть дельта между запрашиваемой ставкой и ставкой закрытия не фиксировалась.
- Учитывая высокий спрос в офисном сегменте со стороны крупных арендаторов сегодня, в 2024 можно ожидать повышения ставок аренды в пределах 10%.
- Ситуацию может выровнять переезд Газпрома в «Лахта-Центр». Сегодня консультантам известно об освобождении лишь одного бизнес-центра в 20 тыс. кв.м, который на офисный рынок существенного влияния не окажет.
- Если структуры Газпрома все же переедут в собственные здания, то на рынок могут выйти освобожденные офисы высокого класса с готовой качественной отделкой. Но, с большей вероятностью, произойдет внутреннее замещение дочерней или смежной компанией, как это было ранее, поскольку помещения уже адаптированы под запрос и безопасность структуры.
- Высоким спросом пользуются помещения с базовой типовой отделкой, нежели shell&core. Учитывая стоимость отделки, тенденция сохранится в 2024 году.
- Ввиду отсутствия готового качественного спекулятивного предложения компании стали рассматривать покупку помещений для размещения собственных штаб-квартир. В ответ на запрос девелоперы в Санкт-Петербурге идут по примеру Москвы, предлагая ряд объектов с офисами в продажу конечным пользователям и инвесторам.





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