

Рынок офисной недвижимости

I квартал 2021

49,4 тыс. м²
объем ввода

173 тыс. м²
в стадии строительства

19,7 тыс. м²
объем сделок

65%
площадей пришлось на
сделки площадью
от 1 до 5 тыс. м²

В I квартале на офисном рынке Петербурга было введено в эксплуатацию около 50,0 тыс. м² арендопригодных площадей, это почти в 2 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. Наибольшую часть показателя обеспечил введенный офисный центр класса А «Морская Резиденция». При этом активность девелоперов, ориентирующихся на спекулятивный рынок аренды, была сдержанной, строительство бизнес-центров продолжилось, однако ни одного спекулятивного офисного здания введено не было.

Всего в стадии строительства находится более 173 тыс. м² офисных площадей, которые планируются к вводу до конца 2021 г., наибольшая их часть предназначена для аренды (90%). Таким образом, в случае выхода всех заявленных объектов годовой ввод составит около 223 тыс. м², что на 58% превысит итоговый показатель 2020 г.

◆◆
Результат первых трех месяцев показал, что офисный сегмент устоял, а бизнес адаптировался к новым условиям гибридного формата работы. Оптимизируя арендуемые площади, компании рассматривают как стандартные офисы, так и коворкинги. Гибкие пространства успешно развиваются и продолжают завоевывать свою долю на рынке, создавая клиенту возможность арендовать объекты в популярных локациях, где качественное предложение ограничено.

◆◆
МИХАИЛ ТЮНИН
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
KNIGHT FRANK ST PETERSBURG

Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в I квартале 2021 г.

Название	Адрес	Класс	Площадь, тыс. м ²
Морская Резиденция	Шкиперский проток, д. 12, к. 2	A	40,0
СК «Гайде»	Боровая ул., д. 53, к. 4, стр. 1	B	5,4
ТД «ЭТМ»	7-я Советская ул., д. 44, лит. Б	B	3,9

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Некоторые сделки аренды, заключенные в I квартале 2021 г.

Профиль арендатора	Площадь, м ²	Название БЦ	Адрес
Финансовые и страховые компании	4 000	Ткачи	Обводного канала наб., д. 60
IT / Телекоммуникации	1 090	Red Cadet	Красного Курсанта ул., д. 25
Промышленность	562	Державинский, 5	Державинский пер., д. 5

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

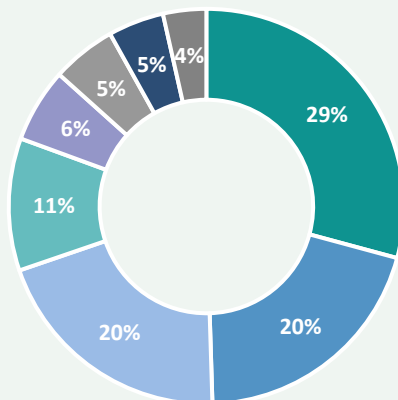
Количество запросов от клиентов показывает стабильную активность спроса на офисные помещения. Готовые блоки площадью 700-900 м² со стандартным ремонтом, соответствующие выбранному классу бизнес-центра, были наиболее востребованы среди клиентов в I квартале 2021 г.

Средний размер арендованного помещения составил 926 м², увеличившись на 13% в сравнении с периодом введенных ограничений (II полугодием 2020 г.), однако показатель почти в половину снизился (на 48%) относительно аналогичного периода прошлого года.

По итогам I квартала 2021 г. общий объём сделок по аренде составил 19,7 тыс. м², это превышает показатели I и IV кварталов 2020 г. на 11 и 52% соответственно. На сделки, заключенные в бизнес-центрах класса А, пришлось 41% площадей. В абсолютных значениях – 8,1 тыс. м², результат сопоставим с итогами IV квартала прошлого года и значительно превышает результат I квартала (7,9 тыс. м² против 1,1 тыс. м²).

По географическому распределению исторический центр города по-прежнему остается наиболее востребованным среди запросов клиентов – доля сделок в данной локации составила 80% площадей.

Распределение долей арендованных офисных площадей в зависимости от профиля компании, I квартал 2021 г.



- Нефть / газ / сырье
- Консалтинг, аудит, юридические компании и др.
- Финансовые и страховые компании
- IT / Телекоммуникации
- Строительство / Девелопмент / Инжиниринг
- Банки и финансовые компании
- Поставщики, дистрибьюторы / Торговля
- Другие

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2021

Бизнес-центры, расположенные в наиболее востребованных локациях, и потенциально высвобождающиеся помещения, не требующие длительного ремонта, арендуются другими клиентами без выхода свободного предложения на рынок.

Запрашиваемые ставки офисных помещений классов А и В остались на уровне конца 2020 г. Однако, ввиду ограниченного предложения в классе А, управляющие компании не готовы к обсуждению дисконтов. В классе В арендодатели готовы к обсуждению скидок в размере 5-10% и возможности снижения размеров индексации.

Коворкинги активно продолжают наращивать объёмы предложения на рынке, создавая клиенту возможность арендовать гибкое офисное пространство в популярных локациях, где предложение в качественных бизнес-центрах ограничено.

На 2021 г. к открытию заявлено более 13,8 тыс. м² подобных площадей. Некоторые из них децентрализованы и ориентированы на клиентов спальных районов. Таким образом, общий объём гибких пространств может увеличиться на 41% относительно конца 2020 г. и составить 53,1 тыс. м².

Восстановительный период после пандемии рынок офисной недвижимости будет ощущать как минимум до конца 2021 г. Особенно это будет заметно в продолжающейся ротации арендаторов. Компании, где цепочка принятия решений короткая, смогут воспользоваться ситуацией и сменить локацию на более выгодную для своего рода деятельности.



Светлана Московченко

Руководитель отдела исследований
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com



Михаил Тюнин

Заместитель генерального директора
mikhail.tyunin@ru.knightfrank.com



+7 812 363 2222

Knight Frank LLP 2021 –Этот отчет является публикацией обобщённого 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 Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчет. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.