

ОФИСНЫЕ ЦЕНТРЫ ИСЧЕРПЫВАЮТ СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ

по итогам 2023 года рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 13 новыми бизнес-центрами арендо-пригодной площадью 123 тыс. кв. м. Этот показатель годового ввода офисов является минимальным за последние пятнадцать лет. На этом фоне объем свободных площадей в петербургских бизнес-центрах сократился почти на треть.

ДЕНИС КОЖИН

Согласно данным консалтинговой компании NF Group, в 2023 году рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился минимальным объемом новых площадей, что наравне с высоким спросом сказалось на вакантности. Суммарная площадь свободных офисов в бизнес-центрах классов А и В сократилась на 30% и составила 303,8 тыс. кв. м.

В офисах класса А доля свободных площадей за год сократилась на 2,4 п. п. и составила 8,5%. В зданиях класса В снижение было на 4,2 п. п., а вакантными остаются только 6,9% площадей. В среднем по рынку доля свободных площадей составляет 7,5%.

Несмотря на то, что на конец 2023 года в офисных центрах, введенных в эксплуатацию в 2023 году, свободно 70% площадей (86 тыс. кв. м), все эти площади могут быть заняты уже к лету 2024 года.

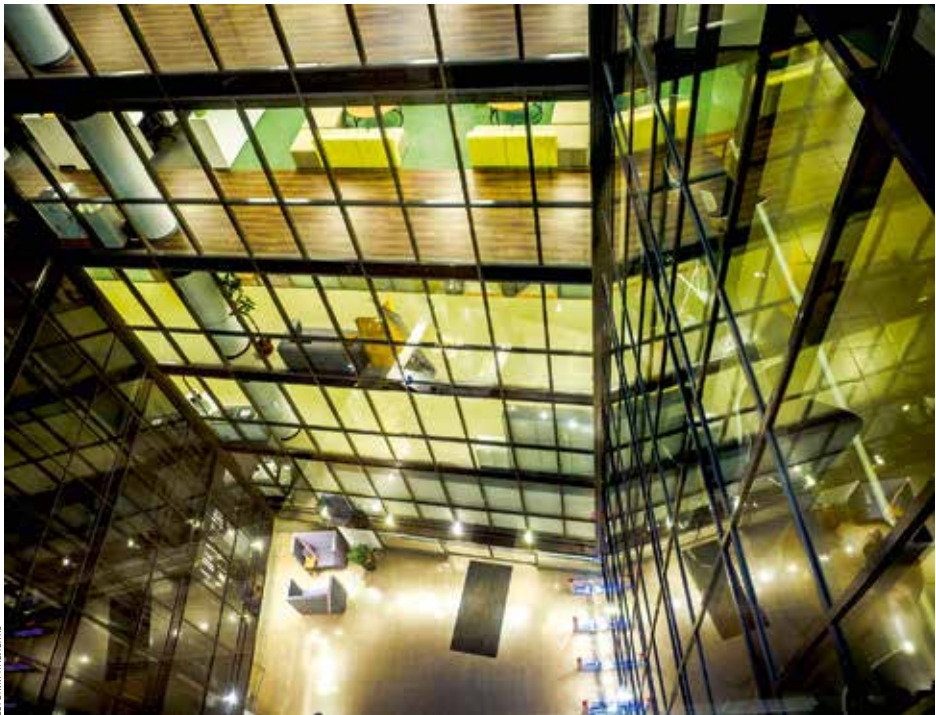
УХОД КОМПАНИЯМ НЕ ПОМОГ В первой половине 2023 года завершился процесс высвобождения офисных помещений иностранными компаниями, и к концу декабря значительная их часть уже была сдана в аренду. Особенно высокий спрос арендаторов наблюдался в Московском районе, который лидировал по числу качественных меблированных офисов, освободившихся в результате ухода международных компаний.

Регина Волошенко, директор департамента офисной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, говорит: «Для поглощения освободившихся после ухода международных компаний офисных площадей рынку потребовался всего год, и мы снова вернулись к ограниченному предложению. В 2024 году девелоперами анонсировано завершение строительства 180 тыс. кв. м офисов классов А и В. Из них менее 100 тыс. кв. м предлагается на рынке аренды, что существенно ниже объемов существующего спроса. Учитывая небольшой объем строящихся объектов, в 2024 году выбор площадей для арендаторов будет минимален. А вакантность в таких условиях в среднем по рынку сократится до 5–6% и ниже».

IT ОБГОНЯЕТ НЕФТЬ «По итогам 2023 года показатель поглощения офисных площадей в Санкт-Петербурге составил рекордные 220 тыс. кв. м», — подсчитали в IPG.Estate. По объему поглощения площадей лидируют IT-структуры: их доля составила более половины общего объема арендованных помещений (51%), что является рекордным показателем за последние шесть лет. Ранее подобный уровень активности IT-сектора отмечался лишь в 2017 году, в то время как в последующие годы доля арендованных им площадей не превышала 38%. 90% арендованных в 2023 году IT-компаниями офисов располагается в бизнес-центрах класса В, а средняя площадь сделки не превышает 1000 кв. м. Международные IT-компании предпочитали в основном офисы класса А площадью от 3000 кв. м с возможностью дальнейшего расширения.

В IPG.Estate тенденцию подтверждают: «Если ранее 30–50% объема всех сделок принадлежало нефтегазовому сектору, то сейчас российские IT-компании и финтех являются лидерами по объемам арендованных офисов».

В компании отмечают, что средний размер сделки также увеличился: эксперты фиксируют рост спроса на офисные блоки площадью более 10 тыс. кв. м. «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», — обращают внимание в IPG.Estate.



УЧИТЫВАЯ НЕБОЛЬШОЙ ОБЪЕМ СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ, В 2024 ГОДУ ВЫБОР ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ БУДЕТ МИНИМАЛЕН

В ОЖИДАНИИ ПОВЫШЕНИЯ По итогам 2023 года средневзвешенная арендная ставка в бизнес-центрах класса А, по данным NF Group, снизилась на 1,3% и составила 2250 рублей за квадратный метр в месяц, включая НДС и операционные расходы. По мере увеличения сроков экспозиции «дорогих» офисов собственники стали предлагать дисконт. Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка в бизнес-центрах класса А, введенных в эксплуатацию в 2023 году, выше среднерыночного значения на 2,2% и составляет 2300 рублей. Запрашиваемая ставка на офисные помещения класса В за год выросла на 1,3% и достигла 1500 рублей за квадратный метр в месяц, включая НДС и операционные расходы. В новых зданиях класса В ставка выше среднерыночной на 10% и составляет 1650 рублей.

Аналитики IPG.Estate считают, что с учетом активного спроса и малого объема запланированного ввода в 2024 году можно ожидать повышения ставок аренды в пределах 10%. В компании указывают, что в 2024 году спекулятивное предложение за счет ввода новых проектов будет практически недоступно. «На рынок будут выведены два проекта: офисные центры „К-37“ на Кантемировской улице площадью 20 тыс. кв. м, а также „Авангард“ на Кондратьевском проспекте площадью 10 тыс. кв. м, однако данные проекты уже заполнены арендаторами, объемы нового ввода не обеспечат прирост доступных для аренды качественных офисных площадей», — сообщают в IPG.Estate.

Новая тенденция на рынке, добавляют в компании, — более высоким спросом пользуются помещения с типовой базовой отделкой, нежели shell & core. «Учитывая стоимость отделки, эта тенденция сохранится в 2024 году», — прогнозируют эксперты.

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», — говорят в IPG.Estate.

ГИБКИЕ ОФИСЫ ПРИТОРМАЖИВАЮТ Рынок гибких офисов в Санкт-Петербурге замедлил свое развитие: в 2023 году было открыто всего шесть проектов. Согласно данным консалтинговой компании NF Group, в 2023 году предложение гибких офисных пространств пополнилось новыми проектами на 1,4 тыс. рабочих мест общей площадью 8,8 тыс. кв. м, что в 1,8 раза меньше, чем в 2022 году. При этом закрылось девять гибких пространств на 1,2 тыс. рабочих мест: два — временно (на реконструкцию), а семь были переформатированы в классические офисы.

По итогам 2023 года в Санкт-Петербурге действует 57 гибких офисов на 10,3 тыс. рабочих мест. На Центральный район приходится 34% действующих площадей, а также 47% всех планируемых к открытию в ближайшие два года.

В 2024 году ожидается открытие девяти новых проектов гибких офисов на 1,8 тыс. рабочих мест общей площадью 11,6 тыс. кв. м. Среди них семь сетевых и две несетевых площадки. Как считают в NF Group, значимым событием на рынке станет открытие проекта Multispace Pravda, где арендаторам будет предложена уникальная для петербургского рынка концепция технологичного гибкого офисного пространства, где цифровые решения интегрированы в рабочие и общественные зоны.

«В 2023 году предложение гибких офисных пространств пополнилось шестью новыми проектами: открылись „Ofix Сенная“ в ТРК „Пик“, &Place в общественном пространстве Seno, Buffer 21 в историческом центре города, Park Page в составе жилого комплекса. А Kazanskaya Page и несетевого гибкий офис „Пушкин“ расширили свои площади», — поделились в NF Group.

«Рынок гибких офисных пространств в 2023 году развивался сдержанно: количество вышедших проектов в два раза меньше, чем годом ранее. При этом число закрытых несетевых объектов побило восьмилетний рекорд. На фоне стабильного спроса и небольшого объема новых проектов мы наблюдали сокращение свободного предложения. Таким образом, в петербургских гибких офисах на конец года вакантными оставалось 15,1% рабочих мест, а годом ранее это значение достигало 27%», — комментирует госпожа Волошенко.

ГИБКИЕ ОФИСНЫЕ ПРОСТРАНСТВА, АНОНСИРОВАННЫЕ К ОТКРЫТИЮ В 2024 ГОДУ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ (БОЛЕЕ 1000 КВ. М)				
НАЗВАНИЕ	ОПЕРАТОР	АДРЕС	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	РАБОЧИЕ МЕСТА
«ПРАКТИК ЧЕХОВА»	«ПРАКТИК»	УЛ. ЧЕХОВА, 18	3 850	620
«ПРАКТИК»	«ПРАКТИК»	ПР. ПРОСВЕЩЕНИЯ, 53	2 500	475
VENUA CAMPUS PAGE	PAGE	ТИХОРЕЦКИЙ ПР., 17	1 890	167
RETROVSKY PAGE	PAGE	ФИНЛЯНДСКИЙ ПР., Д. 4	1 000	166
MULTISPACE PRAVDA	MULTISPACE	УЛ. ХЕРСОНСКАЯ, 12-14	1 000	166

ИСТОЧНИК: NF GROUP RESEARCH

ГИБКИЕ ОФИСНЫЕ ПРОСТРАНСТВА, ЗАКРЫТЫЕ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ В 2023 ГОДУ (ПЕРЕФОРМАТИРОВАНИЕ В КЛАССИЧЕСКИЕ ОФИСЫ)				
НАЗВАНИЕ	ОПЕРАТОР	АДРЕС	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	РАБОЧИЕ МЕСТА
LIIS PAGE	PAGE	УЛ. ПРОФЕССОРА ПОПОВА, 23	2 200	357
CLOCKWORK TIME	-	УЛ. КУРЛЯНДСКАЯ, 48	1 040	200
«НА ОЗЕРКАХ»	«СМАРТ»	ПР. ЗИНГЕЛЬСА, 113/1	840	120
«ЛЕРМОНТОВ ЦЕНТР»	-	ЛЕРМОНТОВСКИЙ ПР., 35	720	120
DOCKLANDS PAGE	PAGE	НАБ. МАКАРОВА, 60, СТР. 1	360	68
«ПРОСПЕКТ»	-	УЛ. ПРАВДЫ, 12	269	60
«ДРУЖБА»	-	ПР. СЛАВЫ, 26/2	100	70
ВСЕГО			5 529	995

ИСТОЧНИК: NF GROUP RESEARCH