



Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

2 квартал 2021



Уважаемые коллеги!

Мы рады представить вам обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга. На следующих страницах вы сможете найти основные показатели и тренды.

В 1 полугодии 2021 года введено в эксплуатацию 12 бизнес-центров арендопригодной площадью 94 тыс. кв. м, что вдвое превышает уровень аналогичного периода прошлого года. Большая часть из новых бизнес-центров расположена в центральной части города (87%) и представляет собой объекты реконструкции. На завершающей стадии строительства сейчас находится более 100 тыс. кв. м офисов, которые анонсированы к вводу до конца года.

На офисном рынке Санкт-Петербурга отмечается стабильный тренд на восстановление спроса: объем сделок в нынешнем году оказался выше на 48% прошлогоднего показателя.

В конце июня 2021 года вакантными оставались 7,9% площадей, что на 0,5 п.п. меньше по сравнению с декабрем 2020 года.

Ввод бизнес-центров класса А привел к росту вакантности до 4,9% (+0,9 п.п. к декабрю 2020 года). По причине высоких арендных ставок и бóльшего объема предложения спрос сместился в класс В, что привело к снижению доли свободных площадей в этом сегменте до 9,6% (-1,1 п.п. к декабрю 2020 года).

Средняя запрашиваемая арендная ставка в зданиях класса А в 2021 году не менялась и составляет 1 914 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и операционные расходы. В бизнес-центрах класса В средние запрашиваемые арендные ставки выросли на 2,1%, до 1 338 рублей за кв. м в месяц, за счет новых объектов, которые вышли на рынок в 2021 году.



Владислав Фадеев
Руководитель отдела
исследований JLL, Россия
Vladislav.Fadeev@eu.jll.com



Наталия Киреев а
Руководитель отдела
исследований JLL в Санкт-
Петербурге
Natalia.Kireeva@eu.jll.com

Основные показатели

Предложение

Бизнес-центры класса А

Бизнес-центры класса В

Структура предложения

Свободные площади

Индекс неравномерности

Чистое поглощение

Структура сделок

Ставки аренды

Субрынки

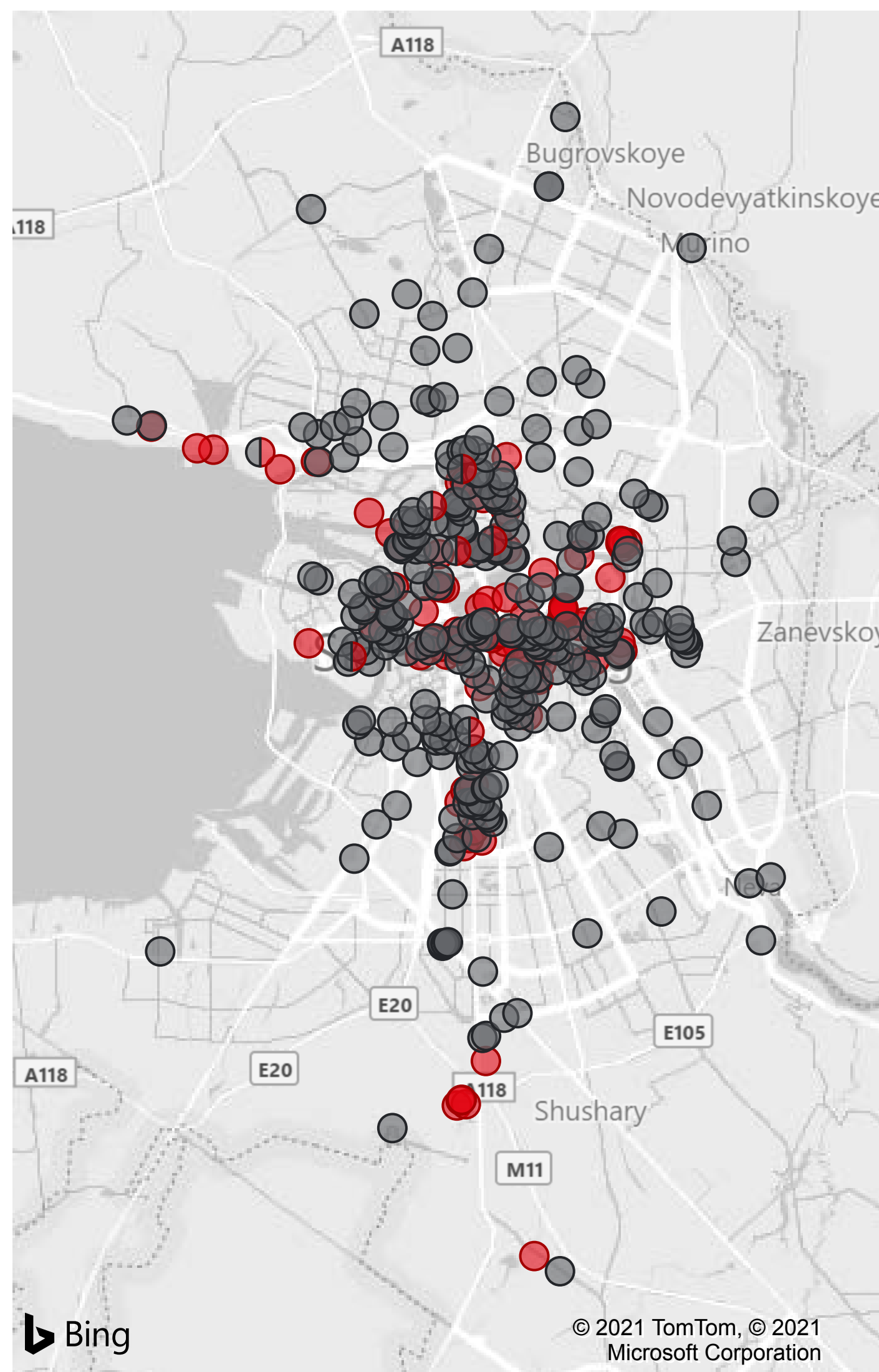
Условия аренды

	Класс А	Класс В	Итого
Объем качественных офисных площадей, тыс. кв. м	1,295	2,420	3,715
Объем введенных площадей, 1-2 кв. 2021, тыс. кв. м	53	41	94
Прогноз ввода, 3-4 кв. 2021, тыс. кв. м	23	90	114
Чистое поглощение, 1-2 кв. 2021, тыс. кв. м	39	65	104
Объем сделок, 1-2 кв. 2021, тыс. кв. м	24	114	138
Объем свободных площадей, тыс. кв. м	63	232	295
Доля свободных площадей	4.9%	9.6%	7.9%
Средние запрашиваемые арендные ставки*, руб. кв. м/месяц	1,914	1,338	
Диапазон ставок капитализации	9,0-11,0%		

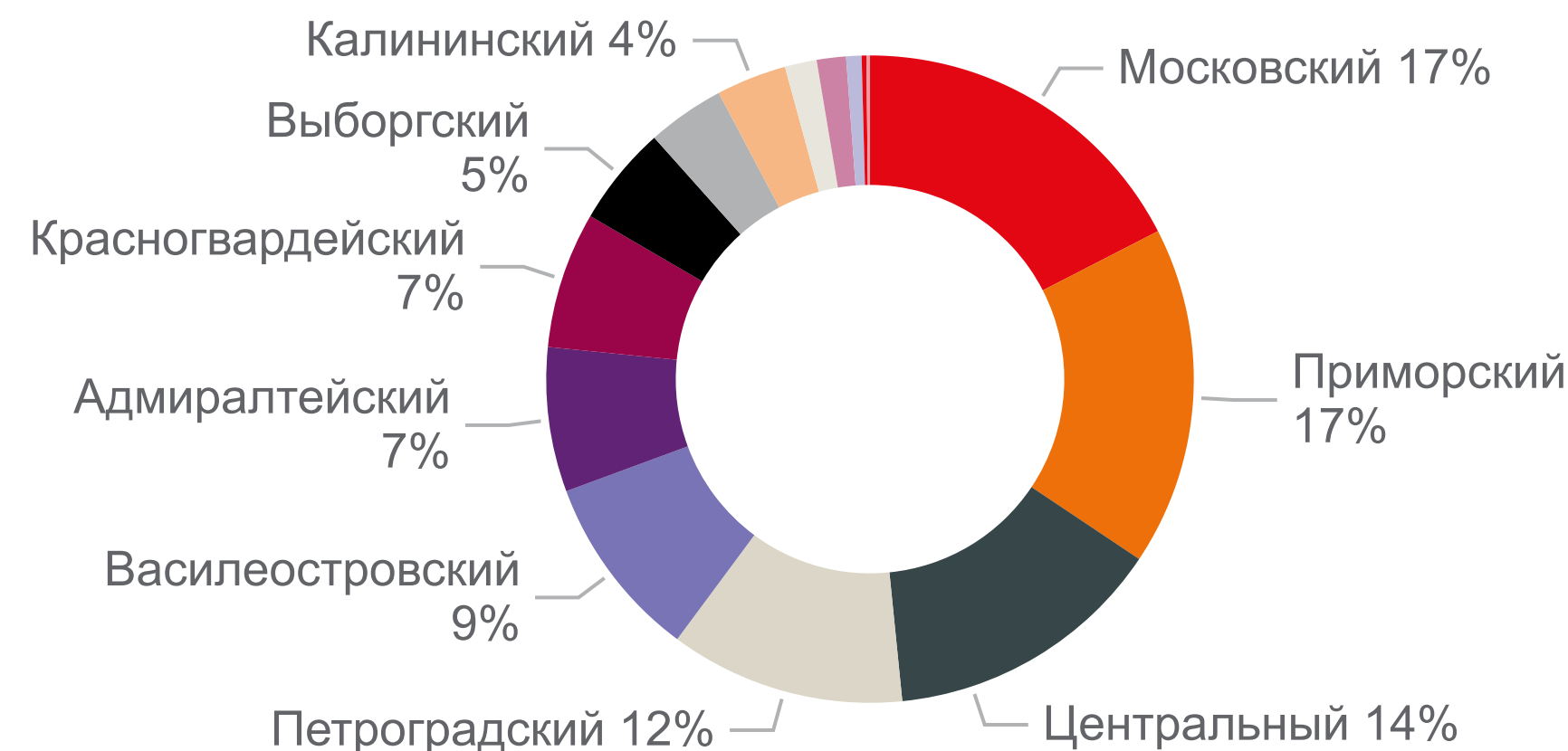
* Ставка включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту.

Карта БЦ

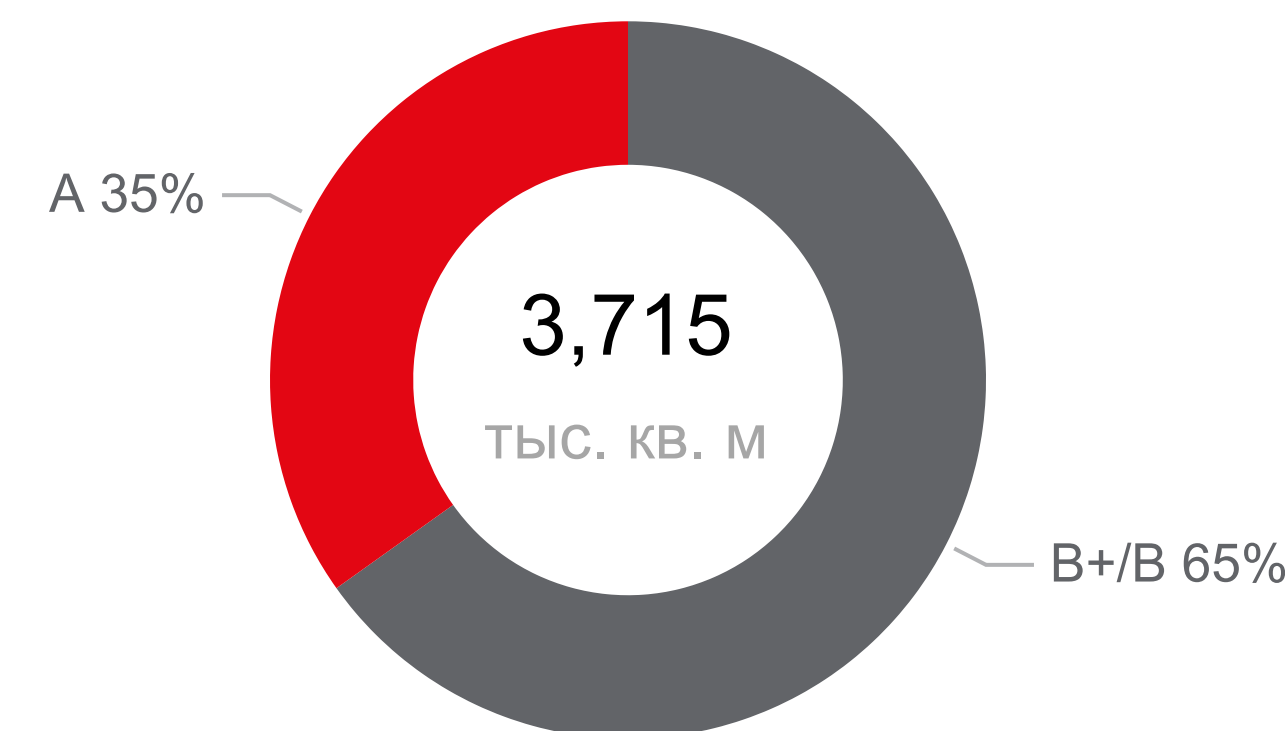
● A ● B+/B



Структура офисной недвижимости по районам



Структура бизнес-центров по классам



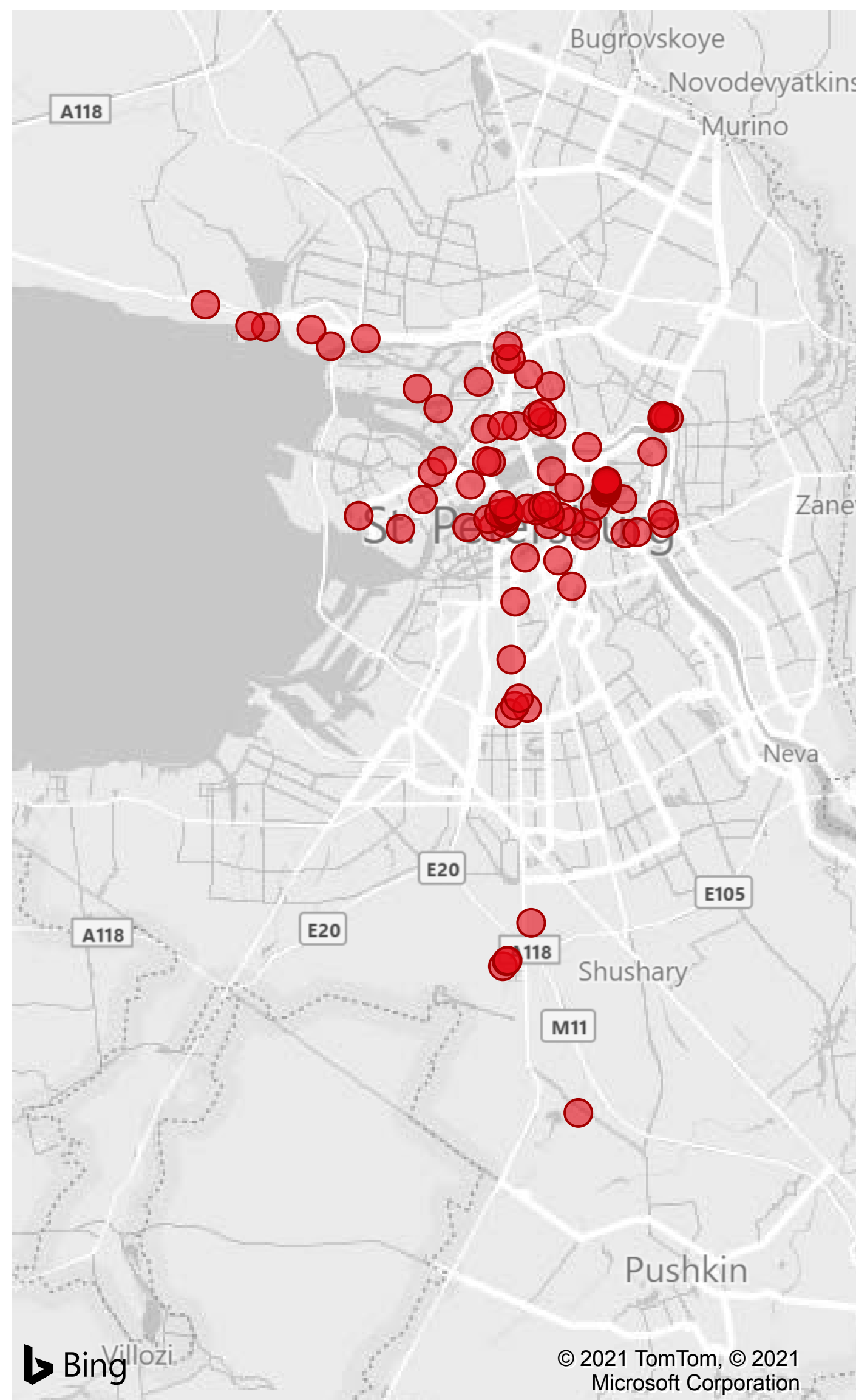
Динамика ввода офисных центров



Крупнейшие бизнес-центры

Название	GLA, кв.м	Статус
Лахта Центр	260,000	Действующие
Санкт-Петербург Плаза	67,184	Действующие
Виктория Плаза	59,936	Действующие
Пулковоскай	45,500	Действующие
Морская резиденция	40,000	Действующие
Технополис Пулково	35,500	Действующие
Сенатор (Проф. Попова)	33,676	Действующие
Лидер Тауэр	33,436	Действующие
Тринити Плейс	33,109	Действующие
Fort Tower	30,600	Действующие
Фландрия Плаза	29,817	Действующие
Невская ратуша	28,868	Действующие

Карта БЦ

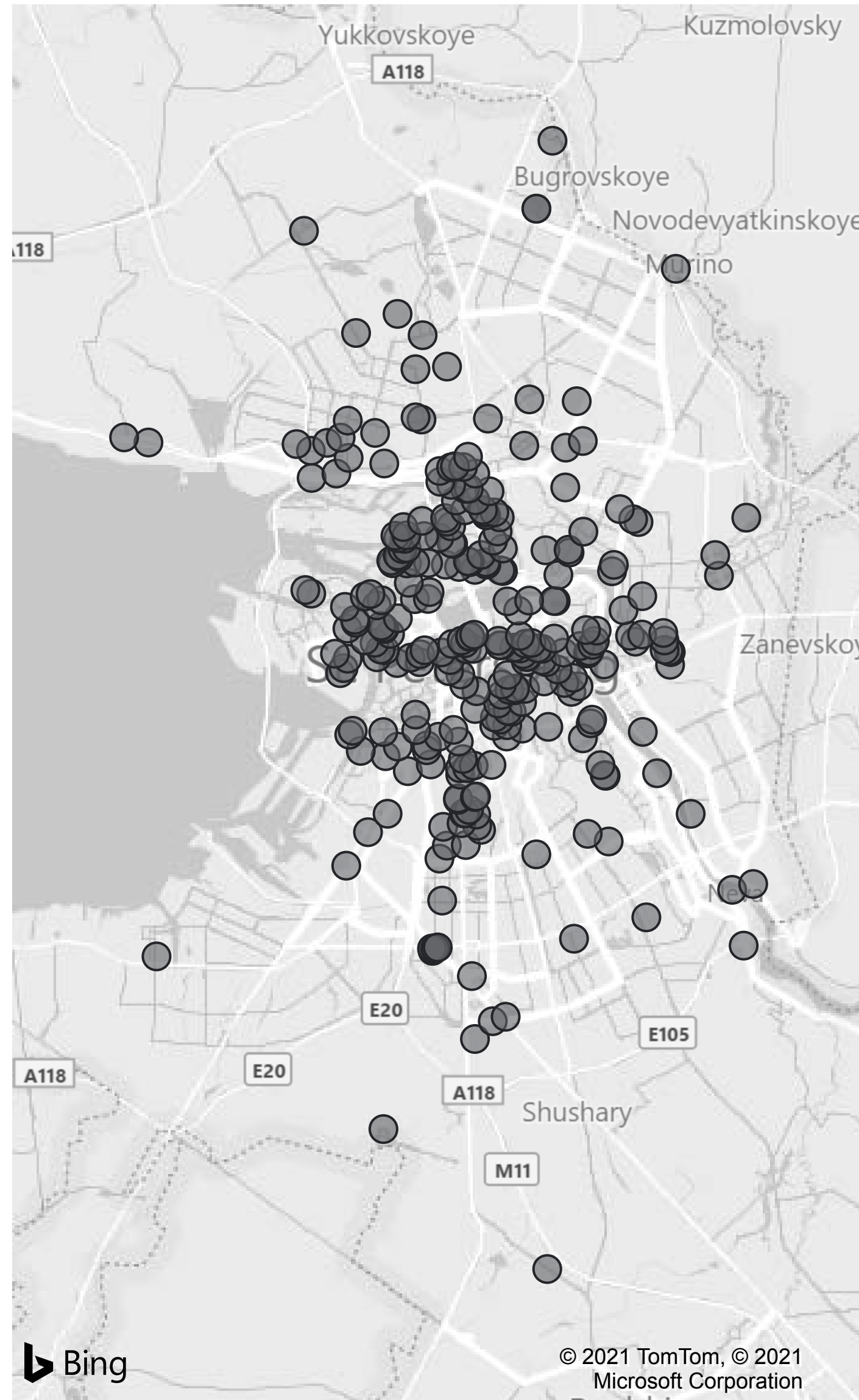


Крупнейшие бизнес-центры класса А

Название	Арендопригодная площадь, кв. м
Лахта Центр	260,000
Санкт-Петербург Плаза	67,184
Пулковоскай	45,500
Морская резиденция	40,000
Технополис	35,500
Trinity Place	33,109
Форт Тауэр	30,600
Фландрия Плаза	29,817
Сенатор на Профессора Попова	29,593
Невская Ратуша	28,868
Ренессанс Плаза	27,139
Парадный квартал	25,164
Лотос Тауэр	22,350
Атлантик Сити	22,140
Экспофорум	21,840
Аэроплаза	21,500
Ренессанс бизнес-парк	20,939
Электро	19,376
Ренессанс Правда	18,961
Лукойл	16,651
У Красного моста	16,523
Риверсайд	16,320
Юпитер	16,300
Энергия	15,883
Цеппелин	15,480

Название	Арендопригодная площадь, кв. м
Ренессанс Премиум	14,343
Линкор	13,680
Синоп	13,096
Палаццио Росси	13,000
Преображенский двор	11,938
Сенатор на Чапаева	11,899
Eightedges	11,620
Аура	11,452
Avenue	11,400
Новая Голландия	11,319
Коллегия	11,089
Примиум	11,030
Транснефть	10,500
Лангензипен	9,975
Атрио	9,680
Зима	8,709
Пономарев центр	8,600
Сенатор на 17 линии	8,307
Боллоев центр	8,150
Quattro Corti	7,917
Невская Плаза	7,730
Сенатор на Московском 60	7,524
Бутик офис центр	7,500
Сенатор на Невском 38	7,402
Jensen House	7,400
Соверен	7,200

Карта БЦ



Крупнейшие бизнес-центры класса В

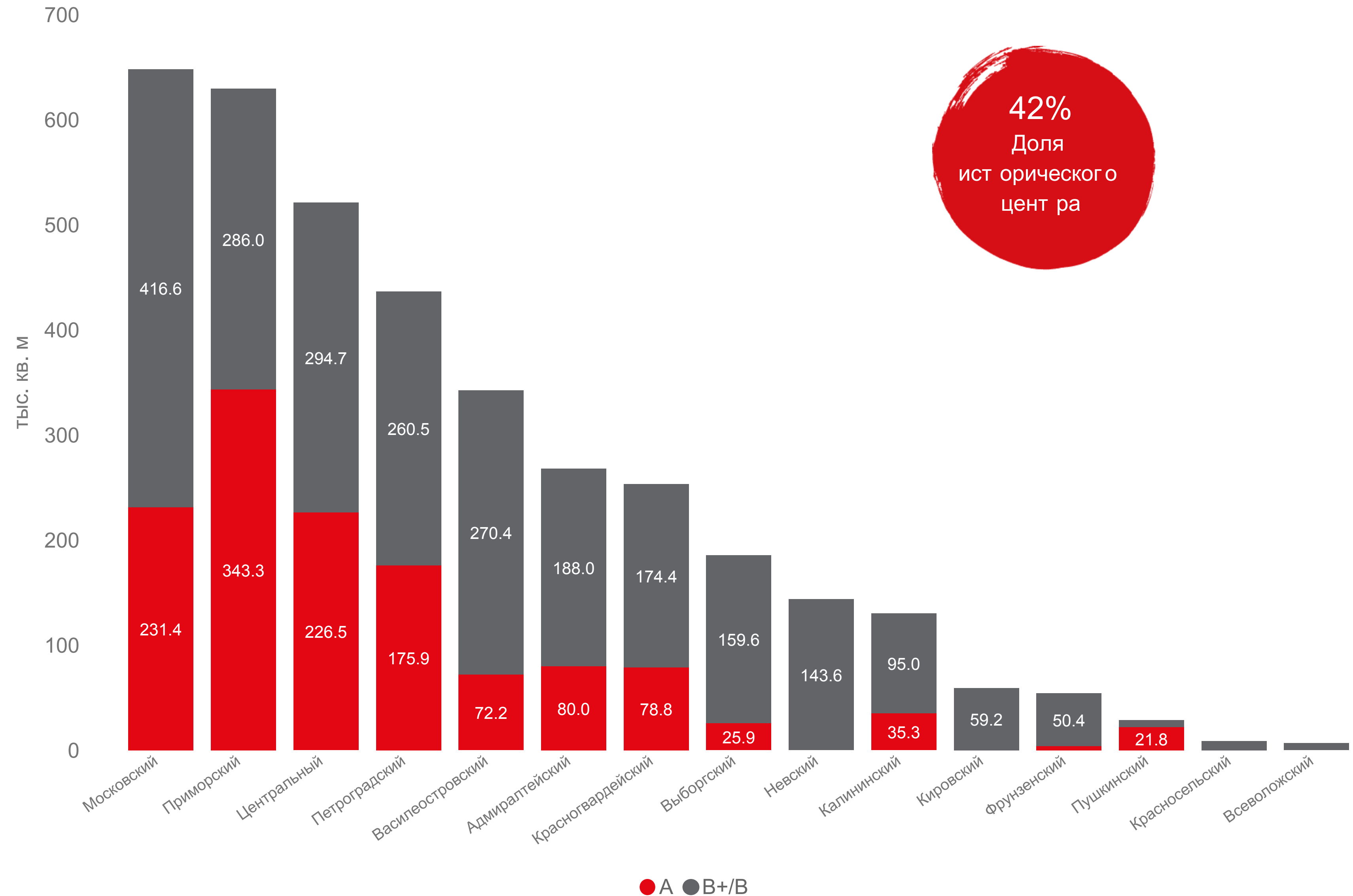
Название	Арендопригодная площадь, кв. м
Виктория Плаза	59,936
Лидер Тауэр	33,436
Энерго	28,659
Сенатор на 18 линии	27,981
Собрание	27,400
Содружество	26,700
Русские самоцветы	25,370
Вант	25,000
Лидер	25,000
Максидом	24,550
Гулливвер	24,500
Транзас	24,436
Балтийский деловой центр	24,369
Лахта	23,148
Обухов центр	22,900
Премьер Лига	22,853
Мезон Плаза	22,600
Эриксон	22,236
Келлерманн центр	22,200
Смоленский	22,200
Бенуа	21,500
Сетл центр	21,121
Мегапарк	20,779
Сити центр	20,458
Ситилинк	20,000
Биржа	19,800
Москва	18,677
Арена Холл	18,582
T4	18,240

Название	Арендопригодная площадь, кв. м
ИмпериаЛ	18,149
Балтис Плаза	17,700
Золотая Долина	17,479
Amber Hall	16,500
Чкаловский 50	16,500
Акватория	16,409
Парнас	16,025
Константа	15,830
Business Box	15,748
Наличная 44	15,550
Эврика	15,390
Петровский форт	15,346
Квартал	15,317
Доминат	14,900
Луч	14,773
Эко	14,574
Нарвский ворота	14,400
Ред Кадет	14,013
Граффити	14,000
Остров	13,970
Галерный двор	13,670
Антарес	13,400
Софийская 8/1	13,150
Сенатор на Мойке 36	12,928
Депо №1	12,516
Толстой сквер	12,403
Лайнер	12,375

Предложение по районам

Район	Арендопригодная площадь, кв. м	Доля района
Московский	648,065	17%
Приморский	629,327	17%
Центральный	521,137	14%
Петроградский	436,366	12%
Василеостровский	342,618	9%
Адмиралтейский	267,965	7%
Красногвардейский	253,188	7%
Выборгский	185,480	5%
Невский	143,644	4%
Калининский	130,271	4%
Кировский	59,152	2%
Фрунзенский	54,208	1%
Пушкинский	28,573	1%
Красносельский	8,664	0%
Всеволожский	6,700	0%

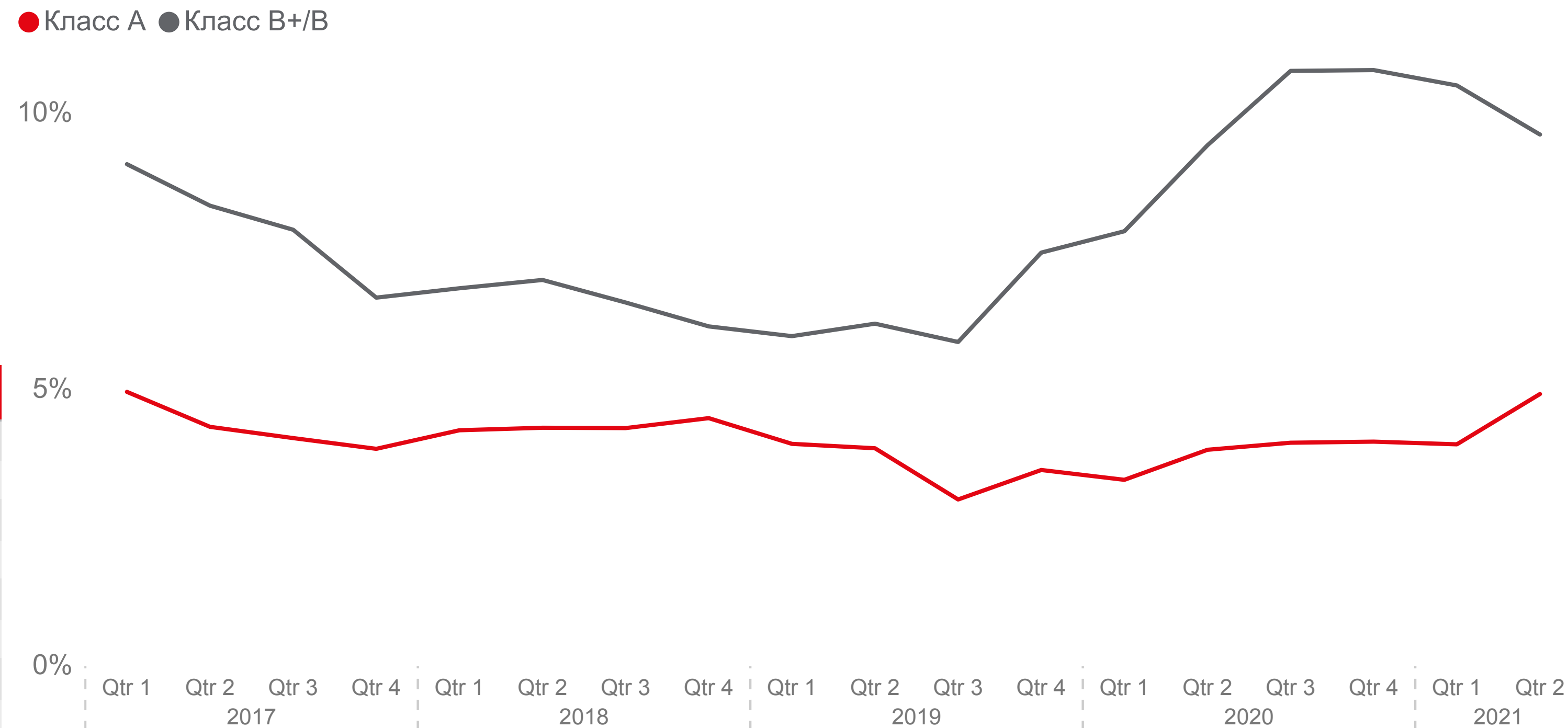
Структура предложения по районам



2 кв. 2021



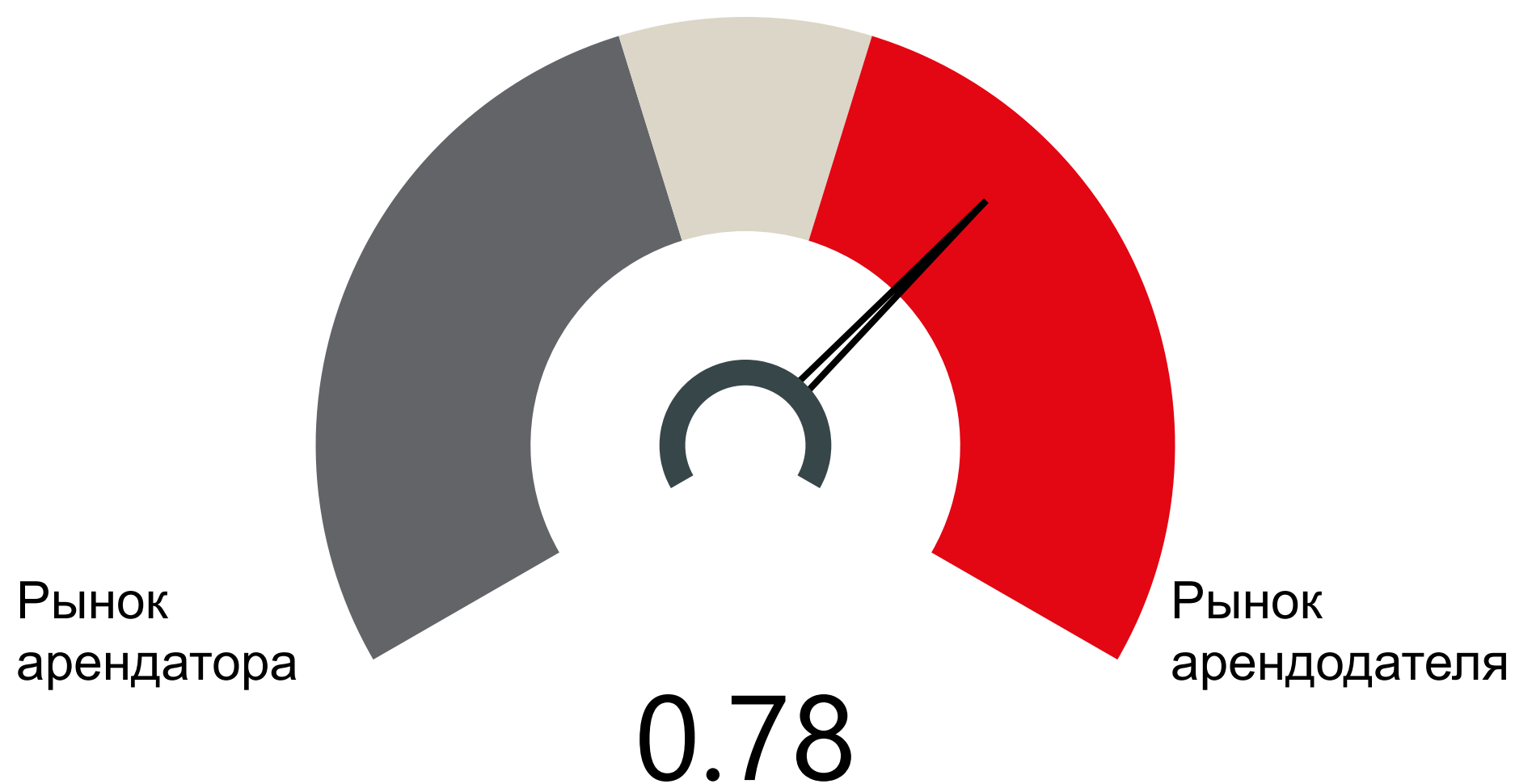
Динамика доли свободных площадей



Район	Класс А	Класс В+/В	Итого, %
Адмиралтейский	9.4%	4.7%	5.2%
Василеостровский	0.8%	18.8%	14.7%
Всеволожский	0.0%	0.0%	0.0%
Выборгский	0.0%	7.3%	5.8%
Калининский	0.0%	0.5%	0.3%
Кировский	0.0%	4.1%	3.0%
Красногвардейский	0.0%	18.6%	12.3%
Красносельский	0.0%	0.0%	0.0%
Московский	2.0%	7.5%	5.3%
Невский	0.0%	18.5%	18.5%
Петроградский	3.2%	3.5%	3.2%
Приморский	2.1%	6.5%	4.1%
Пушкинский	0.0%	8.4%	2.0%
Фрунзенский	4.1%	8.7%	5.6%
Центральный	16.6%	11.7%	12.2%



Индекс неравномерности вакантности



Доля свободных площадей

7.9%

Класс

- A
- B+/B

Квартал

2021 2 кв.

Индекс неравномерности вакантности

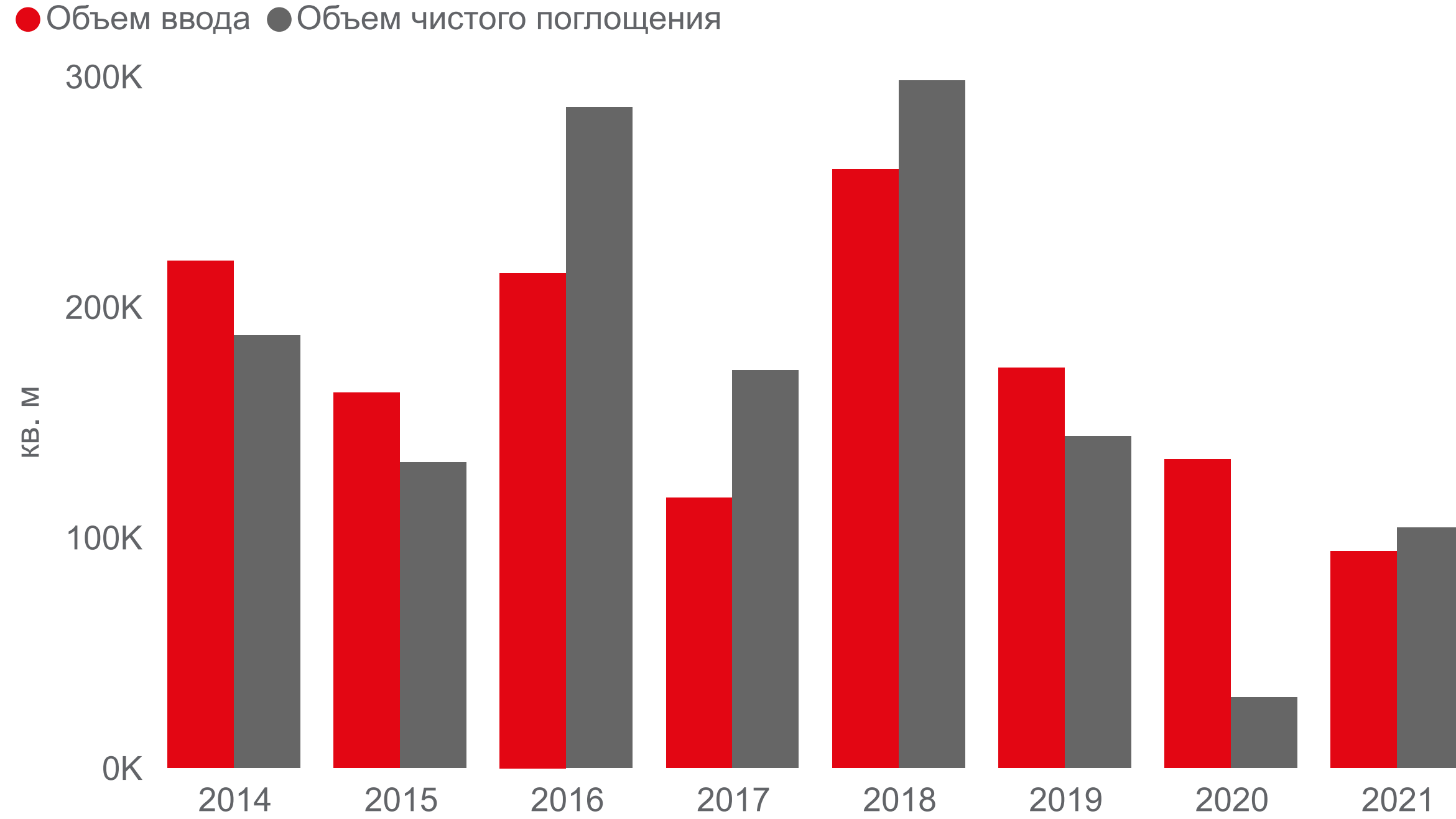


Индекс неравномерности вакантности учитывает не только общий объем вакантных площадей, но и то, как именно распределены свободные площади, в скольких объектах есть пустующие помещения. При росте количества таких объектов индекс неравномерности вакантности снижается.

Рынок находится на стороне арендатора при значениях индекса менее 0,6 и на стороне арендодателя при значениях свыше 0,7. При приближении индекса к данным границам стоит ожидать скорого изменения практики рынка: ставок аренды, дисконта, арендных каникул, уровня индексации.

Вместе с другими показателями состояния рынка предлагаемый индекс дает ориентир относительно будущих изменений коммерческих условий договоров аренды, целесообразности нового девелопмента, стратегий собственников при поиске клиентов или арендаторов при смене локации.

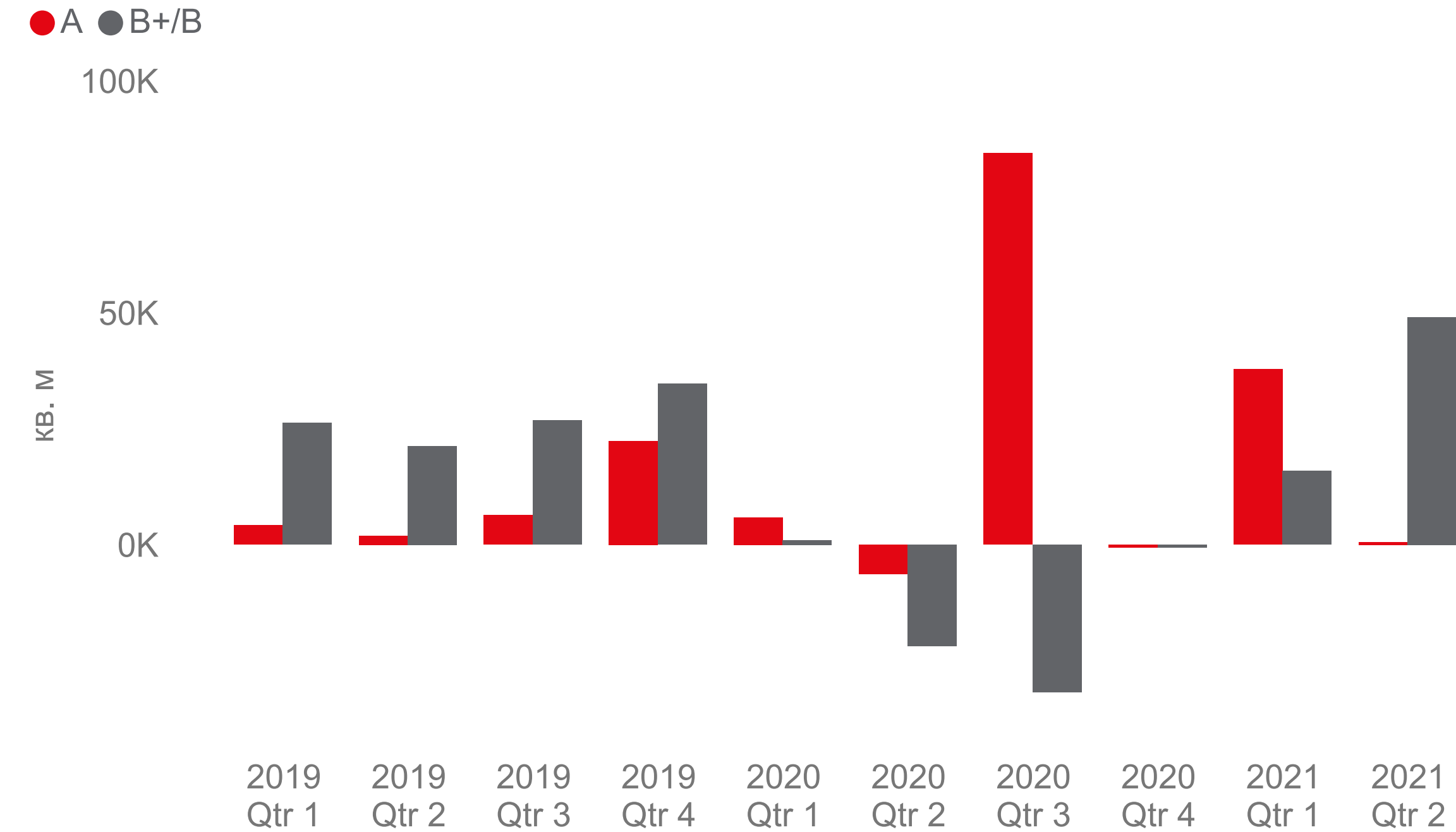
Годовые объемы ввода и поглощения



2014

2021

Квартальное чистое поглощение по классам



12/30/2018

6/30/2021

* Чистое поглощение не является суммой всех сделок, это разница между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода (квартала или года). Актуальность его на падающем рынке обусловлена тем, что сделки продолжают закрываться и их количество может быть на докризисном уровне, а объем пустующих офисов растет. Чистое поглощение учитывает не только новые сделки, но и высвобождение площадей арендаторами, поэтому оно может быть близко к нулю или даже отрицательным.

Район

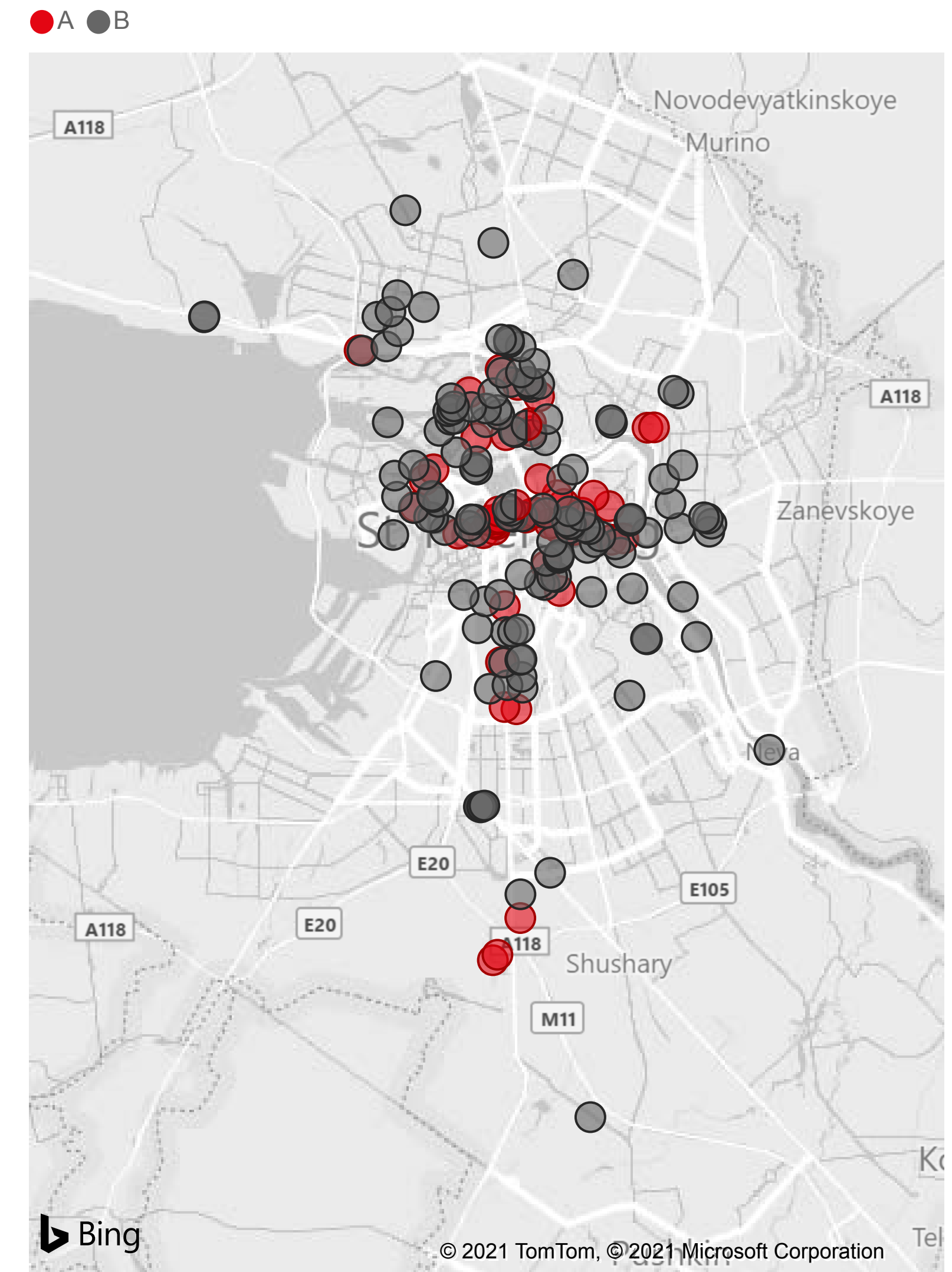
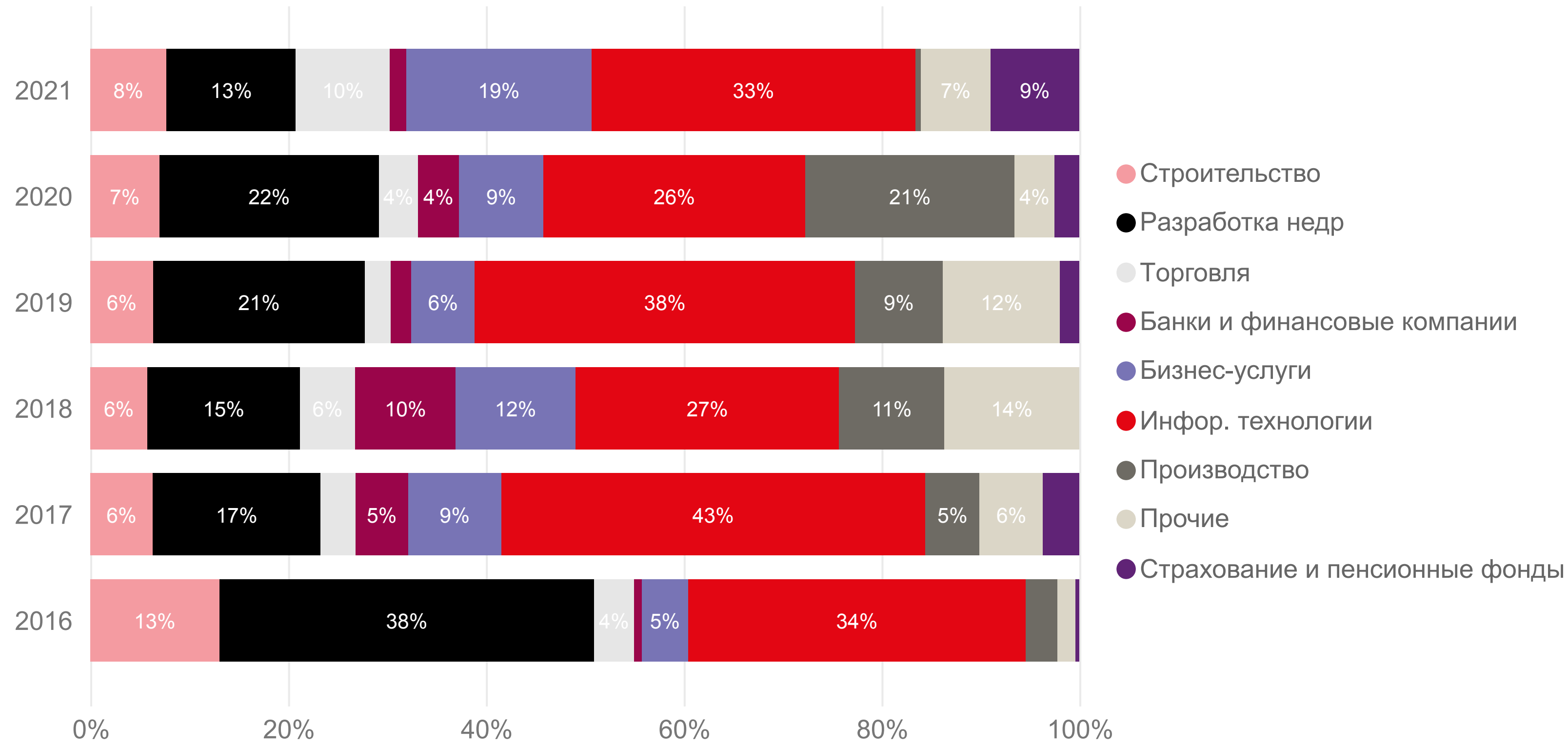
All

Класс

All

100% Доля выделенного сегмента в общем объеме сделок за период: **2016 - 2021**

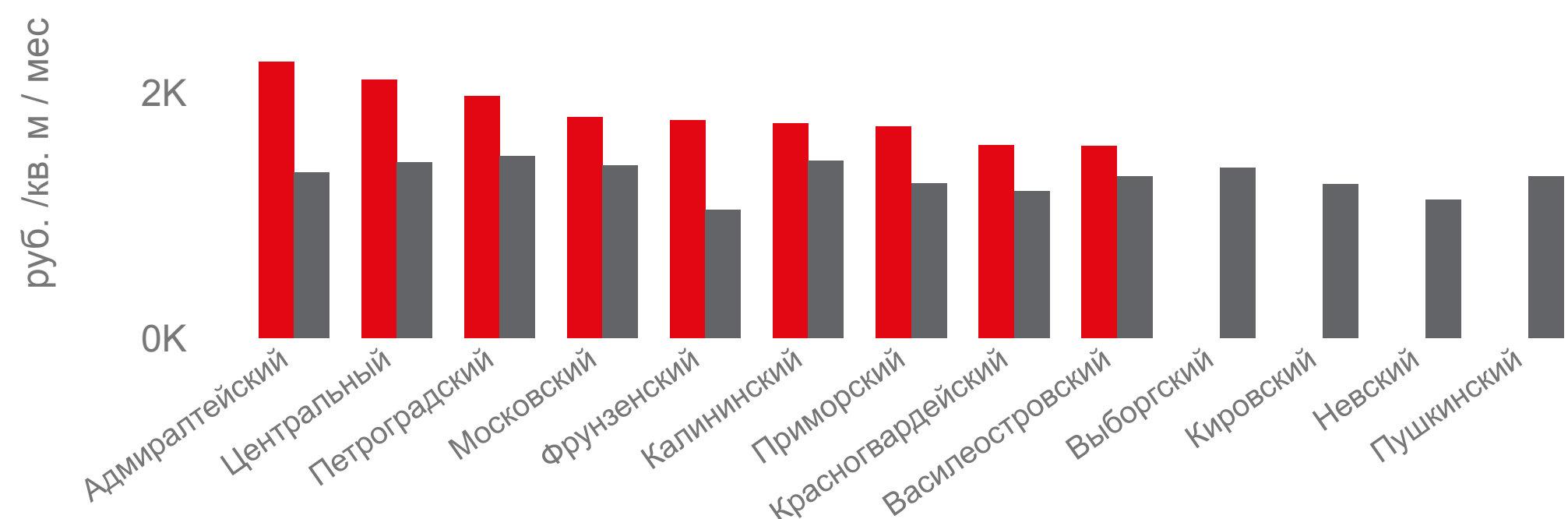
Структура сделок по типу арендатора



2016 2021

Средняя ставка аренды по районам

● Класс А ● Класс В+/В

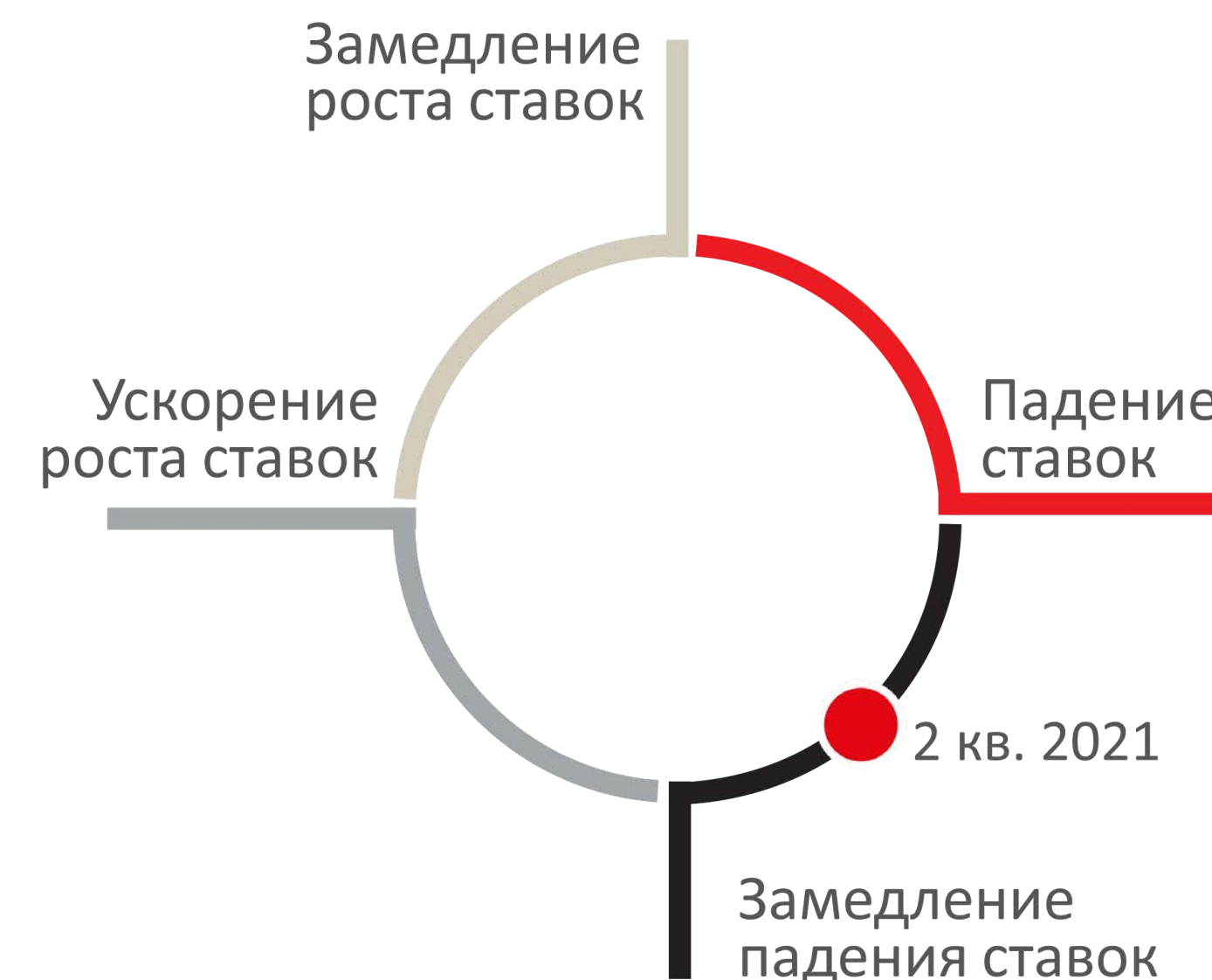
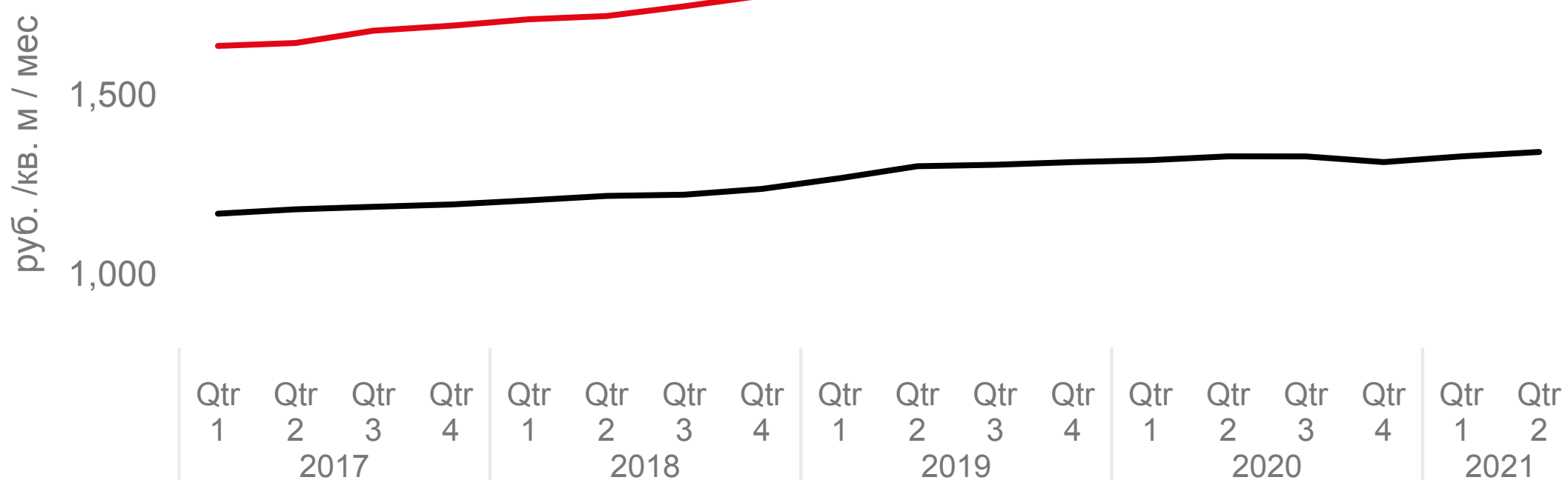


2 кв. 2021



Динамика ставок аренды по классам

● Класс А ● Класс В+/В



Все ставки указаны в рублях за кв. м в месяц, включая НДС и операционные расходы

Центр

Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	2,146	14.4%
B+/B	1,409	10.0%
Среднее	1,729	12.0%

Левый берег

Класс	Ставки аренды	Вакантность
B+/B	1,101	12.8%
Среднее	1,101	12.8%

Московский

Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	1,800	1.8%
B+/B	1,405	7.4%
Среднее	1,504	5.3%

Набережные

Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	1,619	0.0%
B+/B	1,444	5.3%
Среднее	1,497	3.1%

Север

Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	1,721	2.2%
B+/B	1,250	6.3%
Среднее	1,309	4.4%



Обводный канал

Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	1,725	19.6%
B+/B	1,303	7.5%
Среднее	1,333	8.3%

Петроградская сторона

Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	1,973	3.2%
B+/B	1,481	3.5%
Среднее	1,647	3.4%

Правый берег

Класс	Ставки аренды	Вакантность
B+/B	1,152	23.8%
Среднее	1,152	23.8%

Юго-Запад

Класс	Ставки аренды	Вакантность
B+/B	1,341	1.0%
Среднее	1,341	1.0%

Васильевский остров

Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	1,563	0.8%
B+/B	1,314	18.8%
Среднее	1,340	15.0%

Все ставки указаны в рублях за кв. м в месяц, включая НДС и операционные расходы

Основные условия аренды качественных офисных помещений в Санкт-Петербурге

Условия оплаты	Арендные ставки выражены в рублях.
Операционные расходы	В арендную ставку включаются операционные расходы и коммунальные услуги (вода, тепло), за исключением фактического потребления электроэнергии в пределах арендуемого помещения, а также телекоммуникационных услуг. Уборка обычно оплачивается отдельно.
Стандартный срок аренды	От 11 месяцев до 5 лет. 3-5-летние договоры распространены среди тех девелоперов, кто преследует инвестиционные цели. В долгосрочных договорах аренды часто прописывается возможность их расторжения по инициативе любой из сторон при определенных условиях.
Индексация ставок аренды	Обсуждается индивидуально, в большинстве случаев составляет около 7-10%.
Страховой депозит	1 месяц. Также выплачивается авансовый платеж за 1 месяц аренды после подписания договора.
Частота арендных платежей	Ежемесячно.
Арендные каникулы	Арендные каникулы от 2 недель до 3 месяцев в зависимости от размера помещения.