



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва и Санкт-Петербург
1 квартал 2023 года



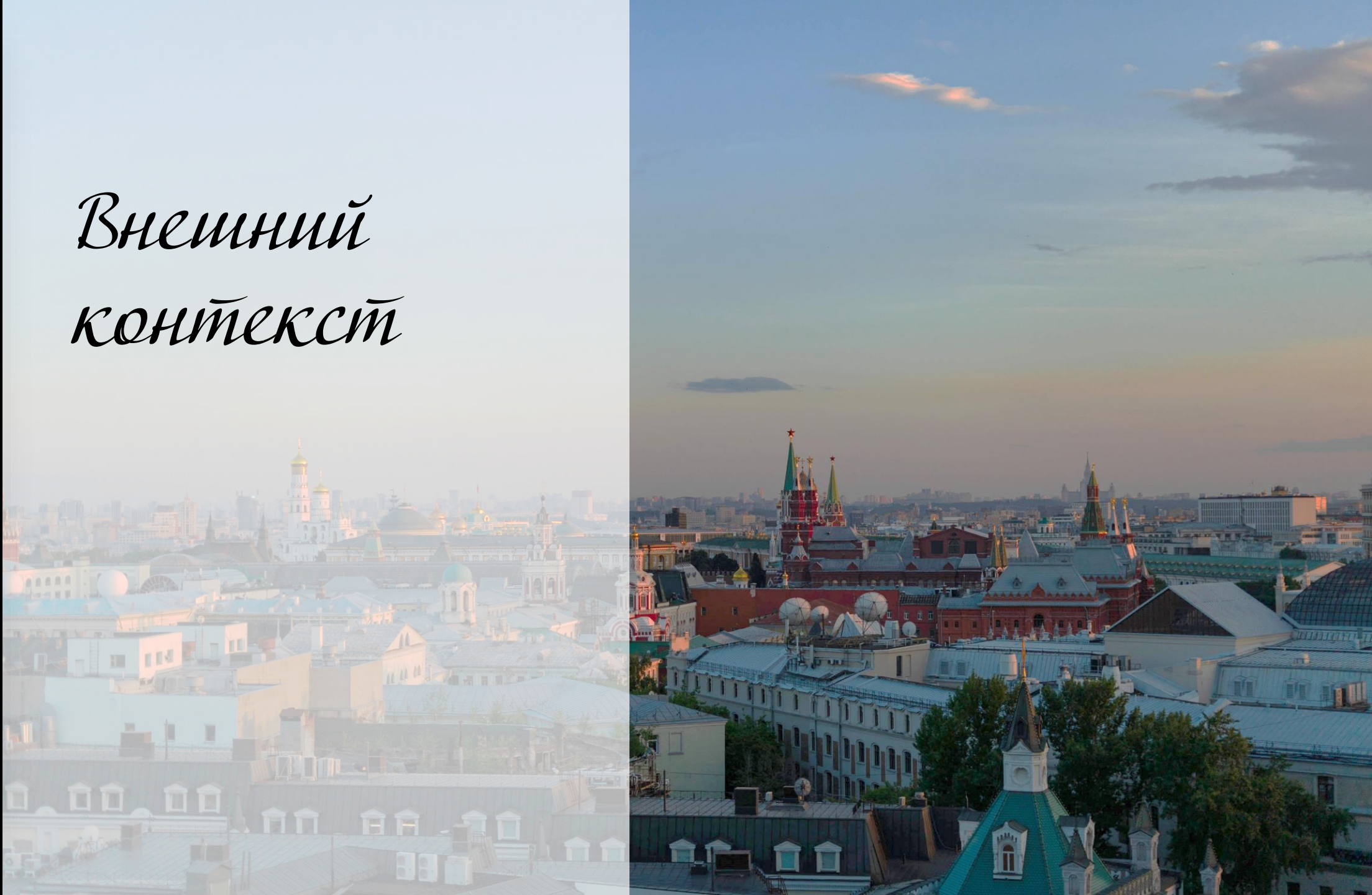
Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Внешний контекст



Неустойчивая стабилизация экономики

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Экономическая активность в стране продолжает возрастать. Внешний спрос все больше замещается внутренним не только за счет государственного сектора, но и за счет восстановления потребительской активности. Потребители отмечают улучшение ожиданий относительно экономической ситуации в стране и перспектив личного материального положения. С учетом накопленного потенциала переход от сберегательной модели поведения к потребительской может привести к опережению спросом восстанавливающегося предложения.

Бизнес ускоренно адаптируется к новым условиям. Темпы роста кредитования корпоративного сектора остаются высокими. По данным ЦБ, многие компании смогли переориентироваться на аналоги санкционных товаров либо наладить параллельный импорт. Расширение предложения на рынке, преодоление торгово-логистических ограничений, рост производств – ключевые направления государственной поддержки.

На фоне положительной динамики экономики в конце 2022 года и в первые месяцы 2023 года Минэкономразвития готовит пересмотр прогноза социально-экономического развития РФ в сторону улучшения: рост ВВП и инвестиций будет в положительной зоне на 2023 год, в сторону улучшения будет также пересмотрен уровень роста реальных доходов населения. Безработица ожидается на более низком уровне (в диапазоне 3-4%).

По итогам первых трех месяцев экономика пришла в состояние баланса постепенно восстанавливающегося спроса и адаптирующегося предложения.

Показатели деловой активности, изменение в % к соотв. периоду предыдущего года

	2021	2022	Февраль 2023
ВВП	5,6	-2,1	-3,2
Сельское хозяйство	-0,4	10,2	2,7
Строительство	7,0	5,2	10,9
Розничная торговля	7,8	-6,7	-7,2
Оптовая торговля	5,9	-14,5	-13,4
Платные услуги населению	17,2	3,6	3,4
Обрабатывающие производства	7,4	-1,3	-1,7
Добыча полезных ископаемых	4,2	0,8	-3,1
ИПЦ	8,4	11,9	11,4
Реальная заработная плата	4,5	-1,0	0,6
Численность рабочей силы, млн чел.	75,3	74,9	75,5
Уровень безработицы (% к рабочей силе)	4,8	3,9	3,6

Ускоренная адаптация экономики обеспечит импульс для коммерческой недвижимости, однако его спецификой станет неравномерный и трансформирующийся спрос во всех сегментах

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Офисная недвижимость Москвы



Тренды и прогнозы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

По итогам 1-го квартала 2023 года на офисном рынке Москвы было введено в эксплуатацию 27 тыс. кв. м, при этом практически 90% новых площадей уже реализованы.

Сокращение спекулятивного строительства продолжает нивелировать внешние негативные эффекты. Вакантность составила 12,4%, не изменившись с конца 2022 года.

Показатель средневзвешенной ставки аренды показал рост на 2%. Однако в объектах с большим объемом свободных площадей наблюдается точечное снижение запрашиваемой ставки аренды.

Объем спроса составил 297 тыс. кв. м, что сопоставимо с показателем г/г. Высокий показатель обеспечен закрытием ряда крупных сделок площадью более 10 тыс. кв. м.

Тренды



Большинство новых офисных зданий строятся на продажу, в спекулятивную аренду в ближайшие годы будут доступны единичные объекты.



Доля свободных площадей еще продолжает рост, однако до конца года корректировка будет минимальна. Ставки аренды в сторону понижения корректируются только в объектах с высокой вакантностью.



Активный интерес со стороны компаний с государственным участием будет поддерживать умеренно-положительный рост показателя спроса.

	2019	2020	2021	2022	1 кв. 2023	2023п	2024п
Объем предложения, тыс. кв. м	18 780	19 004	19 592	19 934	19 942	20 221	20 561
Классы А, В+, В-							
Новое строительство, тыс. кв. м	388	334	589	341	27	306	619
Классы А, В+, В-							
Класс А	167	130	456	260	21	289	542
Класс В+	209	94	132	81	5	17	77
Объем сделок, тыс. кв. м	1 589	768	1 428	1 046	297	1 100	1 200
Классы А, В+, В-							
Класс А	573	308	594	364	153	420	500
Класс В+	859	332	562	578	127	580	600
Доля свободных площадей, % Классы А, В+, В-	9,6	11,9	11,4	12,4	12,4	12,6	12,3
Класс А	8,0	12,6	10,3	12,8	13,4	14,0	12,9
Класс В+	10,2	9,0	9,0	9,8	9,6	9,4	9,1
Ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/год	16,8	17,7	16,4	18,7	19,1	19,3	19,7
Класс А, В+, В-							
Класс А	23,8	25,7	22,3	25,6	25,7	25,9	26,4
Класс В+	13,0	15,8	14,9	17,3	17,9	18,1	18,4

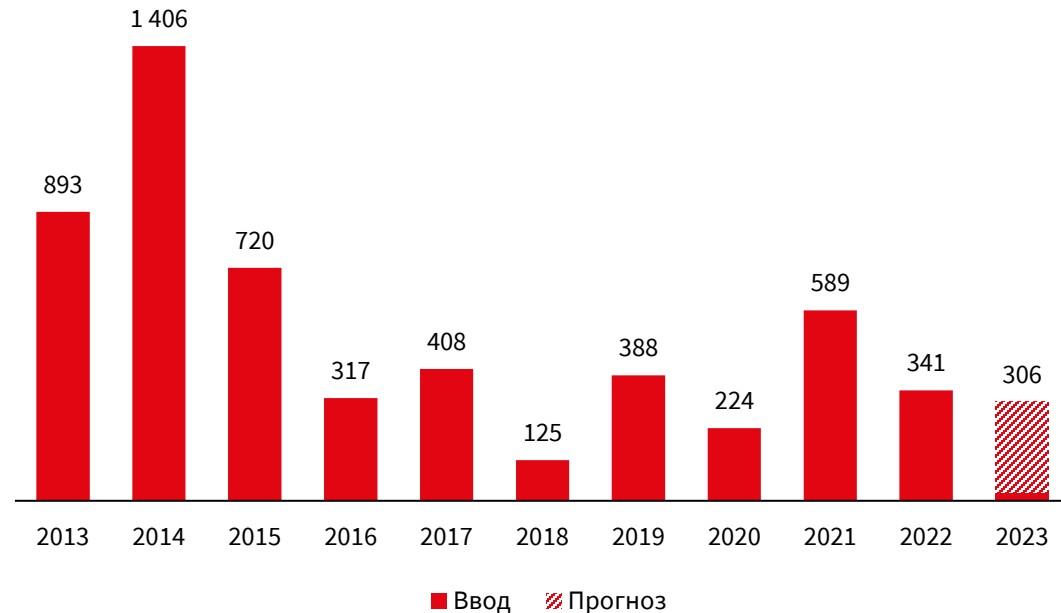
*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды, не включая операционные расходы и НДС

Новое строительство 2023

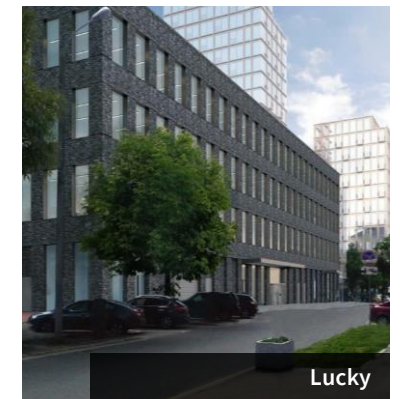
По итогам 1-го квартала 2023 года офисный рынок Москвы пополнился 27 тыс. кв. м новых офисных площадей. В эксплуатацию были введены 3 здания: кластер «Ломоносов», офисное здание в квартале Lucky и офисное здание «Астория II», при этом только в последнем объекте на момент завершения строительства были свободные площади для спекулятивной аренды.

В 2023 году, по нашим прогнозам, в эксплуатацию будет введено еще 279 тыс. кв. м офисных площадей, однако только единичные бизнес-центры выйдут на рынок спекулятивной аренды. Этот факт связан с тем, что девелоперы активно выводят проекты, реализуемые посредством продажи блоками. В текущем году доля таких зданий составит 65% от общего объема нового строительства.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Офисные здания, введенные в эксплуатацию в 1 квартале 2023



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

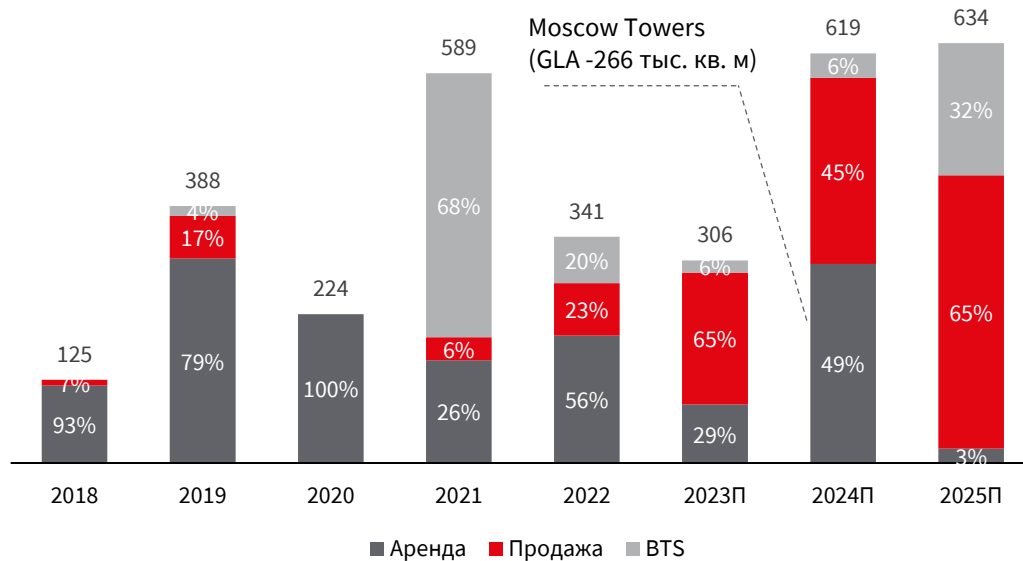
Приложение

Перспективы нового ввода 2024-2025

Несмотря на нестабильную рыночную конъюнктуру и происходящую трансформацию рынка офисной недвижимости, девелоперы продолжают заявлять новые проекты. По нашим прогнозам, в перспективе до 2025 года объем нового офисного строительства в Москве составит 1,6 млн кв. м, что является высоким показателем по сравнению с предыдущим трехлетним периодом, когда совокупно было построено 1,1 млн кв. м.

Начиная с 2019 года, девелоперы все чаще в качестве основной стратегии реализации будущих объектов выбирают продажу. Данный подход будет оказывать влияние на изменение структуры офисного рынка. На текущий момент подобные предложения активно пользуются спросом как у инвесторов, так и у конечных пользователей. Во многих зданиях, завершение строительства которых намечено на 2024-2025 гг., продано уже около 50% площадей. Такой подход в перспективе двух-трех лет будет оказывать положительное влияние на долю свободных площадей, поскольку на рынок будет выходить минимальный объем свободного предложения.

Динамика ввода офисных площадей по типу реализации объекта, тыс. кв. м



Карта ключевых офисных объектов, введенных и предполагаемых к вводу в 2023 году



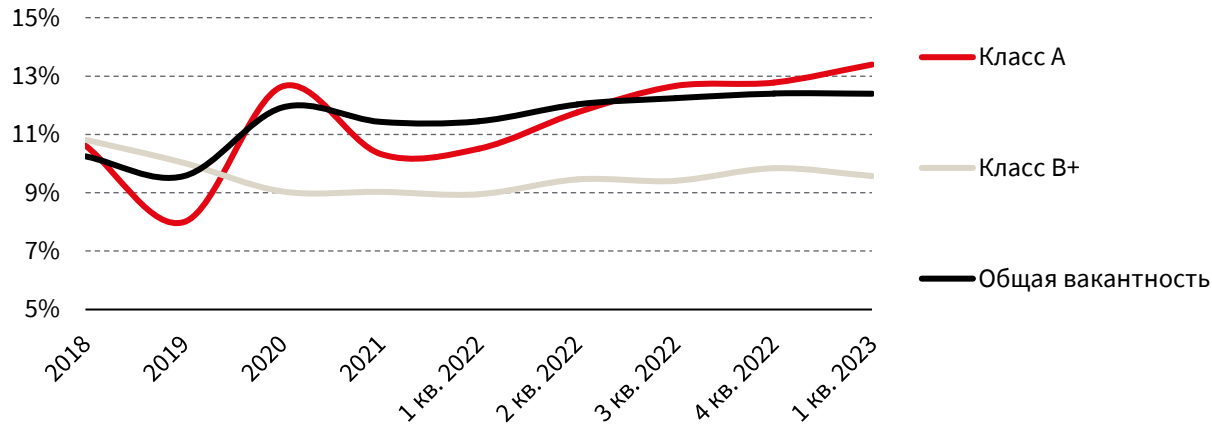
Доля свободных площадей

Сокращение спекулятивного строительства продолжает нивелировать внешние негативные эффекты. Доля свободных площадей на офисном рынке Москвы по итогам 1-го квартала 2023 года не изменилась по сравнению с концом 2022 года и составила 12,4%. За год (март 2023 / март 2022) показатель в целом по столице вырос только на 1 п.п., однако ситуация по рынку остается неравномерной:

- В ключевых бизнес-центрах, где основными арендаторами являлись международные компании, по-прежнему наблюдается рост доли вакантных площадей. Так, в офисных зданиях Prime показатель достиг 24,7%, увеличившись за первые 3 месяца 2023 года на 1,8 п.п., в сравнении с 1 кв. 2022 года изменение составило +8,1 п.п.
- В классе А в целом по рынку наблюдался уже менее значительный рост: +0,6 п.п. за квартал до 13,4%, за год (по сравнению с 1 кварталом 2022 года) рост составил 2,9 п.п.
- В классе В+ значение на конец марта 2023 года снизилось на 0,2 п.п. до 9,6%, а годовой рост составил 0,7 п.п.

По нашим прогнозам, в течение 2023 года будет наблюдаться минимальная корректировка показателя вакантности при условии сохранения стабильной геополитической ситуации. Большинство иностранных компаний уже приняли решение о дальнейшей стратегии ведения бизнеса в России, ввиду чего этот фактор будет оказывать менее значительное влияние на высвобождение офисных площадей. Вторым аспектом является специфика нового ввода: около 80% нового строительства 2023 года выйдет на рынок уже реализованным, что значительно замедлит темпы роста вакантности.

Динамика доли свободных площадей



Вакантность, апрель 2023

Доля свободных площадей Рынок в целом	12,4%
---	--------------

Доля свободных площадей Prime	24,7%
---	--------------

Доля свободных площадей Класс А	13,4%
---	--------------

Доля свободных площадей Класс В+	9,6%
--	-------------

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

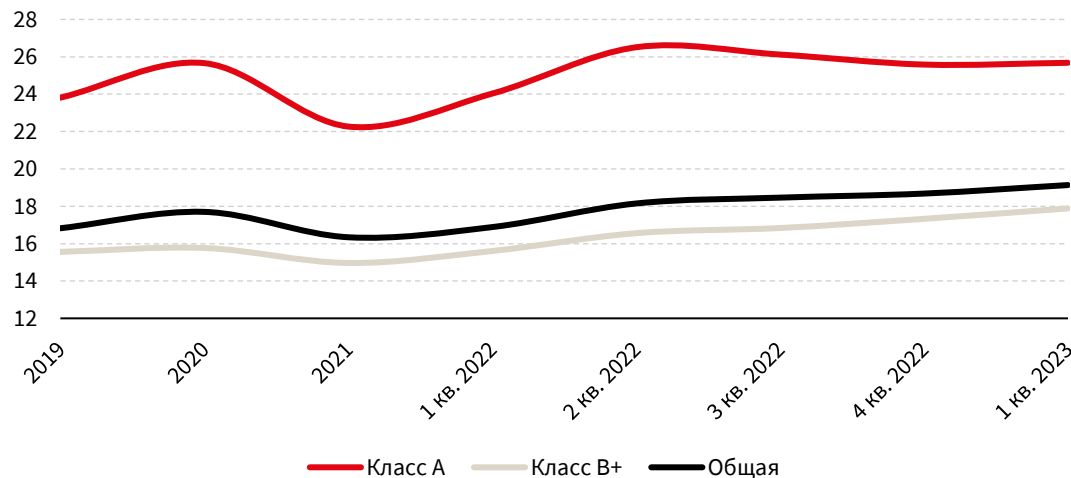
Приложение

Неравномерное изменение ставок аренды

Неравномерность роста доли свободного предложения оказывает влияние и на динамику ставок аренды. «Запас прочности», полученный в виде штрафов за расторжение договоров, начал подходить к концу. В 1-м квартале 2023 года стала наблюдаться корректировка в сторону понижения запрашиваемых условий в отдельных объектах. Среди бизнес-центров класса А, где вакантность превышает 15%, в прошедшем квартале в каждом пятом снизилась ставка аренды.

Что касается ситуации в целом по рынку, по итогам 1-го квартала 2023 года показатель вырос на 2% и составил 19,1 тыс. руб./ кв. м/год (без учета НДС и операционных расходов). В офисах класса А корректировка средневзвешенной ставки аренды практически не наблюдалась (менее 1%), а значение составило 25,7 тыс. руб./кв. м/год. В классе В+ показатель достиг 17,9 тыс. руб./кв. м/год, прибавив за квартал 3%. Данный рост средневзвешенного значения ставки аренды в ряде случаев является следствием дисбаланса в росте вакантности: на рынке по-прежнему появляются свободные опции в дорогих зданиях, а площади по наиболее привлекательным ценам уходят, что ведет к техническому росту индикатора.

Динамика запрашиваемой средневзвешенной ставки аренды, тыс. руб./ кв. м/ год



Вакантность, апрель 2023

Средневзвешенная ставка аренды
Рынок в целом **19,1**
тыс. руб. кв. м/год

Средневзвешенная ставка аренды
Prime **43,0**
тыс. руб. кв. м/год

Средневзвешенная ставка аренды
Класс А **25,7**
тыс. руб. кв. м/год

Средневзвешенная ставка аренды
Класс В+ **17,9**
тыс. руб. кв. м/год

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Стабилизация спроса

Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных в 1-м квартале 2023 года, составил 297 тыс. кв. м, что сопоставимо с показателем за аналогичный период 2022 года (294 тыс. кв. м) и является максимальным значением с 2018 года. Стоит отметить, что высокий показатель спроса в первую очередь обеспечен закрытием ряда крупных сделок площадью более 10 тыс. кв. м (как покупки, так и аренды), которые составили 29% от общего объема спроса за 3 месяца в 2023 году.

В 1-м квартале продолжился тренд конца предыдущего года - покупка компаниями зданий целиком. В первые 3 месяца 2023 года 22% сделок пришлось на подобные транзакции. Крупные компании рассматривают для себя покупку офиса как наиболее безопасную инвестицию на фоне репатриации капитала.

По нашим прогнозам, динамика спроса в 2023 году будет умеренно-положительной (+5%) и в годовом выражении составит 1,1 млн кв. м.

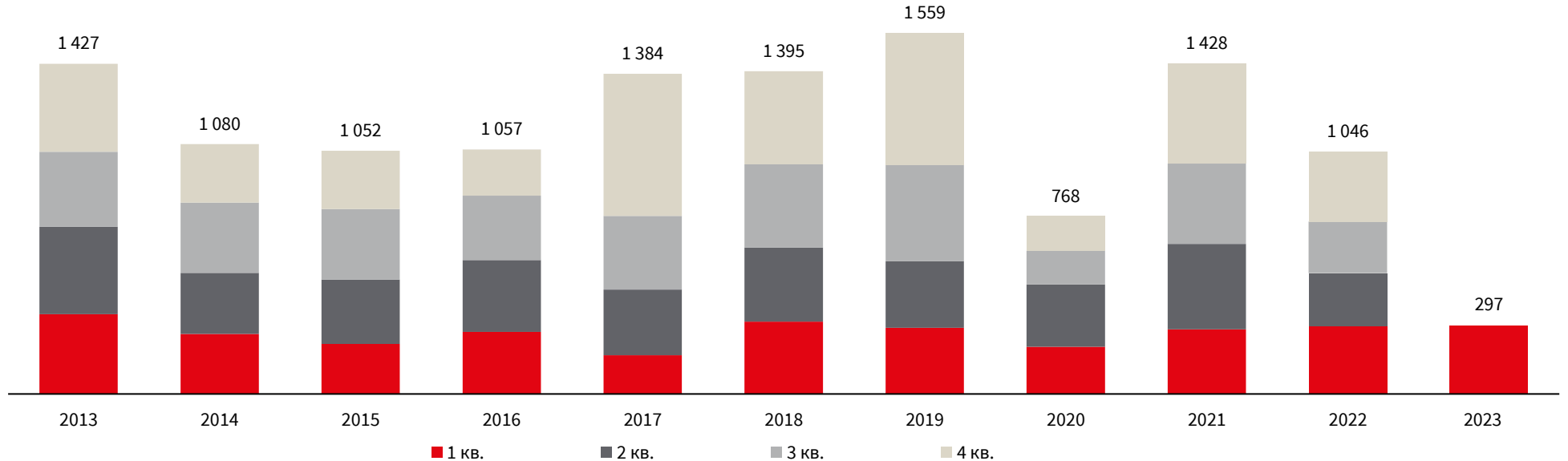
▲ **297** тыс. кв. м
Объем сделок, классы А, В+, В-
1 квартал 2023 г.

▲ **52** %
Доля сделок в БЦ класс А
1 квартал 2023 г.

▲ **1,1** млн кв. м
Объем сделок, классы А, В+, В-
2023П

— **22** %
Доля сделок в ЦДР
1 квартал 2023 г.

Динамика объема сделок, классы А, В+, В-



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Драйверы спроса

Компании рассматривают для себя новое пространство по нескольким причинам. Наиболее популярные из них: переезд с целью улучшения качества нового офиса – доля подобных сделок в 1-м квартале составила 32%, покупка собственного офиса с целью защиты капитала – 21%, а также консолидация нескольких подразделений в одной локации – 13%*. Сделки новой аренды с иностранными компаниями на рынке сохраняются, однако в новой специфике. Так, компании из дружественных стран, активно развивающие бизнес в России, переезжают в премиальные локации и объекты: например, компания Chery переехала из офисного здания за МКАДом в БЦ «Метрополис». В то же время продолжающий свою деятельность бизнес из недружественных стран оптимизирует расходы и площади.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

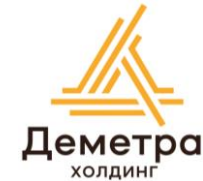
Выбирают *более качественные*
здания и локации



Покупки с целью
защиты капитала



Консолидация нескольких
подразделений в одной локации



Оптимизация
площадей



*В расчете учитываются сделки компаний Big-5, а также сделки, информация о которых опубликована в СМИ

** Одним из примеров консолидации стал переезд e-commerce структур Сбера в Flexity Овчинниковская, однако данная сделка в расчетах не учитывается и была заключена во втором квартале.

Продажа – «новая» аренда

В настоящее время на рынке офисной недвижимости меняется расстановка приоритетов в дилемме «аренда или покупка». Иностранных арендаторов, предпочитавших аренду, становится меньше, что влияет и на средний размер сделки. Мы видим все больше строящихся офисных зданий, которые предлагаются на продажу, в том числе этажами и небольшими лотами.

Крупнейшие строящиеся офисные здания на продажу, 2023-2025 гг.

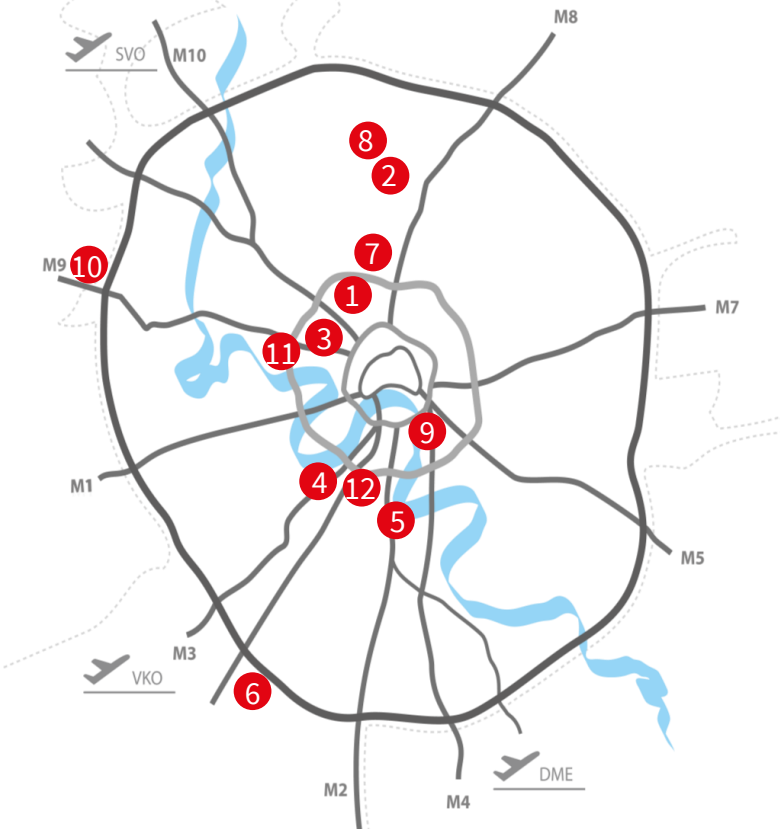
№	Объект	Девелопер	Год ввода	Цена продажи*, тыс. руб./кв. м
1	Stone Towers	Stone Hedge	2022-2025	330-455
2	Ostankino Business Park	Пионер	2022-2025	220-285
3	Lucky	Vesper	2023	360-430
4	Лунар	Hutton Development	2023	Вторичные продажи
5	DM Tower	KR Properties	2023	Вторичные продажи
6	Прокшино	A101	2023-2025	160-220
7	Stone Савеловская	Stone Hedge	2024	300-360
8	Ботаника	Пионер	2024	180-360
9	Таллер	Coldy	2024	375-420
10	Рублево Бизнес Парк	Пионер-М	2024	140-205
11	iCITY	MR Group	2024	370-515
12	Stone Ленинский	Stone Hedge	2025	360-420

*Цена включает НДС

800 тыс. кв. м
Офисных площадей на продажу будет построено до 2025 года

85%
Офисных площадей, запланированных к вводу в 2023 году, уже продано

Карта крупнейших строящихся офисных объектов, предлагающихся блоками на продажу, 2023-2025 гг.



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Основные характеристики субрынков

Доля свободных площадей и средневзвешенная ставка аренды* в ключевых бизнес-районах



Центральный деловой район	
12,9% Класс А	38,9 тыс. руб./кв. м/год
7,1% Класс В+	26,3 тыс. руб./кв. м/год
14,6% Общая	30,4 тыс. руб./кв. м/год

Москва-Сити	
5,6% Класс А	37,5 тыс. руб./кв. м/год
10,1% Класс В+	36,6 тыс. руб./кв. м/год
6,5% Общая	39,8 тыс. руб./кв. м/год

От Садового кольца до ТТК	
7,7% Класс А	27,8 тыс. руб./кв. м/год
10,3% Класс В+	20,9 тыс. руб./кв. м/год
14,0% Общая	18,1 тыс. руб./кв. м/год

Вне ТТК	
18,8% Класс А	19,5 тыс. руб./кв. м/год
9,8% Класс В+	13,9 тыс. руб./кв. м/год
11,7% Общая	15,2 тыс. руб./кв. м/год

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды, не включая операционные расходы и НДС

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

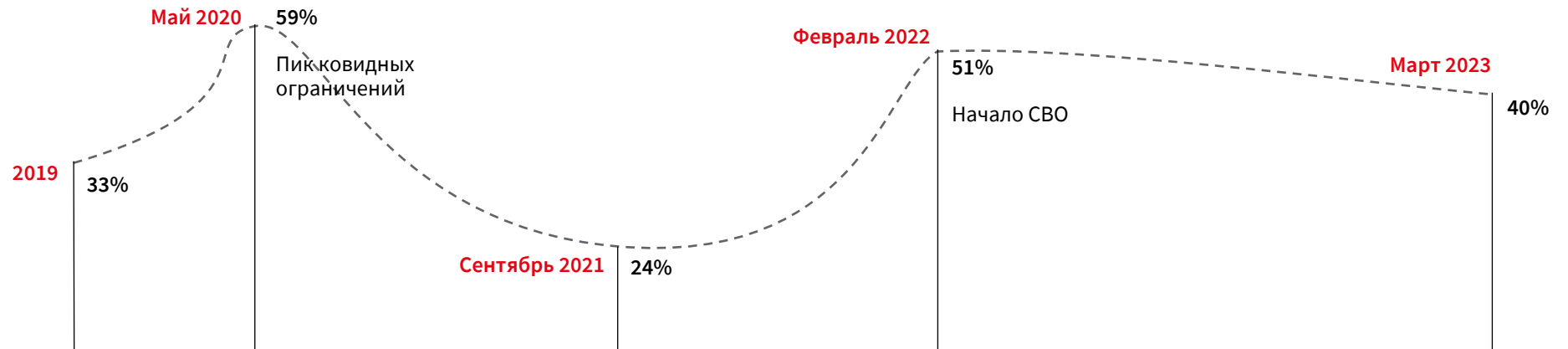
Приложение

Возвращение в офисы

В начале 2023 года среди крупнейших российских компаний фиксируется тренд на частичное или полное возвращение сотрудников с дистанционного формата работы в офисы. Это не первая волна активности бизнеса по отказу от удаленки. С конца сентября 2022 года рынок труда показывал рекордный спрос на работу в удаленном формате в связи с геополитической ситуацией, спровоцировавшей массовую миграцию. Одними из первых в офисы стали возвращаться работники банковской сферы. Сегодня наблюдается тенденция перехода с удаленного в гибридный или очный форматы работы сотрудников крупных IT-компаний (например, «Яндекс», VK, «Лаборатория Касперского»). Это также подтверждается уменьшением доступных вакансий дистанционного формата на рынке труда.

Возвращение сотрудников в офисы должно в первую очередь, по мнению крупнейших работодателей, улучшить вовлеченность в работу и контакт работников друг с другом, а также обеспечить соответствие общеполитической повестке на фоне многократных попыток законодателей урегулировать и усложнить процесс удаленной работы из-за рубежа.

Процент сотрудников, постоянно работающих в удаленном формате в России



Источник: опросы Исследовательского центра портала Superjob.ru

Рынок сервисных офисов

Новые открытия

В 1-м квартале 2023 года рынок сервисных офисов Москвы пополнился 3 новыми площадками: Workki ФОК (3 052 кв. м), «Практик Пролетарская» (2 810 кв. м), «Атмосфера Известия» (1 700 кв. м). С вводом данных пространств, общее количество рабочих мест составило 50 288, а суммарное число действующих площадок равно 150. Число операторов на рынке сервисных офисов составило 76 штук.

Ставки аренды и вакантность

На апрель 2023 года более четверти рабочих мест (26%) в сервисных офисах Москвы являются свободными. При этом, в зависимости от локации доля вакантных рабочих мест значительно отличается. В районе Москва-Сити данный показатель достигает 46%, в ЦДР – 24%, в Ленинградском коридоре – 5%. Ввиду достаточно высокого значения доли свободных площадей за последние полгода средняя ставка аренды по всему рынку сервисных офисов Москвы снизилась на 9% и составила 31 143 руб./раб. место/месяц (не включает НДС). Тренд на снижение средних показателей зафиксирован во всех районах столицы.

Спрос: ключевые сделки



Business Club Искра-Парк
1 600 кв. м / 258 рабочих мест



KW Balchug
1 128 кв. м / 248 рабочих мест



Space 1 Mercury
1 000 кв. м / 200 рабочих мест



Рабочая станция Plaza
200 рабочих мест



Business Club Искра-Парк
1 000 кв. м / 139 рабочих мест



Атмосфера Известия
108 кв. м / 18 рабочих мест

Ключевые индикаторы рынка сервисных офисов

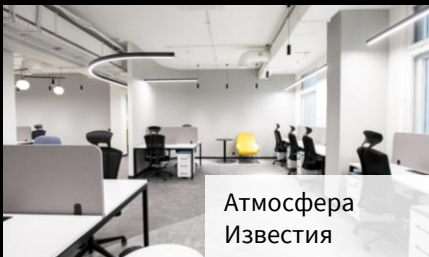
Общая площадь **сетевых** сервисных офисов 286 398

Доля свободных рабочих мест в сетевых площадках 26%

Общее **количество свободных рабочих мест** в сетевых площадках 10 919

Средняя ставка аренды в сетевых площадках, руб./раб. м./ мес. (не включая НДС) 31 143

Объекты, введенные в эксплуатацию с начала 2023 года



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Внешний контекст

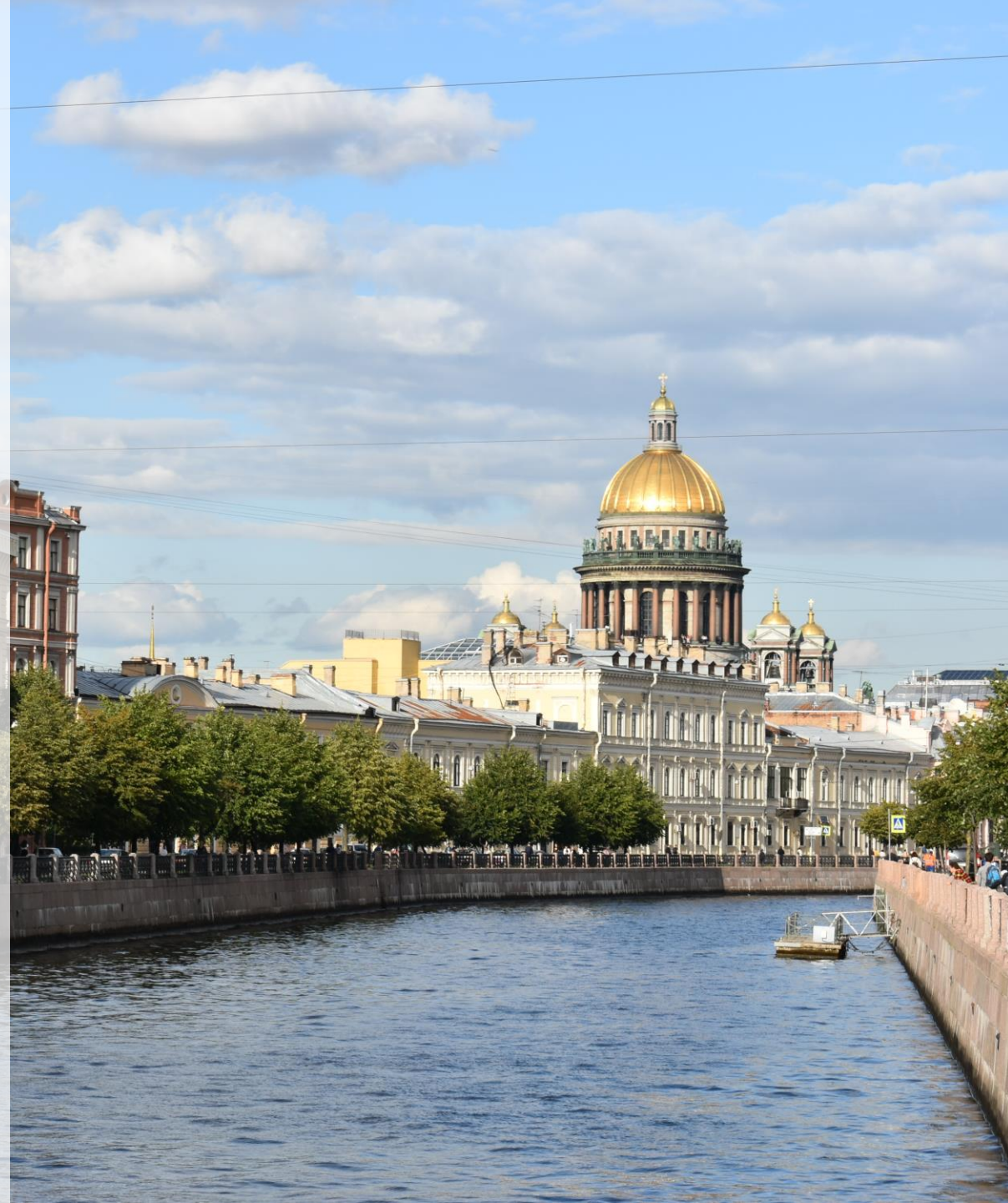
Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Приложение

Офисная недвижимость Санкт- Петербурга



Тренды и прогнозы

В 1-м квартале 2023 года рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился тремя офисными зданиями общей площадью 29 тыс. кв. м.

Доля свободных площадей продолжила рост и по итогам марта составила 11,1%. Однако с точки зрения рыночной конкуренции вакантность находится на здоровом уровне.

Значения ставок аренды, практически не изменились в течение января-марта 2023 года, корректировка составила +1-1,5%.

Бизнес постепенно адаптируется к изменившимся реалиям. Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных за первые 3 месяца 2023 года на офисном рынке Санкт-Петербурга, составил 47 тыс. кв. м.

Тренды



По-прежнему наблюдается спрос со стороны компаний, занимающихся разработкой недр. Также активность показывают производственные и строительные компании.



Основной объем ввода в ближайшей перспективе будет представлен объектами реконструкции. Среди нового строительства будут в первую очередь вводиться здания находящиеся на высокой стадии завершения строительства, замораживание которых экономически нецелесообразно.



Рост ставок аренды ниже темпов инфляции. Мы не ожидаем падения ставок, собственники будут до последнего держать текущие уровни, ввиду закрепитованности большинства объектов. Уровень ставок также будет поддержан объектами, выходящими на рынок, которые, как правило, маркируются выше среднерыночных.

	2019	2020	2021	2022	1 кв. 2023	2023п
Объем предложения, тыс. кв. м	3 481	3 615	3 765	3 930	3 956	4 080
Классы А, В						
Новое строительство, тыс. кв. м	173	134	150	165	29	150
Классы А, В						
Класс А	25	100	70	88	22	37
Класс В	148	34	80	77	7	113
Объем сделок, тыс. кв. м	317	188	357	362	47	350-380
Классы А, В						
Класс А	87	52	65	133	17	180-200
Класс В	230	136	292	230	29	170-180
Доля свободных площадей, %	6,2	8,4	7,0	10,4	11,1	11-12%
Классы А, В						
Класс А	3,5	4,0	5,0	10,1	10,7	11-12%
Класс В	7,4	10,7	8,1	10,6	11,3	10-11%
Ставка аренды*, Класс А руб./кв. м/месяц	1 904	1 913	1 949	2 062	2 082	2 150
Ставка аренды*, Класс В руб./кв. м/месяц	1 310	1 310	1 379	1 328	1 346	1 380

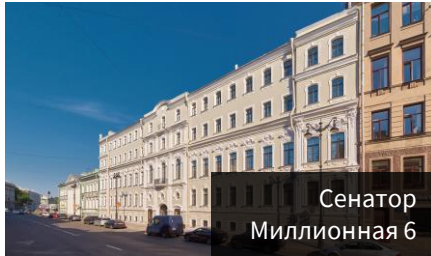
*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды, включая операционные расходы и НДС

Предложение

В 1-м квартале 2023 года рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 29 тыс. кв. м площадей. В эксплуатацию был введен один бизнес-центр класса В «Георг Ландрин», и завершилась реконструкция двух объектов класса А: «Сенатор (Миллионная 5)», «Сенатор (Миллионная 6)».

До конца года девелоперами запланирован ввод в эксплуатацию еще около 120 тыс. кв. м офисных площадей, что будет сопоставимо с годовым результатом прошлого года. Основной объем нового предложения текущего года будет сформирован реконструированными объектами в центральном районе города.

Объекты, введенные в эксплуатацию в 1 кв. 2023 года



Сенатор
Миллионная 6



Сенатор
Миллионная 5



Георг Ландрин

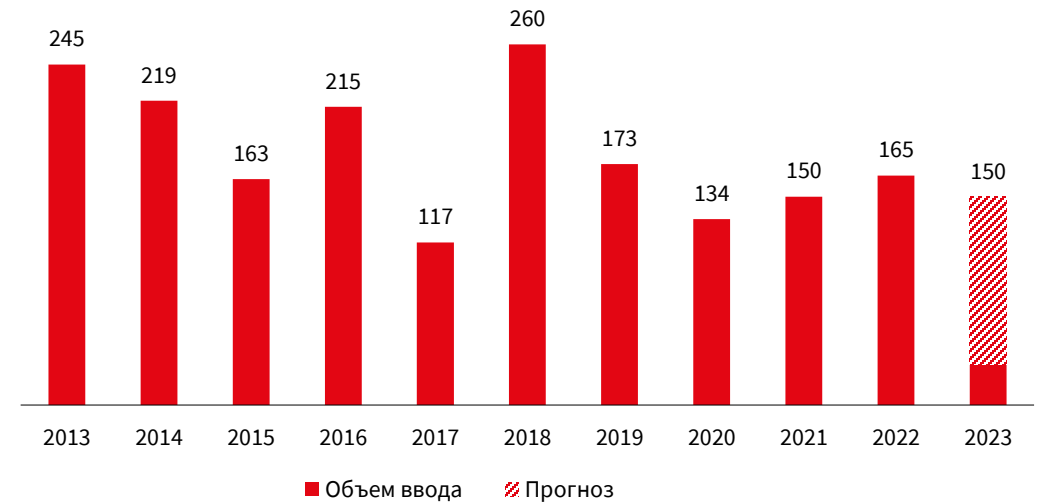
29 тыс. кв. м
Офисных площадей были введены в эксплуатацию в 1 кв. 2023 г.

150 тыс. кв. м
Новое строительство
Прогноз на 2023 г.

50 %
Площадей, заявленных к вводу в 2023г., представляют объекты реконструкции

80 %
Площадей, заявленных к вводу в 2023г., представлены объектами класса В

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



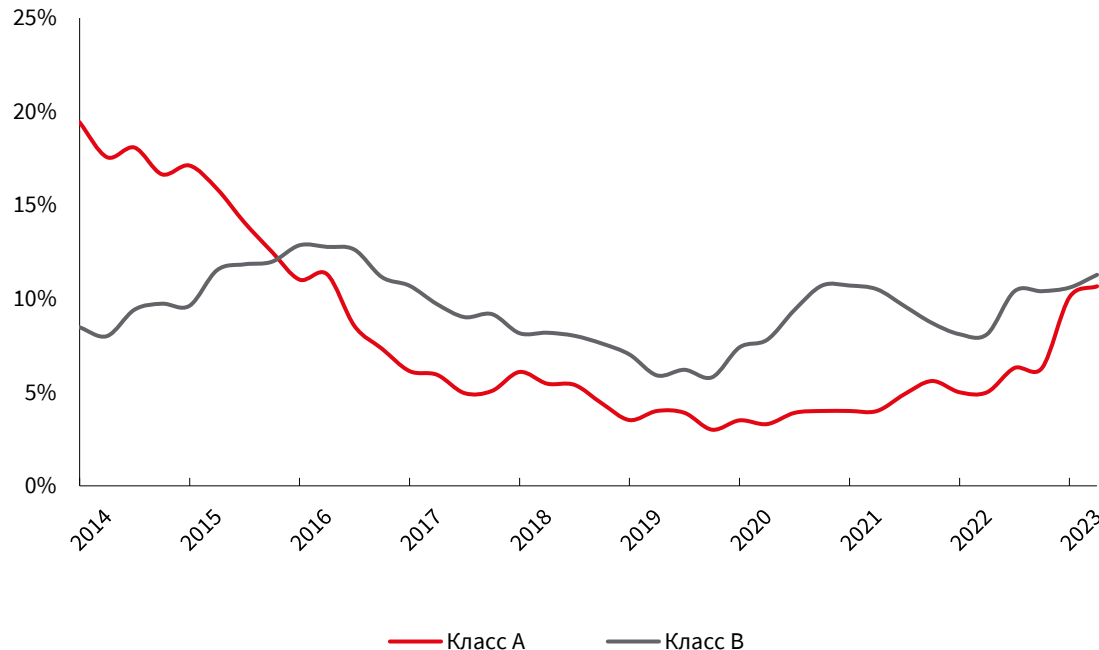
Доля свободных площадей

Доля свободных площадей в 1-м квартале 2023 года продолжила рост и по итогам марта составила 11,1% (+0,6 п.п. к значению конца 2022 года). С конца февраля 2022 года суммарная площадь пустующих помещений выросла в 1,7 раза и на текущий момент составляет 437 тыс. кв. м.

В офисных зданиях класса А показатель за квартал вырос на 0,6 п.п. до 10,7%, в абсолютных значениях свободными остаются 152 тыс. кв. м. На текущий момент значение показателя по-прежнему в 2 раза ниже, чем в 2014 г., и с точки зрения рыночной конкуренции вакантность находится на здоровом уровне. Свободное предложение в классе В достигло 285 тыс. кв. м, а вакантность составила 11,3% (+0,7 п.п.). Показатель для данного класса уже много лет стабильно сохраняется на уровне 8-12%.

Если определяющей тенденцией роста вакантности в 2022 году являлось высвобождение офисных площадей ввиду сокращения присутствия иностранных арендаторов и закрытия ряда IT-компаний, то в текущем году влияние на динамику будет оказывать выход на рынок свободных предложений в новых объектах. При этом существует риск длинного срока экспонирования таких объектов ввиду маркетингования площадей по ставкам выше среднерыночных.

Динамика доли свободных площадей по классам



11,1 %
Доля свободных площадей в целом по рынку

10,7 %
Доля свободных площадей в классе А

11,3 %
Доля свободных площадей в классе В

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

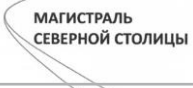
Приложение

Спрос

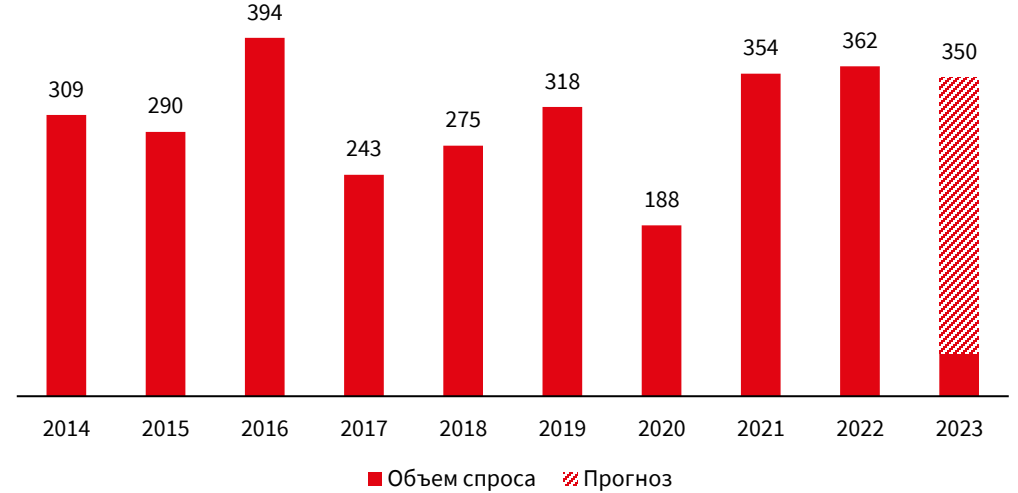
Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных за первые 3 месяца 2023 года на офисном рынке Санкт-Петербурга, составил 47 тыс. кв. м, что на 37% ниже аналогичного показателя 2022 года. Однако структура сделок начала 2022 года была представлена в основном единичными покупками зданий под собственные нужды (85%). При этом мы видим, что бизнес постепенно адаптируется к изменившимся реалиям, т.к. объем спроса значительно превышает объем нового ввода.

Лидерами спроса в период с января по апрель 2023 года стали компании, занимающиеся разработкой недр (36%), производственные компании (22%) и строительные компании (19%). Доля IT-компаний, исторически занимающих значительную долю в объеме сделок, пока находится на минимальном уровне, что связано с сокращением и закрытием бизнеса многих и иностранных компаний, офисы которых находились в северной столице.

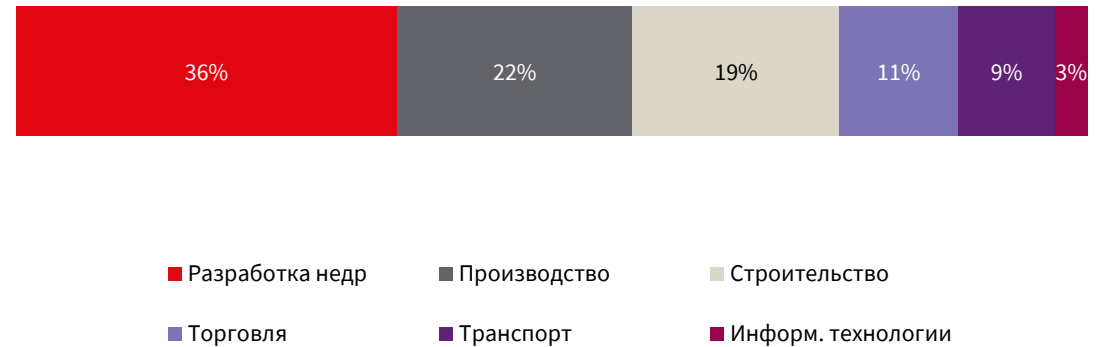
ТОП-5 крупнейших офисных сделок, 1 кв. 2023

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Объект
CONFIDENTIAL	3 913	Аренда	Синоп
 ГАЗПРОМ ВНИИГАЗ	1 606	Аренда	Санкт-Петербург Плаза
 МАГИСТРАЛЬ СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ	1 427	Аренда	Сенатор (наб. Мойки)
CONFIDENTIAL	1 063	Аренда	Соверен
 ГАЗСТРОЙПРОМ	1 021	Аренда	Мегапарк-2

Динамика объема сделок, тыс. кв. м



Структура сделок, 1 кв. 2023

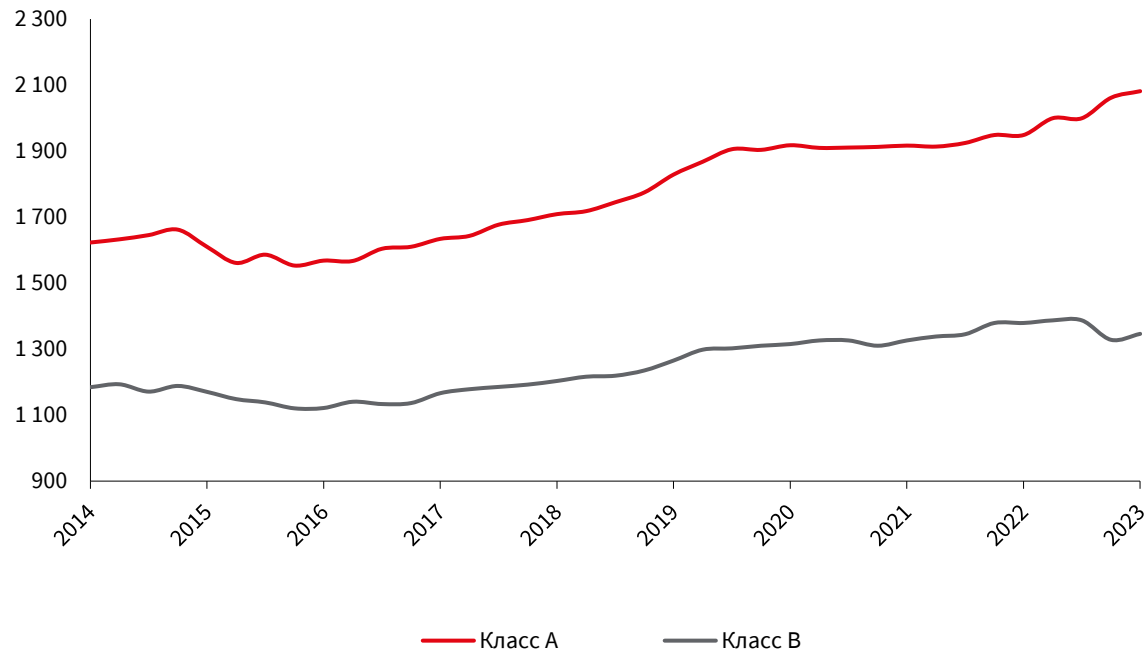


Ставки аренды

Значения ставок аренды, практически не изменились в течение января-марта 2023 года, корректировка составила +1-1,5%. Основное влияние на рост показателя оказывает новое предложение, выходящее на рынок аренды по ставкам выше среднего. При этом в зданиях, давно экспонируемых на рынке, собственники идут на уступки и дают дисконт в районе 5-10%.

По итогу 1-го квартала 2023 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды для офисов класса А составила 2 082 руб./кв. м/месяц, включая НДС и операционные расходы, на офисы класса В – 1 346 руб./кв. м/месяц. В ближайшей перспективе ставки аренды будут находиться на текущем уровне, собственники не готовы к массовому снижению запрашиваемых условий.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды по классам*,
руб. /кв. м/месяц



2 082 руб./кв. м/месяц
Средневзвешенная запрашиваемая ставка
аренды в классе А

1 345 руб./кв. м/месяц
Средневзвешенная запрашиваемая ставка
аренды в классе В

Основное влияние на рост показателя ставки
оказывает новое предложение, выходящее
на рынок аренды по ставкам выше среднего

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

География офисного рынка Санкт-Петербурга

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

01 | Центр

Класс	Сток, тыс. кв. м	Вакант- ность	Ставка аренды*
A	370	13,9%	2 077
B	360	12,2%	1 578

02 | Петроградская сторона

Класс	Сток, тыс. кв. м	Вакант- ность	Ставка аренды*
A	176	7,4%	1 876
B	275	6,0%	1 433

03 | Васильевский остров

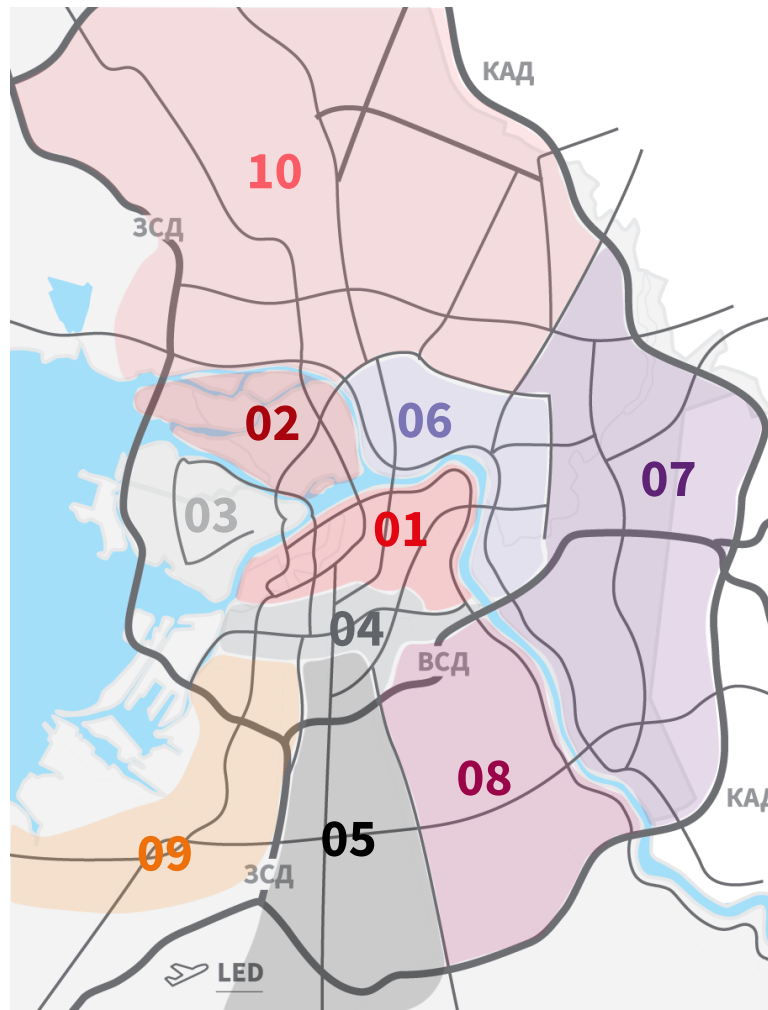
Класс	Сток, тыс. кв. м	Вакант- ность	Ставка аренды*
A	72	9,7%	2 167
B	270	17,0%	1 335

04 | Обводный

Класс	Сток, тыс. кв. м	Вакант- ность	Ставка аренды*
A	13	13,2%	1 720
B	178	11,6%	1 377

05 | Московский

Класс	Сток, тыс. кв. м	Вакант- ность	Ставка аренды*
A	274	13,7%	2 029
B	471	12,6%	1 368



06 | Набережные

Класс	Сток, тыс. кв. м	Вакант- ность	Ставка аренды*
A	192	19,3%	2 571
B	225	14,3%	1 568

07 | Правый берег

Класс	Сток, тыс. кв. м	Вакант- ность	Ставка аренды*
A	-	-	-
B	184	16,2%	1 310

08 | Левый берег

Класс	Сток, тыс. кв. м	Вакант- ность	Ставка аренды*
A	-	-	-
B	153	9,9%	975

09 | Юго-Запад

Класс	Сток, тыс. кв. м	Вакант- ность	Ставка аренды*
A	-	-	-
B	48	0,7%	1 150

10 | Север

Класс	Сток, тыс. кв. м	Вакант- ность	Ставка аренды*
A	327	1,3%	1 821
B	369	5,8%	1 258

* Ставка в рублях за кв. м в месяц, включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Приложение

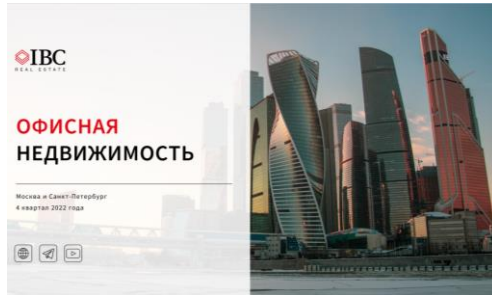
Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

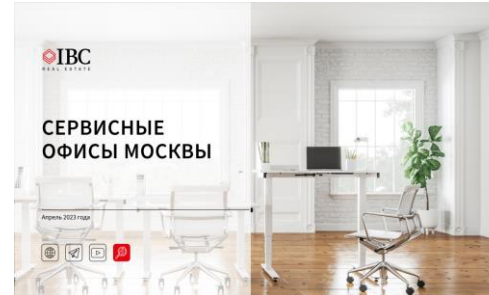
Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

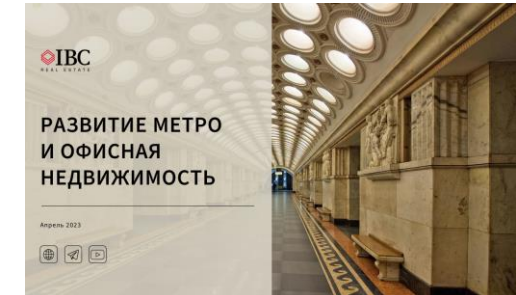
Приложение



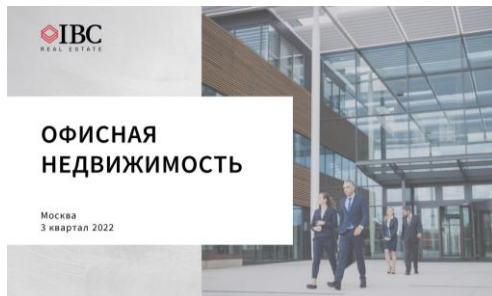
**Офисная недвижимость
Москва и Санкт-Петербург
4 квартал 2022**



**Сервисные офисы
Москвы
Апрель 2023**



**Развитие метро и
офисная недвижимость
Апрель 2023**



**Офисная недвижимость
Москва
3 квартал 2022**



**Международные бренды
Март 2023**



**Коммерческая недвижимость
Санкт-Петербурга
4 квартал 2022**



ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА

Член совета директоров,
руководитель департамента
офисной недвижимости



СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВ

Руководитель филиала в
Санкт-Петербурге



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Москва

БЦ Вивальди Плаза,
115114, Москва, ул.
Летниковская, д. 2, стр. 1

Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург

БЦ Nobius, 196158, Санкт-
Петербург, Пулковское ш.,
40, корп. 4

St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru