



Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

4 квартал 2021



Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга, 4 кв. 2021

[English version](#)



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



Наталья Киреева
Руководитель отдела исследований JLL в Санкт-Петербурге
Natalia.Kireeva@eu.jll.com

Уважаемые коллеги!

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

В 2021 году введено в эксплуатацию 18 бизнес-центров арендопригодной площадью 150 тыс. кв. м. Это в два раза меньше, чем изначально было заявлено девелоперами в начале года. Более 300 тыс. кв. м офисной недвижимости анонсировано на 2022 год.

За год доля свободных площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга уменьшилась на 1,4 п.п. до 7%.

Спрос на офисы в Санкт-Петербурге полностью восстановился и даже превысил допандемийные показатели. Объем сделок за год по аренде и купле-продаже под собственные нужды достиг 357 тыс. кв. м, что является максимальным значением за последние пять лет. Увеличение объема сделок объясняется миграцией арендаторов из одного здания в другое на фоне кризиса и реализацией отложенного спроса, так как в 2020 году многие компании приостановили развитие до стабилизации ситуации. В Петербурге активно развиваются российские IT-компании, их доля в структуре сделок составила 27% в 2021 году.

Средняя запрашиваемая арендная ставка в зданиях класса А к концу 2021 года достигла 1 950 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и операционные расходы (+2% за год). В бизнес-центрах класса В средние запрашиваемые арендные ставки за год выросли на 5%, до 1 380 рублей за кв. м в месяц.

Этот отчет, а также отчеты по другим сегментам коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, Москвы и регионов России вы можете найти по [ссылке](#).

Основные показатели

Предложение

Бизнес-центры класса А

Бизнес-центры класса В

Структура предложения

Свободные площади

Индекс неравномерности

Чистое поглощение

Структура сделок

Ставки аренды

Субрынки

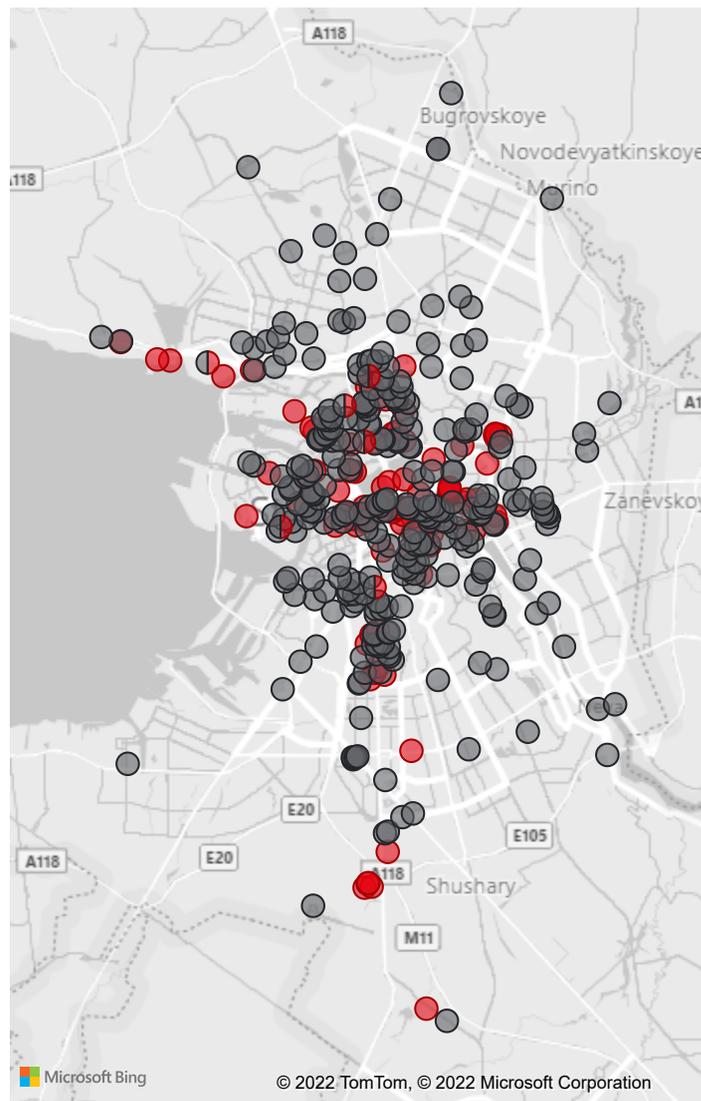
Условия аренды

	Класс А	Класс В	Итого
Объем качественных офисных площадей, тыс. кв. м	1,313	2,458	3,771
Объем введенных площадей, 2021, тыс. кв. м	70	80	150
Прогноз ввода, 2022, тыс. кв. м	177	152	329
Чистое поглощение, 2021, тыс. кв. м	54	137	192
Объем сделок, 2021, тыс. кв. м	65	292	357
Объем свободных площадей, тыс. кв. м	66	199	265
Доля свободных площадей	5.0%	8.1%	7.0%
Средние запрашиваемые арендные ставки*, руб. кв. м/месяц	1,949	1,379	
Диапазон ставок капитализации	9,5-11,5%		

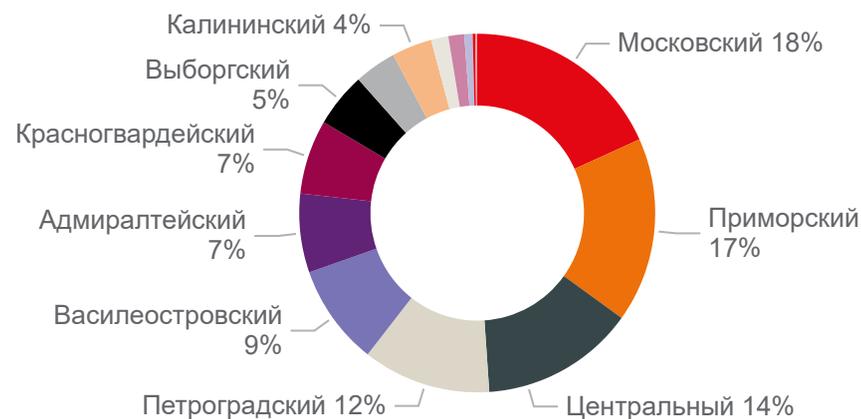
* Ставка включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту.

Карта БЦ

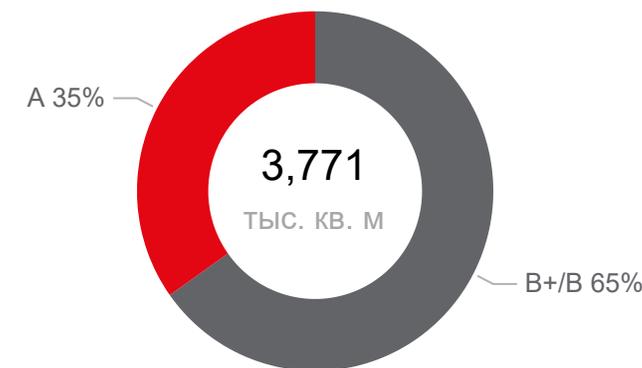
● A ● B+/B



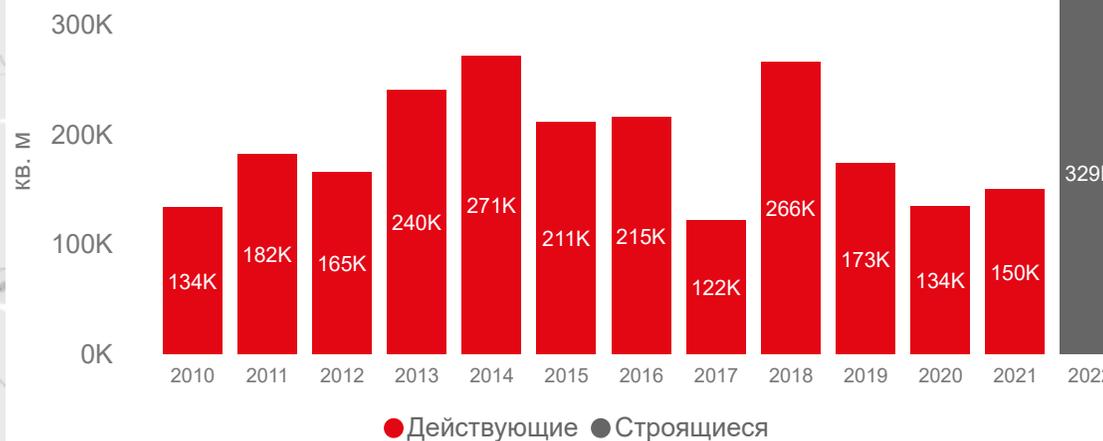
Структура офисной недвижимости по районам



Структура бизнес-центров по классам



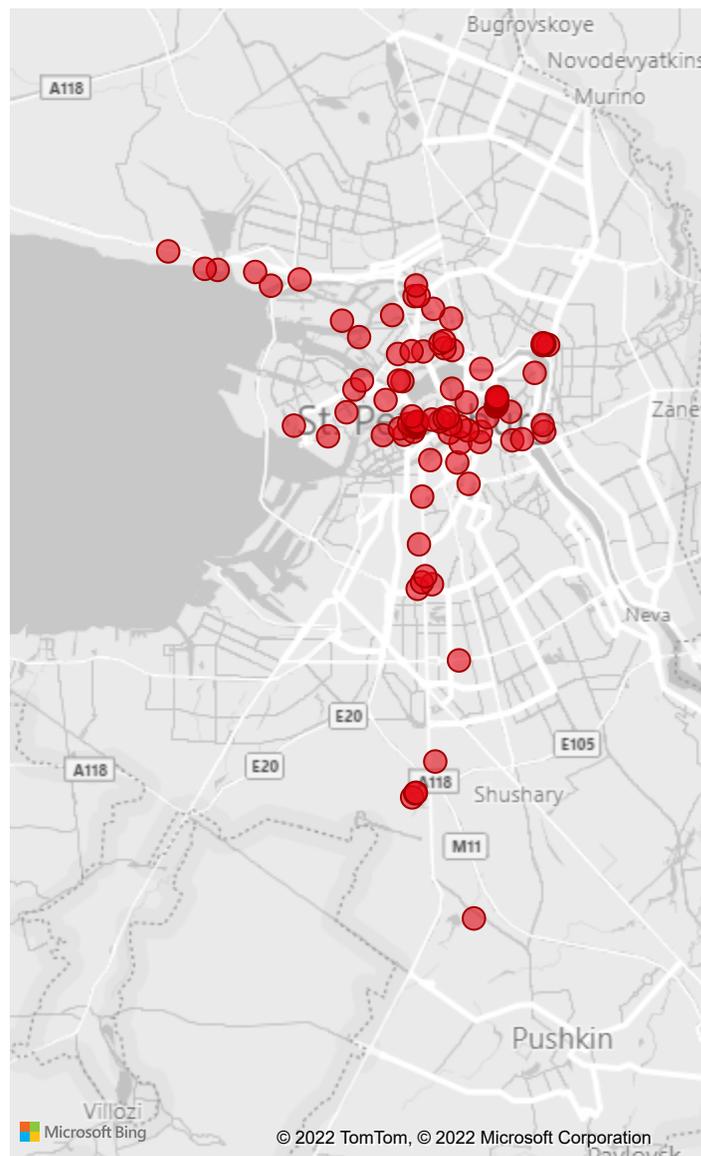
Динамика ввода офисных центров



Крупнейшие бизнес-центры

Название	GLA, кв.м	Статус
Лахта Центр	260,000	Действующие
Лахта Центр	75,000	Строящиеся
Санкт-Петербург Плаза	67,184	Действующие
Виктория Плаза	59,936	Действующие
Пулкovo сkай	45,500	Действующие
Собрание	42,817	Действующие
Морская резиденция	40,000	Действующие
Заневский каскад	38,982	Строящиеся
Технополис Пулкovo	35,500	Действующие
Сенатор (Проф. Попова)	33,676	Действующие
Лидер Тауэр	33,436	Действующие
Тринити Плейс	33,109	Действующие
Сарматия	32,000	Строящиеся

Карта БЦ

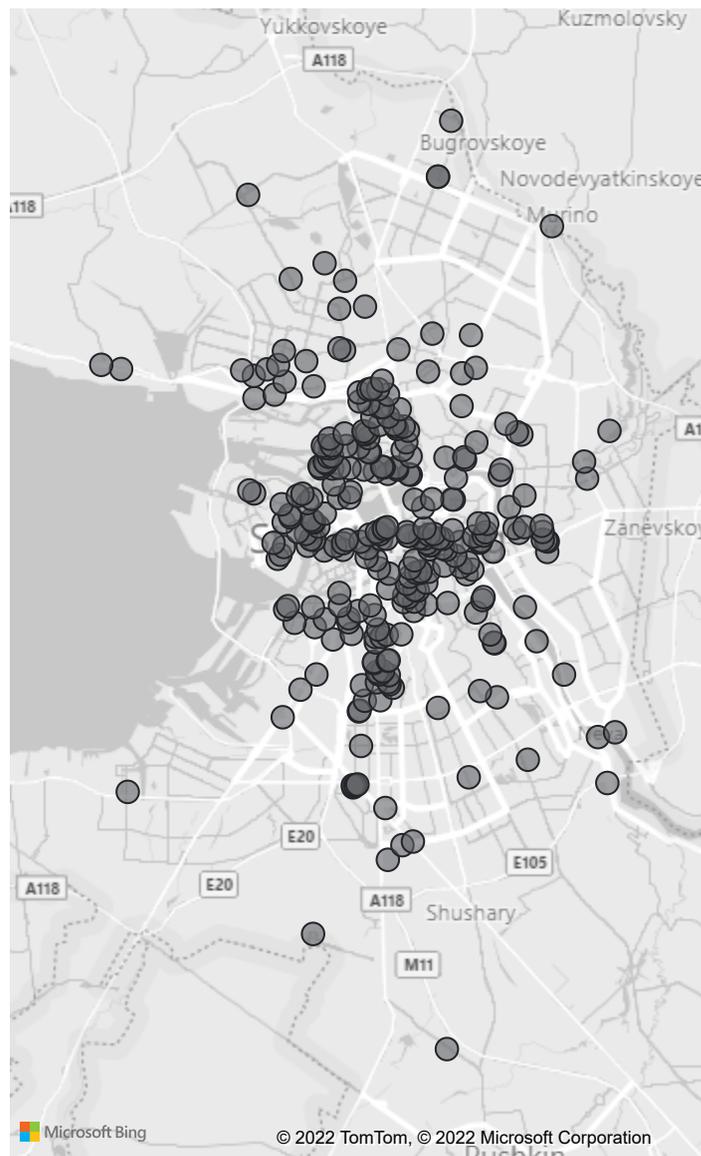


Крупнейшие бизнес-центры класса А

Название	Арендопригодная площадь, кв. м
Лахта Центр	260,000
Санкт-Петербург Плаза	67,184
Пулково скай	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
Ferrum I	7,156

Карта БЦ



Крупнейшие бизнес-центры класса В

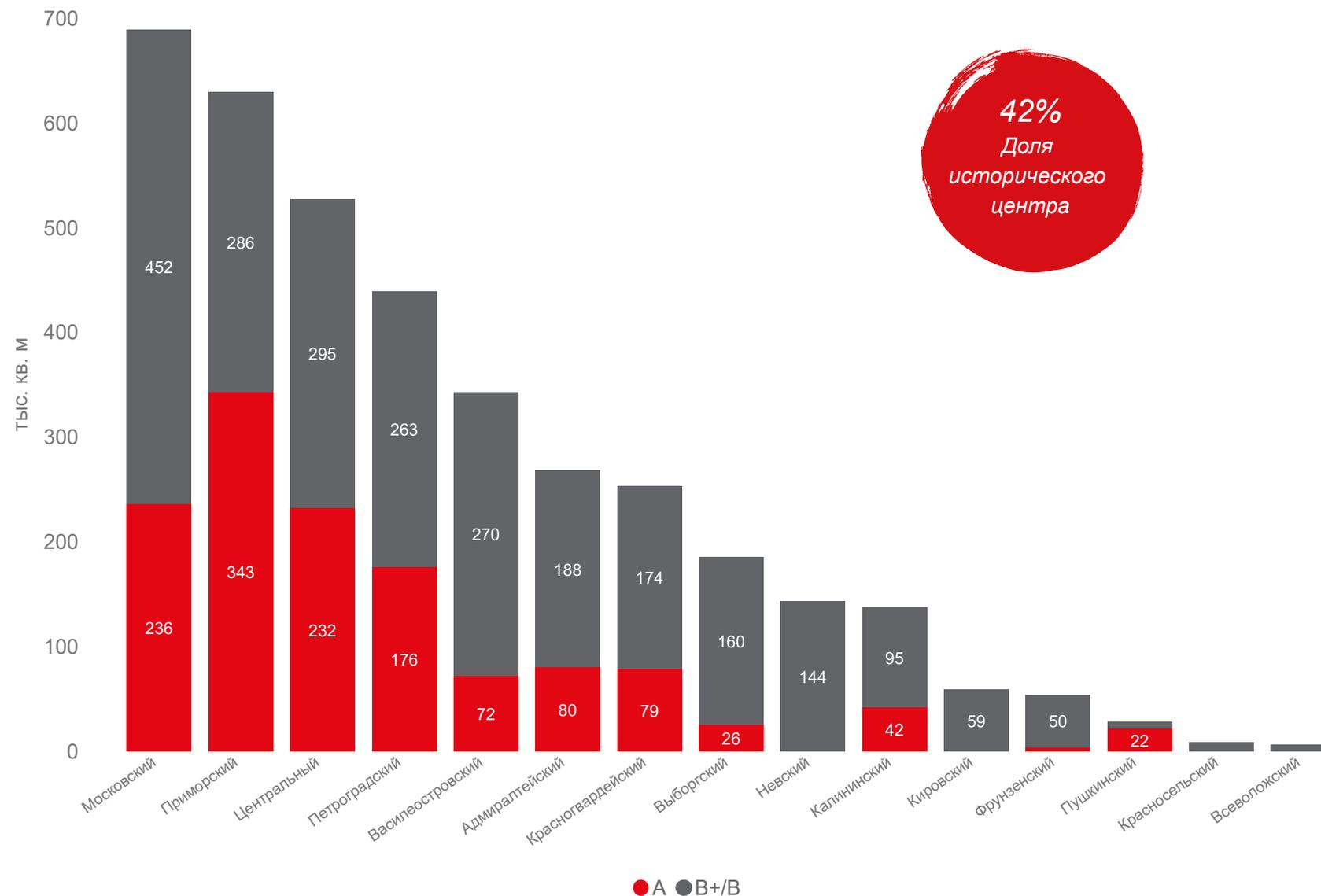
Название	Арендопригодная площадь, кв. м
Виктория Плаза	59,936
Собрание	42,817
Лидер Тауэр	33,436
Энерго	28,659
Сенатор на 18 линии	27,981
Содружество	26,700
Русские самоцветы	25,370
Вант	25,000
Лидер	25,000
Максидом	24,550
Гулливер	24,500
Транзас	24,436
Балтийский деловой центр	24,369
Лахта	23,148
Обухов 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
Элкус	19,000
Москва	18,677
Арена Холл	18,582

Название	Арендопригодная площадь, кв. м
T4	18,240
Империл	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

Структура предложения по районам

Предложение по районам

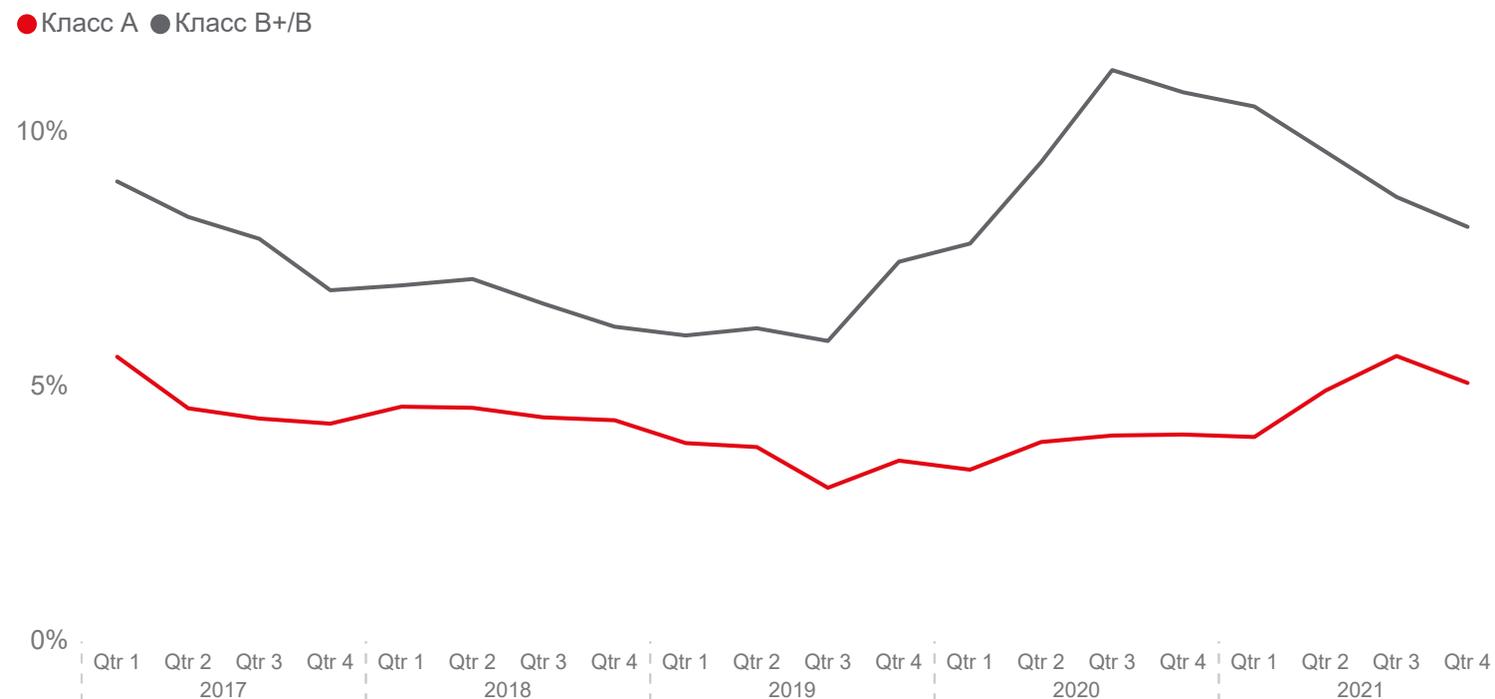
Район	Арендопригодная площадь, кв. м	Доля района
Московский	688,626	18%
Приморский	629,327	17%
Центральный	526,960	14%
Петроградский	438,876	12%
Василеостровский	342,618	9%
Адмиралтейский	267,965	7%
Красногвардейский	253,188	7%
Выборгский	185,480	5%
Невский	143,644	4%
Калининский	137,427	4%
Кировский	59,152	2%
Фрунзенский	54,208	1%
Пушкинский	28,573	1%
Красносельский	8,664	0%
Всеволожский	6,700	0%



4 кв. 2021



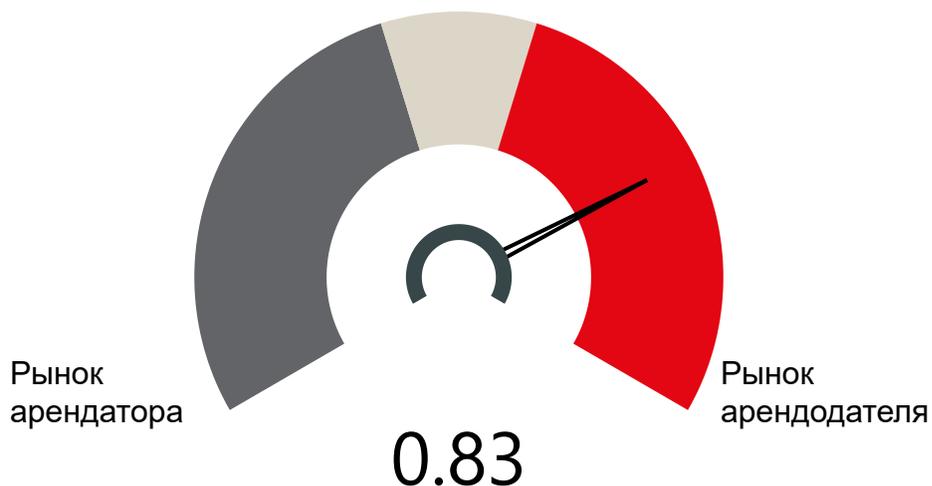
Динамика доли свободных площадей



Район	Класс А	Класс В+/В	Итого, %
Адмиралтейский	8.2%	4.6%	5.6%
Василеостровский	-	14.1%	11.3%
Всеволожский	-	0.0%	0.0%
Выборгский	-	7.3%	6.3%
Калининский	1.2%	1.0%	1.1%
Кировский	-	3.0%	3.0%
Красногвардейский	-	13.0%	9.1%
Красносельский	-	0.0%	0.0%
Московский	10.5%	12.3%	11.7%
Невский	-	13.7%	13.7%
Петроградский	2.3%	3.3%	2.9%
Приморский	1.5%	3.5%	2.5%
Пушкинский	-	0.0%	0.0%
Фрунзенский	5.5%	5.8%	5.8%
Центральный	10.7%	7.4%	8.8%

2017 2021

Индекс неравномерности вакантности



Доля свободных площадей

7.0%

Класс

- A
 B+/B

Квартал

2021 4 кв.

Индекс неравномерности вакантности



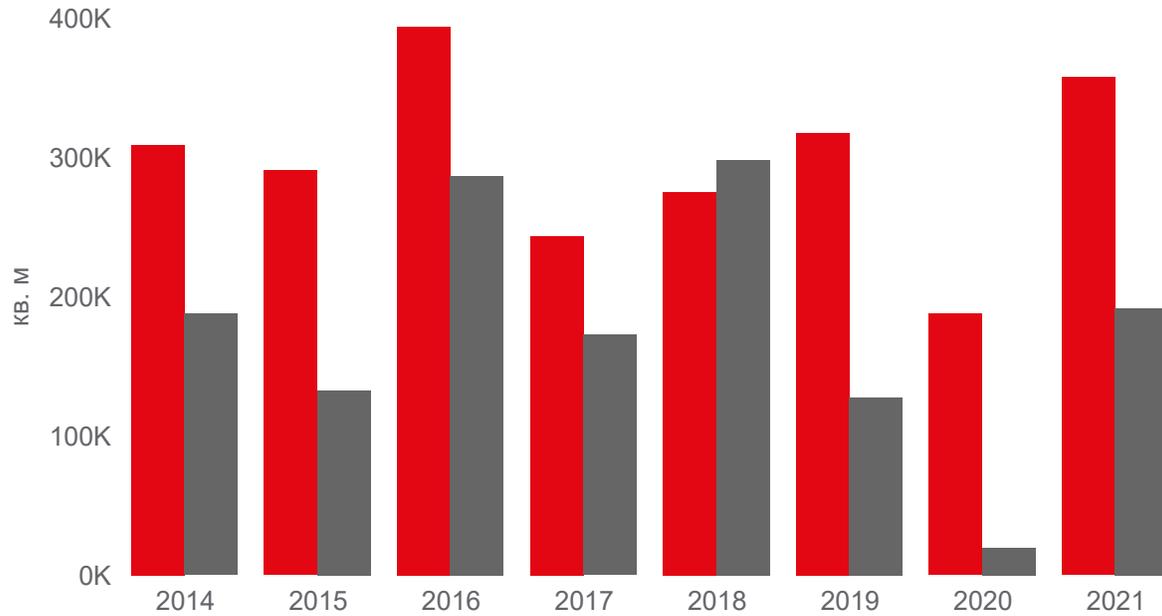
Индекс неравномерности вакантности учитывает не только общий объем вакантных площадей, но и то, как именно распределены свободные площади, в скольких объектах есть пустующие помещения. При росте количества таких объектов индекс неравномерности вакантности снижается.

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 сделок и поглощения

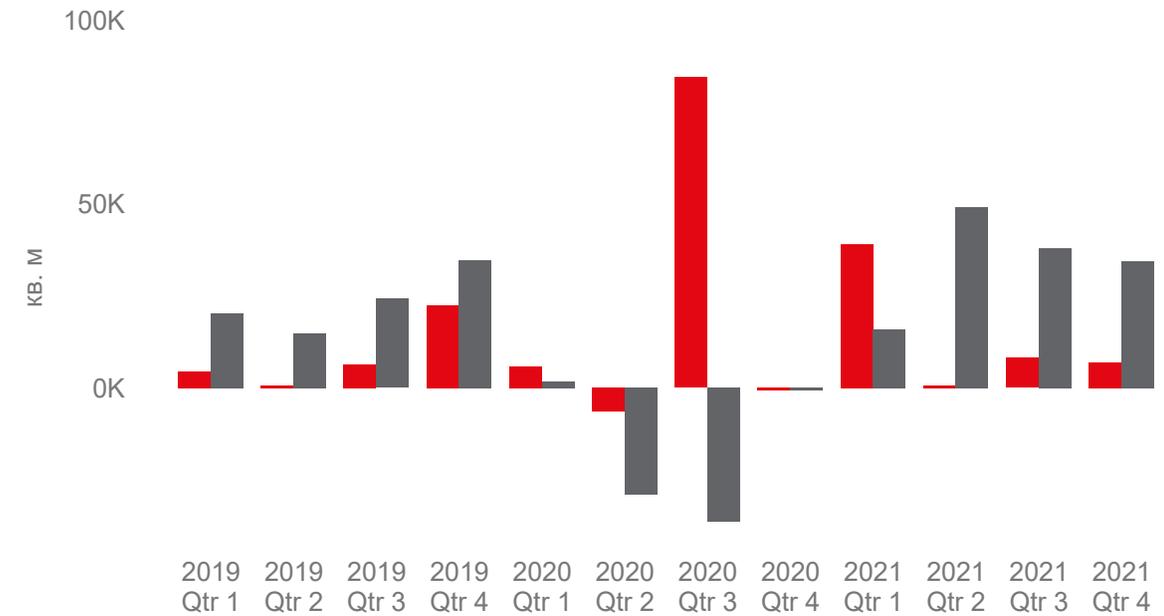
● Объем сделок ● Объем чистого поглощения



2014 2021

Квартальное чистое поглощение по классам

● A ● B+/B



12/30/2018 12/30/2021

* 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

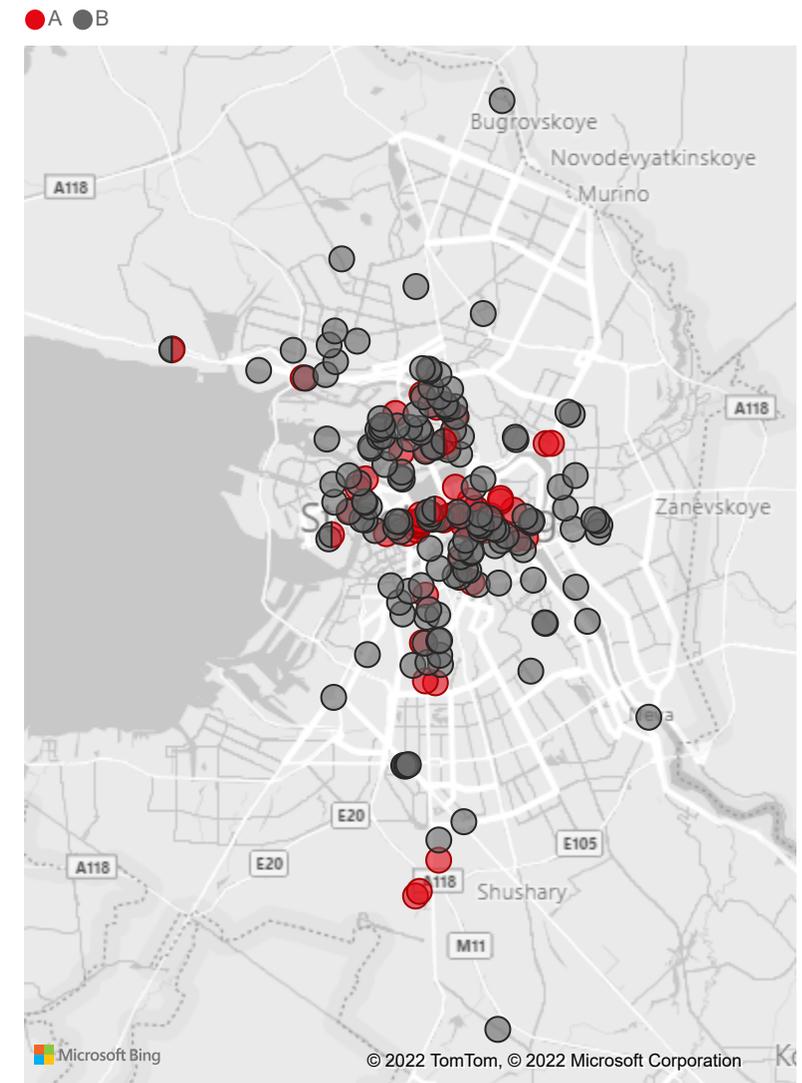
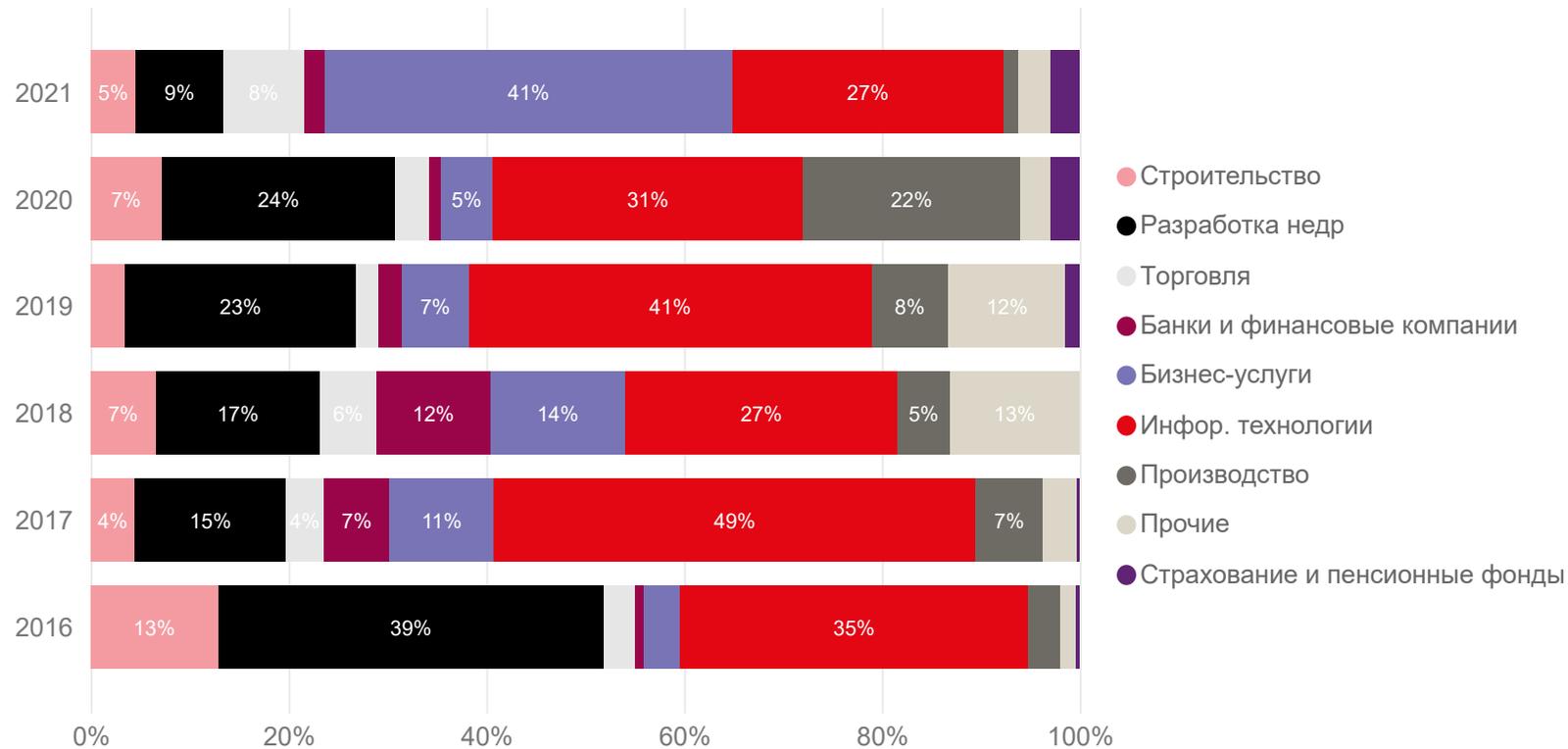
All

Класс

All

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

Структура сделок по типу арендатора



2016 2021



Средние арендные ставки

4 кв. 2021

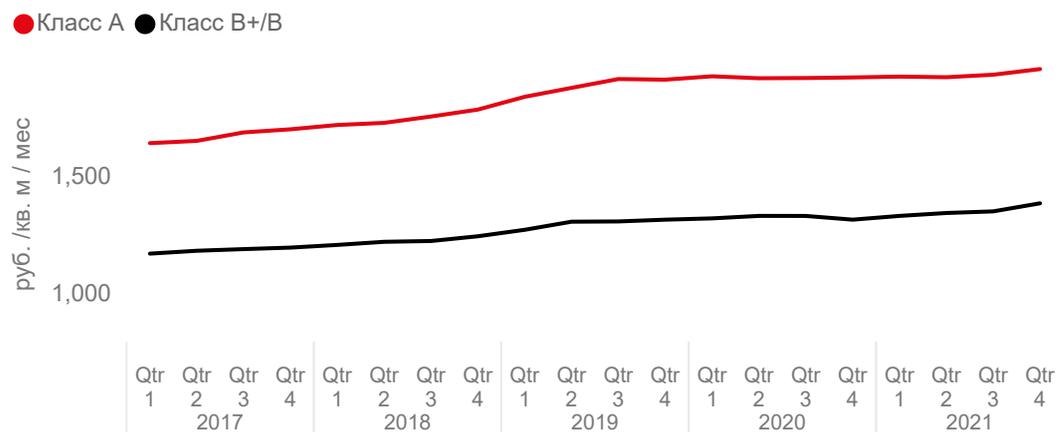
1,949
Класс А

1,379
Класс В+/В

Запрашиваемые ставки аренды в 4 кв. 2021 года находились в следующих диапазонах:

- Класс А: 1 700-3 500 руб./кв. м/мес.
- Класс В: 900-2 000 руб./кв. м/мес.

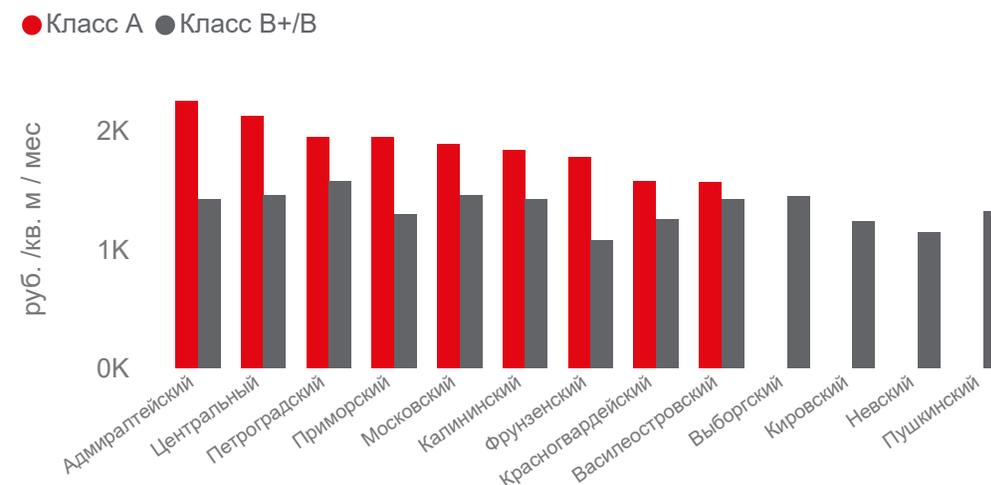
Динамика ставок аренды по классам



2017

2021

Средняя ставка аренды по районам



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

[Пред. страница](#)

[Ставки аренды](#)

[К оглавлению](#)

[След. страница](#)

Центр

Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	2,163	10.3%
B+/B	1,444	6.6%
Среднее	1,764	8.3%

Левый берег

Класс	Ставки аренды	Вакантность
B+/B	1,126	9.3%
Среднее	1,126	9.3%

Московский

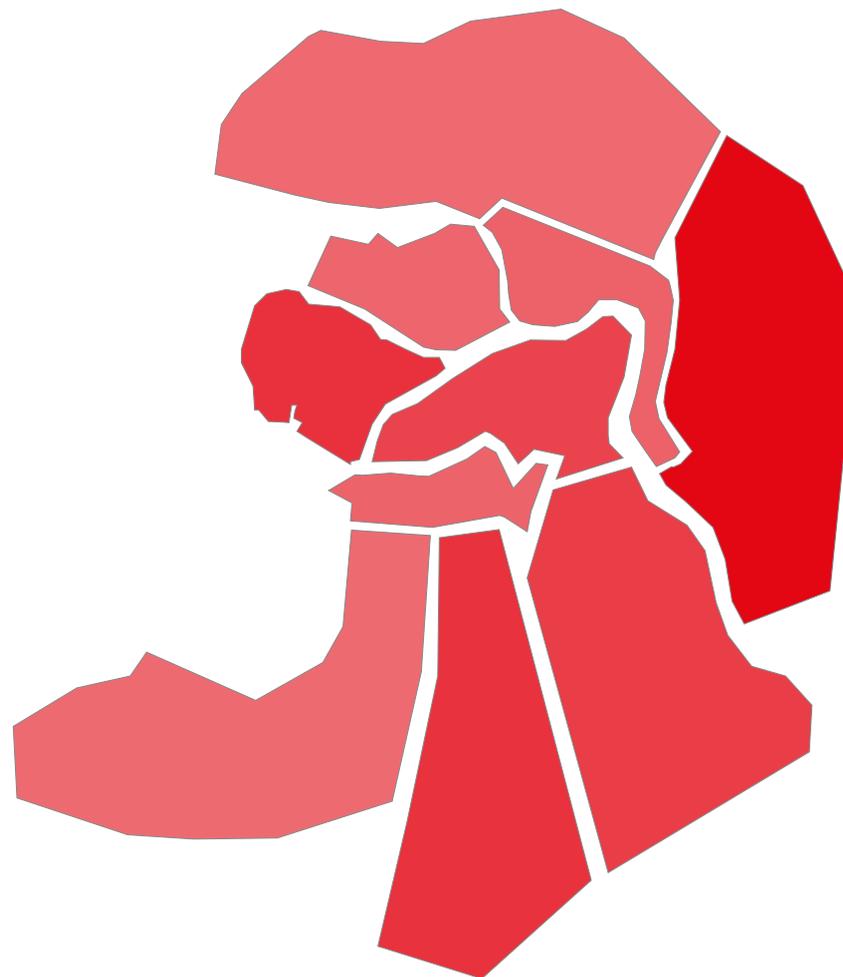
Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	1,890	9.6%
B+/B	1,444	11.8%
Среднее	1,570	11.0%

Набережные

Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	1,655	0.3%
B+/B	1,450	6.0%
Среднее	1,517	3.5%

Север

Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	1,942	1.6%
B+/B	1,268	2.9%
Среднее	1,351	2.3%



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

Обводный канал

Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	1,725	1.8%
B+/B	1,323	3.4%
Среднее	1,351	3.3%

Петроградская сторона

Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	1,944	2.3%
B+/B	1,572	3.3%
Среднее	1,693	2.9%

Правый берег

Класс	Ставки аренды	Вакантность
B+/B	1,188	18.1%
Среднее	1,188	18.1%

Юго-Запад

Класс	Ставки аренды	Вакантность
B+/B	1,295	2.1%
Среднее	1,295	2.1%

Васильевский остров

Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	1,563	0.0%
B+/B	1,404	14.2%
Среднее	1,420	11.2%

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.

Контакты: