



Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

1 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 кв. 2021 года введено в эксплуатацию 4 бизнес-центра арендопригодной площадью 50 тыс. кв. м, в том числе 3 здания, которые построены для собственных нужд и не представлены на рынке аренды – «Морская резиденция» на Васильевском острове, бизнес-центр компании «Гайде» на Боровой улице, а также реконструированное здание бывшей АТС для компании «ЭТМ». На рынок аренды в начале года вышел лишь один объект (вторая очередь БЦ «Гайот») арендопригодной площадью 1 500 кв. м, который сдан в аренду IT компании.

В конце марта 2021 года вакантными оставались 8,2% площадей, что на 0,2 п.п. меньше по сравнению с декабрем 2020 года.

В течение первых трех месяцев 2021 года зафиксирован минимальный объем сделок в офисных центрах класса А за последние 10 лет – 6,5 тыс. кв. м. Миграцию арендаторов в класс А сдерживают высокие арендные ставки и небольшой объем вакантности. Спрос сместился в более дешевый сегмент. Квартальный объем сделок в целом по рынку офисов классов А и В – менее 50 тыс. кв. м, что чуть выше провального 2 кв. 2020 года, но меньше, чем в допандемийный период.

Несмотря на ограниченный объем спроса, арендодатели начали 2021 год с увеличения арендных ставок. Даже еще незаполненные бизнес-центры, находящиеся на стадии строительства, повысили ставки. В классе А средневзвешенные арендные ставки достигли 1 917 рублей за кв. м в месяц, включая НДС и операционные расходы (+0,2% за квартал), в классе В – 1 326 рублей (+1,2% за квартал).



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

Основные показатели

Предложение

Бизнес-центры класса А

Бизнес-центры класса В

Структура предложения

Свободные площади

Индекс неравномерности

Чистое поглощение

Структура сделок

Ставки аренды

Субрынки

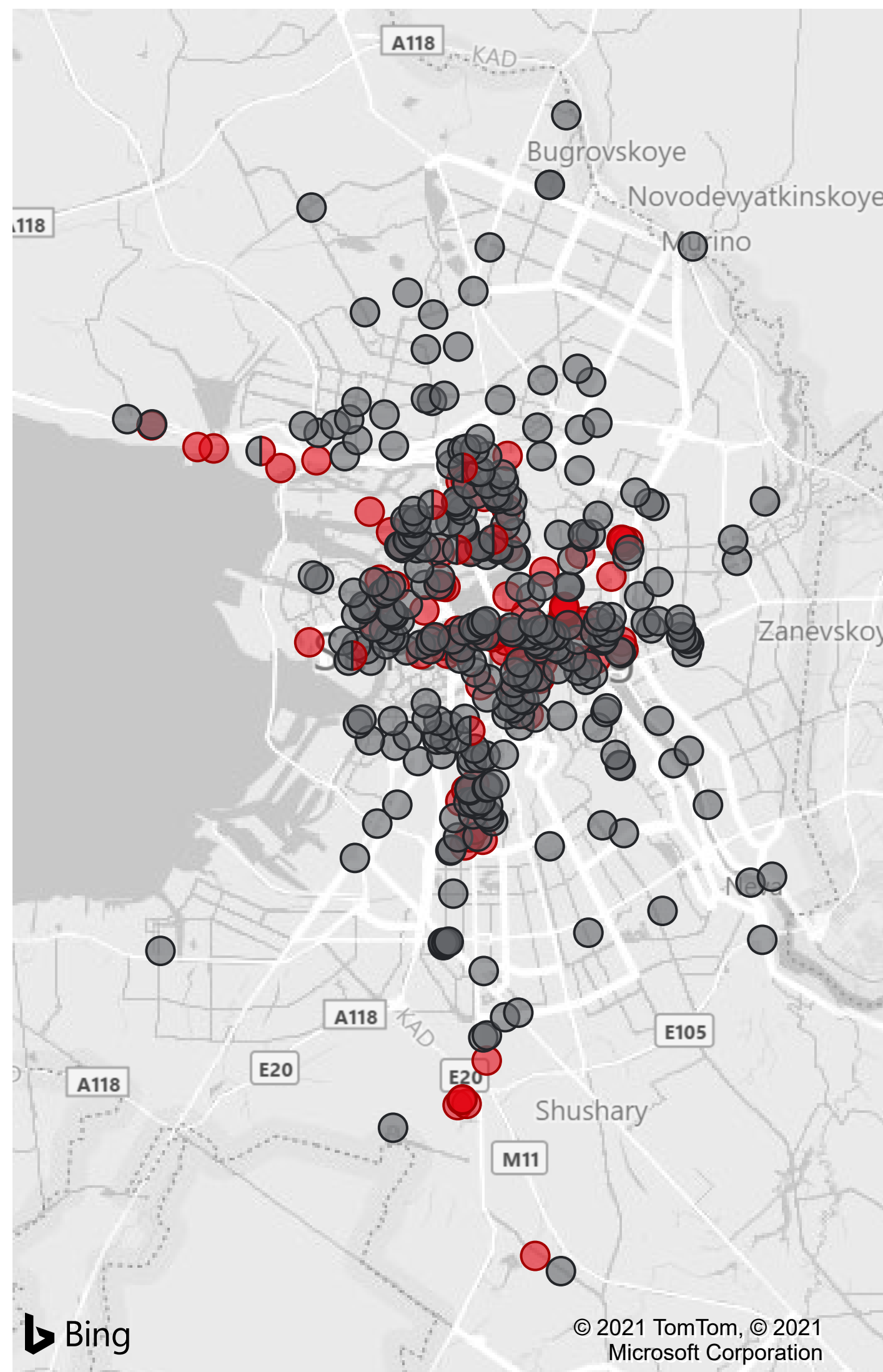
Условия аренды

	Класс А	Класс В	Итого
Объем качественных офисных площадей, тыс.кв. м	1,282	2,387	3,669
Объем введенных площадей, 1 кв. 2021, кв. м	40,000	10,405	50,405
Прогноз ввода, 2-4 кв. 2021, кв. м	86,562	143,050	229,612
Чистое поглощение, 1 кв. 2021, кв. м	38,992	15,921	54,913
Объем сделок, 1 кв. 2021, кв. м	6,453	42,457	48,910
Объем свободных площадей, кв. м	51,006	249,903	300,909
Доля свободных площадей	4.0%	10.5%	8.2%
Средние запрашиваемые арендные ставки*, руб. кв. м/месяц	1,917	1,326	
Диапазон ставок капитализации	9,0-11,0%		

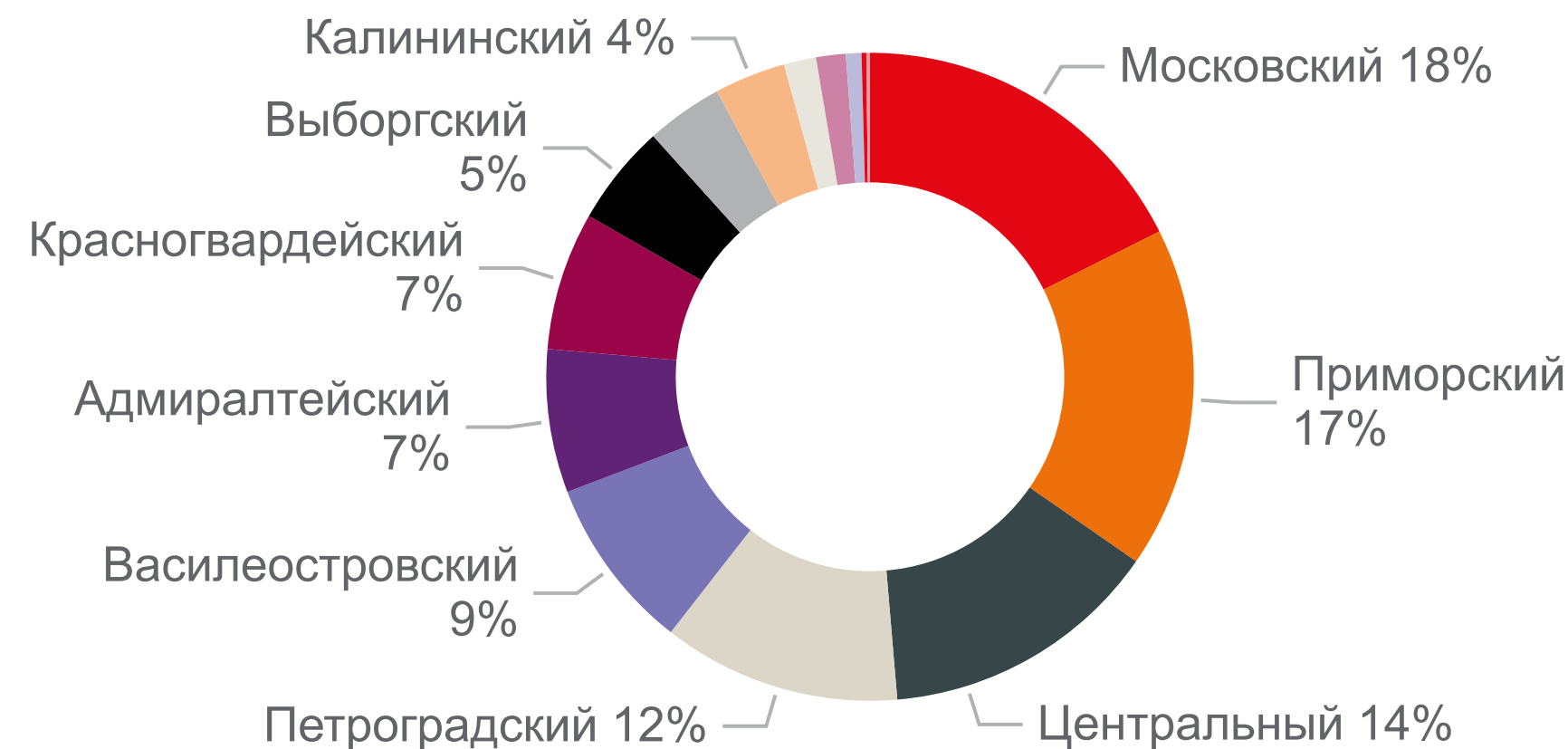
* Ставка включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту.

Карта БЦ

● A ● B+/B



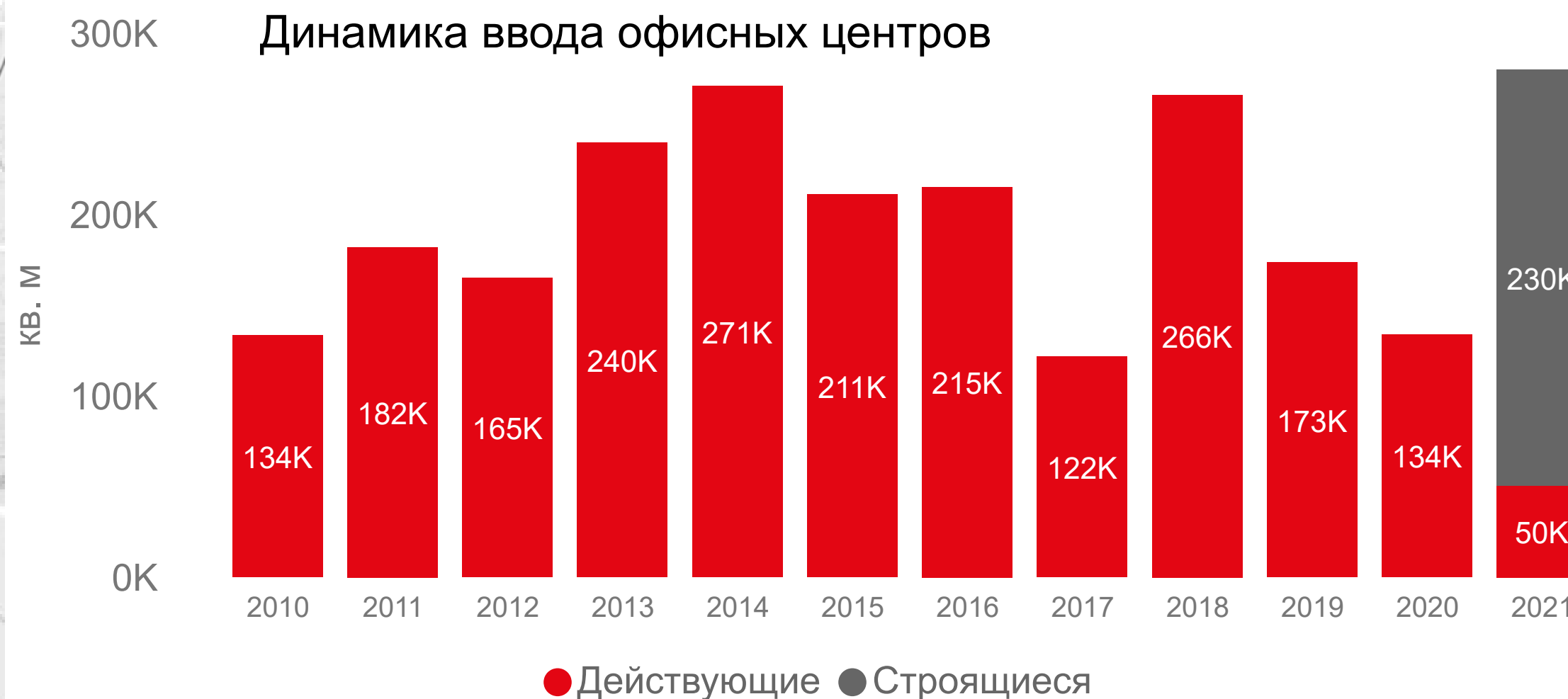
Структура офисной недвижимости по районам



Структура бизнес-центров по классам



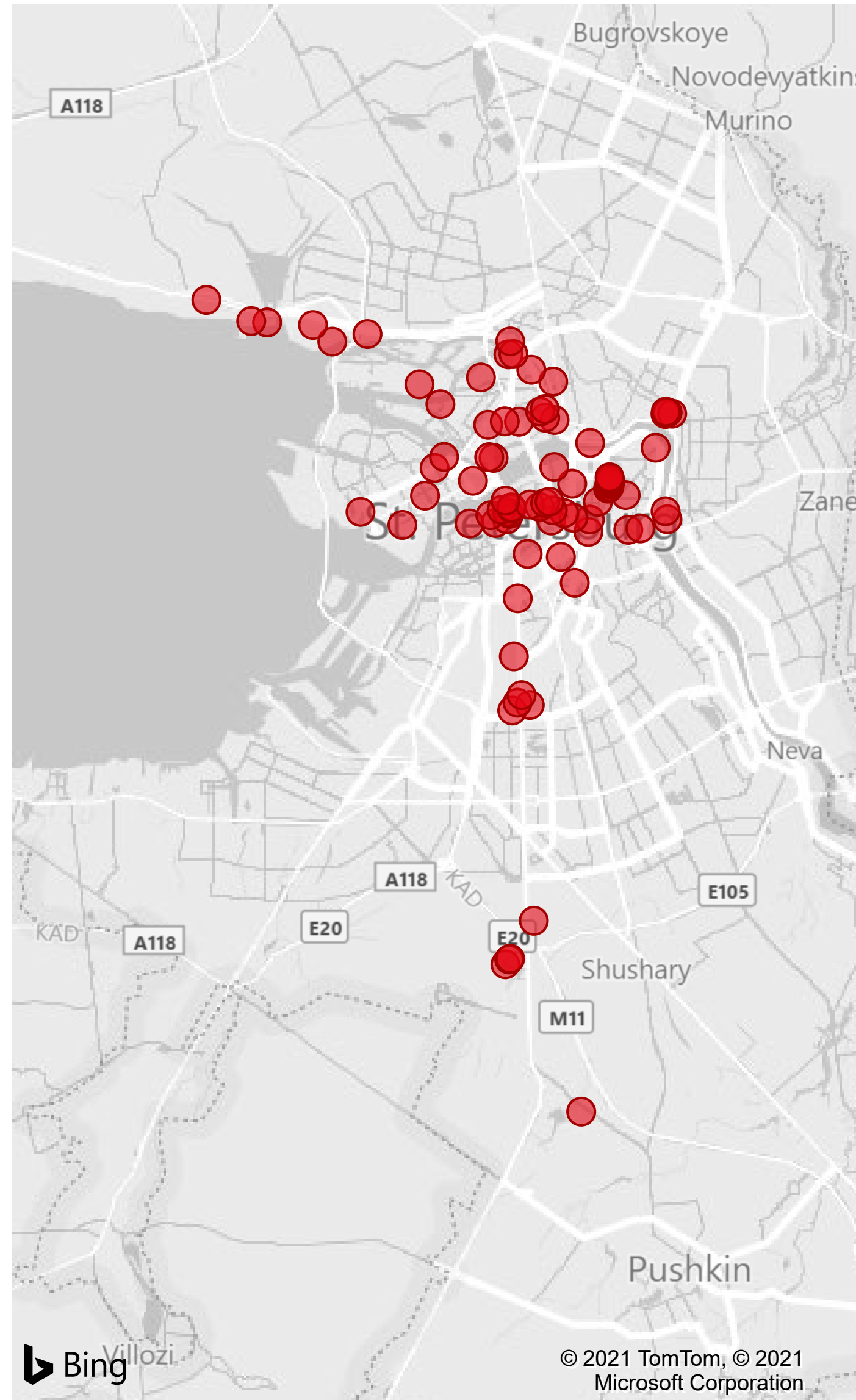
Динамика ввода офисных центров



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
Заневский каскад	38,982	Строящиеся
Технополис Пулково	35,500	Действующие
Сенатор (Проф. Попова)	33,676	Действующие
Лидер Тауэр	33,436	Действующие
Тринити Плейс	33,109	Действующие
Черниговская, 8	32,000	Строящиеся
Fort Tower	30,600	Действующие

Карта БЦ

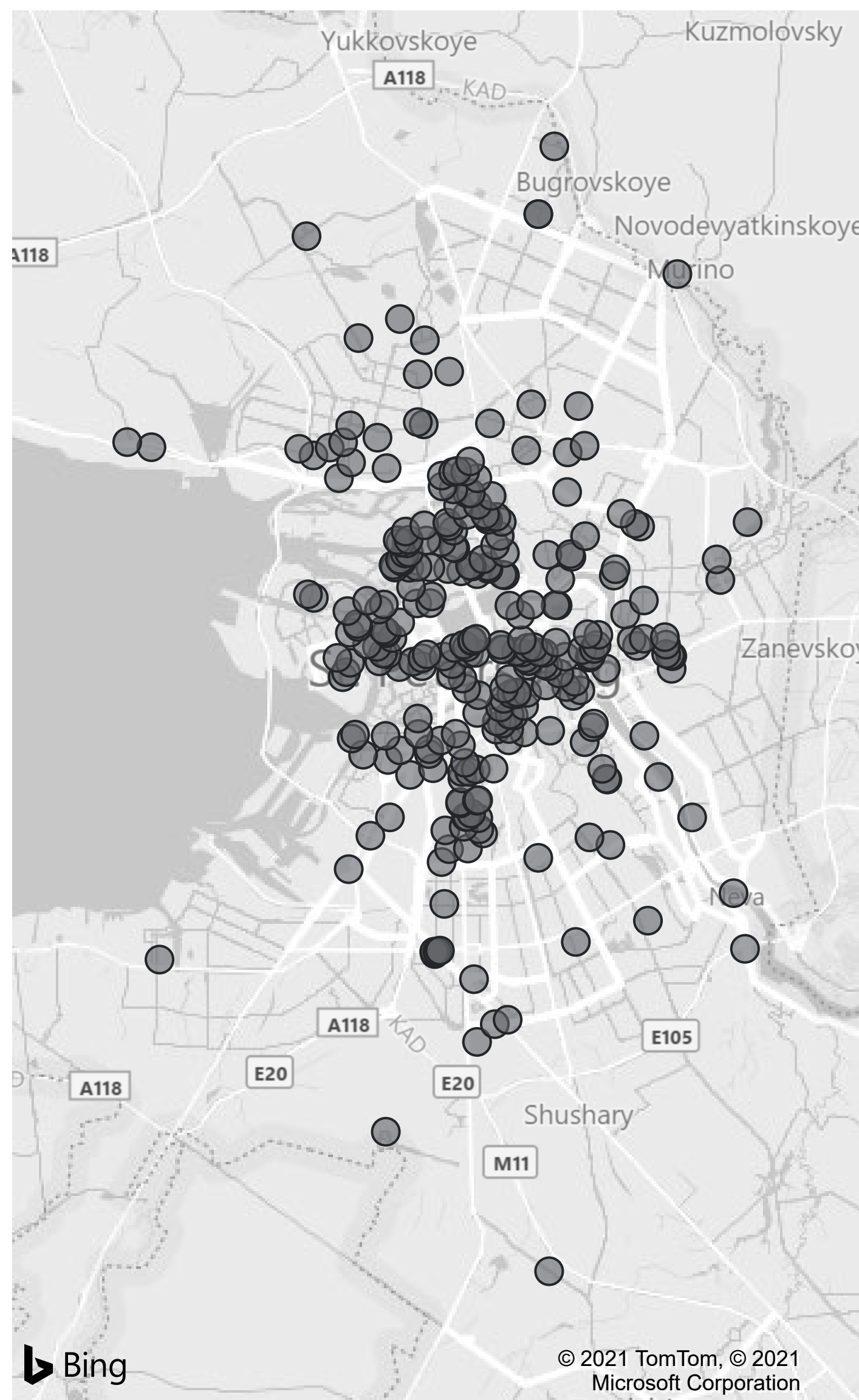


Крупнейшие бизнес-центры класса А

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	11,000
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



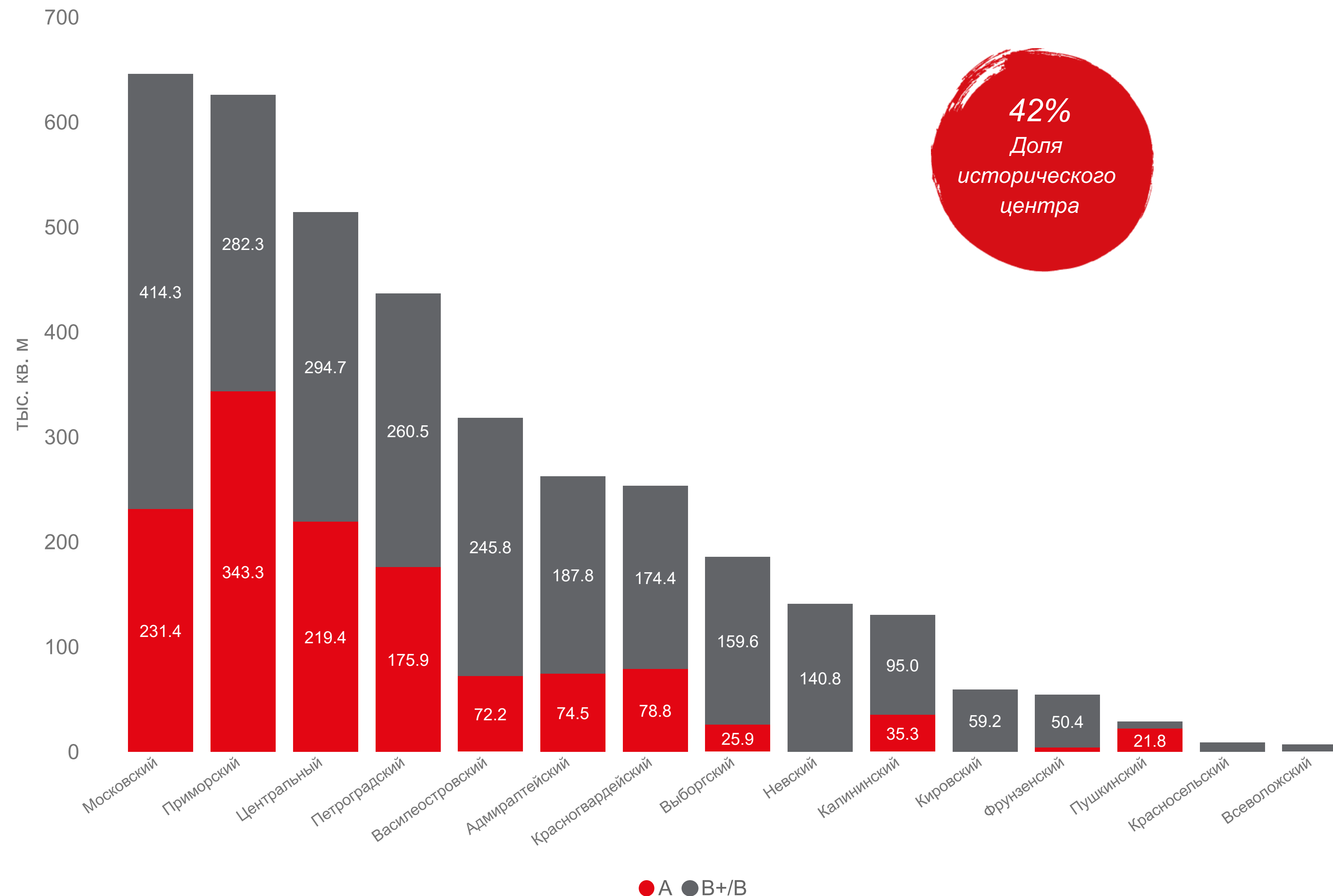
Крупнейшие бизнес-центры класса В

Название	Арендопригодная площадь, кв. м	Название	Арендопригодная площадь, кв. м
Виктория Плаза	59,936	Балтис Плаза	17,700
Лидер Тауэр	33,436	Золотая Долина	17,479
Энерго	28,659	Amber Hall	16,500
Сенатор на 18 линии	27,981	Чкаловский 50	16,500
Собрание	27,400	Акватория	16,409
Содружество	26,700	Парнас	16,025
Русские самоцветы	25,370	Business Box	15,748
Вант	25,000	Наличная 44	15,550
Лидер	25,000	Эврика	15,390
Гулливвер	24,500	Петровский форт	15,346
Транзас	24,436	Квартал	15,317
Балтийский деловой центр	24,369	Доминат	14,900
Лахта	23,148	Луч	14,773
Обухов центр	22,900	Эко	14,574
Премьер Лига	22,853	Нарвский ворота	14,400
Мезон Плаза	22,600	Ред Кадет	14,013
Эриксон	22,236	Граффити	14,000
Смоленский	22,200	Остров	13,970
Келлерманн центр	22,025	Галерный двор	13,670
Бенуа	21,500	Константа	13,500
Сетл центр	21,121	Антарес	13,400
Мегапарк	20,779	Софийская 8/1	13,150
Сити центр	20,458	Сенатор на Мойке 36	12,928
Ситилинк	20,000	Депо №1	12,516
Биржа	19,800	Толстой сквер	12,403
Москва	18,677	Лайнер	12,375
Арена Холл	18,582	Маркс	12,000
Т4	18,240	Пирамида	12,000
Империал	18,149	Фарватер	12,000

Структура предложения по районам

Предложение по районам

Район	Арендопригодная площадь, кв. м	Доля района
Московский	645,735	18%
Приморский	625,556	17%
Центральный	514,053	14%
Петроградский	436,366	12%
Василеостровский	318,068	9%
Адмиралтейский	262,362	7%
Красногвардейский	253,188	7%
Выборгский	185,480	5%
Невский	140,844	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%

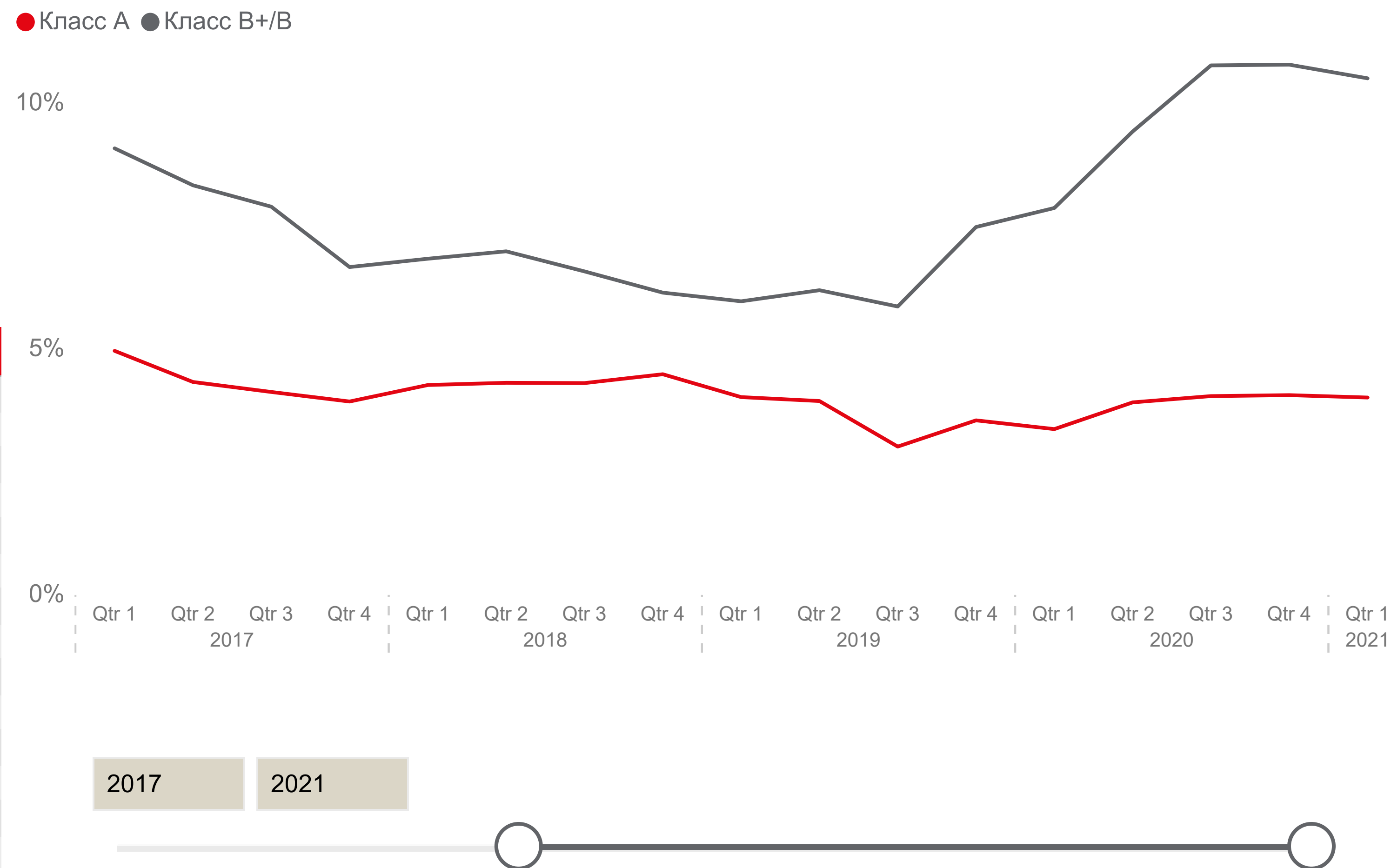


42%
Доля исторического центра

1 кв. 2021

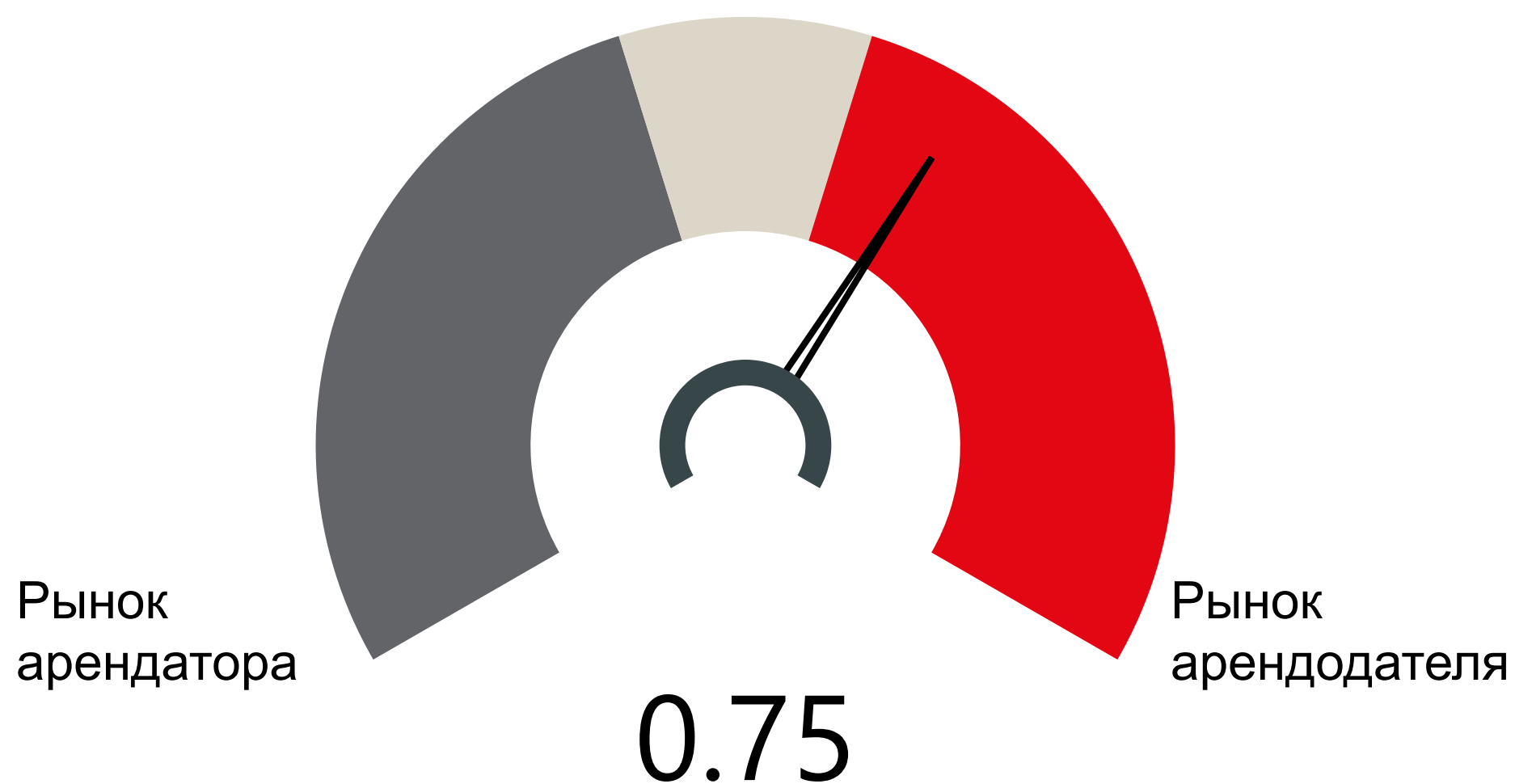


Динамика доли свободных площадей



Район	Класс А	Класс В+/В	Итого, %
Адмиралтейский	8.3%	6.4%	6.0%
Василеостровский	2.3%	9.8%	7.8%
Всеволожский	0.0%	0.0%	0.0%
Выборгский	0.0%	7.8%	6.2%
Калининский	0.5%	4.0%	2.8%
Кировский	0.0%	4.5%	3.2%
Красногвардейский	0.0%	21.8%	14.4%
Красносельский	0.0%	0.0%	0.0%
Московский	2.3%	9.7%	6.8%
Невский	0.0%	19.9%	19.9%
Петроградский	4.2%	7.4%	5.8%
Приморский	1.9%	5.7%	3.6%
Пушкинский	0.0%	9.1%	2.2%
Фрунзенский	7.0%	16.1%	10.3%
Центральный	10.7%	15.0%	11.7%

Индекс неравномерности вакантности



Доля свободных площадей

8.2%

Класс

- A
 B+/B

Квартал

2021 1 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.

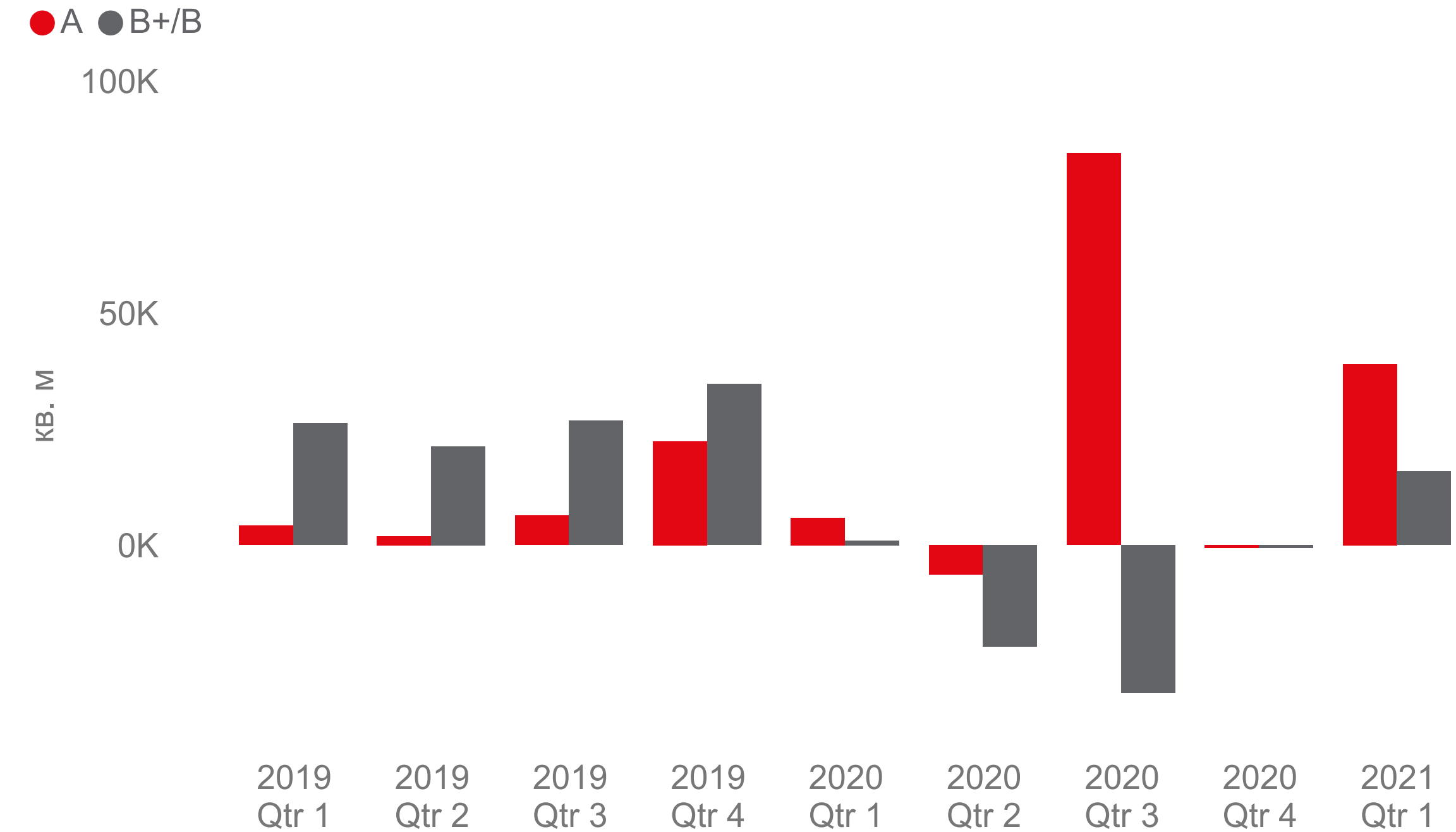
Годовые объемы ввода и поглощения



2014 2021



Квартальное чистое поглощение по классам



12/30/2018 3/31/2021



* 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

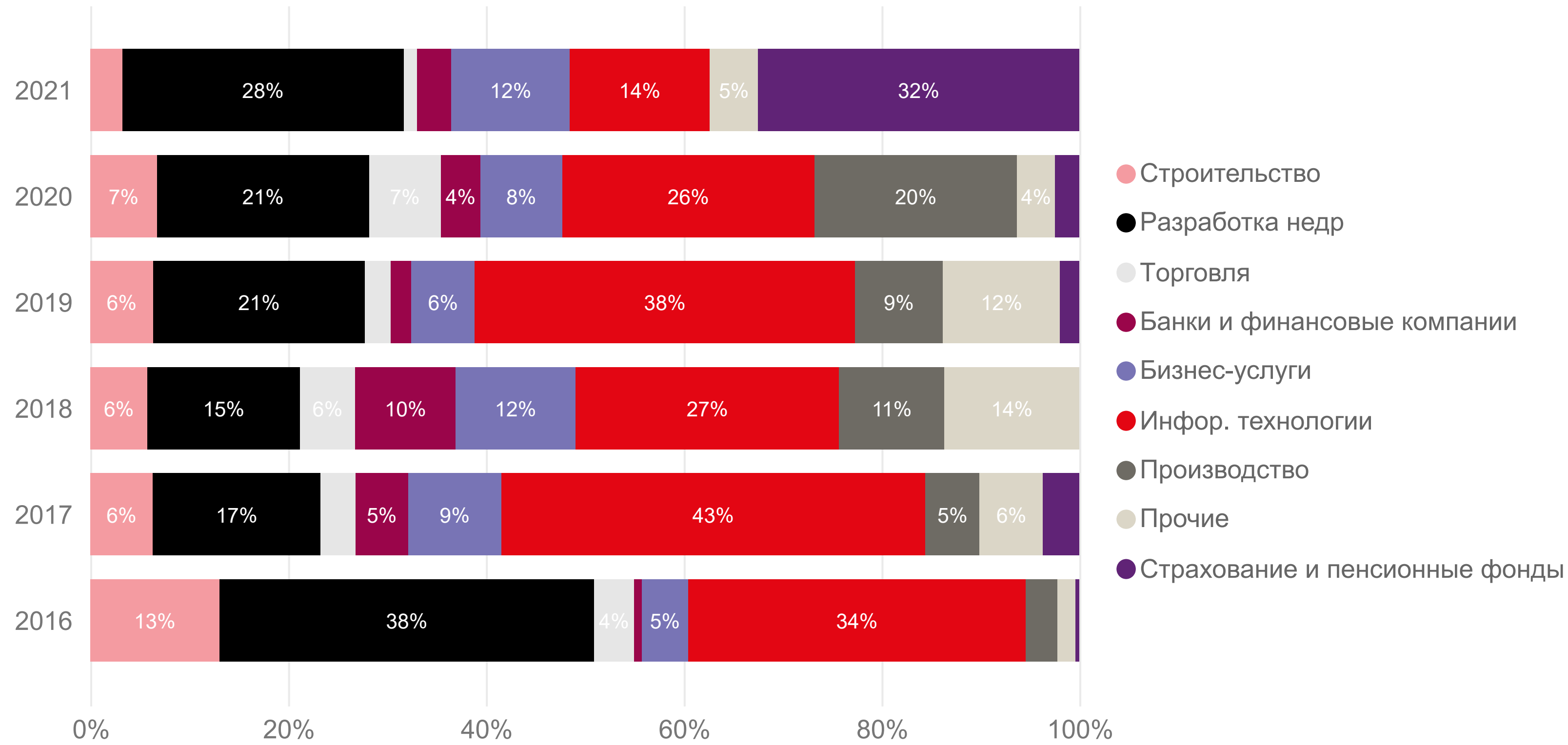
All

Класс

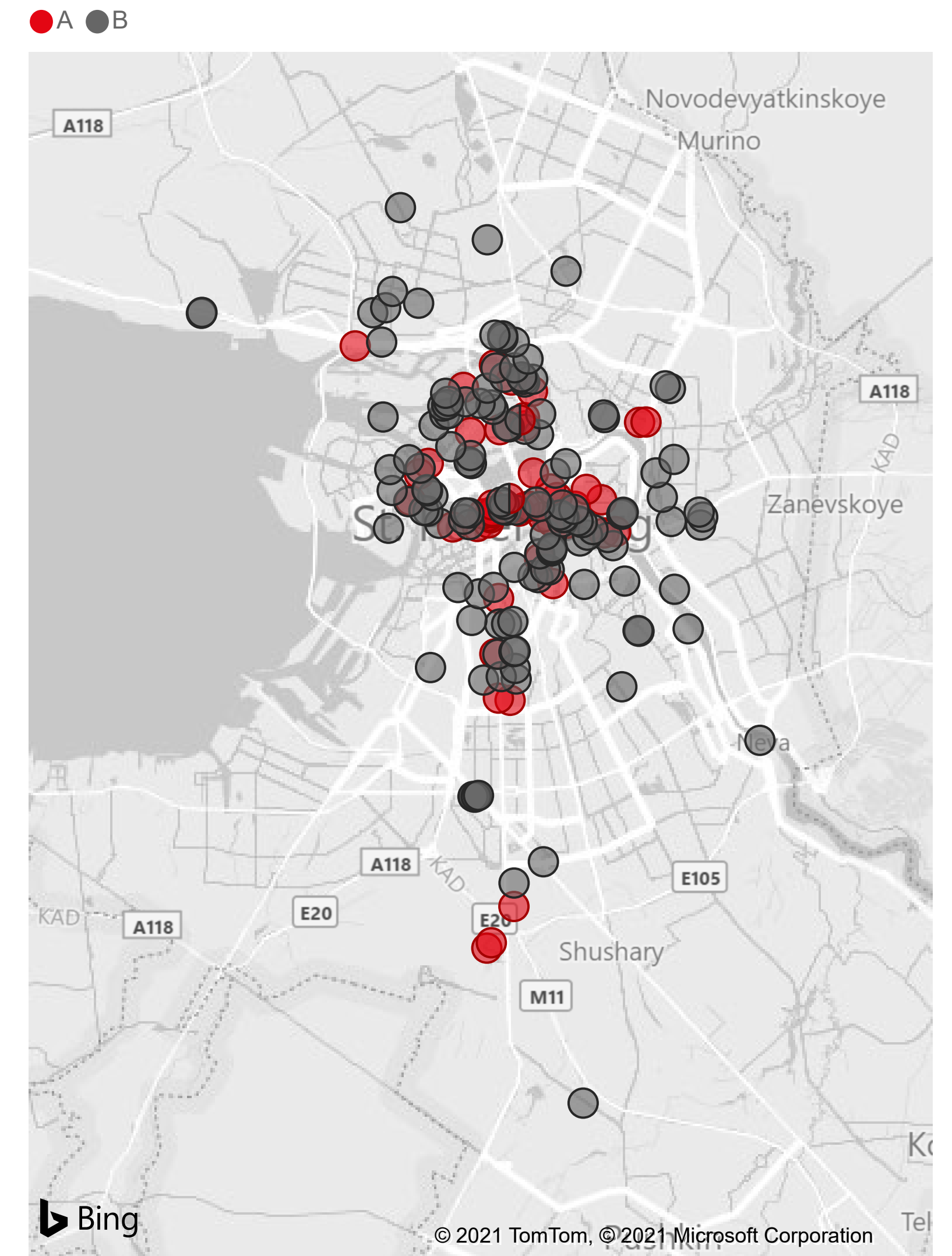
All

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

Структура сделок по типу арендатора

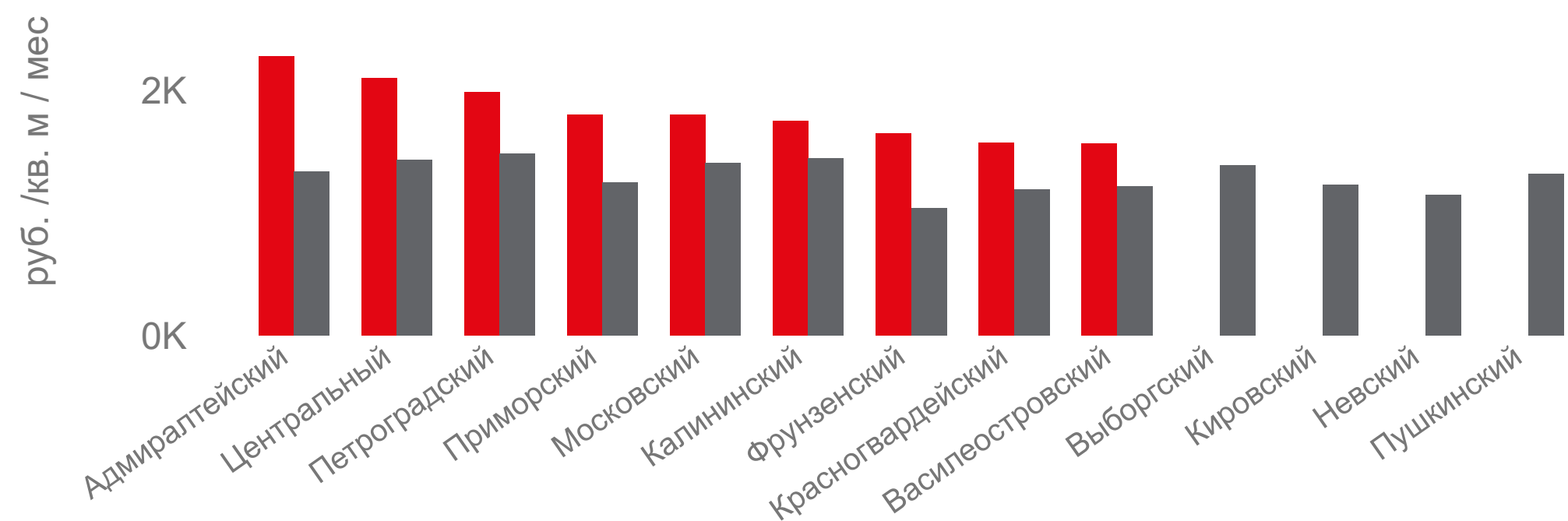


2016 2021



Средняя ставка аренды по районам

● Класс А ● Класс В+/В

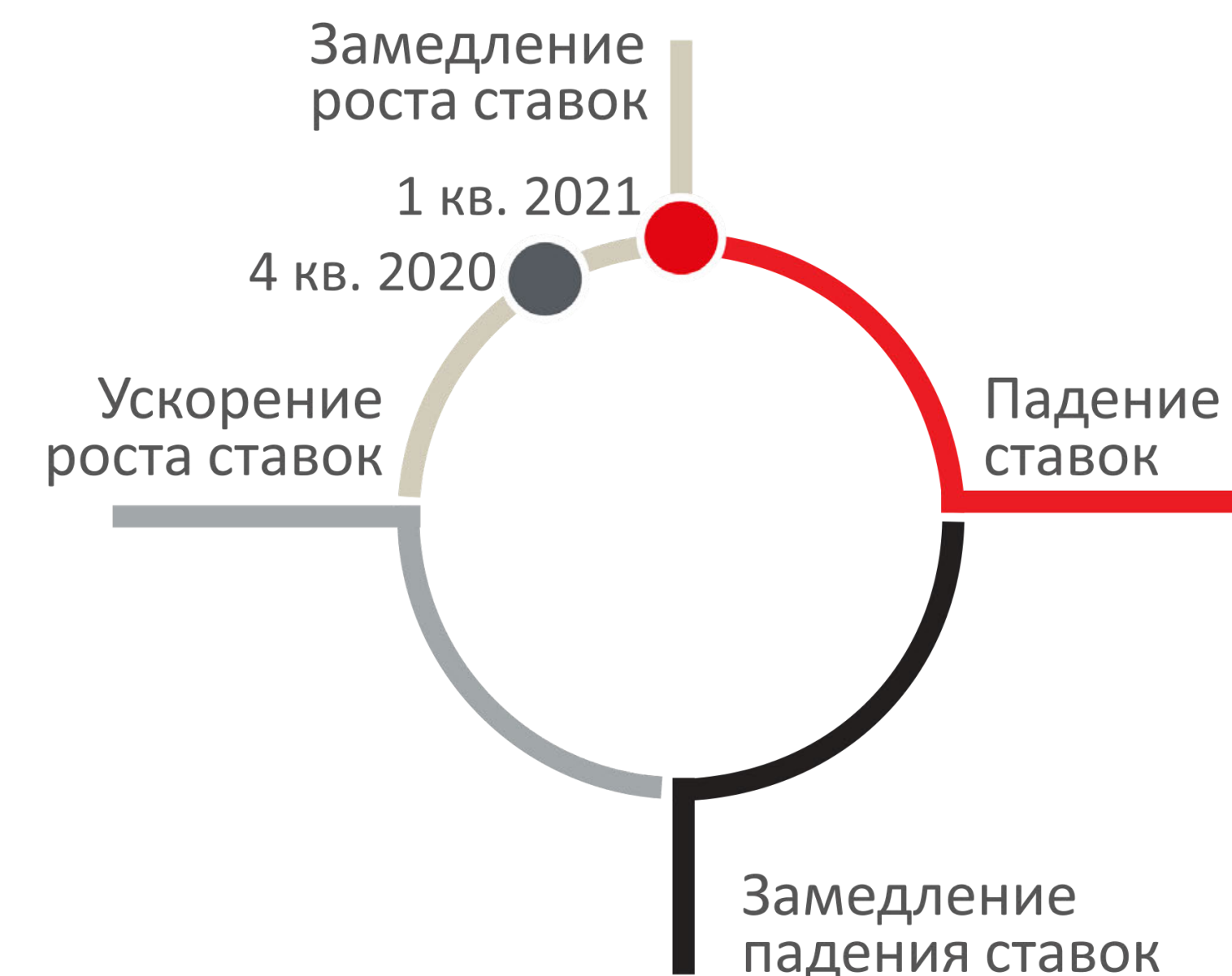
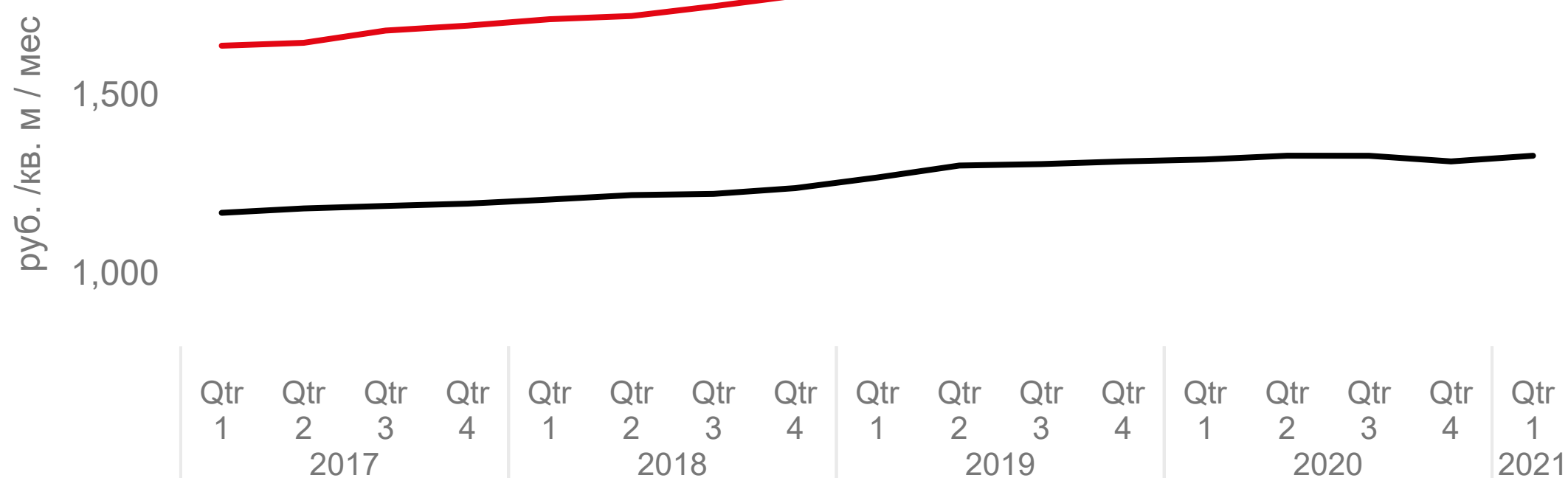


1 кв. 2021



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

Основные характеристики субрынков

Центр

Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	2,146	10.0%
B+/B	1,411	12.7%
Среднее	1,719	11.5%

Левый берег

Класс	Ставки аренды	Вакантность
B+/B	1,118	13.8%
Среднее	1,118	13.8%

Московский

Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	1,800	2.1%
B+/B	1,405	9.4%
Среднее	1,504	6.7%

Набережные

Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	1,619	0.1%
B+/B	1,442	7.7%
Среднее	1,496	4.5%

Север

Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	1,803	2.0%
B+/B	1,241	5.6%
Среднее	1,311	3.8%



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

Обводный канал

Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	1,749	12.5%
B+/B	1,270	13.3%
Среднее	1,304	13.2%

Петроградская сторона

Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	1,981	4.2%
B+/B	1,485	7.4%
Среднее	1,652	6.1%

Правый берег

Класс	Ставки аренды	Вакантность
B+/B	1,153	25.9%
Среднее	1,153	25.9%

Юго-Запад

Класс	Ставки аренды	Вакантность
B+/B	1,335	1.6%
Среднее	1,335	1.6%

Васильевский остров

Класс	Ставки аренды	Вакантность
A	1,563	2.3%
B+/B	1,213	9.8%
Среднее	1,253	8.1%

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:

Наталья Киреева natalia.kireeva@eu.jll.com

+7 (812) 363 3231 www.jll.ru