



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва и Санкт-Петербург
2 квартал 2023 года



Внешний контекст



Ускоренная адаптация экономики

Восстановление до докризисного уровня ожидается уже в 2024 году

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Российская экономика продолжает восстанавливаться. С апреля внутренний спрос начал расширяться за счет роста потребительской активности и госсектора. Совокупный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению за январь-май составил +0,7% к аналогичному периоду прошлого года, преимущественно ввиду повышенной активности последних месяцев. Так, майский индикатор превысил докризисный уровень 2021 года на 1,8%.

На рынке труда сохраняется дефицит кадров: уровень безработицы обновил исторический минимум – 3,2%. С начала года в номинальном выражении заработная плата выросла на +11,4% г/г, в реальном выражении – рост на +4,2% г/г.

Потребители перешли к реализации накопленного потенциала, что в значительной степени поддерживает экономическую активность. Дальнейший рост спроса упирается в ограничения со стороны предложения: предприятия при значительном росте загрузки испытывают кадровый голод.

Восстановление деловой активности наблюдается практически во всех отраслях, драйверами являются обрабатывающая промышленность (электрооборудование, компьютеры, электроника, оптика и прочее), металлургия, химическая промышленность, машиностроение и строительство.

На фоне позитивной динамики восстановление экономики до докризисного уровня 2021 года ожидается уже в будущем году.

Минэкономразвития повысило
прогноз ВВП России в 2023 году
с -2,9% до **+1,2%**

Свои ожидания улучшил и Банк России,
верхняя граница в прогнозе которого лежит
на уровне 2%

В 2024-2026 гг. регуляторы закладывают
темпы роста в 2,0%-2,8%

ПМЭФ и рынок недвижимости

Ключевые соглашения, подписанные в рамках форума

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Три соглашения о новых девелоперских проектах в Тюмени, Ленинградской области и Башкирии

самолет

Развитие территории "Крестов" в Санкт-Петербурге



Строительство жилья и социальной инфраструктуры в Ленинградской области



Строительство РЦ для компании OZON в деревне Порошкино в Ленинградской области



Строительство в Магадане и Южно-Сахалинске арендного жилья



Строительство Industrial City в Жуковском и Краснодаре



Строительство жилого квартала в Ростове-на-Дону



Создание контейнерно-логистического терминала



Строительство торгового центра в Москве в районе Бирюлево Восточное



Строительство в Новосибирской области промышленно-логистического комплекса



ПМЭФ 2023

> 900 соглашений

3 860 млрд рублей

Регионы-лидеры по количеству соглашений:

Ленинградская область

> 30 соглашений

> 900 млрд рублей

Санкт-Петербург

> 50 соглашений

> 414 млрд рублей

Краснодарский край

> 24 соглашения

> 331 млрд рублей



Офисная недвижимость Москвы



Ключевые показатели

	2021	2022	I кв. 2023	I пол. 2023	2023П
Общее предложение, тыс. кв. м*	19 514	19 862	19 888	19 966	20 204
Класс А	4 980	5 240	5 262	5 340	5 566
Класс В+	9 609	9 696	9 701	9 701	9 713
Новое строительство, тыс. кв. м	589	348	27	105	343
Класс А	456	260	22	100	326
Класс В+	133	88	5	5	17
Объем сделок, тыс. кв. м	1 428	1 041	297	846	1 700
Класс А	594	365	153	389	700
Класс В+	562	578	127	427	900
Доля свободных площадей, %	11,4%	12,4%	12,4%	10,9%	10,0%
Класс А	10,3%	12,8%	13,4%	13,3%	12,5%
Класс В+	9,0%	9,8%	9,6%	7,0%	6,8%
Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год**	16,3	18,7	19,1	21,6	21,7
Prime	46,5	46,2	43,0	43,7	44,0
Класс А	22,6	25,6	25,7	26,3	26,5
Класс В+	15,5	17,3	17,7	20,7	20,8

* Здесь и далее – итога по классам А, В+ и В-

** Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОРЕХ и коммунальных платежей

Основные изменения за II квартал 2023

□ Ввод в эксплуатацию трех офисных проектов

1. МФК «Парк Легенд»
2. Бизнес-центр DM Tower
3. Офисная часть в составе МФК Capital Towers

⤴ Рост деловой активности

На фоне общего восстановления экономики повышается активность со стороны арендаторов – суммарный объем сделок за I полугодие 2023 года составил 846 тыс. кв. м, что на **62%** превышает показатель I полугодия 2022 года. **Прогнозы пересматриваются в положительную сторону.**

⤵ Снижение уровня вакантности на **1,5 п.п.** по сравнению с I кв. 2023

⤴ Технический рост средней ставки на **13%** к I кв. 2023

Рост является номинальным – из общего объема уходят менее дорогие предложения, средняя идет вверх. Рост не связан с повышением ожиданий собственников, запрашиваемые ставки стабильны.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Новое строительство 2023

По итогам I полугодия 2023 года на офисном рынке Москвы было введено в эксплуатацию шесть объектов общей офисной площадью 105 тыс. кв. м, что почти в 3 раза превышает значение I полугодия 2022 года – 38 тыс. кв. м. Резкий рост показателя связан с завершением строительства двух крупных проектов класса А во втором квартале – многофункционального комплекса «Парк Легенд» и бизнес-центра DM Tower.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



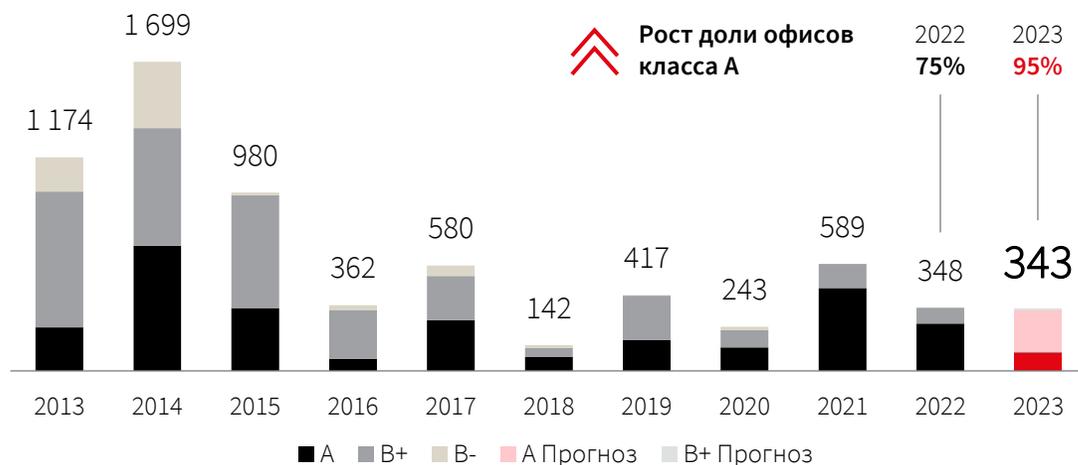
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Примечательно, что почти 80% офисных площадей в новых объектах были недоступны для спекулятивной аренды на момент завершения строительства, так как или были реализованы заранее, или изначально не предусматривали возможность выхода на открытый рынок.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



* Итого по рынку, классы А и В+

Введены в эксплуатацию во II квартале 2023 года:



Парк Легенд / класс А

Площадь офисов: **42 тыс. кв. м**



DM Tower / класс А

Площадь офисов: **27 тыс. кв. м**



Capital Towers / класс А

Площадь офисов: **9 тыс. кв. м**

Доля свободных площадей

Доля свободных площадей по итогам июня 2023 года по классу А составила 13,3%, что на 0,1 п.п. ниже значения I квартала 2023 года. В классе В+ уровень вакантности составил 7,0% – за три месяца показатель снизился на 2,6 п.п. Это минимальное значение показателя в классе В+ за более чем 10 лет. Сильное снижение связано с тем, что в течение квартала наибольшим спросом пользовались в основном более доступные предложения.

В целом по рынку доля свободных площадей по итогам I полугодия снизилась на 1,5 п.п. и составила 10,9%.



Динамика по сравнению с I кварталом 2023 года

Также постепенно заполняются площади в наиболее премиальных офисных зданиях Москвы – по итогам I полугодия доля свободных площадей в объектах Prime составила 22,2%, что на 2,5 п.п. ниже показателя I квартала 2023 года.

На фоне постепенного восстановления экономики прогнозы по основным показателям корректируются в положительную сторону. По итогам года доля свободных площадей по рынку в целом может составить порядка 10,0%. Ключевое влияние на показатель оказывают растущая деловая активность и высокие темпы реализации строящихся бизнес-центров. Так, по предварительным расчетам, около 80% офисных площадей в объектах нового строительства за 2023 год будут реализованы до ввода в эксплуатацию.

«По нашим прогнозам, при сохранении текущего уровня деловой активности к концу 2023 года мы зафиксируем **ощутимое снижение уровня вакантности примерно до 10%**. На это также влияют низкие объемы спекулятивного строительства и тот факт, что большинство проектов вводятся в эксплуатацию уже практически или полностью реализованными, поэтому на момент ввода оказываются недоступны для открытого рынка.»



ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА
Член совета директоров,
руководитель департамента
офисной недвижимости



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Основные характеристики субрынков

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Доля свободных площадей, %

Сравнение с I кв. 2023

	ЦДР	СК-ТТК ¹	Москва-Сити	Вне ТТК ²
Класс А	не изм. 12,9	-0,2 п.п. 7,5	-0,3 п.п. 5,3	-0,2 п.п. 18,6
Класс В+	-1,0 п.п. 6,1	-3,5 п.п. 6,8	-5,4 п.п. 4,7	-2,3 п.п. 7,5
Общая	-0,4 п.п. 14,2	-3,3 п.п. 10,7	-1,3 п.п. 5,2	-1,0 п.п. 10,7

Ставка аренды, тыс. руб./кв. м/год³

	ЦДР	СК-ТТК ¹	Москва-Сити	Вне ТТК ²
Класс А	+1% 39,1	+12% 31,2	+10% 41,1	+1% 19,7
Класс В+	+22% 32,1	+20% 25,0	+31% 47,7	+18% 16,4
Общая	+9% 33,2	+24% 22,5	+12% 41,9	+10% 16,7

1. СК-ТТК без учета Москва-Сити
2. Вне ТТК учитывает территорию за МКАД

3. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей

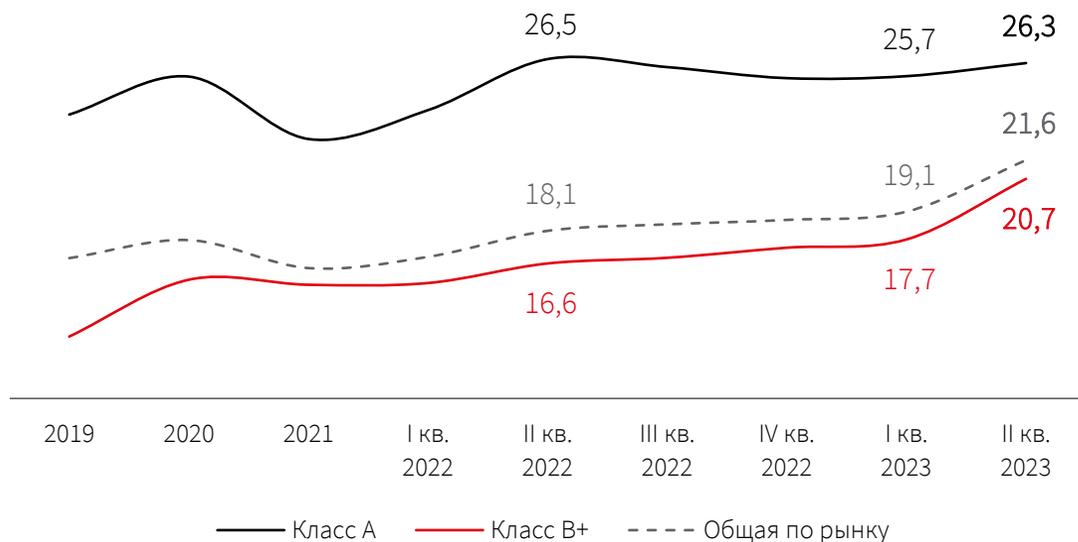
Номинальный рост ставок аренды

В результате существенного изменения доли свободных площадей на рынке зафиксирован номинальный рост ставок аренды, связанный в первую очередь с уходом из расчета менее дорогих предложений. Так, по итогам II квартала 2023 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в целом по рынку составила 21,6 тыс. руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), что на 13% выше показателя I квартала 2023 года.

Средневзвешенная ставка аренды по классу В+ по итогам II квартала 2023 года составила 20,7 тыс. руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов), что на 17% выше показателя предыдущего квартала. В классе А динамика менее ощутима – средневзвешенная ставка аренды увеличилась только на 2% квартал к кварталу и составила 26,3 тыс. руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов).

Во втором полугодии ожидается дальнейшее оживление спроса со стороны арендаторов, в связи с чем ставки аренды могут получить дополнительный импульс к росту.

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



* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды без НДС, ОПЕХ и коммунальных платежей

Высокий спрос на менее дорогие помещения

Менее дорогие помещения исчезают из общего объема вакансии

Средняя расчетная ставка аренды увеличивается

<p>26,3 тыс. руб./кв. м/год</p> <p>Класс А</p> <p>+2%</p>	<p>20,7 тыс. руб./кв. м/год</p> <p>Класс В+</p> <p>+17%</p>
<p>43,7 тыс. руб./кв. м/год</p> <p>Класс А Prime</p> <p>+2%</p>	<p>21,6 тыс. руб./кв. м/год</p> <p>Итого по рынку, А, В+, В-</p> <p>+13%</p>

Динамика по сравнению с I кварталом 2023 года

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Восстановление спроса

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

846 тыс.
кв. м

Общий объем сделок
за I полугодие 2023 года

+62%

Динамика по сравнению
с I полугодием 2022 года

Объем чистого поглощения*
находится в положительной зоне
и по итогам I полугодия 2023 года
составил **393 тыс. кв. м.**

По итогам I полугодия 2023 года общий объем сделок на офисном рынке Москвы составил 846 тыс. кв. м – это на 62% выше результата I полугодия 2022 года и является максимальным значением показателя за более чем 10 лет.

Наибольший объем сделок был заключен в классе В+ и по итогам I полугодия 2023 года составил **427 тыс. кв. м** или **50%** от общего объема сделок в столице. Крупнейшая из них – приобретение 13 тыс. кв. м в офисном комплексе «Око II».

Объем сделок в классе А составил 46% от общего объема или **389 тыс. кв. м**, что **более чем в 2 раза превышает результат I полугодия 2022 года**. Постепенно заполняются качественные помещения класса А, которые были высвобождены в прошлом году в результате прекращения деятельности большинства международных компаний. Также за год ощутимо увеличилась доля сделок по покупке офисов класса А – с 25% до 34% по результатам I полугодия 2023 года.

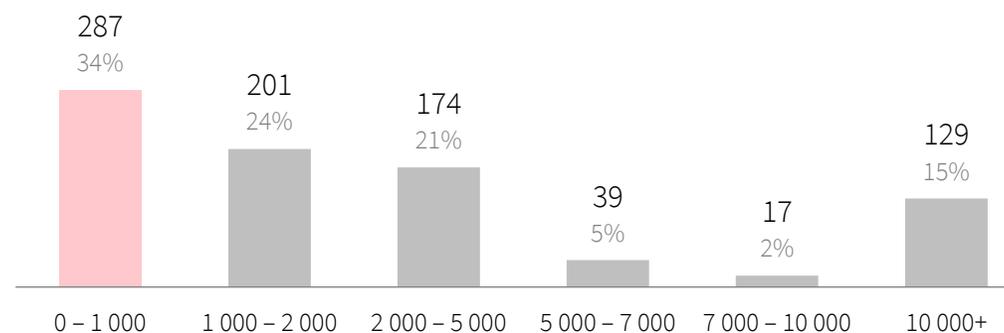
Распределение по зонам, тыс. кв. м

	I пол. 2023	% от общего
ЦДР	160	19%
СК-ТТК ¹	207	25%
Москва-Сити	119	14%
Вне ТТК ²	360	43%
	846	

* Чистое поглощение – разница между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода (квартала или года).

1. СК-ТТК без учета Москва-Сити
2. Вне ТТК учитывает территорию за МКАД

Структура спроса по размеру сделки, тыс. кв. м / % от общего индикатора I полугодие 2023 года

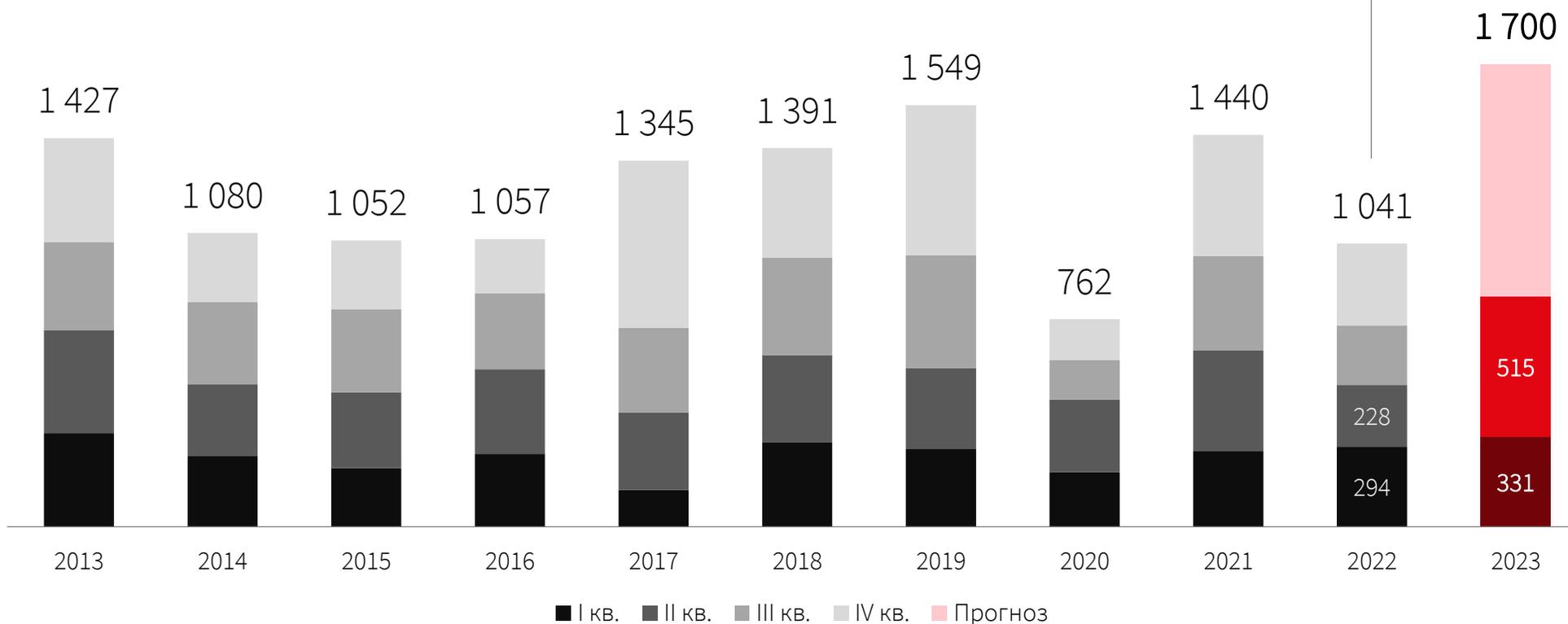


Восстановление спроса

Объем спроса за I полугодие 2023 года – максимальный за более чем 10 лет.
 На фоне положительной динамики прогнозы пересматриваются вверх.

+63%
 Прогнозируемый
 рост год к году

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Внешний контекст

Офисная
 недвижимость
 Москвы



Офисная
 недвижимость
 Санкт-Петербурга

Приложение

Рост спроса на покупку

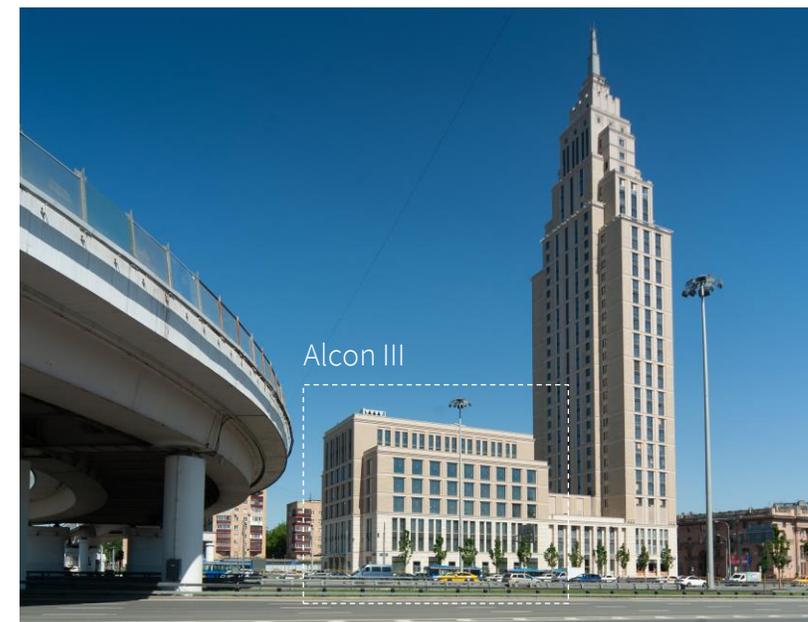
Цель – приобретение офиса
для собственного использования

Примеры сделок за I полугодие 2023 года

Компания	Площадь сделки / Бизнес-центр
	47 000 кв. м iCity Time Tower В стадии строительства на момент сделки
	30 488 кв. м Skylight Башня А Введен в эксплуатацию на момент сделки
	22 300 кв. м Ostankino Business Park Корпус 5 В стадии строительства на момент сделки
 РоссельхозБанк	13 396 кв. м ОКО Фаза 2 Введен в эксплуатацию на момент сделки

Цель – приобретение офиса
для перепродажи или сдачи в аренду

Примеры сделок за I полугодие 2023 года



11 071 кв. м

Alcon III
В стадии строительства на момент сделки
Покупатель: **частный инвестор**

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Продажа офисов в строящихся БЦ

Старты продаж
I полугодия 2023*

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Бизнес-квартал Прокшино Корпус 2

Класс А
Общая площадь:
42 тыс. кв. м
Площадь офисов:
22 тыс. кв. м



Бизнес-центр OPUS

Класс А
Общая площадь:
32 тыс. кв. м
Площадь офисов:
24 тыс. кв. м



Бизнес-центр TWIST

Класс А
Общая площадь:
19 тыс. кв. м
Площадь офисов:
8 тыс. кв. м

*Учитывается только старт открытых продаж в нарезку – блоками/этажами



Бизнес-квартал
Прокшино / Корпус 2

Продажа офисов в строящихся БЦ

Первичное предложение на июль 2023: блоки и этажи

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

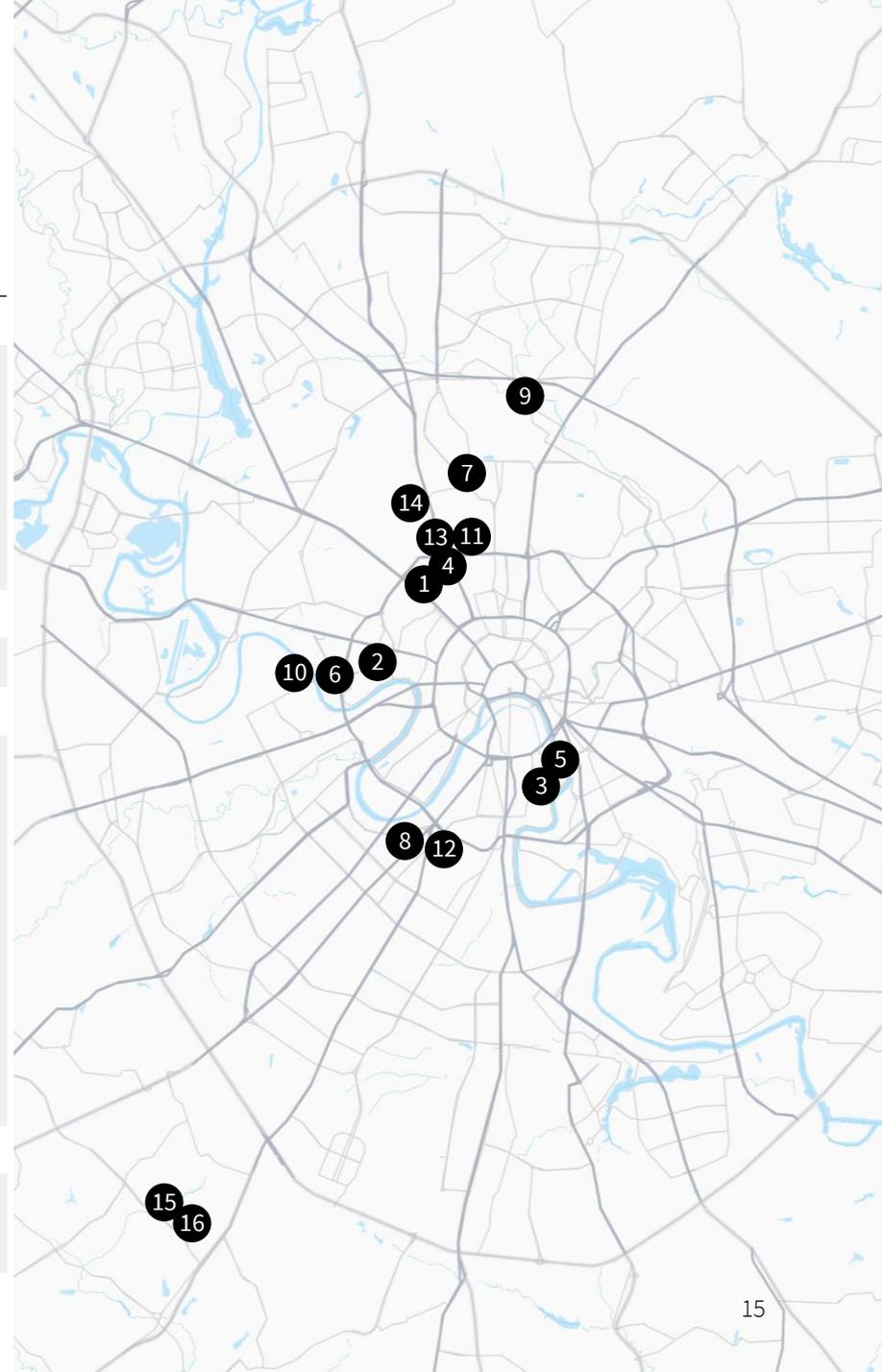


Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

	Проект	Девелопер	Готовность	Площади	Диапазон цен*
СК-ТТК				Shell&Core	
1	STONE Towers B, C	STONE	2023	142 – 1 343	430 – 460
2	Lucky Строение 1	Vesper	2023	119 – 999	600 – 750
3	TALLER	Coldy	2024	48 – 1 735	395 – 456
4	STONE Towers, Tower D	STONE	2025	70 – 2 070	337 – 394
5	OPUS	Пионер	2025	54 – 2 260	362 – 674
Москва-Сити				Shell&Core	
6	iCITY	MR Group	2024	145 – 2 242	585 – 657
ТТК-МКАД				Shell&Core	
7	Ostankino Business Park	Пионер	2023-24	71 – 268	203 – 290
8	Lunar	HUTTON	2023	89 - 667	445 – 530
9	Botanica	Пионер	2024	33 - 297	324 – 480
10	Эйлер	Сумма элементов	2024	61 – 395	257 – 391
11	STONE Савеловская	STONE	2024	49 – 1 823	300 – 377
12	STONE Ленинский	STONE	2025	70 – 1 605	352 – 430
13	Twist	Sminex-Интеко	2026	59 – 1 487	400 – 594
14	STONE Дмитровская	STONE	2027	42 – 1 634	250 – 352
за МКАД				Shell&Core	
15	Прокшино Корпус 1	A101	2023	267	153
16	Прокшино Корпус 2	A101	2026	28 – 1 100	82 – 233

* Цены в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ; Данные на 10.07.23



Продажа офисов в строящихся БЦ

Первичное предложение на июль 2023: блоки и этажи

Экспонируемый объем

Цены + Площади

Зона	0 – 250	250 – 500	500 – 1 000	1 000 – 1 500	1 500 – 2 000	2 000 – 2 500	Итого	Итого, кв. м
СК-ТТК	424	394	600	446	456	416	430	46 930
Москва-Сити	619	610	621	-	633	590	623	34 010
ТТК-МКАД	355	337	397	428	329	-	358	76 020
за МКАД	161	144	155	148	-	-	150	8 150
Средняя цена	369	410	474	395	481	436	423	
Площади в продаже, кв. м	44 760	31 870	13 680	15 150	39 490	20 170		165 120
% от общей площади	27%	19%	8%	9%	24%	12%		

165 120 кв. м

Экспонируемый объем офисов в строящихся проектах класса А

14 проектов

Количество объектов без учета деления на очереди

Наибольший объем предложения сосредоточен в диапазоне **0 – 250 кв. м** и в зоне **ТТК-МКАД**

Учтены только строящиеся проекты класса А, в которых предлагаются офисные помещения блоками или этажами на начало июля 2023 года.

Все цены – средневзвешенные в тыс. руб./кв. м с учетом НДС, кроме проектов, реализуемых по ДДУ.

Все площади на слайде округлены до 10 в целях упрощения.

Рынок сервисных офисов

За I полугодие 2023 года на рынке сервисных офисов Москвы открылись 4 новые площадки:

- Workki ФОК – 3 052 кв. м
- «Практик Пролетарская» – 1 530 кв. м (2 этажа из 4)
- «Атмосфера Известия» – 1 700 кв. м
- «Атмосфера Квартал Вест» – 3 181 кв. м.

По итогам II квартала 2023 года 18% рабочих мест в сервисных офисах Москвы остаются вакантными. Доля свободных рабочих мест с начала года снизилась на 8 п.п., а суммарное количество доступных к аренде мест для работы в сетевых площадках не превышает на сегодняшний день 7 043 штуки.

По сравнению с I кварталом 2023 года зафиксирован рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на 5% – с 31,1 тыс. руб./раб. м./мес. до 32,6 тыс. руб./раб. м./мес. без учета НДС.

Крупнейшие сделки I полугодия 2023 по количеству рабочих мест



Flexity Овчинниковская
10 000 кв. м / 1 500 рабочих мест



Manufactory Poklonka Place
4 827 кв. м / 743 рабочих мест



СОК Рыбаков Тауэр
1 500 кв. м / 269 рабочих мест



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



KW Balchug
1 128 кв. м / 248 рабочих мест



Практик Пролетарская
900 кв. м / 248 рабочих мест

	I кв. 2023	II кв. 2023
Общее количество свободных рабочих мест в сетевых площадках	10 919	7 043
Доля свободных рабочих мест в сетевых площадках	26%	18%
Средневзвешенная ставка аренды в сетевых площадках, тыс. руб./раб. м./мес. (не включая НДС)	31,1	32,6

Общее количество свободных рабочих мест в сетевых площадках

Доля свободных рабочих мест в сетевых площадках

Средневзвешенная ставка аренды в сетевых площадках, тыс. руб./раб. м./мес. (не включая НДС)

Открытия новых площадок за I полугодие 2023 года



Workki ФОК



Практик Пролетарская



Атмосфера Известия



Атмосфера Квартал Вест

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Офисная недвижимость Санкт- Петербурга



Ключевые показатели

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Приложение

	2021	2022	I кв. 2023	I пол. 2023	2023П
Общее предложение, тыс. кв. м	3 765	3 923	3 951	3 978	4 073
Класс А	1 313	1 401	1 421	1 433	1 438
Класс В	2 452	2 522	2 529	2 544	2 635
Новое строительство, тыс. кв. м	150	158	28	54	150
Класс А	70	88	21	32	37
Класс В	80	70	7	23	113
Объем сделок, тыс. кв. м	357	362	47	182	380
Класс А	65	133	17	49	130
Класс В	292	230	29	133	250
Доля свободных площадей, %	7,0%	10,4%	11,1%	10,2%	10,0%
Класс А	5,0%	10,1%	10,7%	9,9%	9,7%
Класс В	8,1%	10,6%	11,3%	10,4%	10,2%
Ставка аренды, руб./кв. м/мес.*					
Класс А	1 949	2 062	2 082	2 340	2 400
Класс В	1 379	1 328	1 346	1 439	1 500

Основные изменения за II квартал 2023

□ Завершение четырех офисных проектов

1. Бизнес-центр «Сенатор Медиков»
2. Бизнес-центр «Сенатор Одоевского»
3. Офисные этажи в ТРК «Лиговъ»
4. Корпус У делового пространства «Обводный Двор»

∨ Снижение уровня вакантности на **0,9 п.п.** по сравнению с I кв. 2023

∧ Технический рост средней ставки по классу А на **11%** по сравнению с I кв. 2023

Рост показателя, в первую очередь, связан с завершением реконструкции ряда офисных проектов, которые вышли на рынок по более высоким ставкам.

* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОРЕХ, коммунальные платежи оплачиваются по факту

Новые проекты

По итогам I полугодия 2023 года на офисном рынке Санкт-Петербурга было завершено семь проектов общей офисной площадью 54 тыс. кв. м. Из них все объекты за исключением бизнес-центра «Георг Ландрин» (введен в I квартале 2023 года) – **объекты реконструкции**.

Во II квартале 2023 года завершилась реконструкция четырех офисных проектов общей офисной площадью 26 тыс. кв. м – бизнес-центры «Сенатор Медиков» (класс А) и «Сенатор Одоевского» (класс В), корпус У делового пространства «Обводный двор» (класс В) и офисные этажи в ТРК «Лиговъ» (класс В), которые ранее эксплуатировались как помещения кинотеатра.

Во втором полугодии дополнительно ожидается ввод в эксплуатацию еще около 96 тыс. кв. м офисных площадей, что сопоставимо с результатом прошлого года. Основной объем предложения будет сформирован объектами нового строительства.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Завершена реконструкция во II квартале 2023 года:



Сенатор Медиков / класс А
Площадь офисов: **11 тыс. кв. м**



Сенатор Одоевского / класс В
Площадь офисов: **8 тыс. кв. м**



ТРК «Лиговъ» / класс В
Площадь офисов: **4 тыс. кв. м**



Обводный Двор, корпус У / класс В
Площадь офисов: **2 тыс. кв. м**

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Приложение

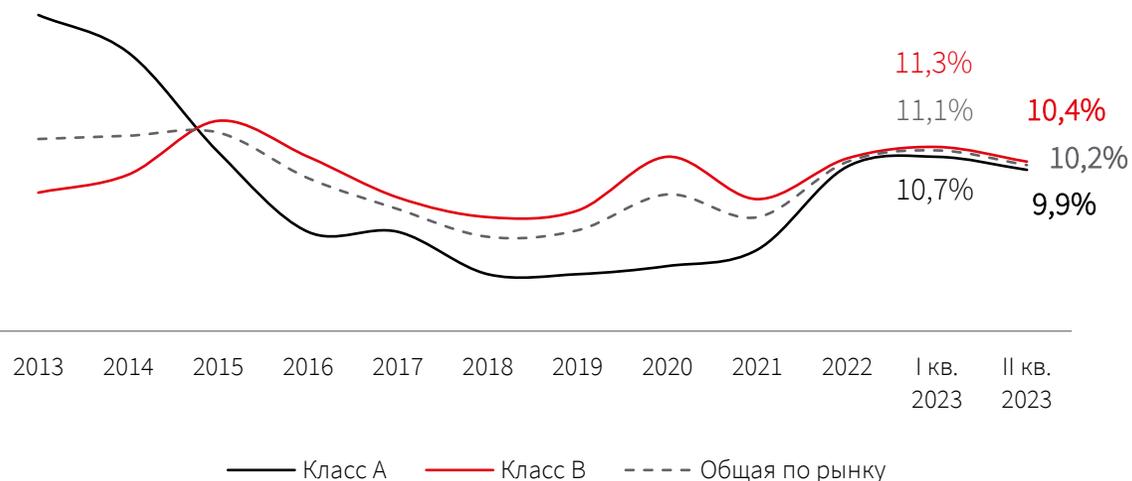
Доля свободных площадей

По итогам I полугодия 2023 года на офисном рынке Санкт-Петербурга зафиксирована положительная динамика. Доля свободных площадей по рынку в целом составила 10,2%, что на 0,9 п.п. ниже значения I квартала 2023 года. Ощутимое снижение показателя связано с ростом деловой активности как в классе А, так и в классе В.

Доля свободных площадей в классе А по итогам I полугодия 2023 года составила 9,9%, что на 0,8 п.п. ниже значения I квартала 2023 года. На сегодняшний день в классе А экспонируется 142 тыс. кв. м офисных помещений или 35% от общего вакантного предложения в Санкт-Петербурге.

Большинство свободного предложения сосредоточено в классе В – по итогам I полугодия на офисном рынке свободно 265 тыс. кв. м или 65% от общего объема вакантных площадей. Уровень вакантности за последние три месяца снизился на 0,9 п.п. и по итогам I полугодия 2023 года составил 10,4%.

Динамика доли свободных площадей, %



9,9 % -0,8 п.п.
Класс А

10,4 % -0,9 п.п.
Класс В

10,2 % -0,9 п.п.
Итого по рынку,
классы А и В

10,0 %
Прогноз по итогам
года, классы А и В

Динамика по сравнению с I кварталом 2023 года

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Спрос

По итогам I полугодия 2023 года сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга составила 182 тыс. кв. м, что на 22% ниже результата I полугодия 2022 года.

Более половины (53%) из всех офисных площадей, реализованных в результате сделок I полугодия 2023 года в Санкт-Петербурге, находятся в диапазоне до 1 000 кв. м. Данный тренд наиболее активно проявился именно в последние три месяца. В I квартале 2023 года наибольший объем спроса был сосредоточен в офисных помещениях площадью от 1 000 до 2 000 кв. м.

Важно, что большинство арендаторов не готовы рассматривать строящиеся объекты в бетоне, поэтому почти все сделки были заключены в готовых зданиях с отделкой.

Крупнейшие новые сделки I полугодия 2023 года

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Объект
Газпром ВНИИГАЗ	1 606	Аренда	Санкт-Петербург Плаза
Магистраль Северной Столицы	1 427	Аренда	Сенатор (наб. Мойки)
Олимппроект	1 096	Аренда	БЦ Остров
Конфиденциально	1 063	Аренда	Соверен
Мегапарк	1 021	Аренда	ГСП-5

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Приложение

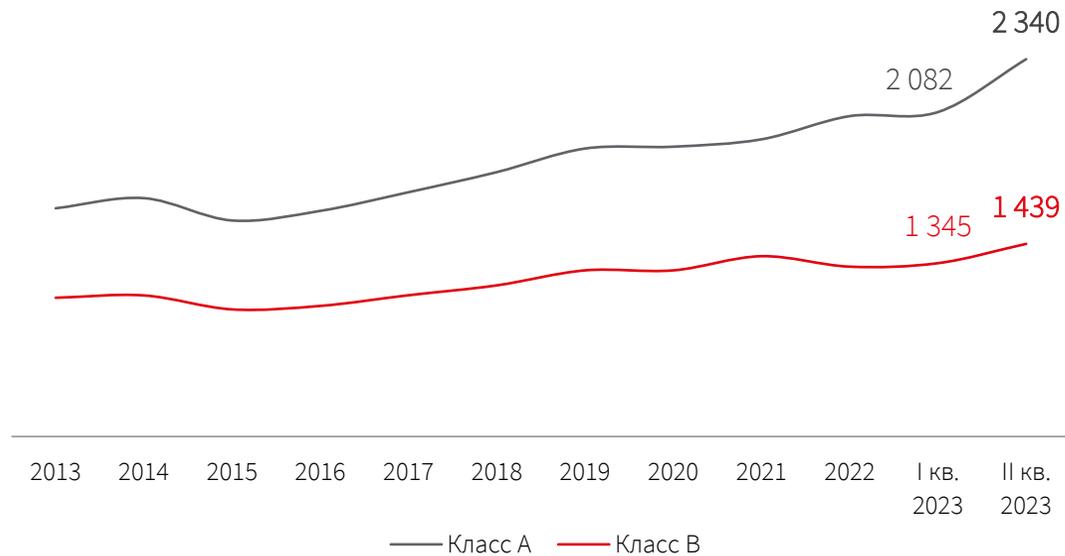
Ставки аренды

По итогам I полугодия 2023 года на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды. Так, в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 2 340 руб./кв. м/месяц, включая НДС и операционные расходы, что на 11% выше значения I квартала 2023 года. По классу В средний показатель зафиксировался на уровне 1 439 руб./кв. м/месяц, включая НДС и операционные расходы, что на 7% превышает результат предыдущего квартала.

Увеличение среднего значения является скорее техническим и, в первую очередь, связано с завершением реконструкции ряда офисных проектов, которые вышли на рынок по более высоким ставкам в связи с возросшей себестоимостью строительства и инфляцией. Без учета новых зданий средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по классу А составила бы 2 262 руб./кв. м/месяц, включая НДС и операционные расходы.

Также значительное влияние на рост показателя оказало сокращение количества менее дорогих предложений, так как на протяжении последних трех месяцев в них был сосредоточен основной объем спроса. В ближайшей перспективе ставки аренды также могут быть скорректированы вверх, так как до конца 2023 года дополнительно планируется ввод в эксплуатацию не менее двух крупных бизнес-центров класса А.

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



2 340 руб./кв. м/месяц **+11%**
Класс А

1 439 руб./кв. м/месяц **+7%**
Класс В

Динамика по сравнению с I кварталом 2023 года

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

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

География офисного рынка Санкт-Петербурга

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Приложение

01 | Центр

Класс	Сток*	Вакантность	Ставка аренды
A	381	15,2%	2 344
B	360	10,3%	1 434

02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	176	9,7%	2 053
B	269	4,5%	1 497

03 | Васильевский остров

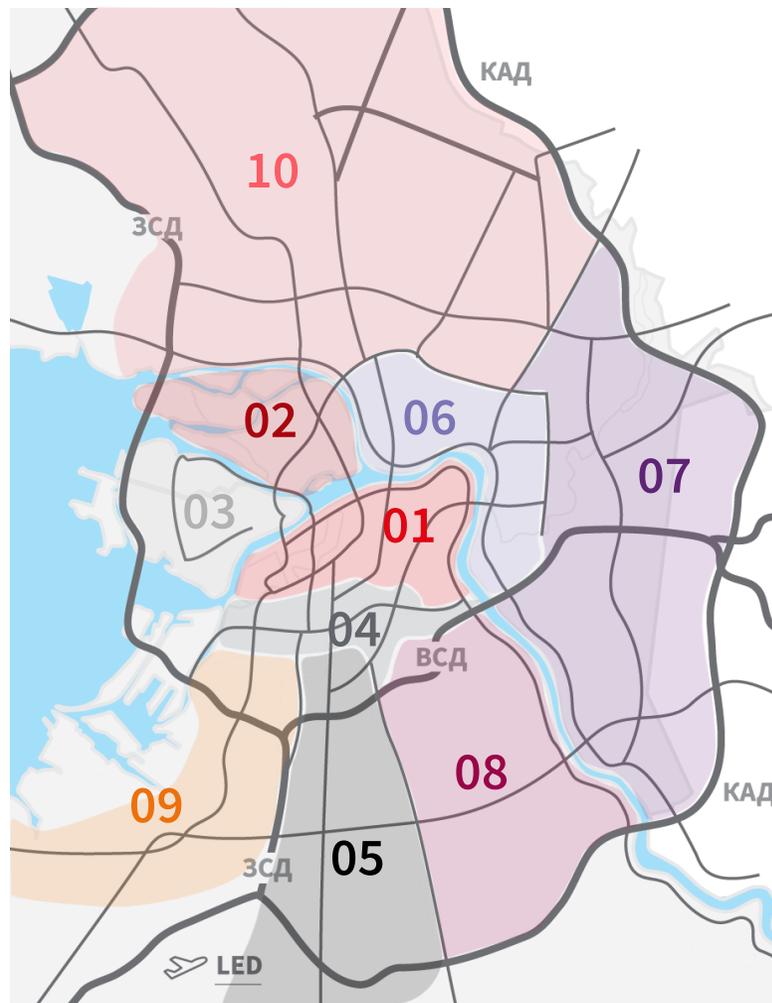
Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	72	4,9%	2 154
B	279	18,8%	1 476

04 | Обводный

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	11	13,6%	1 477
B	184	8,4%	1 619

05 | Московский

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	274	8,1%	2 096
B	475	12,4%	1 463



06 | Набережные

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	192	19,1%	2 721
B	225	11,6%	1 668

07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	184	19,7%	1 291

08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	153	9,9%	985

09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	48	0,7%	1 091

10 | Север

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	327	0,9%	1 955
B	369	2,9%	1 425

* Здесь и далее: сток – в тыс. кв. м, вакантность в %, ставка аренды в руб./кв. м/мес., вкл. НДС и ОПЕХ, коммунальные платежи оплачиваются по факту

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Приложение

Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

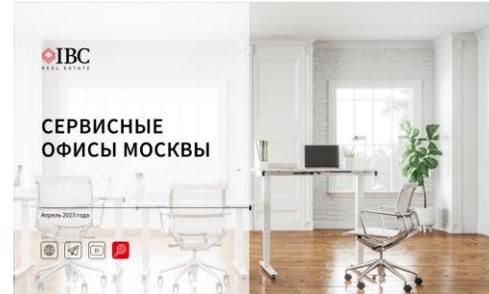
Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение >



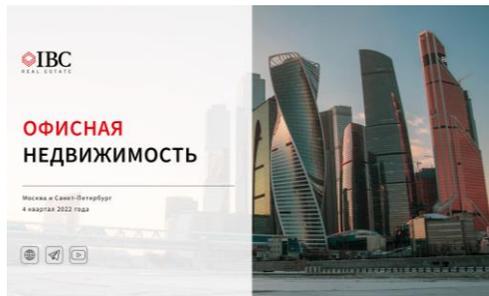
**Офисная недвижимость
Москва и Санкт-Петербург**
1 квартал 2023



**Сервисные офисы
Москвы**
Апрель 2023



**Развитие метро и
офисная недвижимость**
Апрель 2023



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



Россия

Москва,
ул. Валовая, д. 26
Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург,
ул. Итальянская, д. 17
St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru

Казахстан

Алматы,
SmArt.Point, ул. Байзакова, д. 280
Almaty.Kazakhstan@ibcrealestate.kz