

I полугодие 2022 г.

Nikoliers

---

# Офисная недвижимость Россия | Санкт-Петербург

**Таблица 1**  
Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	П1 2020	П1 2021	П1 2022
Общее предложение офисных площадей, млн кв. м	3,55	3,76	3,83
Класс А	1,11	1,29	1,32
Класс В	2,44	2,46	2,51
Объем ввода, тыс. кв. м	44,6	83,7	18,5
Чистое поглощение, тыс. кв. м	31,0	90	26,8
Уровень вакантных площадей, %	6,7	6,3	6,3
Класс А	4,5	5,8	6,1
Класс В	7,8	6,6	6,4
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц*			
Класс А	1 666	1 702	1 790
Класс В	1 099	1 131	1 133

\*Здесь и далее ставки аренды включают операционные расходы, не включают НДС.

## Предложение

Общий объем офисного предложения в Санкт-Петербурге к концу первого полугодия 2022 г. насчитывает 3,83 млн кв. м. За первые шесть месяцев три новых объекта дополнили рынок: БЦ «Керстен» (GLA 5 955 кв. м), «Обводный, 118» (GLA 5 015 кв. м) и новое бизнес-пространство в ТЦ «Атлантик Сити», второй этаж которого был переоборудован под офисы (GLA 7 500 кв. м). Таким образом, суммарный объем нового предложения равен 18 470 кв. м, что составляет 10% от ожидаемого нами объема ввода по итогам 2022 г.

На фоне введения новых пакетов санкций, приостановки бизнес-процессов в России ряда иностранных компаний, объявлений об уходе с российского рынка международных корпораций активность офисных арендаторов заметно снизилась в период с конца февраля до конца апреля, до стабилизации ситуации или появления определенности. Однако уже с мая мы фиксируем рост активности и спроса, что говорит о постепенной адаптации бизнеса к изменившимся реалиям.

**Диаграмма 1**  
Динамика прироста офисных площадей

Источник: Nikoliers



## Спрос

На фоне снижения бизнес-активностей в марте-апреле по причине санкций и быстро меняющихся внешних условий спрос на офисы был невысоким — объем чистого поглощения по итогам первых шести месяцев составил 26 800 кв. м, что в 3,4 раза меньше, чем годом ранее, при этом сопоставимо с показателем первой половины 2020 г., когда бизнес-активность была на паузе по причине пандемии COVID-19.

В структуре сделок максимальная доля пришлось на сегмент ИТиТ — 58% от общего объема, что стало возможным благодаря сделке по покупке компанией Huawei БЦ «Кантемировский» (GBA 49 500 кв. м) для собственных нужд в начале года. Несколько крупных ИТ-компаний весной 2022 г. запустили процесс релокации в другие страны и освободили занимаемые в Петербурге офисы. По нашим оценкам, после ухода этих компаний во II квартале на открытый рынок вышло около 38 500 кв. м площадей, часть из которых уже нашла новых арендаторов.

На втором месте по объему сделок в первом полугодии расположились структуры ПАО «Газпром», сформировав долю 19%. В целом на офисном рынке Санкт-Петербурга отмечается рост активности структур «Газпрома» после сравнительного затишья в 2020-2021 гг.

Ритейл-сегмент в январе — июне 2022 г. сформировал 8% совокупного объема сделок. Одной из самых заметных в этом сегменте стала аренда компанией «Магнит» бизнес-центра «Обводный, 118».

По размерам арендованных офисов наибольшим спросом пользовались небольшие офисы, до 100 кв. м. (37% от общего количества сделок аренды). Такие блоки чаще других арендовали компании торгового, производственного и финансового профиля.

## Уровень вакантности и ставки аренды

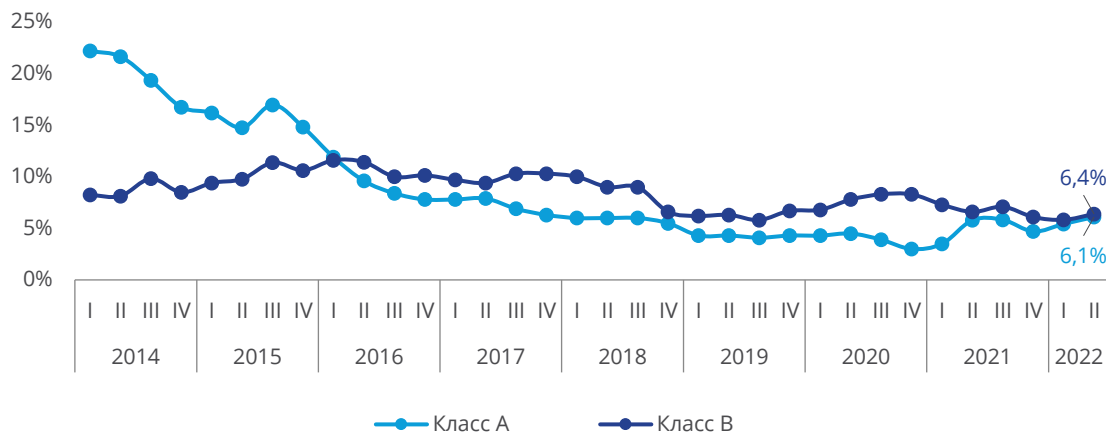
К концу II квартала средний уровень вакантности составил 6,3%, что на 0,6 п.п. выше, чем в предыдущем квартале, и на 0,7 п.п. выше, чем в конце 2021 г. Увеличение вакантности произошло в обоих классах бизнес-центров, при этом в классе А доля свободных площадей возросла на 1,4 п.п., до 6,1%, а в классе В — всего на 0,3 п.п., до 6,4%. В абсолютных цифрах объем фактически свободных офисов за шесть месяцев увеличился на 28 100 кв. м и достиг 240 300 кв. м. При этом объем так называемой «скрытой вакансии» — готовящихся к освобождению до конца года офисов — насчитывает порядка 84 000 кв. м.

Ставки аренды по классам бизнес-центров показали разную динамику за первое полугодие. В объектах класса А средневзвешенная ставка аренды увеличилась на 5,2%, достигнув 1 790 руб./кв. м/мес. (без НДС). В проектах В-класса ставки в среднем не изменились, сохранившись на уровне 1 133 руб./кв. м/мес. Рост показателя в А-классе связан с выходом в экспозицию ряда качественных офисов в хороших локациях, ставки на которые превышают среднерыночные значения.

### Диаграмма 2

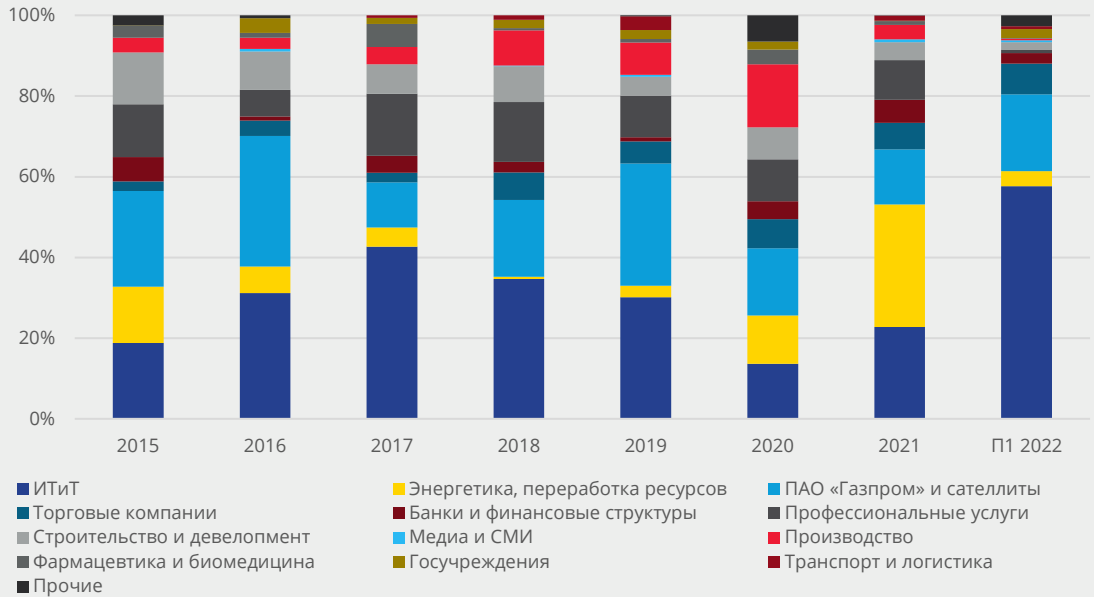
Доля свободных помещений по классам

Источник: Nikoliers



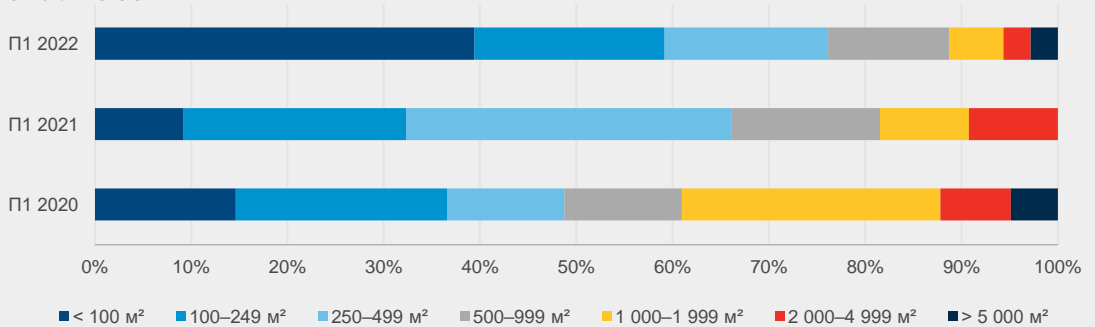
**Диаграмма 3**  
Распределение сделок по профилю арендаторов

Источник: Nikoliers



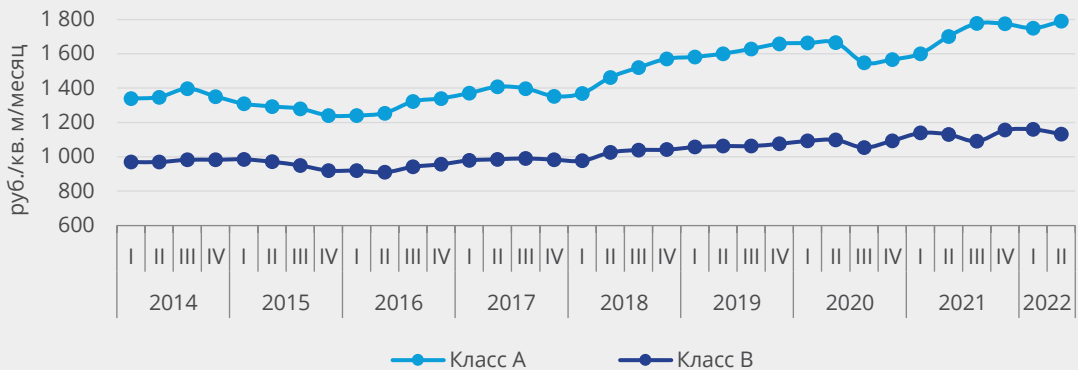
**Диаграмма 4**  
Распределение сделок по размеру арендованного офиса, первые полугодия 2020–2022

Источник: Nikoliers



**Диаграмма 5**  
Динамика ставок аренды по классам\*

Источник: Nikoliers



\*Ставки аренды включают ОПЕХ, не включают НДС.



## Тенденции и прогнозы

- Большинство иностранных корпораций, работавших на российском рынке к началу 2022 г., объявило о выходе из международной сети и продолжении работы в статусе независимых компаний с последующим ребрендингом. Исключением стали ИТ-компании, основной бизнес которых связан с иностранными заказчиками. После ухода ряда ИТ-компаний на рынке появились качественные офисы с современной инженерией, вызывающие высокий интерес арендаторов, ищущих возможности для переезда, расширения или улучшения условий аренды. Речь идет прежде всего о компаниях из нефтегазового сектора — по нашим оценкам, ими рассматривается около 60% объема освобождающихся офисов.
- Доля свободных помещений на офисном рынке демонстрирует плавный рост. Ставки аренды при этом в большинстве объектов сохраняются на прежнем уровне. По нашим оценкам, до конца 2022 г. ставки аренды также не покажут существенной динамики — рост будет сдержан свободным предложением на рынке, а падения не ожидается по причине высоких эксплуатационных расходов собственников.
- На рынке наблюдается увеличение спроса на приобретение офисных зданий для собственных нужд. В числе бизнес-центров, приобретенных конечными пользователями в первой половине 2022 г.: БЦ «Нобель», GBA 5 330 кв. м (покупатель — «Петрович»), БЦ «Президент», GBA 5 700 кв. м (покупатель — «Первый Бит»), БЦ «Аквалина», GBA 6 800 кв. м (покупатель — физическое лицо). Покупка собственных офисов позволяет компаниям сократить издержки на аренду в долгосрочной перспективе и надежно вложить средства, уберегая их от инфляции.

## Контакты

### Департаменты офисной группы

**Карина Анаевская**  
Директор  
+7 495 258 5151  
[Karina.Anaevskaya@nikoliers.ru](mailto:Karina.Anaevskaya@nikoliers.ru)

### Департамент услуг для арендаторов и офисной недвижимости, Санкт-Петербург

**Виктория Горячева**  
Заместитель директора  
+7 812 718 3618  
[Victoriya.Goryacheva@nikoliers.ru](mailto:Victoriya.Goryacheva@nikoliers.ru)

### Исследования

**Вероника Лежнева**  
Директор  
+7 495 258 5151  
[Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru](mailto:Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru)

**Ольга Убушиева**  
Заместитель директора  
+7 812 718 3618  
[Olga.Ubushieva@nikoliers.ru](mailto:Olga.Ubushieva@nikoliers.ru)

### Маркетинг & PR

**Ольга Бакулина, MSIM**  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
[Olga.Bakulina@nikoliers.ru](mailto:Olga.Bakulina@nikoliers.ru)

**Анна Сабинина**  
Директор, Санкт-Петербург  
+7 812 718 3618  
[Anna.Sabinina@nikoliers.ru](mailto:Anna.Sabinina@nikoliers.ru)



[www.nikoliers.ru](http://www.nikoliers.ru)



### 123112 Москва

Пресненская наб., 10  
БЦ «Башня на Набережной», Блок С, 52 этаж  
Тел. +7 495 258 51 51  
[moscow.news@nikoliers.ru](mailto:moscow.news@nikoliers.ru)

### 191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3  
БЦ «Сенатор»  
Тел. +7 812 718 36 18  
[spb.reception@nikoliers.ru](mailto:spb.reception@nikoliers.ru)

Copyright © 2022

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.