



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

2 квартал 2023 года



Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Внешний контекст



Ускоренная адаптация экономики

Восстановление до докризисного уровня ожидается уже в 2024 году

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
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
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
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

Внешний контекст

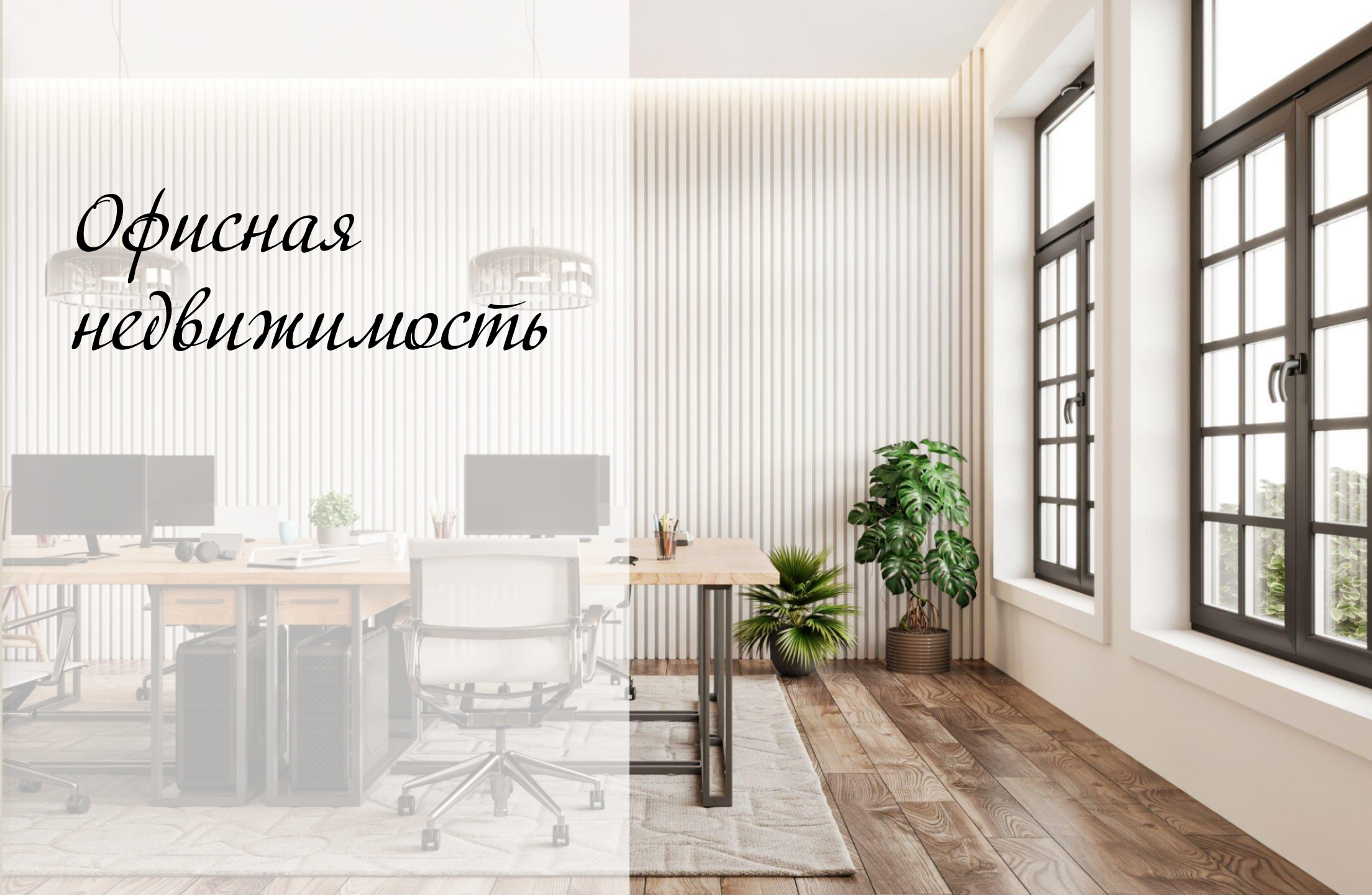
**Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга** >

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Офисная недвижимость



Ключевые показатели

	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

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

Основные изменения за II квартал 2023 года

□ 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 г.

∧ Технический рост средней ставки аренды по классу А на **11%**

по сравнению с I кв. 2023 г.

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

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

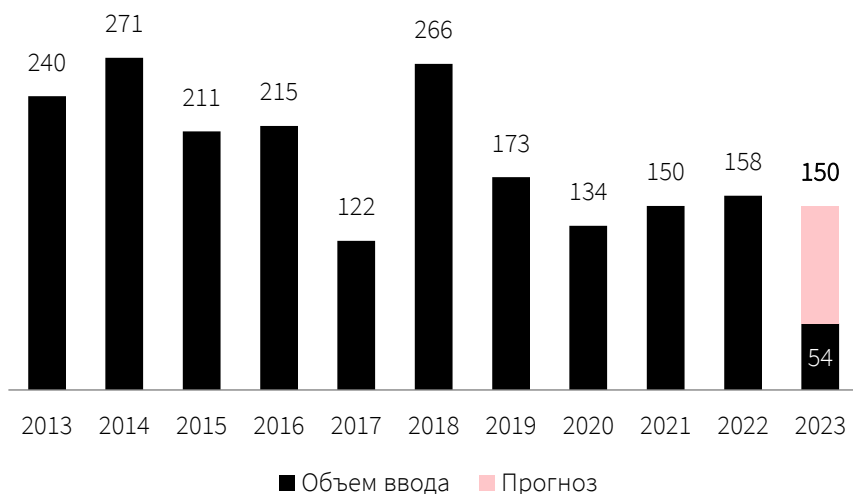
Новые проекты

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.

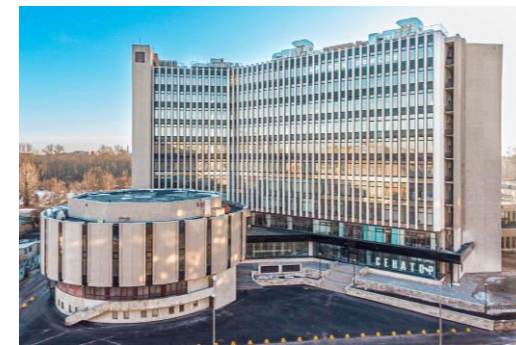
Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



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
Санкт-Петербурга



Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

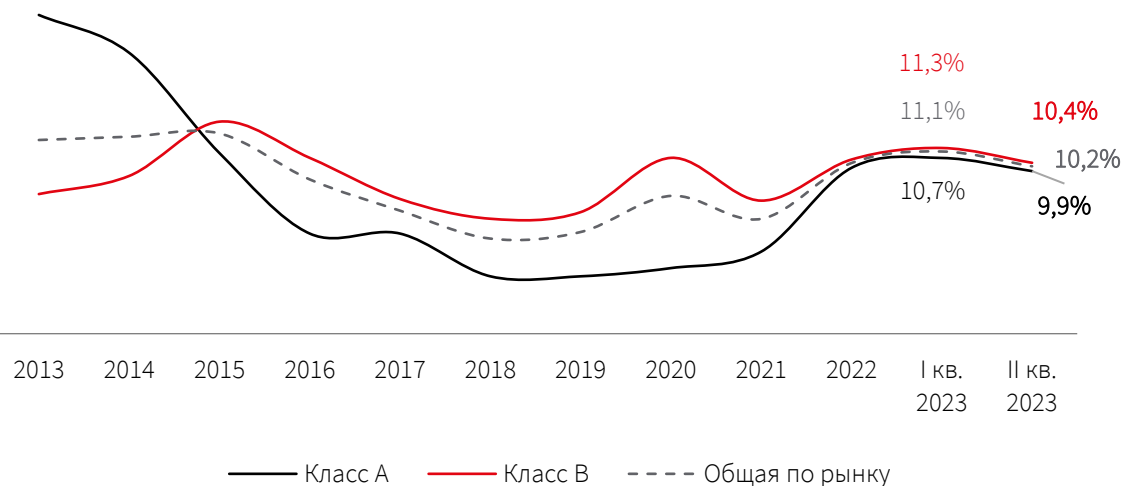
Доля свободных площадей

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
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
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	Остров
Конфиденциально	1 063	Аренда	Соверен
Мегапарк	1 021	Аренда	ГСП-5

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Внешний контекст

**Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга**

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

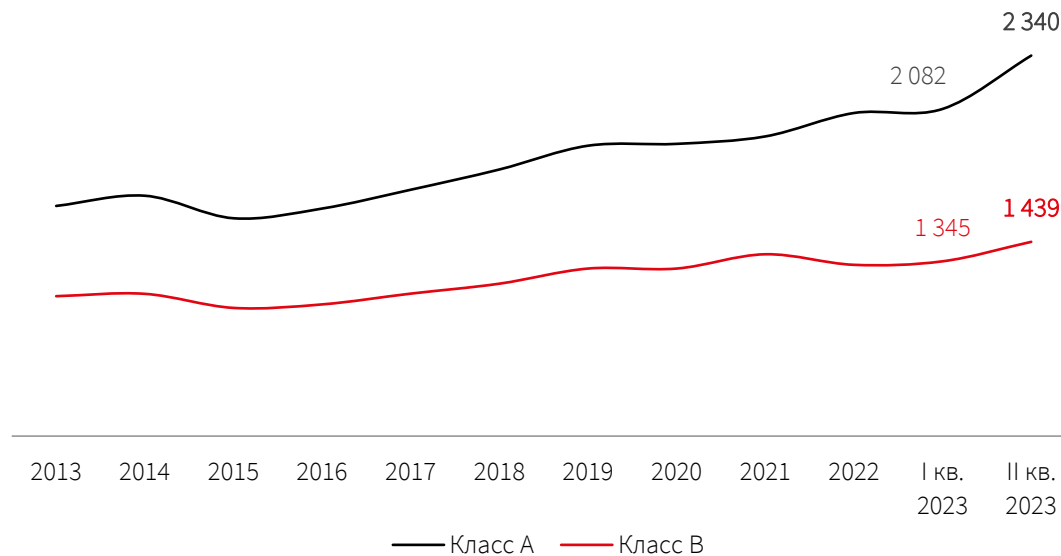
Ставки аренды

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
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

География офисного рынка Санкт-Петербурга

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
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

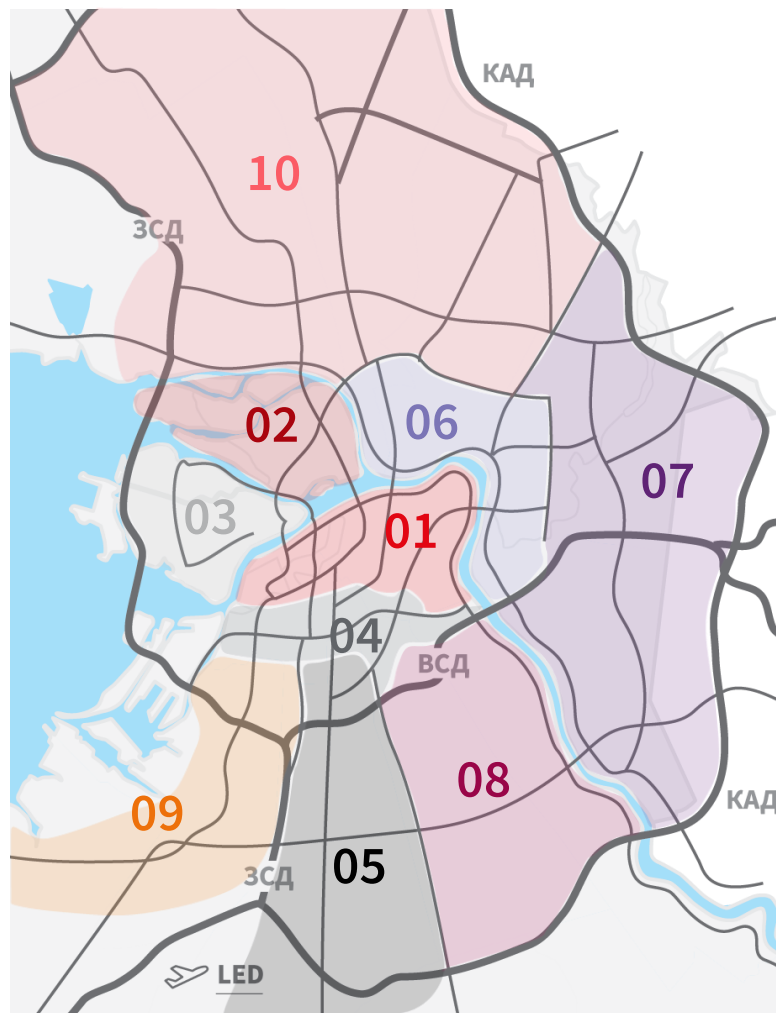
Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	72	4,9%	2 154
B	279	18,8%	1 476

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

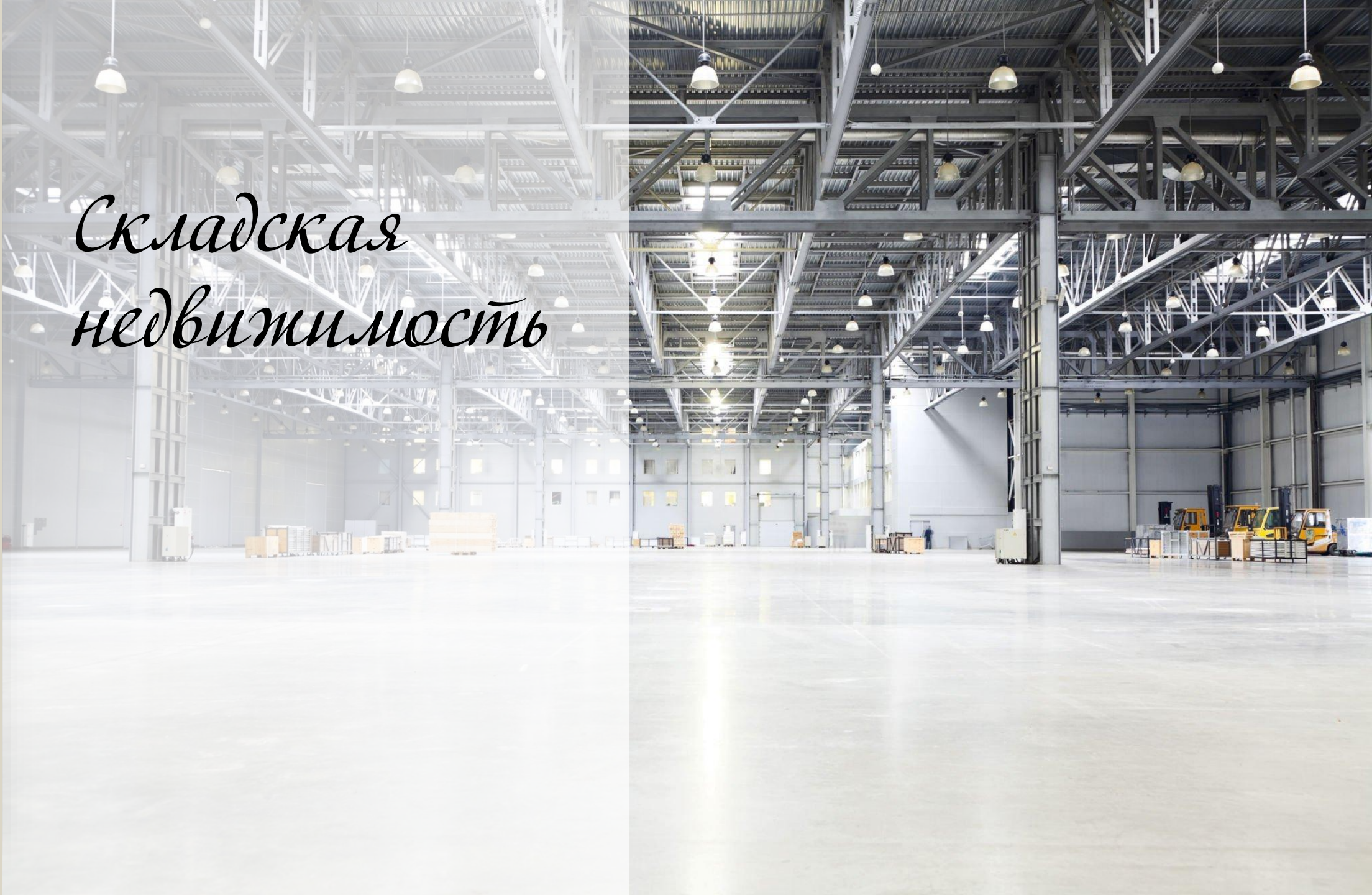
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

**Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга** >

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Складская недвижимость



Ключевые показатели

Внешний контекст

**Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга** >

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

	2021	2022	I кв. 2023	I пол. 2023	2023п
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м Классы А и В	3 995	4 475	4 487	4 676	4 925
Новое строительство, тыс. кв. м Классы А и В	229	465	12	201	450
Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м Классы А и В	440	380	128	519	700
Доля свободных площадей, % Классы А и В	0,9%	1,8%	2,9%	2,4%	2,5%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год Класс А	5 300	5 800	6 280	6 240	6 300

Основные изменения за II квартал 2023 года

□ **Ввод в эксплуатацию трех новых объектов**

1. Корпус в «Армада Парк» для «Сбер Логистика»
2. Русич-Шушары
3. Корпус в Буграх для Ozon

∨ **Снижение уровня вакантности на 0,5 п.п.**
по сравнению с I кв. 2023 г.

∧ **Незначительное снижение средневзвешенной ставки аренды на 0,6%**
по сравнению с I кв. 2023 г.

Индикатор остается высоким на фоне рекордного спроса и не успевающего за ним прироста предложения

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды на сухие существующие складские объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

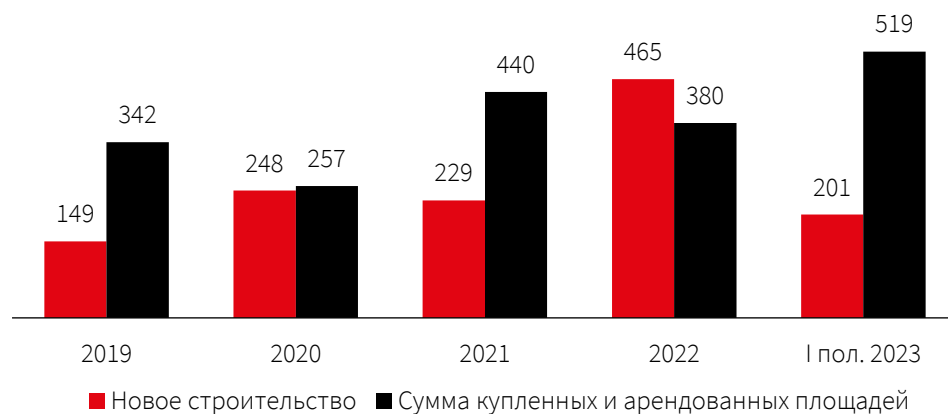
Ozon застраивает Санкт-Петербург

Ситуация на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга по итогам первого полугодия остается турбулентной. Несмотря на снижение потока грузов через транспортный узел, спрос на складские объекты сохраняется на высоком уровне, что подогревает ставки аренды.

Ключевая роль в структуре спроса вернулась к онлайн-ритейлерам: Ozon обеспечил 74% сделок на рынке Санкт-Петербурга за I полугодие 2023 в связи с ростом продаж в регионе и увеличением сети ПВЗ.

Новое строительство складских объектов по состоянию на июль текущего года уже максимально приблизилось к годовым значениям ввода новых объектов за предыдущие годы и составило 201 тыс. кв. м. Из крупных объектов на рынок Санкт-Петербурга выходят корпус в «Армада Парк» для «Сбер Логистика» (108 тыс. кв. м), складской комплекс «Русич-Белые ночи» (54 тыс. кв. м), второй корпус в Ozon Бугры (26 тыс. кв. м).

Новое строительство и сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В, тыс. кв. м



519 ТЫС. КВ. М

Общий объем сделок за 1 полугодие 2023

74%

Доля Ozon в общем объеме сделок за 1 полугодие 2023
Онлайн ритейл

26%

Другие сегменты
Дистрибьюторы
Многоканальный ритейл
Производители
Логистика

Крупнейшие сделки: Ozon

120 ТЫС. КВ. М

BTS Аренда PNK Парк Колпино

118 ТЫС. КВ. М

BTS Аренда PST Development Порошкино

105 ТЫС. КВ. М

BTS Аренда «Ориентир Янино»

Другие сегменты

25 ТЫС. КВ. М

Аренда DNS «Логопарк М-10»

Внешний контекст

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Складская недвижимость Санкт-Петербурга

Торговая недвижимость Санкт-Петербурга

Приложение

Вакантность и ставки держатся аномально высоко

Ставка аренды на качественные складские площади сохраняется на уровне I квартала – 6 240 руб. за кв. м в год, а вакансия начала постепенное снижение до 2,4% (-0,5 п.п. к уровню I квартала).

Высокие ставки аренды на рынке Санкт-Петербурга поддерживаются такими факторами как низкий объем спекулятивного строительства, снижение вакансии и постепенный рост стоимости строительства. Как правило, региональные девелоперы более консервативны и сдержаны в своих планах по спекулятивному строительству. Мы не ожидаем снижения уровня ставок до конца года. В дальнейшем изменения будут определяться не только перечисленными факторами, непосредственно влияющими на ставки, но и уровнем инфляции в стране, а также сохранением деловой активности в регионе.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

II квартал 2023 года

2,4%

-0,5 п.п.

Доля свободных площадей,
классы А и В

6 240 руб./ кв. м /год

-0,6%

Ставка аренды*,
Класс А

IV квартал 2023 года

2,5%

-0,1 п.п.

Доля свободных площадей,
классы А и В

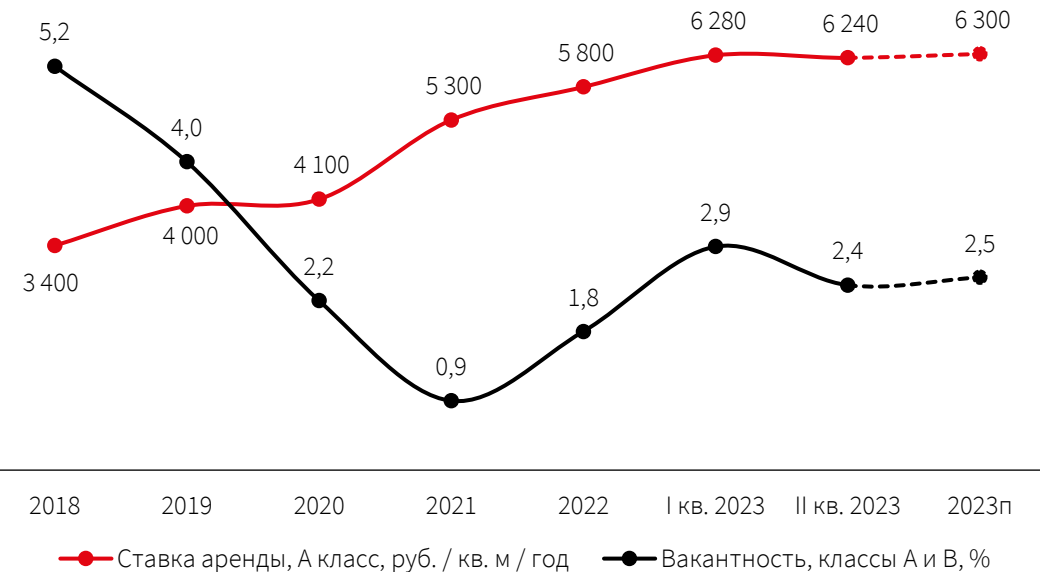
6 300 руб./ кв. м /год

+1,0%

Ставка аренды*,
Класс А

Динамика по сравнению
с I кварталом 2023 года

Динамика ставок аренды* и доли свободных площадей



* Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на существующие сухие объекты без операционных расходов, НДС и коммунальных платежей.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

**Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга** >

Приложение

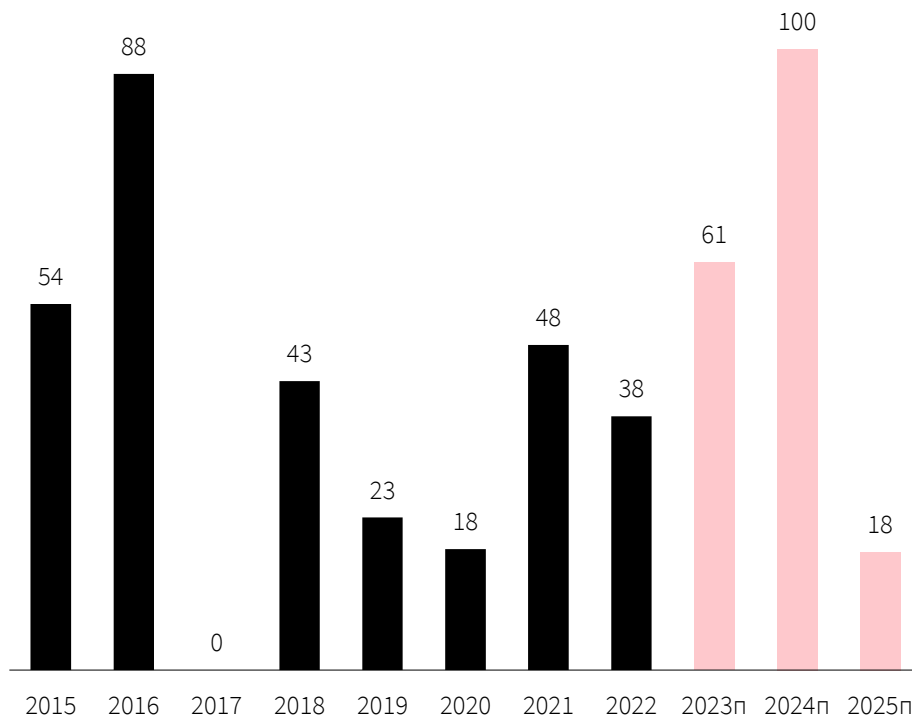
Торговая недвижимость



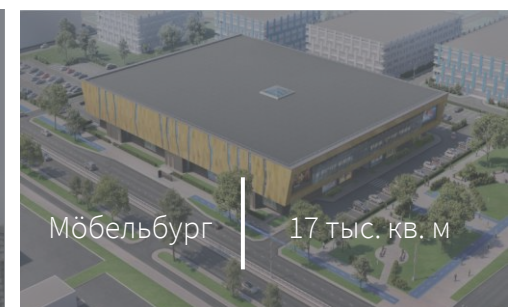
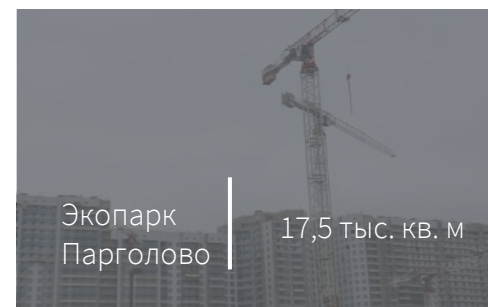
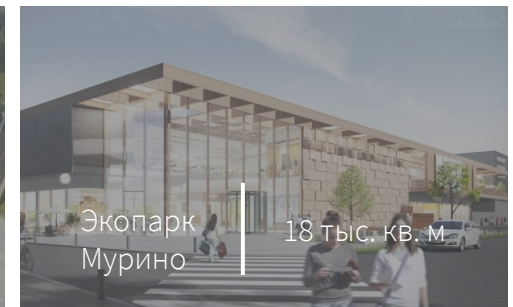
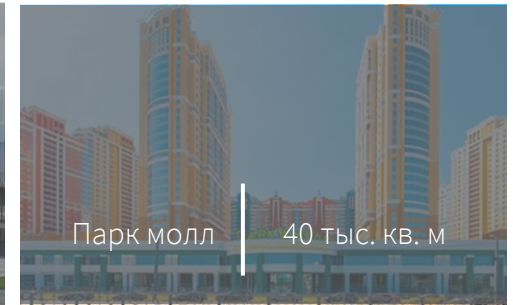
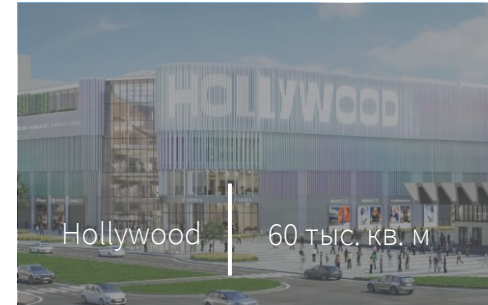
Торговые центры Санкт-Петербурга

По итогам I полугодия в Санкт-Петербурге не был открыт ни один качественный торговый центр. Таким образом, общий объем качественных торговых площадей по-прежнему составляет 2,4 млн кв. м. В 2023 году к вводу заявлено более 60 тыс. кв. м торговых площадей. В случае реализации всех проектов объем планируемого ввода окажется выше на 60% по сравнению с показателем предыдущего года и рекордным за последние 7 лет. В ближайшие три года к вводу заявлены почти 180 тыс. кв. м в 6 торговых объектах.

Новое строительство, GLA, тыс. кв. м



Планируемый ввод в 2023-2025 гг.



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

**Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга**



Приложение

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Приложение

Изданные ранее отчеты

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

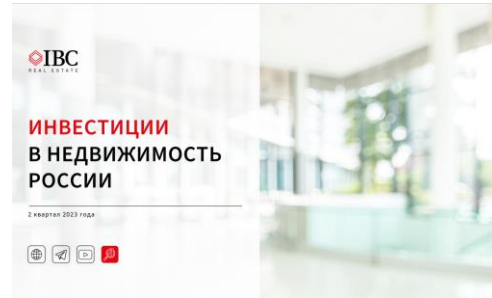
Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

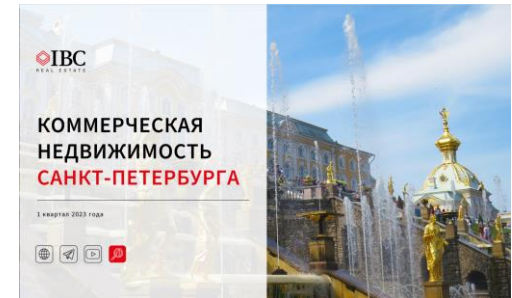
Приложение



Досуг и рестораны Санкт-Петербурга
Июль 2023



**Инвестиции в
недвижимость России**
2 квартал 2023



**Коммерческая недвижимость
Санкт-Петербурга**
1 квартал 2023



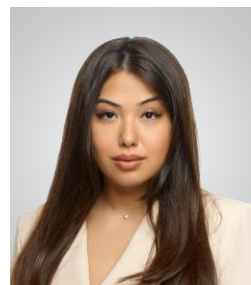
**Стоимость строительства
складов**
Июль 2023



**Ключевые собственники
складской недвижимости**
Июнь 2023



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