



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

4 квартал 2022 года





Офисная недвижимость

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга >

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

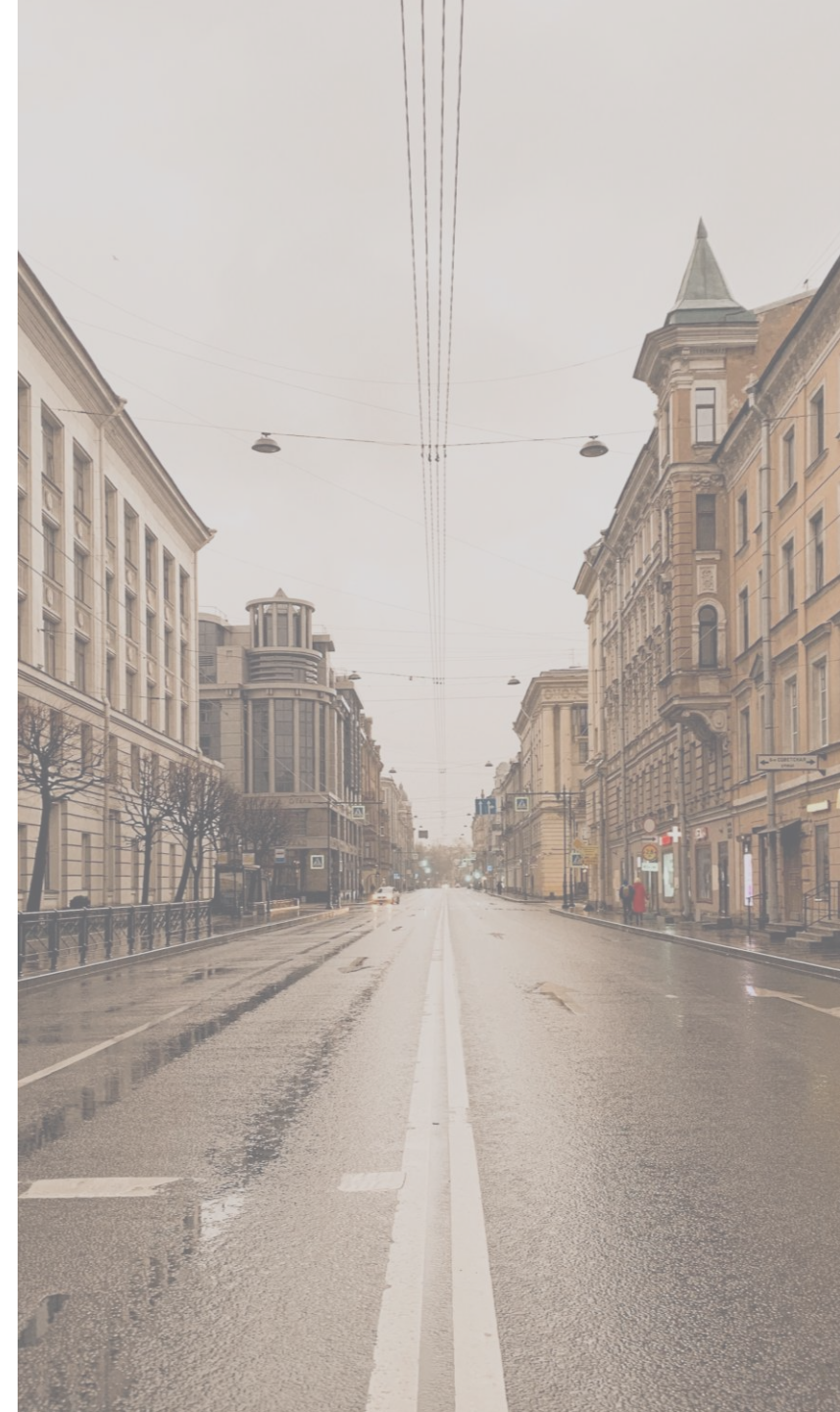


Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

	2021	2022	2023 П
Объем завершённых проектов, тыс. кв. м	150	165	200
		+10% г/г	+20% г/г
Объём арендованных и купленных площадей, тыс. кв. м	354	362	300
		+36% г/г	-17% г/г
Доля свободных площадей, %	7,0%	10,4%	12-14%
Класс А	5,0%	10,1%	14-15%
Класс В+	8,1%	10,6%	12-13%
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/мес.			
Класс А	1 949	2 062	2 000
Класс В+	1 379	1 328	1 250

* Ставка в рублях за кв. м в месяц, включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В 4-м квартале 2022 года рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 97 тыс. кв. м площадей. Крупнейшим новым объектом стал БЦ «Невская Ратуша».

Совокупно по итогам 2022 года в эксплуатацию было введено 13 бизнес-центров, а общий объем нового предложения северной столицы составил 165 тыс. кв. м, что на 10% выше показателя 2021 года (150 тыс. кв. м). Однако стоит отметить, что изначально на 2022 год было анонсировано завершение строительства около 390 тыс. кв. м, т.е. фактически было построено только 40%.

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



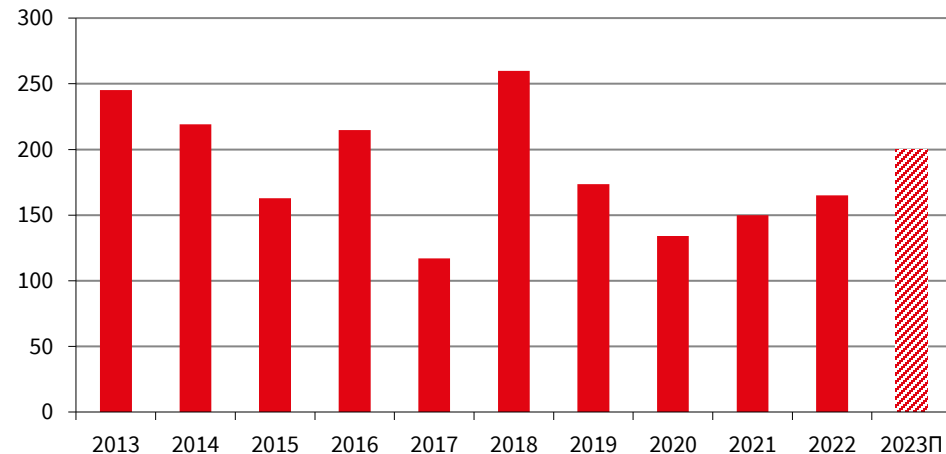
Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

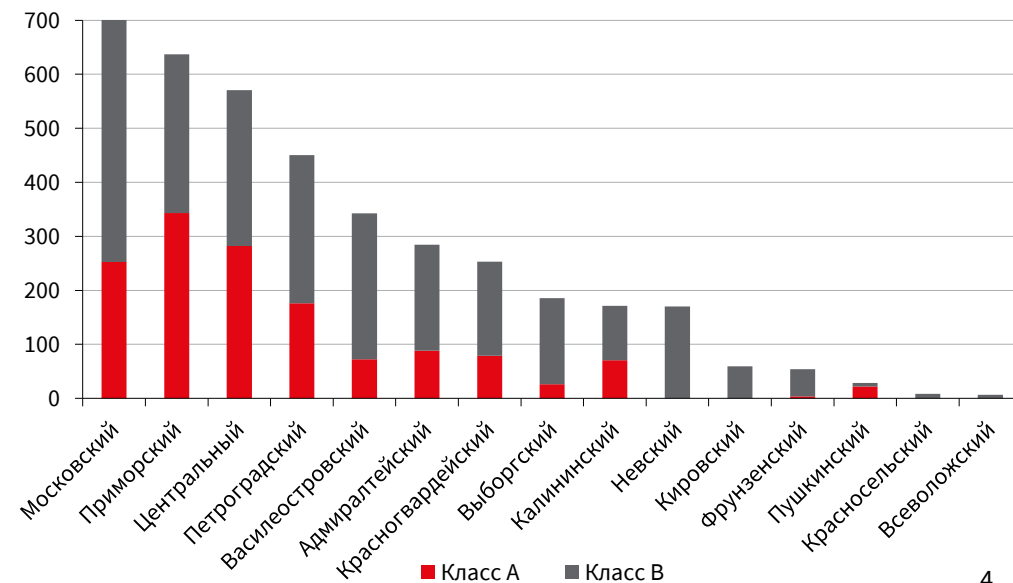
Прогнозы

На 2023 год запланирован ввод около 200 тыс. кв. м офисной недвижимости, что является оптимальным с точки зрения баланса спроса и предложения для рынка. Учитывая, что в настоящее время на рынке наблюдается снижение девелоперской активности, и собственники строящихся бизнес-центров все чаще продлевают сроки ввода объектов в эксплуатацию, по итогам года мы можем увидеть значительное снижение показателя.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Структура офисного предложения по классам и субрынкам, тыс. кв. м



КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ 2022 ГОДА

ТОП-5 крупнейших офисных зданий, введенных в 2022 году

№	Название	Класс	GLA, тыс. кв. м
1	Невская ратуша	A	50,0
2	Феррум II 17	A	28,1
3	Морская столица	B+	26,5
4	Avior Tower I	A	16,0
5	Akvilon LINKS	A	8,5



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Доля свободных площадей по итогам 2022 года выросла до 10,4% (+3,4 п.п. к значению конца 2021 года), что стало максимальным показателем за последние 5 лет (2 кв. 2016 г.) В абсолютных значениях суммарная площадь пустующих помещений составила 409 тыс. кв. м офисов, что на 55% превысило показатель конца 2021 года.

Высвобождение офисов в результате ухода иностранных компаний происходит как в зданиях класса А, где доля свободных площадей за год выросла практически в 2 раза до 10,1% (+5,1 п.п.), так и в зданиях класса В, где пустует 10,6% (+2,5 п.п.). Наибольший объем офисов в прошедшем году освободился вследствие закрытия ряда крупных IT-компаний. Этот тренд продолжит развитие и 2023 году по мере выхода из договоров компаний, которые анонсировали уход с российского рынка.

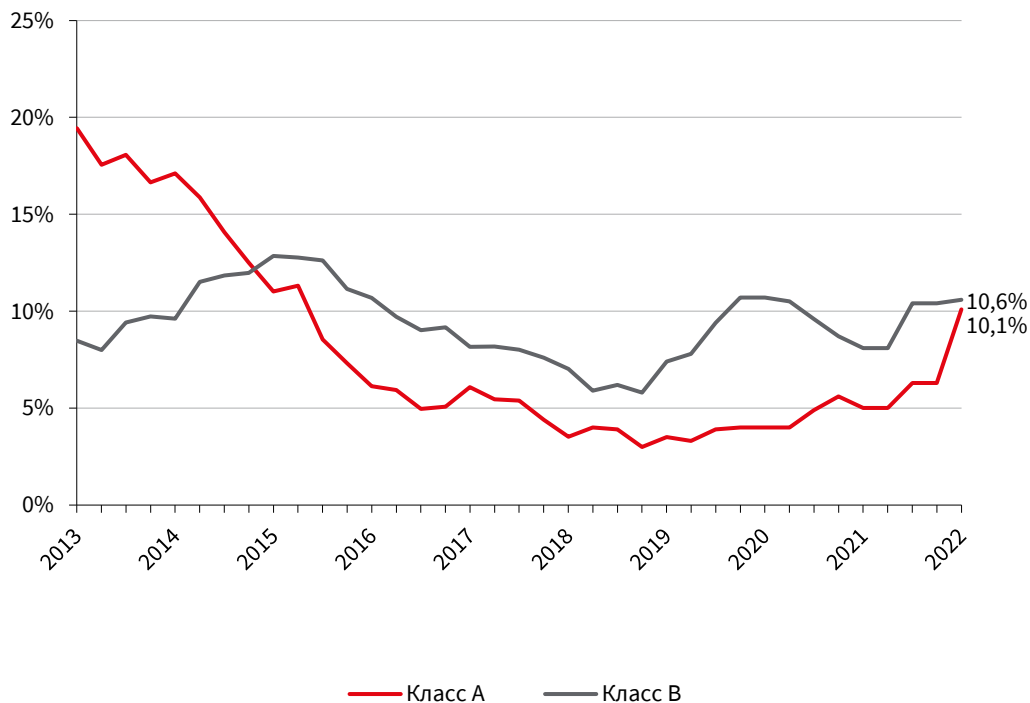
По нашим прогнозам, в 2023 году года общий показатель вакантности продолжит рост до 12-14% за счет дальнейшего высвобождения площадей от иностранных компаний и ввода новых офисных зданий.

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

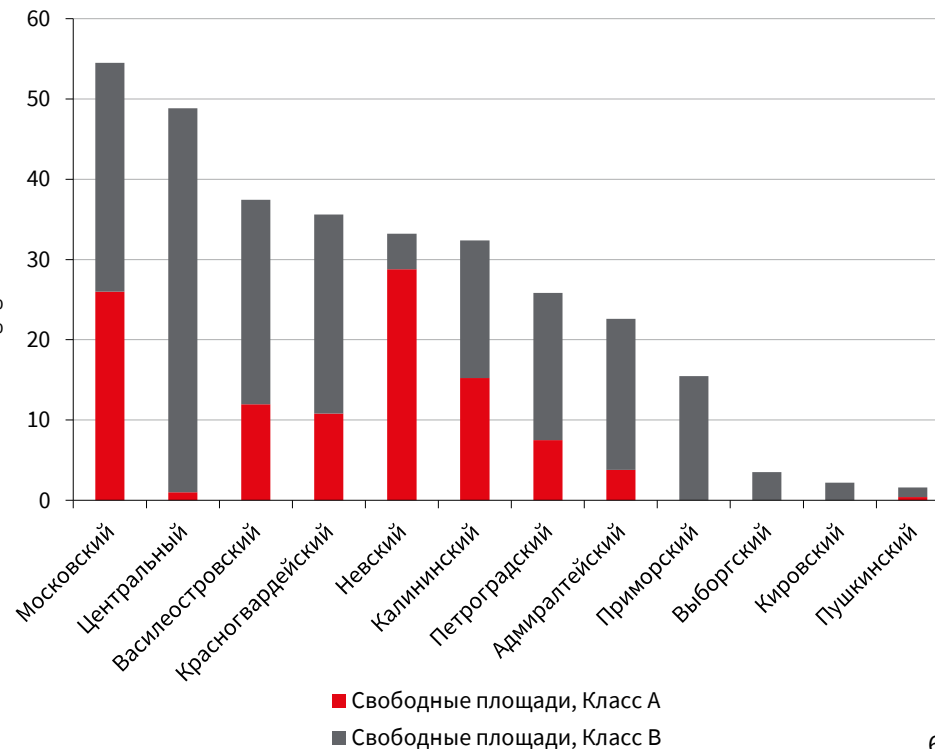
Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Динамика доли свободных площадей по классам



Распределение свободных площадей по районам, декабрь 2022, тыс. кв. м



СПРОС

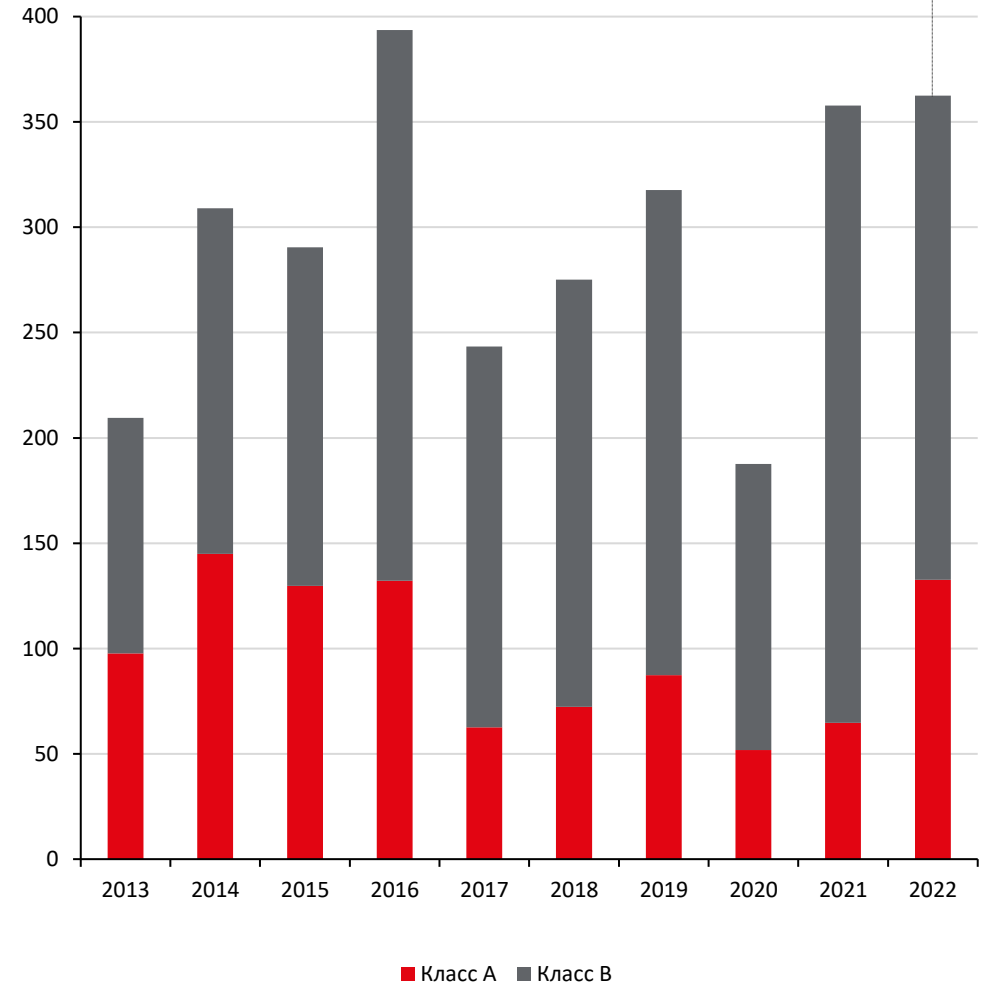
Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных 2022 года на офисном рынке Санкт-Петербурга, составил 362 тыс. кв. м, что сопоставимо с показателем 2021 года (354 тыс. кв. м) и является максимальным значением за последние 6 лет. Стоит отметить, что нынешнее значение является одним из рекордов за историю рынка в целом: больший объем сделок, фиксировался лишь в 2016 году, когда в Петербург активно переезжали «Газпром» и его структуры. Показатель прошедшего года вновь обусловлен арендой компанией «Газпромнефть» 78 тыс. кв. м в БЦ «Невская Ратуша», что является крупнейшей сделкой аренды за всю историю наблюдений. Второй крупнейшей сделкой, закрытой в 2022 году, стала продажа БЦ «Кантемировский» под собственные нужды компании Huawei - 53 тыс. кв. м офисных площадей. Данные сделки сформировали 36% спроса от общего объема спроса.

Что касается остального объема спроса (без учета 2-х вышеперечисленных крупнейших сделок), то компании в 2022 году выбирали в первую очередь более доступные здания класса B, на долю которых пришлось 76% от объема сделок. С точки зрения географии, арендаторы предпочитали офисы в Центральном, Московском районах – по 18%, а также в Приморском и Невском районах – по 11%.

Тренд

Прошедший год вновь подтвердил, что по-прежнему, основными драйверами спроса на офисную недвижимость в Санкт-Петербурге остаются компании двух сфер деятельности – нефтегазовой и IT, на долю которых пришлось 41% и 31% совокупного объема спроса соответственно.

Динамика объема сделок, тыс. кв. м



36% спроса сформировано сделками:
Газпромнефть (78 тыс. кв. м)
и Huawei (53 тыс. кв. м)

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

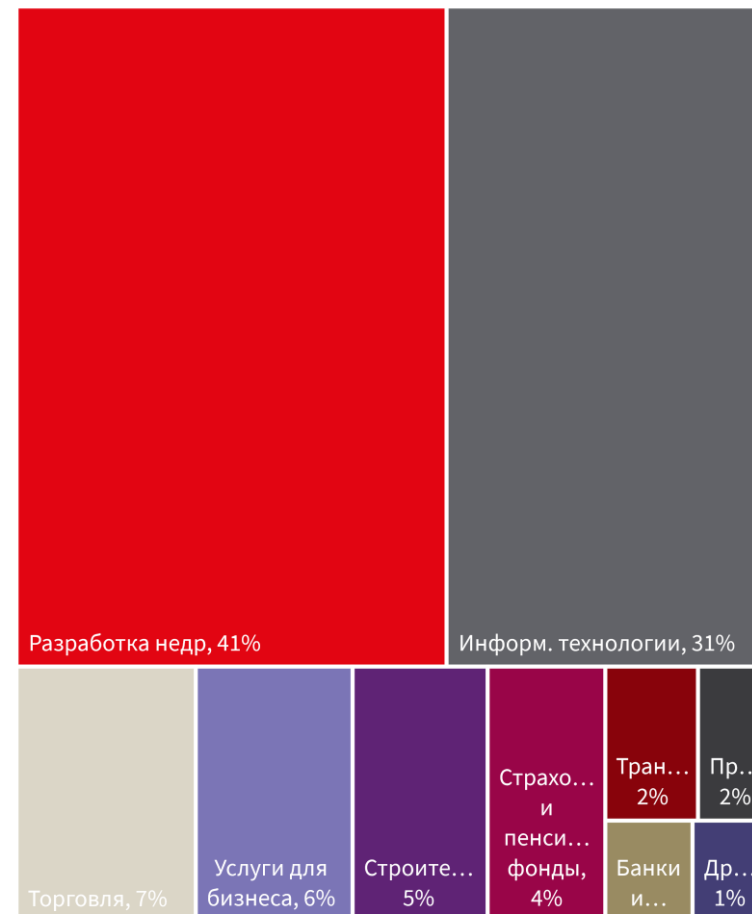
Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ

ТОП-10 крупнейших офисных сделок, 2022 год

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Объект
ГАЗПРОМ НЕФТЬ	78 365	Аренда	Невская Ратуша
HUAWEI	52 967	Покупка	Кантемировский
ГАЙДЕ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ	9 779	Покупка	Пушной Дом
первыйБит	5 700	Покупка	Президент
МАГНИТ	5 500	Аренда	Обводный
ПЕТРОВИЧ	5 326	Покупка	Нобель
ГАЗПРОМ	4 131	Аренда	LightHouse
ГСП-4	2 430	Аренда	Элкус II
СОКНА СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ	2 374	Аренда	Элкус II
ГАЗПРОМ	1 723	Аренда	Невская Ратуша

Структура сделок, 2022 год



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

ЧИСТОЕ ПОГЛОЩЕНИЕ

По итогам 2022 года отрицательное чистое поглощение отмечено только в классе В, при этом глубина падения оказалась намного меньше значения кризисного 2020 года. В классе А показатель по итогам года перешел в положительную сторону (по итогам 1 пол. 2022 года – значение было отрицательное), за счет закрытия крупнейшей за всю историю сделки аренды.

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

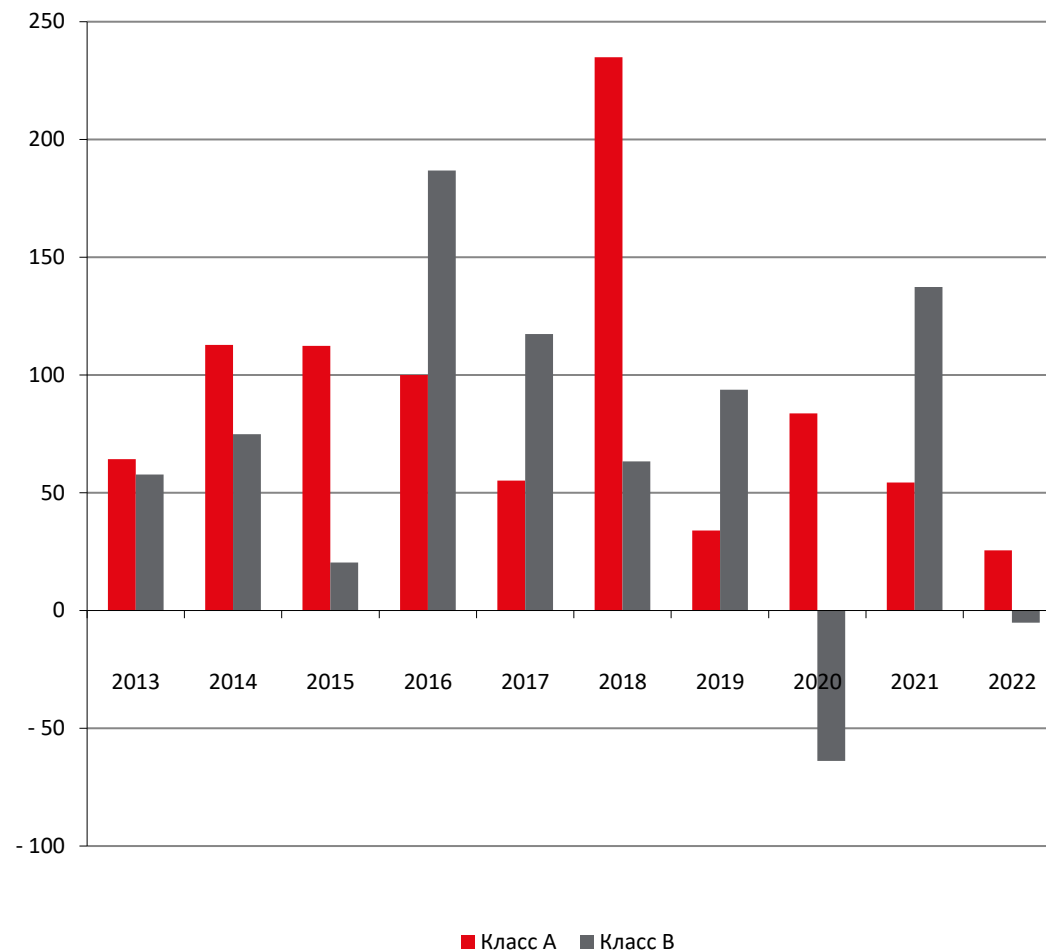
Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Важно

Чистое поглощение — это один из показателей, используемый для анализа спроса. 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 сохраняться на докризисном уровне, а объем пустующих офисов продолжает расти. Чистое поглощение учитывает не только новые сделки, но и высвобождение площадей арендаторами, поэтому оно может быть близко к нулю или даже отрицательным.

Динамика чистого поглощения, тыс. кв. м



СТАВКИ АРЕНДЫ

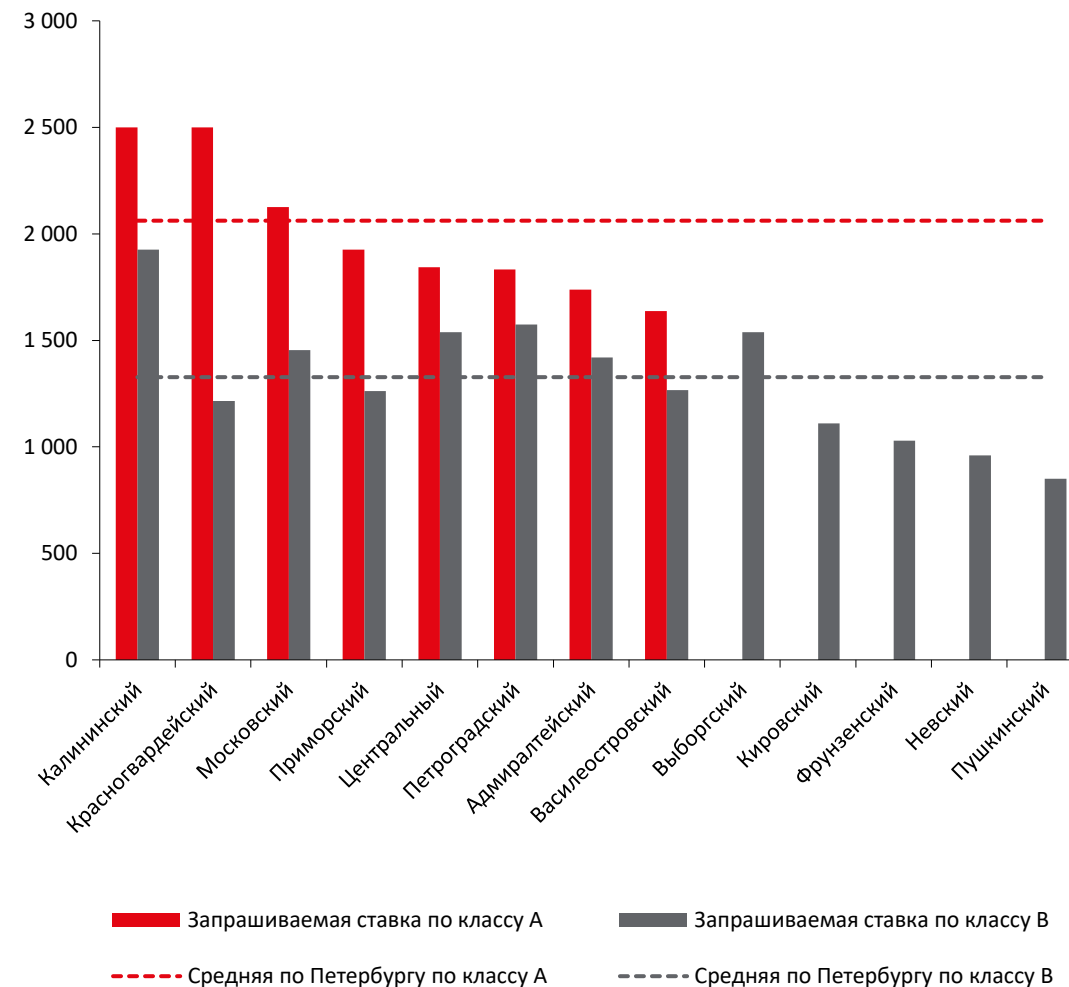
Высокие значения ставок аренды, с которыми рынок офисной недвижимости северной столицы подошел к началу 2022 года, практически не изменились в течении прошедшего года. Рынок офисной недвижимости достаточно инерционен и реагирует на происходящие изменения с задержкой.

В 2022 году мы наблюдали появление на рынке готовых площадей с качественной отделкой, ранее занимаемых международными компаниями, которые макетируются по ставкам выше среднерыночных. Поэтому по итогам года в классе А показатель вырос на 4% за год, в классе В напротив было отмечено снижение показателя. (-6%). По итогу 4-го квартала средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды для офисов класса А составила 2 062 руб. за кв. м в месяц, включая НДС и операционные расходы, на офисы класса В – 1 328 рублей за кв. м.

Прогнозы

Мы не прогнозируем значительное падение ставок, так как необходимо учитывать баланс между арендной ставкой и возросшей за последний год стоимостью строительства и отделки офисов, а также увеличением затрат на обслуживание зданий. Однако, снижение на 5-10% будет происходить в морально устаревших бизнес-центрах класса В, требующих реновации. Новые качественные бизнес-центры в меньшей степени будут корректировать арендные ставки, но возможны скидки для крупных арендаторов при подписании долгосрочных договоров аренды.

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды*, руб./кв. м/месяц



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

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

ГЕОГРАФИЯ ОФИСНОГО РЫНКА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

I. Центр

Класс	Ставка аренды	Вакантность
A	1 835	9,3%
B	1 519	8,7%

II. Петроградская сторона

Класс	Ставка аренды	Вакантность
A	1 833	8,7%
B	1 574	6,2%

III. Васильевский остров

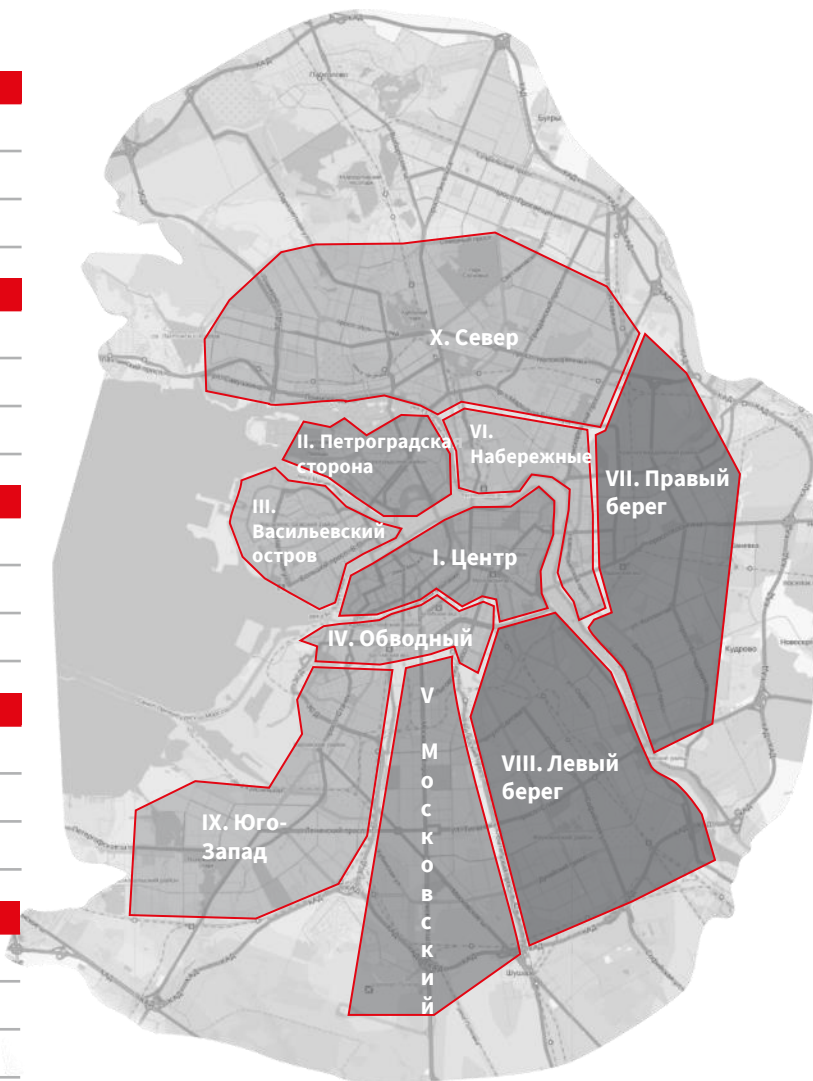
Класс	Ставка аренды	Вакантность
A	1 638	1,4%
B	1 267	17,7%

IV. Обводный

Класс	Ставка аренды	Вакантность
A	1 000	4,9%
B	1 192	7,3%

V. Московский

Класс	Ставка аренды	Вакантность
A	2 126	13,6%
B	1 447	13,1%



VI. Набережные

Класс	Ставка аренды	Вакантность
A	2 500	21,3%
B	1 693	9,4%

VII. Правый берег

Класс	Ставка аренды	Вакантность
A	-	-
B	1 177	20,6%

VIII. Левый берег

Класс	Ставка аренды	Вакантность
A	-	-
B	957	13,1%

IX. Юго-Запад

Класс	Ставка аренды	Вакантность
A	-	-
B	1 305	0,9%

X. Север

Класс	Ставка аренды	Вакантность
A	1 926	1,2%
B	1 261	6,4%

* Ставка в рублях за кв. м в месяц, включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту

Складская недвижимость

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга >

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга



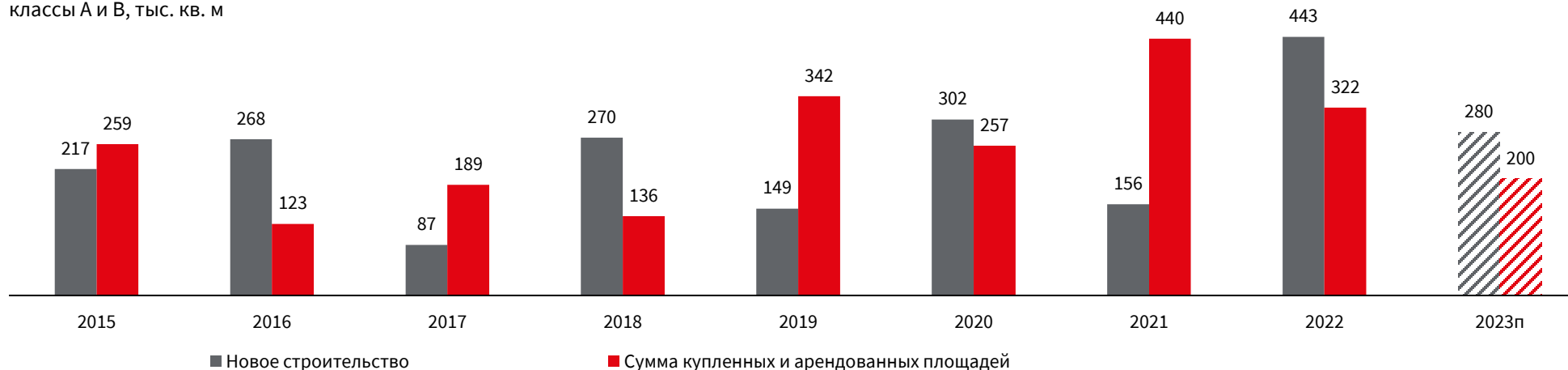
ЕДИНИЧНЫЕ СДЕЛКИ BTS СТАНУТ ДРАЙВЕРАМИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В 2023-2024

По итогу 2022 года спрос на складские объекты в Санкт-Петербурге составил 322 тыс. кв. м (-27% к индикатору 2021 года), что соответствует средним значениям 2019-2020 гг. Высокий показатель связан с пиковой активностью в 1-м квартале, когда было подписано 45% всего годового объема сделок.

С точки зрения присутствия сегментов логистические операторы составили большую часть спроса (54%), что связано с закрытием крупнейшей сделки года – строительство для компании «Сбер Логистика» 103 тыс. кв. м в комплексе «Армада Парк», а также подписанием СТА Карго в «Тродекс Логистик» (23 тыс. кв. м). Фактически обе сделки были связаны с ростом онлайн-торговли и необходимостью обеспечения логистики для игроков рынка.

Здание для Сбер Логистики станет крупнейшим объектом, планируемым к вводу в ближайшие годы. Во второй половине 2022 года, на фоне изменения конъюнктуры рынка, спрос на объекты built-to-suit значительно упал, что скажется на динамике нового строительства в 2023-2024 гг. По итогу 2022 года объем нового строительства в Санкт-Петербурге составил 443 тыс. кв. м, что стало наиболее высоким показателем за последние 8 лет. Крупнейший введенный объект – РЦ OZON (по итогу 2022 введено 113 тыс. кв. м, еще 22 тыс. кв. м ожидаются к вводу в начале 2023).

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



443 ТЫС. КВ. М
Новое строительство, классы А и В
2022

280 ТЫС. КВ. М
Новое строительство, классы А и В
Прогноз на 2023

322 ТЫС. КВ. М
Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В
2022

200 ТЫС. КВ. М
Сумма купленных и арендованных площадей, классы А и В
Прогноз на 2023

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

ОЖИДАЕМЫЕ ПИК ВАКАНТНОСТИ И НОМИНАЛЬНЫЙ РОСТ СТАВОК АРЕНДЫ*

К концу декабря доля свободных площадей в Санкт-Петербурге составила 1,8%, показав снижение на 1,3 п.п. к индикатору 3 квартала. Однако пик вакансии еще не пройден, на текущий момент помимо данного объема площадей также маркетируются на рынке 92 тыс. кв. м в готовых объектах, но с более поздней датой доступа, и 89 тыс. кв. м в строящихся объектах, планируемых к вводу в эксплуатацию в первую половину 2023.

Ставка аренды по итогу декабря достигла 5 800 рублей за кв. м в год (+5,5% к 3 кварталу 2022). Индикатор показывает высокую волатильность на фоне трансформаций рынка. С рынка «уходят» самые недорогие и гибкие в части коммерческих условий опции, что ведет к номинальному росту ставки.

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

1,8 %

Доля свободных
площадей,
классы А и В
Декабрь 2022

76 тыс. кв. м

Доступно по итогу декабря,
существующие площади,
классы А и В

Не входят в долю свободных площадей

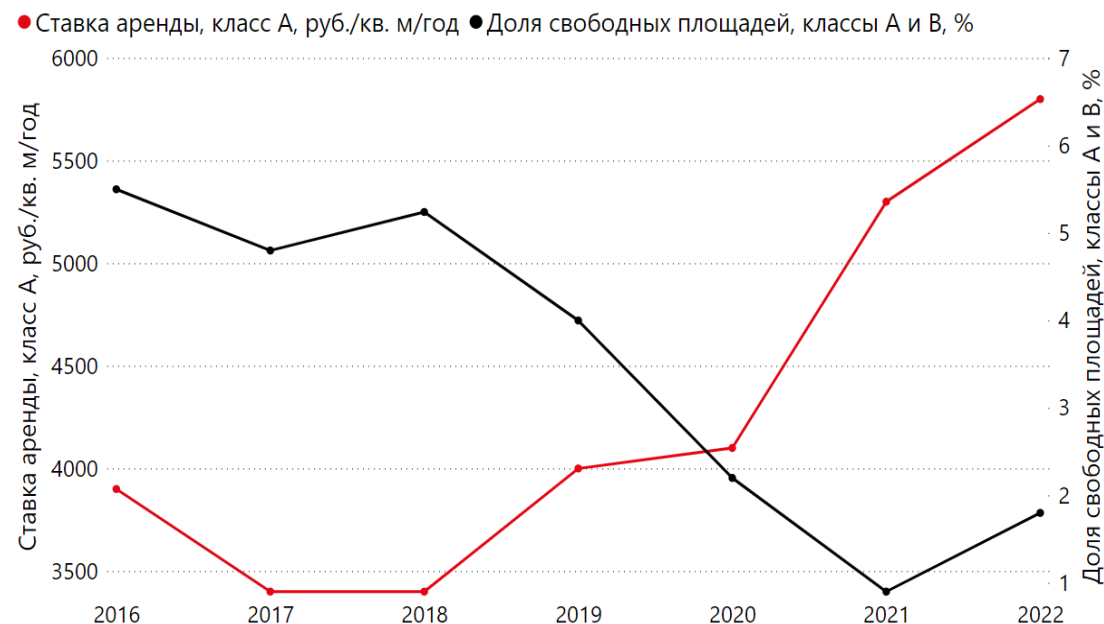
92 тыс. кв. м

Предлагается в
существующих объектах
с датой доступа позднее
декабря 2022,
классы А и В

89 тыс. кв. м

Предлагается в **строящихся объектах**, ввод которых
запланирован на первую
половину 2023 года,
классы А и В

Динамика ставок аренды* и доли свободных площадей



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

Торговая недвижимость

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга



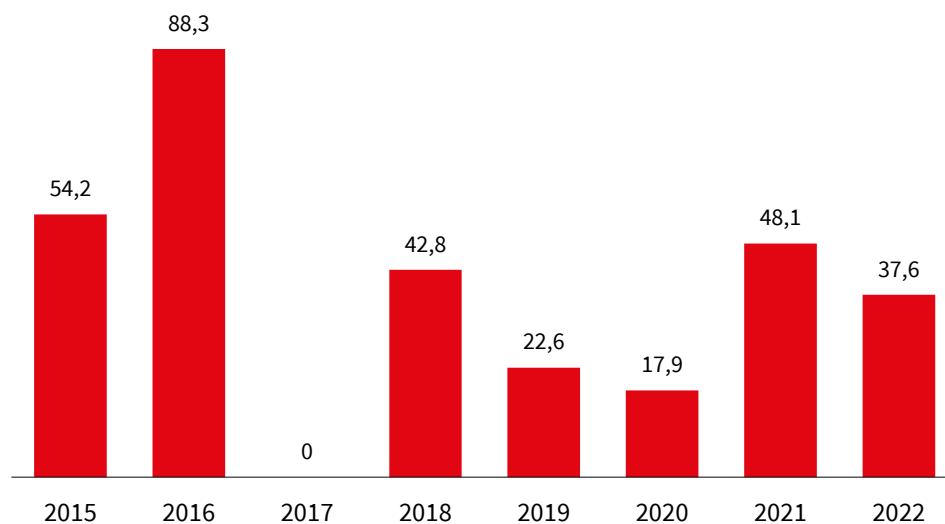
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

По итогу 2022 года в Санкт-Петербурге общий объем GLA качественных торговых центров составил 2,4 млн. кв. м

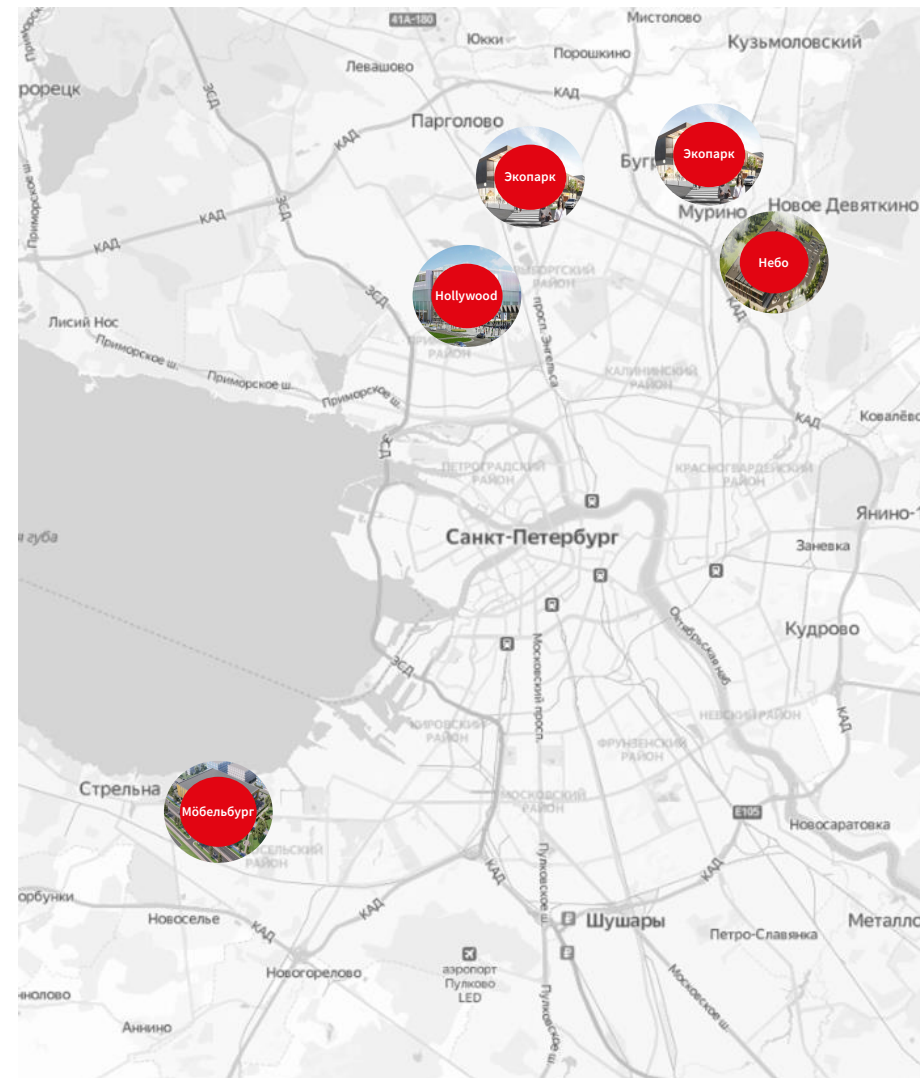
За последний год в Санкт-Петербурге был построен один новый торговый центр «Прометей» и закончена реконструкция здания Варшавского вокзала, где сейчас расположен фуд-холл Vokzal 1853.

В ближайшие три года к вводу заявлены более 130 тыс. кв. метров. Крупнейшими объектами планируемыми к вводу являются: ТРК Hollywood и «Небо». Мы наблюдаем интерес девелоперов к строительству новых торговых площадей не в центре, а на периферии города, что обусловлено активным вводом нового жилья в Санкт-Петербурге, а также наличием свободных земельных участков. Наиболее активно развивающимися с точки зрения жилого девелопмента стали Приморский, Московский и Выборгский районы, получившие импульс для строительства торговых объектов.

Новое строительство, GLA, тыс. кв. м



Планируемый ввод 2023-2025 гг.



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

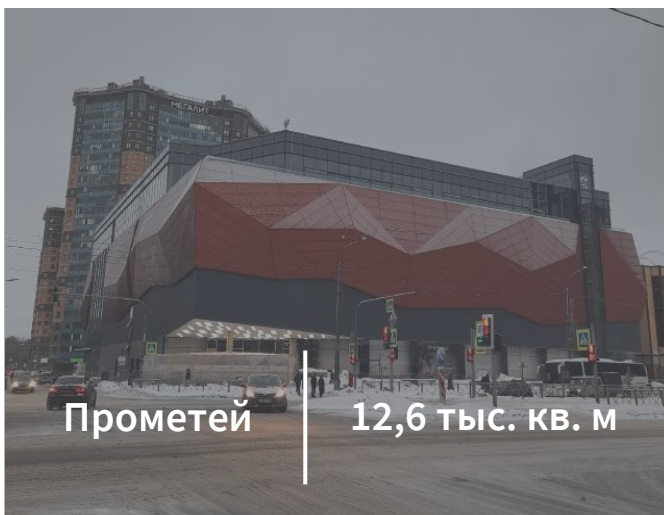
Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

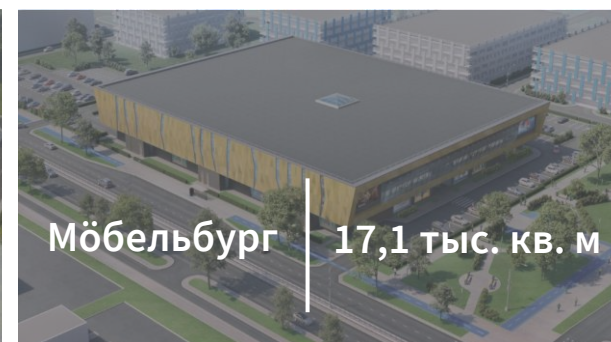
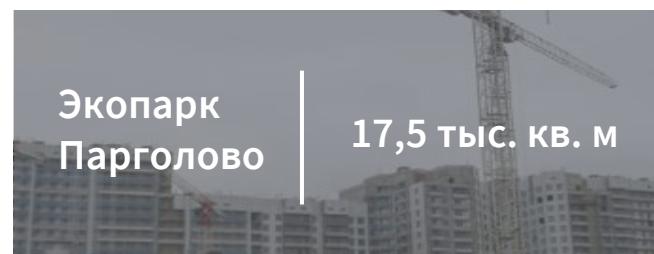
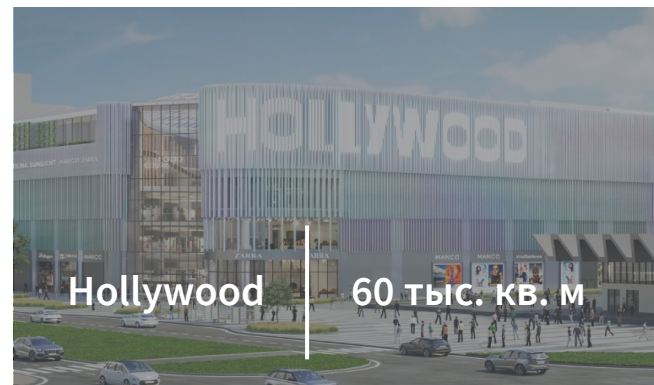


НОВЫЕ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Новое строительство 2022 г.



Планируемый ввод 2023-2025 гг.



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга



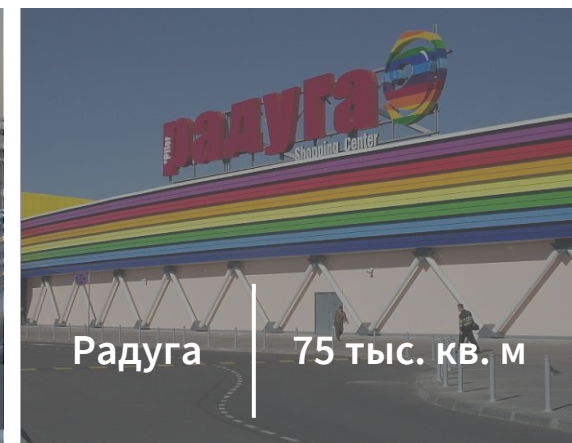
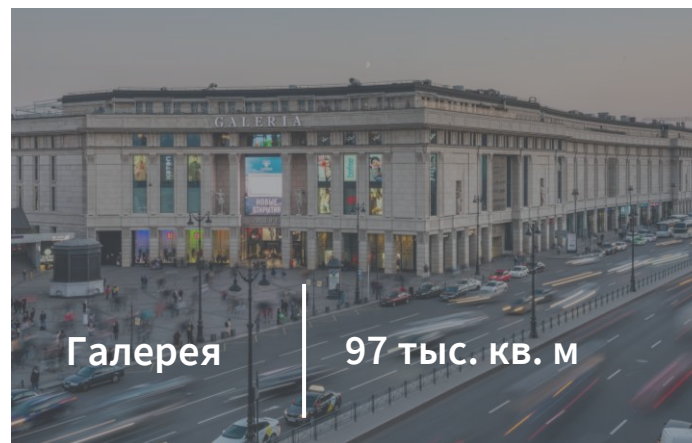
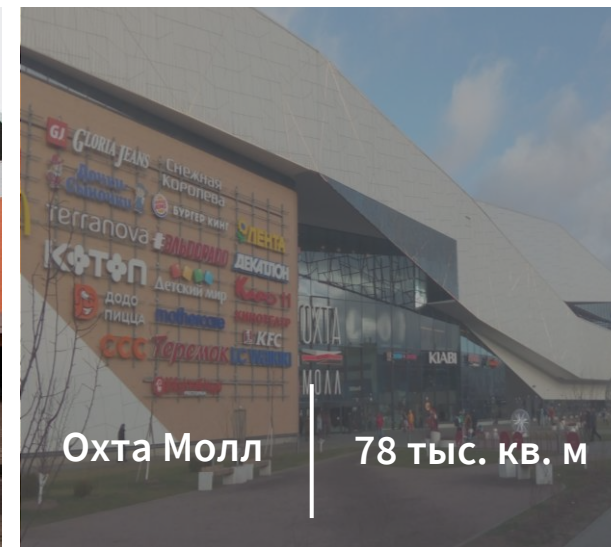
КЛЮЧЕВЫЕ ТОРГОВЫЕ ОБЪЕКТЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Общее количество торговых площадей в качественных торговых объектах Санкт-Петербурга – 2,4 млн. кв. м

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга





ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВ

Руководитель филиала в
Санкт-Петербурге



Спасибо



Москва

БЦ Вивальди Плаза,
115114, Москва, ул.
Летниковская, д. 2, стр. 1

Moscow.Russia@ibcreatestate.ru

Санкт-Петербург

БЦ Технополис, 196158,
Санкт-Петербург,
Пулковское ш., 40, корп. 4

St.Petersburg.Russia@ibcreatestate.ru