



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

III квартал 2023 года



Внешний контекст >

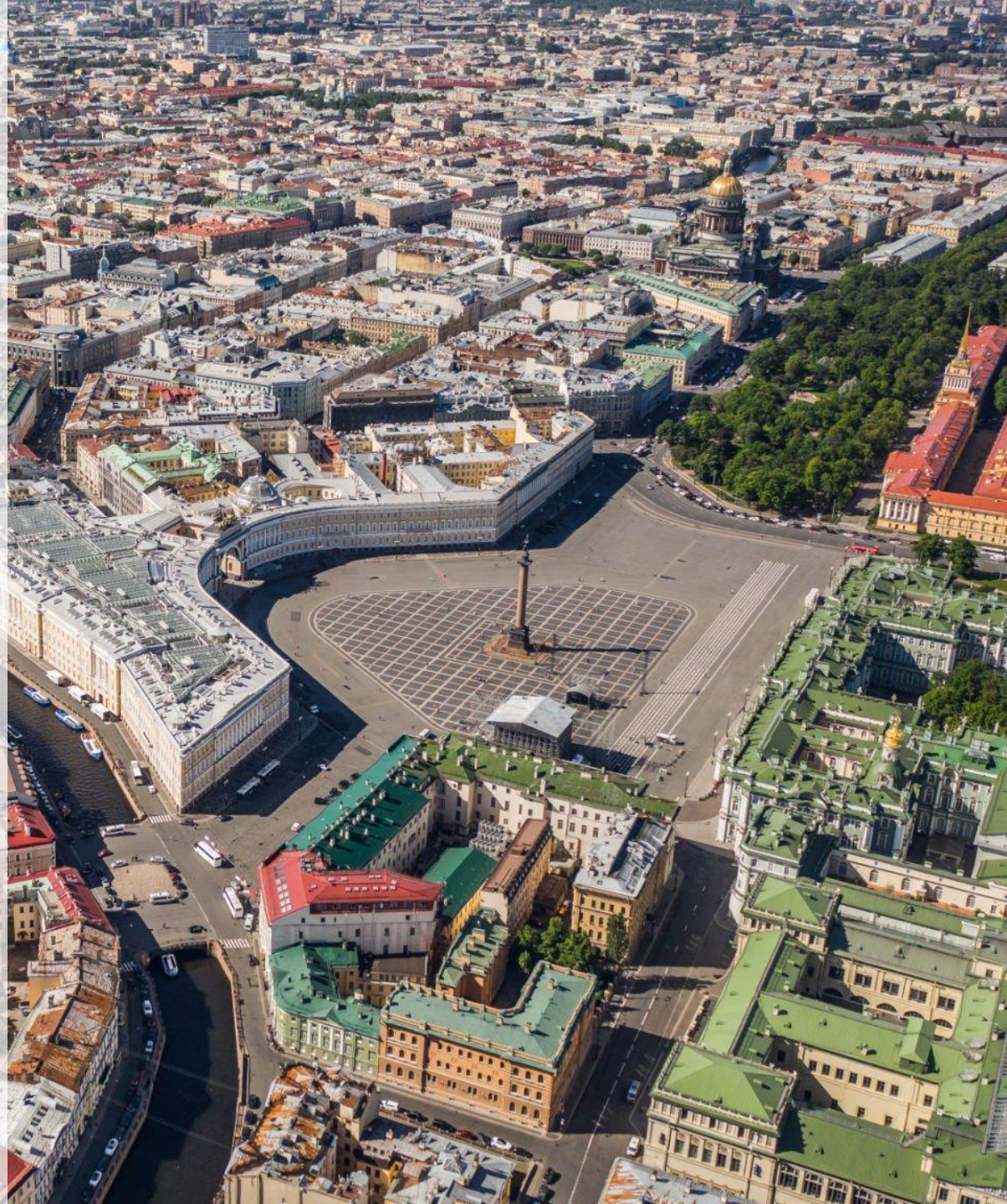
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Внешний контекст



В ожидании стабилизации

Ужесточение денежно-кредитной политики будет способствовать возвращению экономики на траекторию умеренного сдержанного роста

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

	2022	2023п	2024п
Темп роста ВВП, % г/г	-2,1	2,8	2,3
ИПЦ, % к декабрю	11,9	7,5	4,5
Ключевая ставка в среднем по году, %	10,6	9,6-9,7	11,5-12,5
Оборот розничной торговли, % г/г	-6,7	5,3	3,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % г/г	-1,0	4,3	2,7
Курс доллара США, рублей за доллар	67,5	85,0	90,0
Цена на нефть марки Brent, долл. США за баррель	98,7	83,5	85,0
Цена на нефть марки Urals, долл. США за баррель	76	60	60

Источник: ЦБ РФ, Минэкономразвития

Стремительный **рост экономической активности** в I полугодии **привел к усилению проинфляционных рисков**



С учетом того, что с начала года средняя ключевая ставка равна 8,2%, с 18 сентября **до конца 2023 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 13,0-13,6 %**

Восстановление экономики в III квартале 2023 года шло по широкому кругу отраслей. По оценкам ЦБ, та часть экономики, которая ориентирована на внутренний спрос, в целом уже превысила уровень докризисного 2021 года.

Уверенный рост внутреннего спроса происходит за счет расширения частного спроса при сохранении государственного спроса на высоком уровне. Увеличение потребительской активности поддерживается высокими темпами кредитования и ростом реальных заработных плат на фоне дефицита трудовых ресурсов.

В среднесрочной перспективе деловая активность снизится на фоне ужесточения денежно-кредитных условий. Спрос на рынках коммерческой недвижимости сохранится, однако будет более сдержанным в сравнении с летними месяцами 2023 года.

Внешний контекст

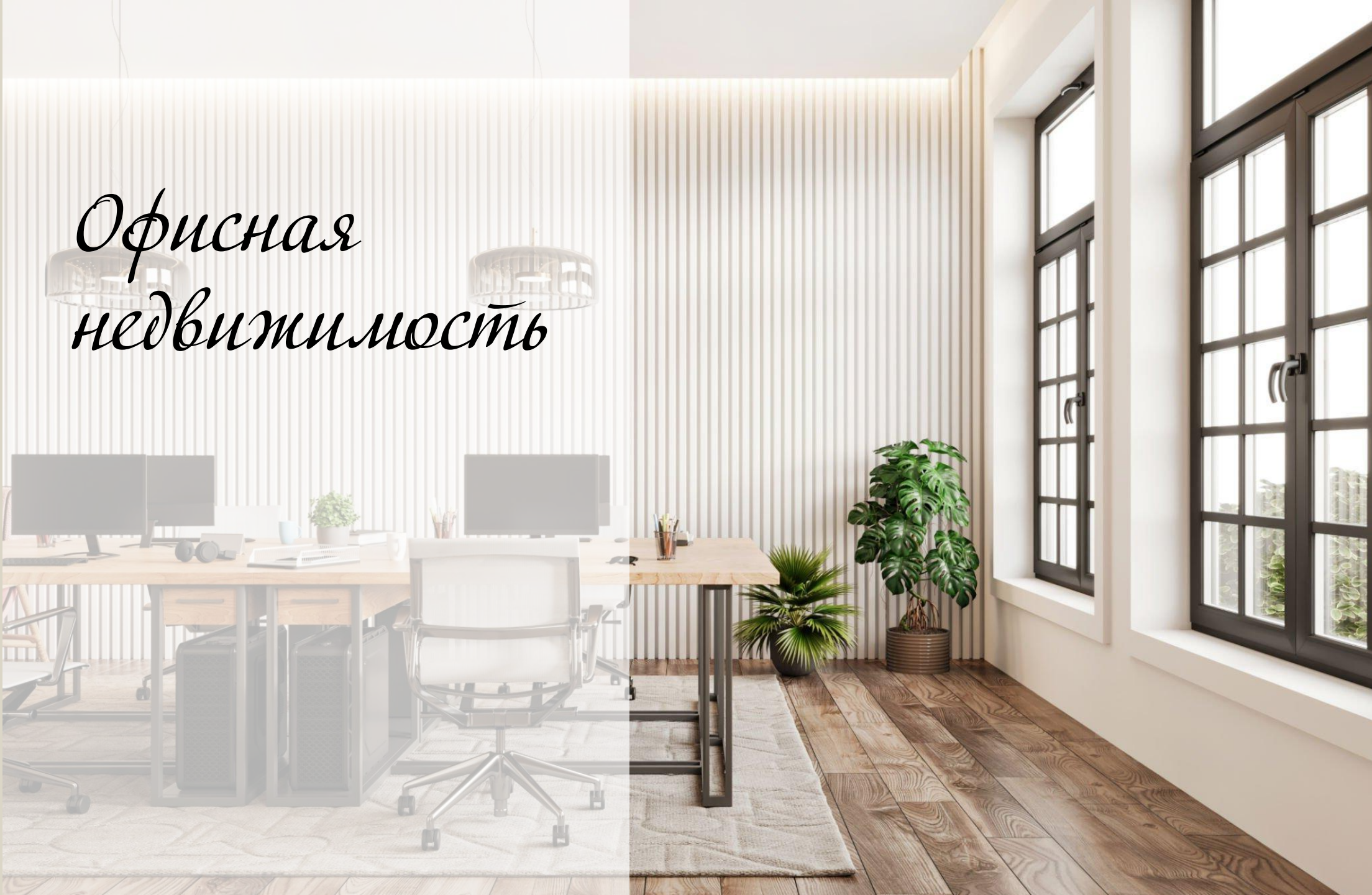
**Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга** >

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Офисная недвижимость



Ключевые индикаторы

	2021	2022	II кв. 2023	III кв. 2023	2023П
Общее предложение, тыс. кв. м	3 770	3 929	3 981	4 019	4 050
Класс А	1 357	1 446	1 483	1 499	1 499
Класс В	2 413	2 483	2 497	2 520	2 551
Новое строительство, тыс. кв. м	150	158	52	90	121
Класс А	70	88	38	53	53
Класс В	80	70	14	37	68
Объем сделок, тыс. кв. м	357	362	182	320	400
Класс А	65	133	49	77	100
Класс В	292	230	133	243	300
Доля свободных площадей, %	7,0%	10,4%	10,2%	8,1%	8,0%
Класс А	5,0%	10,1%	9,9%	9,7%	9,5%
Класс В	8,1%	10,6%	10,4%	7,1%	7,0%
Ставка аренды, руб./кв. м/мес.*					
Класс А	1 949	2 062	2 340	2 404	2 450
Класс В	1 379	1 328	1 439	1 511	1 550

Основные изменения за III кв. 2023

□ Завершение трех офисных проектов

1. БЦ «М22» (класс – А, GLA – 15 848 кв. м)
2. БЦ «Тесла» (класс – А, GLA – 9 916 кв. м)
3. БЦ «Сабировский» (класс – В, GLA – 12 573 кв. м)

⌄ Спрос на небольшие объемы

На рынке **продолжается рост деловой активности** со стороны арендаторов и покупателей. Отмечается **повышенный спрос на офисы до 500 кв. м**

⌄ Снижение уровня вакантности на **2,1 п.п.** по сравнению с II кв. 2023

⌄ Рост средневзвешенных ставок аренды

Запрашиваемые ставки растут под воздействием двух факторов: новые объекты выходят на рынок по более высоким ставкам, наиболее недорогие и ликвидные лоты уходят с рынка. Вместе с тем растет период экспозиции по дорогим лотам, крупные сделки заключаются с дисконтом к запрашиваемым ставкам.

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

Общий сток превысил 4 млн кв. м

По итогам III квартала 2023 года на офисном рынке Санкт-Петербурга был завершены ряд проектов общей офисной площадью 38 тыс. кв. м. Тем самым, **объем офисного рынка Санкт-Петербурга превысил 4 млн кв. м.**

Разрешение на ввод в эксплуатацию получили три офисных объекта: два БЦ класса А – «M22», «Тесла» и БЦ класса В – «Сабировский». БЦ «M22» и «Сабировский» являются проектами нового строительства, а БЦ «Тесла» – объектом реконструкции. К особенностям офисного рынка СПб также можно отнести то, что большинство потенциальных арендаторов не готовы рассматривать офисные здания «в бетоне». Арендодатели идут на компромисс в вопросе компенсации отделки или предпочитают сдачу объектов с готовой базовой отделкой.

До конца 2023 года дополнительно ожидается ввод еще около 31 тыс. кв. м офисных площадей. Таким образом, объем суммарного ввода по итогам года должен составить 121 тыс. кв. м.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Проекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2023 года:



M22
16 тыс. кв. м офисов / класс А



Сабировский
12 тыс. кв. м офисов / класс В



Тесла
10 тыс. кв. м офисов / класс А

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

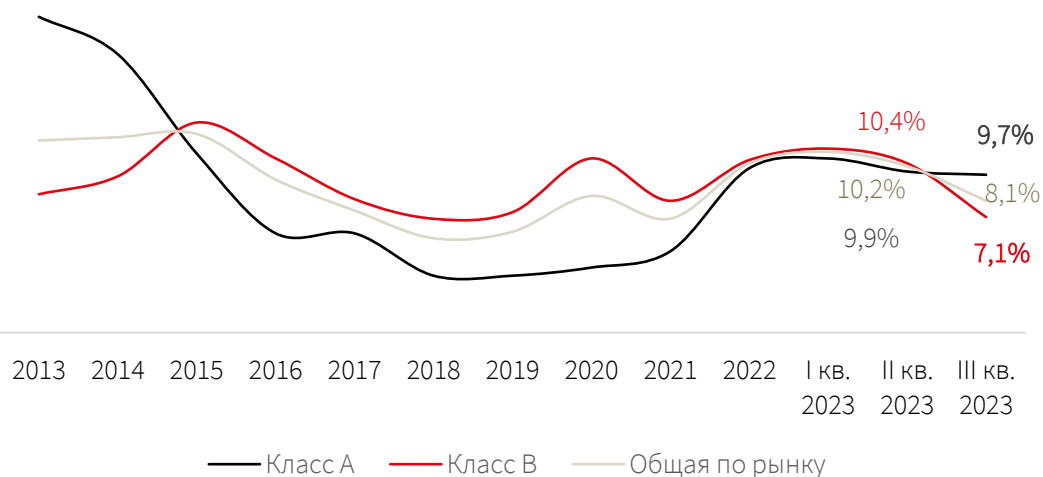
Доля свободных площадей продолжает снижение

По итогам III квартала 2023 года на офисном рынке Санкт-Петербурга зафиксировано **уменьшение вакантности**. Доля свободных площадей по рынку в целом составила 8,1%, что на 2,1 п.п. ниже значения II квартала 2023 года (326 тыс. кв. м к 407 тыс. кв. м). Снижение показателя связано с ростом деловой активности, в основном в классе В.

Доля свободных площадей в классе А по результатам III квартала 2023 года составила 9,7%, что на 0,2 п.п. ниже значения II квартала 2023 года. Значительное влияние на вакантность в зданиях класса А оказал уход иностранных компаний с офисного рынка Санкт-Петербурга. По итогам сентября 2023 года в северной столице вакантно 146 тыс. кв. м офисов класса А или 45% от общего объема вакантных площадей.

В условиях неопределенности арендаторы вынуждены искать более доступные варианты, поэтому большинство сделок с офисной недвижимостью сегодня сосредоточено в классе В – уровень вакантности за последние три месяца снизился на 3,3 п.п. и по итогам III квартала 2023 года составил 7,1%. Данный показатель является минимальным с 2018 года. Сегодня в Санкт-Петербурге свободно 180 тыс. кв. м офисных помещений класса В или 55% от общего объема вакантных площадей.

Динамика доли свободных площадей, %



Несмотря на влияние внешних факторов, офисный рынок активно восстанавливается. **Общая доля свободных площадей опустилась ниже 10%**. В классе А вакансия находится на пике последних лет, однако она все еще существенно ниже показателя 2013 г. – 19,4% против 9,7% текущих.

9,7 % **-0,2 п.п.**
Класс А

7,1 % **-3,3 п.п.**
Класс В

8,1 % **-2,1 п.п.**
Итого по рынку,
классы А и В

8,0 %
Прогноз по итогам
года, классы А и В

Динамика по сравнению
с II кварталом 2023 года

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

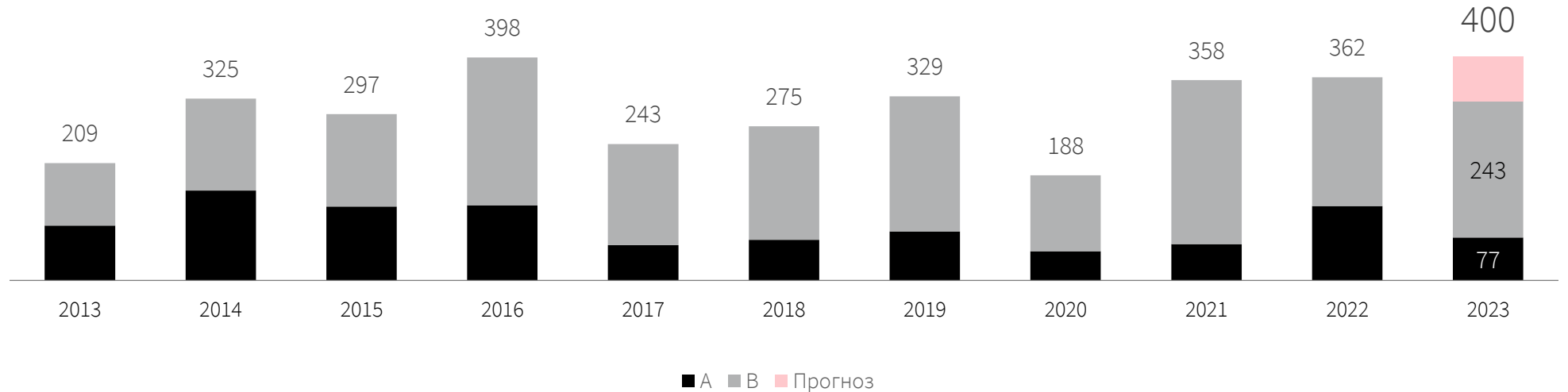
Повышенный спрос на офисы до 500 кв. м

С начала 2023 года сумма купленных и арендованных площадей на офисном рынке Санкт-Петербурга составила 320 тыс. кв. м. **35% из объема всех совершенных сделок – 112 тыс. кв. м – приходится на III квартал 2023.**

74% офисных площадей, реализованных в результате сделок III квартала 2023 года в Санкт-Петербурге, приходятся на здания класса В. Суммарно, с начала 2023 года по офисным объектам класса В было реализовано 243 тыс. кв. м площадей. По классу А данный показатель составляет 77 тыс. кв. м.

Спецификой спроса на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга является **повышенное внимание на небольшие объемы площадей** – до 500 кв. м. Такие сделки занимают 80% от общего количества сделок за девять месяцев 2023 года в северной столице.

Сумма купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие новые сделки с начала 2023 года

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Объект
Сбер	25 200	Аренда	Максидом
МТС	11 600	Аренда	Транзас
Кодекс	6 000	Аренда	Остров
Конфиденциально	3 805	Аренда	Моисеенко 22
Газпром ЦПС	1 900	Аренда	Особняк Шопена
Прочие сделки (894 шт., средняя площадь – 300 кв. м)	271 200	Аренда / Продажа	–

Внешний контекст

**Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга**



Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

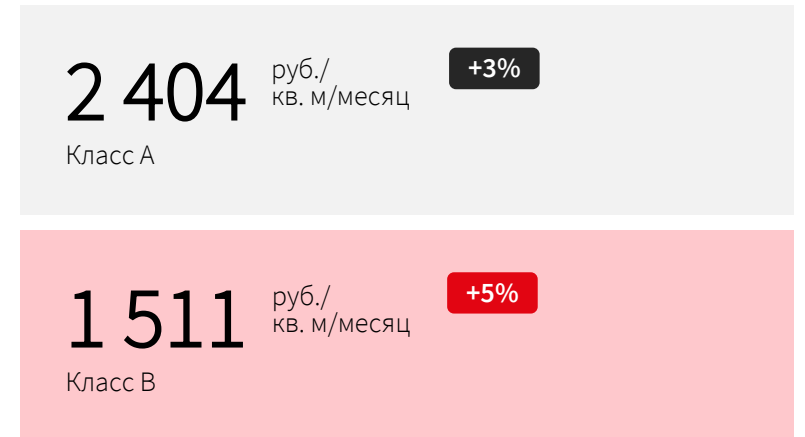
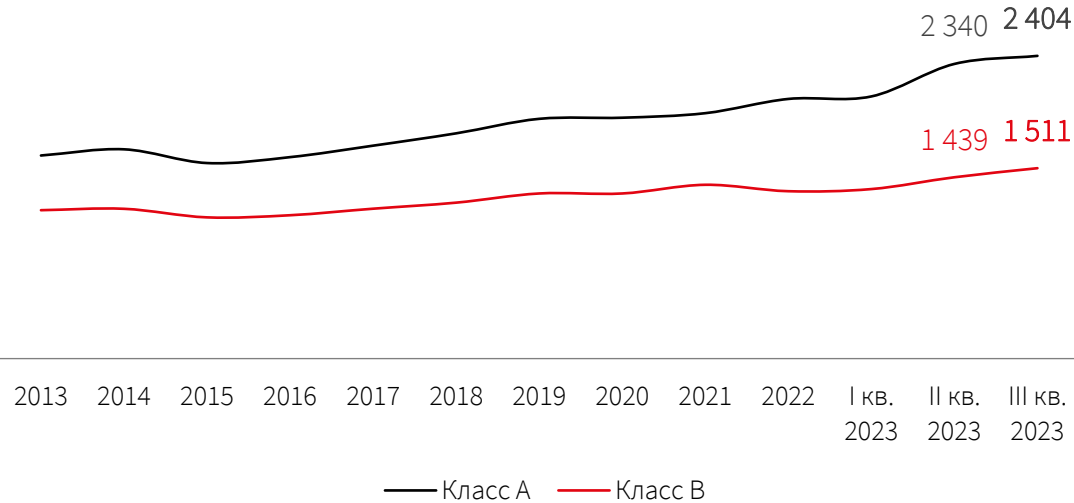
Приложение

Рост средневзвешенных ставок аренды

По итогам III квартала 2023 года на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды. Так, в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды составила 2 404 руб./кв. м/месяц, включая НДС и операционные расходы, что на 3% выше значения II квартала 2023 года. По классу В средний показатель зафиксировался на уровне 1 511 руб./кв. м/месяц, включая НДС и операционные расходы, что на 5% превышает результат предыдущего квартала.

Рост средневзвешенного значения арендных ставок может быть продиктован как сокращением объема менее дорогих предложений, на которых в исследуемом периоде был сосредоточен основной спрос, так и вводом новых офисных зданий, которые с учетом роста себестоимости строительства выставляются на рынок по более высоким ставкам. Наблюдается увеличение срока экспозиции по дорогим лотам. На финальных этапах переговоров арендодатели готовы к предоставлению скидки на запрашиваемые ставки аренды, если иные условия договора их устраивают. В целом по рынку значение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды составило 1 914 руб./кв. м/месяц, включая НДС и операционные расходы.

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



Динамика по сравнению с II 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	396	15,2%	2 518
B	360	7,0%	1 539

02 | Петроградская сторона

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	184	6,0%	2 111
B	263	2,8%	1 384

03 | Васильевский остров

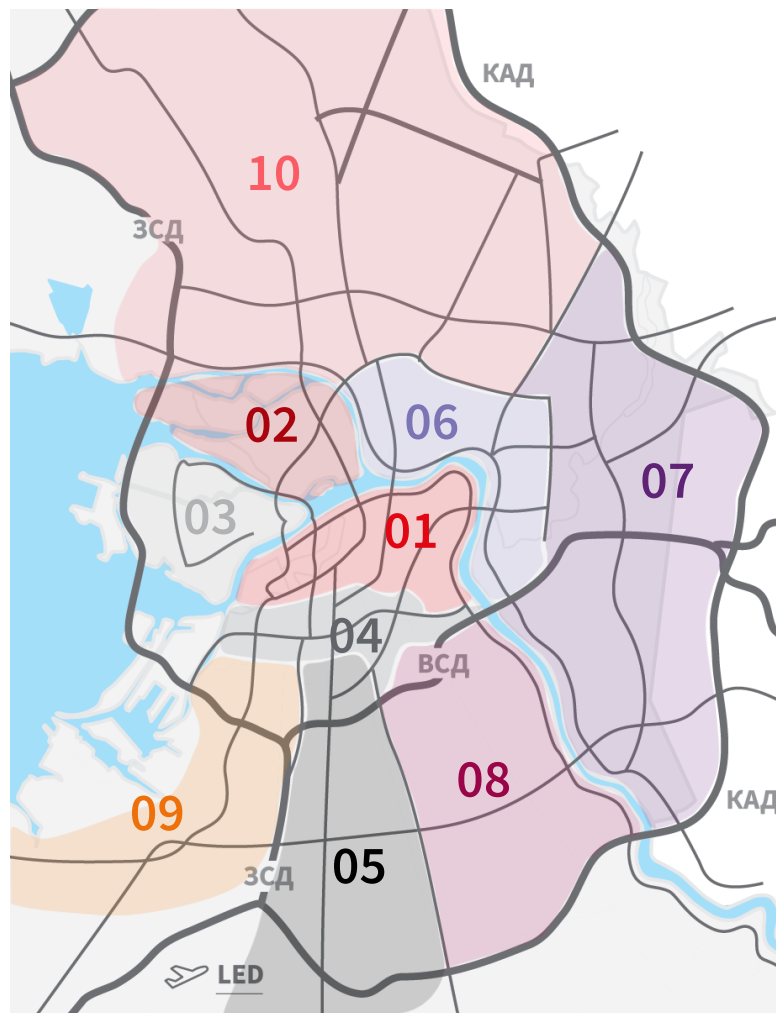
Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	81	18,8%	2 058
B	284	7,0%	1 724

04 | Обводный

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	11	7,1%	2 182
B	181	7,4%	1 600

05 | Московский

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	308	6,7%	2 104
B	441	13,2%	1 546



06 | Набережные

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	192	17,0%	2 730
B	225	8,3%	1 589

07 | Правый берег

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	184	12,2%	1 398

08 | Левый берег

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	153	6,9%	1 052

09 | Юго-Запад

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	-	-	-
B	48	0,8%	1 128

10 | Север

Класс	Сток	Вакантность	Ставка аренды
A	327	1,5%	1 971
B	381	1,1%	1 451

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

Внешний контекст

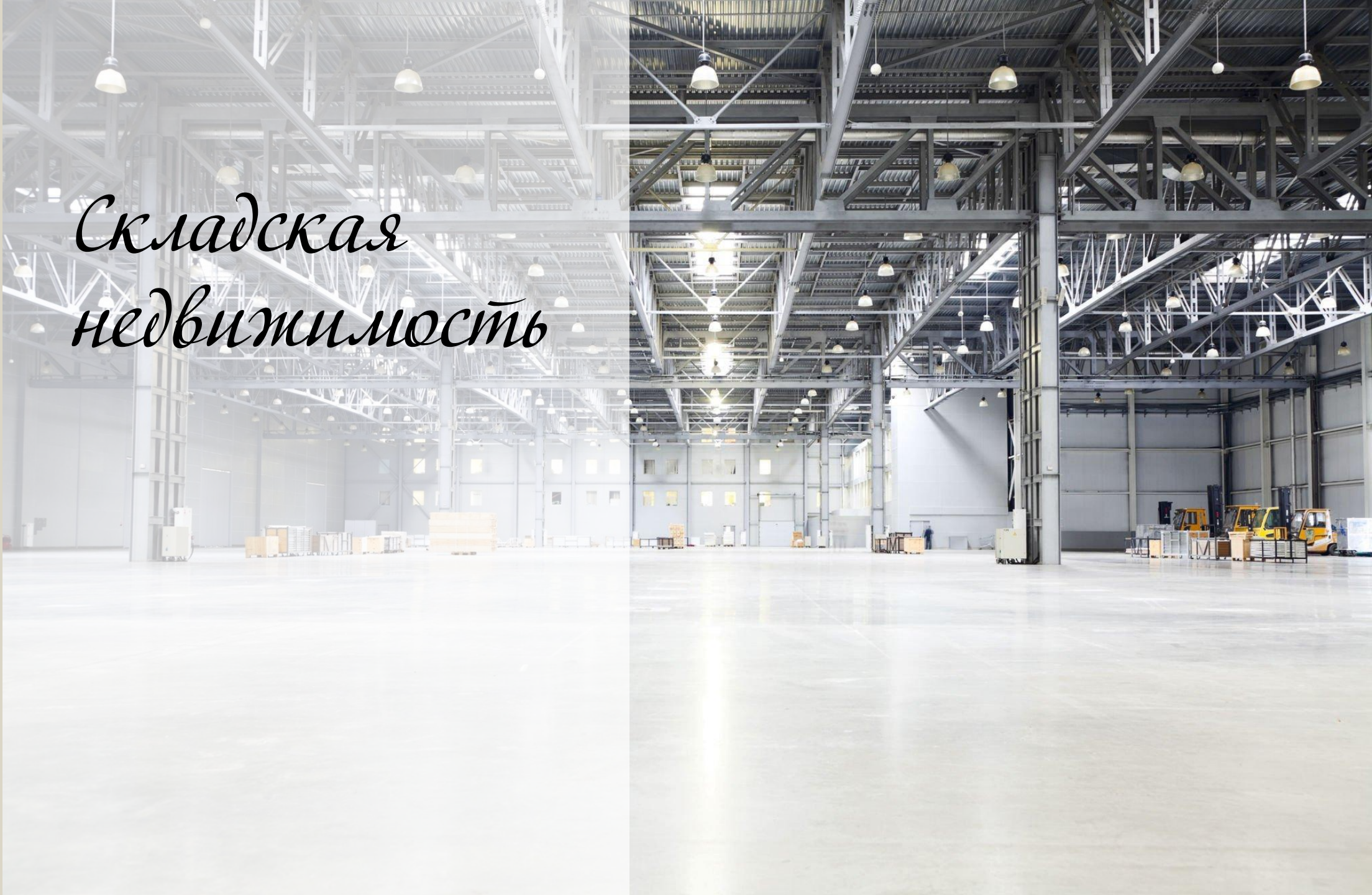
Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

**Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга** >

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Складская недвижимость



Ключевые индикаторы

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

	2021	2022	I кв. 2023	II кв. 2023	III кв. 2023	2023П
Общее предложение складских площадей, тыс. кв. м Классы А и В	4 038	4 503	4 515	4 716	4 743	4 925
Новое строительство*, тыс. кв. м Классы А и В	229	465	12	201	228	450
Сумма купленных и арендованных площадей*, тыс. кв. м Классы А и В	440	380	128	543	639	700
Доля свободных площадей, % Классы А и В	0,9%	1,8%	2,9%	2,4%	1,7%	1,5%
Ставка аренды** на существующие объекты, руб./кв. м/год, класс А	5 300	5 800	6 280	6 240	7 300	7 350

* Индикатор за I-III кварталы 2023 года представлен накопленным итогом

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

Основные изменения за III квартал 2023 года

□ **Заключено сделок на 78 тыс. кв. м**

1. Ozon арендовал строящийся блок в РНК Парке Шушары 3 (44,7 тыс. кв. м)
2. Dialog Terminal в MLP Уткина Заводь (8,5 тыс. кв. м)

∨ **Снижение уровня вакантности на 0,7 п.п.**
по сравнению с II кв. 2023 г.

∧ **Рост средневзвешенной ставки аренды на 17%**
по сравнению с II кв. 2023 г.

Индикатор показывает значительный рост на фоне рекордного спроса и не успевающего за ним прироста предложения

∧ **Ставка аренды на строящиеся объекты достигла 7 865 тыс. руб. кв. м в год**

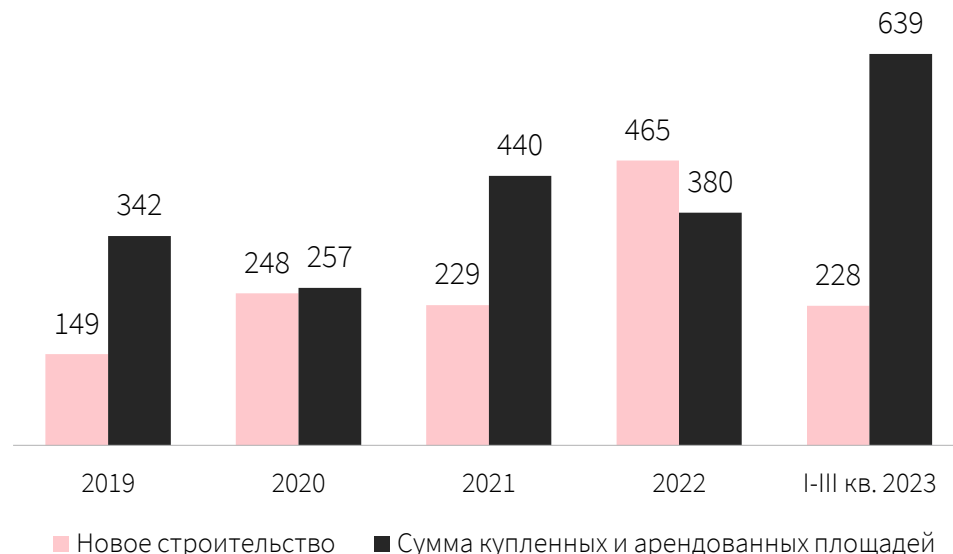
Активность на рынке сохраняется

Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга продолжает расти за счет высокого спроса со стороны крупнейших онлайн-ритейлеров (в первую очередь – Ozon): онлайн-ритейлеры обеспечили 66% спроса за I-III кварталы 2023. Объем сделок превысил 630 тыс. кв. м.

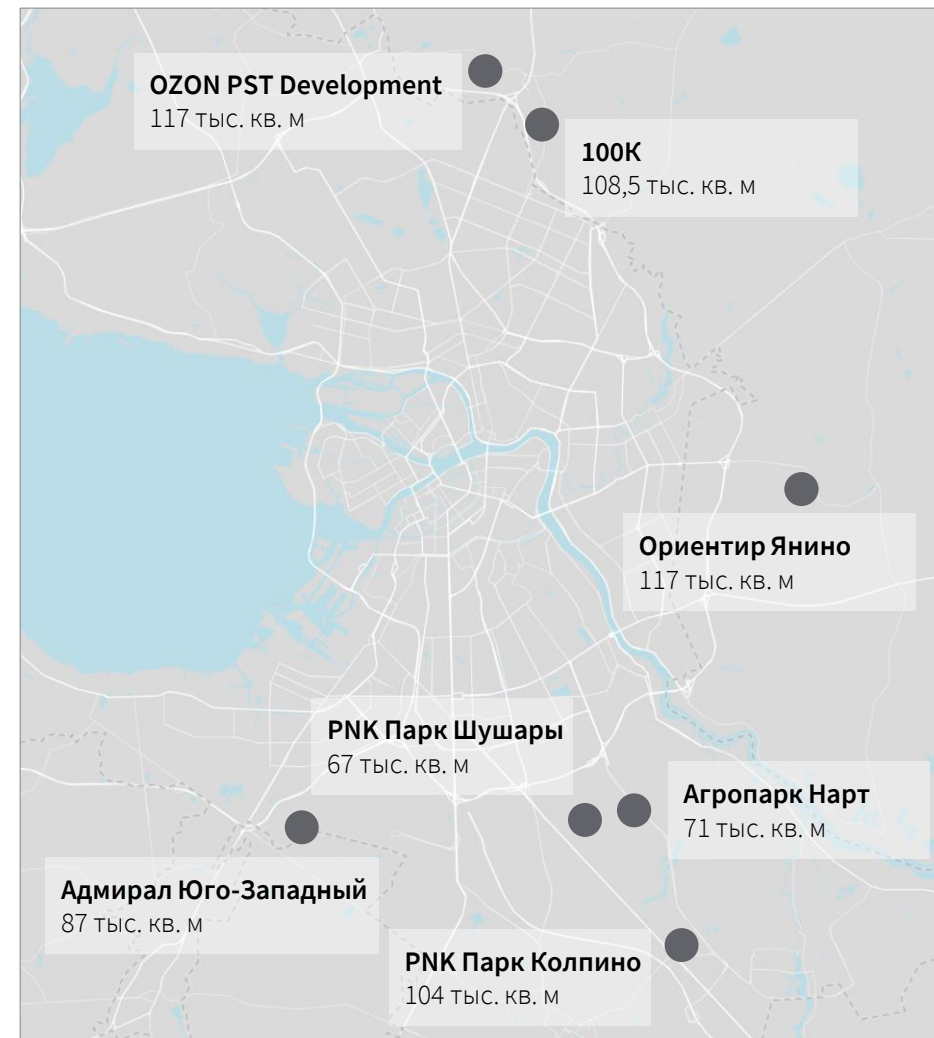
При этом прирост предложения не успевает за увеличением спроса: за три квартала 2023 было построено 228 тыс. кв. м складской недвижимости. Установившийся дисбаланс подогревает ставки аренды, которые за квартал выросли на 17%.

В структуре нового строительства преобладают BTS проекты (62%), и значительного прироста спекулятивного предложения не ожидается – почти 50% в структуре строящихся объектов также занимают проекты BTS.

Динамика ввода и объема сделок складских площадей, тыс. кв. м



Крупнейшие объекты на стадии строительства



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

Торговая недвижимость



География офисного рынка Санкт-Петербурга

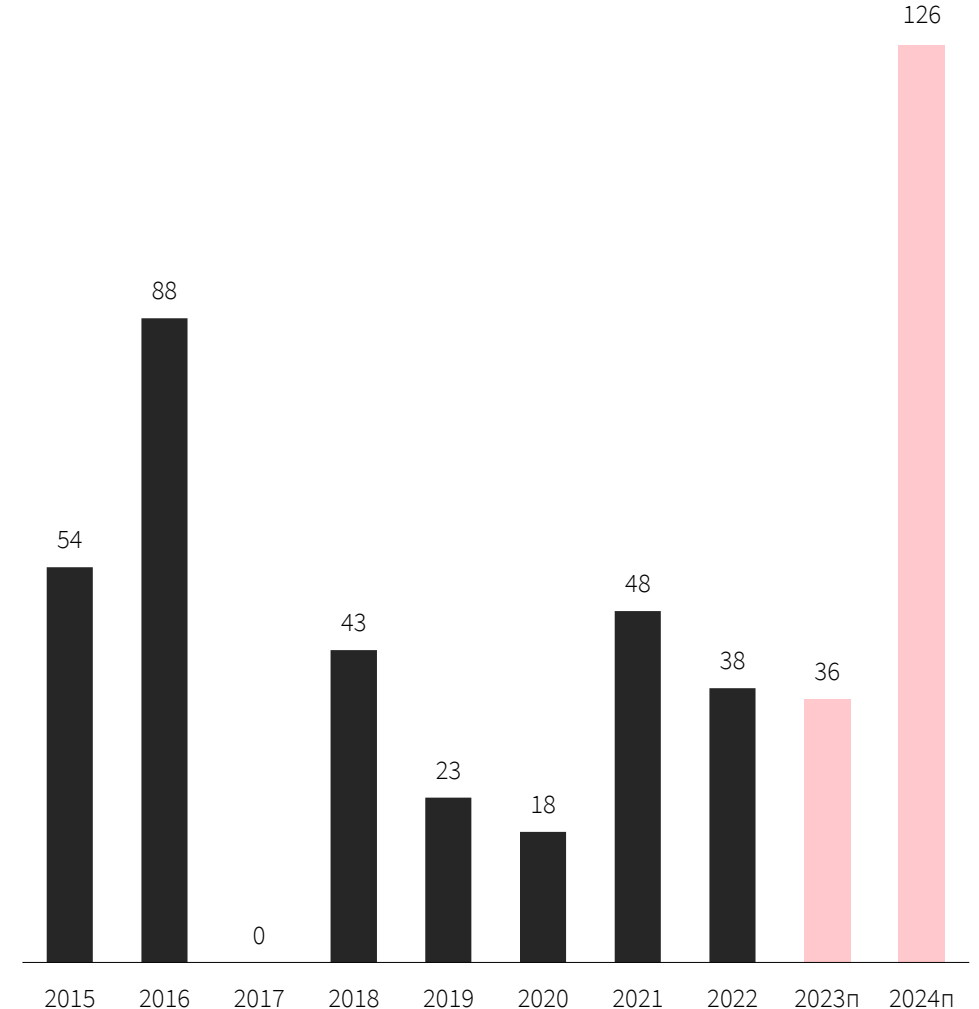
По итогам 3 кварталов в Санкт-Петербурге не был открыт ни один качественный торговый центр. Таким образом, общий объем качественных торговых площадей по-прежнему составляет 2,4 млн кв. м.

Открытие ТРК «Небо» было перенесено на 2024 год. Так, прогноз нового строительства был скорректирован – до конца года в Санкт-Петербурге мы ожидаем открытия двух торговых объектов – Мобельбург и ТРЦ ЭКО ПАРК в Мурино, общей арендопригодной площадью более 36 тыс. кв. м.

Планируемый ввод в 2023 году



Новое строительство, GLA, тыс. кв. м



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

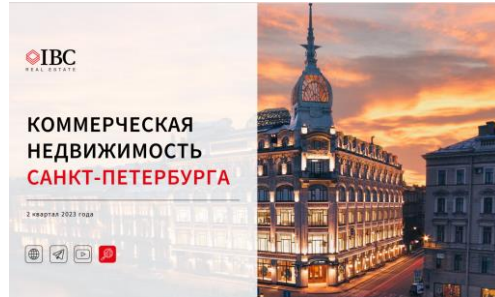
Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

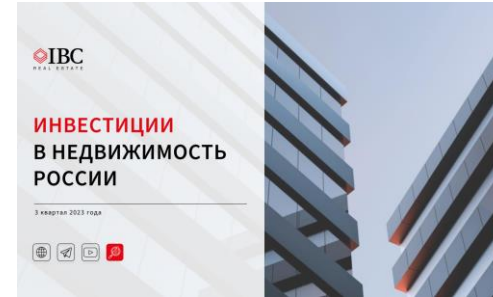
Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



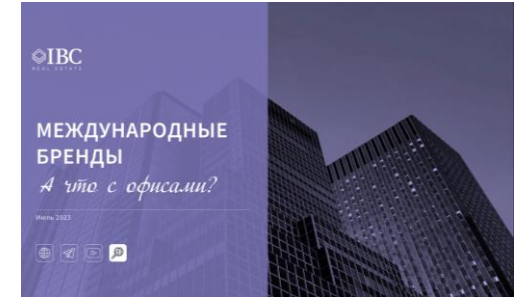
Коммерческая недвижимость Санкт-Петербурга

II квартал 2023



Инвестиции в недвижимость России

III квартал 2023



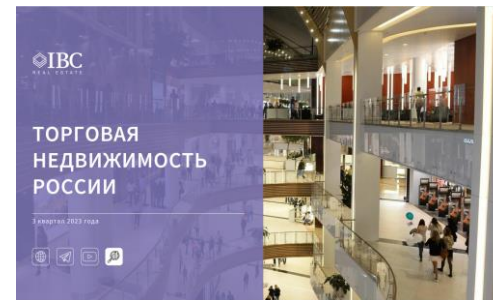
Международные бренды: А что с офисами?

Июль 2023



Коммерческая недвижимость Санкт-Петербурга

I квартал 2023



Торговая недвижимость России

III квартал 2023

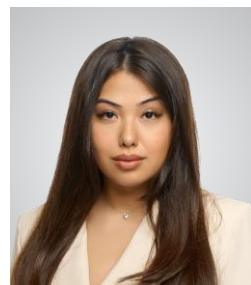


Стоимость строительства складов

Июль 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