



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

1 квартал 2023 года

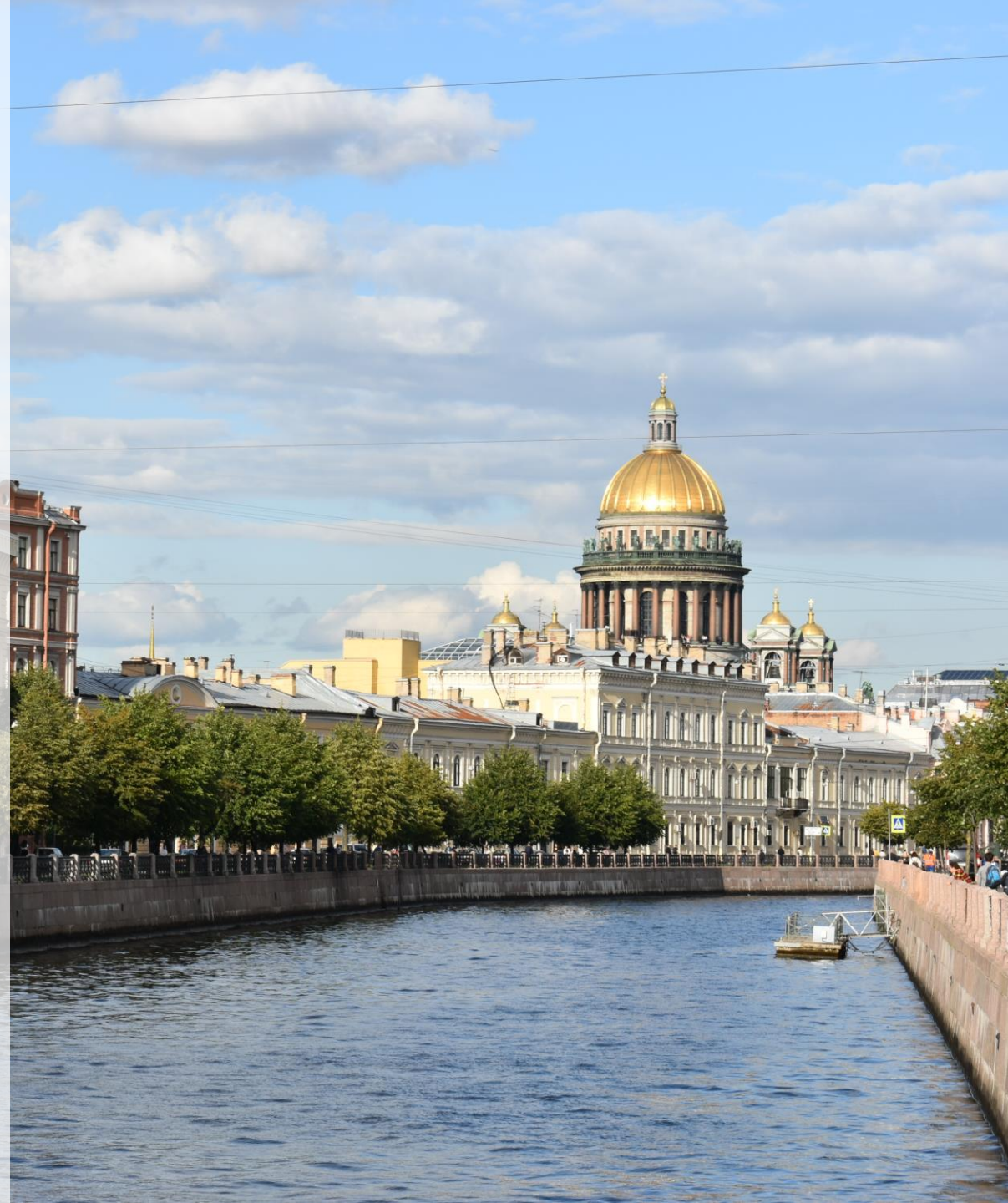


Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга >

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Офисная недвижимость



Тренды и прогнозы

В 1-м квартале 2023 года рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился тремя офисными зданиями общей площадью 29 тыс. кв. м.

Доля свободных площадей продолжила рост и по итогам марта составила 11,1%. Однако с точки зрения рыночной конкуренции вакантность находится на здоровом уровне.

Значения ставок аренды, практически не изменились в течение января-марта 2023 года, корректировка составила +1-1,5%.

Бизнес постепенно адаптируется к изменившимся реалиям. Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных за первые 3 месяца 2023 года на офисном рынке Санкт-Петербурга, составил 47 тыс. кв. м.

Тренды



По-прежнему наблюдается спрос со стороны компаний, занимающихся разработкой недр. Также активность показывают производственные и строительные компании.



Основной объем ввода в ближайшей перспективе будет представлен объектами реконструкции. Среди нового строительства будут в первую очередь вводиться здания находящиеся на высокой стадии завершения строительства, замораживание которых экономически нецелесообразно.



Рост ставок аренды ниже темпов инфляции. Мы не ожидаем падения ставок, собственники будут до последнего держать текущие уровни, ввиду закрепитованности большинства объектов. Уровень ставок также будет поддержан объектами, выходящими на рынок, которые, как правило, маркируются выше среднерыночных.

	2019	2020	2021	2022	1 кв. 2023	2023п
--	------	------	------	------	------------	-------

Объем предложения,

тыс. кв. м	3 481	3 615	3 765	3 930	3 956	4 080
Классы А, В						

Новое строительство,

тыс. кв. м	173	134	150	165	29	150
Классы А, В						
Класс А	25	100	70	88	22	37
Класс В	148	34	80	77	7	113

Объем сделок,

тыс. кв. м	317	188	357	362	47	350-380
Классы А, В						
Класс А	87	52	65	133	17	180-200
Класс В	230	136	292	230	29	170-180

Доля свободных площадей,

%	6,2	8,4	7,0	10,4	11,1	11-12%
Классы А, В						
Класс А	3,5	4,0	5,0	10,1	10,7	11-12%
Класс В	7,4	10,7	8,1	10,6	11,3	10-11%

Ставка аренды*, Класс А
руб./кв. м/месяц

1 904	1 913	1 949	2 062	2 082	2 150
-------	-------	-------	-------	-------	-------

Ставка аренды*, Класс В
руб./кв. м/месяц

1 310	1 310	1 379	1 328	1 346	1 380
-------	-------	-------	-------	-------	-------

*Запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды, включая операционные расходы и НДС

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Предложение

В 1-м квартале 2023 года рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 29 тыс. кв. м площадей. В эксплуатацию был введен один бизнес-центр класса В «Георг Ландрин», и завершилась реконструкция двух объектов класса А: «Сенатор (Миллионная 5)», «Сенатор (Миллионная 6)».

До конца года девелоперами запланирован ввод в эксплуатацию еще около 120 тыс. кв. м офисных площадей, что будет сопоставимо с годовым результатом прошлого года. Основной объем нового предложения текущего года будет сформирован реконструированными объектами в центральном районе города.

29 тыс. кв. м
Офисных площадей были введены в эксплуатацию в 1 кв. 2023 г.

150 тыс. кв. м
Новое строительство
Прогноз на 2023 г.

50 %
Площадей, заявленных к вводу в 2023г., представляют объекты реконструкции

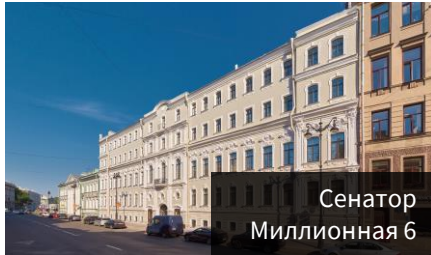
80 %
Площадей, заявленных к вводу в 2023г., представлены объектами класса В

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

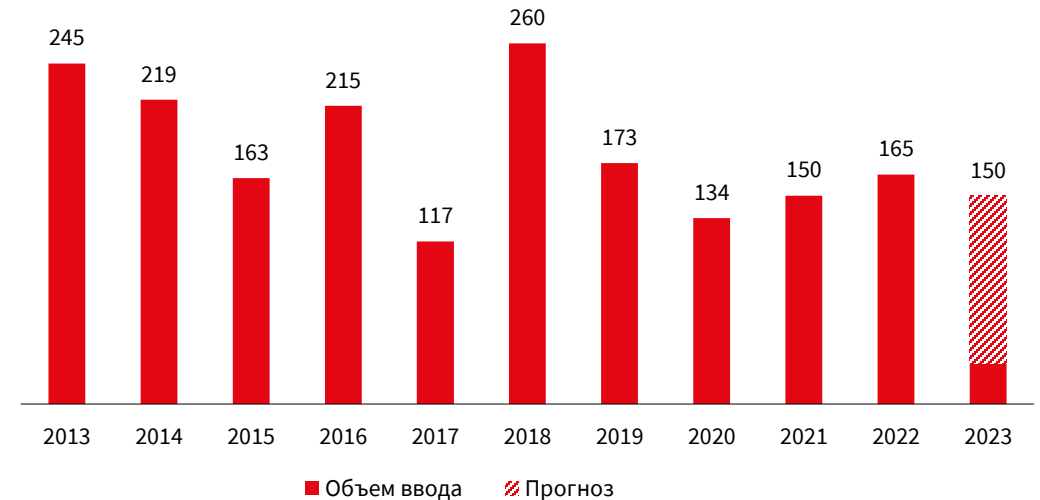
Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Объекты, введенные в эксплуатацию в 1 кв. 2023 года



Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



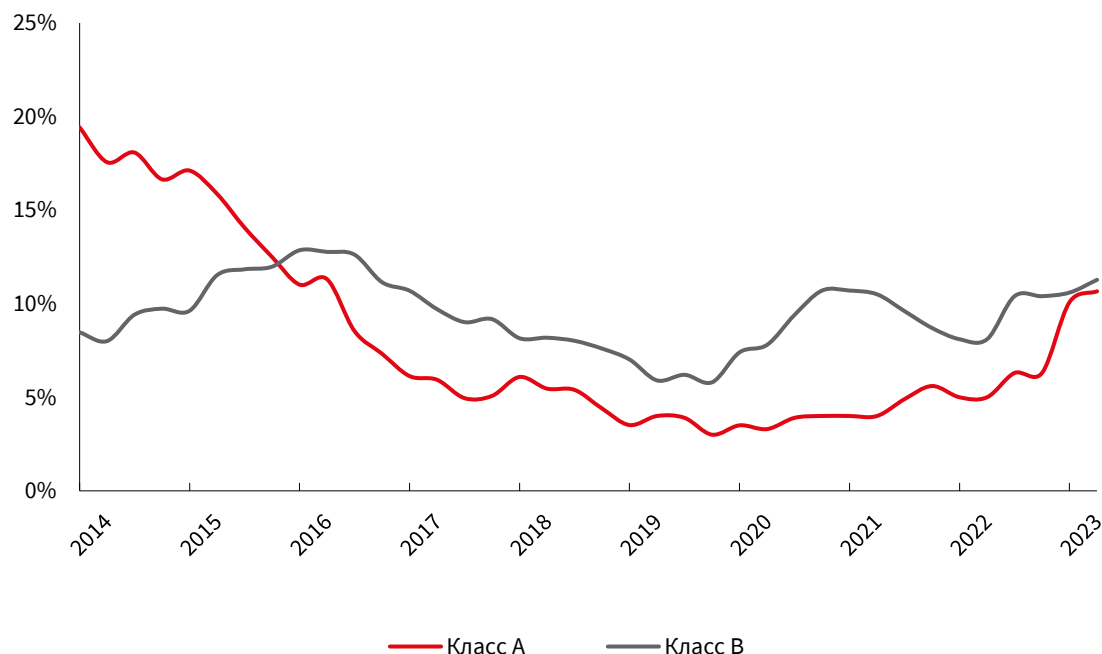
Доля свободных площадей

Доля свободных площадей в 1-м квартале 2023 года продолжила рост и по итогам марта составила 11,1% (+0,6 п.п. к значению конца 2022 года). С конца февраля 2022 года суммарная площадь пустующих помещений выросла в 1,7 раза и на текущий момент составляет 437 тыс. кв. м.

В офисных зданиях класса А показатель за квартал вырос на 0,6 п.п. до 10,7%, в абсолютных значениях свободными остаются 152 тыс. кв. м. На текущий момент значение показателя по-прежнему в 2 раза ниже, чем в 2014 г., и с точки зрения рыночной конкуренции вакантность находится на здоровом уровне. Свободное предложение в классе В достигло 285 тыс. кв. м, а вакантность составила 11,3% (+0,7 п.п.). Показатель для данного класса уже много лет стабильно сохраняется на уровне 8-12%.

Если определяющей тенденцией роста вакантности в 2022 году являлось высвобождение офисных площадей ввиду сокращения присутствия иностранных арендаторов и закрытия ряда IT-компаний, то в текущем году влияние на динамику будет оказывать выход на рынок свободных предложений в новых объектах. При этом существует риск длительного срока экспонирования таких объектов ввиду маркетингования площадей по ставкам выше среднерыночных.

Динамика доли свободных площадей по классам



11,1%
Доля свободных площадей в целом по рынку

10,7%
Доля свободных площадей в классе А

11,3%
Доля свободных площадей в классе В

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Спрос

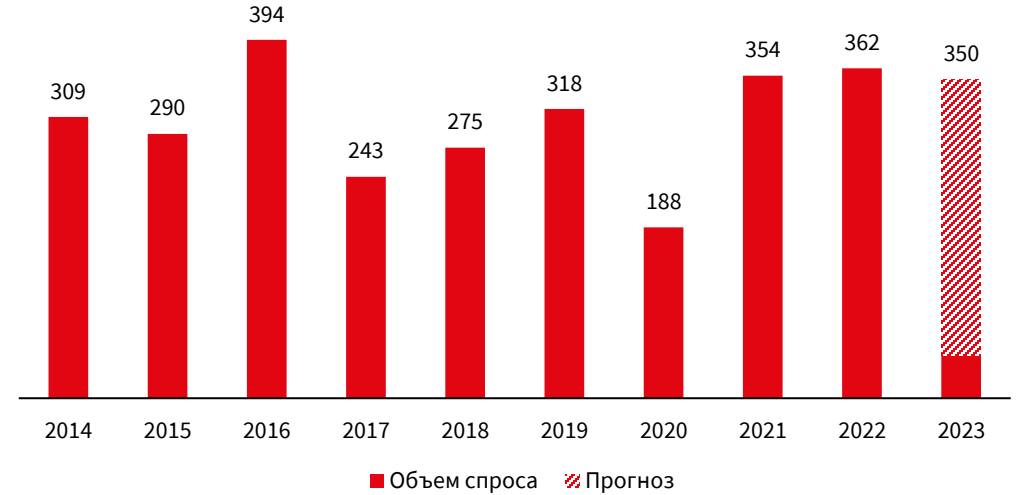
Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных за первые 3 месяца 2023 года на офисном рынке Санкт-Петербурга, составил 47 тыс. кв. м, что на 37% ниже аналогичного показателя 2022 года. Однако структура сделок начала 2023 года была представлена в основном единичными покупками зданий под собственные нужды (85%). При этом мы видим, что бизнес постепенно адаптируется к изменившимся реалиям, т.к. объем спроса значительно превышает объем нового ввода.

Лидерами спроса в период с января по апрель 2023 года стали компании, занимающиеся разработкой недр (36%), производственные компании (22%) и строительные компании (19%). Доля IT-компаний, исторически занимающих значительную долю в объеме сделок, пока находится на минимальном уровне, что связано с сокращением и закрытием бизнеса многих и иностранных компаний, офисы которых находились в северной столице.

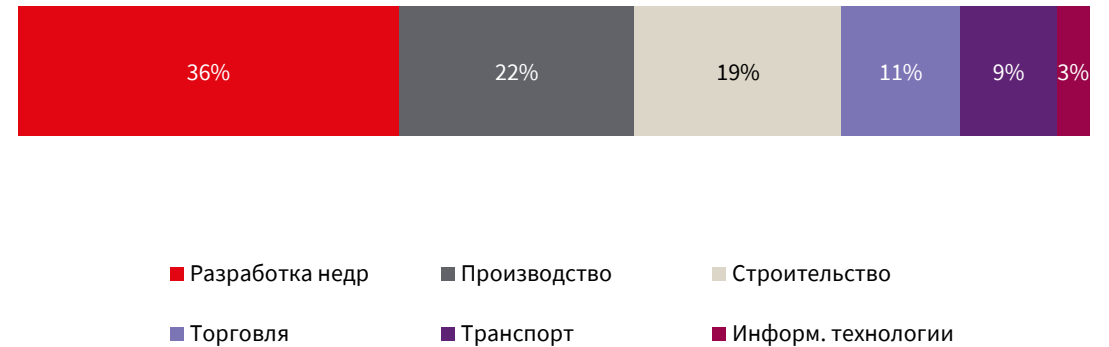
ТОП-5 крупнейших офисных сделок, 1 кв. 2023

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Объект
CONFIDENTIAL	3 913	Аренда	Синоп
	1 606	Аренда	Санкт-Петербург Плаза
	1 427	Аренда	Сенатор (наб. Мойки)
CONFIDENTIAL	1 063	Аренда	Соверен
	1 021	Аренда	Мегапарк-2

Динамика объема сделок, тыс. кв. м



Структура сделок, 1 кв. 2023



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

Ставки аренды

Значения ставок аренды, практически не изменились в течение января-марта 2023 года, корректировка составила +1-1,5%. Основное влияние на рост показателя оказывает новое предложение, выходящее на рынок аренды по ставкам выше среднего. При этом в зданиях, давно экспонируемых на рынке, собственники идут на уступки и дают дисконт в районе 5-10%.

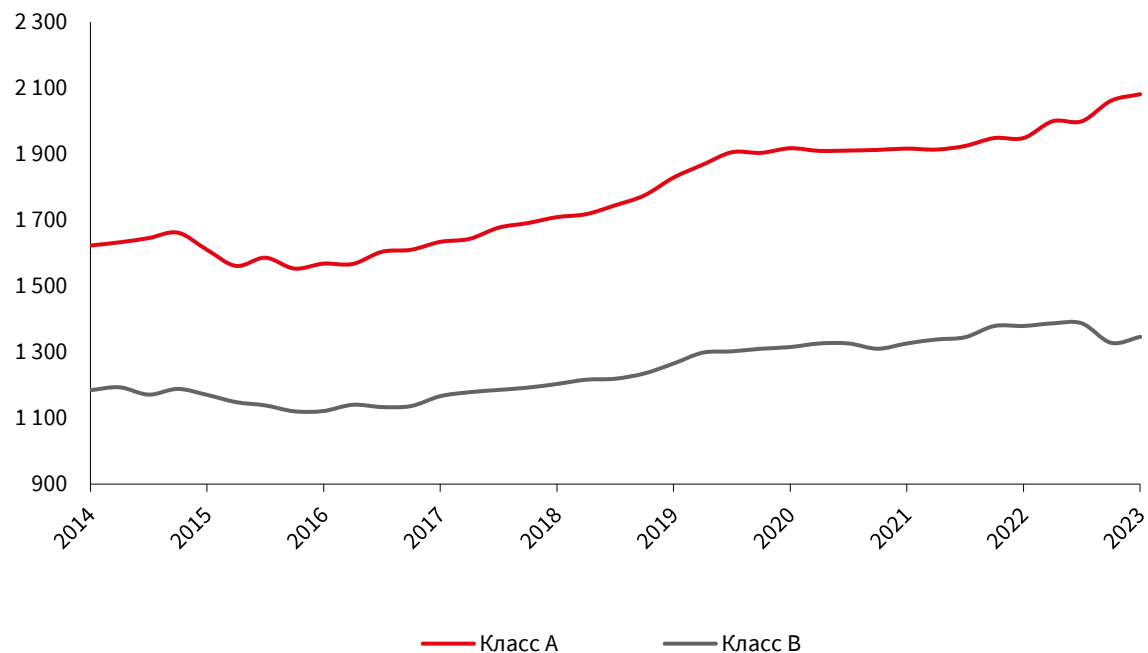
По итогу 1-го квартала 2023 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды для офисов класса А составила 2 082 руб./кв. м/месяц, включая НДС и операционные расходы, на офисы класса В – 1 346 руб./кв. м/месяц. В ближайшей перспективе ставки аренды будут находится на текущем уровне, собственники не готовы к массовому снижению запрашиваемых условий.

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга >

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

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



2 082 руб./кв. м/месяц
Средневзвешенная запрашиваемая ставка
аренды в классе А

1 345 руб./кв. м/месяц
Средневзвешенная запрашиваемая ставка
аренды в классе В

Основное влияние на рост показателя ставки
оказывает новое предложение, выходящее
на рынок аренды по ставкам выше среднего

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

География офисного рынка Санкт-Петербурга

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

01 | Центр

Класс	Сток, тыс. кв. м	Вакантность	Ставка аренды*
A	370	13,9%	2 077
B	360	12,2%	1 578

02 | Петроградская сторона

Класс	Сток, тыс. кв. м	Вакантность	Ставка аренды*
A	176	7,4%	1 876
B	275	6,0%	1 433

03 | Васильевский остров

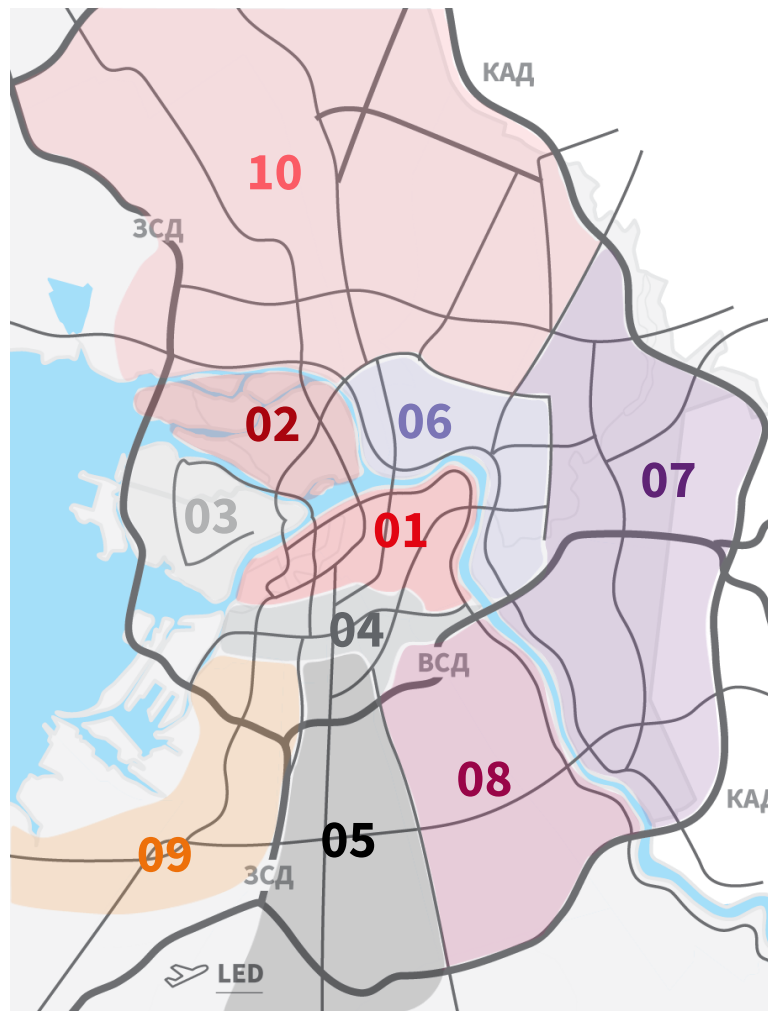
Класс	Сток, тыс. кв. м	Вакантность	Ставка аренды*
A	72	9,7%	2 167
B	270	17,0%	1 335

04 | Обводный

Класс	Сток, тыс. кв. м	Вакантность	Ставка аренды*
A	13	13,2%	1 720
B	178	11,6%	1 377

05 | Московский

Класс	Сток, тыс. кв. м	Вакантность	Ставка аренды*
A	274	13,7%	2 029
B	471	12,6%	1 368



06 | Набережные

Класс	Сток, тыс. кв. м	Вакантность	Ставка аренды*
A	192	19,3%	2 571
B	225	14,3%	1 568

07 | Правый берег

Класс	Сток, тыс. кв. м	Вакантность	Ставка аренды*
A	-	-	-
B	184	16,2%	1 310

08 | Левый берег

Класс	Сток, тыс. кв. м	Вакантность	Ставка аренды*
A	-	-	-
B	153	9,9%	975

09 | Юго-Запад

Класс	Сток, тыс. кв. м	Вакантность	Ставка аренды*
A	-	-	-
B	48	0,7%	1 150

10 | Север

Класс	Сток, тыс. кв. м	Вакантность	Ставка аренды*
A	327	1,3%	1 821
B	369	5,8%	1 258

* 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

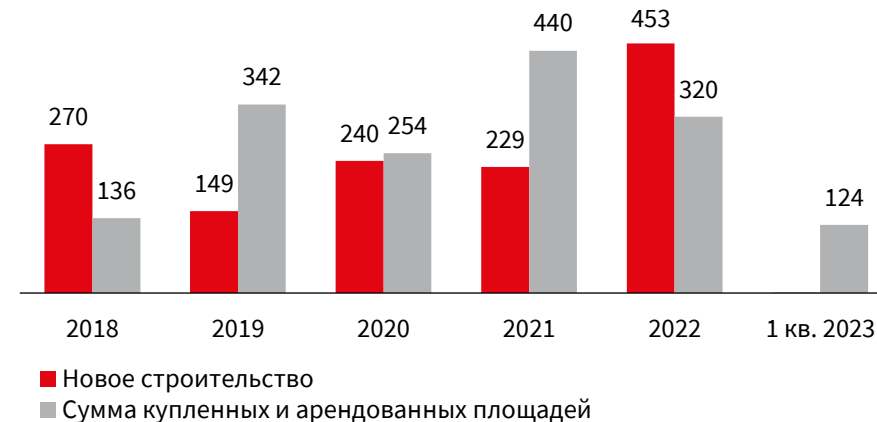


Дистрибьюторы и OZON генерируют спрос

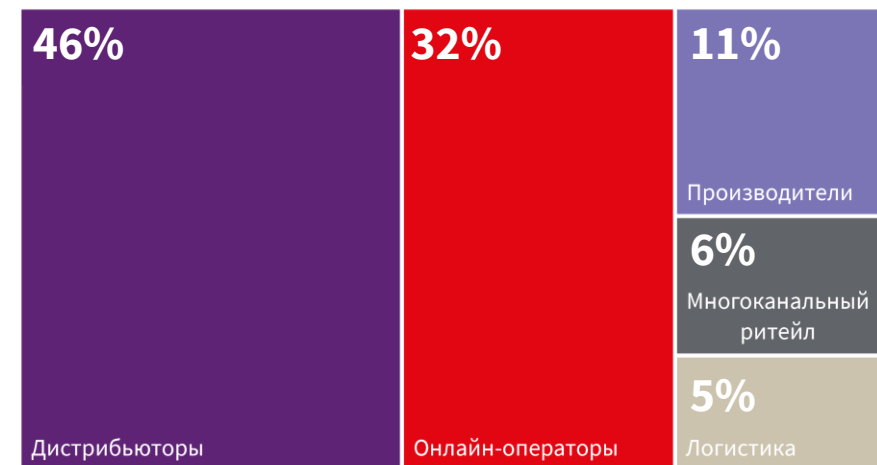
В 1-м квартале 2023 года спрос на складские объекты в Санкт-Петербурге составил 124 тыс. кв. м, что стало вторым по величине показателем за аналогичный период за всю историю наблюдений (после пиковых значений 2022 года).

32% спроса было обеспечено одной сделкой «Ozon». 20% спроса пришлось на крупную сделку, связанную с уходом международной компании «Maersk» с российского рынка. Высокую активность в 1 квартале проявляли дистрибьюторы, которые в текущих условиях обеспечивают логистику импортных комплектующих и материалов (запчастей, автокомпонентов). Ряд небольших сделок заключен производственными компаниями, что связано с потребностями импортозамещения.

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



Структура спроса по сегментам, 1 квартал 2023, классы А и В, %



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга



Крупный онлайн-ритейлер «Ozon» арендовал склад на 40 тыс. кв. м в РНК Парке Шушары 3



Склад «Maersk» в РНК Софийская (25 тыс. кв. м) перешел в управление продуктового дистрибьютора «Аросы»



Дистрибьютор запчастей и автокомпонентов «Armtek» арендовал склад в РНК Парке Шушары 3 (12 тыс. кв. м)



Дистрибьютор автозапчастей «Шате-М» разместился в РНК Парке Шушары 3 (10 тыс. кв. м)



Производитель запчастей для автомобилей «Trialli» арендовал склад в Красном селе (7 тыс. кв. м)

Вакантность и ставки продолжают расти

К концу марта 2023 года доля свободных площадей в Санкт-Петербурге составила 2,9%, показав повышение на 1,1 п.п. к индикатору 4 квартала 2022 года. Однако пик вакантности еще не пройден, на текущий момент помимо данного объема площадей также маркетируются на рынке 58 тыс. кв. м в готовых объектах, но с более поздней датой доступа.

Ставка аренды по итогу марта достигла 6 280 рублей за кв. м в год (+8% к итогу 2022 года). Индикатор показывает высокую волатильность на фоне трансформаций рынка. Выход на рынок новых небольших вакансий с коротким сроком экспозиции и, как следствие, высокими ставками аренды ведет к росту средневзвешенного индикатора.

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга

2,9 %

Доля свободных площадей, классы А и В
1 квартал 2023

▲ +1,1 п.п. март' 23/ дек' 22

6 280 руб./ кв. м /год

Ставка аренды*, Класс А
1 квартал 2023

▲ +8% март' 23/ дек' 22

**Существующие
вакантные блоки**

127 тыс. кв. м

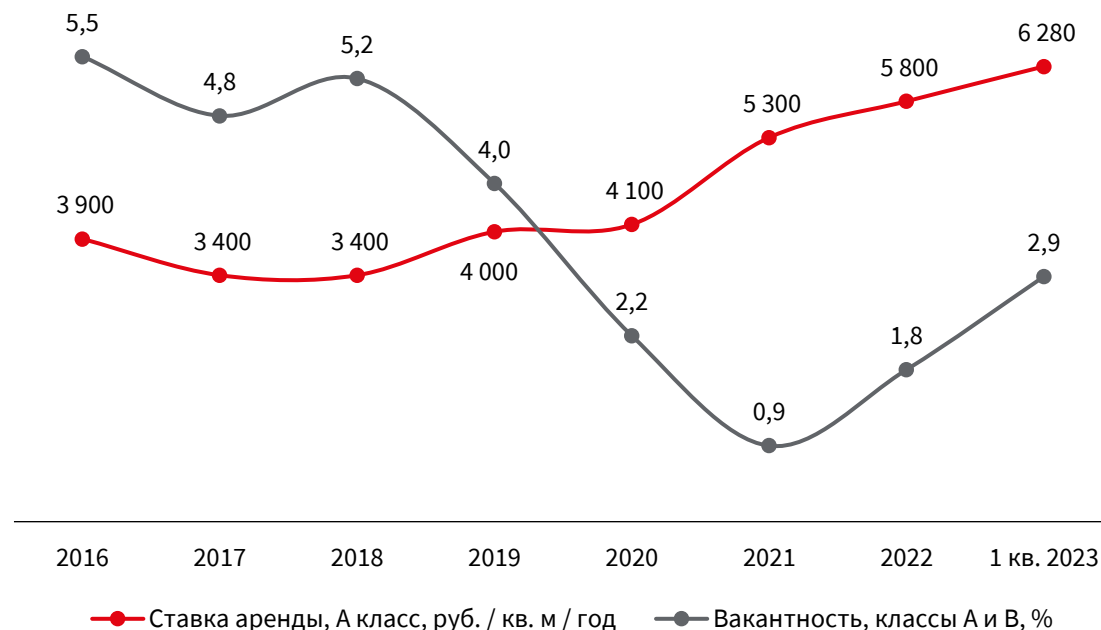
Доступно по итогу 1 квартала, существующие площади, классы А и В

Не входят в долю свободных площадей

58 тыс. кв. м

Предлагается в **существующих объектах** с датой доступа позднее 1 апреля 2023, 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

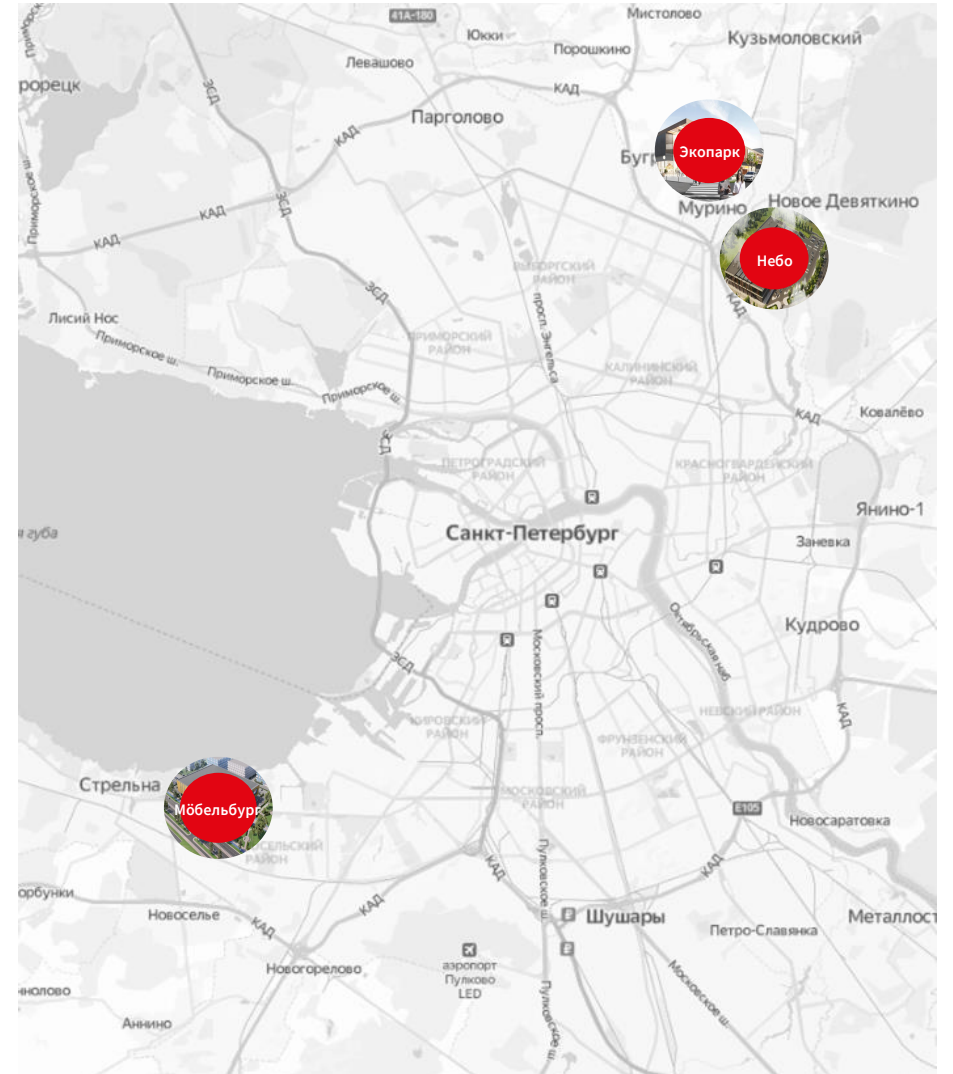


Торговые центры Санкт-Петербурга

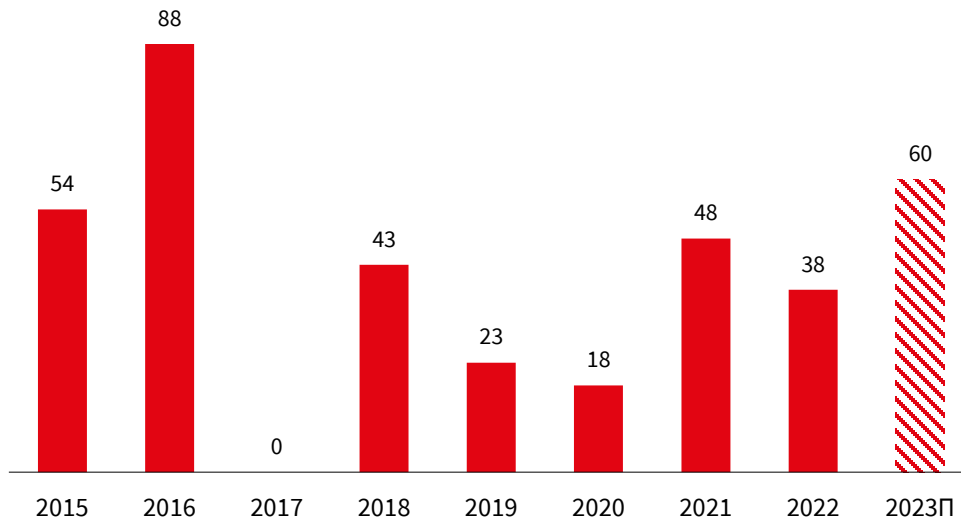
По итогам 1-го квартала 2023 года в Санкт-Петербурге не был открыт ни один качественный торговый центр. Таким образом, общий объем качественных торговых площадей по-прежнему составляет 2,4 млн. кв. м. В 2023 году к вводу заявлено 60 тыс. кв. м. Ранее эта цифра была в 2 раза выше, однако дата ввода крупнейшего объекта ТРК Hollywood (GLA: 60 тыс. кв. м) перенесена на 2024 год. Ввиду текущей конъюнктуры рынка вероятность дальнейшего переноса других объектов высока.

Во втором полугодии 2023 года запланировано открытие трех торговых центров: «Мöбельбург» на проспекте Буденного, ТРЦ «Экопарк» и ТРК «Небо» в Мурино. В случае реализации всех проектов объем планируемого ввода окажется выше на 60% по сравнению с показателем предыдущего года. В ближайшие три года к вводу заявлены более 130 тыс. кв. метров.

Объекты, планируемые к вводу в 2023 году



Новое строительство, GLA, тыс. кв. м



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

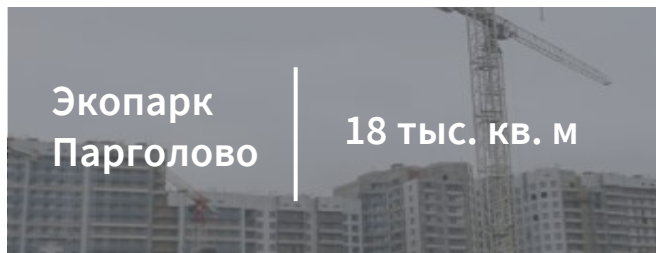
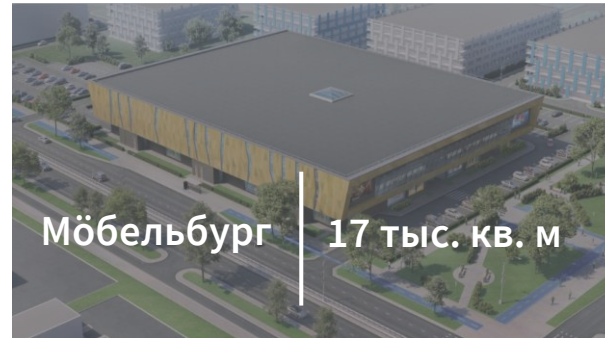
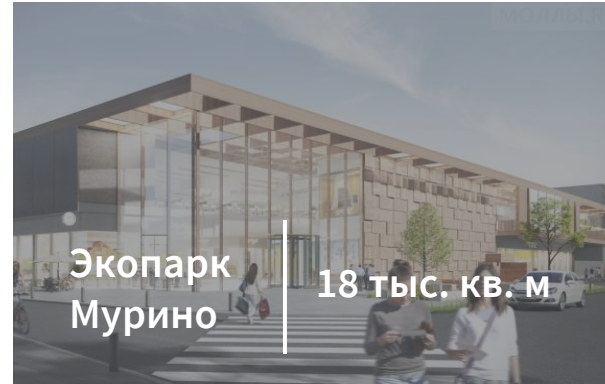
Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга



Торговые центры, ожидаемые к вводу в 2023-2025 годах

Планируемый ввод 2023-2025 гг.



138 ТЫС. КВ. М

Общая арендуемая площадь, запланированная к вводу к 2025 году

2,5 МЛН. КВ. М

Прогнозируемая общая арендуемая площадь торговых центров в Санкт-Петербурге к 2025 году

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Складская
недвижимость
Санкт-Петербурга

Торговая
недвижимость
Санкт-Петербурга





СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВ
Руководитель филиала в
Санкт-Петербурге



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ
Руководитель департамента
исследований и аналитики



Спасибо



Москва

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

Moscow.Russia@ibcreatestate.ru

Санкт-Петербург

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

St.Petersburg.Russia@ibcreatestate.ru