

MARIS

ОБЗОР РЫНКА
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

1
ПОЛУГОДИЕ

2021 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ТЕНДЕНЦИИ

Офисная недвижимость

Валовая арендопригодная площадь офисных центров класса А и В в Санкт-Петербурге по итогам 1 полугодия 2021 составляет 3,833 млн м².

По состоянию на конец 1 полугодия 2021 средний уровень вакансии на рынке офисной недвижимости снизился относительно итогового значения 2020 (-0,6 п.п.). На конец июня 2021 свободно порядка 266 тыс. м² или 6,9% от валового объема предложения.

Запрашиваемые ставки аренды в офисных центрах демонстрировали разнонаправленные тренды. Наблюдалась незначительная положительная динамика ценовых индикаторов в офисных центрах класса А, наряду с отрицательной коррекцией запрашиваемых ставок аренды в деловых центрах класса В.

В 1 полугодии 2021 объем предложения рабочих мест в коворкинг-центрах Санкт-Петербурга увеличился практически на 50%. Спрос на услуги гибких офисных пространств находится по-прежнему на высоком уровне.

Складская недвижимость

По итогам 1 полугодия 2021 средний уровень вакансии на рынке складской недвижимости снизился на -1,2 п.п. относительно аналогичного показателя на декабрь 2020. В абсолютном выражении свободно около 39 тыс. м², или 1,1% от валового объема предложения на рынке.

Основной объем спроса формировали предприятия сегмента розничной торговли и дистрибуции. Во 2 квартале лидирующие позиции по объему спроса занимали промышленные предприятия.

На рынке сохраняется тенденция увеличения запрашиваемых ставок аренды.

Торговая недвижимость

Рынок торговой недвижимости продолжает находиться в зоне перманентной турбулентности, подпадая первым под удар всех «антиковидных» ограничительных мер.

Второй квартал подряд fashion-операторы лидируют в объеме спроса. Данный сектор не теряет позиций и по количеству закрытий. Баланс рынка по итогам полугодия не изменился: по данным на конец июня 2021 в торговых центрах вакантно около 6% площадей.

Гостиничная недвижимость

Индустрия гостеприимства стойко справляется со снижением доходов. С начала пандемии в городе не закрылось ни одно средство размещения. Спрос существенно ниже показателей «доковидного» периода. Ввиду отмены и/или переноса многих культурно-досуговых, деловых и спортивных мероприятий в городе 2 полугодие 2021 маловероятно будет отличаться существенно лучшими финансово-экономическими показателями деятельности отрасли.



Класс	Объем рынка (GLA), м ²	Вакантные площади, %	Вакантные площади, м ²	Прирост (GLA), м ²	Средняя ставка аренды, руб.*
A	1 248 800	4,6%	57 000	52 900	1 990
B	2 584 300	8,1%	209 000	41 300	1 280
	3 833 100	6,9%	266 000	94 200	

* м²/мес., вкл. НДС и операционные расходы

Анализ предложения

В 1 полугодии 2021 прирост нового предложения составил 94,2 тыс. м² арендопригодной площади – на рынок вышли тринадцать офисных зданий. 48% новых офисных площадей относятся к спекулятивному предложению (GLA = 45 тыс. кв. м, в т.ч. БЦ «Максидом», БЦ «Сенатор» на Б.Морской ул.). Объем ввода спекулятивных проектов в анализируемом периоде практически идентичен аналогичному показателю за 1 полугодие 2020 (+6,6%).

До конца года ожидается ввод в эксплуатацию порядка 187 тыс. м² офисных площадей (арендопригодная площадь). В спекулятивном сегменте прирост составит 185 тыс. м², при условии соблюдения сроков строительства.

Анализ спроса

Основной спрос в 1 полугодии 2021 формировали IT компании. На долю этого сектора пришлось 28% арендованных офисных площадей. Расширили свое присутствие на рынке предприятия сферы консалтинга и услуг для бизнеса, услуг населению, а также финансовый сектор экономики. В 1 полугодии 2021 спрос со стороны предприятий нефтегазового сектора сократился и составил лишь 7% (–62% в абсолютном выражении).

Объем сделок по аренде офисных помещений в деловых центрах класса А и В в 1 полугодии 2021, по оценкам аналитиков компании Maris в ассоциации с CBRE, составил более 120 тыс. м², что сопоставимо с объемом спроса в 1 полугодии 2020.

КРУПНЫЕ СПЕКУЛЯТИВНЫЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ ВО 2 ПОЛУГОДИИ 2021

Объект	Арендопригодная площадь, м ²
Каскад 4	40 400
Деловой центр на Черниговской ул.	39 400
Собрание	15 400
Элкус	10 000
Атлас Сити	8 600

СТРУКТУРА СДЕЛОК ПО СФЕРАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИЙ, 1 ПОЛУГОДИЕ 2021



Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network



Заполняемость

По итогам 1 полугодия 2021 валовый объем вакантных площадей на рынке незначительно сократился благодаря стабильности спроса и отсутствию существенного прироста спекулятивного предложения.

Средний уровень вакансии в бизнес-центрах класса А и В составил по итогам 1 полугодия 2021 – 6,9% (–0,6% к 4 кв. 2020). На конец июня на рынке экспонировались порядка 266 тыс. м² офисных площадей в бизнес-центрах класса А и В.

В офисных центрах класса А вакантно 4,6% площадей (+0,4 п.п. к декабрю 2020). В классе В свободными оставались 8,1% площадей (–0,9 п.п. к уровню вакансии на конец 2020).

Арендные ставки

Средняя запрашиваемая арендная ставка по вакантным площадям в зданиях класса А на конец июня текущего года составляет 1 990 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы. Во 2 квартале 2021 продолжился рост запрашиваемых арендных ставок в офисных центрах класса А. Валовый прирост по итогам 1 полугодия достиг уровня +3,6%.

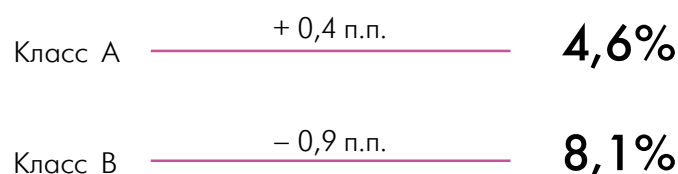
Средняя запрашиваемая арендная ставка в зданиях класса В составляет 1 280 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы. Уровень запрашиваемых ставок аренды в офисных центрах класса В незначительно снизился во 2 квартале и по итогам 1 полугодия 2021 не превысил отметки –2,3%.

Доля Maris

При участии Maris | Part of the CBRE Affiliate Network за шесть месяцев 2021 года было реализовано 11 500 м² офисных площадей.

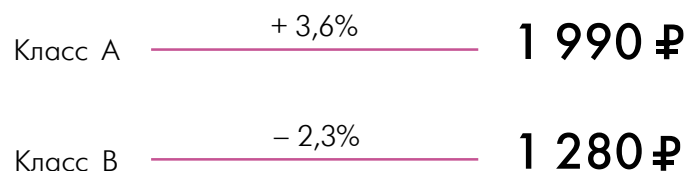
Maris на протяжении 10 лет сохраняет лидирующую позицию по реализации офисных площадей среди международных консультантов.

ИЗМЕНЕНИЕ УРОВНЯ ВАКАНСИИ, 1 ПОЛУГОДИЕ 2021 к уровню на конец 2020

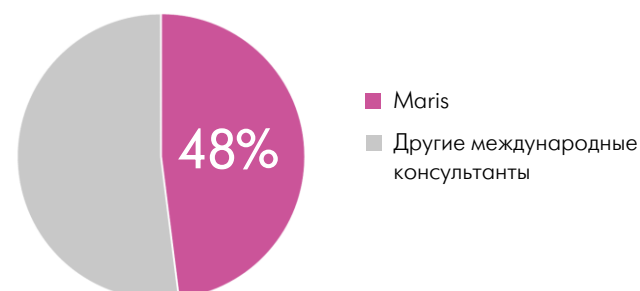


ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ, 1 ПОЛУГОДИЕ 2021

м²/мес., вкл. НДС и операционные расходы



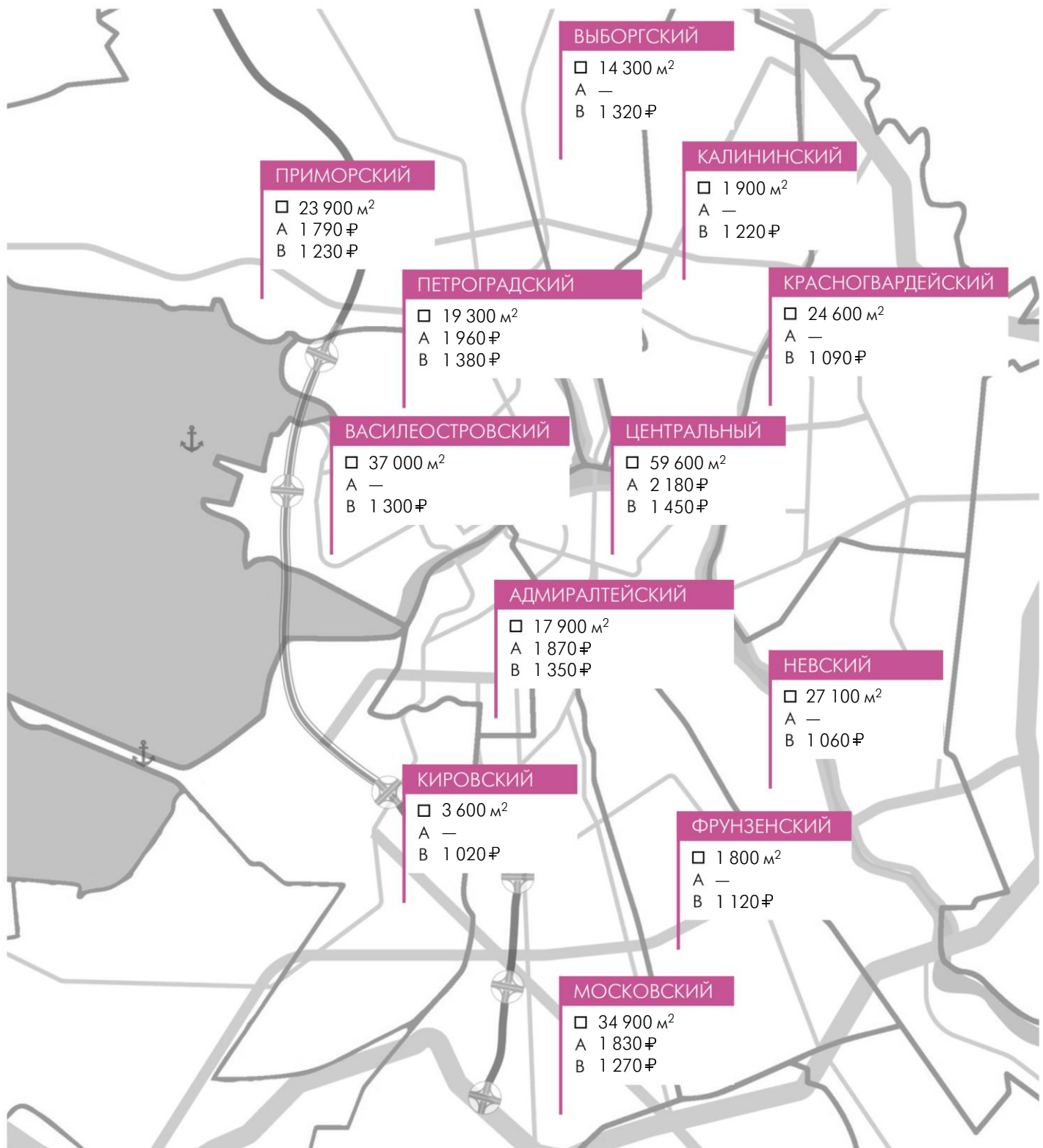
ДОЛЯ MARIS, 1 ПОЛУГОДИЕ 2021



Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

ОБЪЕМ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА КОНЕЦ 1 ПОЛУГОДИЯ 2021

Арендная ставка включает НДС и операционные расходы



Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network



Класс	Объем рынка (ГВА), м ²	Вакантные площади, %	Вакантные площади, кв. м	Прирост (ГВА), м ²	Ставка аренды, руб.*
A	2 555 600	0,6%	14 200	77 100	470 – 580
B	1 064 900	2,3%	24 800	61 900	
	3 620 500	1,1%	39 000	139 000	

*м²/мес., вкл. НДС и операционные расходы

Анализ предложения

В 1 полугодии 2021 рынок качественной индустриально-складской недвижимости Санкт-Петербурга пополнился пятнадцатью комплексами общей площадью 139 тыс. м², что в 4 раза превышает объем площадей, введенных в эксплуатацию в 1 полугодии 2020. Только два комплекса из введенных, общей площадью 17 400 м², являются спекулятивным предложением. Остальные проекты были реализованы по схеме built-to-suit.

До конца 2021 ожидается ввод в эксплуатацию порядка 318 тыс. м² складской недвижимости. Большая часть (80%) является спекулятивным предложением. При условии соблюдения заявленных сроков ввода прирост совокупного объема спекулятивного предложения почти в два раза превысит итоговый показатель 2020.

Анализ спроса

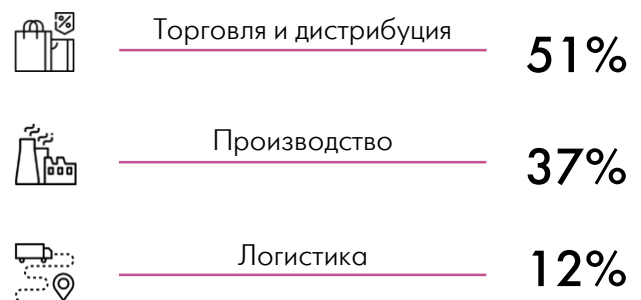
В 1 полугодии 2021 основными арендаторами качественных складских комплексов в Санкт-Петербурге выступали компании сегмента розничной торговли и дистрибуции (51%). Во 2 квартале лидирующие позиции по объему спроса занимали промышленные предприятия.

Объем сделок за первые шесть месяцев 2021 составил не менее 270 тыс. м². По итогам полугодия объем сделок на рынке был ниже на 11% аналогичного показателя 1 полугодия 2020. На условиях аренды были реализованы 53% площадей. За полгода на рынке Санкт-Петербурга не было заключено ни одной сделки по схеме built-to-suit.

КРУПНЫЕ СПЕКУЛЯТИВНЫЕ СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ ВО 2 ПОЛУГОДИИ 2021

Объект	Площадь, м ²
Осиновая роща	56 000
Армада Парк Север	48 400
Тродекс Логистик	23 100
Алерс	22 700
Новоселье	17 400

СТРУКТУРА СДЕЛОК ПО СФЕРАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИЙ, 1 ПОЛУГОДИЕ 2021



Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network



Заполняемость

Незначительный прирост нового спекулятивного предложения и высокий уровень спроса поддерживают состояние острого дефицита качественных площадей на рынке.

На конец июня в зданиях класса А вакантно 0,6% (-0,7 п.п. по отношению к итоговому показателю 2020). В складских комплексах класса В свободно 2,3% (-2,4 п.п. по отношению к декабрю 2020).

Суммарно по итогам 1 полугодия 2021 на рынке качественной складской недвижимости свободно порядка 39 тыс. м² (около 1,1% от валового объема предложения на рынке).

Арендные ставки

2 квартал 2021 характеризовался ярко выраженной положительной динамикой запрашиваемых ставок аренды на рынке. За шесть месяцев средний уровень ставок аренды в складских объектах класса А и В возрос на +2,9%.

Средний диапазон арендных ставок по итогам квартала составил **470 – 580 рублей** за м² в месяц, включая НДС и эксплуатационные платежи. Коммунальные расходы оплачиваются по фактическому потреблению.

Доля Maris

При участии Maris | Part of the CBRE Affiliate Network за шесть месяцев 2021 года было реализовано 27 100 м² индустриально-складских площадей.

ИЗМЕНЕНИЕ УРОВНЯ ВАКАНСИИ, 1 ПОЛУГОДИЕ 2021 к уровню на конец 2020

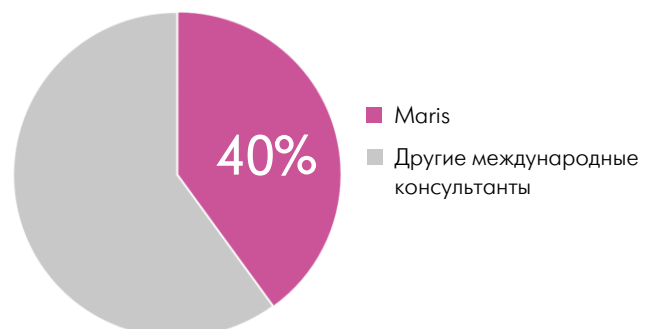
Класс А	– 0,7 п.п.	0,6%
Класс В	– 2,4 п.п.	2,3%

СРЕДНИЙ ДИАПАЗОН ЗАПРАШИВАЕМЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК

м²/мес., вкл. НДС и операционные расходы

470 – 580 ₺

ДОЛЯ MARIS, 1 ПОЛУГОДИЕ 2021

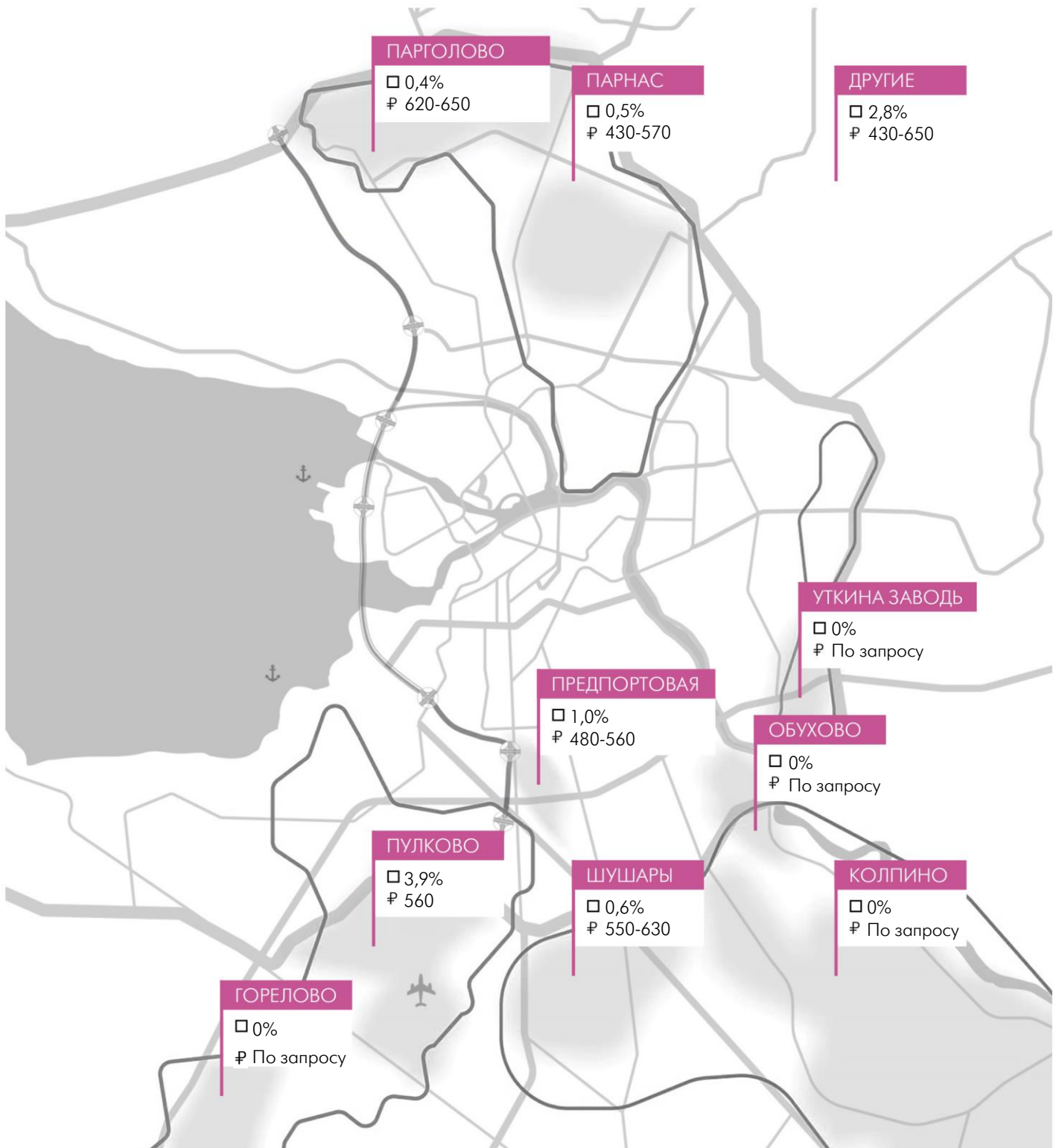


Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ И СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА В СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСАХ КЛАССА А И В ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОНАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ОБЛАСТИ

Арендная ставка за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы

% – уровень вакансии на конец июня 2021 (вакантные площади, м² / валовой объем предложения в промышленной зоне, м²)





Объем рынка (GLA), м ²	Вакантные площади	Прирост (GLA), м ²	Ставка аренды, руб.*
4 192 000	6,0%	110 000	6 000

*м²/мес., вкл. НДС и операционные расходы

Анализ предложения

Во 2 квартале 2021 рынок Санкт-Петербурга не пополнился ни одним качественным торговым центром. Единственным по итогам полугодия новым объектом на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга остается центр мебели и интерьера «Кубатура», открывшийся в 1 квартале 2021.

На 2 полугодие 2021 анонсировано открытие порядка 88 тыс. м² новых торговых площадей (GLA).

Анализ спроса

В 1 полугодии 2021 на рынке торговой недвижимости максимальную активность демонстрировали fashion-операторы, на долю которых пришлось треть новых открытий. Не снижали оборотов развития сети общественного питания, преимущественно сегмента mass-market. Новые рестораны почти полностью перенесли свою деятельность в сегмент street-retail. За полгода в рамках форматных торговых центров были открыты только 3 ресторана.

На рынок продолжает оказывать влияние развитие удаленных форматов работы поддерживая спрос на товары для дома, ремонта и декора. Этот сектор занял третье место по объему спроса в 1 полугодии 2021.

Сохраняется тенденция роста спроса на товары не первой необходимости: ювелирные изделия, сувениры, подарки, цветы, товары для хобби и пр.

В городе не снижается интерес к развитию новых проектов гастрономических пространств. В 1 полугодии 2021 были анонсированы проекты создания фуд-холлов в ТПК Atlantic City, «Норд», «Академический», «Континент» и «Заневский каскад», в рамках реконцепции Московского и Сытного рынков.

ЛИДЕРЫ ПО ЧИСЛУ ОТКРЫТИЙ, 1 ПОЛУГОДИЕ 2021



Новые бренды

Рынок Санкт-Петербурга не теряет своей привлекательности для новых игроков. В 1 полугодии 2021 на рынок вышли семь международных и восемь отечественных брендов, ранее не представленных в городе.

TWINKLESTORIES

EuroSCHIRM
EBERHARD GÖBEL GMBH+CO

HEB

CALLIOPE

KYLIESKIN
BY KYLIE JENNER

aeson
intimates

Sammy Beauty

LEMUR

TRENDTOYS

BURO.Beauty

MILLZ KARTA

Mackage

СВЯТАЯ

CLOSED

PITBULL
WEST COAST

Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

PART OF THE CBRE AFFILIATE NETWORK

CBRE



5 звезд	4 звезды	3 звезды
25 отелей 3 433 номера	88 отелей 13 538 номеров	119 отелей 7 644 номера

Особенности туристического сезона, 1 полугодие 2021

- Число туристов в новогодние праздники 2021 в силу декабрьских ограничений составило в 10 раз меньше обычного числа. Незначительно исправили ситуацию майские выходные, когда город посетили 280 тыс. человек. ЧЕ 2020 не создал ажиотажа спроса на средства размещения в городе.
- Загрузка отелей продолжает держаться на уровне существенно ниже «доковидного» 2019 года: в среднем от 30% до 50%.
- Пассажиропоток аэропорта Пулково за шесть месяцев 2021 составил 7,5 млн. человек (-15% к показателю 2019).

Анализ предложения

По итогам 1 полугодия 2021 года в Санкт-Петербурге действует 232 отеля категории 3*-5* с валовым номерным фондом 24 615 номеров. 36% действующего номерного фонда находится под управлением международных гостиничных операторов.

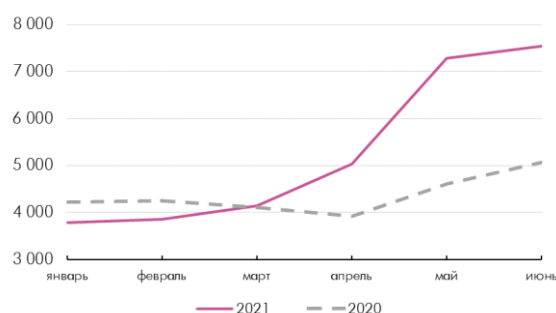
В 1 полугодии 2021 рынок Санкт-Петербурга пополнился 3 новыми средствами размещения на 222 номера.

В 1 полугодии отель Cortyard Marriott Vasilevsky сменил оператора и начал функционировать под брендом River Palace Hotel, категории 4 звезды.

На 2 полугодие 2021 анонсировано открытие 4 средств размещения с валовым номерным фондом более 340 номеров.

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ РАЗМЕЩЕНИЯ В ОТЕЛЯХ КАТЕГОРИИ 3* - 5*

*стандартный двухместный номер, вкл. НДС, без завтрака, рублей/сутки



ПРИРОСТ НОМЕРНОГО ФОНДА, 1 ПОЛУГОДИЕ 2021

Категория	Номерной фонд	Кол-во отелей
5*	79	1
4*	143	3

КРУПНЫЕ СРЕДСТВА РАЗМЕЩЕНИЯ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ОТКРЫТИЮ ВО 2 ПОЛУГОДИИ 2021

Объект	Номерной фонд	Категория
Mercure	191	4*
Helen	108	4*

Исследования



Алена Волобуева

Руководитель отдела исследований рынка
ava@maris-spb.ru



[maris_spb.ru](https://maris-spb.ru)



maris.cbre



maris_cbre



Анастасия Сизова

Аналитик
sizova.a@maris-spb.ru

Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

Maris в ассоциации с CBRE — одна из ведущих управляющих компаний в сфере недвижимости, предлагающая полный комплекс услуг: управление и эксплуатация объектов недвижимости, аренда, продажа, консалтинг и оценка коммерческих помещений.

Компания Maris была основана в Санкт-Петербурге в 2004 году, в 2006 году вступила в ассоциацию с мировым лидером рынка недвижимости CBRE.

Компания CBRE имеет более 530 офисов в мире и штат сотрудников свыше 100 000 человек. Maris в ассоциации с CBRE представляет интересы CBRE в Санкт-Петербурге.

С 2011 Maris является абсолютным лидером среди международных брокерских компаний по объему реализованных офисных площадей в Санкт-Петербурге, а также активно участвует в реализации производственных площадок и складских площадей.

В 2020 компания Maris в ассоциации с CBRE стала победителем в номинации «Консультант года» в федеральной премии CRE AWARDS 2020.

В управлении компании Maris находятся 122 000 м² офисных площадей, 84% из них — класса А.

Maris является членом Российско-Германской внешнеторговой палаты и с 2020 года входит в состав Санкт-Петербургской Бизнес Ассоциации (СПИБА).

Примечание 2021

Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных по мнению Maris данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, Maris не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный обзор ранее подготовлен для клиентов Maris. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения Maris.

© Copyright 2021 Maris | Part of the CBRE Affiliate Network