

# MARIS

ОБЗОР РЫНКА  
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

3  
КВАРТАЛ

2021 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

## ТЕНДЕНЦИИ

### Офисная недвижимость

Валовая арендопригодная площадь офисных центров класса А и В в Санкт-Петербурге по итогам 3 кв. 2021 составляет 3,87 млн м<sup>2</sup>.

По состоянию на конец 3 кв. 2021 средний уровень вакансии на рынке офисной недвижимости снизился относительно итогового значения 2020 (-0,8 п.п.). На конец сентября 2021 свободно порядка 259 тыс. м<sup>2</sup> или 6,7% от валового объема предложения.

В 3 квартале наблюдалась положительная динамика ценовых индикаторов на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга.

В январе-сентябре 2021 объем предложения рабочих мест в коворкинг-центрах Санкт-Петербурга увеличился на 86%. Спрос на услуги гибких офисных пространств находится по-прежнему на высоком уровне.

### Складская недвижимость

По итогам 3 кв. 2021 средний уровень вакансии на рынке складской недвижимости снизился на -1,0 п.п. относительно аналогичного показателя на декабрь 2020. В абсолютном выражении свободно около 49 тыс. м<sup>2</sup>, или 1,3% от валового объема предложения на рынке.

В 3 кв. 2021 зафиксирован беспрецедентный объем сделок – 330 тыс. м<sup>2</sup> качественной производственно-складской недвижимости были реализованы на рынке Санкт-Петербурга. По итогам первых девяти месяцев текущего года валовый объем сделок уже превзошел результат за весь 2020 год на 6,1% и составил 582 тыс. м<sup>2</sup>. Основной объем спроса формировали предприятия сегмента розничной торговли и дистрибуции.

В 3 квартале на рынке сохранилась тенденция увеличения запрашиваемых ставок аренды (+14,7%). В годовом выражении рост запрашиваемых ставок аренды на рынке качественной складской недвижимости составил на конец сентября 2021 +20,4%.

### Торговая недвижимость

Отсутствие новых проектов и достаточно стабильный уровень спроса продолжают поддерживать рынок торговой недвижимости: по итогам 3 кв. 2021 в торговых центрах вакантно по-прежнему около 6% площадей. Тройка лидеров по объему спроса по итогам 3 квартала не изменилась: fashion, общепит и товары для дома.

На рынке наблюдается активное развитие отечественных брендов, как «местных», так и приходящих из других регионов России. При этом рынок Санкт-Петербурга не теряет привлекательности и для международных игроков.



Класс	Объем рынка (GLA), м <sup>2</sup>	Вакантные площади, %	Вакантные площади, м <sup>2</sup>	Прирост (GLA), м <sup>2</sup>	Средняя ставка аренды, руб.*
A	1 268 400	5,6%	71 000	72 500	2 040
B	2 602 200	7,2%	188 000	59 300	1 300
	<b>3 870 600</b>	<b>6,7%</b>	<b>259 000</b>	<b>131 800</b>	

\* м<sup>2</sup>/мес., вкл. НДС и операционные расходы

### Анализ предложения

В 1-3 кв. 2021 прирост нового предложения составил 131,8 тыс. м<sup>2</sup> арендопригодной площади – на рынок вышли восемнадцать офисных зданий. 63% новых офисных площадей относятся к спекулятивному предложению (GLA = 83 тыс. м<sup>2</sup>, в т.ч. бизнес-центры «Максидом», «Сенатор» на Б.Морской ул., «Собрание 2», Ponomarev Center, «Феррум»). Объем ввода спекулятивных проектов в анализируемом периоде вдвое превзошел результаты 1-3 кв. 2020.

До конца года ожидается ввод в эксплуатацию порядка 48 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей (арендопригодная площадь). В спекулятивном сегменте прирост составит 47 тыс. м<sup>2</sup>, при условии соблюдения сроков строительства.

### Анализ спроса

Основной спрос в 1-3 кв. 2021 формировали IT компании. На долю этого сектора пришлось четверть арендованных офисных площадей (26%). Расширяли свое присутствие на рынке предприятия сферы консалтинга и услуг для бизнеса, услуг населению, а также предприятия торговли и финансовый сектор экономики. В 1-3 кв. 2021 спрос со стороны предприятий нефтегазового сектора сократился и составил лишь 7% (-48% в абсолютном выражении).

Объем сделок по аренде офисных помещений в деловых центрах класса А и В в 1-3 кв. 2021, по оценкам аналитиков компании Maris в ассоциации с CBRE, составил более 182 тыс. м<sup>2</sup> (+6,2% к 1-3 кв. 2020).

### КРУПНЫЕ СПЕКУЛЯТИВНЫЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В 4 КВАРТАЛЕ 2021

Объект	Арендопригодная площадь, м <sup>2</sup>
Элкус	10 000
Атлас Сити	8 600
КЕРСТЕН	6 000

### СТРУКТУРА СДЕЛОК ПО СФЕРАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИЙ, 1-3 КВАРТАЛ 2021



Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network



### Заполняемость

По итогам 3 кв. 2021 валовый объем вакантных площадей на рынке незначительно сократился благодаря стабильности спроса и отсутствию существенного прироста спекулятивного предложения (-7,2% к 4 кв. 2020).

Средний уровень вакансии в бизнес-центрах класса А и В составил по итогам 3 кв. 2021 – 6,7% (-0,8% к 4 кв. 2020). На конец сентября на рынке экспонировались порядка 259 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей в бизнес-центрах класса А и В.

В офисных центрах класса А вакантно 5,6% площадей (+1,4 п.п. к декабрю 2020). В классе В свободными оставались 7,2% площадей (-1,8 п.п. к уровню вакансии на конец 2020).

### Арендные ставки

Средняя запрашиваемая арендная ставка по вакантным площадям в зданиях класса А на конец сентября текущего года составляет 2 040 рублей за м<sup>2</sup> в месяц, включая НДС и операционные расходы. В 3 кв. 2021 продолжился рост запрашиваемых арендных ставок в офисных центрах класса А. Валовый прирост по итогам трех кварталов достиг уровня +6,3%.

Средняя запрашиваемая арендная ставка в зданиях класса В составляет 1 300 рублей за м<sup>2</sup> в месяц, включая НДС и операционные расходы. В 3 квартале наблюдался рост запрашиваемых ставок аренды в офисных центрах класса В (+1,6% vs 2 кв. 2021).

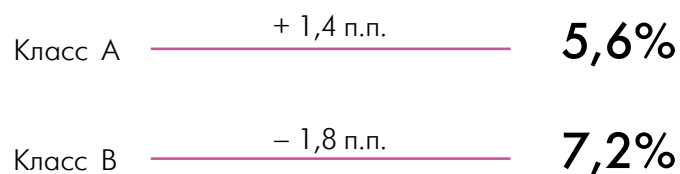
### Доля Maris

При участии Maris | Part of the CBRE Affiliate Network за девять месяцев 2021 года было реализовано 17 600 м<sup>2</sup> офисных площадей.

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

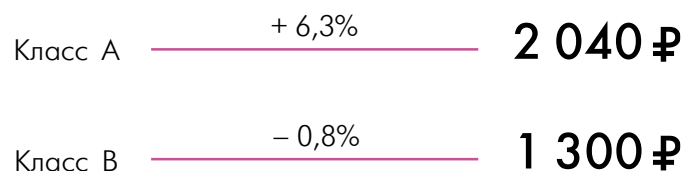
### ИЗМЕНЕНИЕ УРОВНЯ ВАКАНСИИ, 3 КВАРТАЛ 2021

к уровню на конец 2020

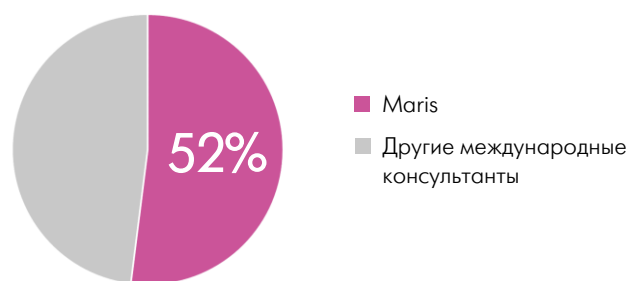


### ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ, 3 КВАРТАЛ 2021

м<sup>2</sup>/мес., вкл. НДС и операционные расходы, к уровню на конец 2020



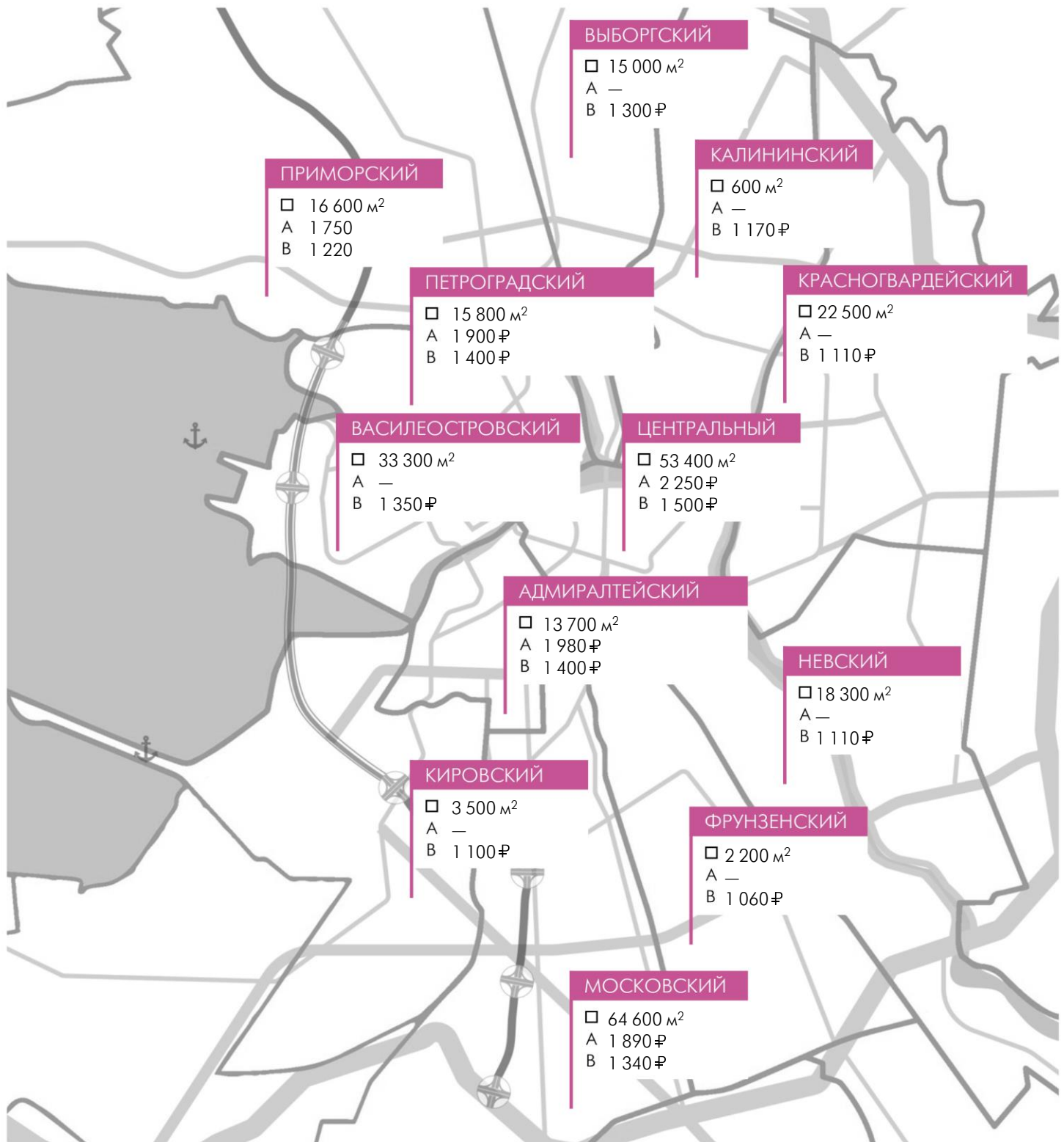
### ДОЛЯ MARIS, 3 КВАРТАЛ 2021



Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

## ОБЪЕМ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА КОНЕЦ 3 КВАРТАЛА 2021

Арендная ставка включает НДС и операционные расходы





Класс	Объем рынка (ГВА), м <sup>2</sup>	Вакантные площади, %	Вакантные площади, м <sup>2</sup>	Прирост (ГВА), м <sup>2</sup>	Ставка аренды, руб.*
A	2 627 200	0,5%	13 000	166 700	470 – 680
B	1 066 300	3,4%	36 000	63 300	
	<b>3 693 500</b>	<b>1,3%</b>	<b>49 000</b>	<b>230 000</b>	

\*м<sup>2</sup>/мес., вкл. НДС и операционные расходы

### Анализ предложения

В 1-3 кв. 2021 рынок качественной индустриально-складской недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 21 комплексом общей площадью 230 тыс. м<sup>2</sup>, что в 2,4 раза превышает объем площадей, введенных в эксплуатацию в 1-3 кв. 2020. 82,5 тыс. м<sup>2</sup> из введенных новых складских площадей приходится на спекулятивные проекты (+11,5% vs 1-3 кв. 2020). Остальные проекты были реализованы по схеме built-to-suit или собственными силами компаний.

До конца 2021 ожидается ввод в эксплуатацию порядка 145 тыс. м<sup>2</sup> складской недвижимости. Большая часть (72%) является спекулятивным предложением.

### Анализ спроса

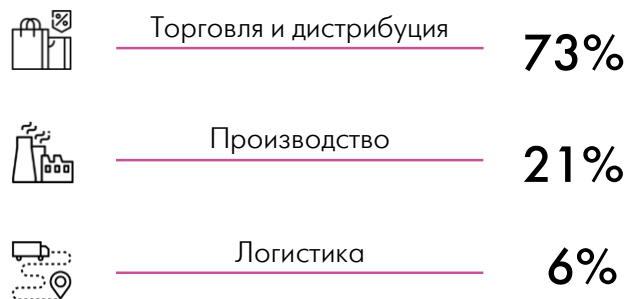
В 3 кв. 2021 зафиксирован беспрецедентный объем сделок – 330 тыс. м<sup>2</sup> были реализованы на рынке Санкт-Петербурга. По итогам первых девяти месяцев текущего года валовый объем сделок уже превзошел результат за весь 2020 год на 6,1% и составил 582 тыс. м<sup>2</sup>. На условиях аренды были реализованы 46% площадей. В 3 кв. на рынке были заключены две сделки по схеме built-to-suit (34% валового объема спроса).

В 1-3 кв. 2021 основными арендаторами качественных складских комплексов в Санкт-Петербурге выступали компании сегмента розничной торговли и дистрибуции (73%). Лидирующие позиции в объеме спроса на рынке занимали предприятия сферы Интернет-торговли – 48% валового объема спроса (vs 14% в 1-3 кв. 2020).

### КРУПНЫЕ СПЕКУЛЯТИВНЫЕ СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ В 4 КВАРТАЛЕ 2021

Объект	Площадь, м <sup>2</sup>
Тродекс Логистик	23 100
Алерс	22 700
Grando	16 000

### СТРУКТУРА СДЕЛОК ПО СФЕРАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИЙ, 1-3 КВАРТАЛ 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 сентября в зданиях класса А вакантно 0,5% (-0,8 п.п. по отношению к итоговому показателю 2020). В складских комплексах класса В свободно 3,4% (-1,3 п.п. по отношению к декабрю 2020).

Суммарно по итогам 3 квартала 2021 на рынке качественной складской недвижимости свободно порядка 49 тыс. м<sup>2</sup> (около 1,3% от валового объема предложения на рынке).

## Арендные ставки

3 кв. 2021 характеризовался ярко выраженной положительной динамикой запрашиваемых ставок аренды на рынке (+14,7%). В годовом выражении рост запрашиваемых ставок аренды на рынке качественной складской недвижимости составил на конец сентября 2021 +20,4%.

Средний диапазон арендных ставок по итогам квартала: **470 – 680 рублей** за м<sup>2</sup> 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 девять месяцев 2021 года было реализовано 34 700 м<sup>2</sup> индустриально-складских площадей.

## ИЗМЕНЕНИЕ УРОВНЯ ВАКАНСИИ, 3 КВАРТАЛ 2021 к уровню на конец 2020

Класс А	– 0,8 п.п.	<b>0,5%</b>
Класс В	– 1,3 п.п.	<b>3,4%</b>

## СРЕДНИЙ ДИАПАЗОН ЗАПРАШИВАЕМЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК

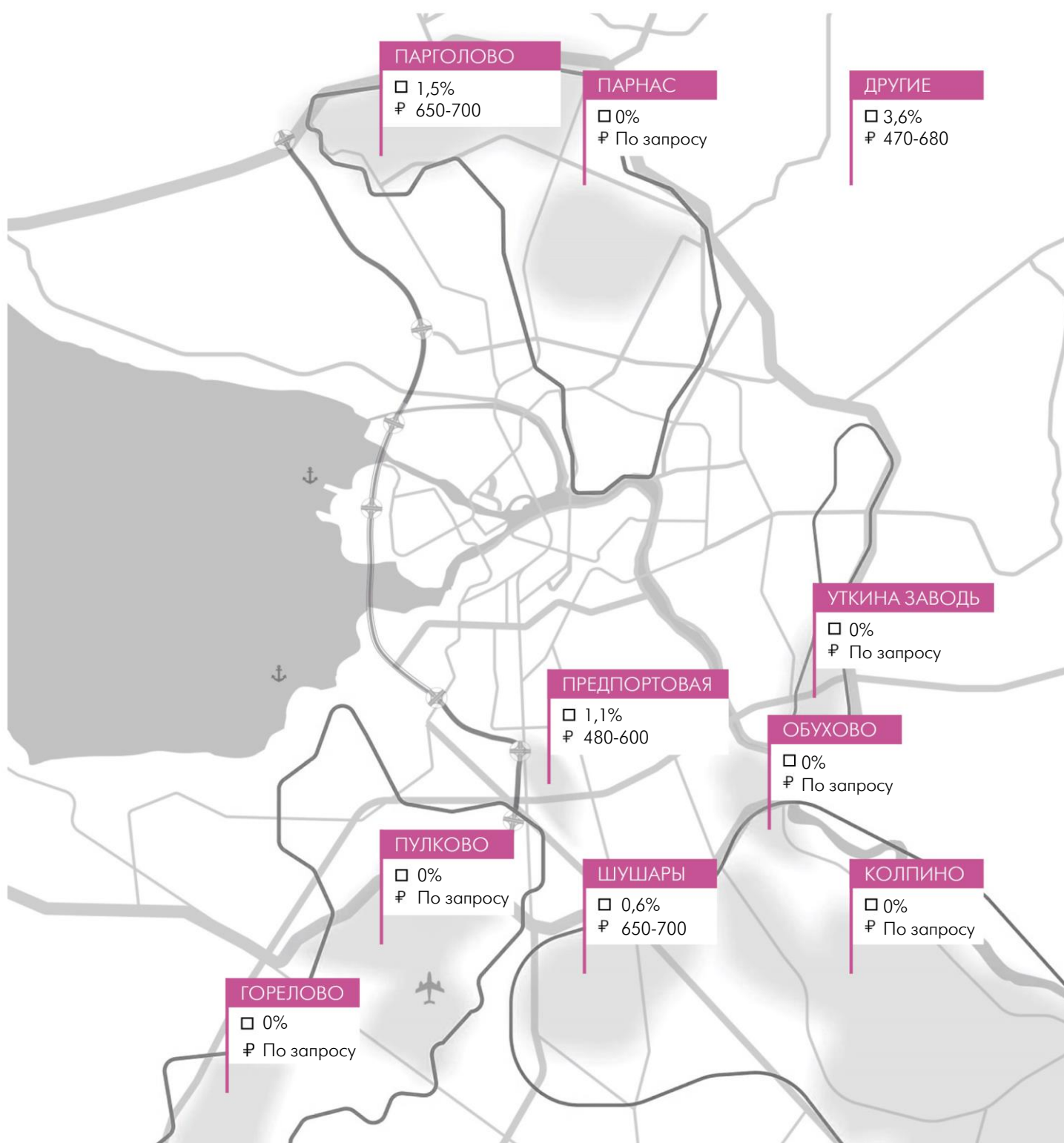
м<sup>2</sup>/мес., вкл. НДС и операционные расходы

**470 – 680 ₹**

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

Арендная ставка за м<sup>2</sup> в месяц, включая НДС и операционные расходы

% – уровень вакансии на конец сентября 2021 (вакантные площади, м<sup>2</sup> / валовый объем предложения в промышленной зоне, м<sup>2</sup>)



Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network



Объем рынка (GLA), м <sup>2</sup>	Вакантные площади	Прирост (GLA), м <sup>2</sup>	Ставка аренды, руб.*
4 176 600	6,0%	110 000	6 000

\*м<sup>2</sup>/мес., вкл. НДС и операционные расходы

### Анализ предложения

В 3 кв. 2021 рынок Санкт-Петербурга не пополнился ни одним качественным торговым центром. Единственным новым объектом на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга остается центр мебели и интерьера «Кубатура», открывшийся в 1 кв. 2021.

До конца года анонсировано открытие 41 тыс. м<sup>2</sup> новых торговых площадей (GLA).

В 3 кв. 2021 закрылись ТЦ «Сампсониевский» на ул. Фокина, 1 и гипермаркет «Карусель» на Кузнецовской ул., 31.

### Анализ спроса

В 1-3 кв. 2021 fashion-операторы лидировали по объему сделок (37%). 41% сделок пришелся на fashion-операторов категории mass-market.

Аналогичная ситуация наблюдается в сегменте общественного питания, который занимает второе место по активности спроса (12%). 89% новых открытий – предприятия общественного питания массового спроса.

Тройка лидеров в структуре спроса не изменилась по итогам 3 квартала. По-прежнему, на третьем месте товары для дома, ремонта и декора (11%).

Спрос со стороны FMCG-операторов демонстрировал стабильность по объему, но отличался значительными структурными изменениями. Так, если в 2020 в данном сегменте лидирующие позиции занимали супермаркеты, то в 2021 на первый план выходят магазины фирменной торговли, гастрономические бутики и алкомаркеты.

### ЛИДЕРЫ ПО ЧИСЛУ ОТКРЫТИЙ, 3 КВАРТАЛ 2021



### Новые бренды

Рынок Санкт-Петербурга не теряет своей привлекательности для новых игроков. В 1-3 кв. 2021 на рынок вышли десять международных и четырнадцать отечественных брендов, ранее не представленных в городе.



## Исследования



**Алена Волобуева**

Руководитель отдела исследований рынка  
ava@maris-spb.ru



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



[maris.cbre](https://maris.cbre)



[maris\\_cbre](https://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 м<sup>2</sup> 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