MARIS

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

1 КВАРТАЛ

2023 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ТЕНДЕНЦИИ

Офисная недвижимость

Валовая арендопригодная площадь офисных центров класса А и В в Санкт-Петербурге по итогам 1 кв. 2023 составляет 4,1 млн м².

По состоянию на конец 1 кв. 2023 средний уровень вакансии на рынке офисной недвижимости увеличился относительно итогового значения 2022 (+0,2 п.п.). На конец марта 2023 свободно порядка 469 тыс. м² или 11,4% от валового объема предложения.

В 1 квартале ценовые индикаторы на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга демонстрировали положительную динамику.

В январе-марте 2023 объем предложения рабочих мест в коворкинг-центрах Санкт-Петербурга увеличился на 2%.

Складская недвижимость

По итогам 1 кв. 2023 средний уровень вакансии на рынке складской недвижимости снизился на –1,1 п.п. относительно аналогичного показателя на декабрь 2022. В абсолютном выражении свободно около 69 тыс. м², или 1,6% от валового объема предложения на рынке.

В 1 кв. 2023 на рынке Санкт-Петербурга были реализованы не менее 217 тыс. м² качественной производственно-складской недвижимости. Относительно аналогичного показателя 1 кв. 2022 спрос увеличился на 24%. Основной объем спроса в 1 квартале формировали компании сферы торговли и дистрибуции.

Высокий уровень спроса на рынке и практически отсутствие прироста нового спекулятивного предложения привели к незначительному росту запрашиваемых ставок аренды преимущественно в объектах высокого класса.

Инвестиции

“Как такового “возвращения” денег мы не наблюдаем. Скорее, мы видим, что деньги, которые раньше выводились из России, сейчас начинают искать себе применение внутри нее. Это связано в первую очередь со сложностью и дороговизной перемещения капиталов за границу. При этом внутри России сохраняются привлекательные цены на активы, а результаты 2022 года и особенно 1 квартала 2023 оказались значительно более высокими, чем ожидалось.

Это послужило повышению уверенности инвесторов в устойчивости российской экономики, поэтому мы замечаем увеличение количества сделок. Настолько большое, что в спецправкомиссии, рассматривающей сделки с иностранцами, образовалась очередь на несколько месяцев вперед”

Алексей Федоров

Директор департамента инвестиций в недвижимость

Торговая недвижимость

В 1 кв. 2023 года на рынке торговой недвижимости не было открыто ни одного нового торгового центра. По данным на конец марта в торговых центрах вакантно около 9,5% площадей.

По итогам квартала сегмент «косметики и парфюмерии» вошел в тройку лидеров по объему спроса. Абсолютными лидерами по числу сделок на рынке остаются fashion-операторы, стремящиеся занять нишу ушедших иностранных брендов.

МНЕНИЕ РЫНКА

Современные бизнес-центры – это не только место для работы, но и полноценная среда для общения и активной жизни.

Светлана Мазур

Директор департамента аренды и продаж коммерческой недвижимости ГК “Галс-Девелопмент”

Более 15 лет опыта работы в сфере управления и продаж коммерческой недвижимости.

Карьеру начала в УК “Пензенский гостиный двор”, продолжила в Инвестиционной группе “Абсолют”, где прошла путь до исполнительного директора. С 2019 года являлась начальником управления коммерческой недвижимости Концерна “КРОСТ”.

С 2020 года работает в ГК “Галс-Девелопмент”.

Какие тренды рынка офисной недвижимости вы можете выделить в 2023 году?

Несмотря на консервативные прогнозы, спрос на коммерческую недвижимость класса А, как и инвестиционная активность рынка, по-прежнему остаются на высоком уровне. В Москве 2022 год стал рекордным по объему сделок на фоне самого низкого в истории объема ввода офисных площадей – 340 тыс. м². Дефицит качественных офисов – тренд, актуальный как для столицы, так и для Санкт-Петербурга, где по итогам прошлого года введено в эксплуатацию порядка 187 тыс. м², что вдвое ниже, чем годом ранее.

Сегодня рынок коммерческой недвижимости переориентировался на российские компании. Драйверами спроса остаются крупные государственные структуры, IT, промышленный и нефтегазовый сектор. В числе наиболее востребованных объектов – современные здания с инженерными системами нового поколения и насыщенной внутренней инфраструктурой. Запросы на помещения “в бетоне” стремятся к нулю. Крупных арендаторов интересуют прежде всего полностью готовые классические офисы с качественной отделкой “под ключ”.

О функциональном наполнении и эволюции коммерческих объектов хочется сказать отдельно. Современные бизнес-центры – это не только место для работы, но и полноценная среда для общения и активной жизни. Сегодня сложно представить штаб-квартиру крупной компании без концептуальных общественных пространств, фитнес-зала или рекреационных зон. При проектировании наших новых объектов мы уделяем большое внимание инфраструктурной составляющей и различным ESG-решениям. Например, в новом БЦ около метро "Динамо" в Москве мы запроектировали "зеленую гостиную" под открытым небом с уличными диванами и креслами, коворкингом, лаундж-зоной и площадкой для мероприятий. А в БЦ Dubinin'Sky около м. "Павелецкая" откроется фитнес-центр с бассейном.

Как в ваших БЦ менялась вакансия в течение прошедшего года? Какие прогнозы вы даете на 2023 год?

В настоящее время в управлении ГК "Галс-Девелопмент" на территории Москвы находятся два коммерческих объекта. БЦ "Даниловский форт" на Новоданиловской набережной занимает моно-арендатор, с которым заключен долгосрочный контракт. БЦ "Искра-Парк" на Ленинградском проспекте практически заполнен, вакансия по этому объекту в прошлом году корректировалась незначительно: в декабре свободными оставались порядка 10 000 м². Сегодня мы уже ведем переговоры с потенциальными арендаторами и рассчитываем законтрактовать данные площади в ближайшее время.

Главное отличие питерского рынка от московского в современных меняющихся условиях ?

Если Москва продолжает наращивать объемы коммерческой недвижимости, то в Санкт-Петербурге, особенно в его исторической части, качественные офисные объекты – по-прежнему единичные предложения, которые очень быстро поглощаются рынком. Благодаря этому наш флагманский проект в "северной столице" – масштабный деловой квартал "Невская Ратуша" на Дегтярной улице был и остается востребованным у арендаторов.

Может раскроете нам часть ваших бизнес-планов на этот год?

В прошлом году мы практически единственные в Москве представили рынку амбициозные планы по развитию новых офисных комплексов. Это три офисных здания класса А общей площадью около 400 000 м² в самых популярных у бизнеса московских локациях. В их числе – БЦ Dubinin'Sky, который мы возводим в Павелецком деловом кластере, БЦ около метро "Динамо" и самое высокое офисное здание столицы – небоскреб высотой 400 метров в ММДЦ "Москва-Сити". В портфеле ГК "Галс-Девелопмент" также скоро появится первый в истории нашей компании офисный комплекс класса В в активно развивающемся районе "Южный порт", около м. "Печатники". По всем нашим проектами мы открыты к сотрудничеству.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

“КЛИЕНТЫ ПЕРЕШЛИ В РЕЖИМ ОЖИДАНИЯ И МОНИТОРИНГА.

Можно сказать, что в 1 квартале клиенты очень чутко реагировали на внешнеполитические события. Многие вне зависимости от арендуемой площади перешли в режим ожидания и мониторинга рынка. Тем не менее, сделки в первом квартале были, в том числе крупные площадью 1 000 - 4 000 м².

Сейчас в процессе работы есть ряд клиентов, которые находятся в активной фазе выбора нового офиса. Как правило, причины поиска следующие: арендодатель не продлевает договор в текущем месте (обычно это связано с расширением крупного арендатора) или же арендатор хочет улучшить условия, расширяется или собирает офисы в одном месте”

Алёна Бердиган

Директор департамента офисной недвижимости

Анализ предложения

В 1 кв. 2023 прирост нового предложения составил 49,1 тыс. м² арендопригодной площади. На рынок вышли семь спекулятивных офисных зданий (Сенатор на Миллионной ул. 5 и 6, Георг Ландрин, БЦ в Таврическом пер. 7, БЦ на Афонской ул. 2, Обводный двор, БЦ на Кирочной ул. 67). Объем ввода спекулятивных проектов в анализируемом периоде в 8,5 раз превысил результат 1 кв. 2022.

До конца года ожидается ввод в эксплуатацию порядка 110 тыс. м² офисных площадей. В спекулятивном сегменте прирост составит 100 тыс. м² (–10% к показателю 2022) при условии соблюдения сроков строительства.

	Объем рынка (GLA), м²	Вакантные площади, %	Вакантные площади, м²	Прирост (GLA), м²	Средняя ставка аренды, руб.*
A класс	1 388 300	11,8%	163 400	20 600	2 150
B класс	2 713 400	11,2%	305 200	28 500	1 430
	4 101 700	11,4%	468 600	49 100	

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

Анализ спроса

Основной спрос в 1 кв. 2023 формировали компании сферы услуг для населения и структуры нефтегазового сектора (18% и 17%, соответственно). На рынке аренды офисных площадей отмечался повышенный спрос со стороны финансового сектора экономики. В качестве положительной тенденции нельзя не отметить рост спроса со стороны реального сектора экономики (15% против 1,6% в 1 кв. 2022).

IT-сектор увеличил объемы поглощения офисных площадей на рынке Санкт-Петербурга (+28% в абсолютных значениях).

Объем сделок по аренде офисных помещений в деловых центрах класса А и В в 1 кв. 2023, по оценкам аналитиков компании Maris, составил более 40 тыс. м² (–25,9% к 1 кв. 2022).

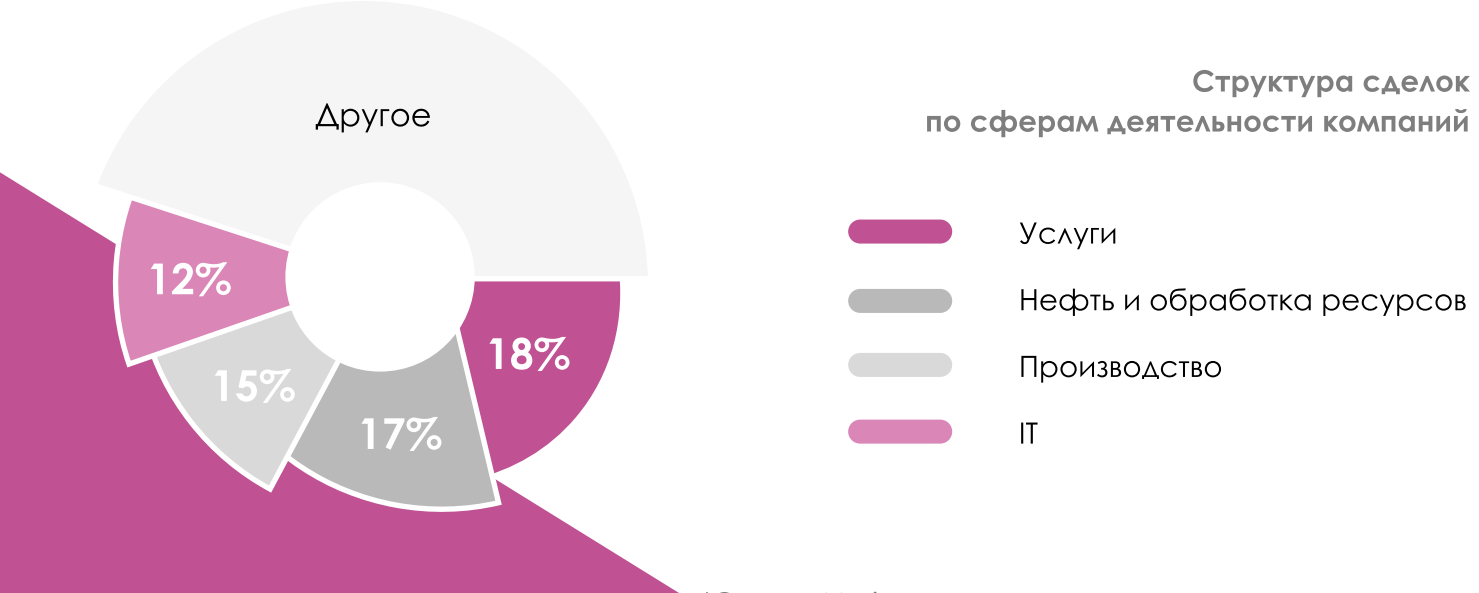
Крупные спекулятивные бизнес-центры, планируемые к вводу в 2023

Бизнес-центр	Арендопригодная площадь, м²
M22	15 900
Jakov Chernihov	15 000
Шанс	14 000
Сенатор	11 000
Tesla	10 300

Крупные сделки по аренде, 1 кв. 2023

Бизнес-центр	Арендованная площадь, м²
Синоп	2 400
Санкт-Петербург Плаза	1 900
Санкт-Петербург Плаза	1 600
Преображенский Двор	1 400

Структура сделок по сферам деятельности компаний



“ДИАЛОГИ С ИГРОКАМИ РЫНКА В 2023.

"Где арендаторы?" - часто задают нам вопрос арендодатели.

"Хотим класс А за 1 000 ₽/м²/мес в центре!" - уточняют арендаторы и добавляют: "Рассмотрим только готовую отделку".

Некоторые арендаторы занимают выжидательную позицию и с нашей помощью переосмысливают арендные стратегии - сократить площади, переехать в меньший блок или сдать часть офиса в субаренду.

Офисы в субаренду составляют конкуренцию прямым предложениям от собственников помещений. Растёт предложение среди оборудованных офисных пространств. Данный сегмент позволяет решить арендаторам кратковременные задачи по благоустройству офисов по принципу "всё включено”

Нелли Алейникова

Директор департамента по работе с корпоративными клиентами

Заполняемость

По итогам 1 кв. 2023 валовый объем вакантных площадей на рынке незначительно увеличился вследствие роста нового спекулятивного предложения в анализируемом периоде (в абсолютном выражении +3,2% к 4 кв. 2022).

Средний уровень вакансии в бизнес-центрах класса А и В составил по итогам 1 кв. 2023 – 11,4% (+0,2% к 4 кв. 2022). На конец марта на рынке экспонировались порядка 469 тыс. м² офисных площадей в бизнес-центрах класса А и В.

В офисных центрах класса А вакантно 11,8% площадей (+0,3 п.п. к декабрю 2022). В классе В свободными оставались 11,2% площадей (+0,2 п.п. к уровню вакансии на конец 2022).

Изменение уровня вакансии, 1 кв. 2023

А класс	В класс
+0,3 **11,8%**	+0,2 **11%**

Изменение средней арендной ставки, 1 кв. 2023

А класс	В класс
+3,4 **2 150 ₽**	+2,1 **1 430 ₽**

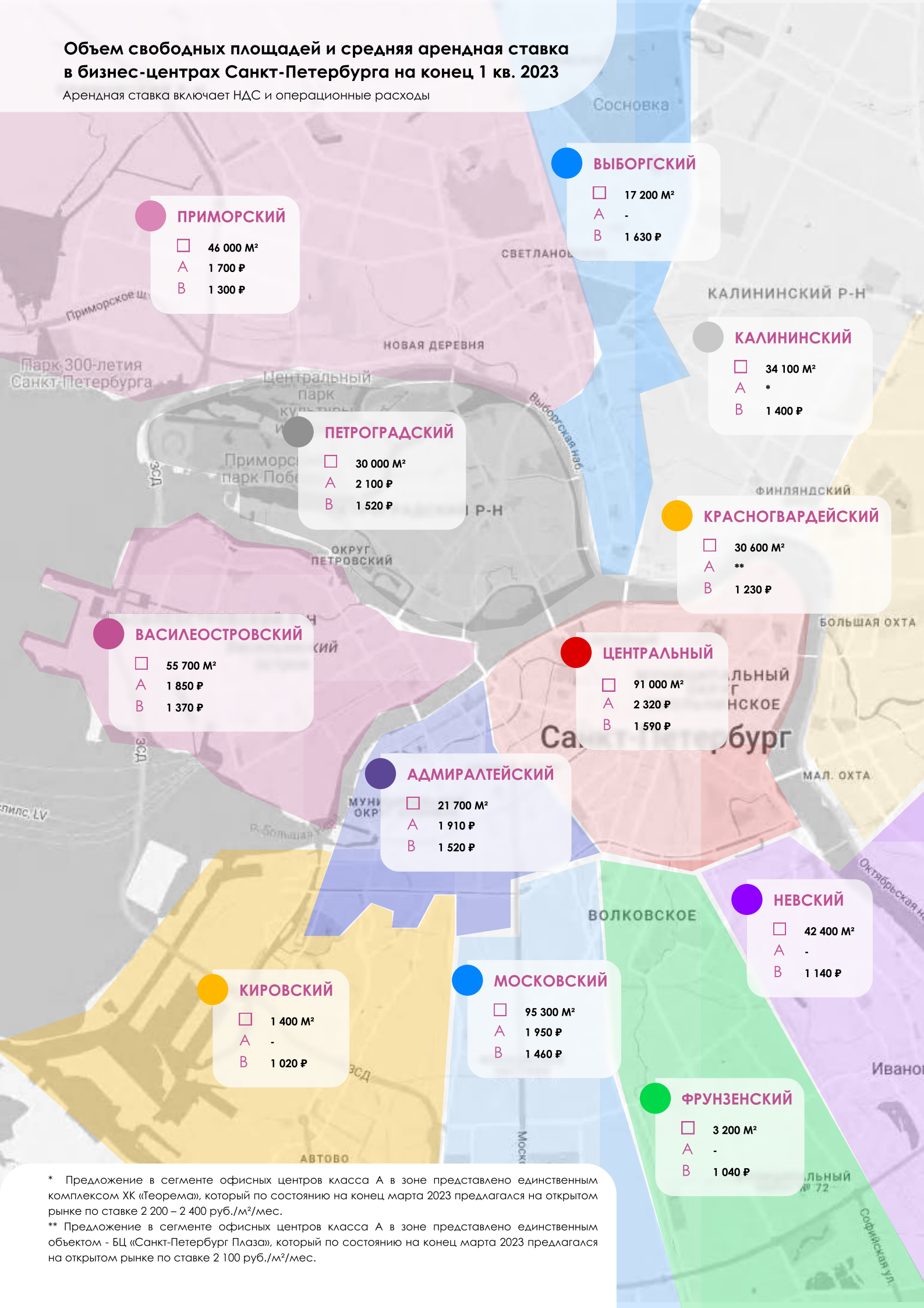
Арендные ставки

Средняя запрашиваемая арендная ставка по вакантным площадям в зданиях класса А на конец марта текущего года составляет 2 150 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы. За три месяца арендная ставка в бизнес-центрах класса А незначительно возросла (+3,4%). Средняя запрашиваемая арендная ставка в зданиях класса В составляет 1 430 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы.

В 1 квартале наблюдалась незначительная положительная коррекция запрашиваемых ставок аренды в офисных центрах класса В (+2,1 vs 4 кв. 2022).

Объем свободных площадей и средняя арендная ставка в бизнес-центрах Санкт-Петербурга на конец 1 кв. 2023

Арендная ставка включает НДС и операционные расходы



* Предложение в сегменте офисных центров класса А в зоне представлено единственным комплексом ХК «Теорема», который по состоянию на конец марта 2023 предлагался на открытом рынке по ставке 2 200 – 2 400 руб./м²/мес.

** Предложение в сегменте офисных центров класса А в зоне представлено единственным объектом - БЦ «Санкт-Петербург Плаза», который по состоянию на конец марта 2023 предлагался на открытом рынке по ставке 2 100 руб./м²/мес.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

“РЫНОК ЖИВ.

Возросший в конце 2022 уровень деловой активности не снижался почти весь квартал, что в очередной раз поменяло контекст рынка складской недвижимости: вакантность падает, арендные ставки растут. При сохранении текущих тенденций рынок может вернуться к состоянию начала 2022 с перманентным дефицитом предложения и борьбой арендаторов за помещения.

В производственном сегменте сохраняется устойчивый курс на рост. Уровень спроса со стороны производственных предприятий стабильно высокий. На этом фоне растет внимание со стороны профессиональных девелоперов, что может спровоцировать появление новых проектов промышленного назначения.”

Александр Шевелёв

Директор департамента складской и индустриальной недвижимости

Анализ предложения

В 1 кв. 2023 рынок качественной индустриально-складской недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 4 комплексами общей площадью 35 тыс. м², что в 7 раз выше показателя 1 кв. 2022. Лишь 30% валового прироста предложения пришлось на спекулятивные проекты.

До конца 2023 ожидается ввод в эксплуатацию порядка 475 тыс. м² складской недвижимости. Большая часть (52%) является спекулятивным предложением. При условии соблюдения заявленных сроков ввода прирост совокупного объема спекулятивного предложения на 37% превысит итоговый показатель 2022.

	Объем рынка (GBA), м²	Вакантные площади, %	Вакантные площади, м²	Прирост (GBA), м²	Средняя ставка аренды, руб.*
A класс	3 112 400	2,0%	61 000	25 500	580 – 780
B класс	1 095 900	0,8%	8 400	9 600	
	4 208 300	1,6%	69 400	35 100	

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

Анализ спроса

В 1 кв. 2023 на рынке было реализовано не менее 217 тыс. м² качественных складских площадей (+24% к 1 кв. 2022). На условиях аренды были реализованы 52% площадей. В абсолютном выражении валовый объем сделок по аренде возрос в 2,5 раза относительно показателя 1 кв. 2022.

Основными арендаторами качественных складских комплексов в Санкт-Петербурге выступали компании торговли и дистрибуции (73%).

Компании реального сектора экономики арендовали в 2,3 раза больше площадей, чем в 1 кв. 2022 (26% валового объема спроса).

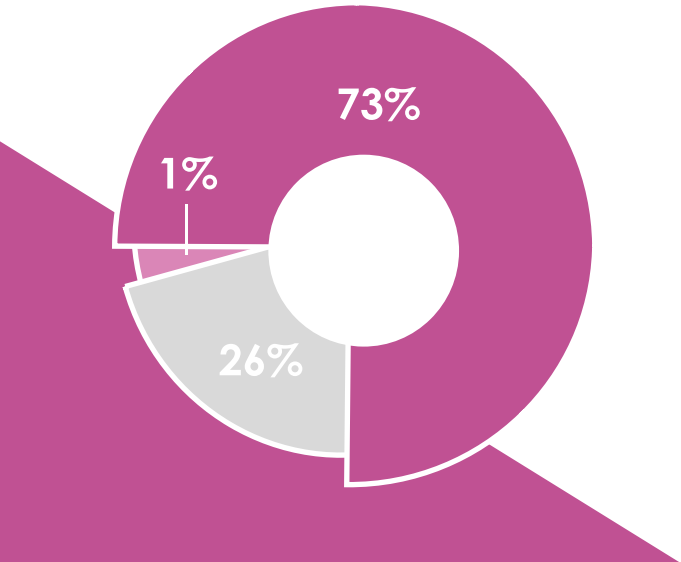
Крупные сделки по аренде, 1 кв. 2023

Комплекс	Площадь, м²
СК в Шушарах	60 000
ПВЗ Юлмарт	25 190
Логопарк Шушары	7 000
Логопарк М10	3 000

Крупные складские комплексы, планируемые к вводу в 2023

Комплекс	Площадь, м²
Армада Парк Шушары / Сберлогистика	108 200
РЦ Вайлдберриз	105 900
ТЛК Юго-Западный	68 100
ОРЦ Агропарк НАРТ	34 300
Проект 111	29 700
Ahlers	22 200

Структура сделок по сферам деятельности компаний



- Торговля и дистрибуция
- Производство
- Логистика

Заполняемость

Незначительный прирост нового спекулятивного предложения и увеличение спроса на рынке привели к сокращению объема вакантных площадей по итогам 1 кв. 2023.

На конец марта в зданиях класса А вакантно 2,0% (–1,0 п.п. по отношению к итоговому показателю 2022). В складских комплексах класса В свободно 0,8% (–1,1 п.п. по отношению к 2022).

Суммарно по итогам 1 кв. 2023 на рынке качественной складской недвижимости свободно порядка 69 тыс. м² (1,6% валового объема предложения на рынке).

Средний диапазон запрашиваемых арендных ставок

580₽ **780₽**

м²/мес., вкл. НДС и операционные расходы

Изменение уровня вакансии, 1 кв. 2023

A класс

-1,0 **2,0%**

B класс

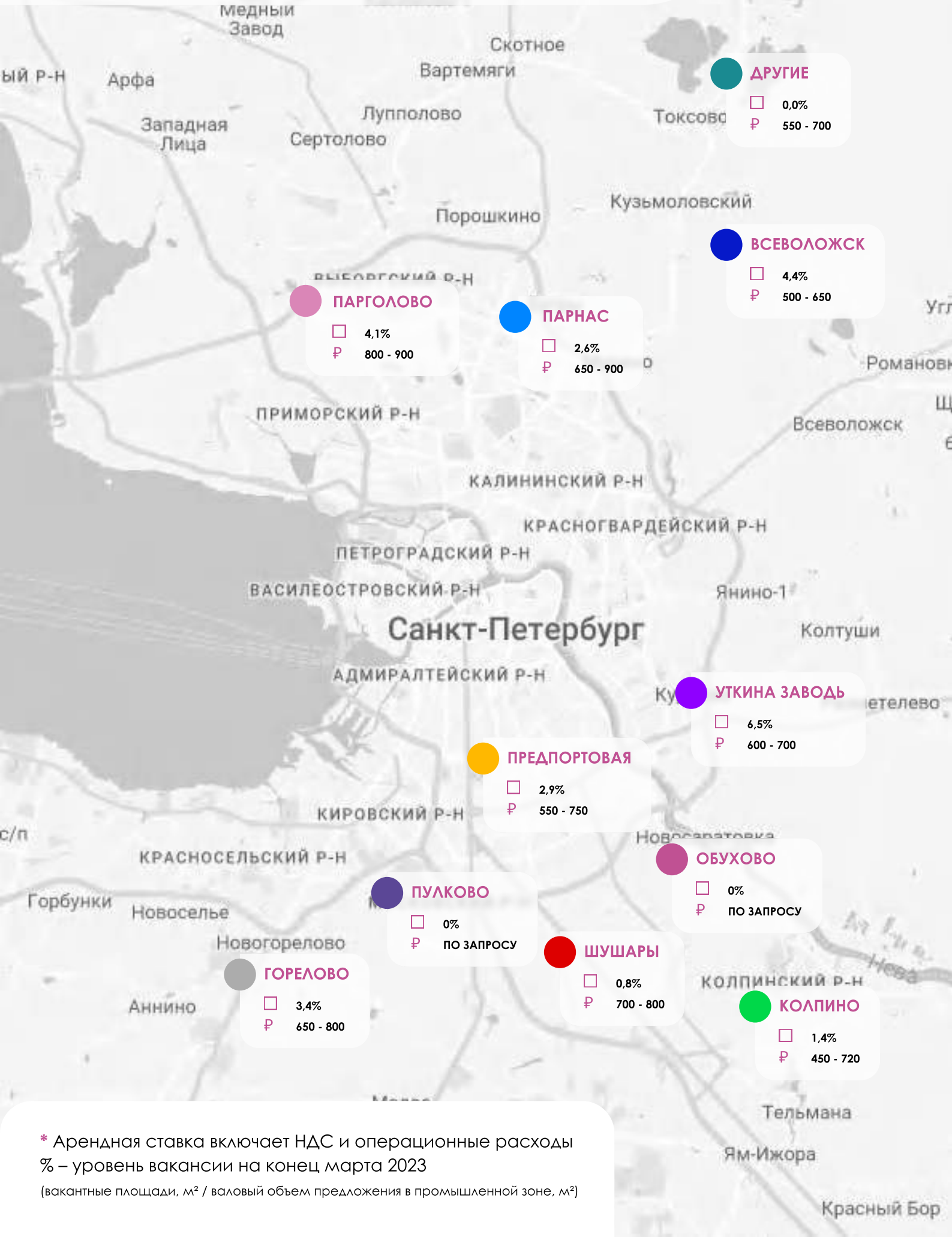
-1,1 **0,8%**

Арендные ставки

В 1 кв. 2023 сокращение объема вакантных площадей и несущественный прирост нового спекулятивного предложения оказывали давление на ценовые индикаторы рынка складской недвижимости в отдельных локациях. Так в сегменте складских комплексов класса А средний уровень запрашиваемых ставок аренды увеличился на +2,4%.

Средний диапазон запрашиваемых арендных ставок по итогам 1 кв. 2023 изменился незначительно и составил 580 – 780 рублей за м² в месяц, включая НДС и эксплуатационные платежи. Коммунальные расходы оплачиваются по фактическому потреблению.

Уровень вакансии и запрашиваемые арендные ставки в складских комплексах промышленных зон Санкт-Петербурга и области



* Арендная ставка включает НДС и операционные расходы

% – уровень вакансии на конец марта 2023

(вакантные площади, м² / валовый объем предложения в промышленной зоне, м²)

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Анализ предложения

В 1 кв. 2023 года на рынке торговой недвижимости не было открыто ни одного нового торгового центра.

Название	ПАРК МОЛЛ	НЕБО	Эко Парк	МÖБЕЛЬБУРГ	Эко Парк	ТЦ в ЖК «Янила Кантри»
Площадь, м²	33 000	25 700	19 000	17 200	16 000	8 000

До конца года объем предложения на рынке Санкт-Петербурга может увеличиться на 119 тыс. м² торговых площадей (GLA).

Анализ спроса

Уровень деловой активности на рынке аренды торговых площадей в Санкт-Петербурге в истекшем периоде был сопоставим с показателем 1 кв. 2022.

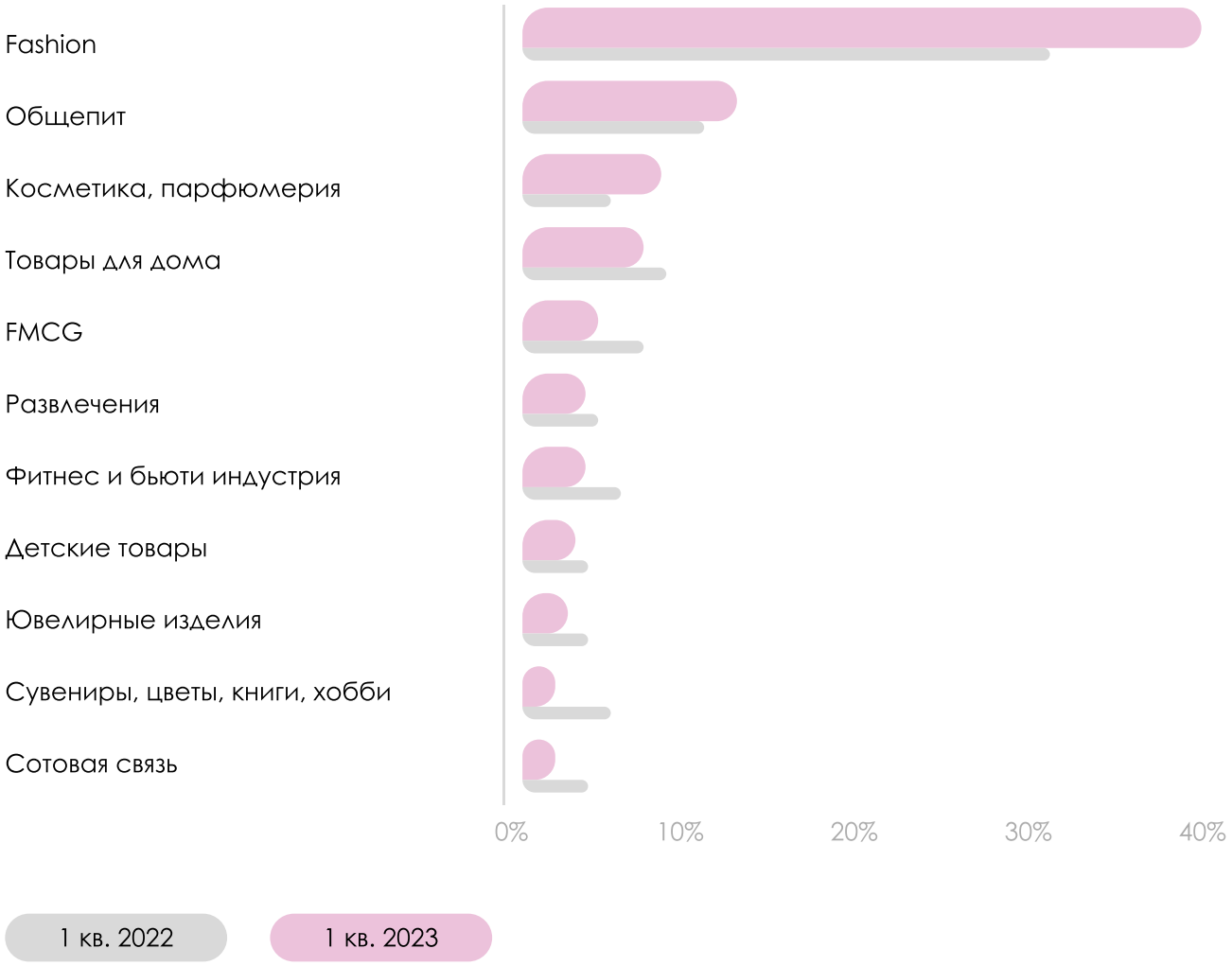
В тройку лидеров по объемам поглощения торговых площадей в 1 кв. 2023 вошел сегмент «косметики и парфюмерии», который в прошлом году сокращал свое присутствие на рынке (7% в валовом объеме спроса, +3 п.п. к 1 кв. 2022).

В 1 кв. 2023 продолжили свою экспансию на рынке fashion-операторы, что было обусловлено стремлением занять освободившуюся после ухода иностранных брендов нишу (38%, +7 п.п. к 1 кв. 2022).

Планомерно растет спрос со стороны операторов общественного питания (13%, +3 п.п. к 1 кв. 2022). Спрос со стороны операторов прочих секторов розничной торговли демонстрировал отрицательную динамику относительно показателей 1 кв. 2022.

Объем рынка (GLA), м²	Вакантные площади, %	Прирост (GLA), м²
4 257 000	9,5%	0

Структура спроса, 1 кв. 2023



Новые бренды

В 1 кв. 2023 на рынок Санкт-Петербурга вышли пять новых отечественных, один китайский бренд и один представитель из ОАЭ.

СДЕЛКА ГОДА

CRE Moscow Awards 2023

На XX Юбилейной премии в области коммерческой недвижимости CRE Moscow Awards 2023 компания Maris получила золотой кирпич в номинации «Сделка года. Аренда офисной недвижимости» за сделку по аренде офисных площадей в квартале «Невская Ратуша» нефтегазовой компанией. Сделка стала крупнейшей в истории России.

Поздравляем всех причастных с этой важной победой. Лучшая награда для консультантов - профессиональное признание коллег по рынку.

Спасибо всем за поддержку и веру в нашу команду!

ИССЛЕДОВАНИЯ

АЛЁНА ВОЛОБУЕВА

Директор департамента
исследований рынка

ava@maris-spb.ru

О НАС

Компания Maris была основана в Санкт-Петербурге профессионалами рынка недвижимости в 2004 году.

Сегодня Maris — одна из ведущих компаний в сфере коммерческой недвижимости, предлагающая полный спектр услуг: управление, аренда, продажа, оценка объектов недвижимости, а также инвестиции в доходную недвижимость.

С 2011 года Maris является абсолютным лидером среди брокерских компаний по объёму реализуемых площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга, а также занимает ведущие позиции среди международных консультантов по сопровождению индустриальных проектов, в том числе проектов built-to-suit. Maris поддерживает высокие стандарты качества услуг.

Богатый опыт компании в сочетании с глубоким пониманием особенностей российского рынка позволяет нам осуществлять самые амбициозные проекты в условиях меняющегося рынка.

В 2014 и 2020 году Maris стала победителем в номинации «Консультант года» в сфере коммерческой недвижимости на федеральной премии CRE AWARDS. В 2023 году компания получила золотой кирпич CRE Moscow Awards в номинации «Сделка года. Аренда офисной недвижимости».

Компания Maris входит в состав Санкт-Петербургской Бизнес Ассоциации (СПИБА).

Примечание 2023
Maris
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 2023 Maris

191025, Санкт-Петербург, Невский пр., 104
+7 (812) 346-59-00
maris@maris-spb.ru

@marisrussia

maris-spb.ru