MARIS

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

3 КВАРТАЛ

2023 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Превращаем идеи

в коммерческую недвижимость

ТЕНДЕНЦИИ

Офисная недвижимость

Валовая арендопригодная площадь офисных центров класса А и В в Санкт-Петербурге по итогам 3 квартала составляет 4,162 млн м².

В первые девять месяцев 2023 средний уровень вакансии на рынке офисной недвижимости снизился относительно итогового значения 2022 (–1,8 п.п.). На конец сентября 2023 свободно порядка 391 тыс. м² или 9,4% от валового объема предложения.

В 3 квартале ценовые индикаторы на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга демонстрировали сдержанную положительную динамику.

В январе-сентябре 2023 объем предложения рабочих мест в коворкинг-центрах Санкт-Петербурга увеличился на 7,1%.

Складская недвижимость

По итогам 3 квартала 2023 средний уровень вакансии на рынке складской недвижимости снизился на –2,2 п.п. относительно аналогичного показателя на декабрь 2022. В абсолютном выражении свободно около 25 тыс. м², или 0,6% от валового объема предложения на рынке.

В 1–3 кв. 2023 на рынке Санкт-Петербурга были реализованы не менее 713 тыс. м² качественной производственно-складской недвижимости. Относительно аналогичного показателя 1–3 кв. 2022 спрос увеличился на 88,5%. Основной объем спроса в первые девять месяцев года формировали компании сферы торговли и дистрибуции.

Высокий уровень спроса на рынке и умеренный прирост нового спекулятивного предложения привели к увеличению уровня запрашиваемых ставок аренды.

Торговая недвижимость

В 1–3 кв. 2023 года на рынке торговой недвижимости не было открыто ни одного нового торгового центра. По данным на конец сентября в торговых центрах вакантно около 7,8% площадей.

Основным драйвером спроса на рынке третий квартал подряд выступают представители fashion-ритейла, спрос со стороны которых восстановился до отметки 2021 года.

Стремительно растет число новых отечественных брендов на рынке Санкт-Петербурга, равно как и не угасает интерес иностранных ритейл-операторов.

МНЕНИЕ РЫНКА

Арендатор 2023 ждет гибкого подхода, отличного сервиса, нестандартных решений, мгновенной реакции

Борис Жуков

Генеральный директор УК “Теорема”

Более 20 лет опыта работы в коммерческой недвижимости.

Окончил ФИНЭК по специальности маркетинг услуг. В компанию «Теорема» пришел в 2001 году, где до 2004 был техническим директором бизнес-центра, а с 2005 - генеральным директором управляющей компании. На сегодняшний день в его управлении находятся 11 бизнес-центров класса А и В+ общей площадью 235 тыс. м².

За время работы Бориса Жукова компания стала одним из лидеров рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга и обладателем 11 престижных наград в области архитектуры.

Как для вашей компании прошли 9 месяцев года? Какие можете выделить новые тренды на рынке офисной недвижимости?

Для «Теоремы» первые три квартала были очень продуктивными. Мы наблюдаем снижение вакансии по коммерции и почти 100% заполняемость по складам. На октябрь 2023 процент заполняемости наших бизнес-центров – 92%. Некоторые из объектов заполнены на 100%. Например, в бизнес-центре «Обухов» нет ни одного свободного офиса на протяжении нескольких месяцев.

Из приятных для компании новостей – мы получили «золотой кирпич» на CRE AWARDS, где Ferrum был признан лучшим бизнес-центром класса А.

Тенденцией этого года можно назвать рост производств и, соответственно, огромный спрос на складские площади. У нас есть производственно-складское подразделение «Химволокно», где за год процент заполняемости вырос с 89 до 96%.

Расскажите, кто Ваш арендатор в 2023 году, что он ждет от бизнес-центра и офиса? Что Вы можете ему дать?

Арендатор 2023 ждет гибкого подхода, отличного сервиса, нестандартных решений, мгновенной реакции – за это он готов платить больше.

Мы проводили в этом квартале опрос наших арендаторов и многие отметили, что для них очень важна работа управляющей компании, наличие в бизнес-центрах всей инфраструктуры. Также важна технологичность: вход по Face ID, высокоскоростной интернет, приложения, через которые можно выписать пропуск или отправить заявку в управляющую компанию – все это уже стало обязательным атрибутом, особенно для А-класса. Мы вкладываем огромные силы и ресурсы, чтобы удовлетворить эти запросы, и в ответ получаем лояльность на долгие годы. Посчитали, что 50% площадей занимают компании, которые работают с «Теоремой» 10 и более лет.

По профилю деятельности нашими основными арендаторами остаются IT-компании. Например, в бизнес-парке «Полюстрово», где находятся шесть бизнес-центров «Теоремы», 75% арендаторов – представители IT-отрасли. Многие из них очень активно развиваются, приходя на смену ушедшим с рынка западным коллегам. Также мы видим стремительный рост логистических компаний.

Инвестиции в офисы: что лучше - построить и продать или классическая аренда?

Мы не рассматриваем продажу своих бизнес-центров. Одно из ключевых преимуществ «Теоремы» - доверительные отношения с каждым арендатором. Мы даже не думали о том, чтобы продать бизнес-центры, ведь для нас это означает передать своих партнеров новым владельцам. Строить под продажу тоже не наш путь, бизнес «Теоремы» рассчитан на долгосрочную аренду.

Планируете ли организовать коворкинг-пространство на базе своих офисных зданий?

Для коворкингов нужна локация – центральный или густонаселенный спальный район, плюс пешая доступность от метро. Мы под эти критерии не подходим. Отдать часть своих площадей под коворкинг тоже не считаем удачной идеей, потому что таким образом мы будем конкурировать сами с собой. Организация такого пространства требует больших финансовых вложений и энергозатратна, при этом есть большой риск, что проект «не выстрелит». Кроме того, жизненный цикл клиента в коворкинге гораздо короче, чем в классической аренде.

Какие новые проекты планируете реализовать в Санкт-Петербурге в ближайшее время?

Планируем строительство еще двух зданий в бизнес-парке «Полюстрово» на Свердловской набережной, проект по ним согласован, получено разрешение на строительство, однако, с точной датой старта строительства пока не определились.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПРОГНОЗ ПОГОДЫ В ОФИСАХ

На рынке офисов ощущаются небольшие заморозки активности, а девелоперы не торопятся предлагать новые объекты.

Местами проходят крупные сделки. Но чаще наблюдается облачность и осадки в виде небольших сделок в результате ротации арендаторов в бизнес-центрах.

Наши аналитики отметили сокращение объема вакантных площадей на офисном рынке несмотря на то, что в прошлом году порывистым ветром сдуло иностранные и IT компании. А вот урагана скидок, которого ждали, так и не случилось.

Ждем ясных дней и морозной свежести новых проектов!

Алёна Бердиган

Директор департамента офисной недвижимости

Анализ предложения

В 1–3 кв. 2023 прирост нового предложения составил 117,3 тыс. м² арендопригодной площади. На рынок вышли четырнадцать спекулятивных офисных здания (Сенатор на Миллионной ул. 5 и 6, Сенатор на Медиков и Одоевского, М22, Tesla, Сабировский, Георг Ландрин, Boiler-House, БЦ в Таврическом пер. 7, БЦ на ул. Афонская 2, Обводный двор, БЦ на Кирочной ул. 67). Доля спекулятивного офисного предложения в валовом объеме ввода офисных проектов в 1–3 кв. 2023 составила 95%.

В 4 кв. 2023 ожидается ввод в эксплуатацию порядка 50 тыс. м² офисных площадей. В спекулятивном сегменте годовой прирост составит 152 тыс. м² (–4,3% 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	1 494 600	11,6%	164 600	57 100	2 140
B класс	2 736 600	8,3%	226 600	60 200	1 440
	4 161 500	9,4%	391 200	117 300	

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

Анализ спроса

Основной спрос в 1–3 кв. 2023 формировали компании финансового сектора (23%). В 3 кв. наблюдался рост спроса на офисные площади со стороны высокотехнологичного сектора. По итогам первых 9 месяцев IT-сектор не достиг прошлогодних объемов поглощения офисных площадей на рынке Санкт-Петербурга (–11% в абсолютных значениях). Спрос со стороны нефтегазового сектора продолжил свое падение в 3 кв. 2023 (–59% 9М 2023/9М 2022).

Объем сделок по аренде офисных помещений в деловых центрах класса А и В в 1–3 кв. 2023, по оценкам аналитиков компании Maris, составил более 198 тыс. м² (+10,2% к 1-3 кв. 2022).

Крупные спекулятивные бизнес-центры, планируемые к вводу в 4 квартале 2023

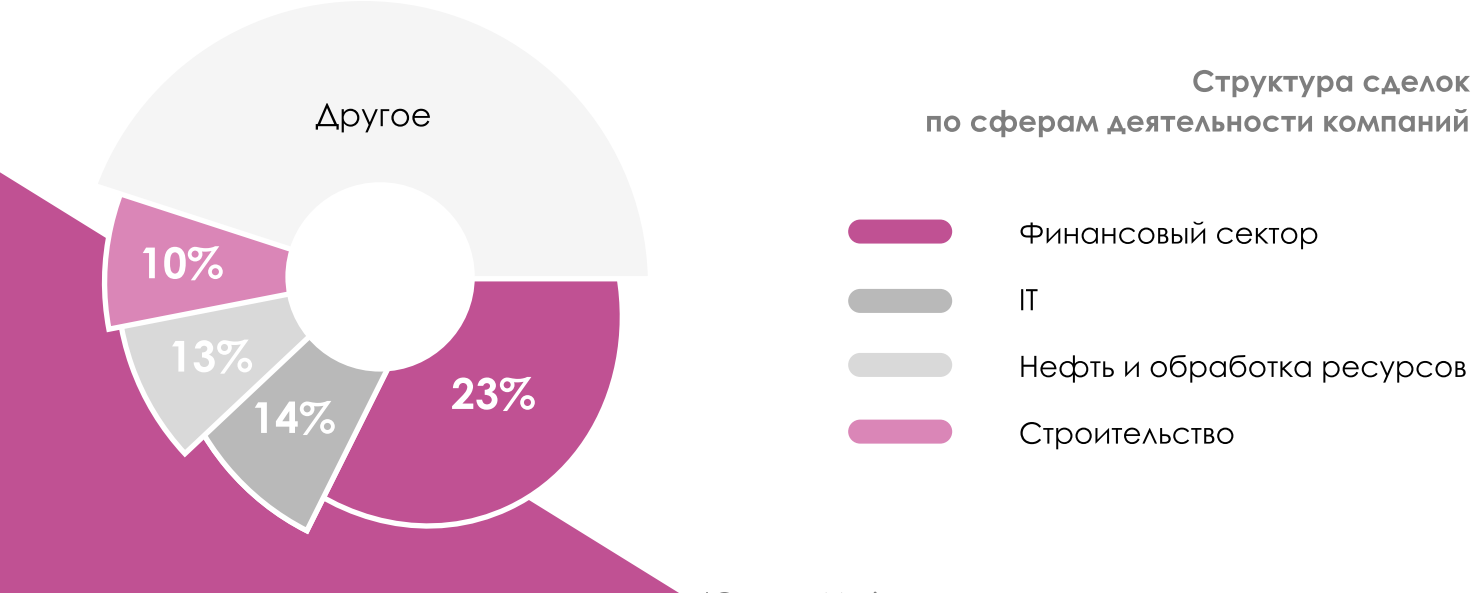
Бизнес-центр	Арендопригодная площадь, м²
Канатный цех	15 000
Шанс	14 000
Авангард	7 800

Крупные сделки по аренде, период: 1-3 квартал 2023

Сфера деятельности арендатора	Арендованная площадь, м²
IT	6 000
IT	3 800
Промышленность и оборудование	1 500
Промышленность и оборудование*	1 370

* брокер сделки компания Maris

Структура сделок по сферам деятельности компаний



ПЛОДЫ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА

Фундаментальные изменения на офисном рынке так и не произошли.

Несмотря на существующую вакансию, подобрать офис по конкретному запросу арендатора от 500 м² непросто. Предложения с готовой отделкой ограничены. При этом до конца года рынок пополнится новыми объектами, что в перспективе расширит выборку у арендатора.

Нелли Алейникова

Директор департамента по работе с корпоративными клиентами

Заполняемость

По итогам 3 кв. 2023 валовый объем вакантных площадей на рынке сократился вследствие возросшего спроса на офисные площади в анализируемом периоде (в абсолютном выражении –16% к 4 кв. 2022).

Средний уровень вакансии в бизнес-центрах класса А и В составил по итогам 3 кв. 2023 – 9,4% (–1,8% к 4 кв. 2022). На конец сентября на рынке экспонировались порядка 391 тыс. м² офисных площадей в бизнес-центрах класса А и В.

В офисных центрах класса А вакантно 11,6% площадей (+0,1 п.п. к декабрю 2022). В классе В свободными оставались 8,3% площадей (–2,7 п.п. к уровню вакансии на конец 2022).

Изменение уровня вакансии, 3 квартал 2023

A класс: +0,1 **11,6%**

B класс: -2,7 **8,3%**

Изменение средней арендной ставки, 3 квартал 2023

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

A класс: +2,9 **2 140 ₽**

B класс: +2,9 **1 440 ₽**

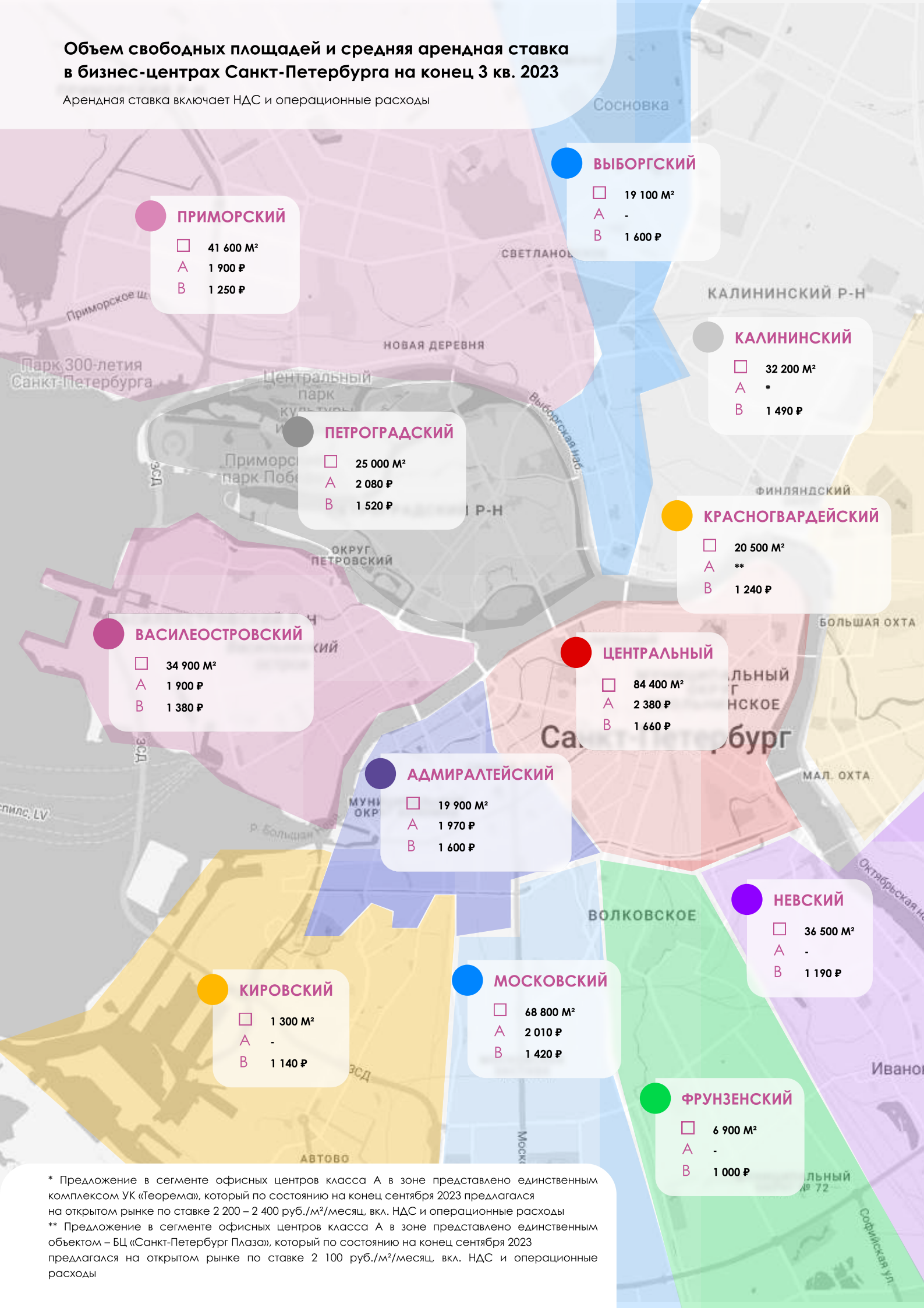
Арендные ставки

Средняя запрашиваемая арендная ставка по вакантным площадям в зданиях класса А на конец сентября текущего года составляет 2 140 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы. За девять месяцев арендная ставка в бизнес-центрах класса А незначительно возросла (+2,9%).

Средняя запрашиваемая арендная ставка в зданиях класса В составляет 1’440 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы. В 1–3 кв. 2023 наблюдалась положительная коррекция запрашиваемых ставок аренды в офисных центрах класса В (+2,9% к 4 кв. 2022).

Объем свободных площадей и средняя арендная ставка в бизнес-центрах Санкт-Петербурга на конец 3 кв. 2023

Арендная ставка включает НДС и операционные расходы



* Предложение в сегменте офисных центров класса А в зоне представлено единственным комплексом УК «Теорема», который по состоянию на конец сентября 2023 предлагался на открытом рынке по ставке 2 200 – 2 400 руб./м²/месяц, вкл. НДС и операционные расходы

** Предложение в сегменте офисных центров класса А в зоне представлено единственным объектом – БЦ «Санкт-Петербург Плаза», который по состоянию на конец сентября 2023 предлагался на открытом рынке по ставке 2 100 руб./м²/месяц, вкл. НДС и операционные расходы

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

КТО УСПЕЛ, ТОТ И СМЕЛ!

По итогам трех кварталов складской рынок остается без значительных изменений. Количество запросов увеличивается, а вакансия стремится к нулю. Те немногие девелоперы, кто рискнул строить в рынок, максимально быстро и выгодно реализуют свои площади.

После продолжительного затишья рынок промышленной недвижимости устремился вперед: появляются новые проекты, существующие комплексы стараются адаптировать свои площади под запросы производственных компаний. Сегмент привлекает большое внимание участников рынка.

Екатерина Оркина

Консультант департамента складской и индустриальной недвижимости

Анализ предложения

В 1–3 кв. 2023 рынок качественной индустриально-складской недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 12 комплексами общей площадью 264,8 тыс. м², что в два раза превысило показатель 1–3 кв. 2022. 28% валового прироста предложения пришлось на спекулятивные проекты.

В 4 кв. 2023 ожидается ввод в эксплуатацию порядка 256 тыс. м² складской недвижимости. 51% прогнозируемых к вводу проектов приходится на спекулятивное предложение.

При условии соблюдения заявленных сроков ввода прирост совокупного объема спекулятивного предложения в 2023 на 8,9% превысит итоговый показатель 2022.

	Объем рынка (GBA), м²	Вакантные площади, %	Вакантные площади, м²	Прирост (GBA), м²	Средняя ставка аренды, руб.*
A класс	3 332 100	0,6%	21 300	243 800	600 – 800
B класс	1 107 300	0,4%	4 000	21 000	
	4 439 400	0,6%	25 300	264 800	

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

Анализ спроса

В 1–3 кв. 2023 на рынке было реализовано не менее 713 тыс. м² качественных складских площадей (+88,5% к 1–3 кв. 2022).

На условиях аренды были реализованы 33% площадей. В абсолютном выражении валовый объем сделок по аренде увеличился на 28% относительно показателя 1–3 кв. 2022.

Основной спрос на качественные складские комплексы в Санкт-Петербурге формировали компании торговли и дистрибуции (+72% 9М 2023/9М 2022). Доля компаний реального сектора экономики в валовом объеме спроса по итогам 9 месяцев 2023 составила 18% (+89% 9М 2023/9М 2022).

Крупные сделки по аренде, период: 1-3 квартал 2023

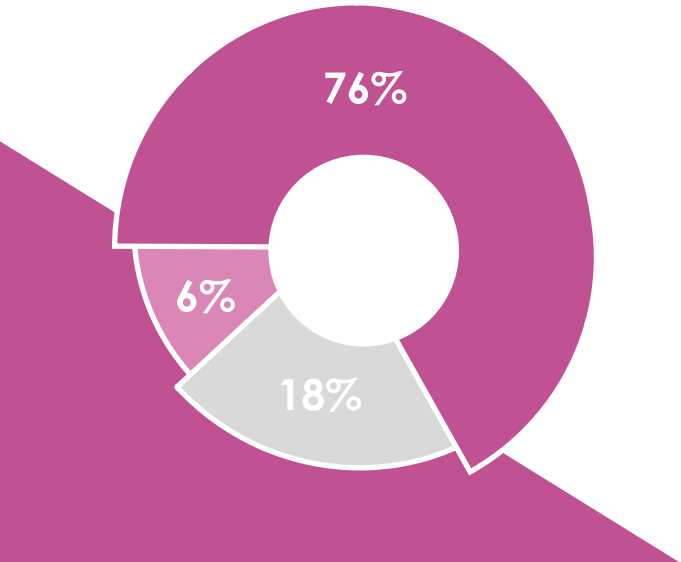
Комплекс	Площадь, м²
Русич-Шушары	10 000
Логопарк Шушары*	7 700
п. Шушары, 3-й Бадавеский пр-д	4 200
Маммингер	2 400

* брокер сделки компания Maris

Крупные складские комплексы, планируемые к вводу в 4 квартале 2023

Комплекс	Площадь, м²
РЦ Вайлдберриз	105 900
ОРЦ Агропарк НАРТ	34 300
Проект 111	29 700
Ahlers	22 200
ПСК Новоселье	17 400

Структура сделок по сферам деятельности компаний



- Торговля и дистрибуция
- Производство
- Логистика

Заполняемость

Рост спроса и незначительный прирост нового спекулятивного предложения привели к стремительному снижению объема вакантных площадей по итогам 3 кв. 2023.

На конец сентября в зданиях класса А вакантно 0,6% (–2,4 п.п. по отношению к итоговому показателю 2022). В складских комплексах класса В свободно 0,4% (–1,5 п.п. по отношению к 2022).

Суммарно по итогам 9 месяцев 2023 на рынке качественной складской недвижимости свободно порядка 25 тыс. м² (0,6% валового объема предложения на рынке).

Средний диапазон запрашиваемых арендных ставок

600₽ **800₽**

м²/мес., вкл. НДС и операционные расходы

Изменение уровня вакансии, 3 квартал 2023

A класс	**B** класс
-2,4 **0,6%**	-1,5 **0,4%**

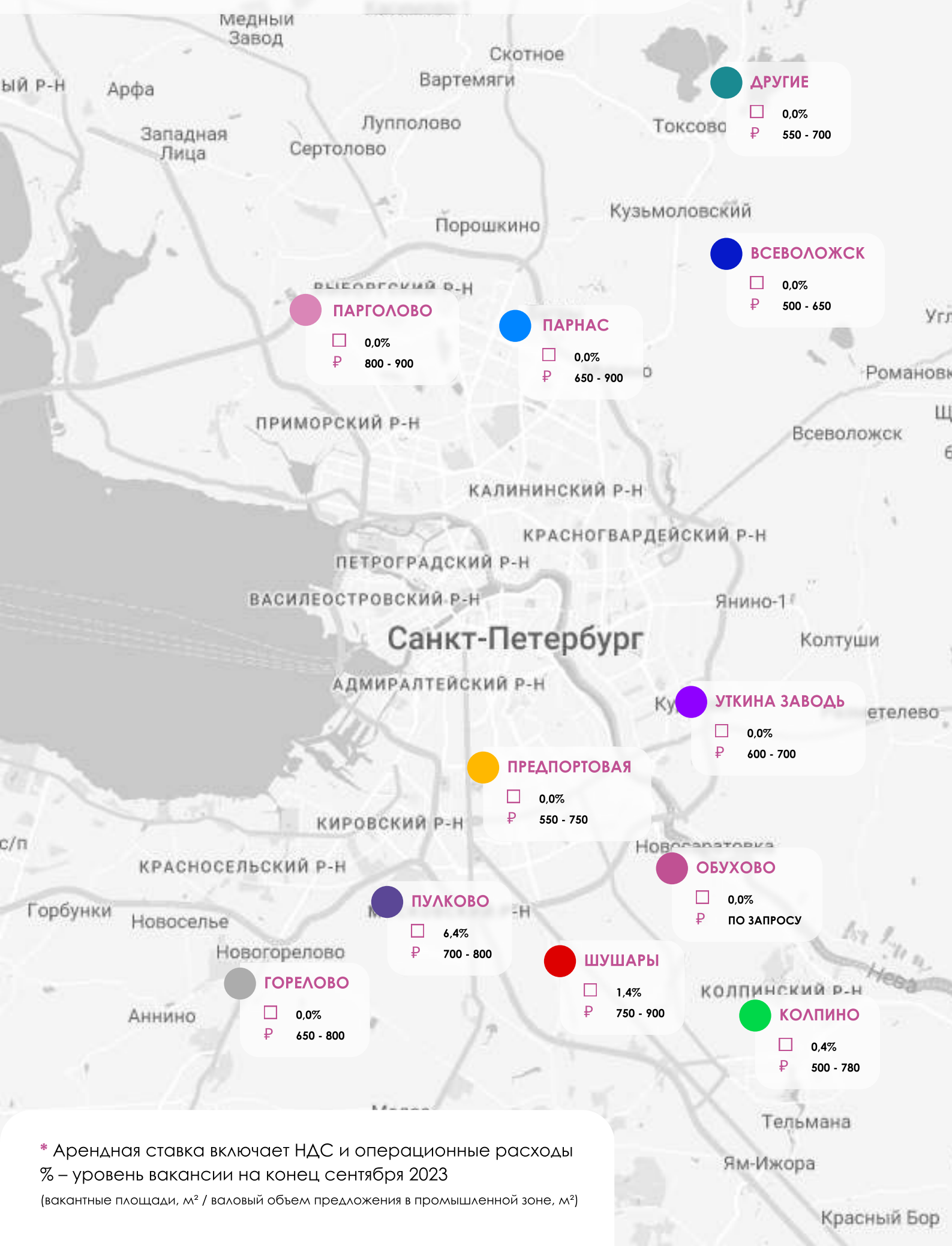
Арендные ставки

Практически отсутствие качественного ликвидного вакантного предложения на рынке вызвало положительную коррекцию запрашиваемых ставок аренды в анализируемом периоде.

В сегменте складских комплексов класса А средний уровень запрашиваемых ставок аренды увеличился на +3,1%, в то время как пиковые значения на предложения в наиболее востребованных локациях достигают отметки в 900 руб./м² в месяц.

Средний диапазон запрашиваемых арендных ставок по итогам 3 кв. 2023 составил **600 – 800 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 сентября 2023

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

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Анализ предложения

В 1–3 кв. 2023 на рынок Санкт-Петербурга не выведено ни одного объекта торговой недвижимости.

Торговые комплексы, заявленные к открытию в 4 квартале 2023

Название	Эко Парк	МÖБЕЛЬБУРГ
Площадь, м²	19 00	17 200

До конца года к открытию анонсирован один торгово-развлекательный центр и один центр товаров для дома и интерьера. Таким образом, объем предложения качественных торговых площадей на рынке Санкт-Петербурга по итогам 2023 может увеличиться на 32 тыс. м² (GLA).

Анализ спроса

Уровень деловой активности на рынке аренды торговых площадей сократился в анализируемом периоде на 10% (9М 2023/9М 2022).

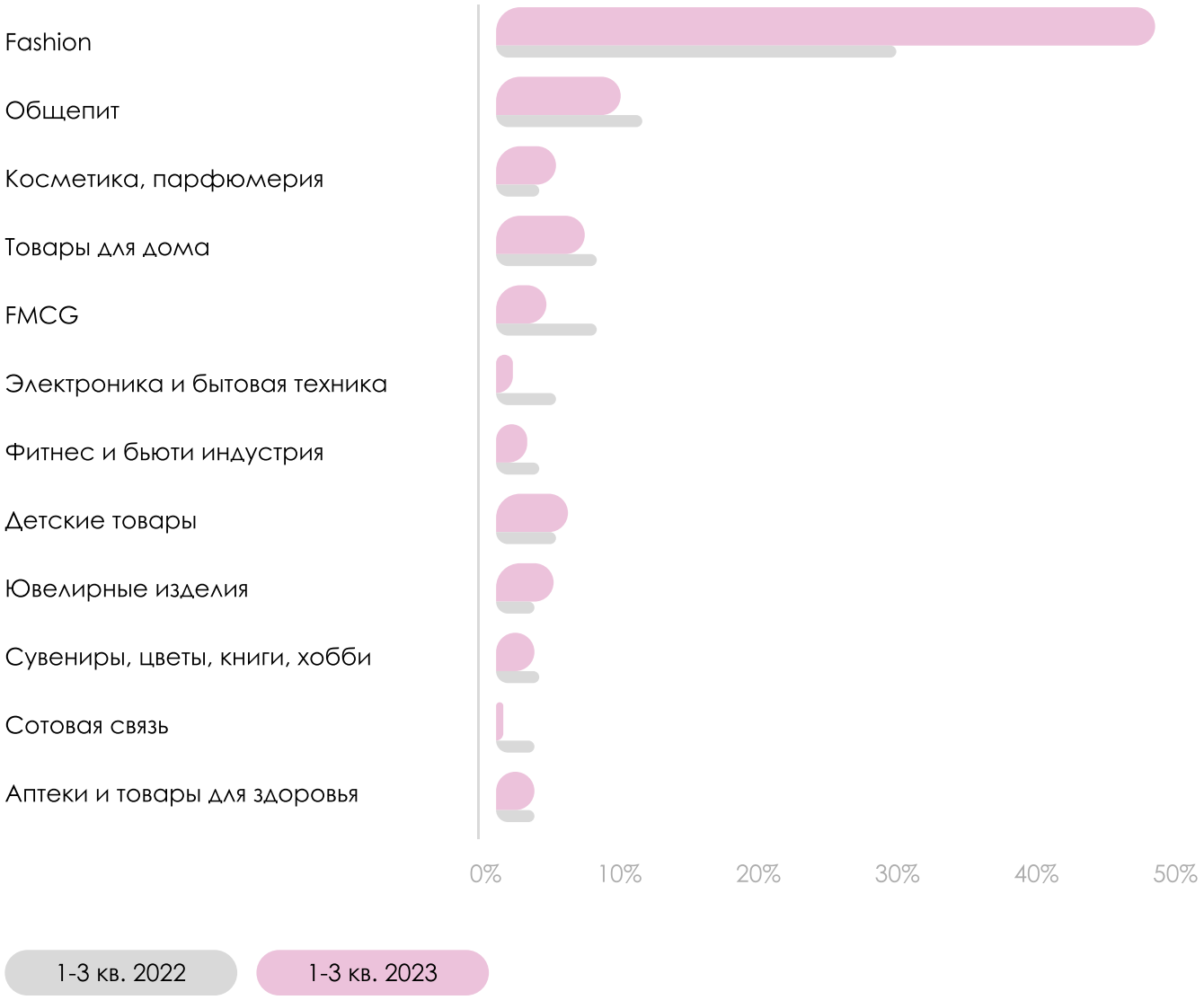
В 3 кв. 2023 продолжилась тенденция расширения фэшн-операторов на рынке Санкт-Петербурга. По итогам первых девяти месяцев спрос со стороны фэшн индустрии увеличился на 31% относительно аналогичного показателя 9М 2022 и практически восстановился до уровня 2021 года.

В 3 кв. 2023 на рынке наблюдалось увеличение спроса со стороны ювелирных сетей (+44%).

Сохранили свои позиции в объеме спроса по итогам 9М 2023 сегменты: «косметики и парфюмерии», «товаров для здоровья», «товаров для животных».

Объем рынка (GLA), м²	Вакантные площади, %	Прирост (GLA), м²
4 253 000	7,8%	0

Структура спроса, 3 кв. 2023



Новые бренды

В 1–3 кв. 2023 на рынок Санкт-Петербурга вышли двенадцать новых отечественных и семь зарубежных брендов (Китай, ОАЭ, Турция и Эстония).

СДЕЛКА ГОДА
WORKPLACE AWARDS 2023

20 сентября компания Maris стала победителем в ежегодной федеральной премии WORKPLACE AWARDS 2023 в номинации «Сделка года. Аренда офисных площадей» в деловом квартале «Невская Ратуша».

WORKPLACE AWARDS – специализированная премия в сфере офисной недвижимости. Эксперты рынка выбирают лучших из лучших, тех, кто задает тренды и формирует стандарты в каждом сегменте офисной недвижимости: среди классических, сервисных офисов и коворкингов.

Благодарим коллег по рынку за профессиональное признание нашей работы!

Отдельно отметим «Галс-Девелопмент» за уникальный объект на рынке офисной недвижимости Петербурга.

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