MARIS

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ИТОГИ ГОДА '22

2023 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

ТЕНДЕНЦИИ

Офисная недвижимость

Основными тенденциями рынка офисной недвижимости в 2022 году были удвоение объемов нового спекулятивного строительства и высокий уровень спроса на офисные помещения. Высокий спрос предотвратил драматический рост объема вакантных офисных площадей на вторичном рынке, а также обеспечил стабильность ценовых индикаторов. Сегмент коворкинг-центров в Санкт-Петербурге продолжил активное развитие в 2022 году: объем предложения рабочих мест увеличился на 31%, наблюдался умеренный рост ценовых индикаторов.

Темп роста сегмента гибких офисных пространств постепенно снижается: в 2023 ожидается прирост количества рабочих мест в размере +19%.

Складская недвижимость

Впервые с 2015 на рынке наблюдался рост объема вакантных площадей, который был обеспечен как высвобождением площадей на вторичном рынке, так и ростом нового спекулятивного предложения. Объем спекулятивного девелопмента удвоился в 2022.

Лидером по объему спроса в 2022 году выступали логистические и транспортные компании, на долю которых пришлось 51% всех арендованных в 2022 году площадей.

В 2022 увеличение объема вакантных площадей и прирост нового спекулятивного предложения оказывали давление на ценовые индикаторы рынка в отдельных локациях. Средний уровень запрашиваемых ставок аренды изменился незначительно.

Торговая недвижимость

В 2022 году рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 3 районными торговыми центрами. Уровень деловой активности на рынке аренды торговых площадей сократился в среднем на 16%.

Наряду с уходом иностранных торговых операторов с российского рынка данный фактор привел к росту объема вакантных площадей в торговых центрах до 10% на конец декабря 2022.

Гостиничная недвижимость

Индустрия гостеприимства была вынуждена практически полностью переориентироваться на внутренний туристический поток, который демонстрировал значительную положительную динамику в 2022 (+33%). Данный фактор сдерживал рост тарифов на размещение в отелях высокого ценового сегмента в 2022 году.

Инвестиции

Объем инвестиционных сделок с объектами коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге сократился в 2022 году на 22% относительно показателя 2021. По итогам истекшего года объем инвестиций в недвижимость в регионе составил в общероссийском показателе 19%. Подобный результат был достигнут, главным образом, благодаря возросшей у инвесторов потребности в сохранении капиталов и поиска наименее рискованных активов, а также вследствие ухода иностранных инвесторов.

МНЕНИЕ РЫНКА

2022 год был проверкой на прочность, мы эту проверку прошли и стремительно идем дальше, набирая обороты

Ирек Аллаяров

Управляющий партнер сети смарт-офисов SOK

Более 10 лет в коммерческой недвижимости.

Прошел карьерный путь от менеджера до руководителя направления в корпорации ТехноНИКОЛЬ. В настоящее время также занимает позицию Советника по управлению активами Игоря Рыбакова.

Как вы пришли в коммерческую недвижимость?

Я бы не стал говорить, что я пришел в коммерческую недвижимость. Вместе с Игорем Рыбаковым мы стали строить новый, перспективный и крутой проект, который приносит пользу обществу, и позволяет каждому человеку жить в гармонии с работой, собственными ценностями и саморазвитием. Изначально возник замысел, амбициозный план, и уже потом его реализация в секторе коммерческой недвижимости.

Как прошел лично для Вас 2022 год? А в рамках бизнеса и сегмента?

2022 год был полон сюрпризов и плохих, и хороших. Но наша команда оказалась к ним готова. Мой многолетний опыт работы в крупном международном проекте, компетенции специалистов в SOK, тщательный анализ рынка, постоянная обратная связь от резидентов — все вместе это позволило нам расставить правильные акценты, выстроить мощный фундамент, который способен выстоять в самые нестабильные времена. Вакансия на рынке выросла на 38%, но при этом спрос на качественные проекты по-прежнему есть, и SOK — один из немногих, кто такие услуги предоставляет, что, собственно, и проявилось в кризис — заполняемость наших площадок осталась стабильной.

В 2022 году сеть смарт-офисов SOK отметила пятый день рождения. За это время было сделано много: работает 9 площадок (в Москве, Санкт-Петербурге, регионах и Израиле), наш штат вырос до 60 человек, мы первыми на рынке коворкингов в России получили экологическую сертификацию, разработали свои стандарты, к которым прислушивается рынок, разработали приложение и даже создали внутреннюю валюту. Одним из самых важных достижений могу назвать развитие комьюнити, SOK стал точкой притяжения амбициозных и уверенных в завтрашнем дне предпринимателей. 2022 год был проверкой на прочность, мы эту проверку прошли и стремительно идем дальше, набирая обороты.

Как бы коротко вы описали текущую ситуацию в сегменте? Какие ключевые события на рынке офисной недвижимости запомнились вам больше всего?

Переоценка ценностей, сложности в планировании, отток кадров, уход западных компаний — это коснулось практически всех секторов российской экономики и, как следствие, каждого предпринимателя. И, конечно же, неизгладимо повлияло на рынок - так как раньше уже не будет. Но будет еще лучше. Кризис всегда подсвечивает слабые места и, если компании удалось устоять и укрепиться там, где было тонко — это говорит о том, что у нее впереди большое плавание. Возможно, не сразу, так как любое восстановление требует времени. На мой взгляд, к третьему кварталу ситуация на рынке начнет выравниваться.

Какие тренды 2023 года вы могли бы назвать?

Первый и самый важный тренд — комьюнити. Именно окружение позволяет сделать рабочий процесс еще более интересным и результативным. На первом месте у клиентов будут площадки, на которых не просто стильно и удобно, н на которых можно найти единомышленников, с которыми можно подискутировать в книжном клубе или заняться йогой, а может быть даже организовать собственное мероприятие.
Второй важный момент — клиентоориентированность. Для гибких офисов возможность на 100% соответствовать запросу клиента - норма. Куда сложнее с этим придется традиционным офисам.
По мере роста конкуренции растут требования к сервису — это, пожалуй, третий тренд. Качество продукта сегодня должно быть выше, чем даже может представить клиент. Сюда же можно отнести возможность управлять офисом через приложение: оплата, бронирование, участие в мероприятиях — все эти вопросы могут и должны решаться через смартфон.

Бизнес-планы на этот год

Мы будем продолжать развиваться. Сейчас уже ведется строительство SOK X в Екатеринбурге. Развиваемся и на международной арене - ведется строительство второй площадки в Израиле. Рассматриваем и другие направления — обязательно расскажем о них, когда будем готовы. Также в планах масштабировать и усиливать комьюнити резидентов SOK. В 2022 мы провели около 200 мероприятий, в 2023 — эта цифра станет еще больше. И, что немаловажно, комьюнити будет расширяться и на международной арене.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

“ВАКАНСИЯ В ОФИСАХ ВЫРОСЛА В 2 РАЗА! АЛЯРМ!

Теперь она не 5%, как мы привыкли, а целых 10%. На самом деле, ничего страшного нет. Наоборот, те компании, которые находятся в поиске нового офиса, наконец-то получили возможность выбора. Ну а некоторым бизнес-центрам придется на время расстаться со статусом 100%-ой заполняемости.

Появился новый тренд — на первое место по спросу офисных помещений в аренду вышли компании государственного сектора. Мы предполагаем, что тренд сохранится. После ухода иностранных и IT компаний прогнозировался резкий рост вакансии чуть не до 20%, а это стало бы уже серьезным изменением. К счастью для многих собственников, прогноз не оправдался. По итогу освободилось 100 000 м², из которых 40% сразу было сдано. Отложенный спрос на крупные блоки позволил арендодателям сохранить денежный поток, а крупным арендаторам наконец-то переехать в новые помещения.”

Алёна Бердиган

Директор департамента офисной недвижимости

Анализ предложения

По итогам года прирост нового предложения составил 158,7 тыс. м² арендопригодной площади, что на 1% превысило совокупный объем площадей, введенных в 2021 году. Весь объем офисных площадей, выведенных на рынок в прошлом году, относится к спекулятивному предложению (+46% к 2021 году).

Впервые за всю историю мониторинга рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга было зафиксировано превалирование объема ввода спекулятивных офисных центров класса А над объемом прироста нового предложения в сегменте деловых объектов класса В (63% и 37%, соответственно). В 2023 году ожидается ввод в эксплуатацию порядка 145 тыс. м² офисных площадей. В спекулятивном сегменте прирост составит 129 тыс. м² (-18% 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	1 367 700	11,5%	157 900	99 300	2 080
B класс	2 684 900	11,0%	296 100	59 400	1 400
	4 052 600	11,2%	454 000	158 700	

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

Анализ спроса

Основной спрос в 2022 формировали компании нефтегазового сектора (44%). Расширяли свое присутствие на рынке строительные компании. Стабильный объем спроса наблюдался в секторах торговых и производственных предприятий, логистических компаний, сфере услуг для бизнеса и населения. IT-сектор сократил объемы поглощения офисных площадей на рынке Санкт-Петербурга (-40% в абсолютных значениях). Объем сделок по аренде офисных помещений в деловых центрах класса А и В в 2022, по оценкам аналитиков компании Maris, составил 293 тыс. м² (+16,2% к 2021).

Крупные спекулятивные бизнес-центры, введенные в 2022

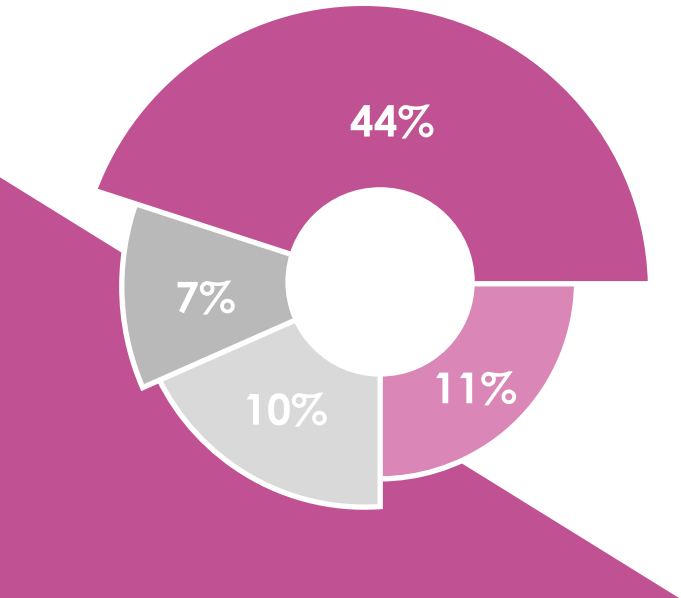
Бизнес-центр	Арендопригодная площадь, м²
Невская Ратуша	47 000
Морская столица	32 000
Феррум II	28 900
Авиор Тауэр	15 000
Аквилон Links	8 300

Крупные сделки по аренде, 2022

Бизнес-центр	Арендованная площадь, м2
Невская Ратуша*	80 000
Елизаветинский	12 000
Граффити*	5 200
Лайт хаус*	4 100
PulsAR	3 700

сделка Maris*

Структура сделок по сферам деятельности компаний



- Нефть и обработка ресурсов
- Торговля
- Услуги
- IT

“2022 — ЭТО ВОПРОСЫ, «ОФИСОТРЯСЕНИЯ» И НОВЫЕ РЕШЕНИЯ.

Изменилось отношение к планированию: реализованы дневные задачи — уже хорошо. Горизонт долгосрочного планирования сильно сократился;

Выросла вакансия офисных площадей. При этом фактически после ухода международных компаний часть свободных площадей была арендована еще до выхода на рынок;

У арендаторов, наконец, появился выбор среди помещений;

Запрашиваемая арендная ставка снизилась незначительно и является предметом индивидуальных переговоров;

Договоры без права досрочного расторжения со стороны арендатора — не безвыходная ситуация. Мы успешно находим арендаторов, готовых заменить текущих и снять качественные площади даже в условиях увеличенной вакансии.”

Нелли Алейникова

Директор департамента по работе с корпоративными клиентами

Заполняемость

В 2022 валовый объем вакантных площадей на рынке в абсолютном выражении увеличился в два раза. Средний уровень вакансии в бизнес-центрах класса А и В составил по итогам 2022 – 11,2% (+5,5% к 4 кв. 2021). На конец декабря на рынке экспонировались порядка 454 тыс. м² офисных площадей в бизнес-центрах класса А и В. В офисных центрах класса А вакантно 11,5% площадей (+6,8 п.п. к 4 кв. 2021). В классе В свободными оставались 11,0% площадей (+4,8 п.п. к уровню вакансии на конец 4 кв. 2021).

Изменение уровня вакансии, 2022

А класс: +6,8 **11,5%**

В класс: +4,4 **11%**

Доля Maris

При участии Maris в 2022 году было реализовано 39 700 м² офисных площадей. Maris на протяжении 12 лет занимает лидирующие позиции по реализации офисных площадей среди консультантов.

А класс: -2,8 **2 080 ₽**

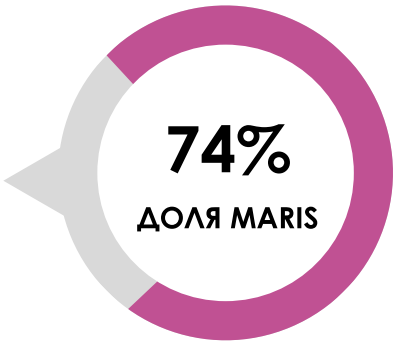
В класс: +0,7 **1 400 ₽**

Арендные ставки

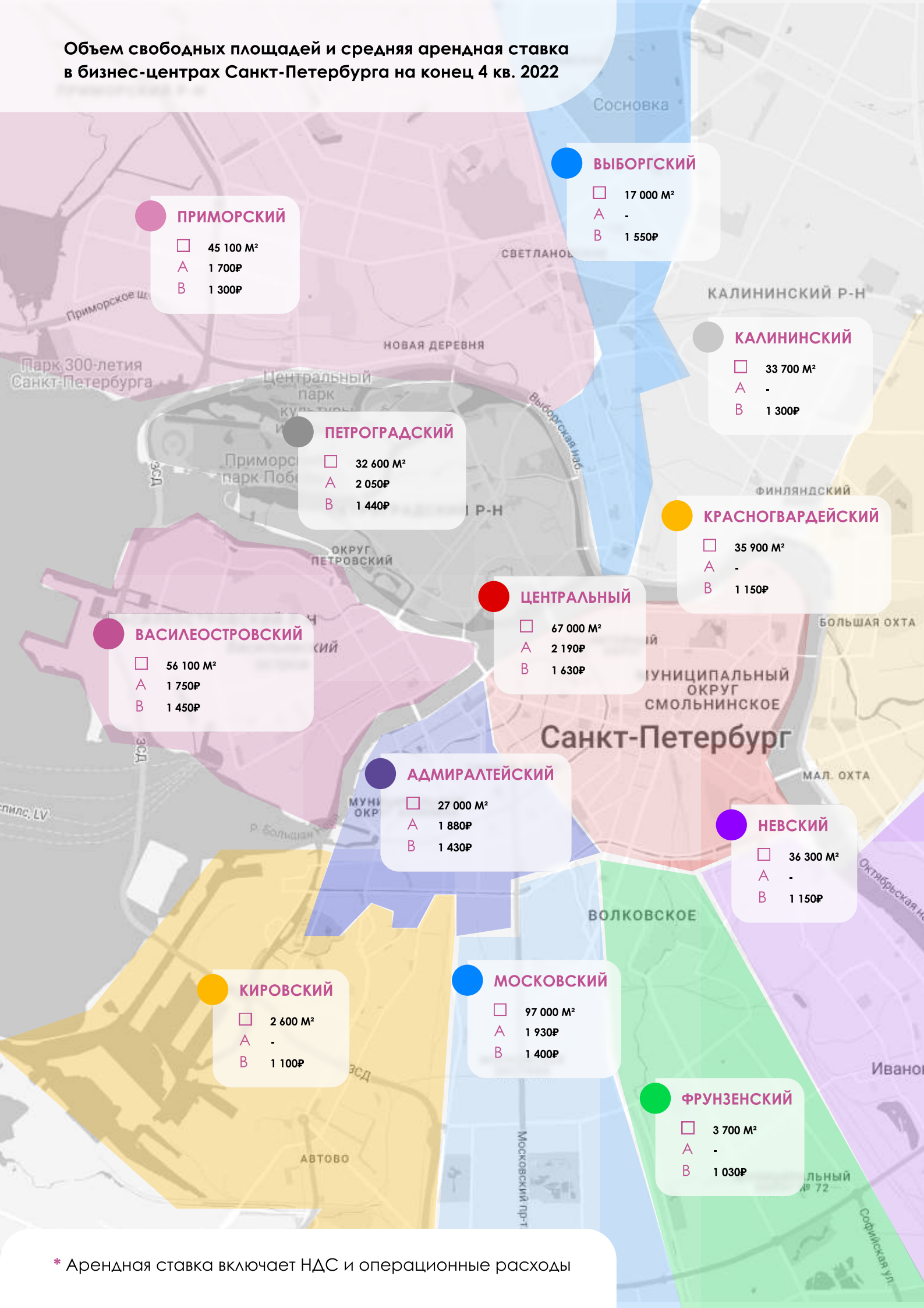
Средняя запрашиваемая арендная ставка по вакантным площадям в зданиях класса А на конец декабря 2022 составляла 2 080 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы. За год арендная ставка в бизнес-центрах класса А незначительно снизилась (-2,8%).

Средняя запрашиваемая арендная ставка в зданиях класса В составляет 1 400 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы.

В 2022 наблюдалась незначительная положительная коррекция запрашиваемых ставок аренды в офисных центрах класса В (+0,7%).



Объем свободных площадей и средняя арендная ставка в бизнес-центрах Санкт-Петербурга на конец 4 кв. 2022



* Арендная ставка включает НДС и операционные расходы

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

“В СКЛАДСКОМ СЕГМЕНТЕ НАИБОЛЕЕ ПОДХОДЯЩИМ ДЛЯ ОПИСАНИЯ 2022 ГОДА ВЫГЛЯДИТ СЛОВО «СТАБИЛИЗАЦИЯ».

Поначалу настороживший игроков волнообразный рост вакансии в абсолютном выражении не превысил естественных для сегмента значений: последовательно высвобождающиеся площади столь же последовательно поглощались активными участниками рынка.

Одновременно с этим, перешедшие с 2021 года пиковые ставки аренды стабилизировались и стали отражать натуральное состояние рынка.
В отношении девелопмента, складывается ощущение, что рынок успешно преодолел фазу приостановок. Ранее игроки придерживались линии сдержанной осмотрительности и сосредотачивались на завершении строительства уже начатых объектов. В отсутствие новых глобальных потрясений, можно с осторожностью ожидать дальнейшей стабилизации сегмента и развития новых проектов.”

Александр Шевелёв

Директор департамента складской и индустриальной недвижимости

Анализ предложения

В 2022 рынок качественной индустриально-складской недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 13 комплексами общей площадью 447,1 тыс. м², что на 79% выше показателя 2021 года. 189 тыс. м² из введенных новых складских площадей приходится на спекулятивные проекты (в 2 раза больше, чем в 2021). Остальные проекты были реализованы по схеме built-to-suit (53%) или собственными силами компаний (5%).
В 2023 году ожидается ввод в эксплуатацию порядка 470 тыс. м² складской недвижимости. Большая часть (54%) является спекулятивным предложением. При условии соблюдения заявленных сроков ввода прирост объема спекулятивного предложения увеличится на 35% относительно показателя 2022.

	Объем рынка (GBA), м²	Вакантные площади, %	Вакантные площади, м²	Прирост (GBA) м²	Средняя ставка аренды, руб.*
A класс	3 087 000	3,0%	93 900	442 100	580 – 760
B класс	1 086 300	1,9%	20 700	5 000	
	4 173 300	2,7%	114 600	447 100	

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

Анализ спроса

В 2022 на рынке было реализовано не менее 446 тыс. м² качественных складских площадей (-46% к 2021). На условиях аренды в 2022 были реализованы 52% площадей. В абсолютном выражении валовый объем сделок по аренде сократился на 40% относительно показателя 2021. Основными арендаторами качественных складских комплексов в Санкт-Петербурге выступали логистические компании (51%). Компании реального сектора экономики сократили объемы поглощения складских площадей (-64% к 2021). Со стороны торговой индустрии объем спроса в годовом выражении снизился на -82%.

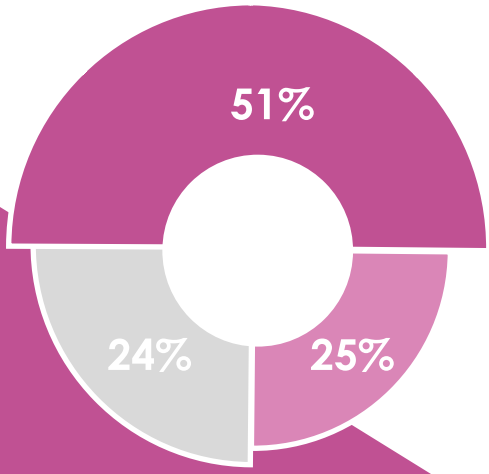
Крупные сделки по аренде, 2022

Комплекс	Площадь, м²
Тродекс Логистик	23 100
АКМ Лоджистикс	17 000
Пактум Холдинг	16 000
СК в Шушарах	12 600
СК в Шушарах	8 000

Крупные складские комплексы, введенные в эксплуатацию в 2022

Комплекс	Площадь, м²
Универсальный склад OZON	113 100
ПНК Парк Шушары-3 (ВсеИнструменты.ру)	97 300
ПНК Парк Шушары-3 (OZON)	59 500
ОРЦ Агропарк НАРТ	40 800
Estel	25 700
Ahlers	25 300

Структура сделок по сферам деятельности компаний, 2022



- Логистика
- Торговля и дистрибуция
- Производство

Заполняемость

Прирост нового спекулятивного предложения и высвобождение площадей на вторичном рынке, наряду со снижением объема спроса, привели впервые с 2015 года к росту среднего уровня вакансии на рынке.
На конец декабря в зданиях класса А вакантно 3,0% (+2,9 п.п. по отношению к итоговому показателю 2021). В складских комплексах класса В свободно 1,9% (-0,9 п.п. по отношению к 2021).
Суммарно по итогам 2022 на рынке качественной складской недвижимости свободно порядка 115 тыс. м² (2,7% валового объема предложения на рынке).

Средний диапазон запрашиваемых арендных ставок

580₽ **760₽**

м²/мес., вкл. НДС и операционные расходы

Изменение уровня вакансии, 2022

А класс

+2,9 **3,0%**

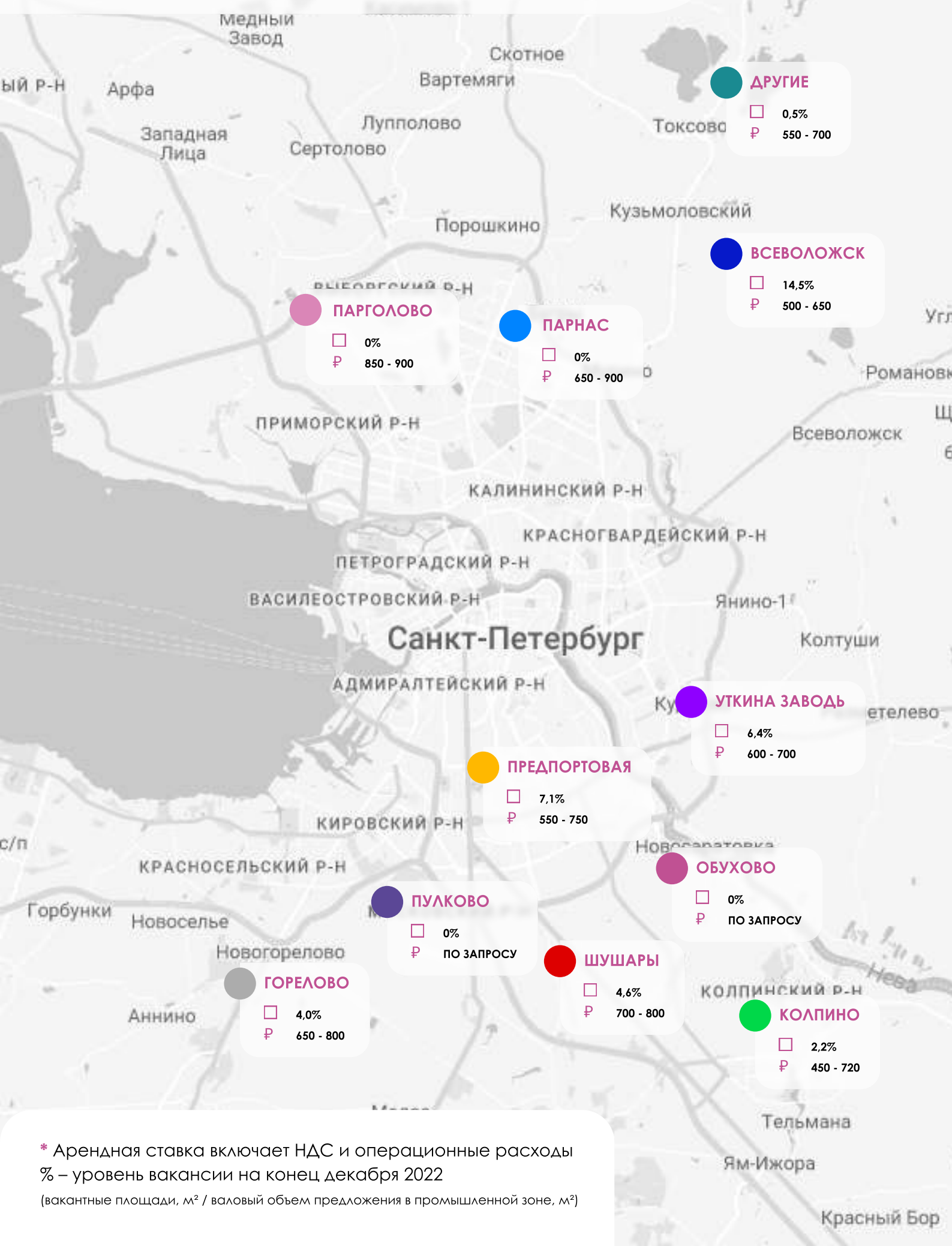
В класс

-0,9 **1,9%**

Арендные ставки

В 2022 увеличение объема вакантных площадей и прирост нового спекулятивного предложения оказывали давление на ценовые индикаторы рынка складской недвижимости в отдельных локациях.
Средний диапазон запрашиваемых арендных ставок по итогам 2022 изменился незначительно и составил 580 – 760 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 декабря 2022

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

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Анализ предложения

В 2022 году рынок торговой недвижимости пополнился тремя районными торговыми центрами.

Название	ТРК «Прометей»	ТЦ «Миксер»	ТЦ в ЖК «Новая Охта»
Площадь, м²	12 600	12 600	8 000

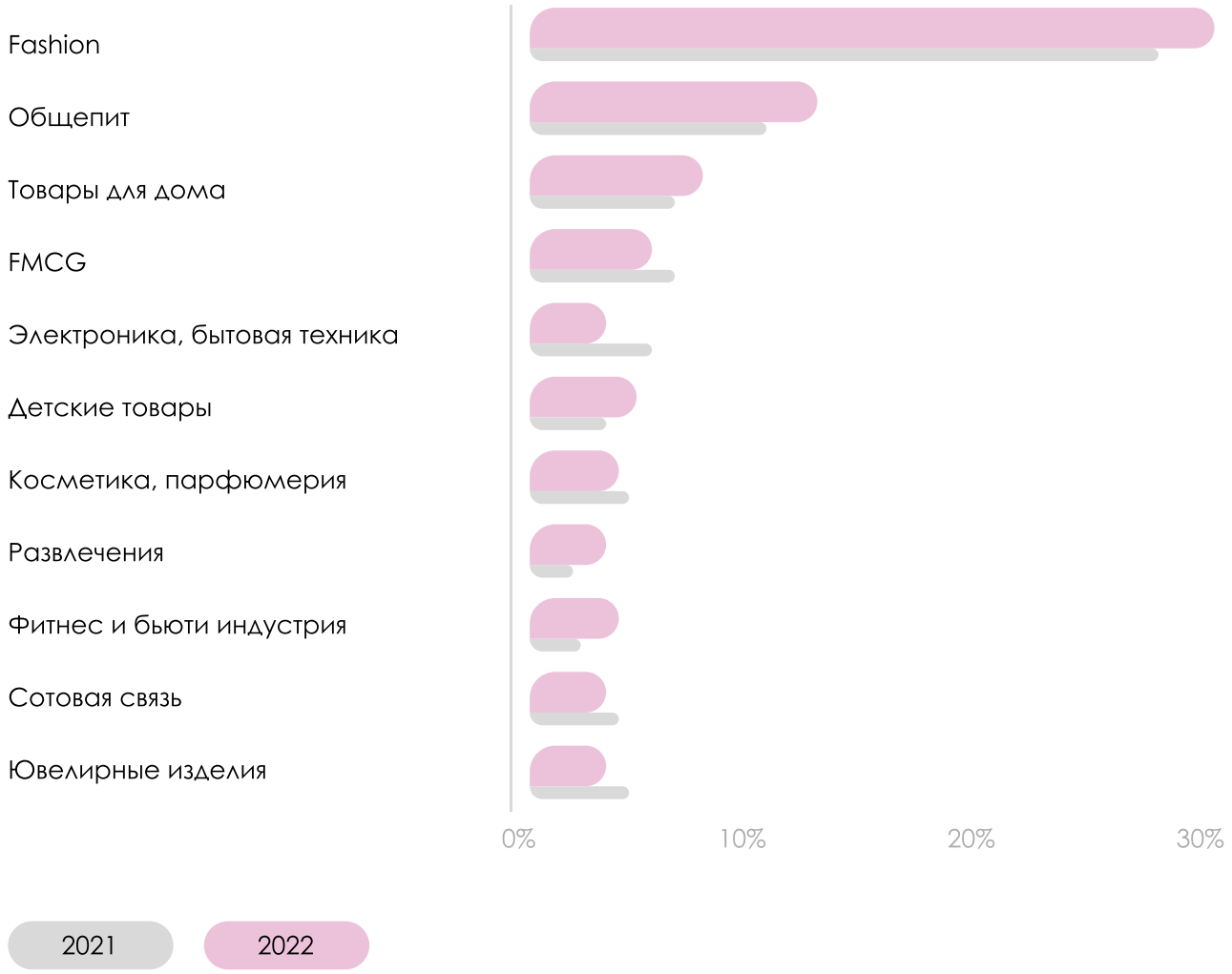
В 2023 году рынок пополнится 85 тыс. м² торговых площадей, преимущественно, в районных торговых центрах.

Анализ спроса

В 2022 уровень деловой активности на рынке аренды торговых площадей снизился на 16%. По итогам 2022 года fashion-операторы стали лидерами по объему сделок (35% в валовом объеме спроса, +3 п.п. к 2021; -10% в абсолютном выражении). Схожая ситуация наблюдалась в сегменте общественного питания, который занимает второе место по активности спроса (13%, +3 п.п. к 2021; +3% в абсолютном выражении). Активность FMCG-операторов в торговых центрах несколько снизилась в прошлом году (6%, -1 п.п. к 2021; -26% в абсолютном выражении). Наибольший урон в 2022 был нанесен сектору торговли бытовой техникой и электроникой (3%, -3 п.п. к 2021; -53% в абсолютном выражении).

Объем рынка (GLA), м²	Вакантные площади, %	Прирост (GLA), м²
4 257 000	10,0%	33 200

Структура спроса, 2022



Новые бренды

В 2022 на рынок Санкт-Петербурга вышли тридцать три новых отечественных и шесть международных брендов, ранее не представленных в городе.

ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Особенности туристического сезона 2022

> Туристический поток превысил 8 млн туристов, по данным Комитета по туризму (+33% к 2021).
>
> Загрузка средств размещения в среднем составляла 60%.
>
> Пассажиропоток аэропорта «Пулково» увеличился до 18,2 млн пассажиров (+0,6% к 2021).
>
> Уровень удовлетворенности туристов в Санкт-Петербурге лидирует по стране и в последние два года составляет 84-85%.

Анализ предложения

По итогам 2022 года в Санкт-Петербурге действуют 235 средств размещения категории 3*-5*, с совокупным номерным фондом 25 433 номера. По состоянию на конец 2022 20% действующего номерного фонда оставались под управлением международных гостиничных операторов (против 36% в конце 2021).

Прирост номерного фонда в 2022 году

Категория	Номерной фонд	Кол-во отелей
4*	742	5

Прирост номерного фонда в 2023 году (прогноз)

Категория	Номерной фонд	Кол-во отелей
5*	24	1
4*	100	1

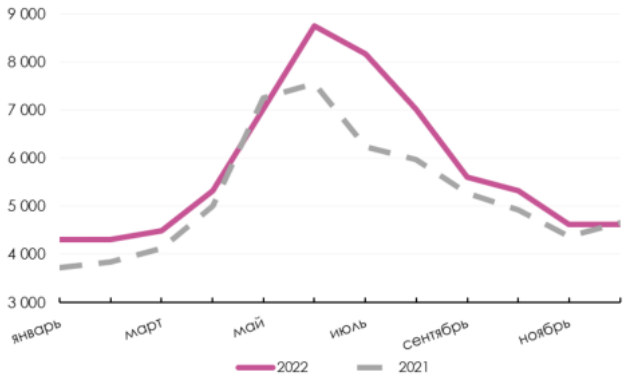
Премии и награды 2022

Санкт-Петербург и Ленинградская область стали финалистами премии Russian Travel Awards: «Территория событийного туризма», «Территория детского туризма», «Территория Мастеров Гостеприимства».

Средняя стоимость размещения

Категория	5*	4*	3*
Среднее	13 900 ₽	5 800 ₽	4 000 ₽
Изменение, г/г	+ 3,0%	+ 9,4%	+ 14,3%

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



В 2022 году рынок Санкт-Петербурга покинули следующие международные гостиничные операторы: Sokos Hotels, Marriott International, InterContinental Hotels Group, Four Seasons Hotels and Resorts, Top International, Kempinski, Best Western Plus.

ИССЛЕДОВАНИЯ

@marisrussia

maris-spb.ru

АЛЁНА ВОЛОБУЕВА

Директор департамента исследований рынка

ava@maris-spb.ru

АНАСТАСИЯ СИЗОВА

Аналитик

as@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 в федеральной премии CRE AWARDS.

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