

MARIS

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

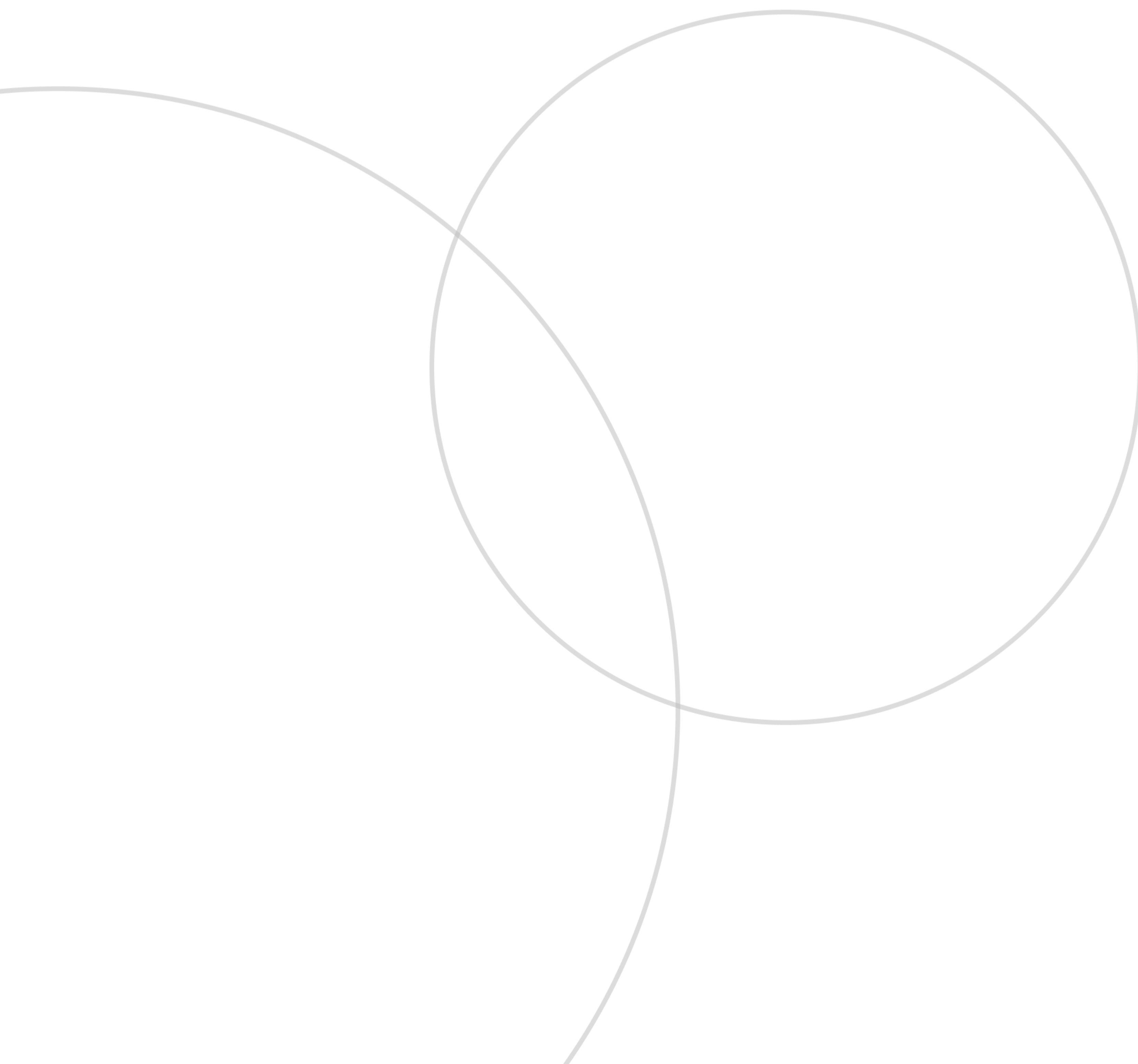
3

КВАРТАЛ

2024 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 2024 составляет 4,251 млн м².

По состоянию на конец 3 квартала 2024 средний уровень вакансии на рынке офисной недвижимости снизился относительно итогового значения 2023 (-2,7 п.п.). На конец сентября 2024 свободно порядка 165,7 тыс. м² или 3,9% от валового объема предложения.

В 1–3 квартале 2024 ценовые индикаторы на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга демонстрировали положительную динамику. В январе-сентябре 2024 объем предложения рабочих мест в коворкинг-центрах Санкт-Петербурга увеличился на 23,6% относительно итогового показателя 2023.

Складская недвижимость

По итогам 3 квартала 2024 средний уровень вакансии на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга сохраняется на рекордно низкой отметке (0,5%, без изменений к декабрю 2023).

В 1–3 квартале 2024 на рынке Санкт-Петербурга были реализованы не менее 537 тыс. м² качественной производственно-складской недвижимости. Относительно аналогичного показателя 1–3 квартала 2023 спрос сократился на -31,5%. Основной объем спроса в первые девять месяцев формировали компании сферы торговли и дистрибуции.

В условиях дефицита ликвидного вакантного предложения на рынке Санкт-Петербурга запрашиваемые ставки аренды в 3 квартале 2024 продолжили динамичный рост.

Торговая НЕДВИЖИМОСТЬ

В 1–3 квартале 2024 года на рынке торговой недвижимости не было открыто ни одного нового торгового центра. По данным на конец сентября в торговых центрах вакантно порядка 3,7% площадей. В 2024 году наблюдается экспансия предприятий общественного питания на рынке аренды торговых площадей.

В торговых центрах возрастает доля арендаторов, нацеленных прежде всего на улучшение качества жизни потребителей

МНЕНИЕ РЫНКА

Открытость и диалог — важный фундамент устойчивого взаимного понимания и уважения



Владимир Дорофеев

Со-основатель и генеральный директор сети коворкингов Практик и OFIX

Более 20 лет опыта в маркетинге, рекламе и управлении

Какие результаты и тенденции можете выделить на офисном рынке по итогам 3 квартала?

О результатах уже сказано много - сокращение вакансии в офисном сегменте до исторических минимумов. Что ожидаемо привело к росту интереса со стороны федеральных клиентов к качественной офисной недвижимости в регионах. Объем запрашиваемых площадей в формате сервисных офисов в городах-миллионниках относительно 2023 года вырос кратно. При этом, возросший спрос не закрывается предложением. Новых объектов нет и нет планов по их вводу в ближайшее время. Большая часть проектов, что способна закрыть интересы клиентов, анонсирована лишь на 2027-2028 года. Дефицит сохранится и в большей мере будет закрываться за счет реноваций и перепрофилирования старых объектов, промышленного или иного (неофисного) назначения.

Как чувствуют себя коворкинги и сервисные офисы на рынке Петербурга?

С завистью смотрят на вакансии и ставки за рабочее место в Москве. Эффект ушедшего с рынка WeWork с верхним ценовым индикатором 55 000 за место в месяц позволил остальным игрокам рынка реализовывать свой продукт по цене 35 000 - 45 000 за место начиная с 2021 года, тогда как в Петербурге рост цены на флекс в большей мере происходил за счет роста сервисного наполнения продукта и ежегодных индексаций, и рубеж в 30 000 за место мы смогли перейти всего год назад. Даже пришедший в наш город SOK вынужден был на старте продавать с дисконтом, опускаясь ниже указанного уровня.

Итог: и в процентном соотношении от всего рынка офисной недвижимости мы почти в 2 раза уступаем Москве + вакансия в сервисных офисах и коворкингах на рынке Петербурга составляет более 20%, тогда как столица живет с цифрой менее 7%.

Какие новые проекты планируете реализовать в Петербурге в ближайшие годы?

Есть несколько проектов в обсуждении, но я пока не хотел бы анонсировать. Ибо знаю об интересе к этим площадям и со стороны других игроков рынка флекса, прежде всего со стороны столичных операторов. С учетом моего ответа на первый и второй вопрос - мы сместили усилия с Петербурга на регионы и страны ближнего зарубежья, где видим больше потенциала и пока полное отсутствие конкуренции.

В 2025 году мы планируем вывести на рынок Петербурга порядка 6 000 м² и столько же в 2026-м году. А вот в регионах и за рубежом планируем вырасти куда сильнее. Есть планы по росту площадей и добавлению новых форматов флекса в Казахстане - дополнительные к открываемым 2 000 м² добавится 4 000 м² в Астане и 3 000 м² в Алматы. BTS (built-to-suit) в Самаре и Нижнем Новгороде общей площадью порядка 10 000 м², Челябинск вторая очередь и конечно же Новосибирск - сразу два проекта, площадью более 5 000 м².

Какие технологичные и качественные новинки используете в своих пространствах?

Задумался над вопросом. Сказать, что в последнее время мы внедрились что-то новое вряд ли можно. Но только потому, что большой блок технологических нововведений мы запустили ранее, когда эти решения еще не были мейнстримом. Сейчас мы больше сконцентрированы на улучшении отдельных блоков сервиса, ускорении решения эксплуатационных задач - для чего сформировали склад подменной техники, что в случае серьезных поломок кофемашин, МФУ, пурифаеров позволяет в течение нескольких часов произвести замену и спокойно чинить ушедшее в отпуск оборудование.

Активно внедряем СМК, корректируем процессы и планируем в конце 2025-го выйти на получение сертификата соответствия стандарту ISO 9001.

Чем Ваша сеть однозначно отличается от остальных в данном сегменте?

Одной из четырех наших корпоративных ценностей, и пожалуй, самой главной, - открытостью! Мы все по-настоящему открыты. Открыты к критике. Открыты к чужим мнениям. Открыты новому, людям, знаниям. Мы не боимся показаться слабыми, признавая свои ошибки. И этот фундамент был заложен на самом старте нашей компании в 2016 году и продолжает оставаться основой нашей деятельности.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ОНИ ЖДУТ “СВОЕГО”

Мы наблюдаем динамику сокращения вакантных площадей наряду с активностью потенциальных арендаторов.

Тенденция 2024 года заключается в выборе арендодателями арендаторов по принципу надежности и финансового благополучия потенциальных клиентов.

Собственники не стремятся скорее сдать свои помещения, они ждут “своего” арендатора на интересную для арендодателя коммерцию. Работа консультантов также сейчас заключается в активной работе с девелоперами на предмет ротации текущих арендаторов и переквалификации площадей в офисные.

Елена Кашунцова

Директор департамента офисной недвижимости

Анализ предложения

В 1–3 квартале 2024 прирост нового предложения составил 51 тыс. м² арендопригодной площади, что на 56,5% ниже аналогичного показателя 9М 2023. Все офисные центры, выведенные на рынок в анализируемом периоде, относятся к спекулятивному предложению (-54,2% к 9М 2023).

До конца 2024 года ожидается ввод в эксплуатацию порядка 54 тыс. м² офисных площадей при условии соблюдения сроков строительства. 84,5% планового ввода приходится на спекулятивные проекты (-35,4% к показателю 2023).

A класс

	Объем рынка (GLA), м ²	Вакантные площади, %	Вакантные площади, м ²	Прирост (GLA), м ²	Средняя ставка аренды, руб.*
A класс	1 426 200	2,2%	31 700	1 300	2 520
B класс	2 824 700	4,7%	134 100	49 700	1 770
	4 250 900	3,9%	165 700	51 000	

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

Анализ спроса

Основной спрос в 1–3 кв. 2024 формировал финансовый сектор экономики (22%). В анализируемом периоде наблюдался нехарактерный рост спроса со стороны компаний государственного сектора (20% в валовом объеме спроса, тогда как ранее данный показатель не превышал 3%).

По итогам 3 кварталов 2024 спрос IT компаний и предприятий нефтегазового сектора продемонстрировал положительную динамику (+31% и +33%, соответственно).

Объем сделок по аренде офисных помещений в деловых центрах класса А и В в 1–3 кв. 2024, по оценкам аналитиков компании Maris, составил 288 тыс. м² (+51,8% к показателю 1–3 кв. 2023).

Крупные спекулятивные бизнес-центры, планируемые к вводу в 4 кв. 2024

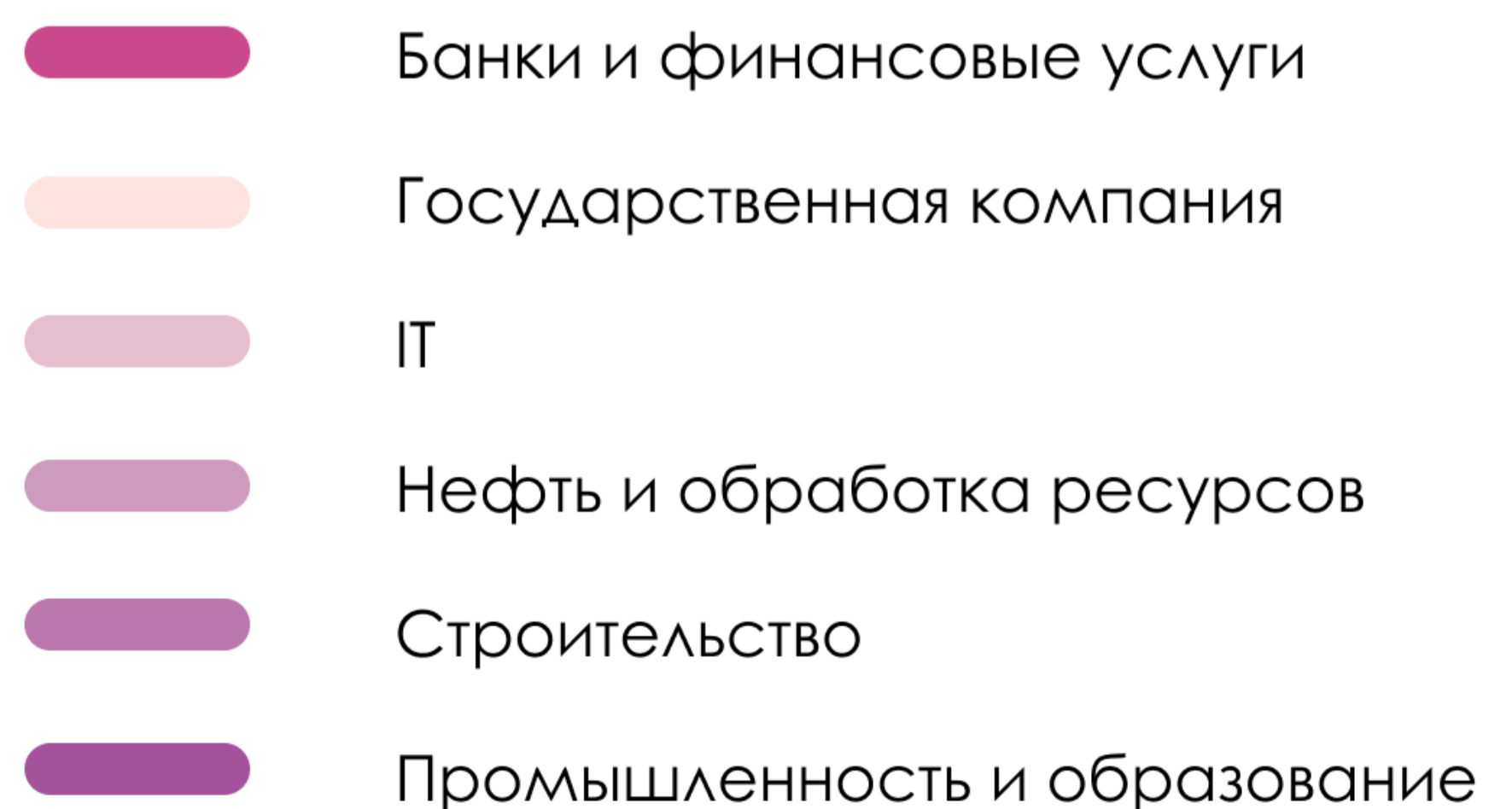
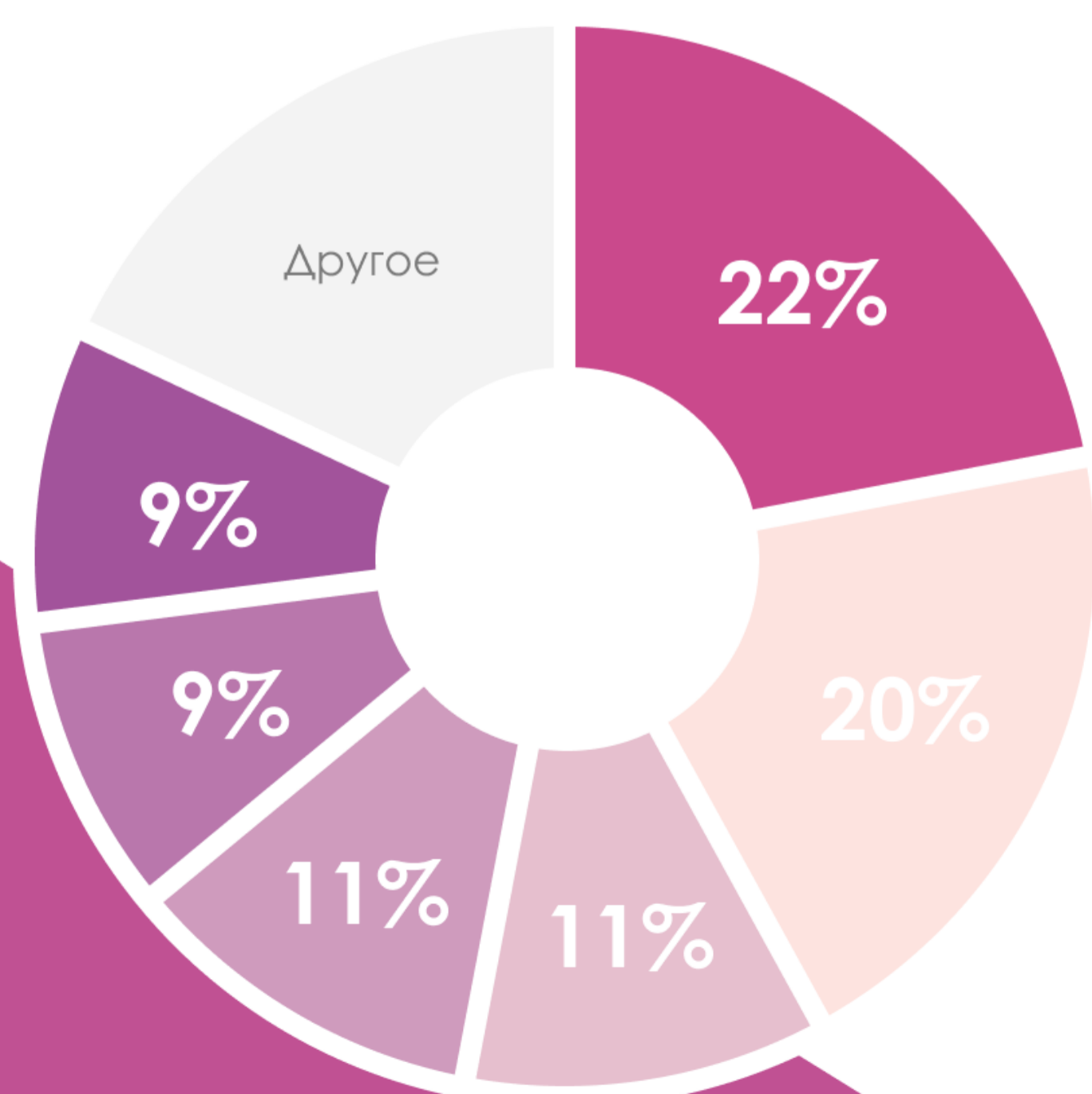
Бизнес-центр	Арендопригодная площадь, м ²
Невская ратуша	38 300
Карточная фабрика	3 700
Гринхаус	3 000

Крупные сделки по аренде, 3 кв. 2024

Сфера деятельности арендатора	Арендованная площадь, м ²
Государственный сектор	21 750*
IT	9 500
Государственный сектор	9 000*
Конфиденциально	9 000

* брокер сделки компания Maris

Структура сделок по сферам деятельности компаний





ПОГЛОЩЕНИЕ КРУПНЫХ ОБЪЕКТОВ

3 квартал в офисном сегменте ознаменован поглощением крупных объектов компаниями государственного сектора. Активность рынка в поиске офисных помещений не снизилась. Больше запросов по аренде. Бизнесу по-прежнему сложно изыскивать средства для покупки офисных помещений в нынешних экономических условиях.

Аренда позволяет быстрее реагировать на корпоративные изменения в случае роста компании или её сокращения. При этом на спекулятивном рынке предложение профессиональных офисных зданий в продаже целиком или с нарезкой сильно ограничено. Такая же тенденция наблюдается и в арендных предложениях. Девелоперы не строят новые крупные проекты, поэтому среди арендаторов сейчас происходит миграция.

Нелли Алейникова

Директор департамента корпоративных услуг и продаж

Заполняемость

По итогам 3 квартала 2024 валовый объем вакантных площадей на рынке сократился относительно показателя 4 кв. 2023 (в абсолютном выражении -40,5%).

Средний уровень вакансии в бизнес-центрах класса А и В составил по итогам 3 квартала 2024 – 3,9% (-2,7 п.п. к 4 кв. 2023). На конец сентября на рынке экспонировались порядка 165,7 тыс. м² офисных площадей в бизнес-центрах класса А и В.

В офисных центрах класса А вакантно 2,2% площадей (-3,7 п.п. к 4 кв. 2023). В классе В свободными оставались 4,7% площадей (-2,3 п.п. к уровню вакансии на конец 4 кв. 2023).

Изменение уровня вакансии, 3 кв. 2024

А класс

В класс

-3,7 2,2%

-2,3 4,7%

Изменение средней арендной ставки, 3 кв. 2024

А класс

В класс

+14,5 2 520 ₽

+17,2 1 770 ₽

Арендные ставки

Средняя запрашиваемая арендная ставка по вакантным площадям в зданиях класса А на конец сентября 2024 составляла 2 520 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы. За девять месяцев арендная ставка в бизнес-центрах класса А возросла на +14,5%.

Средняя запрашиваемая арендная ставка в зданиях класса В составляет 1 770 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы. В 1–3 кв. 2024 наблюдалась положительная динамика запрашиваемых ставок аренды в офисных центрах класса В (+17,2%).

Объем свободных площадей и средняя арендная ставка в бизнес-центрах Санкт-Петербурга на конец 3 квартала 2024

Арендная ставка включает НДС и операционные расходы

ПРИМОРСКИЙ

□ 15 200 М²
А -
В 1 600 ₽

ВЫБОРГСКИЙ

□ 16 300 М²
А -
В 1 820 ₽

КАЛИНИНСКИЙ

□ 0 М²
А -*
В -

ПЕТРОГРАДСКИЙ

□ 12 200 М²
А 2 600 ₽
В 1 950 ₽

КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ

□ 6 000 М²
А **
В 1 500 ₽

ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ

□ 18 200 М²
А 2 230 ₽
В 1 780 ₽

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ

□ 23 600 М²
А 2 730 ₽
В 2 200 ₽

АДМИРАЛТЕЙСКИЙ

□ 9 400 М²
А 2 300 ₽
В 1 800 ₽

НЕВСКИЙ

□ 20 300 М²
А -
В 1 440 ₽

КИРОВСКИЙ

□ 200 М²
А -
В 1 400 ₽

МОСКОВСКИЙ

□ 43 700 М²
А 2 500 ₽
В 1 650 ₽

ФРУНЗЕНСКИЙ

□ 600 М²
А -
В 1 300 ₽

* Предложение в сегменте офисных центров класса А в зоне представлено единственным комплексом УК «Теорема», в котором по состоянию на конец сентября 2024 отсутствовали вакантные площади.

** Предложение в сегменте офисных центров класса А в зоне представлено единственным объектом – БЦ «Санкт-Петербург Плаза», в котором по состоянию на конец сентября 2024 отсутствовали вакантные площади.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



УРОВЕНЬ АКТИВНОСТИ СТАЛ ЕЩЕ ВЫШЕ

В 3 квартале уровень активности на складском рынке стал еще выше. Ставки после недолгой стабильности снова поползли вверх. На фоне малой вакансии местные и федеральные девелоперы продолжают строительство небольших комплексов, и вскоре мы ожидаем ввод нескольких складов класса А - но спрос пока точно не будет удовлетворен.

Площади формата лайт индастриал реализуются на стадии проекта, логистически хороших земельных участков не хватает, а любые площади, освобождающиеся и выведенные в рынок - реализуются максимально быстро. Работы много, и мы продолжаем быть нацеленными на результат и поиск для клиента идеального места для развития бизнеса.

Екатерина Оркина

Консультант департамента складской и индустриальной недвижимости

Анализ предложения

В 1–3 квартале 2024 рынок качественной индустриально-складской недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 18 комплексами общей площадью 521,6 тыс. м², что на 50% превысило показатель 9М 2023. 66% валового прироста предложения пришлось на спекулятивные проекты.

До конца года ожидается ввод в эксплуатацию порядка 304 тыс. м² складской недвижимости. 74% прогнозируемых к вводу проектов приходится на спекулятивное предложение. При условии соблюдения заявленных сроков ввода прирост совокупного объема спекулятивного предложения в 2024 в 2,9 раз превысит итоговый показатель 2023.

	Объем рынка (ГВА), м ²	Вакантные площади, %	Вакантные площади, м ²	Прирост (ГВА), м ²	Средняя ставка аренды, руб.*
А класс	3 938 700	0,3%	10 900	470 900	900 - 1 300
В класс	1 176 300	1,3%	15 800	50 700	
	5 115 000	0,5%	26 700	521 600	

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

Анализ спроса

В 1-3 квартале 2024 на рынке было реализовано 537 тыс. м² качественных складских площадей (-31,5% к 9М 2023).

На условиях аренды были реализованы 62% площадей. Объем арендованных площадей по итогам первых трех кварталов увеличился на 13% в абсолютном выражении.

Основной спрос на качественные складские комплексы в Санкт-Петербурге формировали компании торговли и дистрибуции (53%). Доля компаний реального сектора экономики в валовом объеме спроса по итогам 3 кварталов 2024 составила 44%. Спрос со стороны логистических операторов составил 3% валового объема спроса (-63% г/г).

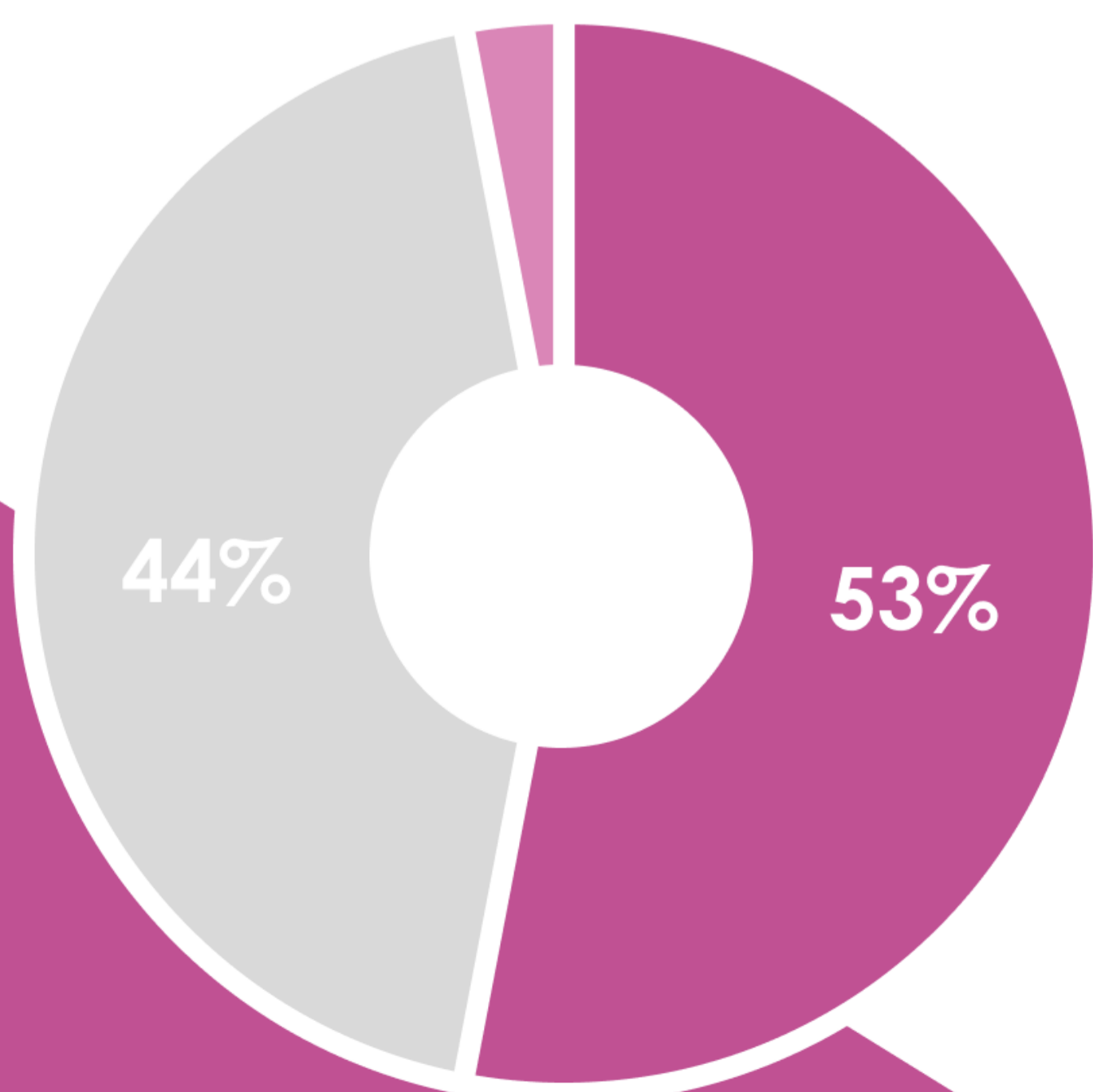
Крупные сделки по аренде, 3 кв. 2024

Сфера	Площадь, м ²
Торговля	23 500
Торговля	13 500
Логистика	5 800

Крупные складские комплексы, планируемые к вводу в 3 кв. 2024

Комплекс	Площадь, м ²
Фортис 11	62 600
ИП Ломоносовский	45 000
РЦ Комус	40 900
Осиновая роща 6 очередь (5 корпус)	28 400
Универсальное индустриальное здание №2, ИП "РНК ПАРК КОЛПИНО"	28 200

3%



Структура сделок по сферам деятельности компаний

- Торговля и дистрибуция
- Производство
- Логистика

Заполняемость

По состоянию на конец 3 квартала 2024 на рынке индустриальной недвижимости Санкт-Петербурга сохранялся острый дефицит качественных вакантных площадей.

На конец сентября в зданиях класса А вакантно 0,3% (+0,3 п.п. по отношению к итоговому показателю 2023). В складских комплексах класса В свободно 1,3% (-0,7 п.п. по отношению к 2023).

Суммарно по итогам 3 квартала 2024 на рынке качественной складской недвижимости экспонировались порядка 26,7 тыс. м² (0,5% валового объема предложения на рынке).

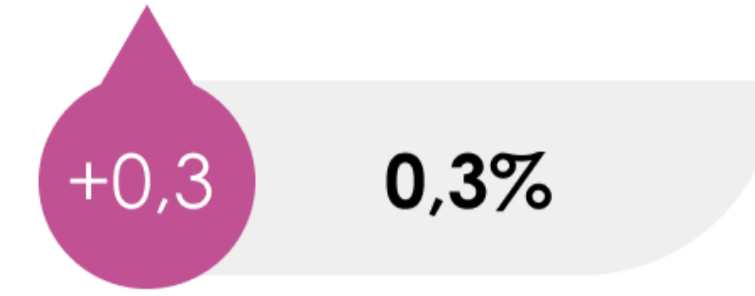
Средний диапазон запрашиваемых арендных ставок



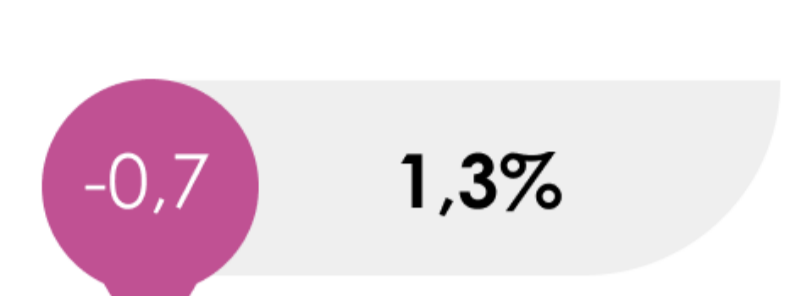
м²/мес., вкл. НДС и операционные расходы

Изменение уровня вакансии, 3 кв. 2024

А класс



В класс



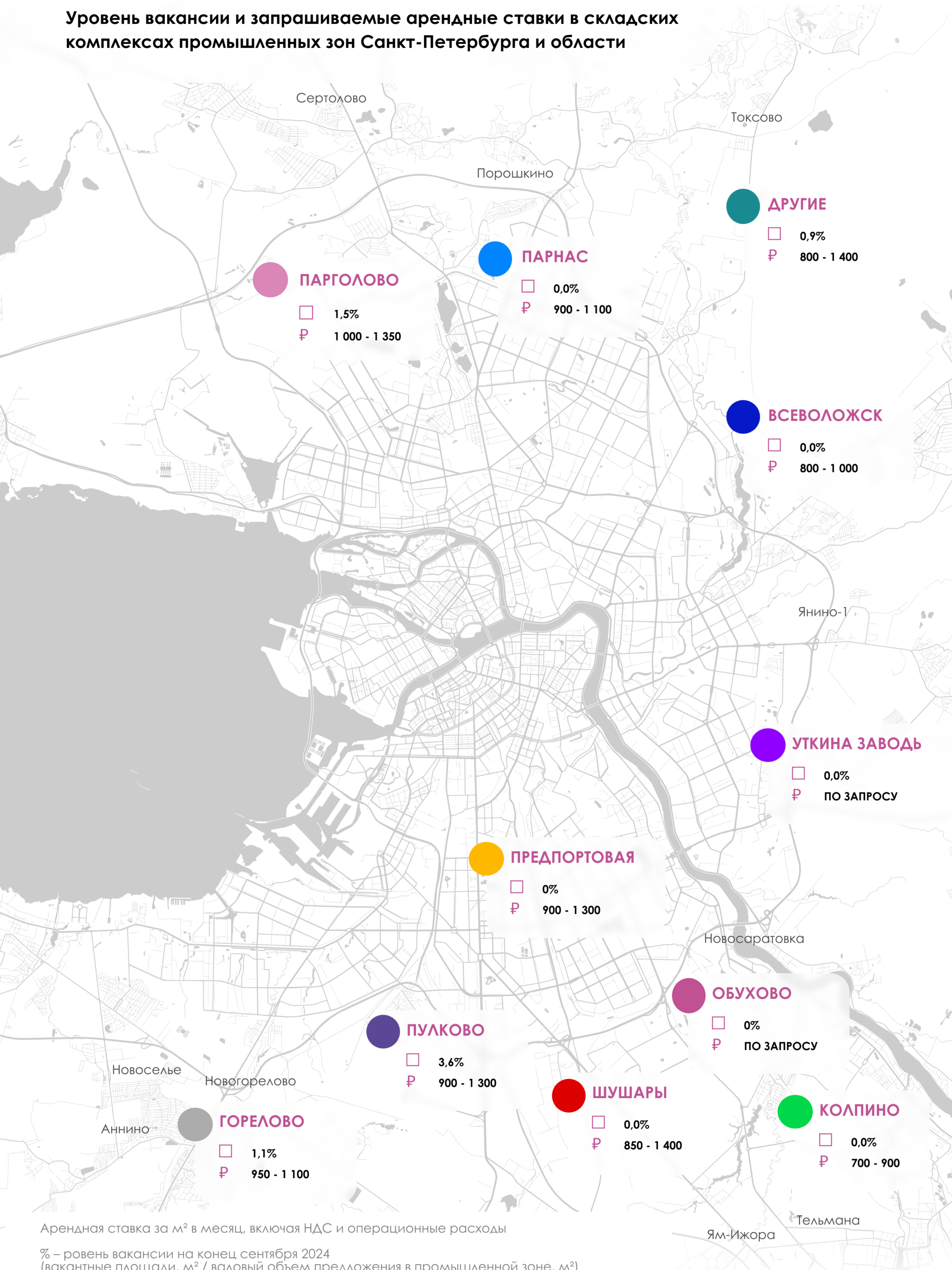
Арендные ставки

В условиях острого дефицита вакантного предложения на рынке сохраняется давление на ценовые индикаторы.

Средний диапазон запрашиваемых арендных ставок по итогам 3 квартала 2024 достиг уровня **900 – 1 300 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 за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы

% – ровень вакансии на конец сентября 2024
(вакантные площади, м² / валовый объем предложения в промышленной зоне, м²)

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ВРЕМЯ КОЛЛАБОРАЦИЙ

Рынок торговой недвижимости демонстрирует положительную динамику. Сокращение объема вакантных площадей сдерживает уровень деловой активности на рынке и ограничивает возможности развития новых игроков. Для расширения присутствия на рынке и создания эффекта синергии многие участники формируют коллаборации.

Алёна Волобуева

Директор департамента исследований рынка

Анализ предложения

До конца 2024 года на рынок будут выведены 36,4 тыс. м² торговых площадей, преимущественно, в районных торговых центрах.

В 1-3 квартале 2024 на рынке торговой недвижимости не было открыто ни одного нового торгового центра.

Торговые комплексы, заявленные к открытию в 4 кв. 2024

Название	Небо Мурино	Лунапарк
Площадь, м ²	25 700	10 700

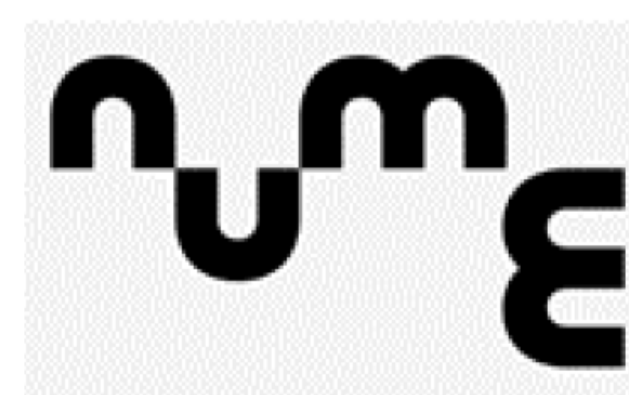
Объем рынка (GLA), м ²	Вакантные площади, %	Прирост (GLA), м ²
4 290 000	3,7%	0

Новые бренды

В 1-3 квартале 2024 на рынок Санкт-Петербурга вышли шесть российских и один иностранный бренд, ранее не представленные в городе



ANNETE
SUBORBIA



macr ● ● s m

GARAGEEST.2016

Анализ спроса

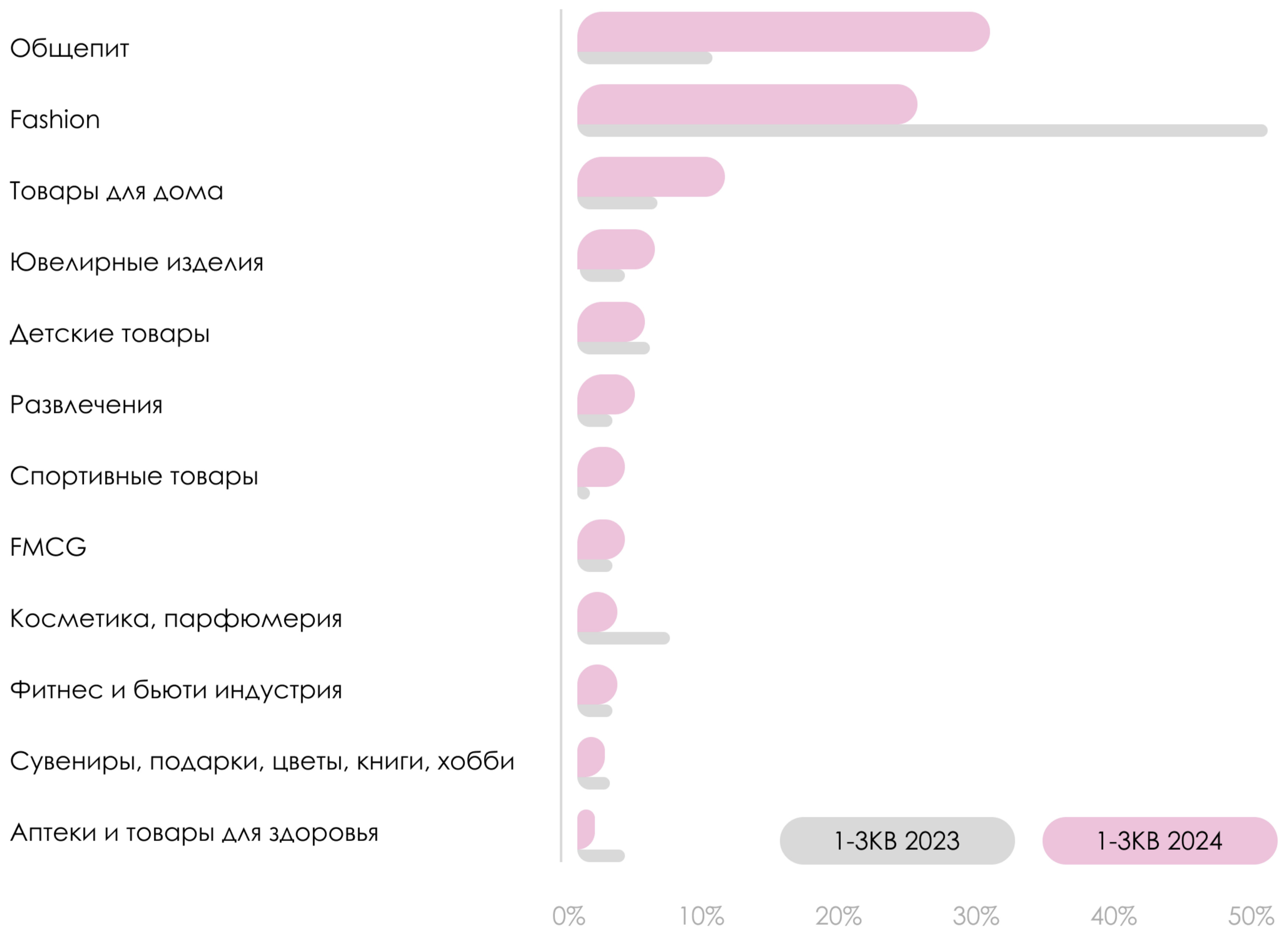
В 1-3 квартале 2024 уровень деловой активности на рынке аренды торговых площадей был ниже показателя 1-3 кв. 2023 (-21,8% по числу заключенных сделок).

По итогам 1-3 кварталов 2024 спрос со стороны fashion-операторов существенно сократился относительно сопоставимого периода прошлого года (23% в валовом объеме спроса, -27 п.п. к 1-3 кв. 2023; -64% в абсолютном выражении).

Со стороны предприятий общественного питания, напротив, наблюдался повышенный спрос на площади в торговых центрах (30%; +20 п.п. к 1-3 кв. 2023, увеличение в 2,3 раза в абсолютном выражении). Максимальный рост числа новых открытий в первые девять месяцев зафиксирован в сегменте предприятий общепита формата массмаркет.

В 1-3 квартале 2024 стабильный спрос демонстрировали арендаторы сферы развлечений, фитнес-операторы и ювелирные магазины.

Структура спроса, 1-3 кв. 2024



Тренды

На фоне снижения спроса со стороны fashion-операторов увеличивается число коллабораций с предприятиями общественного питания сегмента.

В ТЦ возрастает доля арендаторов, нацеленных на улучшение качества жизни потребителей: сферы красоты и здоровья, спорта и развлечений, образования.

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 получила золотой кирпич CRE Moscow Awards в номинации «Сделка года. Аренда офисной недвижимости». Также компания отмечена премией издательства Коммерсантъ «Твёрдые знаки» и стала победителем в ежегодной федеральной премии WORKPLACE AWARDS 2023 в номинации «Сделка года» за сопровождение крупнейшей в России сделки на рынке аренды офисной недвижимости.

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

Примечание 2024
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 2024 Maris

191025, Санкт-Петербург, Невский пр., 104

+7 (812) 346-59-00

maris@maris-spb.ru



[@marisrussia](https://www.instagram.com/marisrussia)



maris-spb.ru