

MARIS

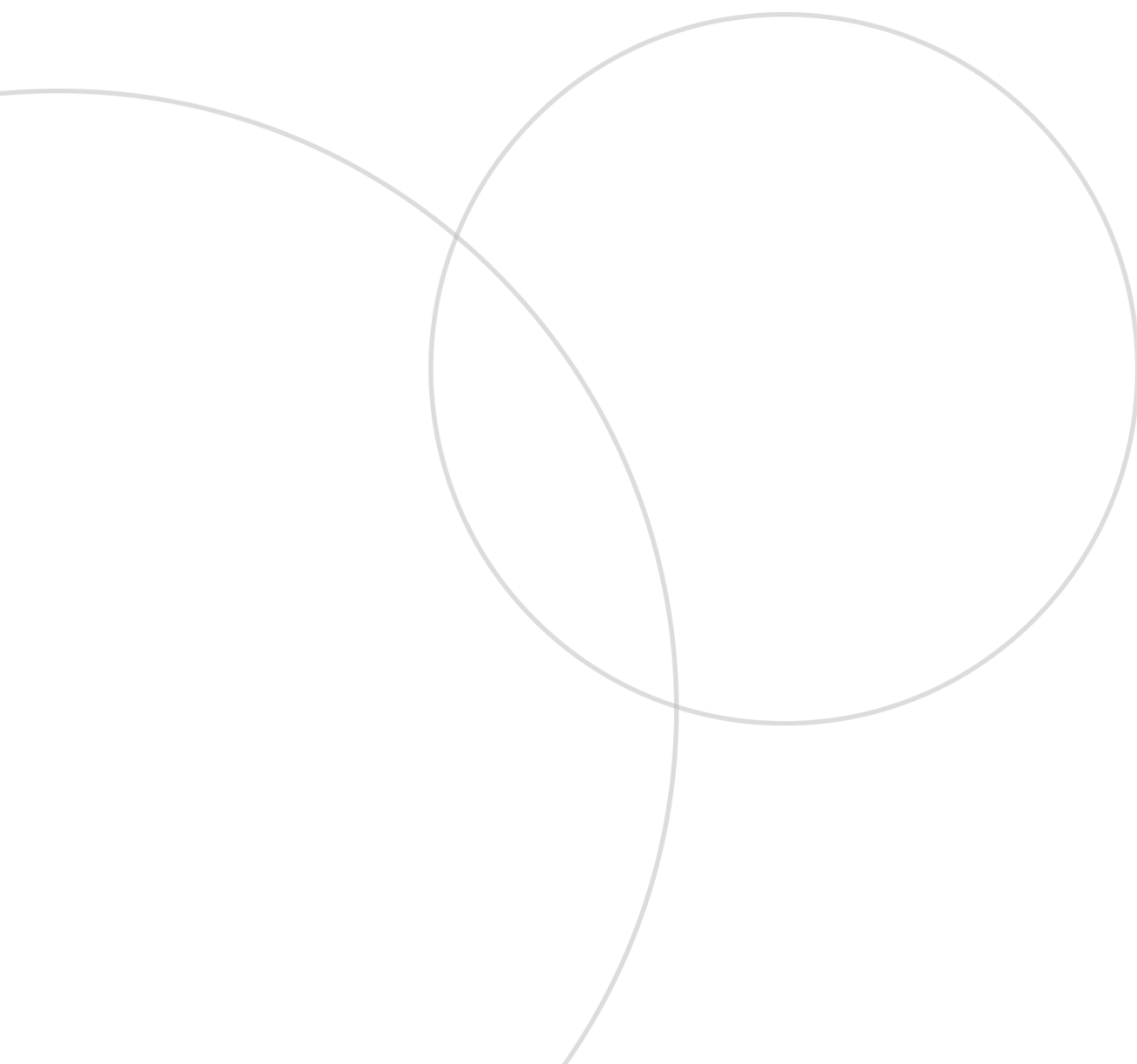
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

1
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 1 кв. 2024 составляет 4,222 млн м². По состоянию на конец 1 кв. 2024 средний уровень вакансии на рынке офисной недвижимости снизился относительно итогового значения 2023 (-0,1 п.п.). На конец марта 2024 свободно порядка 274 тыс. м² или 6,5% от валового объема предложения.

В 1 квартале ценовые индикаторы в сегменте офисной недвижимости класса В демонстрировали положительную динамику. В январе-марте 2024 объем предложения рабочих мест в коворкинг-центрах Санкт-Петербурга увеличился на 8,5% относительно итогового показателя 2023.

Складская недвижимость

По итогам 1 кв. 2024 средний уровень вакансии на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга сохраняется на рекордно низкой отметке (0,4%, -0,1 п.п. к декабрю 2023).

В 1 кв. 2024 на рынке Санкт-Петербурга были реализованы не менее 110 тыс. м² качественной производственно-складской недвижимости. Относительно аналогичного показателя 1 кв. 2023 спрос сократился на 51%. Основной объем спроса в 1 квартале формировали компании сферы торговли и дистрибуции.

Отсутствие ликвидного вакантного предложения на рынке Санкт-Петербурга продолжало оказывать давление на запрашиваемые ставки аренды, которые по итогам 1 кв. 2024 продемонстрировали положительную динамику.

Торговая недвижимость

В 1 кв. 2024 года на рынке торговой недвижимости не было открыто ни одного нового торгового центра. По данным на конец марта в торговых центрах вакантно около 6,4% площадей.

Спрос со стороны fashion-операторов демонстрировал отрицательную динамику по итогам анализируемого периода. И, напротив, предприятия общественного питания были абсолютными лидерами по приросту числа новых открытий.

Развитие концепции мультiformатности торговых пространств в Санкт-Петербурге нацелено, прежде всего, на стимулирование роста посещаемости и продолжительности пребывания покупателей в торговых центрах.



Денис Рыбин

**Руководитель отдела аренды ООО "100к Групп"
и ООО "Инвест Капитал"**

Более 8 лет в сфере управления коммерческой недвижимостью. За это время прошел карьерный путь от менеджера до руководителя отдела аренды коммерческой недвижимости общей площадью более 300 000 м².

Какие результаты и тенденции можете выделить на складском рынке?

По итогам 1 квартала фиксируется ожидаемый рост объема площадей маркетплейсов. Поиск новых и качественных объектов при небольшом увеличении площадей устоявшихся на рынке компаний. Резкая смена локации арендаторов, чьи арендодатели в СПб и ЛО проиндексировали ставку вслед за МСК и МО без учета региональных особенностей. На данный момент явно видна недостаточность в качественных площадках сегмента сухих складов.

Как в ваших СК менялась вакансия в течение прошедшего года?

Какие прогнозы по заполняемости вы можете дать?

За год до окончания строительства первой очереди СК 100к Бугры мы подписали договоры более чем на 90%. На остаток площадей ведутся переговоры с крупными арендаторами.

Расскажите про складской объект 100к Бугры? Будете ли масштабировать это направление?

Это крупный инвестиционный проект площадью 116 тыс. м², который мы своевременно запустили. Ситуация на рынке позволила реализовать его за год до завершающей стадии строительства. При проектировании мы уделяем особое внимание логистическим решениям и развитию инфраструктуры. Мы предусмотрели на участке мойку с СТО, отдельный административно-офисный блок и столовую. Благодаря такому подходу, инвестиционная группа 100k Group планирует получить в Ленинградской Области статус стратегического инвестора.

Какие новые проекты планируете реализовать в Петербурге?

В ближайшее время планируем расширять комплекс 100к Бугры. Планируется к возведению 85 635 м² во вторую очередь и 58 677 м² в третью очередь.

Какими проектами компания представлена в московском регионе?

Есть ли бизнес-планы на их развитие?

Сейчас наблюдается превышение спроса над предложением качественных складских помещений в классе А. Инвестиционная группа 100k Group насчитывает более 265 000 м² складских объектов, а именно: 100k Бугры и 60k Шушары (общей площадью 179 280 м²) в Санкт-Петербурге и ЛО, 50k Кучино и 50k Слобода (общей площадью 85 986 м²) в Москве и МО.

Наша инвестиционная группа находится в поисках качественных объектов для приобретения с последующим управлением, а также востребованных по местоположению земельных участков для строительства новых складских комплексов.

Вы руководите отделом аренды не только в складском сегменте, но и в офисном. Какие первые результаты и новые тенденции можете выделить на офисном рынке?

Неожиданной оказалась активность арендаторов в первые же дни после новогодних праздников. В течение 2-х недель января нам удалось заключить договоры более чем на 7 000 м². При этом основной массой компаний выступают проектировщики.

На данный момент открыто читается смещение аренды офисов к меньшей площади. Если ранее часто можно было заметить среди новостных заголовков заключение контрактов на офисные блоки 1 500 - 3 000 м², то сейчас основной поток упал до 300 - 500 м². При этом арендаторы все чаще обращают внимание на качество офисного помещения, инфраструктуру бизнес-центра и удаленность от метро, что говорит о смещении курса с более выгодного помещения по стоимости на комфорт для работников.

Как в ваших БЦ менялась вакансия в течение прошедшего года?

Какие прогнозы по заполняемости вы даете на этот?

В прошлом году мы не смогли бы похвастаться значимыми и крупными сделками. Нам удалось сократить вакантность, привлечь крупных и интересных арендаторов, которые точно будут расти и развиваться, но это не вызвало какого-то wow-эффекта внутри компании. В этом году мы подписали договоры более чем на 12 000 м² за 1 квартал и ведем переговоры более чем на 13 000 м². К концу года планируем полностью закрыть вакантность и вести работу по улучшению качества предоставляемого сервиса для арендаторов.

Если смотреть на рынок, то можно заметить такую же тенденцию и по другим бизнес-центрам. Обусловлено это скорее увеличением количества и ростом новых игроков отечественного сегмента. При этом со своей стороны отмечаю рост среди проектировщиков, государственных и окологосударственных структур, нефтедобывающих и IT компаний.

Какие новые проекты планируете реализовать в Петербурге?

Рост стоимости строительства при недостаточном росте ставки в сегменте офисной недвижимости на данный момент не видится интересным для развития.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



НАПРЯЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ТРЕБУЕТ НОВЫХ РЕШЕНИЙ

В 1 квартале на рынке офисной недвижимости чувствуется напряжение. Это связано с активностью компаний-арендаторов, но, в тоже время, и с их осторожностью в принятии решения о целесообразности переезда. Если говорить о вакансии после ряда крупных сделок, она по-прежнему низкая.

Мы продолжаем работать с арендодателями над возможностью предлагать клиентам новые площади после ввода в эксплуатацию, реконструкции или ротации под конкретного клиента.

Елена Кашунцова

Директор департамента офисной недвижимости

Анализ предложения

В 1 кв. 2024 прирост нового предложения составил 33,1 тыс. м² арендопригодной площади, что на 32,5% ниже аналогичного показателя 1 кв. 2023 года. Все офисные центры, выведенные на рынок в анализируемом периоде, относятся к спекулятивному предложению (-23,1% к 1 кв. 2023).

До конца 2024 года ожидается ввод в эксплуатацию порядка 62 тыс. м² офисных площадей при условии соблюдения сроков строительства. 87% планового ввода приходится на спекулятивные проекты (-37,5% к показателю 2023).

A класс

Объем рынка (GLA), м ²	Вакантные площади, %	Вакантные площади, м ²	Прирост (GLA), м ²	Средняя ставка аренды, руб.*
1 424 900	6,4%	91 300	0	2 170
2 797 000	6,5%	182 700	33 100	1 580
4 221 900	6,5%	274 000	33 100	

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

Анализ спроса

Основной спрос в 1 кв. 2024 формировал финансовый сектор экономики, который продолжает активно наращивать мощности в сфере обеспечения безопасности и IT инфраструктуры (58%). Наблюдалась положительная динамика объемов спроса со стороны компаний строительной индустрии и реального сектора экономики.

По итогам 1 кв. 2024 спрос IT-компаний и предприятий нефтегазового сектора демонстрировал отрицательную динамику.

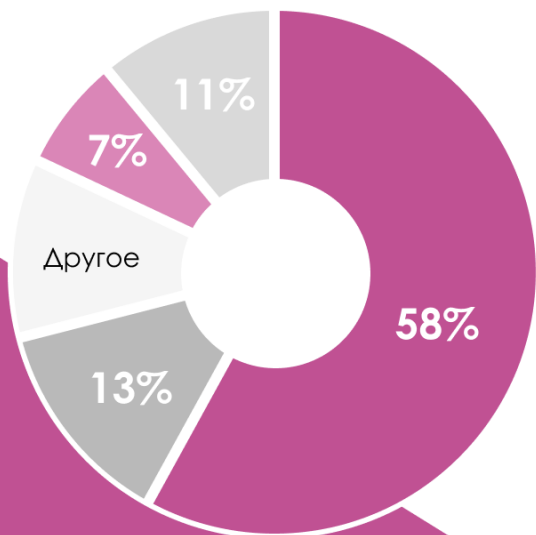
Объем сделок по аренде офисных помещений в деловых центрах класса А и В в 1 кв. 2024, по оценкам аналитиков компании Maris, составил 103 тыс. м² (в 2,6 раза выше показателя 1 кв. 2023).

Крупные спекулятивные бизнес-центры, планируемые к вводу в 2024

Бизнес-центр	Арендопригодная площадь, м ²
Невская ратуша	38 300
Авангард	7 700
Карточная фабрика	3 700
Гринхаус	3 000

Крупные сделки по аренде, 1 кв. 2024

Сфера деятельности арендатора	Арендованная площадь, м ²
Финансовый сектор	29 900
Финансовый сектор	8 200
Строительство	4 500
Производство	3 500



Структура сделок по сферам деятельности компаний

- Банки и финансовые услуги
- Строительство
- Промышленность и оборудование
- Услуги



ПОПУЛЯРНОСТЬ АРЕНДЫ И СЛОЖНОСТЬ ПРОДАЖИ

По итогам первого квартала выбор качественных офисных помещений в аренду сократился. Причем, это касается и крупных запросов – от 2 000 м², и небольших - порядка 300 м².

Есть и интересные на покупку помещений. Правда, аренда все еще более популярна, так как ей свойственна большая мобильность в случае расширения/сокращения компании, а также в случае различных сценариев ведения бизнеса.

Основная сложность в сделках по продаже состоит в том, что собственники не готовы реализовывать дешево свои активы, а для покупателей, учитывая текущую ключевую ставку, деньги становятся слишком дорогими. По небольшим помещениям мы решаем этот вопрос обсуждением условий рассрочки платежа. Это выгоднее, чем переплачивать банку за кредитные средства.

Нелли Алейникова

Директор департамента корпоративных услуг и продаж

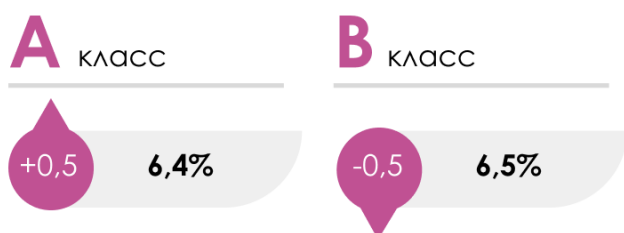
Заполняемость

По итогам 1 кв. 2024 валовый объем вакантных площадей на рынке незначительно сократился относительно показателя 4 кв. 2023 (в абсолютном выражении -1,6% к 4 кв. 2023).

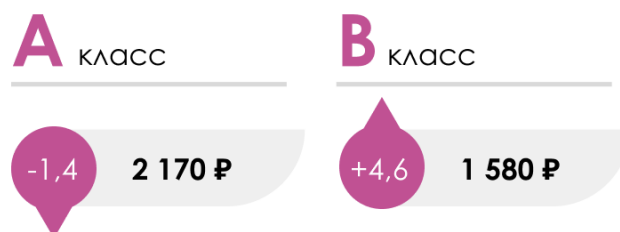
Средний уровень вакансии в бизнес-центрах класса А и В составил по итогам 1 кв. 2024 – 6,5% (-0,1% к 4 кв. 2023). На конец марта на рынке экспонировались порядка 274 тыс. м² офисных площадей в бизнес-центрах класса А и В.

В офисных центрах класса А вакантно 6,4% площадей (+0,5 п.п. к 4 кв. 2023). В классе В свободными оставались 6,5% площадей (-0,5 п.п. к уровню вакансии на конец 4 кв. 2023).

Изменение уровня вакансии, 1 кв. 2024



Изменение средней арендной ставки, 1 кв. 2024



Арендные ставки

Средняя запрашиваемая арендная ставка по вакантным площадям в зданиях класса А на конец марта 2024 составляла 2 170 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы. За три месяца арендная ставка в бизнес-центрах класса А снизилась на -1,4%.

Средняя запрашиваемая арендная ставка в зданиях класса В составляет 1 580 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы. В 1 кв. 2024 наблюдалась положительная динамика запрашиваемых ставок аренды в офисных центрах класса В (+4,6%).

Объем свободных площадей и средняя арендная ставка в бизнес-центрах Санкт-Петербурга на конец 1КВ 2024

Арендная ставка включает НДС и операционные расходы

ПРИМОРСКИЙ

□	30 400 М²
A	1 950 Р
B	1 400 Р

ВЫБОРГСКИЙ

□	23 700 М²
A	-
B	1 700 Р

КАЛИНИНСКИЙ

□	300 М²
A	.*
B	-

ПЕТРОГРАДСКИЙ

□	18 900 М²
A	2 160 Р
B	1 670 Р

КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ

□	12 600 М²
A	**
B	1 380 Р

ВАСИЛЕОСТРОВСКИЙ

□	40 200 М²
A	2 050 Р
B	1 480 Р

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ

□	49 600 М²
A	2 350 Р
B	1 800 Р

АДМИРАЛТЕЙСКИЙ

□	8 100 М²
A	2 100 Р
B	1 800 Р

НЕВСКИЙ

□	20 600 М²
A	-
B	1 340 Р

КИРОВСКИЙ

□	200 М²
A	-
B	1 300 Р

МОСКОВСКИЙ

□	67 700 М²
A	2 000 Р
B	1 580 Р

ФРУНЗЕНСКИЙ

□	1 700 М²
A	-
B	1 150 Р

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

** Предложение в сегменте офисных центров класса А в зоне представлено единственным объектом – БЦ «Санкт-Петербург Плаза», который по состоянию на конец марта 2024 предлагался на открытом рынке по ставке 2 100 руб./м²/месяц, вкл. НДС и операционные расходы

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ПОВЫШЕННЫЙ СПРОС И НОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ

Первый квартал снова отметился повышенным спросом на складские и производственные площади. Ставки продолжают расти, на рынок выводятся небольшие складские комплексы площадью 1 500 - 3 000 м², которые привлекают клиентов ввиду почти нулевой вакансии в складах класса А. Все больше заявляется проектов формата Light Industrial. Поэтому мы с позитивным настроем смотрим в наше индустриальное будущее!

Екатерина Оркина

Консультант департамента складской и индустриальной недвижимости

Анализ предложения

В 1 кв. 2024 рынок качественной индустриально-складской недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 4 комплексами общей площадью 122,5 тыс. м², что в 3,5 раза ниже показателя 1 кв. 2023. 60% валового прироста предложения пришлось на спекулятивные проекты.

До конца года ожидается ввод в эксплуатацию порядка 584 тыс. м² складской недвижимости. 74% прогнозируемых ко вводу проектов приходится на спекулятивное предложение. При условии соблюдения заявленных сроков ввода прирост совокупного объема спекулятивного предложения в 2024 в 2 раза 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	3 562 900	0,0%	1 400	95 900	850 - 1 200
В класс	1 148 300	1,5%	16 800	26 600	
	4 711 200	0,4%	18 200	122 500	

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

Анализ спроса

В 1 кв. 2024 на рынке было реализовано 110 тыс. м² качественных складских площадей (-51% к 1 кв. 2023).

Все площади в анализируемом периоде были реализованы на рынке на условиях аренды. В абсолютном выражении валовый объем сделок по аренде сократился на -10% относительно показателя 1 кв. 2023.

Основной спрос на качественные складские комплексы в Санкт-Петербурге формировали компании торговли и дистрибуции (88%). Доля компаний реального сектора экономики в валовом объеме спроса по итогам 1 кв. 2024 составила 6% (-82% г/г). Спрос со стороны логистических операторов составил 6% валового объема спроса (-25% г/г).

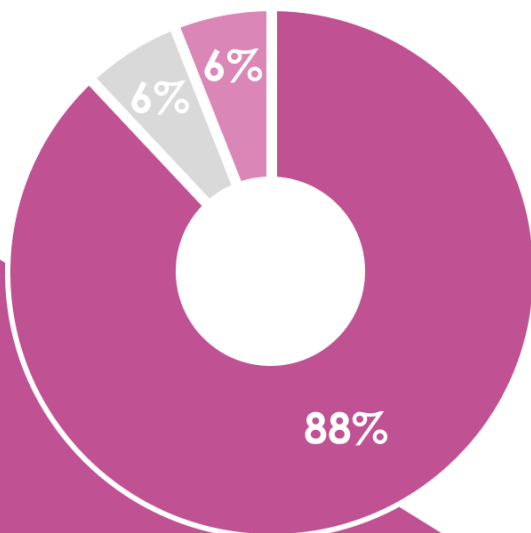
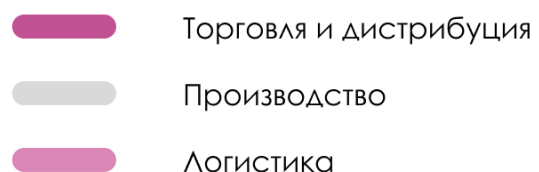
Крупные сделки по аренде, 1 кв. 2024

Сфера	Площадь, м ²
E-commerce	69 000
E-commerce	21 100
Логистика	4 600

Крупные складские комплексы, планируемые к вводу в 2024

Комплекс	Площадь, м ²
100К	111 000
ИП РНК ПАРК КОЛПИНО	87 700
Осиновая роща, 5 оч.	69 000
Фортис 11	62 600
ИП Ломоносовский	45 000

Структура сделок по сферам деятельности компаний



Заполняемость

По состоянию на конец 1 квартала 2024 на рынке индустриальной недвижимости Санкт-Петербурга сохранялся острый дефицит качественных вакантных площадей.

На конец марта в зданиях класса А практически отсутствовали вакантные площади (без изменений к декабрю 2023). В складских комплексах класса В свободно 1,5% (-0,5 п.п. к 4 кв. 2023).

Суммарно по итогам 1 кв. 2024 на рынке качественной складской недвижимости свободно порядка 18 тыс. м² (0,4% валового объема предложения на рынке).

Средний диапазон запрашиваемых арендных ставок



м²/мес., вкл. НДС и операционные расходы

Изменение уровня вакансии, 1 кв. 2024

A класс

0,0 0,0%

B класс

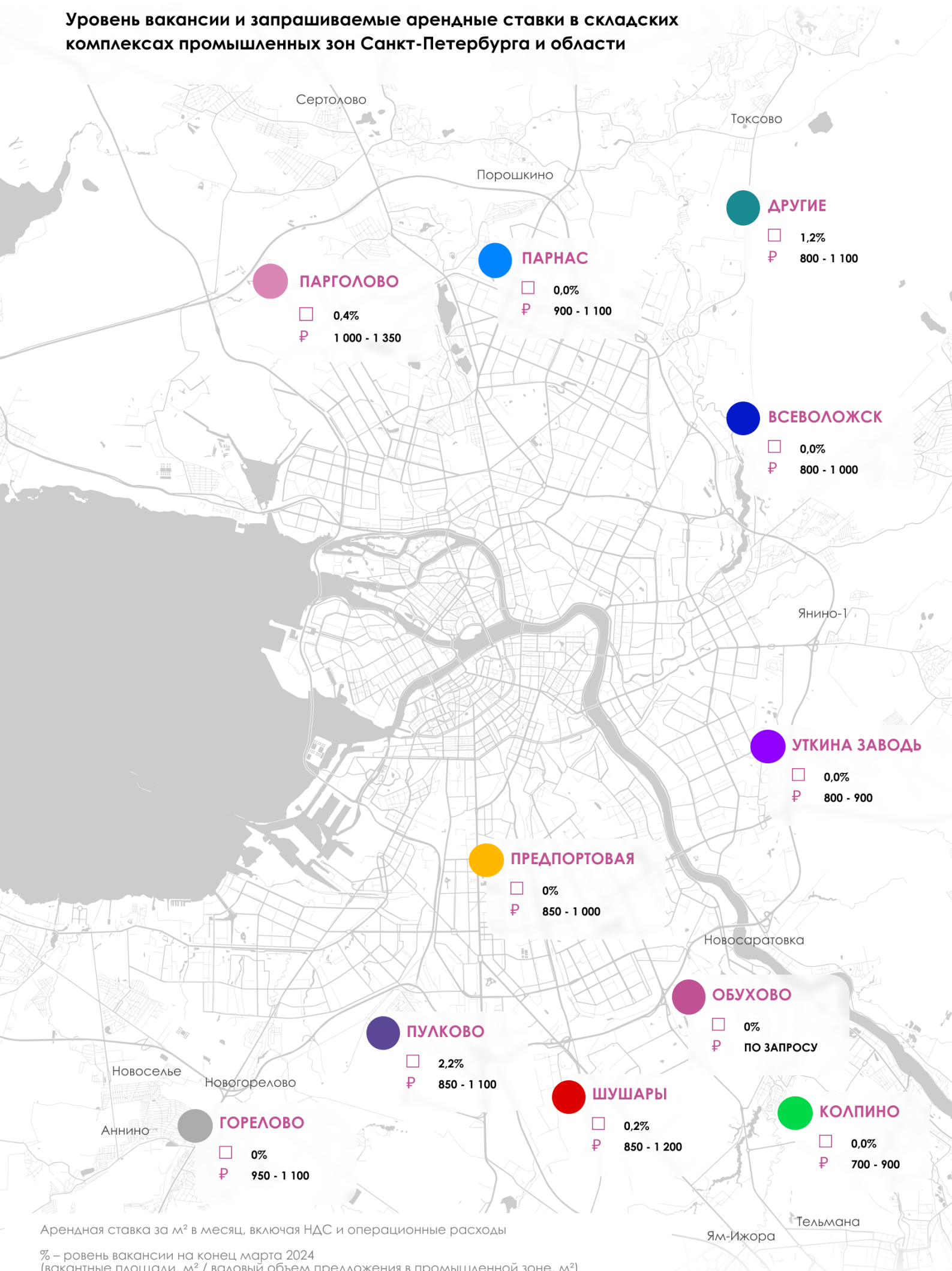
-0,5 1,5%

Арендные ставки

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

Средний диапазон запрашиваемых арендных ставок по итогам 1 кв. 2024 достиг уровня **850 – 1 200 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 марта 2024
(вакантные площади, м² / валовый объем предложения в промышленной зоне, м²)

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ШОПИНГ КАК СТИЛЬ ЖИЗНИ

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга продолжает устойчивое развитие, не взирая на турбулентность экономической и политической ситуации. Экспансия фэшн-сегмента сменилась стремительным ростом числа предприятий общественного питания на любой вкус и кошелек. Торговые центры становятся не только пространством для шопинга, а в большей степени пространством для жизни. Стремительно увеличивается число фитнес-концепций, эдьютейнмент и гастрономических пространств. Все нацелено на то, чтобы сделать посещение торговых центров стилем жизни.

Алёна Волобуева

Директор департамента исследований рынка

Анализ предложения

До конца 2024 года на рынок будут выведены 69,6 тыс. м² торговых площадей, преимущественно, в районных торговых центрах.

Торговые комплексы, планируемые к вводу в 2024

Название	Парк молл	Небо Мурино	Лунапарк
Площадь, м ²	33 200	25 700	10 700

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

Объем рынка
(GLA), м²

4 290 000

Вакантные
площади, %

6,4%

Прирост (GLA),
м²

0

Анализ спроса

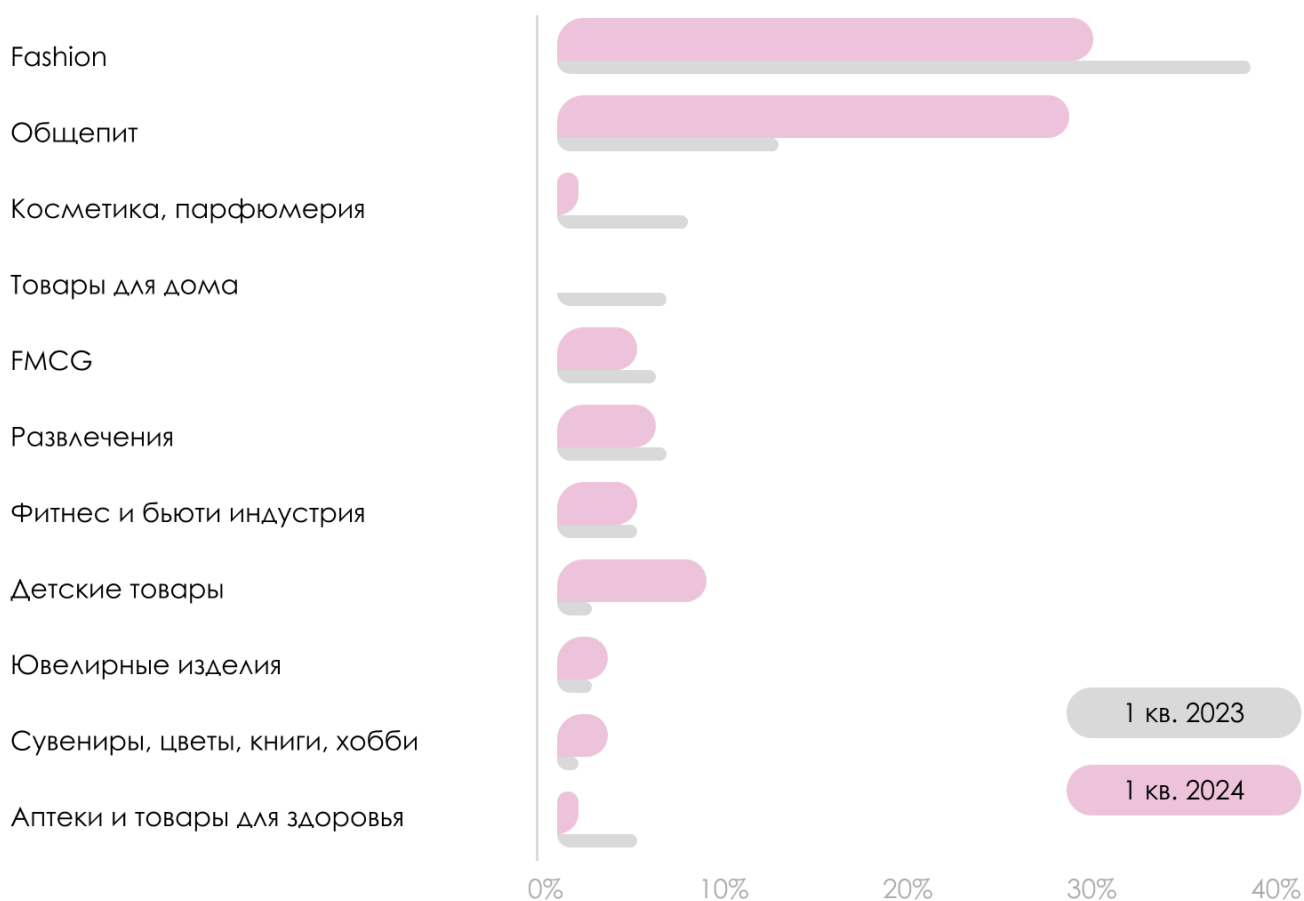
В 1 кв. 2024 уровень деловой активности на рынке аренды торговых площадей был ниже показателя 1 кв. 2023 (-22,4% по числу заключенных сделок).

По итогам 1 кв. 2024 спрос со стороны fashion-операторов существенно сократился относительно сопоставимого периода прошлого года (29% в валовом объеме спроса, -9 п.п. к 1 кв. 2023; -41,5% в абсолютном выражении).

Со стороны предприятий общественного питания, напротив, наблюдался повышенный спрос на площади в торговых центрах (28%; +14 п.п. к 1 кв. 2023, +53,3% в абсолютном выражении). Увеличилось число открытий в сегменте общепита всех ценовых категорий: от масс-маркета до ресторанов.

В 1 кв. 2024 нехарактерное увеличение спроса отмечалось со стороны магазинов детских товаров (7% в валовом объеме спроса; +5 п.п. к 1 кв. 2023).

Структура спроса, 1 кв. 2024



Тренды

Fashion-сегмент развивается опережающими темпами в мультибрендовом формате.

Отмечается стабильный спрос со стороны фитнес-операторов, включая новые московские сети, а также в сегменте эдьютейнмент-пространств.

Формирование концепции мультиформатности торговых пространств нацелено, несомненно, на стимулирование роста посещаемости и продолжительности пребывания покупателей в торговых центрах.

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