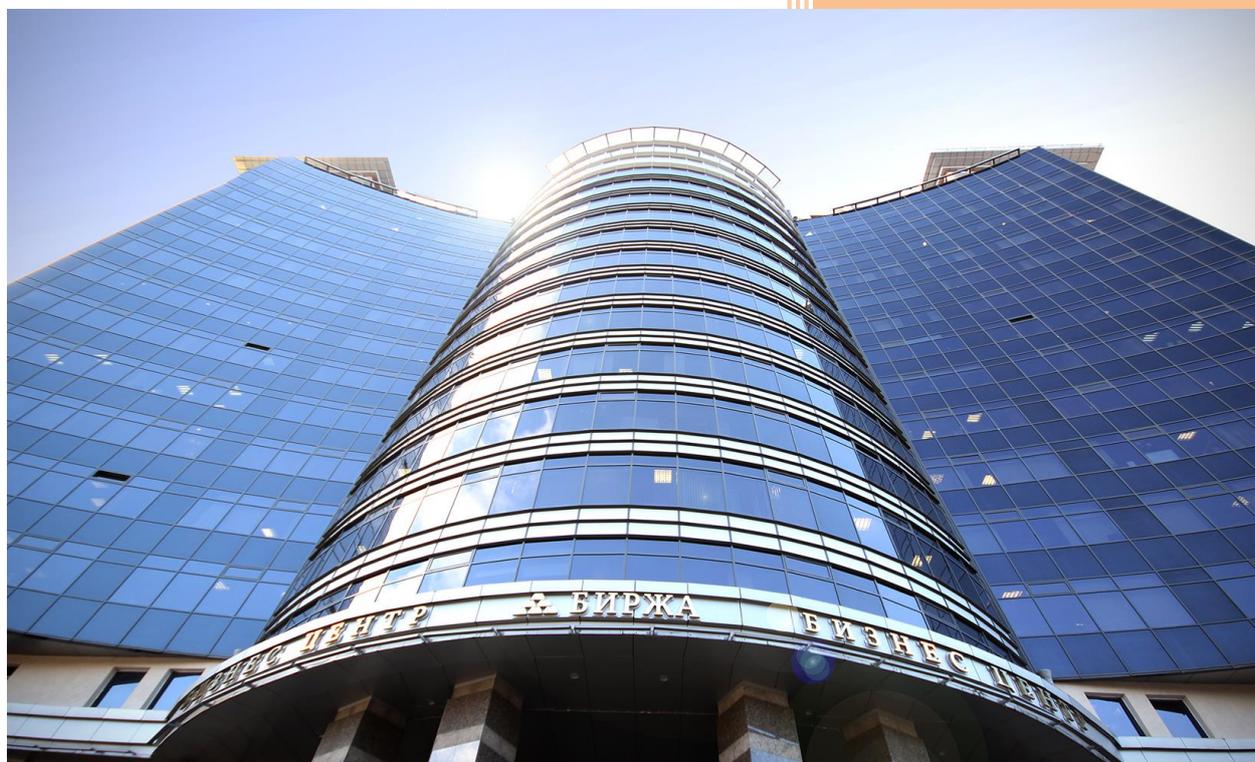


2025

Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт- Петербурга



Оглавление

| | |
|---|-----------|
| 1. Объем и структура рынка коммерческой недвижимости..... | 2 |
| 2. Складская недвижимость Санкт-Петербурга..... | 3 |
| 2.1. Предложение..... | 4 |
| 2.2. Спрос..... | 4 |
| 2.3. Вакантность и ставки аренды | 5 |
| 2.4. Тенденции и прогнозы..... | 5 |
| 3. Офисная недвижимость Санкт-Петербурга..... | 5 |
| 3.1. Предложение..... | 6 |
| 3.2. Уровень вакантности и ставки аренды | 6 |
| 3.3. Спрос..... | 6 |
| 4. Торговая недвижимость..... | 7 |
| 4.1. Торговая недвижимость. Стрит-ритейл..... | 7 |
| 4.1.1. Основные итоги | 7 |
| 4.1.2. Спрос и коммерческие условия | 8 |
| 4.1.3. Тенденции и прогнозы | 8 |
| 4.2. Торговая недвижимость. Торговые центры..... | 9 |
| 4.2.1. Спрос | 9 |
| 4.2.2. Предложение | 9 |
| 4.2.3. Посещаемость и уровень вакантности..... | 9 |
| 4.2.4. Тенденции и прогнозы | 10 |
| 5. Выводы по анализу рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга..... | 10 |

На сайте размещены [примеры отчётов некоторых наших маркетинговых исследований](#), а также [процедура заказа исследования рынка](#). Вы можете также ознакомиться с возможностями [оптимизации расходов](#) на эту услугу в разделе ["Стоимость проведения маркетингового исследования"](#).

 Если вы [заполните эту форму](#), мы подготовим для вас [коммерческое предложение](#), учитывающее специфику вашей задачи.

1. Объем и структура рынка коммерческой недвижимости

Таблица 1. Основные индикаторы рынка

| | **** | **** | **** | I-III кв. **** | **** оценка |
|--|--------|--------|--------------|--------------------------|-----------------------|
| Общий объем инвестиций, млрд руб. | ***, * | ***, * | ***, * | ***, * | ***_**** |
| Ставки капитализации в Москве, «прайм», % | | | | | |
| Офисная недвижимость | *_** | **_** | *, *_**, * | **_** | **_** |
| Торговая недвижимость | *_** | **_** | ** , *_**, * | **_** | **_** |
| Складская недвижимость | **_** | **_** | ** , *_** | **_**, * | **_**, * |
| Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», % | | | | | |
| Офисная недвижимость | *_** | **_** | **_** | ** , *_**, * | ** , *_**, * |
| Торговая недвижимость | *_** | **_** | ** , *_**, * | **_** | **_** |
| Складская недвижимость | **_** | **_** | **_** | ** , *_**, * | ** , *_**, * |

В **** году на рынок коммерческой недвижимости повлияли следующие факторы¹.

- в **** году экономика России начала восстанавливаться, рост национального ВВП по итогам года, по оценке Минэкономразвития составил не менее *,*%.
- высокая ставка ЦБ РФ — от неё зависит инвестиционная и девелоперская активность;
- рост номинальных зарплат и реальных потребительских расходов, которые во второй половине **** года превысили уровень **** года;
- активизация спроса на коммерческие площади со стороны отечественных компаний;
- рост оборотов онлайн-торговли в России.

**** год был непростым для рынка коммерческой недвижимости: он восстанавливался после трудностей **** года, связанных в первую очередь с уходом международных компаний–арендаторов.

Однако в **** году наметился устойчивый спрос на арендные площади со стороны отечественных компаний, а также высокая активность розничных инвесторов в сделках купли-продажи коммерческих площадей²:

- Прогнозные объемы сделок в IV квартале **** г. могут составить ***–*** млрд руб., что приблизит **** год к рекордам **** г.

¹ ***

² ***

Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

- Инвестиции в склады в абсолютном выражении достигли исторического максимума и составили *** млрд руб. Объем сделок со складской недвижимостью всего за девять месяцев **** г. превысил сумму вложений в этот сегмент за весь **** год, показав прирост практически в два раза (+**%).

- По тенденциям, отмеченным с начала года, наблюдается завершение процесса выхода иностранных игроков с российского рынка. Доля таких сделок продолжит снижаться в структуре инвестиционных сделок.

...

Рисунок 1. Сумма инвестиций в недвижимость по кварталам

...

Рисунок 2. Распределение инвестиций по сегментам недвижимости

...

Рисунок 3. Распределение сделок по географическому признаку

...

Рисунок 4. Инвестиции по источнику капитала продавца

...

Рисунок 5. Динамика ставок капитализации на «прайм» объекты в Москве

Эксперты отмечают следующие тренды дальнейшего развития рынка.

....

2. Складская недвижимость Санкт-Петербурга³

Таблица 2. Основные индикаторы рынка

| | **** | **** | I кв. **** | ****II |
|---|-------|-------|------------|--------|
| Общий объем предложения, тыс. кв. м | * *** | * *** | * *** | * *** |
| Объем ввода, тыс. кв. м | *** | *** | *** | *** |
| Общий объем спроса, тыс. кв. м | *** | *** | ** | *** |
| Доля вакантных помещений, % | *, % | *, % | *, % | *, % |
| Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв. м/год* | | | | |
| Класс А | * *** | * *** | * *** | * *** |
| Класс В | * *** | * *** | * *** | * *** |

*Ставки аренды указаны без учета ОРЕХ и НДС на готовые сухие складские помещения. Медианные значения ОРЕХ для складских помещений классов А и В составляют * ***_ * *** руб./кв. м/год.

³ ***

Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

На рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга продолжают тенденции, намеченные во II полугодии **** г. Рост арендных ставок до пиковых значений за всю историю развития рынка и острый дефицит вакантных площадей напрямую влияют на поведение всех участников рынка и показатели объема удовлетворенного спроса, который по итогам I квартала **** г. составил ** тыс. кв. м.

На данный момент предпосылок к кардинальным изменениям текущей ситуации нет: новое спекулятивное предложение, ожидающееся к вводу в **** г., не сможет в полной мере закрыть потребности интересантов ввиду того, что превалирующая доля площадей уже законтрактована. При этом клиентам с запросами на крупные площади в большинстве случаев не остается вариантов, кроме как заключение сделок формата BTS.

В течение всего года ожидается дальнейший рост ставок аренды и обострение ситуации снижения уровня вакантных площадей до исторически рекордных показателей.

...

Рисунок 6. Динамика ввода новых площадей, суммы сделок и доли вакантных площадей

2.1. Предложение

По итогам I квартала **** г. рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга показал максимальный объем ввода складских площадей в сравнении с аналогичными периодами всех предыдущих лет — более *** тыс. кв. м.

На сегодняшний день девелоперами анонсирован годовой ввод на уровне *** тыс. кв. м, из них **% приходится на built-to-suit и собственное строительство и **% — на спекулятивные объекты.

При условии, что все заявленные к вводу проекты будут построены, общий объем складского предложения Санкт-Петербурга перешагнет отметку в * млн кв. м.

2.2. Спрос

По итогам I квартала **** г. объем спроса на рынке складской недвижимости Санкт-Петербургской агломерации составил **, * тыс. кв. м. Этот показатель в *, * раза меньше результата за аналогичный период прошлого года. Однако столь внушительный спад не олицетворяет сокращение потребности в складских помещениях, а, наоборот, указывает на то, что на рынке мало опций, способных закрыть запросы интересантов.

**% от объема заключенных сделок аренды и продажи сформировали сделки со стороны маркетплейсов — они арендовали в общей сложности ** тыс. кв. м.

Всего по итогам **** г. объем заключенных сделок аренды и продажи ожидается на относительно высоком уровне, хоть и уступающем на **% показателю **** г., — *** тыс. кв. м.

...

Рисунок 7. Структура спроса по типу сделок

...

Рисунок 8. Структура спроса по профилям арендаторов

2.3. Вакантность и ставки аренды

На рынке недвижимости Санкт-Петербурга сохраняется дефицит свободных складских помещений, несмотря на ожидаемый вывод на рынок крупного объема спекулятивного предложения. Высокая деловая активность, наблюдаемая в **** г., привела к быстрому поглощению доступных опций. Таким образом, доля вакантных площадей на рынке сохраняется на уровне ниже *,% на протяжении четырех кварталов. По итогам марта индикатор зафиксировался на отметке *,% (или ** тыс. кв. м). При этом предложение в субаренду, наблюдавшееся в ****-**** гг., полностью вымылось с рынка.

Средневзвешенная ставка аренды на готовые свободные складские блоки класса А Санкт-Петербурга увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на **% до *** руб./кв. м/мес. (без учета ОПЕХ и НДС). Таким образом, арендный платеж, включающий операционные расходы и НДС, в готовых свободных блоках класса А достигает * *** руб./кв. м/мес. Однако нередко встречаются случаи, когда в ходе «аукционов» среди претендентов на особенно привлекательные блоки арендная ставка заметно превышает среднее значение.

...

Рисунок 9. Динамика доли вакантных помещений и запрашиваемых ставок аренды по классам*

*Ставки аренды указаны без учета ОПЕХ и НДС.

Медианные значения ОПЕХ для складских помещений классов А и В составляют * ***- * *** руб./кв. м/год.

2.4. Тенденции и прогнозы

...

3. Офисная недвижимость Санкт-Петербурга⁴

Таблица 3. Основные индикаторы рынка

| | **** | **** | I-III **** | ****II |
|--|------|------|---------------|--------|
| Общее предложение офисных площадей на конец периода, млн кв. м* | * | *,** | *,** | *,** |
| Класс А | *,* | *,** | *,** | *,** |
| Класс В | *,* | *,** | *,** | *,** |

Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

| | | | | |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Объем ввода за период, тыс. кв. м* | *** | ***, * | ** , * | ** , * |
| Чистое поглощение за период, тыс. кв. м | ** | ***, * | ***, * | *** |
| Уровень вакантных площадей, % | ** , * | * , * | * , * | * , * |
| Класс А | ** , * | * , * | * , * | * , * |
| Класс В | ** , * | * , * | * , * | * , * |
| Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц** | | | | |
| Класс А | * *** | * *** | * *** | * *** |
| Класс В | * *** | * *** | * *** | * *** |

3.1. Предложение

За девять месяцев **** г. рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился шестью новыми объектами (суммарной площадью **, * тыс. кв. м).

В условиях дефицита свободных площадей в существующих зданиях спрос на объекты нового строительства остается высоким. К моменту ввода в эксплуатацию на такие площади уже заключены договоры аренды.

...

Рисунок 10. Динамика основных индикаторов рынка

3.2. Уровень вакантности и ставки аренды

Стабильно высокий спрос на качественные офисные помещения привёл к значительному снижению уровня вакантности. За * месяцев **** года доля свободных площадей снизилась с *, % (** * кв. м) до *, % (** * кв. м).

...

Рисунок 11. Динамика свободных площадей по классам

Ввиду ограниченности предложения ставки аренды показывают высокую волатильность, поэтому по мере вымывания ликвидных опций ожидается стабилизация ставок аренды по предложению на уровне **** руб./кв. м/месяц в классе А и **** руб./кв. м/месяц в классе В, при этом офисов для аренды останется существенно меньше.

...

Рисунок 12. Динамика ставок аренды по классам, руб./кв. м/месяц

3.3. Спрос

Спрос на качественные офисные помещения остается высоким. Объем чистого поглощения почти в * раз превышает объем нового строительства бизнес-центров.

Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

Наблюдается высокая заинтересованность компаний в аренде отдельных этажей или целых зданий. Более трети сделок по офисам класса А и **% сделок по классу В прошли с помещениями площадью более * *** кв. м.

В **** г. вырос спрос на офисы площадью более * *** кв. м. — в *,* раза по сравнению с годом ранее. Большие офисы в I–III кварталах **** г. предпочли банки и ИТ-компании. За счет спроса на крупные площади в три раза возрос объем сделок с производственными предприятиями и компаниями, предоставляющими профессиональные услуги. Также двухкратный рост объема сделок отмечается среди торговых компаний за счет покупки бизнес-центра Space компанией «Петрович».

...

Рисунок 13. Распределение сделок по профилю арендаторов

Представители рынка выделяют следующие тренды в этом сегменте⁵:

....

4. Торговая недвижимость

В **** году, по оценкам консалтинговой компании ... поставлен рекорд по объёму инвестиций в торговую недвижимость в России — *** млрд рублей⁶. А объём сделок с основными классами коммерческой недвижимости увеличился до десятилетних максимумов.

На фоне этого наблюдаются минимальные показатели ввода новых площадей в сегменте. Тренд связан с постепенным насыщением рынка и «оттоком» потребительского спроса в e-com. Новые объекты — это в основном небольшие районные торговые центры (ТЦ).

Проникновение онлайн-торговли в общий оборот розничной торговли превысило **%. Этот сегмент продолжает расти прежде всего за счёт маркетплейсов и сервисов доставки.

4.1. Торговая недвижимость. Стрит-ритейл⁷

4.1.1. Основные итоги

В III квартале **** г. средний уровень вакантности на главных торговых коридорах Петербурга снизился на *,* п.п. относительно показателя предыдущего квартала, составив к концу сентября *,*%. Таким образом, индикатор приблизился к историческому минимуму за последние * лет. К концу **** г. можно ожидать стабилизацию уровня вакантности на отметке *,*%.

Одним из ключевых по активности сегментов продолжает оставаться «Общественное питание», составляющее большую часть открытий III квартала на основных торговых улицах Петербурга.

5 ***

6 ***

7 ***

Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

На месте зарубежных fashion-брендов открываются российские игроки.

4.1.2. Спрос и коммерческие условия

Суммарно за первые девять месяцев **** г. на ключевых торговых улицах Петербурга произошло ** открытий против ** за аналогичный период **** г. Закрытий за прошедшие три квартала зафиксировано **, тогда как в прошлом году их было **. Такую динамику можно отнести к естественной ротации арендаторов.

Лидером по открытиям за последние три месяца уже традиционно стал сегмент общественного питания, составив **% новых арендаторов. Однако по итогам девяти месяцев **** г. первое место по количеству открытий — **% от общего числа — заняла категория «Одежда и обувь».

...

Рисунок 14. Динамика уровня вакантности на ключевых торговых коридорах

Если до **** г. открытия точек общепита были стабильно выше аналогичных для fashion ритейлеров, то в последние три года разрыв между этими двумя сегментами стал сокращаться. Такая динамика обусловлена ростом популярности fashion-операторов в сегменте стрит-ритейла. При этом преимущественно развиваются не крупные сетевые, а локальные бренды.

...

Рисунок 15. Количество открытий по сегментам на основных торговых коридорах в III кв. ****—**** гг.

В III квартале **** г. уровень квартальной ротации, составил всего *,*%. Такой низкий уровень показателя обусловлен тем, что большая часть ритейлеров выбирала для открытий помещения, которые числились как вакантные уже более одного квартала.

Таблица 4. Средние диапазоны ставок на аренду помещений площадью *–*** кв. м в III квартале **** г., руб./кв. м/мес. без НДС**

| Основные торговые коридоры | Средняя | Мин. | Макс. |
|----------------------------|---------|------|-------|
| Большой пр-т П.С. | * ** | * ** | * ** |
| Невский пр-т | * ** | * ** | ** ** |
| Старо-Невский пр-т | * ** | * ** | * ** |

...

Рисунок 16. Количество открытых и закрытых помещений на основных торговых коридорах за * мес. **** г.

4.1.3. Тенденции и прогнозы

....

Таблица 5. Основные индикаторы рынка

| | * кв. **** | * кв. **** | * кв. **** | * кв.**** П |
|--|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Количество торговых помещений на центральных коридорах, шт. | *** | *** | *** | *** |
| Уровень вакантности, % | *, * | *, * | *, * | *, * |

4.2. Торговая недвижимость. Торговые центры⁸

4.2.1. Спрос

В I полугодии **** г. количество открытий новых магазинов выросло до ***, превысив результат прошлого года на **%.

Традиционно лидерство по числу открытий (**) и объему арендованных площадей (** *** кв. м) принадлежит fashion-сегменту. Несмотря на то что появление новых магазинов сократилось на **%, а объем арендованных площадей уменьшился на **% относительно прошлого года можно говорить о стабильной активности fashion-операторов.

Второе место по числу новых открытий заняли заведения общественного питания, показав рост относительно прошлого года — ** и * открытий соответственно, в основном за счет появления новых корнеров на территории фуд-холлов.

Тройку лидеров по открытиям замыкает сегмент товаров для спорта (** новых точек, * *** кв. м).

Кроме того, растет доля фитнес-пространств и развлечений.

4.2.2. Предложение

...

Рисунок 17. Динамика прироста торговых площадей по форматам торговых центров, **–**** гг.**

4.2.3. Посещаемость и уровень вакантности

По данным ..., по итогам I полугодия **** г. индекс посещаемости ТЦ Петербурга (Mall Index) сохранился на достигнутом в прошлом году уровне.

...

Рисунок 18. Динамика посещаемости торговых центров Санкт-Петербурга

По прошествии шести месяцев **** г. средний уровень вакантности по городу сократился более чем в два раза — с *,*% до *,*%.

⁸ ***

...

Рисунок 19. Динамика вакантности в классических торговых центрах

4.2.4. Тенденции и прогнозы

Индикаторы рынка Санкт-Петербурга

| | **** | **** | II* **** | **** II |
|--|----------|----------|-------------|---------|
| Общее предложение торговых площадей на конец периода, тыс. кв. м | * *** | * *** | * **** | * *** |
| Новое предложение за период, тыс. кв. м | ** , * | ** , * | * | ** , * |
| Площадь действующих классических ТЦ, тыс. кв. м | * *** | * *** | * **** | * *** |
| Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук | *** | *** | **** | *** |
| Уровень вакантности, % | ** , * | * , * | * , *** | * _ * |
| Обеспеченность площадями, кв. м на * *** человек | *** | *** | *** | *** |

*Количество и площадь действующих ТЦ были скорректированы во II кв. **** г.

**С учетом аренды площадей магазинов ИКЕА маркетплейсом «Мегамаркет».

....

5. Выводы по анализу рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

1.