

2022

Маркетинговое исследование рынка коммерческой недвижимости Санкт- Петербурга



Оглавление

Объем и структура рынка коммерческой недвижимости.....	3
Складская недвижимость Санкт-Петербурга.....	3
Офисная недвижимость Санкт-Петербурга	5
Торговая недвижимость.....	6
Выводы по анализу рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга.....	8

Таблица 1. Основные показатели рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга

	* кв. ****	* кв. ****	* кв. ****
Общий объем предложения, млн кв. м	* ** , **	* ** , **	* ** , **
Объем ввода, I-III кв., тыс. кв. м	**	***	***
Общий объем сделок, I-III кв., тыс. кв. м	***	***	***
Доля вакантных помещений, %	* * , *	* * , *	* * , *
Средняя ставка аренды, руб./кв. м/год*	* ***	* ***	* ***
Класс А	* ***	* ***	* ***
Класс В	* ***	* ***	* ***

.....

Рисунок 4. Объем ввода, новое строительство и уровень вакантных площадей в качественных объектах

Дефицит вакантного предложения на рынке не стал ограничивающим фактором для заключения сделок. Динамичное увеличение запрашиваемых ставок привело к активной ротации на рынке качественной складской недвижимости, а также оптимизации занимаемых площадей с целью сдачи освобождающихся блоков в субаренду.

Всего по итогам трех кварталов **** г. совокупный объем сделок составил *** тыс. кв. м. Лидерами в структуре спроса остаются

В то же время снижается объем сделок с участием логистических компаний. За первые девять месяцев **** г. арендаторы этого профиля сформировали всего *% от общего объема сделок, или ** тыс. кв. м, тогда как в ****-**** гг. показатель был на уровне **-**%, или **-** тыс. кв. м.

Интерес небольших ритейлеров все сильнее смещается в сторону

Помимо спроса на крупные центры хранения и обработки товаров на рынке по-прежнему наблюдается интерес к аренде небольших складских площадей со стороны сетевых ритейлеров и маркетплейсов, а также логистических компаний, работающих с ними. Данные компании заинтересованы в аренде блоков площадью * ***-** *** тыс. кв. м, чтобы распределить свои складские мощности по городу для максимального охвата.

.....

Рисунок 5. Структура спроса по профилям арендаторов

По состоянию на конец сентября уровень вакантности составляет *, % от общего объема складского рынка Санкт-Петербурга. На данный момент запрашиваемая ставка в классе А может варьироваться на уровне от * *** до * *** руб./кв. м/год, в классе В от * *** до * *** руб./кв. м/год. За календарный год (с сентября **** г. по сентябрь **** г.) средний показатель запрашиваемых ставок аренды в качественных складах Санкт-Петербурга увеличился на **% и достиг *

*** руб./кв. м/год. Максимальный прирост был зафиксирован в III квартале **** г., когда средние запрашиваемые ставки в классе А выросли на **% (до * *** руб./кв. м/год), в классе В на **% (до * *** руб./кв. м/год).

.....
Рисунок 6. Динамика ставок аренды

В условиях дефицита готового предложения, на рынке растет спрос на площадки для девелопмента в составе ключевых индустриальных парков Санкт-Петербурга. С начала **** г. было продано более ** га, на которых планируется строительство промышленных и складских объектов. Преимущественно спрос на такие площадки формируют маркетплейсы и розничные сети (**%), которые нуждаются в больших объемах складских мощностей в условиях развития онлайн торговли.

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга⁴

По итогам I–III квартала **** г. общий объем качественных офисных площадей в Санкт-Петербурге составил * *** кв. м. Объем ввода с начала года достиг ***,* тыс. кв. м, из них **, * тыс. кв. м — спекулятивные бизнес-центры, предлагаемые в аренду на рынке. Для сравнения, в I–III кварталах прошлого года, несмотря на ввод ***,* тыс. кв. м, на рынок аренды вышло только ** тыс. кв. м — остальные площади были реализованы в бизнес-центрах под собственные нужды.

На фоне высокого интереса со стороны арендаторов девелоперы готовы достраивать и выводить на рынок новые объекты.

Таблица 2. Основные показатели офисного рынка Санкт-Петербурга

	* КВ. ****	* КВ. ****	* КВ. ****
Общее предложение офисных площадей*, млн кв. м	*,** ,	*,** ,	*,** ,
Класс А	*,** ,	*,** ,	*,** ,
Класс В	*,** ,	*,** ,	*,** ,
Объем ввода, I–III кв., тыс. кв. м	** * ,	*** * ,	*** * ,
Чистое поглощение, I–III кв., тыс. кв. м	**	***	***
Уровень вакантных площадей, %	* * ,	* * ,	* * ,
Класс А	* * ,	* * ,	* * ,
Класс В	* * ,	* * ,	* * ,
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/месяц**			
Класс А	* ***	****	****
Класс В	* ***	****	****

.....

4 *****.://***.*****.***/**_**/*****/**_*****/*****_*****_*****_*****_3-
2021_***

Рисунок 7. Динамика прироста офисных площадей

На рынке наблюдается

По итогам III квартала **** г. уровень вакантности продемонстрировал

Ставки аренды в III квартале показали разнонаправленную тенденцию. Если ставки в объектах класса В оставались стабильными, показав небольшое снижение, обусловленное изменением экспозиции на рынке (более качественные лоты ушли с рынка, что привело к снижению средневзвешенной ставки), то ставки аренды в классе А выросли еще на *% — до **** руб./кв. м (без НДС). На фоне сохраняющейся низкой вакантности (*, *% в среднем по рынку) и малого числа крупных офисных блоков в аренду собственники готовы увеличивать ставки на наиболее ликвидные офисные блоки.

.....

Рисунок 8. Ставки аренды на офисном рынке Санкт-Петербурга

.....

Рисунок 9. Доля вакантных площадей

.....

Рисунок 10. Распределение сделок по площади офиса

.....

Рисунок 11. Распределение сделок по отраслям арендаторов

Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга продолжает восстанавливаться. Наиболее качественные объекты пользуются спросом, что, например, иллюстрирует тот факт, что некоторые бизнес-центры, вышедшие на рынок в III квартале, были уже заполнены на момент ввода в эксплуатацию. Виден интерес арендаторов и к объектам, запланированным к вводу в **** г., что сигнализирует о том, что вакантность не будет резко расти по мере выхода бизнес-центров на рынок.

Ставки аренды продолжают расти как на фоне сохраняющегося спроса, так и из-за роста стоимости строительства и отделки помещений.

Ожидается рост интереса к

Торговая недвижимость⁵

В **** г., как и годом ранее, рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга был подвержен влиянию пандемии коронавируса: в течение года власти города

5 ****.://***.*****.***/**_**/*****/**_*****/*****_*****_*****_*****_*****_****_4-2021_***

регулировали работу торговых центров и их арендаторов. К примеру, работа фуд-кортов была в совокупности запрещена более чем на три месяца (в начале года, летом и в ноябре); работа развлекательных центров, детских комнат, кинотеатров, островных конструкций, непродовольственных магазинов периодами была также приостановлена либо существенно ограничена. Однако в целом можно сказать, что игроки рынка, как управляющие компании, так и арендаторы, адаптировались к условиям данных мер и выработали стандарты безопасной работы, позволяющие наиболее эффективно взаимодействовать с посетителями (контроль за соблюдением социальной дистанции, подсчет посетителей в магазинах, открытие пунктов вакцинации).

Общее предложение торговых центров в Санкт-Петербурге увеличилось на ** *** кв. м за прошедшие ** месяцев. Обеспеченность торговыми площадями в Петербурге по итогам **** г. достигла *** кв. м/* *** жителей, что является четвертым показателем среди городов-миллионников России.

Таблица 3. Основные показатели рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга

	****	****	****П
Общее предложение торговых площадей, тыс. кв. м	* ***	* ***	* ***
Количество действующих классических и специализированных ТЦ, штук	***	***	***
Уровень вакантности, %	*,*	*,*	*,*

.....

Рисунок 12. Динамика прироста торговых площадей по форматам торговых центров

Доля свободных площадей в классических торговых центрах Санкт-Петербурга по итогам **** г.

Несмотря на высвобождение части площадей, в целом активность ритейлеров в части экспансии и открытия новых магазинов

Рост числа открытий произошел во всех сегментах, однако наиболее ярко наблюдался среди магазинов профилей «.....

.....

Рисунок 13. Динамика вакантности в классических торговых центрах

.....

Рисунок 14. Распределение открывшихся магазинов по профилю, %

Сегмент торговой недвижимости в **** г. продолжил восстановление после падения трафика и товарооборота в **** г. на фоне пандемии COVID-**. Колебания

уровня вакантности не превышали **, п.п., ожидается сохранение похожей тенденции в **** г.

С ростом сегмента онлайн торговли, оптимизацией логистических цепочек сетей, ускоряющимся темпом жизни торговые комплексы за последние несколько лет перестали быть просто местом шопинга, трансформируясь под запросы посетителей. Сегодня нередко на первый план при посещении торговых центров выходятх.

Ритейлеры формируют стратегии развития с учетом комбинации офлайн и онлайн каналов продаж, чтобы быть ближе и доступнее для покупателей (возможность доставки товаров в пункты выдачи крупных маркетплейсов, внедрение сервисов заказа/выбора товара онлайн и примерки/выдачи в офлайн магазинах).

После бума **** г., связанного с запуском фуд-холлов, сегмент общественного питания на фоне закрытий и ограничений последних двух лет в торговых центрах развивался крайне сдержанно. Тем не менее уже в **** г. на рынке ожидается открытие сразу нескольких проектов подобного формата.

Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга можно назвать зрелым, возраст порядка **% торговых центров превышает десять лет. В связи с этим будут продолжаться и стартовать процессы реконцепции /обновления в самых разных, в том числе и самых качественных, проектах города.

Пандемийный кризис усилил тенденцию

Выводы по анализу рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

1.