

ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

15 ЛЕТ ВМЕСТЕ С ВАМИ

1 полугодие 2019
Санкт-Петербург

MARIS



PART OF THE CBRE AFFILIATE NETWORK

CBRE

ТЕНДЕНЦИИ

Офисная недвижимость

Валовая арендопригодная площадь офисных центров класса А и В в Санкт-Петербурге по итогам 1 полугодия составляет 3,101 млн м².

В 1 полугодии 2019 года средний уровень вакансии на рынке офисной недвижимости практически не изменился относительно итогового значения 2018 года (+0,2 п.п.). По данным на конец июня 2019 года свободно около 177 000 м² или 5,7% от общего объема предложения.

Запрашиваемые ставки аренды в офисных центрах класса А не изменились, в бизнес-центрах класса В характеризовались незначительной положительной динамикой (+2,0%).

В 1 полугодии наблюдался существенный рост спроса на услуги в сегменте коворкингов, в том числе со стороны крупных компаний.

Складская недвижимость

В 1 полугодии 2019 года средний уровень вакансии на рынке складской недвижимости увеличился на 0,6 п.п. относительно аналогичного показателя на конец 2018 года. По итогам полугодия свободно около 96 000 м² или 3,2%.

Основной объем спроса формировали предприятия торговли.

В 1 полугодии на рынке сохранялась тенденция некоторого увеличения запрашиваемых ставок аренды в складских объектах высокого качества с удачным расположением. Рост спекулятивного предложения на рынке наряду с сохранением положительной динамики вакансии может оказать сдерживающее влияние на ставки аренды во 2 полугодии.

Торговая недвижимость

В 1 полугодии 2019 года на рынке торговой недвижимости было открыто два торговых центра, один гипермаркет и сдан в эксплуатацию один мебельный магазин. По данным на конец июня 2019 года в торговых центрах вакантно около 4% площадей.



Класс	Объем рынка (GLA), м ²	Вакантные площади	Прирост (GLA), м ²	Средняя арендная ставка, руб*
A	1 072 000	2,9%	0	1 940
B	2 029 000	7,2%	22 000	1 280

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

Анализ предложения

По состоянию на конец июня валовая арендопригодная площадь бизнес-центров класса А составила 1,072 млн м², класса В — 2,029 млн м².

В 1 полугодии 2019 года были введены в эксплуатацию три офисных здания, общей арендопригодной площадью 22 тыс. м² (БЦ на Заусадебной ул., 15; БЦ Пифагор — пер. Каховского, 12; БЦ на Наличной ул., 44). Два объекта из трех (суммарная GLA 18,5 тыс. м²) относятся к спекулятивным офисным центрам.

В 2019 году ожидается ввод в эксплуатацию меньшего объема офисных площадей по отношению к предыдущему году (-23%). При этом доля спекулятивного строительства увеличится при соблюдении сроков строительства.

Анализ спроса

Основной спрос в 1 полугодии формировали IT компании. На долю этого сектора приходится половина арендованных офисных площадей.

Объем сделок по аренде офисных помещений за 1 полугодие 2019 года, по оценкам компании Maris в ассоциации с CBRE, составил более 50 тыс. м².

ПРИМЕРЫ СПЕКУЛЯТИВНЫХ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ, ПЛАНИРУЕМЫХ К ВВОДУ ВО 2 ПОЛУГОДИИ 2019 ГОДА

Название	Арендопригодная площадь, м ²
Stenbock	15 700
Премьер лига, 3 очередь	15 000
БЦ на наб. Обводного канала	12 500
Bronka Loft	11 400
Дом Пушкины	9 800
Новая Голландия	9 400
БЦ на Невском пр., д. 1	5 600
Renaissance Fontanka	3 400

СТРУКТУРА СДЕЛОК В 1 ПОЛУГОДИИ 2019 ГОДА ПО СФЕРАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИЙ



Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network



Заполняемость

В 1 полугодии произошло перераспределение спроса на офисные центры в сегмент объектов класса А. Так снижение доли вакантных площадей в классе А на $-0,6$ п.п. отразилось увеличением объема вакансии в классе В ($+0,7$ п.п.). Также свой вклад в увеличение доли вакансии в офисных центрах класса В внес прирост нового спекулятивного предложения на рынке.

На конец июня 2019 года в офисных центрах класса А вакантно $2,9\%$ площадей (около 31 тыс. м²).

В классе В уровень вакантно $7,2\%$ или в абсолютном выражении — 146 тыс. м².

Арендные ставки

Средняя запрашиваемая арендная ставка по вакантным площадям в зданиях класса А на конец июня 2019 года составляет 1 940 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы. За первые шесть месяцев арендная ставка в бизнес-центрах класса А не изменилась ($+0,0\%$, исключая внутриквартальные колебания).

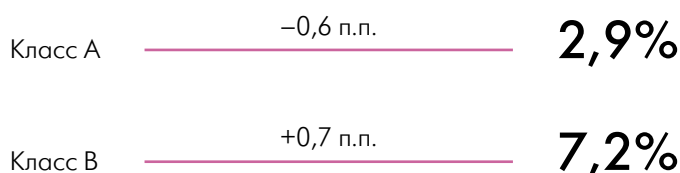
Средняя запрашиваемая арендная ставка в зданиях класса В составляет 1 280 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы. Рост составил $+2,0\%$ по сравнению с декабрем 2018 года.

Доля Maris

При участии Maris | Part of the CBRE Affiliate Network за 1 полугодие 2019 года было реализовано более 15 300 м².

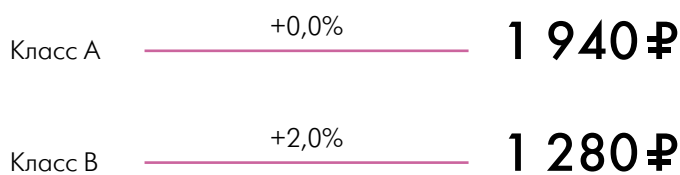
Maris на протяжении 8 лет сохраняет лидирующую позицию по реализации офисных площадей среди международных консультантов.

ИЗМЕНЕНИЕ УРОВНЯ ВАКАНСИИ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА

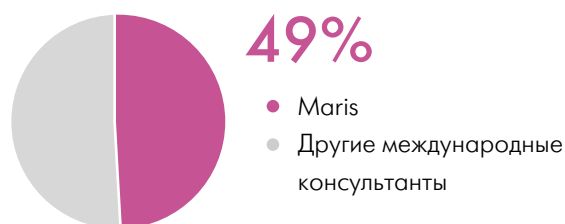


ИЗМЕНЕНИЕ СРЕДНЕЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА

м²/мес., вкл. НДС и операционные расходы



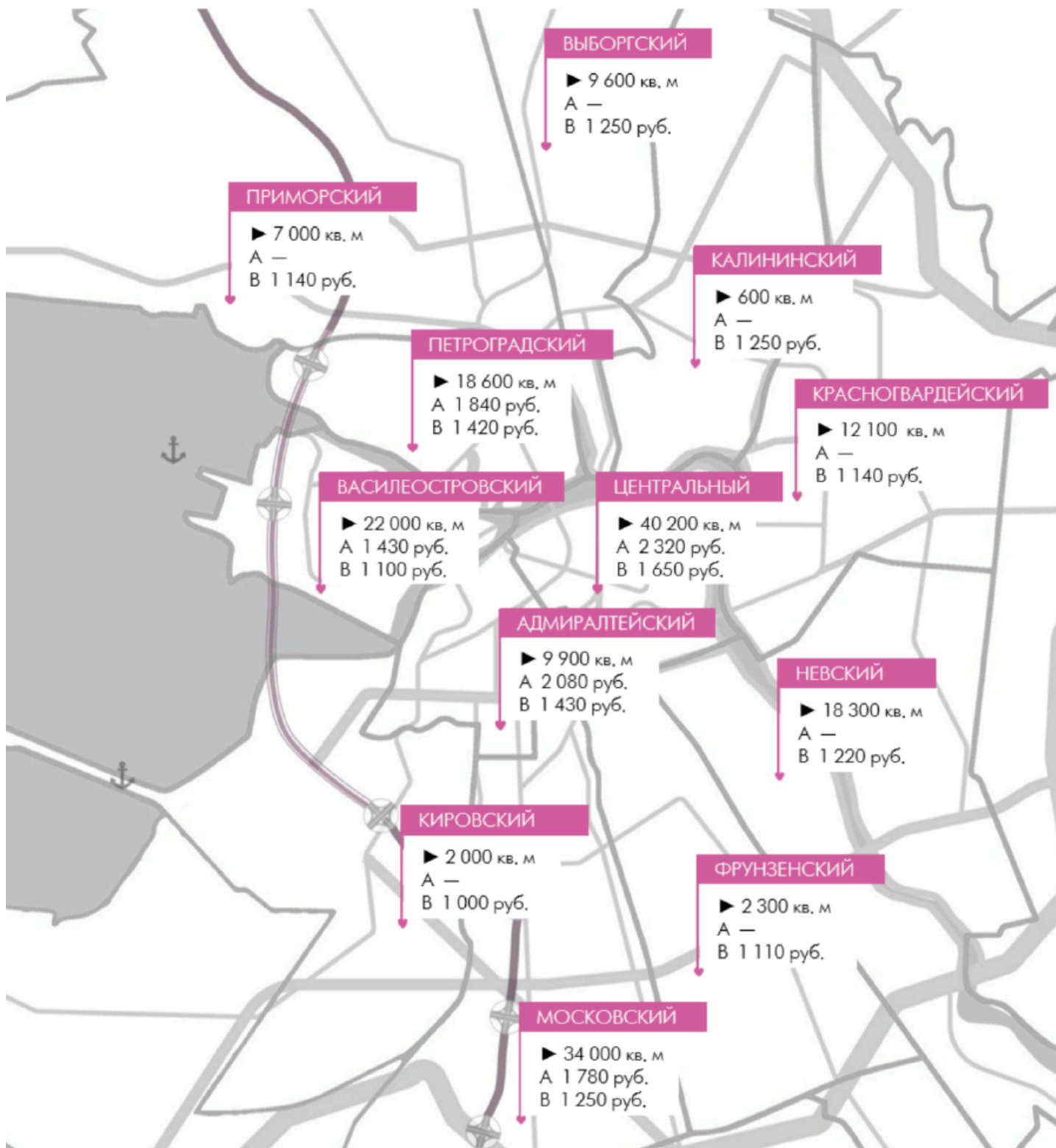
ДОЛЯ MARIS В СДЕЛКАХ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА



Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

ОБЪЕМ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА НА КОНЕЦ 1 ПОЛУГОДИЯ 2019 ГОДА

Арендная ставка включает НДС и операционные расходы



Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network



Класс	Объем рынка (ГВА), м ²	Вакантные площади	Прирост (ГВА), м ²	Арендная ставка, руб*
A	2 092 000	3,3%	84 270	460-560
B	856 000	3,1%		

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

Анализ предложения

В 1 полугодии 2019 года рынок качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 5 комплексами общей площадью около 84 270 м², что в 3,5 раза больше объема, введенного за аналогичный период прошлого года.

Основной прирост произошел за счет новых спекулятивных объектов, введенных на территории логопарков «Осиновая Роща» и «М10». Первый был реализован на этапе строительства.

По состоянию на конец июня площадь складских центров класса А составила 2,09 млн м², класса В — 856 тыс. м².

До конца 2019 года ожидается ввод в эксплуатацию около 77 500 м² складской недвижимости. Распределение между спекулятивным предложением и форматом built-to-suit практически равное: 52%:48%, соответственно.

Анализ спроса

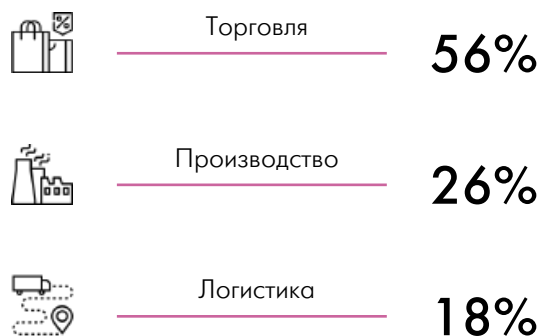
В 1 полугодии 2019 основными арендаторами качественных складских комплексов в Санкт-Петербурге выступали торговые операторы (56%).

Объем сделок в 1 полугодии составил не менее 153 000 м².

СПЕКУЛЯТИВНЫЕ СКЛАДСКИЕ КОМПЛЕКСЫ, ПЛАНИРУЕМЫЕ К ВВОДУ ВО 2 ПОЛУГОДИИ 2019 ГОДА

Название	Площадь, м ²
Reforma	33 000
Складской комплекс на Петергофском шоссе	7 000

СТРУКТУРА СДЕЛОК В 1 ПОЛУГОДИИ 2019 ГОДА ПО СФЕРАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИЙ



Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network



Заполняемость

В 1 полугодии наблюдалось увеличение уровня вакансии в складских комплексах класса А на 0,6 п.п. за счет прироста объема нового спекулятивного предложения и освобождения блоков в действующих комплексах.

По данным на конец 1 полугодия в складских комплексах класса А в среднем свободно 3,3% площадей.

В классе В средний уровень вакансии практически не изменился и составил 3,1%.

Суммарно по итогам 1 полугодия на рынке качественной складской недвижимости свободно порядка 96 000 м² (3,2% от валового объема предложения на рынке).

Арендные ставки

В 1 полугодии на рынке сохранялась тенденция некоторого увеличения запрашиваемых ставок аренды в складских объектах высокого качества с удачным расположением.

Рост спекулятивного предложения на рынке наряду с сохранением положительной динамики вакансии на рынке может оказать сдерживающее влияние на ставки аренды во 2 полугодии.

Средний диапазон арендных ставок по итогам полугодия составил 460-560 рублей за м² в месяц, включая НДС и эксплуатационные платежи. Коммунальные расходы оплачиваются по фактическому потреблению.

ИЗМЕНЕНИЕ УРОВНЯ ВАКАНСИИ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2019 ГОДА

Класс А	+0,6 п.п.	3,3%
Класс В	-0,1 п.п.	3,1%

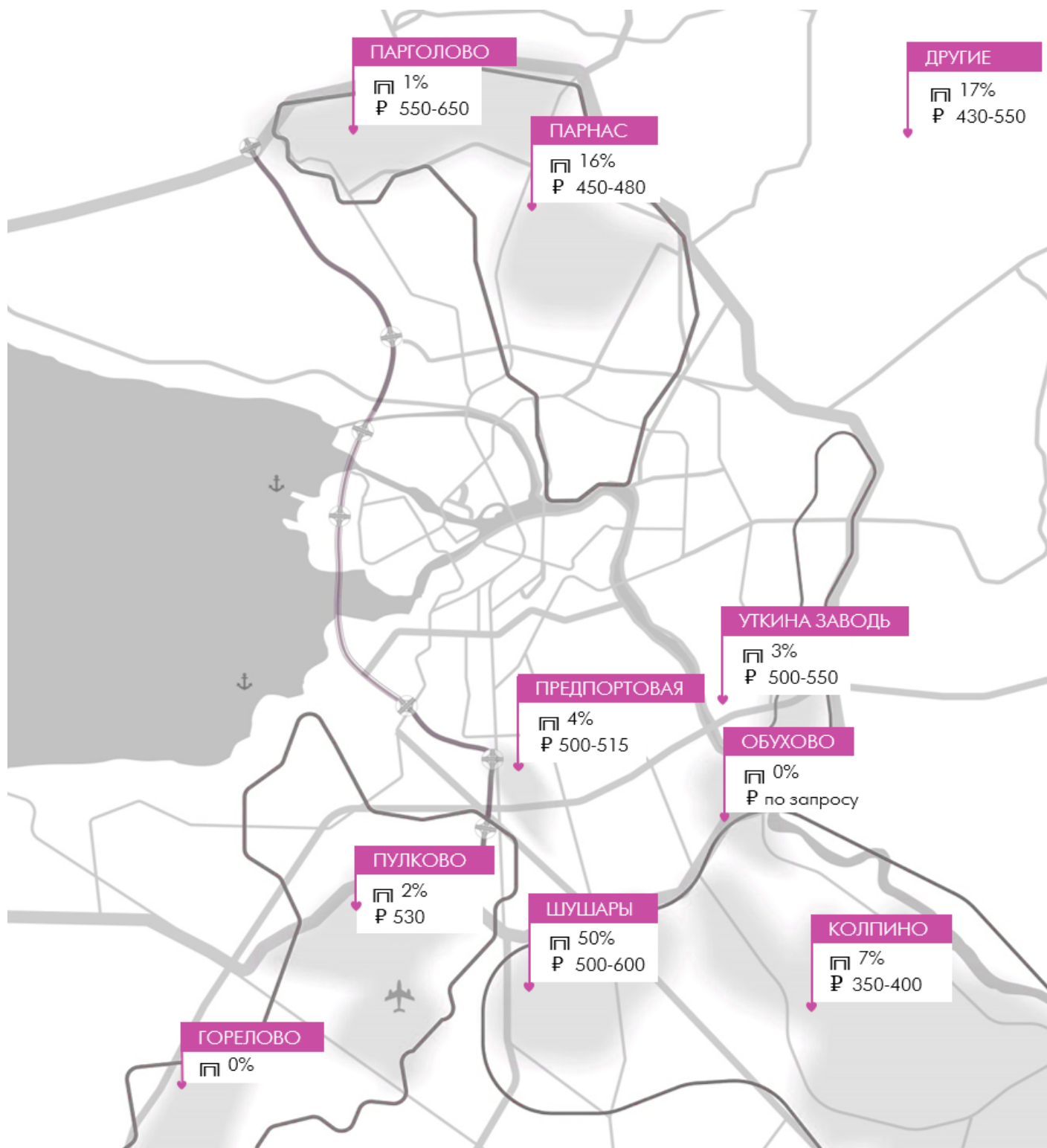
СРЕДНИЙ ДИАПАЗОН ЗАПРАШИВАЕМЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК

м²/мес., вкл. НДС и операционные расходы

460-560 ₺

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И СРЕДНЯЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА В СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСАХ КЛАССА А И В ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОНАХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ОБЛАСТИ

Арендная ставка включает НДС и операционные расходы
% – уровень вакансий на конец июня 2019 года



Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network



Объем рынка (GLA), м ²	Вакантные площади	Прирост (GLA), м ²	Арендная ставка, руб*
4,12 млн	4%	129 000	6 500

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

Анализ предложения

В 1 полугодии 2019 года на рынке торговой недвижимости были открыты: торговый центр «Перрон», торговый комплекс «Индустриальный», гипермаркет «Лента» и был введен в эксплуатацию центр мебели и интерьера «Кубатура».

Во 2 полугодии ожидается открытие торгового центра «Спутник», аутлет-центра FASHION HOUSE и гипермаркета Лента. Валовая арендопригодная площадь трех проектов более 30 тыс. м².

Анализ спроса

В январе-мае 2019 года в Санкт-Петербурге объем оборота розничной торговли вырос на 0,8%, по сравнению с аналогичным периодом 2018 года.

В 1 полугодии происходило перераспределение сил ряда игроков рынка. Британский ритейлер Next закрыл все свои магазины в России. Продуктовые магазины «Полушка», «Лайм» и «Всенародный» также уходят с рынка. Ритейлер «Диета-18» закрыл все свои магазины.

Сохраняется тренд открытия демократичных точек общественного питания. Новые кофейни, фастфуды и бары, открывались как в торговых центрах, так и в помещениях формата street retail на основных торговых магистралях города с большим пешеходным трафиком.

ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ, ОТКРЫТЫЕ В 1 ПОЛУГОДИИ 2019

Название	Площадь, м ²	Тип
Кубатура	110 000	Центр мебели и интерьера
Индустриальный	12 500	Торговый центр
Перрон	6 500	Торговый центр
Лента	5 300	Торговый центр

Заполняемость и арендные ставки

В начале июля 2019 года вакантно 4% площадей в торговых центрах. Данный показатель остался на прежнем уровне, по сравнению с 2018 годом. При этом ротация арендаторов существенна. В 1 полугодии 2019 года не наблюдалось изменения среднего уровня запрашиваемых арендных ставок в торговых центрах.

НОВЫЕ БРЕНДЫ



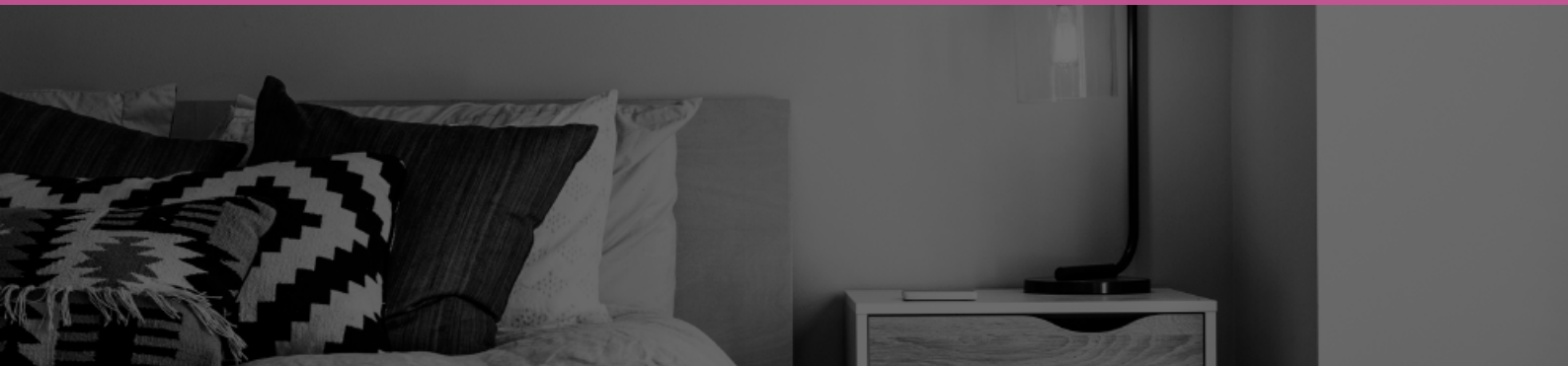
YULIA PROKHOROVA
BELOE ZOLOTO



GIORGIO ARMANI
LUXURY
Since 1975

AKHMADULLINA
DREAMS

Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network



5 звезд	4 звезды	3 звезды
21 отель 3 084 номера	69 отелей 12 585 номеров	87 отелей 7 973 номера

Санкт-Петербург стал победителем в номинации «Лидирующее направление городского туризма в Европе-2019» премии World Travel Awards

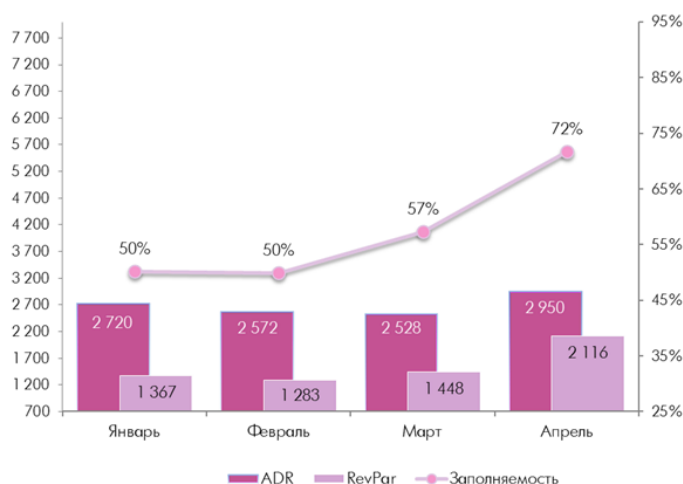
Рост пассажиропотока аэропорта «Пулково» с января по июнь 2019 года составил рекордные 8,8 миллионов (+10,3% к показателю аналогичного периода 2018 года)

Операционные показатели отелей 3-4* Санкт-Петербурга в январе-апреле 2019:

- ADR — 2 693 руб. (-2,6%)
- Заполняемость — 57,3% (-1,9 п.п.)
- RevPar — 1 556 руб (-5,9%)

ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОТЕЛЕЙ В 2019 ГОДУ

включая НДС и не включая завтрак



Источник: Hotel Advisors Hospitality

Анализ предложения

По итогам 1 полугодия 2019 года в Санкт-Петербурге действует 177 отелей на 23 642 номера. Это отели с номерным фондом более 40, которые прошли классификацию и получили категорию 3*, 4* или 5*. Из них 35 гостиниц (более 9 000 номеров) находятся под управлением международных гостиничных операторов.

Среди действующих наибольшую долю занимают гостиницы категории 3* (33%) и 4* (52%). Наибольшее количество отелей расположено в центральной части города (66%). В 1 полугодии были открыты 4 новые гостиницы на 249 номеров.

ОТЕЛИ, ОТКРЫТЫЕ В 1 ПОЛУГОДИИ 2019

Название	Категория	Номерной фонд
NIHAO St. Petersburg Hotel	4*	96
Garden Street	4*	66
Station Premier V18	4*	56
Статский Советник	3*	31

Источник: Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

Исследования



Алена Волобуева

Руководитель отдела исследований рынка
ava@maris-spb.ru



maris-spb.ru



maris.cbre



maris_cbre



Анастасия Сизова

Аналитик
sizova.a@maris-spb.ru

Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

Maris в ассоциации с CBRE — одна из ведущих управляющих компаний в сфере недвижимости, предлагающая полный комплекс услуг: управление и эксплуатация объектов недвижимости, консалтинг, аренда, продажа и оценка коммерческих помещений.

Компания Maris была основана в Санкт-Петербурге в 2004 году, а в 2006 году вступила в ассоциацию с лидером международного рынка недвижимости — компанией CBRE.

CBRE имеет более 450 офисов в мире и штат сотрудников свыше 90 000 человек. Maris в ассоциации с CBRE представляет интересы CBRE в Санкт-Петербурге.

В 2011-2018 гг. Maris является абсолютным лидером среди брокерских компаний по объему реализованных офисных площадей в Санкт-Петербурге.

В 2014 году компания Maris стала победителем премии Commercial Real Estate Awards в номинации «Консультант года» в сфере коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга.

В управлении компании Maris находится 122 000 квадратных метров офисных площадей, из них 84% — класса А.

Maris является членом Российско-Германской внешнеторговой палаты и Финско-Российской торговой палаты.

Примечание 2019

Maris | Part of the CBRE Affiliate Network

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 2019 Maris | Part of the CBRE Affiliate Network