

Стрит-Ритейл





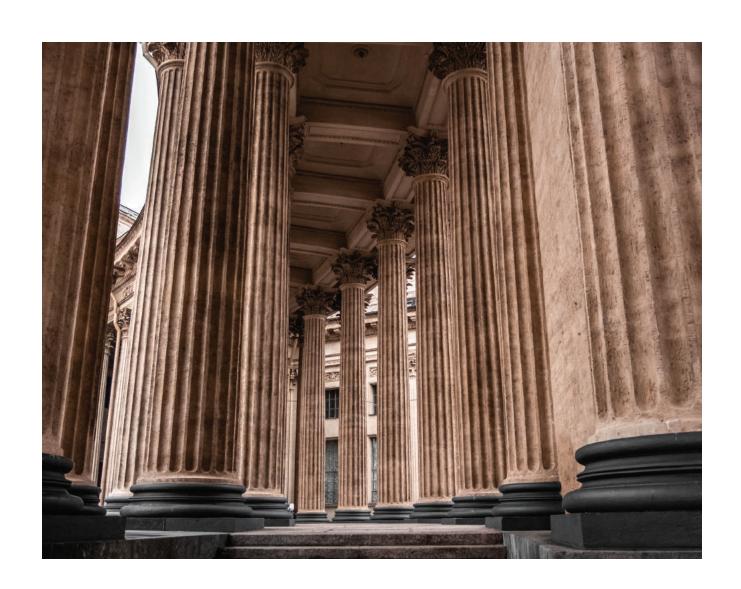






# Рынок недвижимости Санкт-Петербурга

Предварительные итоги 2019 г.



cf-elita.ru/analytics

## STREET RETAIL

#### Основные показатели

	Средний размер помещения, м²	Доля вакантных площадей (по площади помещения), %	Изменение доли вакантных площадей 2019 г. / 2018 г., п. п.	Лидирующий профиль арендаторов
Пешеходные торговые коридоры	97,4	6,0	-0,9 ▼	Общественное питание
Основные торговые коридоры центральных районов	134,7	6,6	1,5 ▲	Общественное питание
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	106,7	6,3	-0,9 ▼	Общественное питание
Основные торговые коридоры спальных районов	85,6	7,1	-2,8 ▼	Продукты
Второстепенные торговые коридоры спальных районов	107,4	8,7	-2,1 ▼	Продукты

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

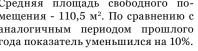
### Уровень и динамика ставок по основным торговым улицам\*

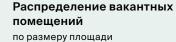
Улицы	Ставка аренды, руб./ м²/мес.**	
М. Садовая ул. (п)	4 200-6 800 🛦	
1-я Советская ул. (п)	2 000-3 300 🛦	
Невский пр-т	7 500-16 500 🛦	
Большой пр-т П. С.	2 000-4 800 ▼	
Каменноостровский пр-т	1600-5200 🛦	
Б. Морская ул.	2800-6200 🛦	
Б. Конюшенная ул.	3 500-9 000 ▼	
Маяковского ул.	2 500-4 000 🛦	
Восстания ул.	2 500-6 500 ▼	
Загородный пр-т	2700-4500 🛦	
Садовая ул.	3 500-10 000 ▲	
Лиговский пр-т	1900-6300 🛦	
Литейный пр-т	1900-6 000 🛦	
Некрасова ул.	2 300-4 000 🛦	
Жуковского ул.	2 200-4 000 🛦	
Белинского ул.	3 500-6 000 ▲	
Казанская ул.	2 000-3 000 🛦	
Радищева ул.	1700-2000 🛦	
Пестеля ул.	1700-2 500 ▲	

<sup>\*</sup> Динамика II пол. 2019 г. / II пол. 2018 г. Отражены только те улицы, где произошли изменения в став-ках аренды.

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Средняя площадь свободного помещения - 110,5 м<sup>2</sup>. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года показатель уменьшился на 10%.





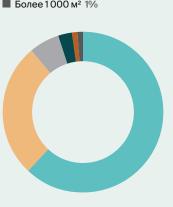
■ Менее 100 м² 62% 100-200 m<sup>2</sup> 27%

201-300 M<sup>2</sup> 6%

■ 301-500 M<sup>2</sup> 3%

■ 501-1 000 m<sup>2</sup> 1%

■ Более 1 000 м² 1%



Источник: Knight Frank St Petersburg Research,

По предварительным итогам 2019 г. ротация составила 12%, что на 1 п. п. ниже, чем годом ранее.

Арендные ставки увеличились. Динамика в среднем составила 2%.

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года вакансия сократилась на 1 п. п. и составила 7%.

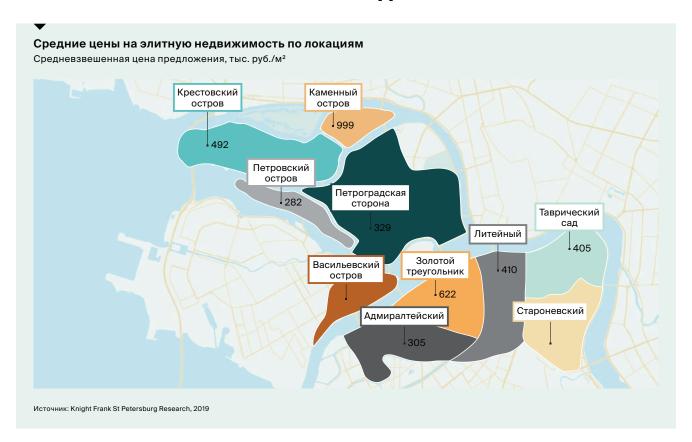
Всего за 2019 г. было открыто и закрыто одинаковое количество торговых точек.





<sup>\*\*</sup> Помещения средней площадью 100-200 м², расположенные на 1-м этаже.

# ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ











# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

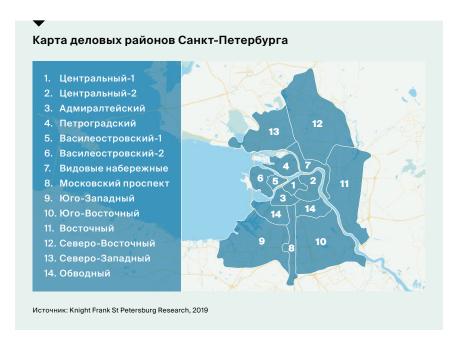
#### Основные показатели

	КЛАСС А	КЛАСС В
Суммарная арендопригодная площадь качественных офисных объектов, тыс. м²	3 677	
в том числе, тыс. м²	1 095	2 582
Суммарная площадь качественных офисных объектов, сдаваемых в аренду, тыс. $M^2$	2 968	
в том числе, тыс. м²	794	2 174
Введено в эксплуатацию в 2019 г., тыс. м²	105	
в том числе, тыс. м²	24	81
Объем сделок, тыс. м <sup>2</sup>	164 ▼	
в том числе, тыс. м²	70	94
Запрашиваемые арендные ставки, руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы	1300-2500	700-2100

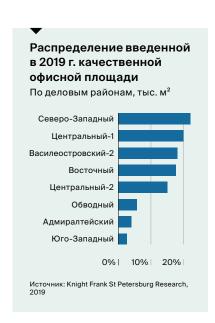
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

В 2019 г. было введено в эксплуатацию  $105\,$  тыс.  ${\rm m}^2\,$  качественной офисной недвижимости, при этом  $68\%\,$  из них предназначено для сдачи в аренду.

Основной объем введенных в 2019 г. площадей пришелся на 3 деловых района: Северо-Западный, Центральный-1, Василеостровский-2.







Общий объем сделок аренды в 2019 г. составил 106 тыс. м². При этом в структуре спроса лидирующее место занимает нефтегазовый и ІТ сектора - 39% и 32% от общего объема сделок соответственно.

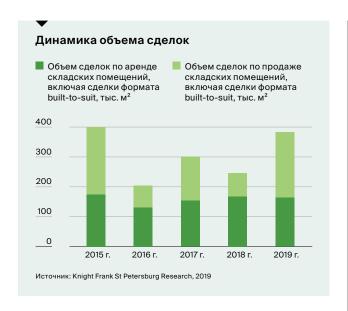


# СКЛАДСКАЯ И ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

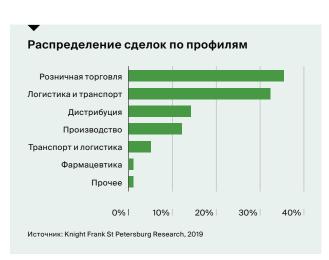
Основные показатели			
	КЛАСС А	КЛАСС В	
Суммарная арендопригодная площадь качественных складских комплексов, тыс. м²	3	3 551 ▲	
в том числе, тыс. м²	2 300	1 251	
Суммарная площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс. $m^2$	1	1953 ▲	
Введено в эксплуатацию за 11 месяцев 2019 г., тыс. м²	14	144,4	
в том числе, тыс. м²	96	48,4	
Доля свободных помещений, %	>2%	>3%	
Объем сделок, тыс. м <sup>2</sup>	38	380,9 ▼	
сделки по аренде и покупке в готовых объектах, м²	1	176,7	
сделки по строительству новых объектов, м²	2	211,2	
Запрашиваемые арендные ставки, руб./м²/мес., включая НДС и операционные расходы	550-560	400-550	

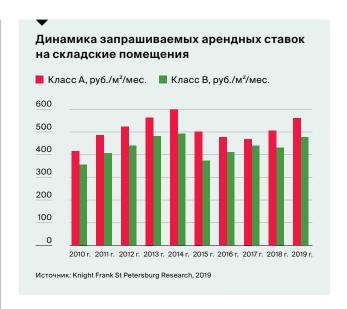
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2019

Общий объем сделок на рынке складской недвижимости в 2019 г. составил 380,9 тыс. м<sup>2</sup>. Из них сделки формата built-to-suit составили 42%.



Наибольшую активность в 2019 г. проявляли компании розничной торговли и компании логистики и транспорта – доля арендованных ими помещений составила 35% и 32% соответственно.

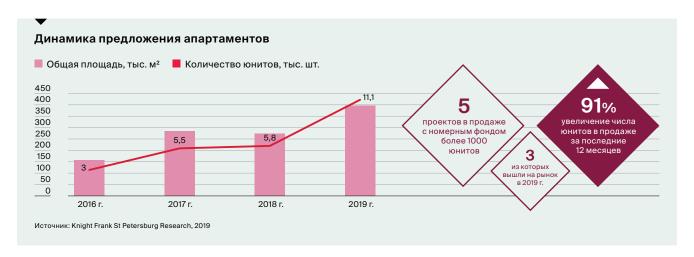


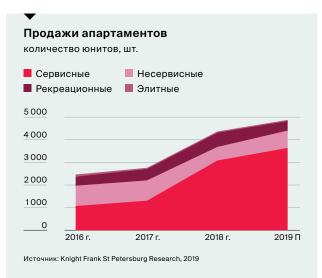


Доли вакантных складских помещений составили около 2% и 3% в классах A и B соответственно. При этом объем ввода качественных складских объектов превысил прогнозируемые показатели и составил 144,4 тыс. м<sup>2</sup>.

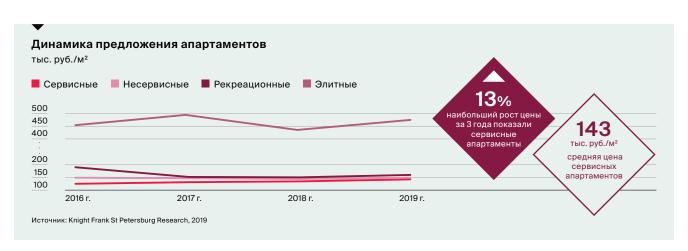


#### **АПАРТАМЕНТЫ**









Аналитические отчеты Knight Frank St Petersburg доступны по ссылке kf-elita.ru/analytics



Кnight Frank LLP 2019 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.



Светлана Московченко

Руководитель отдела исследований svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com +7 812 363 2222