



Обзор рынка коммерческой
недвижимости Санкт-Петербурга
Итоги 1 квартала
Апрель 2018

Офисный сегмент

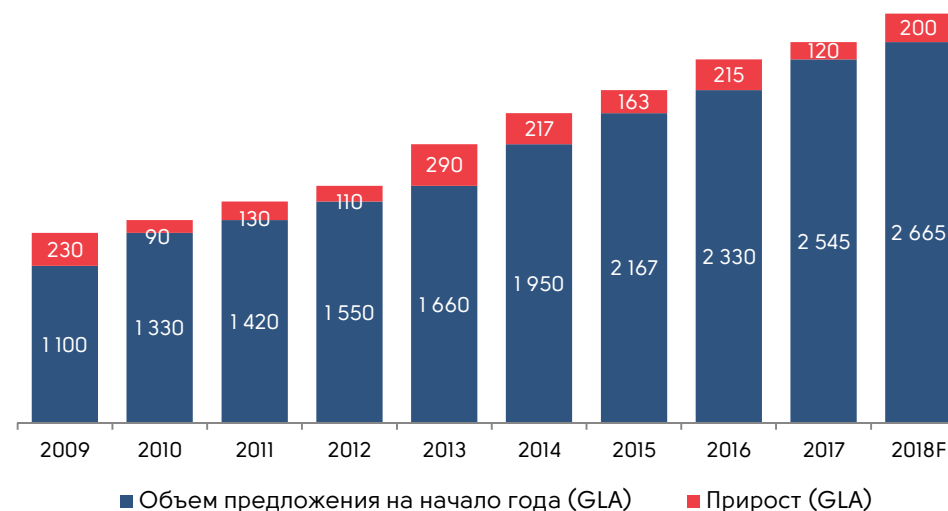
Предложение

- По состоянию на апрель 2018 года офисный сегмент рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга не продемонстрировал роста. Общий объем рынка остался на прежнем уровне – 2,6 млн. кв.м.
- По итогам первого квартала 2018 на рынок не было выведено ни одного проекта, предназначенного для спекулятивных целей.
- Структура предложения в зависимости от классности офисного центра не изменилась. По состоянию на апрель 2018 года доля объектов класса А составляет 44%, класса В – 56%.

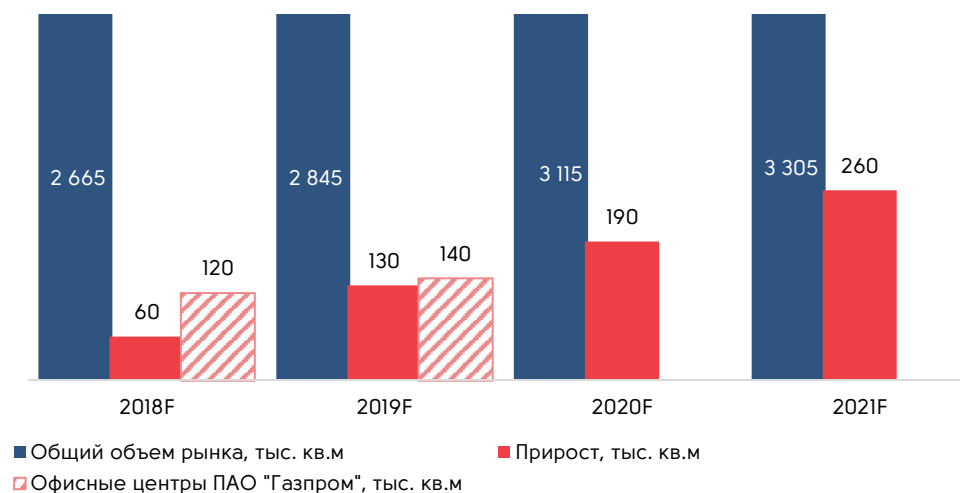
Перспективное предложение

- На 2018 год заявлено рекордно низкое количество спекулятивных офисных площадей – порядка 60 000 кв.м, однако, по нашим прогнозам в перспективе 3 лет на рынке появится около 640 000 кв.м качественных офисных площадей.
- Крупнейшим открытием в офисном сегменте станет запуск в эксплуатацию многофункционального комплекса «Лахта Центр», единственным арендатором которого выступят структуры ПАО «Газпром».
- В первом квартале 2018 года было объявлено о том, что «Газпром» планирует построить еще один офисный комплекс для собственных нужд общей площадью 174 000 кв.м.

Динамика ввода офисных площадей



Прогноз ввода офисных площадей

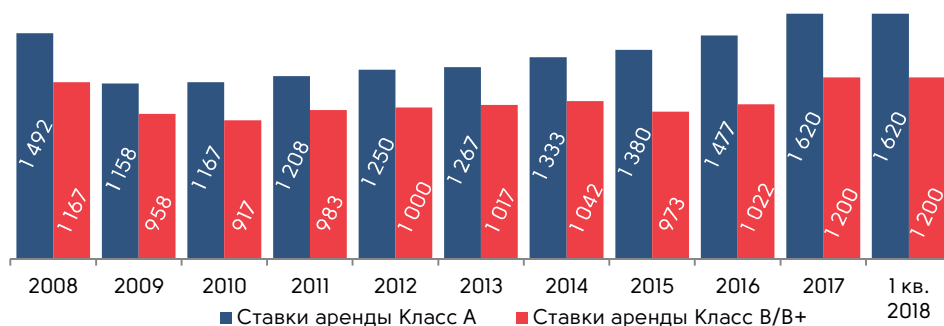


Офисный сегмент

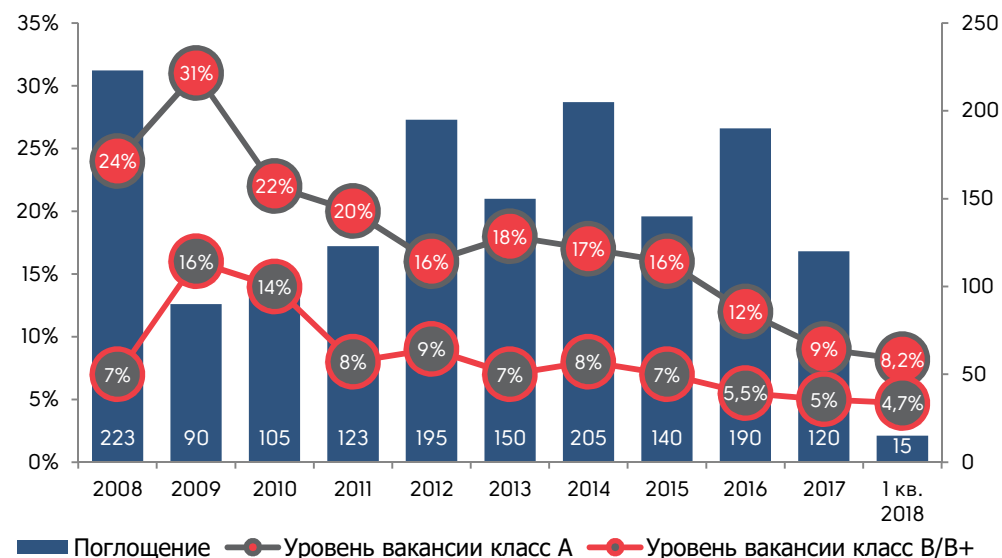
Спрос

- Общий объем сделок, заключенных в первом квартале 2018 года, составляет более 15 000 кв.м.
- 16% от объема поглощения по итогам первого квартала 2018 приходится на IT-сегмент.
- В географической структуре поглощения по итогам 1 квартала 2018 в лидеры вышел Центральный район – порядка 30% от общего объема сделок по аренде и продаже пришлось на объекты, расположенные в центре.
- По итогам 1 квартала 2018 уровень вакантных площадей изменился незначительно. На текущий момент средневзвешенный показатель вакансии составляет 7,8% против 8,3% на начало года.
- По нашим прогнозам, ввиду значительного сокращения нового предложения, уровень вакансии продолжит тренд на снижение.

Уровень ставок аренды



Уровень поглощения и вакансии



Ставки аренды

- По итогам первого квартала 2018 года ставки аренды на качественные офисные помещения не изменились в сравнении с показателем на начало года.
- Средний уровень арендной ставки для класса А составляет 1 620 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и эксплуатационные расходы. Запрашиваемые ставки находятся в диапазоне 1 550 – 2 200 рублей за кв.м в месяц.
- В классе В/В+ – 1 200 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и эксплуатационные расходы. Запрашиваемые ставки находятся в диапазоне 1 000 – 1 600 рублей за кв.м в месяц.

Сегмент складской и индустриальной недвижимости

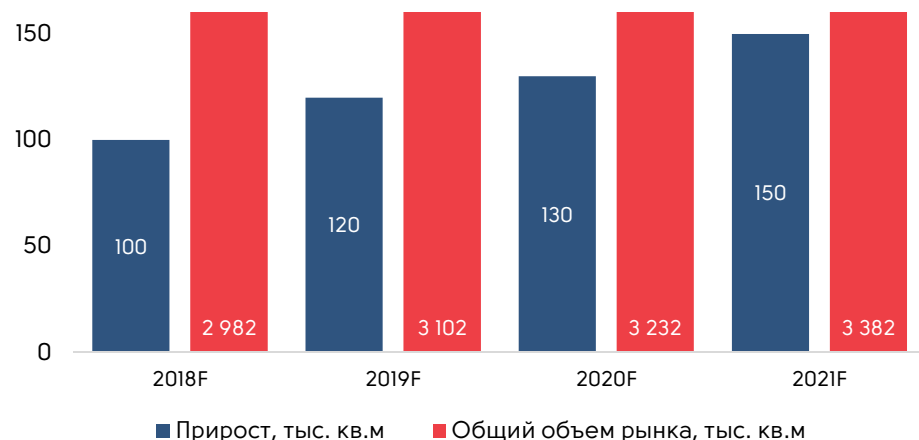
Предложение

- По состоянию на апрель 2018 года общий объем рынка производственно-складской недвижимости находится на уровне 2,7 млн. кв.м. Рынок не пополнился новыми спекулятивными складами.
- До конца 2018 года заявлен ввод в эксплуатацию порядка 100 000 кв.м качественной производственно-складской недвижимости.
- В структуре нового предложения преобладают проекты спекулятивной направленности – на рынок будет выведено порядка 70 000 кв.м. Так на севере города логопарк «Осиновая Роща» возводит складской объект площадью 30 000 кв.м., а на юге города Nordway реализует объект площадью 30 000 кв.м.
- В ближайшие 3 года мы прогнозируем прирост нового спекулятивного предложения на уровне 400 000 кв.м.
- Объем заявленных проектов, реализуемых в формате built-to-suit находится на уровне 200 000 кв.м.
- Единичные компании проявляют интерес, рассматривают и прорабатывают возможность строительство под них производственно-складских зданий по схеме build-to-suit, однако, как и в случае с продажей, сделки такого формата происходят достаточно редко. При том, что все больше собственников объектов выражают готовность построить склад под клиента с последующей сдачей в аренду или выкупом.

Динамика ввода производственно-складских площадей



Прогноз ввода производственно-складских площадей



Сегмент складской и промышленной недвижимости

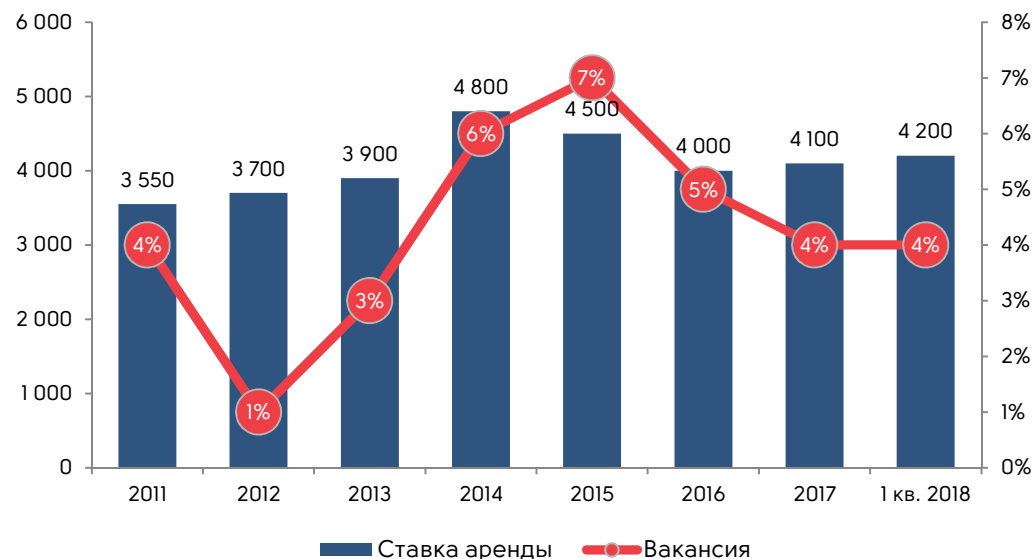
Спрос

- По итогам первого квартала 2018 года структура спроса не претерпела существенных изменений. Максимальное количество заявок на аренду складских помещений поступает от дистрибьютеров непродовольственных товаров, а также от компаний FMCG сектора.
- Сохраняется высокий спрос со стороны компаний производственного сегмента.
- Уровень вакантных площадей аналогичен показателю по состоянию на конец 2017 года и составляет порядка 4%.
- Мы прогнозируем сохранение данного уровня вакансии на ближайший год, что связано в первую очередь с дефицитом качественного предложения.

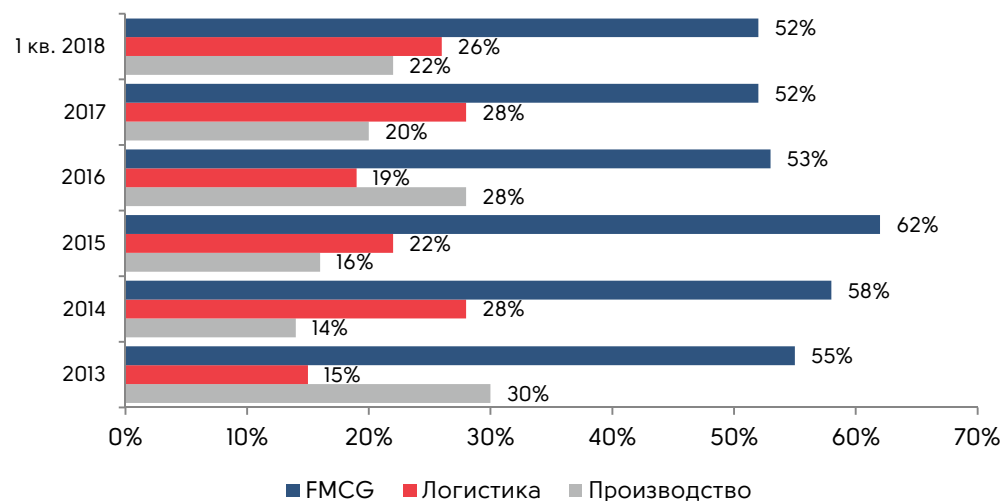
Ставки аренды

- На фоне дефицита предложения запрашиваемые ставки аренды на качественную производственно-складскую недвижимость продемонстрировали умеренный рост.
- На апрель 2018 года средний уровень арендных ставок, номинируемых собственниками, составляет 4 200 рублей за квадратный метр в год без учета НДС, коммунальных услуг, операционных расходов.
- Мы прогнозируем продолжение тренда на коррекцию ставок аренды в сторону увеличения до конца 2018 года.

Уровень ставок аренды и вакансии



Структура спроса



Сегмент торговой недвижимости

Предложение

- По состоянию на апрель 2018 года общий объем данного сегмента находится на уровне 4 млн. кв.м. Полноформатных торгово-развлекательных комплексов введено не было.
- В сегменте специализированных торговых объектов по итогам первого квартала было введено 2 проекта – мебельный центр «Богатырь» общей площадью 65 000 кв.м и гипермаркет спортивных товаров Decathlon площадью 5 000 кв.м.
- Продолжается процесс реконцепции устаревающих торговых центров. По нашим оценкам, объем торговых центров, которые требуют реконцепции, на конец 2018 составит более 75% от общего предложения – это объекты, введенные в эксплуатацию до 2011 года.

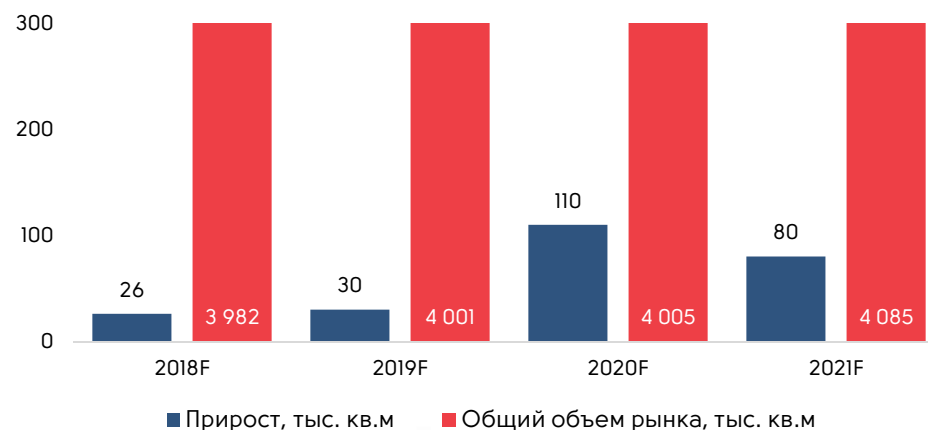
Структура торговых площадей по дате ввода



Перспективное предложение

- На 2018 год запланировано открытие второй очереди Outlet Village Pulkovo.
- Исходя из планов девелоперов по строительству новых объектов, мы ожидаем оживление сегмента торговой недвижимости к 2019 году.
- В первом квартале 2018 года было анонсировано сразу несколько крупных проектов. Так, концерн SRV анонсировал строительство второй очереди ТРЦ «Жемчужная плаза», холдинг «Адамант» планирует продолжить развитие проектов «Варшавский экспресс» и «Заневский каскад».
- Всего в перспективе ближайших трех лет на рынок будет выведено порядка 250 000 кв.м качественной торговой недвижимости.

Прогноз ввода торговых площадей



Сегмент торговой недвижимости

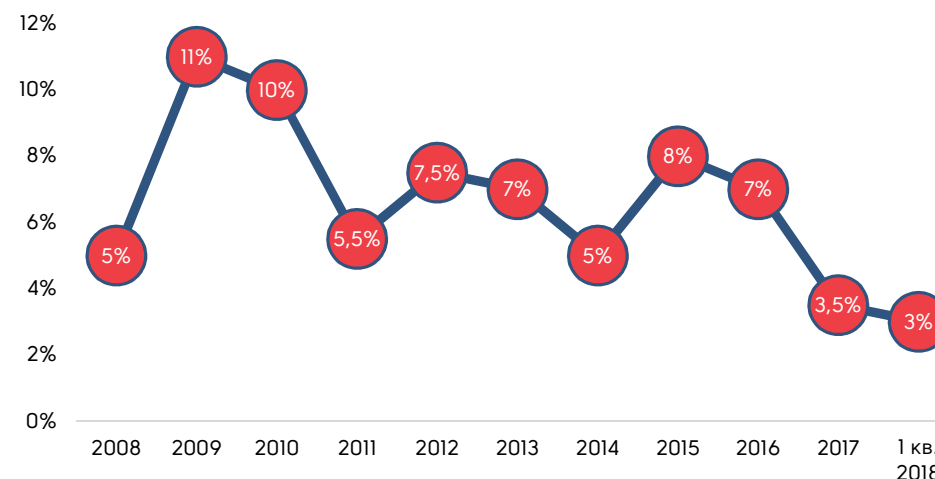
Заполняемость и ставки аренды

- На апрель 2018 года заполняемость качественных торговых центров близка к 100%. Средний показатель вакансии для рынка также низок и находится в диапазоне 3-3,5%.
- Уровень запрашиваемых арендных ставок также не претерпел существенных изменений и находится на уровне, зафиксированном по итогам 2017 года.

Street retail

- Сегмент street retail после активного роста по итогам 2017 года демонстрирует стабильность в первом квартале 2018.
- Основная активность в данном сегменте обеспечивается развитием продуктового ритейла в формате «супермаркет» и «магазин у дома», а также продолжающимся развитием сектора общественного питания, причем развиваются как сетевые проекты, так и открываются новые точки.
- Рост показателя заполняемости в сегменте street retail обеспечивается вводом коммерческих помещений на первых этажах во вновь построенных жилых комплексах. В рамках сложившихся торговых коридоров вакансия остается стабильной на уровне 5-7% за счет естественного процесса ротации арендаторов.
- Уровень арендных ставок остается стабильным с конца 2017 года.

Динамика показателя вакансии



Ставки аренды в сегменте street retail

Торговый коридор	Ставка аренды, Рублей/ кв.м/месяц
Невский проспект	6 000 - 16 000
Большой проспект П.С.	2 700 - 10 000
Московский проспект	1 700 - 7 000
Садовая улица	2 200 - 5 500
Владимирский проспект	2 300 - 6 000
Средний проспект В.О.	1 800 - 4 500
6-7 линии В.О.	2 000 - 4 000
Каменноостровский проспект	2 000 - 8 000
Литейный проспект	2 000 - 7 000
Загородный проспект	1 500 - 5 000
Улица Восстания	2 000 - 6 000
Комендантский проспект	1 800 - 4 500
Ленинский проспект	1 000 - 5 000
Проспект Ветеранов	1 000 - 4 000
Проспект Просвещения	1 500 - 5 000
Проспект Энгельса	1 200 - 4 000

Сегмент гостиничной недвижимости

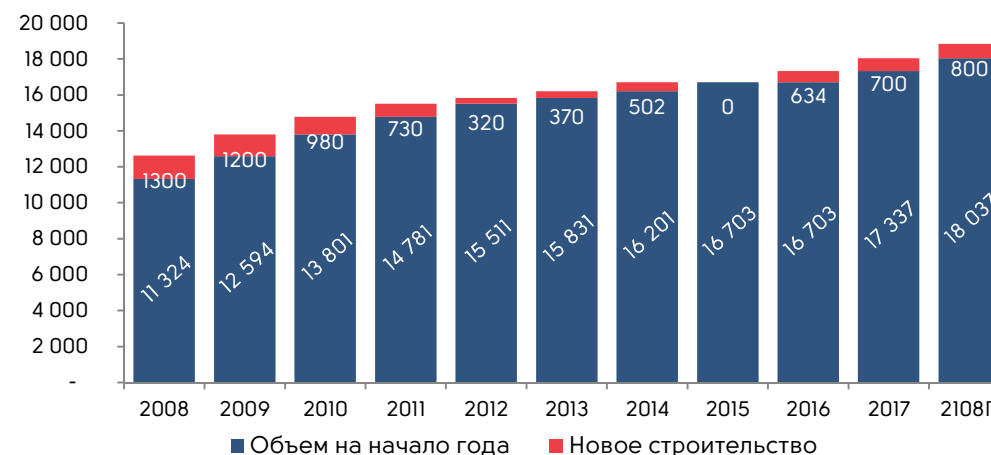
Предложение

- По итогам первого квартала 2018, на рынке качественных гостиниц Санкт-Петербурга появился один проект – отель «Гамма» на 47 номеров, категория 4****.
- Общий объем предложения в сегменте гостиничной недвижимости на конец апреля 2018 составляет 18 тысяч номеров.
- Структура предложения остается стабильной с 2017 года: доля проектов сегмента 5***** находится на уровне 17%, на гостиницы 4**** приходится 52% от общего объема предложения и трехзвездочные отели занимают долю, равную 31%.

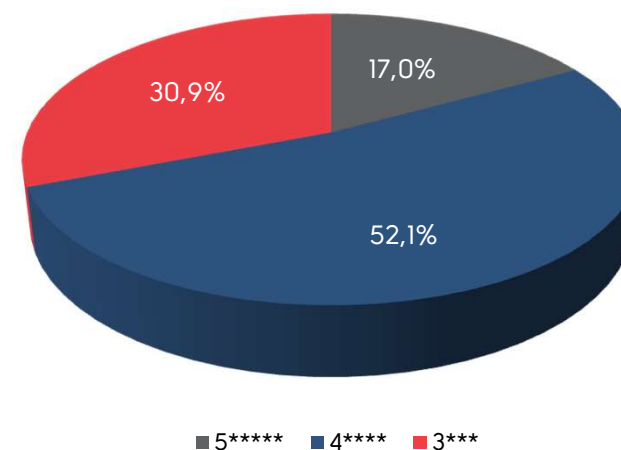
Перспективное предложение

- Сохраняются планы девелоперов по реализации суммарно более 800 номеров до конца 2018 года.
- Ближайшие крупные открытия гостиниц запланированы на май-июнь в рамках проекта «Никольские ряды». Так, а мае планируется открытие первого в Санкт-Петербурге гибридного хостела от немецкой сети Meininger емкостью в 158 номеров. На июнь запланировано открытие четырехзвездочной гостиницы под брендом Holiday Inn Express на 244 номера.
- Таким образом, в конце первого полугодия введется более половины заявленного объема нового номерного фонда.

Динамика прироста номерного фонда



Структура предложения гостиниц по классам



Сегмент гостиничной недвижимости

Спрос

- По итогам первого квартала 2018 года было зафиксировано незначительное увеличение спроса на качественные гостиницы в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.
- Наиболее востребованными гостиницами по итогам 1 квартала 2018 стали гостиницы сегментов 5 и 4 звезды.

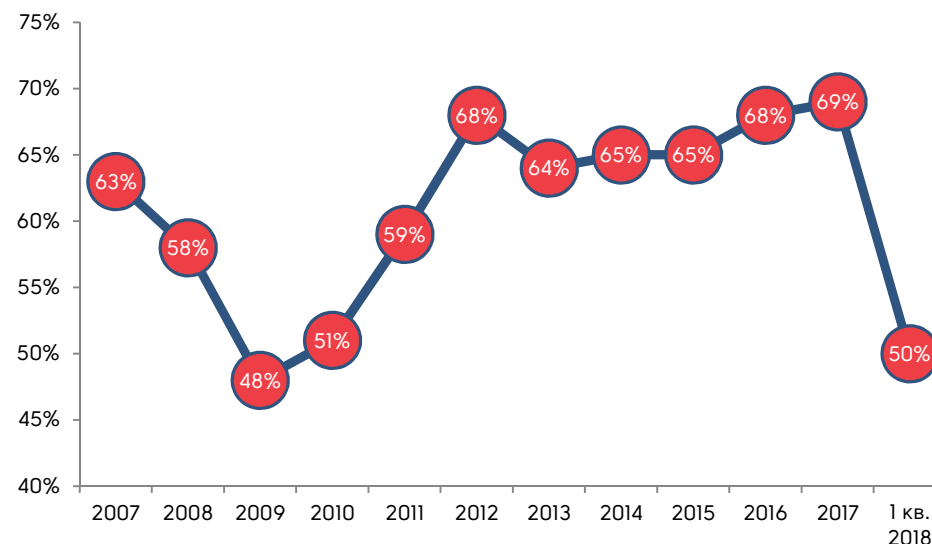
Заполняемость

- Средний показатель заполняемости гостиниц Санкт-Петербурга по итогам первого квартала 2018 года находится на уровне 50%, что характерно для данного сезона.
- Мы ожидаем, что по итогам года средний показатель заполняемости вновь превысит значение в 70% за счет увеличения туристического потока в дни проведения чемпионата мира по футболу.

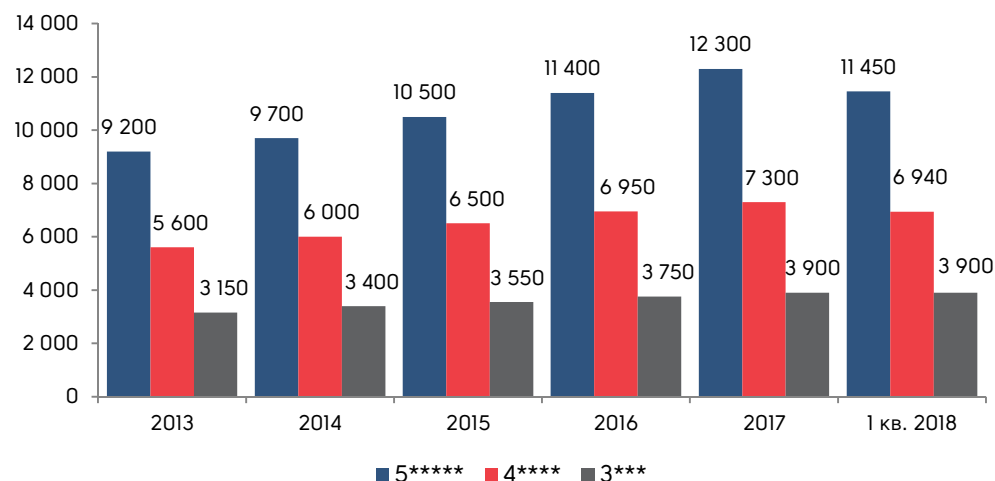
Цены на размещение

- Средний показатель ADR (средний тариф на номер) по итогам первого квартала зафиксировался на уровне 5 200 рублей, что сопоставимо с данным показателем аналогичного периода прошлого года.
- Коррекция тарифа в сторону снижения была зафиксирована в гостиницах категорий 5 и 4 звезды. В сегменте 3*** тариф не претерпел изменений.

Динамика заполняемости гостиниц Санкт-Петербурга



Динамика цен размещения





191 028, Россия, Санкт-Петербург,
Литейный проспект, 26
БЦ «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР»
+7 812 748 22 38
info@ipg-estate.ru

www.ipg-estate.ru