

2018 ГОД
РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



STREET RETAIL САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

По итогам 2018 г.* в структуре профилей арендаторов не наблюдается серьезных изменений. Лидерами остаются заведения общественного питания (38%). Доля продуктовых магазинов снизилась на 1 п. п. и составила 11,5%, сохранив второе место в структуре арендаторов на рынке встроенных коммерческих помещений. На третьем месте магазины одежды – 10%.

В 2018 г. произошло в 5 раз больше открытий, чем закрытий. Всего за год начало функционировать 838 новых торговых точек. Доля заведений общественного питания в структуре открытий сохранила лидирующую позицию и составила 39%. На втором месте магазины продуктов (11%). На третьем – салоны красоты (7%), которые сместили магазины одежды (по сравнению с прошлым годом их открылось на 55% меньше).

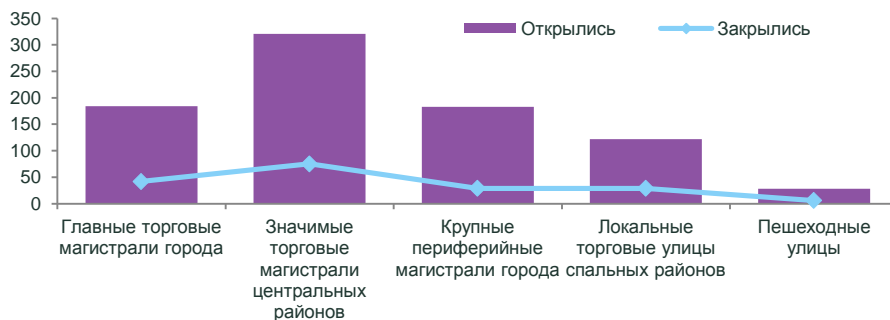
Подводя итоги 2018 г., доля вакантных площадей осталась на уровне 2017 г., составив в среднем 8%. Исключением являются локальные торговые улицы спальных районов, где доля вакантных площадей снизилась на 1,5 п. п.

В течение года в Санкт-Петербурге наблюдалась высокая активность арендаторов, особенно в период подготовки и проведения чемпионата мира по футболу 2018 г. В целом за 2018 г. ротация составила в среднем 13%. Наибольший уровень ротации отмечался на пешеходных улицах и локальных торговых коридорах спальных районов.

По итогам 2018 г. ставки аренды в среднем увеличились на 7%. Наибольший прирост отмечен на локальных торговых улицах спальных районов и на значимых торговых магистралях центральных районов, где ставки в среднем увеличились на 9%.

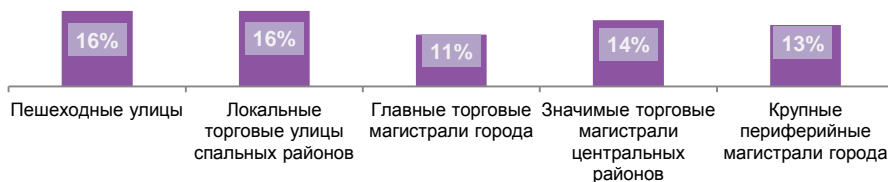
Увеличение ставок на пешеходных улицах составило 5%. На крупных периферийных магистралях города – 4%.

Распределение закрытых и открытых торговых точек в 2018 г. по основным торговым коридорам, шт.



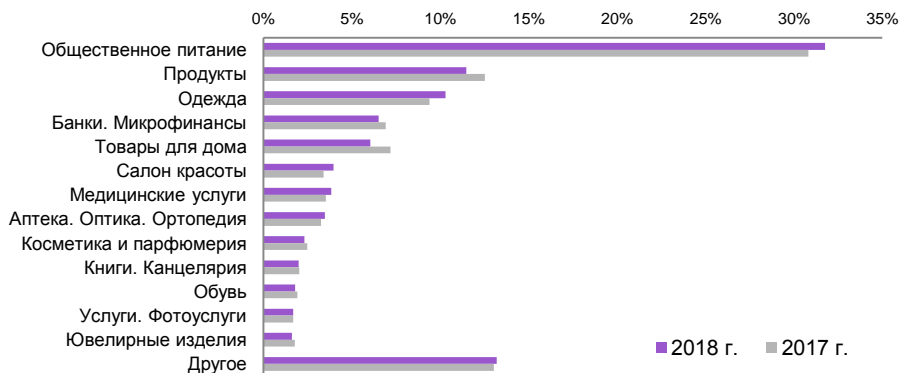
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Ротация по основным торговым коридорам



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Динамика структуры профилей арендаторов



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Основные показатели

	Средний размер помещения, м ²	Доля вакантных площадей (по площади помещения), %	Изменение доли вакантных площадей		Лидирующий профиль арендаторов
			2018 г. / 2017 г., п. п.		
Пешеходные улицы	93,8	5,1	=	-0,6	Общественное питание
Главные торговые магистрали города	141,3	5,1	=	0	Общественное питание
Значимые торговые магистрали центральных районов	106,4	7,2	=	0,5	Общественное питание
Крупные периферийные магистрали города	86,9	9,9	=	-0,8	Продукты
Локальные торговые улицы спальных районов	109,1	10,8	↓	-1,5	Продукты

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

* По предварительным итогам 2018 г.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

• В 2018 г.* введено в эксплуатацию более 150 тыс. м² арендопригодных площадей в качественных бизнес-центрах, при этом доля площадей, предназначенных для аренды, составила 10% от суммарного ввода.

• Событием года на офисном рынке стало завершение строительства «Лакhta Центра», длившегося на протяжении 6 лет. Открытие комплекса запланировано в 2019 г.

• В конце 2018 г. на рынке офисной недвижимости Петербурга увеличился дефицит предложения: на конец периода оставалось свободно 142 тыс. м², а уровень вакантных площадей опустился до отметки 4,6%.

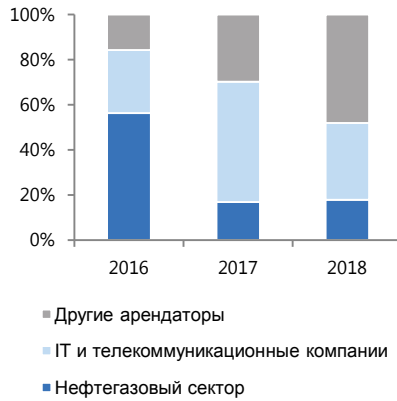
• Вследствие дефицита помещений и минимального поступления офисов на свободный рынок объём чистого поглощения сократился на 34% по сравнению с итогами 2017 г. и составил 102 тыс. м².

• Основной спрос в 2018 г. сформирован арендаторами ИТ и телекоммуникационного профиля, а также нефтегазового сектора. Однако по сравнению с 2017 г. в сделках аренды заметно увеличилось представительство компаний из других сфер деятельности (строительства и девелопмента, логистики и транспорта, банковской и финансовой отраслей и др.), их доля составила 48% от общего объёма арендованных площадей.

• В конце 2018 г. наблюдалась положительная динамика увеличения средневзвешенных арендных ставок: для бизнес-центров класса А данный показатель увеличился на 8%, для офисов класса В отмечено увеличение ставки на 2,2%, по сравнению с итогами 2017 г. Средневзвешенная ставка в классе А составила 1 981 руб./м²/мес., а в классе В – 1 198 руб./м²/мес., включая НДС и ОР.

* По предварительным итогам 2018 г.

Распределение компаний по профилям в сделках аренды, %
2016-2018 гг.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

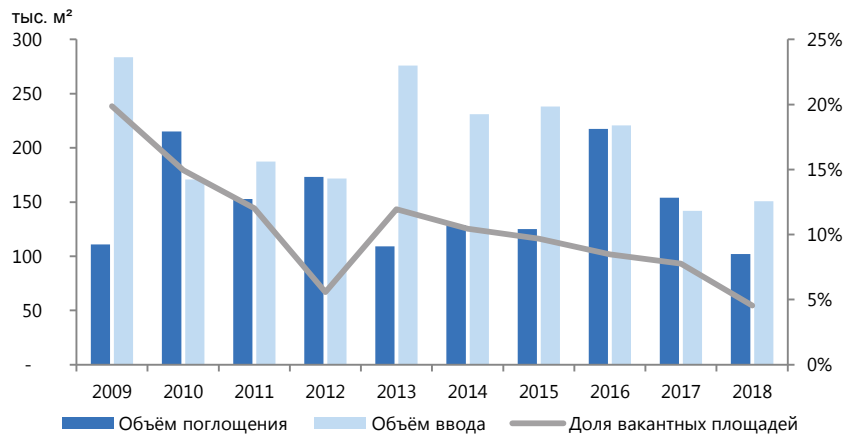
Распределение введённых в эксплуатацию площадей по районам, %*



* Без учёта площадей «Лакhta Центра»

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Динамика объёма ввода, чистого поглощения и уровня вакантных площадей
2009-2018 гг.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

• На стадии строительства и реконструкции находится более 10 офисных центров суммарной арендопригодной площадью 91 тыс. м² из числа предназначенных для сдачи в аренду и заявленных к вводу в эксплуатацию в 2019 г.

Ключевые сделки на офисном рынке Санкт-Петербурга в 2018 г.

Арендатор/Покупатель	Сфера деятельности	Площадь, м ²	Название БЦ	Адрес БЦ	Класс БЦ	Деловой район	Тип сделки
«Бизнеспроф»	Инвестиции	20 214	Sinop	Синопская наб., 22А	А	Центральный-2	продажа
Gazprom Neft / Gazprom Neft Subdivision	Нефть / газ / сырье	9 465	Коллегия	Наб. реки Мойки, 74	А	Центральный-1	аренда
Конфиденциально	Конфиденциально	7 200	Office L27	Львовская ул., 27А	В	Восточный	аренда
NISSAN Manufacturing Rus	Транспорт	4 122	Парашютная 39	Парашютная ул., 39	В	Северо-Западный	аренда
EPAM	ИТ / Телекоммуникации	7 896	Левашовский	Левашовский пр., 11/7А	В	Петроградский	аренда

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

СКЛАДСКАЯ И ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

По итогам 2018 г.* на рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга и области отмечена положительная динамика – суммарно введено в эксплуатацию 103 тыс. м², что на 19% больше, чем в 2017 г. Общая арендопригодная площадь качественных складских комплексов составила около 3,3 млн м².

В 2018 г. объем спекулятивного строительства увеличился в 2 раза по сравнению с результатом 2017 г., около 70% новых построенных площадей предназначено для рынка аренды.

В 2018 г. зафиксировано увеличение ввода складских площадей, построенных в формате built-to-suit, в 2,6 раза по сравнению с итогом 2017 г.

Объем свободного предложения в конце 2018 г. составил около 140 тыс. м². Несмотря на увеличившийся в 2 раза объем спекулятивного ввода (по сравнению с 2017 г.), уровень вакантного предложения в сегменте складов класса А снизился до 3%. В классе В, напротив, произошло увеличение доли свободных площадей на 0,8 п. п.

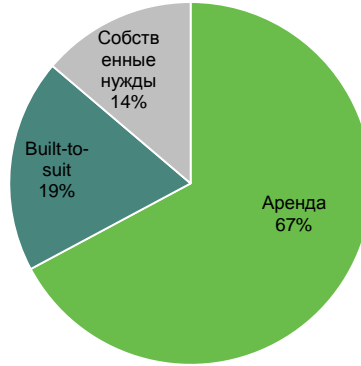
Вернул лидерство сегмент розничной торговли, его доля в структуре сделок с качественными складами составила 40%. Тренд на увеличение доли производственных компаний в сделках сохраняется.

Крупнейшими сделками года на рынке складской недвижимости стали продажа «АКМ-Лоджистикс» и аренда строящегося корпуса в комплексе «Осиновая роща» ритейлером «Красное и Белое».

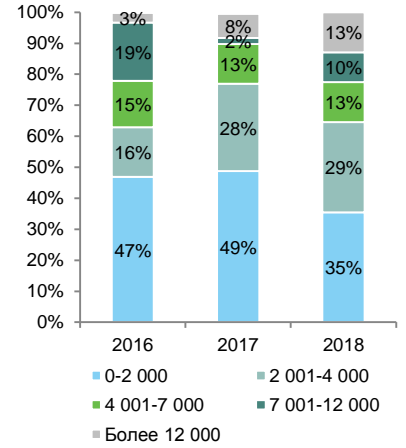
Показатель средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды в качественных складских комплексах составил 473 руб./м²/мес. (включая НДС и ОР), увеличившись на 5% по сравнению с итогами 2017 г. Заметное увеличение средневзвешенной ставки произошло в складах класса А, она превысила итог 2017 г. на 8,6% и впервые с начала 2016 г. увеличилась до отметки 500 руб.

В 2019 г. девелоперами заявлено к вводу около 200-210 тыс. м² качественных складских площадей. Мы не прогнозируем существенного увеличения уровня вакантных помещений в связи с тем, что практика ввода складов, заполненных арендаторами на этапе строительства, сохраняется. Вместе с тем арендные ставки уже в I квартале 2018 г. могут показать положительную динамику в связи с увеличением НДС с 18% до 20%.

Распределение новых складских площадей по схеме использования, %



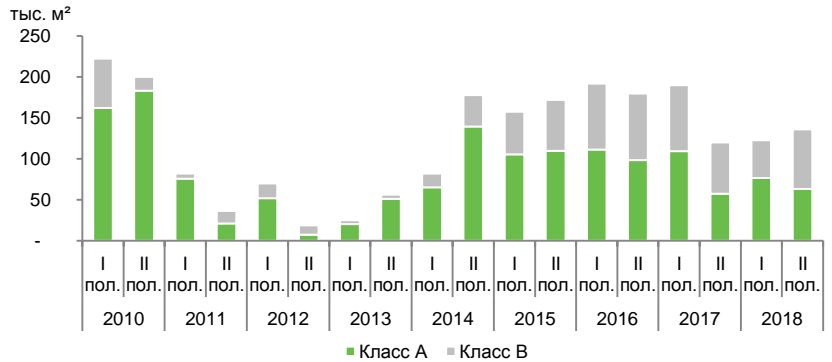
Структура сделок аренды по средней площади склада 2016-2018 гг.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

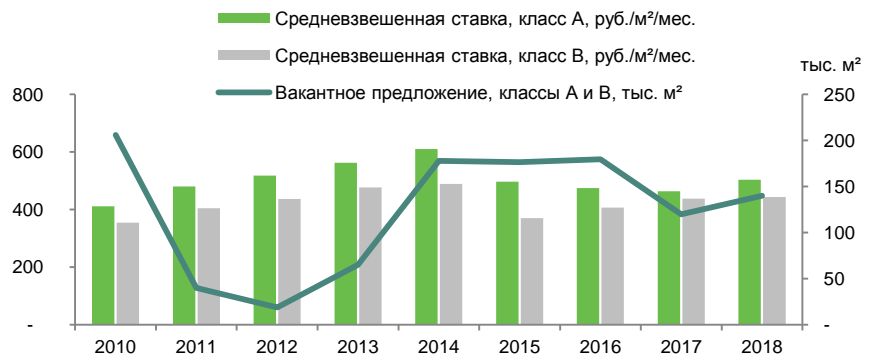
Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Структура вакантного предложения по классам, тыс. м² 2010-2018 гг.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Соотношение объема предложения и уровня средневзвешенных заявленных арендных ставок 2010-2018 гг.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

* По предварительным итогам 2018 г.

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

- В 2018 г. были открыты продажи двух элитных жилых комплексов («Петровская доминанта» и Futurist) - оба расположены в Петроградском районе. Общая площадь жилья в данных объектах составила 68,5 тыс. м² или 564 квартиры.

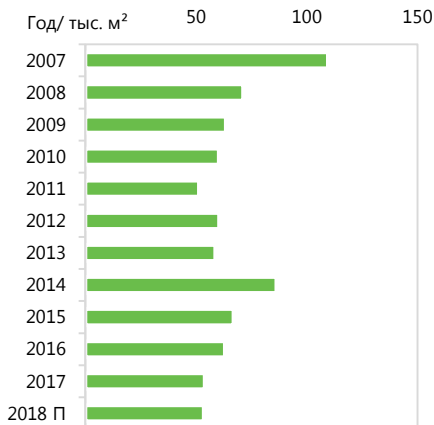
- Наибольшее предложение элитного жилья сосредоточено в локациях Петроградской стороны и Петровского острова – 32% и 29% от общей площади квартир в продаже. Предложение в других элитных локациях сокращается.

- Трендом последних лет стало появление новых элитных объектов в локациях, где традиционно представлено жильё бизнес-класса (Петроградская сторона). Данные элитные объекты ориентируются на покупателей, которые испытывают потребность в качественном жилье более высокого класса, но при этом желают сохранить уже обжитую локацию.

- Количество проданного элитного жилья в 2018 г.* сопоставимо с итогами продаж 2017 г. В связи с сокращением ликвидного предложения в популярных элитных локациях спрос переориентировался на другие развивающиеся с точки зрения элитного жилья районы – Петровский остров и Литейный пр.

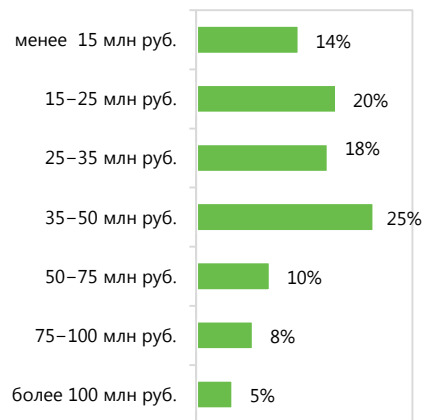
- Покупатели при выборе жилья в основном ориентируются на бюджет покупки 15–25 млн руб. (20%) и 35–50 млн руб. (50%).

Динамика реализованной площади элитных квартир по годам



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Распределение планируемого бюджета покупки элитного жилья



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Структура покупательских предпочтений по количеству спален и типам площадей при выборе элитного жилья

	1 спальня	2 спальни	3 спальни	4 спальни	5 и более спален
до 70 м ²	10%	4%	-	-	-
70–100 м ²	5%	8%	4%	-	-
100–120 м ²	4%	9%	6%	0,5%	-
120–150 м ²	1%	6%	7%	1%	-
150–180 м ²	0,5%	4%	10%	3%	-
180–220 м ²	0,5%	2%	4%	2%	0,5%
более 220 м ²	-	1%	3%	3%	1%

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Средняя стоимость предложения и доля квартир в продаже в локациях элитного жилья



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

* По предварительным итогам 2018 г.

РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

- По данным на конец 2018 г.* в Санкт-Петербурге и области количество строящихся апарт-ментов составило 16,4 тыс. юнитов суммарной площадью 694 тыс. м². За последние 2 года данный показатель увеличился в 3 раза.

- По сравнению с итогами 2017 г. количество рекреационных и элитных проектов, представленных на рынке, не изменилось. В то же время доля сервисных проектов увеличилась на 11 п. п., а суммарная площадь апарт-ментов данного формата (строящихся и находящихся в продаже) превысила 400 тыс. м².

- Свободное предложение к концу 2018 г. составило более 6 тыс. апарт-ментов, по сравнению с результатом 2017 г. увеличение показателя составило 10%.

- В 2018 г. реализовано около 4 тыс. апарт-ментов различных форматов, это на 54% больше результата предыдущего года. Основная доля спроса пришлась на формат сервисных апарт-ментов.

- Рост популярности у покупателей, а также повышение строительной готовности ряда объектов привели к увеличению средневзвешенной цены апарт-ментов сервисного формата на 9% по сравнению с концом 2017 г.

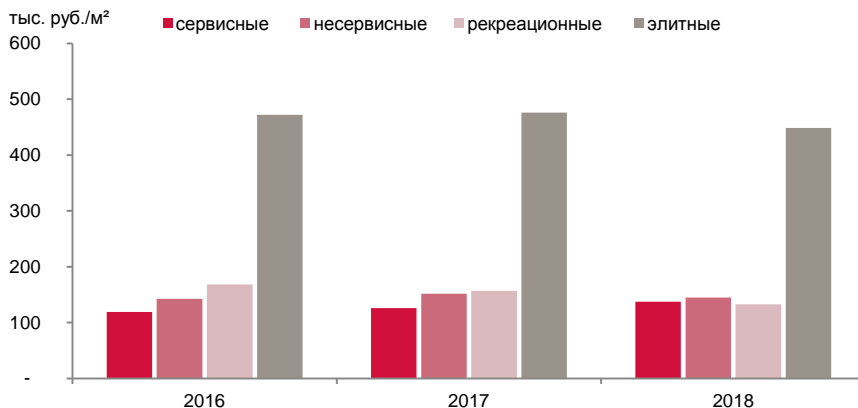
Распределение построенных комплексов апарт-ментов в продаже, % площадей



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Динамика показателя средневзвешенной цены апарт-ментов по форматам, тыс. руб./м²

2016-2018 гг.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

Динамика суммарной площади апарт-ментов и проектов в продаже 2011-2018 гг.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2018

* По предварительным итогам 2018 г.



Светлана Московченко

Руководитель отдела исследований
Svetlana.Moskovchenko@ru.knightfrank.com
+7 (812) 363 2222

KnightFrank.ru

© Knight Frank LLP 2018 – 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.