

I ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА

АКТУАЛЬНО
КОРОТКО
ПО СУЩЕСТВУ

ВСЁ, ЧЕМ ЖИЛ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ЭТОМ ПОЛУГОДИИ



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ
I ПОЛУГОДИЕ 2017 ГОДА

Санкт-Петербург

Складская и индустриальная недвижимость Санкт-Петербурга

Основные показатели рынка

Показатель	класс А	класс В
Общая площадь качественных складских комплексов, тыс. м ²	3 149	
в том числе, тыс.м ²	2 020	1 129
Общая площадь качественных складских комплексов, сдаваемых в аренду, тыс.м ²	1 730	
Предложение на рынке, тыс.м ²	207	
Доля свободных площадей	6,3%	7,1%
Уровень арендных ставок, руб./м ² /мес., включая НДС и ОР	450-550	350-500

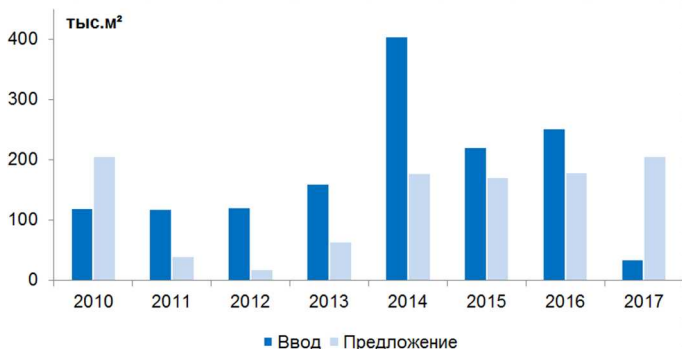
Источник: Knight Frank Research, 2017

Предложение

В I полугодии 2017 г. в эксплуатацию было введено 35 тыс. м² качественных складских площадей, при этом поступление на рынок спекулятивных площадей составило минимальное значение.

В течение полугодия на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области завершилось строительство семи промышленных предприятий.

Динамика показателей ввода в эксплуатацию и объема вакантного предложения качественных складских площадей



Источник: Knight Frank Research, 2017

В силу ротации арендаторов произошел рост вакансии в классе А - доля свободных площадей по итогам полугодия составила 6,3%, в классе В, напротив, вакансия незначительно снизилась до уровня 7,1%.

Суммарное свободное предложение на рынке качественной складской недвижимости по итогам I полугодия 2017 г. составило 207 тыс. м². В течение полугодия суммарная вакантная площадь увеличилась на 27 тыс. м².

+7 (812) 363-2222
www.knightfrank.ru

Спрос

На рынке аренды складских площадей отмечается активность арендаторов, оперирующих в сферах торговли, логистики и дистрибуции.

Спрос со стороны арендаторов производственного сектора в основном ориентирован на объекты, расположенные в черте города, наиболее интересными являются расположенные на 1-м этаже помещения площадью от 1 до 2 тыс. м².

Чистое поглощение качественных складских площадей по итогам полугодия составило рекордно низкое значение 8 тыс. м².

Несмотря на низкий объем чистого поглощения, период характеризовался высокой активностью арендаторов – в течение полугодия был заключен ряд крупных сделок. При этом с участием Knight Frank St.Petersburg заключены сделки аренды производственно-складских помещений с суммарной площадью более 40 тыс. м².

Коммерческие условия

Запрашиваемые ставки аренды качественных складских комплексов в целом стабильны и остаются на уровне конца 2016 г. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам полугодия составила 467 руб./м²/мес. в классе А и 436 руб./м²/мес. в классе В (включая НДС и ОР).

Динамика объема предложения и уровня средневзвешенных заявленных арендных ставок (вкл. НДС и ОР)



Источник: Knight Frank Research, 2017

В структуре запросов на помещения производственного назначения преобладают заявки на долгосрочную аренду с бюджетом в среднем 370 руб./м²/мес., включая НДС и ОР.

Прогнозы

По причине осторожной позиции девелоперов в части реализации спекулятивных проектов совокупный объем ввода 2017 г. прогнозируется на уровне как минимум в 2 раза ниже в сравнении с аналогичным показателем 2016 г.

Согласно заявленным компаниями планам, до конца 2017 г. прирост площадей составит еще около 70 тыс. м² для рынка в целом, включая около 35 тыс. м² для сегмента спекулятивных складов.

Предварительные итоги I полугодия 2017 г.

Следите за обзорами на нашем сайте.

Офисная недвижимость Санкт-Петербурга

Основные показатели рынка

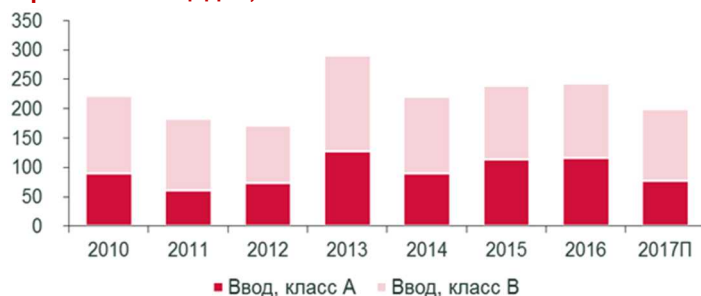
Показатель	Класс А	Класс В
Суммарная арендная площадь, тыс.м ²	2 953	
в том числе, тыс.м ²	961	1 992
Доля свободных площадей	5,6%	9,1%
Уровень арендных ставок, руб./м ² /мес., включая НДС и ОР	1200-2200	700-1700

Источник: Knight Frank Research, 2017

Предложение

В I полугодии 2017 г. прирост предложения по сравнению с итогами 2016 г. составил 2%. В течение полугодия было введено в эксплуатацию 10 офисных зданий (54 тыс.м² качественных арендных площадей), из них 8 относятся к классу В.

Динамика ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей, тыс. м²



Источник: Knight Frank Research, 2017

Бизнес-центры с офисной площадью более 5 тыс. м², введенные в эксплуатацию в I полугодии 2017 г.

Название	Адрес	Класс	Общая офисная площадь, тыс.м ²
GRAFFITI	Кондратьевский пр., 15, к.3, лит. Б	В	16,5
Polis	Софийская ул., 6, к. 7, лит. А	В	16
«Сенатор Большая Морская»	Большая Морская ул., 15	А	6,5

Источник: Knight Frank Research, 2017

Суммарная вакантная площадь по итогам I полугодия 2017 г. составила 235 тыс.м², при этом 77% доступных для аренды офисных площадей представлено в классе В.

Спрос

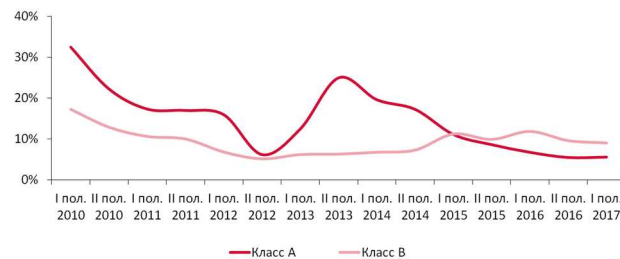
Объем чистого поглощения офисных площадей по итогам полугодия составил 60 тыс.м². Основную часть поглощения составили объекты класса В, что связано как с выводом на рынок новых объектов, так и с наличием широкого выбора вакантных офисных блоков.

+7 (812) 363-2222

www.knightfrank.ru

Наибольший спрос в течение полугодия был сформирован компаниями, работающими в сфере IT и Телекоммуникаций. На рынке аренды отмечено снижение активности компаний, деятельность которых связана с компанией «Газпром», по причине их постепенного насыщения офисными площадями.

Динамика уровня вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2017

Доля вакантных площадей в классе А осталась на низком уровне 5,6%. При этом отмечается высокий дефицит крупных офисных блоков площадью более 1 тыс.м².

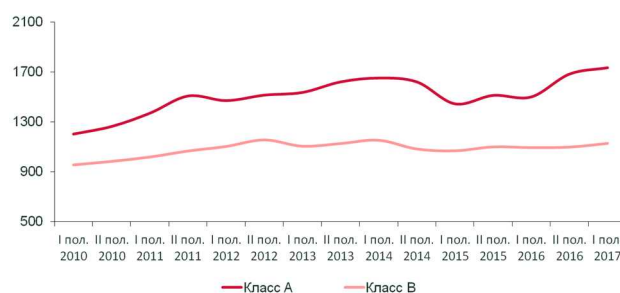
Доля вакантных площадей в бизнес-центрах класса В снизилась до уровня 9,1%, что на 0,5 п.п. ниже итогового показателя 2016 г. и на 3 п.п. ниже показателя I полугодия 2016 г.

Коммерческие условия

В течение I полугодия 2017 г. произошло увеличение запрашиваемых ставок аренды. Среднее пообъектное повышение составило 6% в бизнес-центрах класса А и 4% - класса В.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в бизнес-центрах класса А составила 1 735 руб./м²/мес., в бизнес-центрах класса В – 1 128 руб./м²/мес. (вкл. НДС и ОР).

Динамика запрашиваемых ставок аренды, руб./м²/мес., вкл. НДС и ОР



Источник: Knight Frank Research, 2017

Прогнозы

Согласно заявленным девелоперами планам, до конца 2017 г. рынок пополнится еще 145 тыс.м² качественных офисных площадей, однако для ряда проектов высока вероятность переноса сроков ввода на следующий год.

Предварительные итоги I полугодия 2017 г.

Следите за обзорами на нашем сайте.

Элитная городская жилая недвижимость Санкт-Петербурга

Основные показатели рынка

Показатель	
Предложение квартир, тыс.м ²	150
Введено в эксплуатацию, тыс.м ²	107
Спрос на квартиры, тыс.м ²	20
Средняя цена, тыс.руб./м ²	370

Источник: Knight Frank Research, 2017

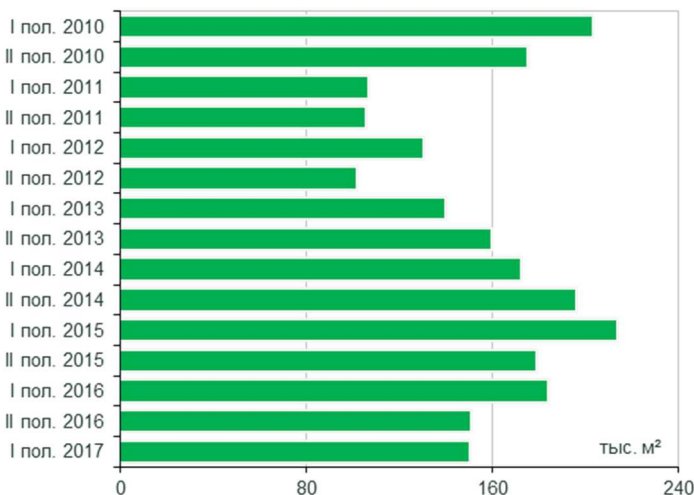
Предложение

❖ В I полугодии 2017 г. в продажу вышло 2 новых проекта от одного девелопера в локации Литейного проспекта и Крестовского острова, что пополнило рынок элитной недвижимости 108 новыми квартирами площадью 10,9 тыс.м².

❖ Суммарная площадь представленных в продаже квартир составила 150 тыс.м². 75% предложения элитного жилья сконцентрирована на Крестовском и Петровском островах, а также в локации Литейного проспекта.

❖ В начале полугодия было введено в эксплуатацию 2 крупных жилых комплекса на 726 квартир. Оба объекта расположены в Петроградском районе.

Динамика предложения элитных квартир



Источник: Knight Frank Research, 2017

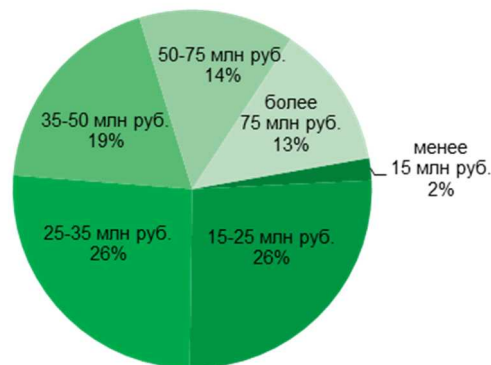
Спрос

❖ Особенностью спроса 2017 г. стало преобладание сделок в готовых объектах. Отчасти это обусловлено структурой предложения – около 70% оставшихся в продаже квартир расположены в сданных объектах, либо в объектах, запланированных к вводу в эксплуатацию до конца 2017 г.

❖ По итогам I полугодия было реализовано 20 тыс.м² элитного жилья, что на 27% ниже аналогичного показателя 2016 г. Несмотря на отрицательную динамику продаж,

отмечены положительные аспекты спроса. Среди них рост средней величины сделки на 11% по сравнению с I полугодием 2016 г. – приобретались просторные квартиры по более высокой стоимости. Также произошел рост показателя средней площади реализованной квартиры до 132,5 м².

Структура сделок в элитном сегменте в зависимости от стоимости квартир

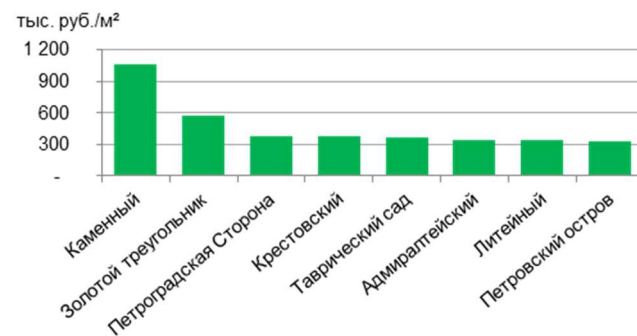


Источник: Knight Frank Research, 2017

Коммерческие условия

❖ В конце июня 2017 г. средняя цена квадратного метра элитной квартиры на первичном рынке составила 370 тыс.руб. Динамика цен по объектам имела разнонаправленный характер. В тех объектах, где изначально представлены наиболее низкие по классу цены, отмечен рост в пределах 1-5%. В некоторых объектах верхнего ценового диапазона стоимость квартир сократилась. В целом среднее изменение цен по объектам А-класса составило -0,8%.

Распределение средних цен по локациям элитного жилья



Источник: Knight Frank Research, 2017

Прогнозы

❖ До конца 2017 г. запланировано к вводу в эксплуатацию 3 комплекса совокупной жилой площадью 105 тыс.м².

❖ Перспективы пополнения нового предложения на рынке элитного жилья связаны преимущественно с планами выхода в продажу ближайшей осенью нового элитного проекта на Петровском острове.

Загородная недвижимость Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Основные показатели рынка

Показатель	класс А	класс В
Количество коттеджных поселков, шт.	11	29
Предложение коттеджей, шт.	197	497
Число проданных коттеджей, шт.	9	34
Средняя стоимость коттеджа, млн руб.	58,7	23,7

Источник: Knight Frank Research, 2017

Предложение

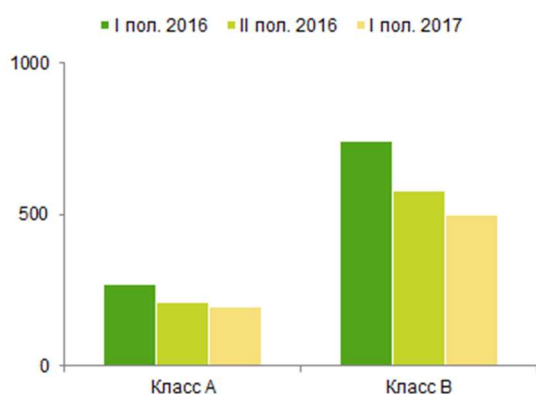
❖ Продолжается тенденция сокращения предложения в обоих сегментах.

❖ За первое полугодие 2017 г. предложение коттеджей класса А уменьшилось на 6%, а коттеджей класса В - на 14%.

❖ В течение полугодия класс В пополнился 1 новым проектом. В классе А сохраняется дефицит нового предложения, т.к. с начала года рынок не пополнился новыми коттеджами класса А.

❖ Отмечается тенденция появления новых проектов с предложением участков без подряда в престижных локациях.

Динамика количества коттеджей по классам, шт.



Источник: Knight Frank Research, 2017

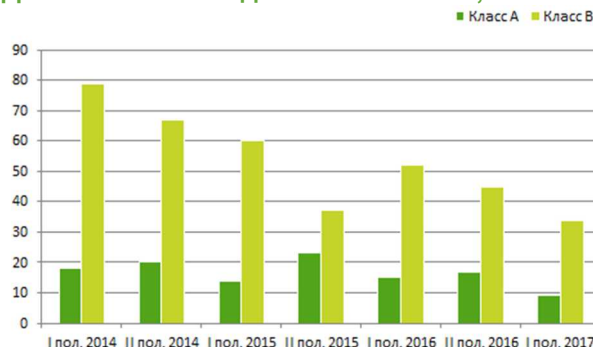
Спрос

❖ В I полугодии 2017 г. на элитном рынке было реализовано 9 коттеджей класса А и 38 домовладений класса В.

❖ Основной спрос приходится на ограниченное количество поселков с качественным предложением. Так более половины всех сделок в классах А и В приходится на несколько проектов. В других поселках сделки единичны или отсутствуют совсем.

+7 (812) 363-2222
www.knightfrank.ru

Динамика числа сделок по классам, шт.

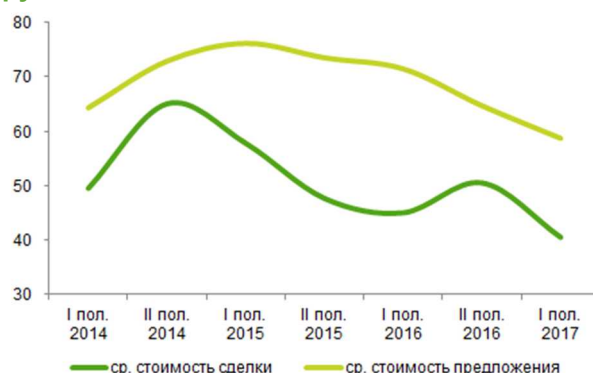


Источник: Knight Frank Research, 2017

Коммерческие условия

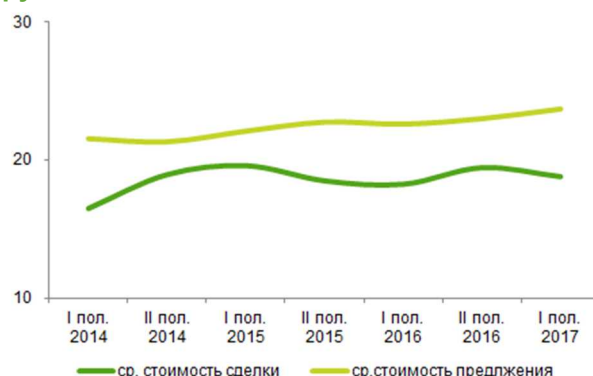
❖ В I полугодии 2017 г. цены предложения в проектах по сравнению с итогами 2016 г. не изменились. При этом отмечается небольшая отрицательная динамика показателя средней стоимости предложения, вызванная курсовыми колебаниями.

Динамика средней стоимости предложения и средней стоимости сделки в классе А, млн руб.



Источник: Knight Frank Research, 2017

Динамика средней стоимости предложения и средней стоимости сделки в классе В, млн руб.



Источник: Knight Frank Research, 2017

Прогнозы

❖ До конца 2017 г. мы не ожидаем значительного роста спроса на элитном рынке. Сказывается ограниченность предложения и несоответствие предложения потребностям рынка.

Предварительные итоги I полугодия 2017 г.

Следите за обзорами на нашем сайте.

Рынок апартаментов Санкт-Петербурга

Основные показатели рынка

Показатель	Элитные	Сервисные	Несервисные	Рекреационные
Количество проектов шт.	7	10	7	7
Предложение апартаментов шт.	415	2 559	788	1 173
Число проданных апартаментов шт.	22	465	321	215
Средняя цена м ² , тыс.руб.	510	139	130	156

Источник: Knight Frank Research, 2017

Предложение

Сегмент апартаментов находится в активной стадии развития и занимает 8% рынка жилой недвижимости в городе. По сравнению с итогами 2016 г. данный показатель увеличился на 4 п.п.

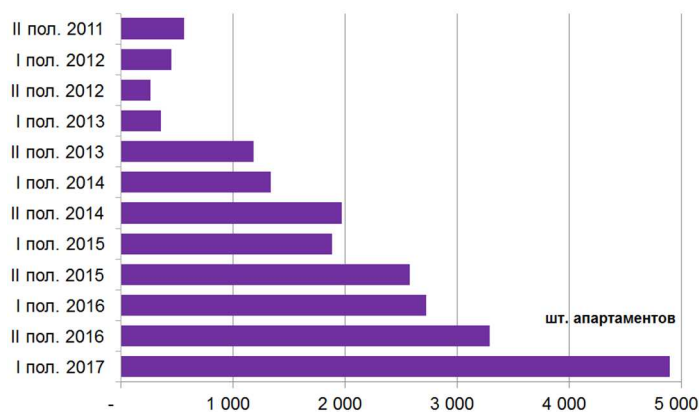
По итогам I полугодия 2017 г. в продаже находится 31 проект, где объём свободного предложения составляет более 4,9 тыс. апартаментов.

В I полугодии 2017 г. в продажу вышло 7 новых апарт-отелей и 1 дополнительная очередь существующего проекта суммарной площадью 306 тыс.м².

Основная часть новых проектов относится к сегменту сервисных апартаментов. Преимущество этих проектов заключается в полной отделке и мебелировке, а также в привлекательных программах доходности.

В сложившихся на сегодняшний день условиях, когда конкуренция на стихийном рынке аренды жилья растёт с одновременным сжатием спроса, можно предположить, что для сервисных апартаментов потенциал развития связан с перспективами рынка «цивилизованной» аренды, которую обеспечивает профессиональная управляющая компания.

Динамика предложения апартаментов



Источник: Knight Frank Research, 2017

Спрос

По итогам I полугодия 2017 г. было реализовано 1 023 апартаментов, что на 11% больше, чем за аналогичный период 2016 г.

Основную долю спроса в размере 46% составили сервисные апартаменты.

Наибольшее увеличение показателя спроса отмечено в формате рекреационных и элитных апартаментов, где по сравнению с I полугодием 2016 г. продажи увеличились на 22% и 57% соответственно.

Распределение спроса по форматам апартаментов



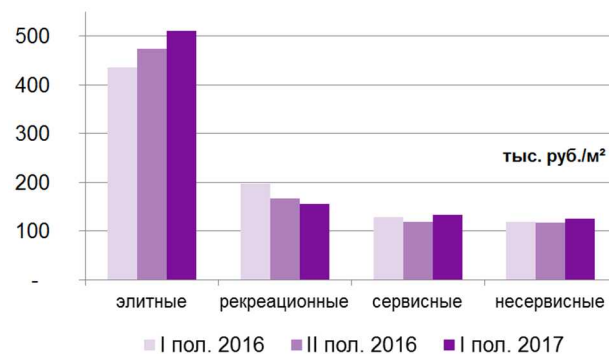
Источник: Knight Frank Research, 2017

Коммерческие условия

В I полугодии 2017 г. активное развитие сегмента сервисных апартаментов привело к увеличению показателя средней цены на 12% по сравнению с итогами 2016 г.

Тенденцией на рынке апартаментов является предложение качественной мебелировки (включая технику), которая предлагается за дополнительную плату в диапазоне 300-450 тыс.руб. в зависимости от площади и количества комнат в апартаменте.

Динамика средней цены квадратного метра апартаментов



Источник: Knight Frank Research, 2017

Прогнозы

В условиях ограниченного количества земельных участков пригодных для жилищного строительства в Петербурге, сегмент апартаментов продолжит своё развитие. На сегодняшний день в стадии проекта и замысла находится около 2 млн м², которые потенциально смогут стать апартаментами.

Предварительные итоги I полугодия 2017 г.

Следите за обзорами на нашем сайте.