



Под знаком дефицита: офисы и склады

Сергей Владимиров

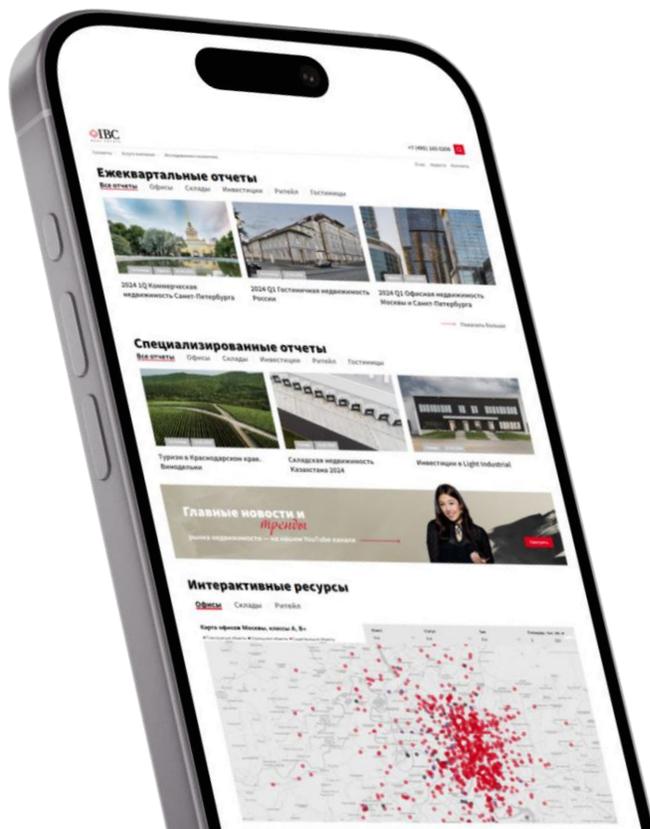
Руководитель филиала IBC Real Estate
в Санкт-Петербурге



27 лет
на рынке
России и СНГ

3 офиса
· Москва
· Санкт-Петербург
· Алматы

**Аналитика рынка
коммерческой
недвижимости**



**Офисная
недвижимость**

3,5 млн кв. м
реализовано
в аренду и на продажу

**Торговая
недвижимость**

430 проектов
ТЦ и МФК
реализовано

**Складская
недвижимость**

7,1 млн кв. м
реализовано
в аренду и на продажу

**Гостиничная
недвижимость**

113 проектов
гостиниц и курортов
реализовано

Крупнейшая
база объектов,
включающая в себя

120 млн кв. м
коммерческой
недвижимости

**Инвестиции
в недвижимость**

720 млрд рублей
активов
реализовано



Рынок **офисной** недвижимости

Итоги I полугодия 2024 года

Офисный рынок: ключевые цифры

Итоги I полугодия 2024

4,2 **+2% г/г**
МЛН КВ. М

Общее предложение
Классы А, В

270 **+28% г/г**
ТЫС. КВ. М

Объем спроса
Классы А, В

2 668 **+14% г/г**
руб./кв. м в мес.

Ставка аренды*
Класс А

35 **-33% г/г**
ТЫС. КВ. М

Новое строительство
Классы А, В

4,8 **-5,4 п.п. г/г**
%

Вакантность
Классы А, В

1 596 **+11% г/г**
руб./кв. м в мес.

Ставка аренды*
Класс В

*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды, вкл. НДС и ОРЕХ, не включая коммунальные платежи.

Санкт-Петербург и Ленинградская область

Ожидаемый ввод 2024 на минимуме

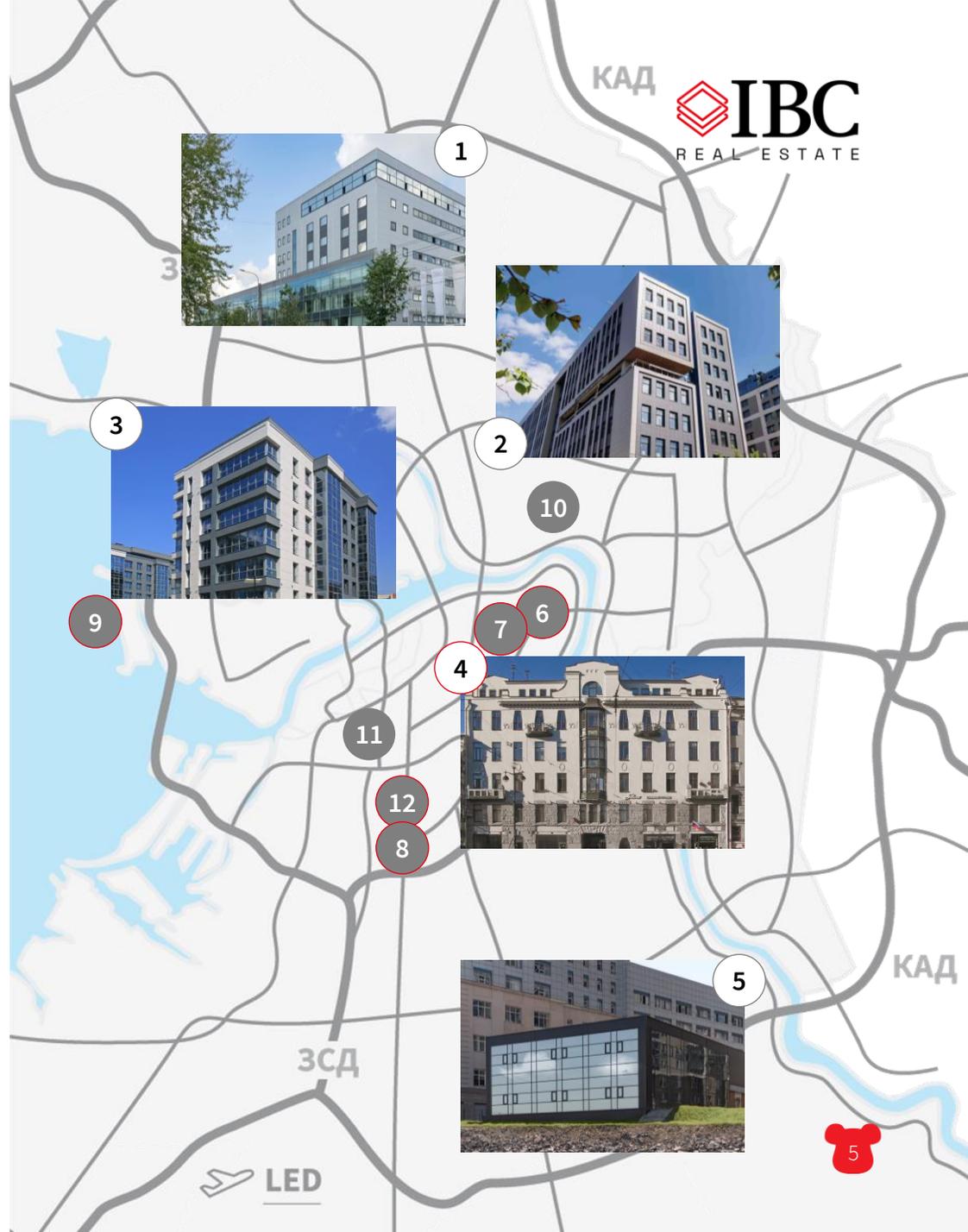
№	Название	Класс	Площадь*	Локация	Статус	Вакантность
1	Реформа на Придорожной аллее	B	15,6	Север	Введен	0,6
2	К-37	B	14,0	Набережные	Введен	Сдано целиком
3	Лахта Плаза	B	3,5	Север	Введен	1,4
4	Crystal 72	A	1,3	Центр	Введен	1,3
5	Обуховской обороны, 110Н	B	0,9	Левый берег	Введен	Сдано целиком
6	Невская Ратуша III-9	A	18,9	Центр	Строится	Сдано целиком
7	Невская Ратуша III-8	A	14,0	Центр	Строится	Сдано целиком
8	Atlas City II	A	9,6	Московский	Строится	Сдано целиком
9	Glorax Premium Василеостровский	A	1,3	Васильевский остров	Строится	0,2
10	Авангард	B	9,0	Набережные	Строится	Сдано целиком
11	11-ая Красноармейская 18-20	B	5,8	Обводный	Строится	4,2

93,9 минимум с 2003 г. **7,7**

Дополнительно может быть введено:

12	Северная Пальмира	A	43,7	Московский	Строится	43,7
----	-------------------	---	------	------------	----------	------

* Приведена арендопригодная офисная площадь в тыс. кв. м



Динамика доли свободных площадей

Снижение вакансии продолжается

По итогам I пол. 2024 года **наибольшее снижение вакансии** зафиксировано **в классе А** – с рынка стремительно уходят предложения в ключевых зданиях. Усиливается **конкуренция** за качественные офисы с отделкой.

I пол. 2024

Прогноз 2024

3,7% → 3,0%

Класс А

-5,0 п.п. с конца 2023

5,4% → 5,0%

Класс В

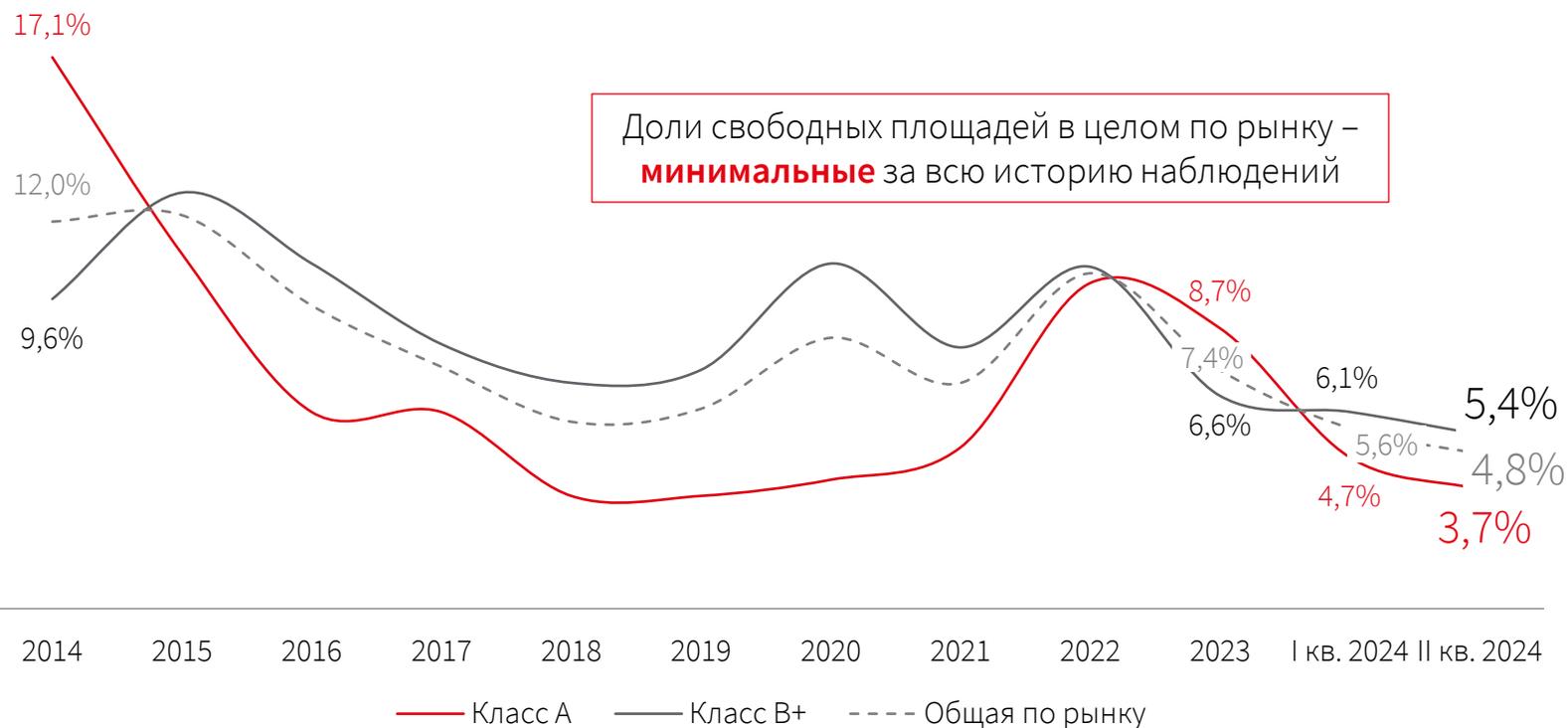
-1,2 п.п. с конца 2023

4,8% → 4,0%

Общая

-2,6 п.п. с конца 2023

Динамика доли свободных площадей, %



Объем сделок приближается к рекордам

По итогам 2024 года объем сделок может составить 400 тыс. кв. м

270 ТЫС.
КВ. М

Общий объем сделок
за I полугодие 2024

196 ТЫС.
КВ. М

Аренда
73%

74 ТЫС.
КВ. М

Продажа
27%

Средний размер сделки в I пол. 2024 года – **858 кв. м**

Объем сделок за первые шесть месяцев 2024
– максимальный **за всю историю наблюдений**

Лидирующие
сектора:



Торговля



Финансовый сектор



IT

Крупнейшие сделки I полугодия 2024

ПЕТРОВИЧ

«Спейс»

72 тыс. кв. м / Продажа

Т БАНК

«Феррум II»

30 тыс. кв. м / Аренда



«К-37»

14 тыс. кв. м / Аренда

СОВКОМБАНК

«Фландрия Плаза»

8 тыс. кв. м / Аренда

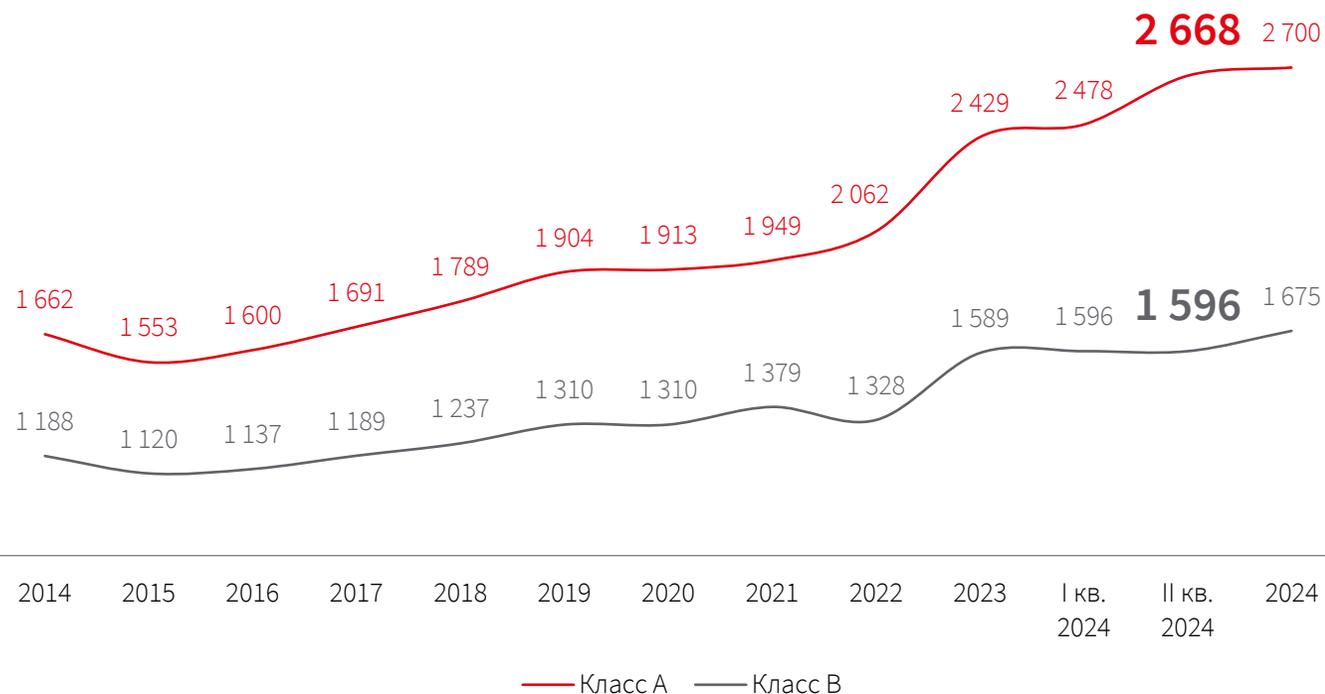
Ставки аренды продолжают рост

Средневзвешенные ставки аренды растут за счет дорогих предложений

Существенный рост показателя связан с выводом на рынок более дорогих предложений с качественной отделкой.

Без учета нескольких дорогих предложений средневзвешенная ставка осталась бы на аналогичном I кварталу 2024 года уровне.

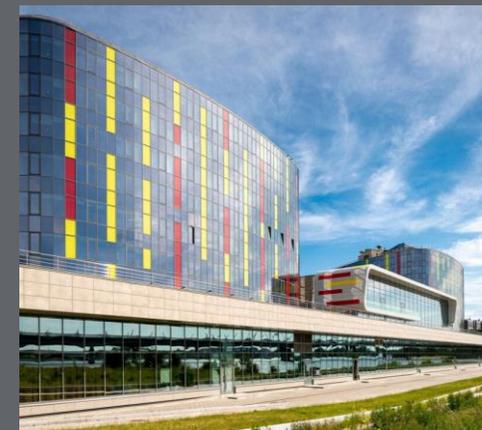
Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды, руб./кв. м/мес. с учетом НДС и ОПЕХ



Наиболее дорогие вакантные предложения



5 000
руб. /кв. м/мес.
Crystal 72
1,3 тыс. кв. м



4 200
руб. /кв. м/мес.
Спейс
8,6 тыс. кв. м



Рынок **складской** недвижимости

Итоги I полугодия 2024 года

Складской рынок: ключевые цифры

Итоги I полугодия 2024

5,4 **+12% г/г**
млн кв. м

Общее предложение
Классы А, В

192 **-61% г/г**
тыс. кв. м

Объем спроса
Классы А, В

10,5 **+68% г/г**
тыс. руб. кв. м/год

Ставка аренды*
на **существующие** объекты
Класс А

248 **+130% г/г**
тыс. кв. м

Новое строительство
Классы А, В

0,4 **-2 п.п. г/г**
%

Вакантность
Классы А, В

10,6 **+63% г/г**
тыс. руб. кв. м/год

Ставка аренды*
на **строящиеся** объекты
Класс А

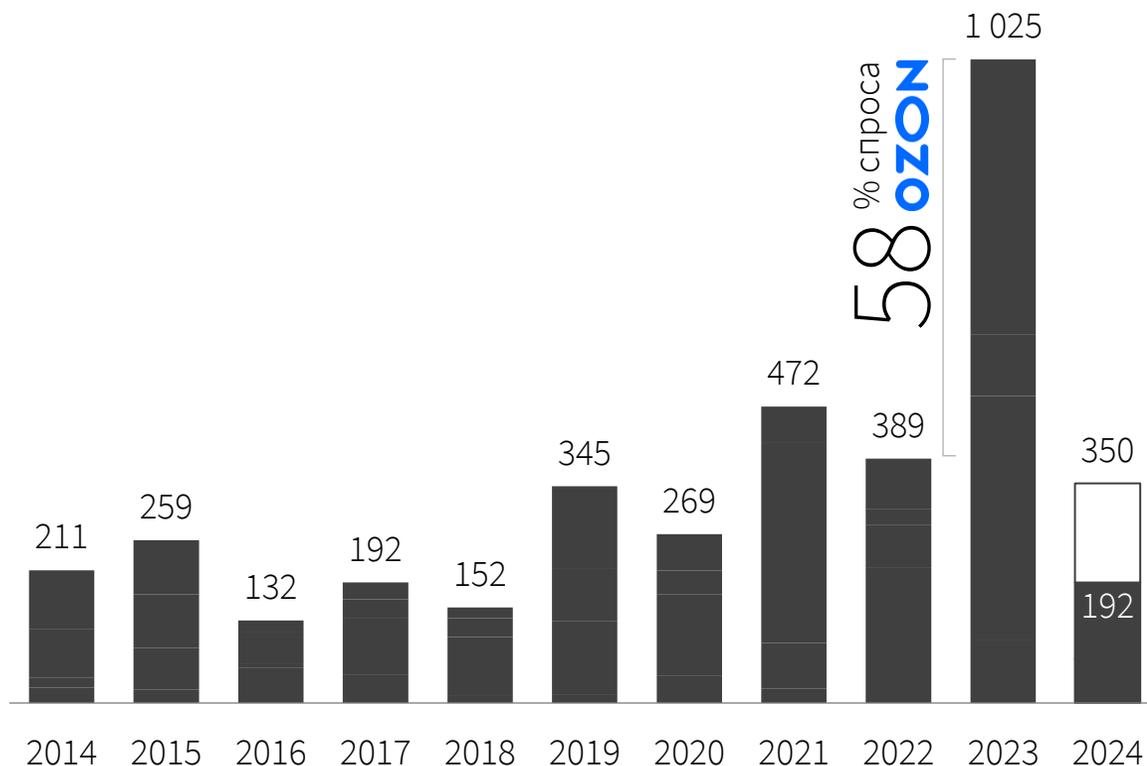
*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие складские объекты без ОРЕХ, НДС и коммунальных платежей.

Спрос: пониженные темпы

Итоги I полугодия 2024

Сумма купленных и арендованных площадей

классы А и В, тыс. кв. м



2023

Неравномерность спроса

Крупные сделки built-to-suit

Повышенная активность онлайн-ритейлеров



2024

Замедление деловой активности

Снижение среднего размера сделки в 2 раза

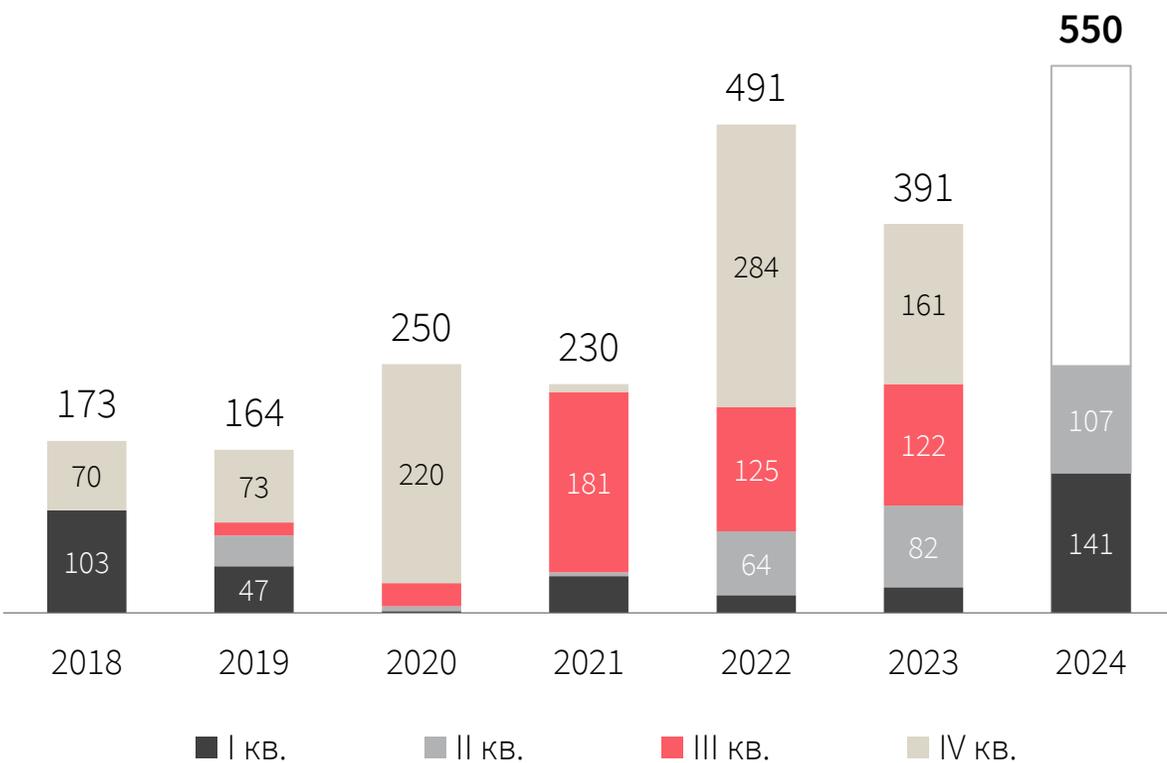
Преобладание сделок аренды в структуре спроса

Высокие темпы нового строительства

Итоги I полугодия 2024

Новое строительство

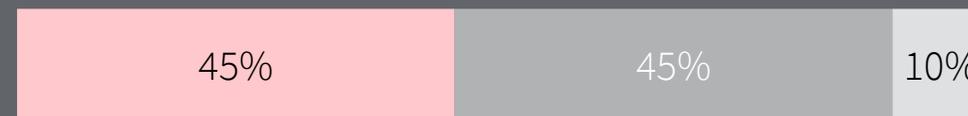
классы А и В, тыс. кв. м



Объем вакантного предложения в спекулятивной стройке минимален

Структура прогнозируемого ввода в 2024 году

Классы А и В, %



Структура ввода в 2023 году



- BTS объекты
- Спекулятивные объекты
- Собственные объекты

Что представлено на рынке?

Итоги I полугодия 2024

0,4 %

Вакантность
Классы А, В

21 ТЫС.
КВ. М

Вакантно
Классы А, В

НЕ учитываются:

- х Опции, которые освобождаются в ближайшее время
- х Ротация
- х Строящиеся объекты

135 ТЫС.
КВ. М

Маркетингуется
в существующих объектах
Классы А, В

61 ТЫС.
КВ. М

Предлагается
в ротацию
Классы А, В

211 ТЫС.
КВ. М

Маркетингуется
в строящихся объектах
Классы А, В

407 ТЫС.
КВ. М

Совокупно
маркетингуется
на рынке площадей

Ставки аренды: рост

+29 %
г/г

Прогноз роста ставок на 2024 год

Факторы роста

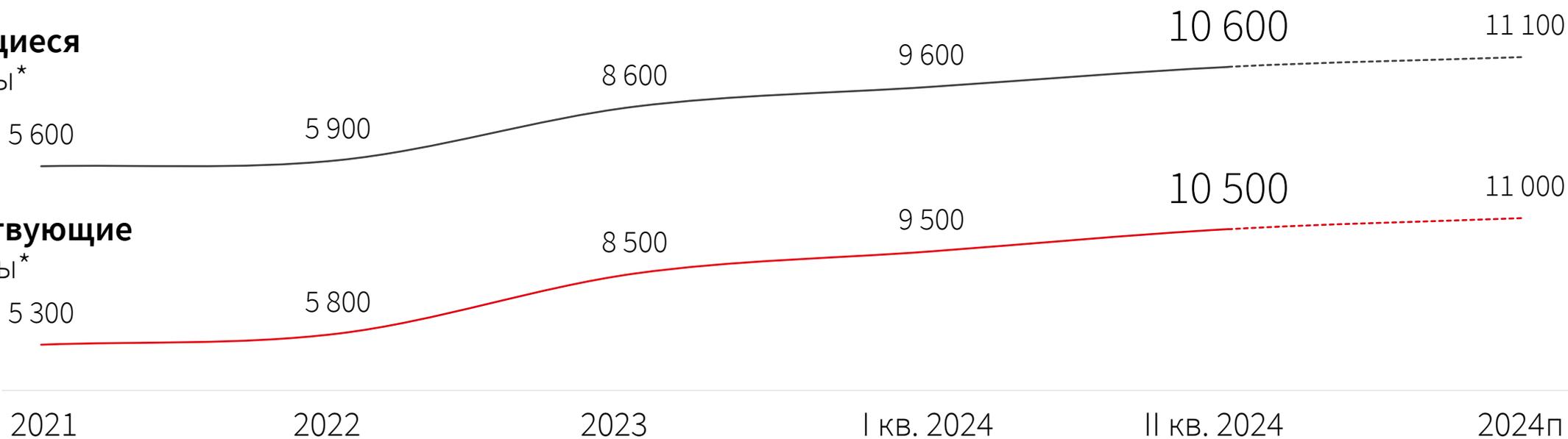
Повышенный спрос

Высокая стоимость заемного финансирования

Дефицит на рынке труда

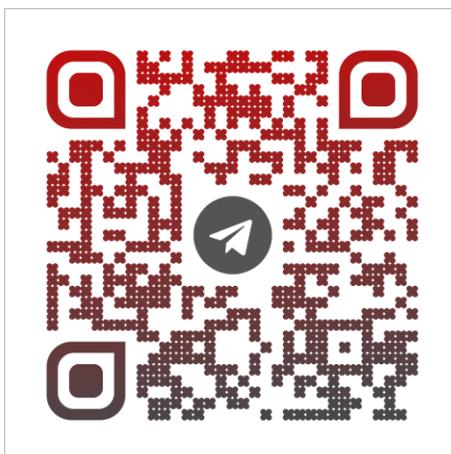
Возрастающая стоимость строительства

Строящиеся
объекты*



Существующие
объекты*

*Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на сухие складские объекты класса А без ОРЕХ, НДС и коммунальных платежей



Подписывайтесь
на Telegram-канал
@IBCREALESTATE

Сергей Владимиров

Руководитель филиала IBC Real Estate
в Санкт-Петербурге