

ОБЗОР РЫНКОВ МОСКВЫ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Апрель 2018 г.

MIBECar

квартал 2018

ИТОГИ 1Q 2018 ГОДА

ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА

- Курс рубля на конец 1Q 2018 г. в коридоре 57-58 руб./долл США. Основные риски ослабления рубля – геополитические.
- Инфляция за 1Q 2018 г. - 0,81% (2,36% в годовом выражении).
- Ключевая ставка снизилась до 7,25% (-0,5 п.п. с начала года).

МОСКВА И ПЕТЕРБУРГ: СЛИВКИ СОБРАЛА СЕВЕРНАЯ СТОЛИЦА, ЖИРНОСТЬ 0%

- Петербург обогнал Москву по объему инвестиций (на 22%).
- В северной столице доля иностранных инвестиций 30%, в Москве в 15 раз ниже - 2%.
- В офисах Москвы только класс А за квартал показал положительную динамику (рост арендной ставки на 0,5% и снижение вакансии на 1,5 п.п.), в классах В+/В и С без существенных изменений.
- В Москве ситуация на рынке торговых центров – без изменений, в Петербурге вакансия выросла на 1 п.п. до 5,9% после ежеквартального падения с середины 2016 г.
- Рынок апартаментов в Петербурге в первые за 1,5 года не показал роста спроса.

МОСКВА

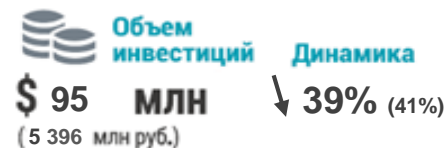
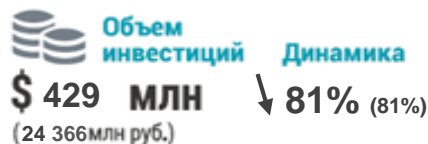
MIBBeer

квартал 2018

ИНВЕСТИЦИИ

Москва

квартал 2018



ИТОГИ 1Q 2018 г.: 524 млн USD (29 762 млн RUB)

- **ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ:** 29 762 млн RUB (524 млн USD), что в 4,6 раза ниже объема за 4 кв. 2017 г. и в 1,3 раза ниже уровня 1 кв. 2017 г.
- **ЗНАЧИМЫЕ СДЕЛКИ:**
 - ✓ **Коммерческая недвижимость:** ООО «СБК Регион» приобрела недостроенный ТРЦ «Торжок», 123,66 тыс. кв.м за 5,2 млрд RUB, правительство Подмосковья приобрело БЦ Pallau-RB5 (29 тыс. кв.м) за 3,5 млрд RUB, компания Airhotel приобрела отель «Аэростар» на Ленинградском пр. за 2,9 млрд RUB, ФСК «Лидер» купил у ПАО «Группа ЛСР» завод ЖБИ на Новохоловской ул. за 2 млрд RUB.
 - ✓ **Земельные участки:** Stone Hedge купил участок 0,48 га на Долгоруковской улице за 700 млн руб., ФСК «Лидер» приобрел участок 1,8 га в Хорошевском р-не за 1,5 млрд руб.
- **ИНОСТРАННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ:** 2% - вьетнамская компания TH Group купила участок 7 га под офис.

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 г.:

- ✓ Усиление инвестиционной активности и закрытие сделок на сумму 60 -80 млрд руб.

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 ГОД

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ



60 - 80 млрд RUB

**СТАВКИ
КАПИТАЛИЗАЦИИ**



Офисы: 10,5%
ТЦ: 11%
Склады: 12,5%

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва

квартал 2018

₽ Ставка Динамика
2 010 руб./м²/мес. ↑ 0,5%

% Вакансия Динамика
19,1% ↓ 1,5 п.п.

A класс
4 890 тыс. кв.м.

₽ Ставка Динамика
1 250 руб./м²/мес. 0%

% Вакансия Динамика
11,9% 0 п.п.

B+/B класс
10 130 тыс. кв.м.

₽ Ставка Динамика
920 руб./м²/мес. 0%

% Вакансия Динамика
8,1% ↓ 0,2 п.п.

C класс
1 227 тыс. кв.м.

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 ГОД

ВВОД



100 тыс. кв.м (GLA)

ВАКАНСИЯ

% **A** класс ↑ 0-0,3 п.п.
B+/B класс ↓ 0,2-0,4 п.п.
C класс →

ИТОГИ 1Q 2018 г.:

- **НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:** введено 3 БЦ общей площадью 28,7 тыс.кв.м GLA: 1 объект класса А (п. Внуково, GLA 15,6 тыс.кв.м) и 2 БЦ класса В+ (по 6-7 тыс. GLA каждый). Объем рынка вырос на 0,2%.
- **КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ:**
 - ✓ Средняя арендная ставка в классе А продемонстрировала небольшой рост – 0,5%.
 - ✓ В классах В+, В и С средний уровень арендных ставок за квартал не изменился.
- **УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ:**
 - ✓ В классе А существенное снижение уровня вакансии (на 1,5 п.п. или 7%);
 - ✓ В классе В+ доля вакантных площадей не изменилась относительно 4Q 2017 (13%);
 - ✓ В классе В – рост вакансии на 0,3 п.п. (или 3%);
 - ✓ Вакансия в классе С снизилась на 0,2 п.п. (или 2%).
- **ТОП-3 СДЕЛОК** по аренде:
 - ✓ «Аэрофлот» в БЦ «Арбат,1» класса А (19,0 тыс.кв.м);
 - ✓ «Стройтранснефтегаз» в БЦ «Вере́йская Плаза III» класса В+ (17,5 тыс.кв.м);
 - ✓ X5 Retail Group в БЦ «Оазис» класса А (9,7 тыс.кв.м).

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 г.:

- ✓ При условии ввода всех заявленных проектов объем ввода - 100 тыс.кв.м, из которых 82% класс А, что может скорректировать вакансию в большую сторону.
- ✓ В классе В+ возможна коррекция вакансии в меньшую сторону на 0,2-0,4 п.п.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва

квартал 2018



ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 ГОД

ВВОД



85-125 тыс. кв.м.

ВАКАНСИЯ

% ↓ 0,5 п.п.

ИТОГИ 1Q 2018 г.:

- **НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:** 4 ТЦ совокупной площадью 38,1 тыс.кв.м (GLA), наиболее значимый объект – ТЦ «Миля» (ЮВАО, GLA – 19,2 тыс.кв.м). В целом рынок вырос на 0,6%.
- **КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ:** для торговой галереи средний показатель арендной ставки снизился на 2,5%, в т.ч. за счёт акционного снижения ставок в строящихся объектах. Для якорных арендаторов индикатор средней арендной ставки незначительно вырос – на 0,7%.
- **УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ:** небольшое снижение – 0,1 п.п. за квартал до 9,5%
- **КРУПНЫЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ:** парк развлечений Joki Joa в ТЦ «Эдельвейс» (2,6 тыс.кв.м); польский супермаркет товаров и услуг для домашних животных Dino Zoo в строящемся ТРК «Саларис» (1,5 тыс.кв.м); мебельный Hoff Mini в строящемся ТЦ «Акварель Пушкино» (1,5 тыс.кв.м).

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 г.:

- ✓ Во 2 квартале ожидается открытие 3-7 ТЦ общей площадью 85-125 тыс.кв.м (GLA), из которых наиболее крупный – «Каширская Плаза» компании Enka (72,0 тыс.кв.м GLA).
- ✓ С учётом высокой заполняемости «Каширской Плазы» (сдано 92% площадей), возможного переноса ряда ТЦ на 3Q 2018, сохранением активности ритейлеров вакансия может измениться в пределах 0,5 п.п.

АПАРТАМЕНТЫ

Москва

квартал 2018

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 ГОД

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



5-8 проектов

СТОИМОСТЬ

₽ ↑ 1-2%

СПРОС

% ↑ 2-3%

₽ Цена
149,2 тыс. руб./м² ↓ 2,4%

Динамика

% Спрос

6 ап. проект/месяц

Комфорт-класс

18 шт. / 1 992 юнита

₽ Цена
233,9 тыс. руб./м² ↑ 1,3%

Динамика

% Спрос

7 ап. проект/месяц

Бизнес-класс

56 шт. / 6 434 юнита

₽ Цена
520,7 тыс. руб./м² ↑ 0,2%

Динамика

% Спрос

1 ап. проект/месяц

Элит-класс

39 шт. / 1 884 юнита

ИТОГИ 1Q 2018 г.:

- **ПРЕДЛОЖЕНИЕ:** объем предложения вырос и составил 10 310 ап. в 113 комплексах, в т.ч.: buy-to-live – 9 820 ап. в 105 комплексах (95%); buy-to-let – 490 ап. в 8 комплексах (5%).
- **НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:** 1 393 ап. в 7 комплексах (+161% к 4Q 2017 г.): «YE'S Ботанический сад» (комфорт на 991 ап.); «Level Павелецкая» (бизнес на 157 ап.); «Edison House» (премиум на 12 ап.), «Maison Rouge» (премиум на 33 ап.), «Story» (бизнес на 182 ап.), апартаменты в составе МФК «Серебряный фонтан» (бизнес, 697 ап.) и в ЖК UP-квартал «Скандинавский» (комфорт, 14 ап.). Также предложение пополнилось за счет выхода в продажу новых объемов апартаментов в 7 реализуемых проектах («NEVA TOWERS», лофт-квартал «AEROLOFTS», «Kleinhouse», «Букинист», «Спутник», «Level Амурская» и «NOVA Алексеевская»).
- **СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ:** комфорт-класс - 19%, бизнес-класс - 62%, элит-класс - 18% (в 4Q 2017 года комфорт – 22%, бизнес - 57%, элит – 21%).
- **СПРОС:** объем 537 юнитов/ мес. (снижение на 2,4% с 550 юнитов/мес. в 4Q 2017).
- **СРЕДНИЕ ТЕМПЫ ПРОДАЖ:** аналогично 4Q 2017 г. - комфорт 5-7 ап./проект/мес., бизнес 6-8 ап./проект/мес., элит 1-2 ап./проект/мес.

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 г.:

- ✓ Во 2 квартале незначительный рост предложения, стабильные цены.

ГОСТИНИЦЫ

Москва

квартал 2018

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 ГОД

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



8 отелей на 2 100 номеров
90% под международными брендами

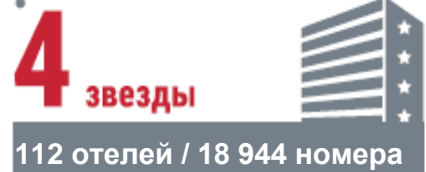
СТОИМОСТЬ

₽ +130-150%

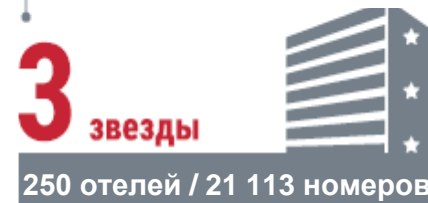
₽ Цена
13 200 руб./сутки ↓9,6%



₽ Цена
5 570 руб./сутки ↓28%



₽ Цена
4 100 руб./сутки ↓7%



ИТОГИ 1Q 2018 г.:

- **ПРЕДЛОЖЕНИЕ:** около 400 качественных отелей (3-5*) на 47 тыс. номеров. Число международных операторов 13, количество отелей под их управлением 61 отелей на 15,5 тыс. номеров (33%). Продолжает развиваться сегмент «современный эконом» - в 2018 планируется открытие Holliday Inn Express Moscow – Khovrino на 170 номеров.
- **НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:** отелей 3-5* открыто не было, открытие ожидается во 2Q 2018 г.
- **СТОИМОСТЬ:** 6 150 руб./сутки (-2,4% к уровню 4 кв. 2017 г.; -4% к 1 кв. 2017 г.)
- **ЗАГРУЗКА:** средний показатель загрузки составил 66% (+6,4% к 1 кв. 2017 г.) В Москве растет спрос на альтернативные бюджетные средства размещения – апартаменты и хостелы. В преддверии ЧМ-2018 по футболу количество квартир, сдаваемых частными лицами в Москве, доступных для краткосрочного бронирования на даты проведения матчей, на конец 1Q 2018 г. составляет 0,9 тыс. с общей вместимостью около 3,8 тыс. чел.

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 г.:

- Во 2 квартале ожидается открытие 8 отелей на 2,1 тыс. номеров, 90% - под управлением международных брендов.

КОВОРКИНГИ

Москва

квартал 2018

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 ГОД

ВВОД



3-4 крупных проекта

СТАВКА АРЕНДЫ

₽ ↑ 3-5%

ЗАГРУЗКА

% ↑ 0,5-1 п.п.

₽ Ставка

Цена / день: 800 руб.

Цена / месяц:

Нефикс. место – 10 850 руб. ↓ 5%

Фикс. место – 15 750 руб. ↓ 3%



Классические

98 коворкингов / 9 530 мест

₽ Ставка

Цена / день: 1 500 руб.

Цена / месяц:

Нефикс. место – 11 000 руб. ↑ 8%

Фикс. место – 17 150 руб. ↓ 5%



Специализированные

37 коворкингов / 1 240 мест

ИТОГИ 1Q 2018 г.:

- **ПРЕДЛОЖЕНИЕ:** на территории Москвы и ближнего Подмосковья насчитывается 135 коворкингов (включая некоммерческие). Совокупная площадь оценивается в 73 800 кв. м., на площади open space приходится 29 500 кв. м., общее количество рабочих мест около – 10 800.
 - ✓ *Классические коворкинги:* около 30% коворкингов занимают площадь от 300 до 600 кв. м. Доля объектов площадью от 1 500 кв. м составляет 15%.
 - ✓ *Специализированные коворкинги:* около 60% объектов – площадью до 100 кв. м. Крупные объекты (от 500-600 кв. м.) – мастерские и коворкинги в сфере IT и высоких технологий.
- **НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:** 4 крупных коворкинг-центра суммарной площадью 9,5 тыс. кв. м: Corporate Innovations Hub (Deworkacy), Regus БЦ «Авион», «SOK Земляной вал», «Таблица». Кроме того, на рынок вышли 3 объекта сети «Старт» в Балашихе, Пушкино и Ногинске и коворкинг LittleBig. Общий объем ввода на 70% превышает результат 4 кв. 2017 года.
- **СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ЗАГРУЗКИ:** 76% (рост на 1 п.п.).

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 г.:

- Во 2 кв. готовятся к открытию крупные объекты: Sreda в башне «Федерация Восток» (около 6 000 кв.м), Meeting Point White Gardens в БЦ «Белые сады» (2 200 кв. м), коворкинг сети GrowUp (2 000 кв.м.). Ожидается небольшое повышение цен в классических коворкингах.

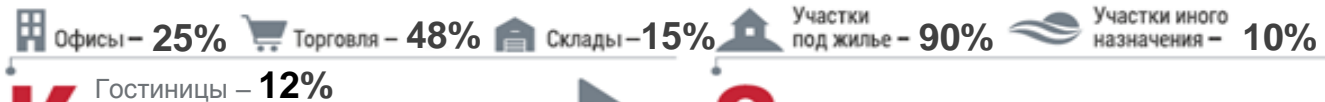
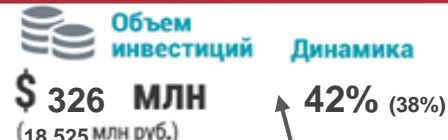
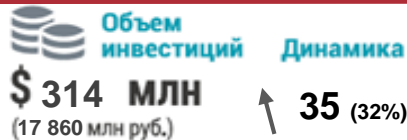
САНКТ- ПЕТЕРБУРГ

MIBBeer

квартал 2018

ИНВЕСТИЦИИ Санкт-Петербург

квартал 2018



Кommerческая
недвижимость

3емельные
участки

49%

51%

ИТОГИ 1Q 2018 г.:

640 млн USD (36 384 млн RUB)

- **ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ:** инвестиционная активность остается на высоком уровне, опережая Москву. Объем инвестиций 36 384 млн RUB (640 млн USD), что на 35% в RUB и на 39% в USD выше объема за 4Q 2017 и на 63% выше объема за 1Q 2017 г.
- **ЗНАЧИМЫЕ СДЕЛКИ:**
 - ✓ **Коммерческая недвижимость:** Leroy Merlin приобрела последние активы финской компании Kesko - 12 магазинов K-Паута, 8 из которых находятся в Санкт-Петербурге, за 12 млрд руб., JetBrains купила комплекс апартментов «Lotos Tower» (30 тыс. кв.м) за 2,5 млрд RUB для размещения собственного бизнес-центра, Девелоперская фирма АО «Инрусинвест» приобрела 4* отель «Кортъярд Марриотт Санкт-Петербург Пушкин» (16,6 тыс. кв.м) за 2 млрд RUB.
 - ✓ **Земельные участки:** «Эталон» пополнила земельный банк на 2,38 га за 1,5 млрд RUB, Setl Group – на 25,7 га (участок завода «Пигмент» на Октябрьской набережной) за 4 млрд руб., «Лидер Групп» купил 8,5 га на намыве за 1,5 млрд. руб., ГК «Кортрос» приобрела 10 га за 1,8 млрд. руб., Компания NDG– 41 га на Петергофском шоссе за 3,4 млрд руб.
- **ИНОСТРАННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ:** 30% (9% в 4Q 2017 г.)

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 г.:

- Во 2 квартале ожидается сопоставимый объем инвестиций в случае закрытия крупных сделок (продажа ООО «Невский центр», приобретение ряда земельных участков).

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 ГОД

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ



30 - 35 млрд RUB

СТАВКИ
КАПИТАЛИЗАЦИИ



Офисы: 11%
ТЦ: 11,3%
Склады: 12,5%

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Санкт-Петербург

квартал 2018

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 ГОД

ВВОД



9-13 тыс. кв.м
(GLA)

ВАКАНСИЯ

% **A** класс ↓ 0,1-0,3 п.п.
B+/V класс
 ↑ 0,2-0,5 п.п.
C класс →



ИТОГИ 1Q 2018 г.:

- **НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:** в отчётном периоде не было введено ни одного бизнес-центра.
- **КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ:**
 - ✓ В классах А и В существенного изменения коммерческих условий не произошло.
 - ✓ В классе В+ – положительная динамика (+2,2%) (лоты по более высоким ценам).
 - ✓ В классе С сократилось предложение в аренду по более высоким ценам, что вызвало незначительное снижение ставки (на 1,2%).
- **УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ:**
 - ✓ В классе А продолжилось снижение вакансии (на 0,4 п.п. или 5%) – с начала 2015 г.;
 - ✓ В классе В+ рост уровня вакансии составил 0,1 п.п. или 1%;
 - ✓ В классе В – снижение вакансии за период на 1,0 п.п. или 13% (до уровня 3Q 2013г.);
 - ✓ В классе С сокращение вакансии пятый квартал подряд – за квартал на 0,6 п.п. или 9,5%.
- **КРУПНЕЙШАЯ СДЕЛКА ПО АРЕНДЕ:** разработчик компьютерных игр Wargaming в ТОЦ «Русские Самоцветы» (7,8 тыс.кв.м).

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 г.:

- Основной объём ввода придётся на 2 полугодие 2018 г. (90-95% запланированного объёма), во 2Q 2018 г. ожидается 2-3 объекта класса В+ общей площадью 9-13 тыс. GLA, что может привести к росту вакансии в сегменте на 0,2-0,5 п.п.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Санкт-Петербург

квартал 2018



ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 ГОД

ВВОД



10-15 тыс. кв.м.

ВАКАНСИЯ



↓ 0,2-0,5 п.п.

ИТОГИ 1Q 2018 г.:

- **НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:** объем рынка увеличился на 1,1%: открылся мебельный ТК «Богатырь» в Приморском районе (GLA – 37 тыс.кв.м), построен первый отдельностоящий гипермаркет спортивных товаров Decathlon Парнас (GLA – 4,8 тыс.кв.м). Объем ввода превысил аналогичный показатель за 4Q 2017 г. в 26 раз, показатель 1Q 2017 – в 8,5 раз.
- **КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ:** индикатор средней заявленной арендной ставки показал рост около 3%, как для якорных арендаторов, так и для торговой галереи.
- **УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ:** рост на 1,0 п.п. в связи с выходом мебельного центра «Богатырь», а также закрытием якорных арендаторов в ТК Китай-город (гипермаркетов Prisma и Decathlon).
- **КРУПНЕЙШИЕ ОТКРЫТИЯ** (свыше 1,5 тыс. кв.м.): семейный развлекательный парк Mouse House в ТК River House (2,0 тыс.кв.м), «Эльдорадо» - в ТК «Озерки» (1,5 тыс.кв.м).
- **ВАЖНЫЕ СОБЫТИЯ:** уход с рынка ряда сетевых ритейлеров: К-Раута (и уход финского концерна Kesko в целом), Нетто, Дом Лаверна.

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 г.:

- Во 2 кв.2018 г. планируется открытие ТК «Долгоозёрный» (GLA – 10 тыс.кв.м), совмещающий в себе фреш-маркет и традиционные торговые площади. Знаковых крупных ТЦ, по-прежнему, следует ожидать не ранее 2019 г.

АПАРТАМЕНТЫ

Санкт-Петербург

квартал 2018

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 ГОД

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



5-8 проектов

СТОИМОСТЬ

₽ ↑ 2-3%

СПРОС

% ↑ 3-5%

₽ Цена
113,6 тыс. руб./м²

Динамика

↑ 3,8%

% Спрос

6-8 ап. проект/месяц

Комфорт-класс

12 шт. / 3 233 юнита

₽ Цена
157,2 тыс. руб./м²

Динамика

↓ 0,4%

% Спрос

5-7 ап. проект/месяц

Бизнес-класс

16 шт. / 1 802 юнита

₽ Цена
312,7 тыс. руб./м²

Динамика

↓ 1,0%

% Спрос

1 ап. проект/месяц

Элит-класс

8 шт. / 363 юнита

ИТОГИ 1Q 2018 г.:

- **ПРЕДЛОЖЕНИЕ:** объем апартментов в продаже – 5 398 ап. в 43 корпусах 36 комплексов, из которых 51% – buy-to-let (2 767 ап. в 13 комплексах), 49% - buy-to-live (2 631 ап. в 26 комплексах).
- **НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:** 180 ап. (-61% к 4Q 2017 г.) в ЖК «Дом на Львовской» (комфорт-класс, 180 апартментов).
Увеличился объем предложения в корпусах комплекса «DOCKLANDS»: в «DOCKLANDS VASILIEVSKY» с 148 до 178 апартментов, в «DOCKLANDS.FAMILY» со 115 до 189 апартментов.
- **СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ:** по позиционированию доля комфорт-класса увеличилась до 60% (+1 пп.), доля бизнес-класса – 33% (-2 пп.), элит – 7% (+1 пп.) В структуре по характеристикам преобладает эконом-класс - 49%, бизнес – 27%, комфорт – 23%, элит – 1%.
- **СПРОС:** объем спроса остался на прежнем уровне и составил 707 юнитов (-1% к 4Q 2017 г.).

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 г.:

- Во 2 квартале ожидается выход 2-4 проектов на 600-1200 апартментов, рост цен в пределах 2-3% и спроса в пределах 3-5%.

ГОСТИНИЦЫ Санкт-Петербург

квартал 2018

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 ГОДА

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



2 отеля на 400 номеров



СТОИМОСТЬ

₽ +100-120%

ЗАГРУЗКА

% 85-100%

ИТОГИ 1Q 2018 г.:

- **ПРЕДЛОЖЕНИЕ:** действует около 370 качественных отелей (3-5*) на 24,2 тыс. номеров.
- **НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:** не было открыто отелей категории 3-5*. Отель W St. Petersburg (5*, 137 номеров) на Вознесенском пр., 6, работавший под управлением Marriott/Starwood Hotel Group, сменил оператора и начал работу под новым для Санкт-Петербурга брендом So Sofitel от Accor Group.
Растет доля бюджетных и альтернативных средств размещения: открылся масштабный гибридный отель NETIZEN, совмещающий традиционные гостиничные номера с многоместными.
- **СТОИМОСТЬ:** 4 330 руб./номер/сутки, (+5% к уровню 4 кв. 2017 г.; +25% к 1 кв. 2017 г.)
- **ЗАГРУЗКА:** средняя загрузка составила 45%, +5 пп. к аналогичному периоду прошлого года.

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 г.:

- Во 2 квартале ожидается открытие Holiday Inn Express St. Petersburg – Sadovaya оператора IHG (3* на 244 номера) и Meiningen Hotel Никольские Ряды (158 номеров).
К ЧМ-2018 планируется открыть три плавучие гостиницы 3-4* на 320 номеров.

КОВОРКИНГИ Санкт-Петербург

квартал 2018

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 ГОД

ВВОД



2-3 крупных проекта

СТАВКА АРЕНДЫ

₽ ↑ 2-3%

ЗАГРУЗКА

% ↑ 0,5 п.п.

₽ Ставка

Цена / день: 700 руб.

Цена / месяц:

Нефикс. место – 7 350 руб. 0%

Фикс. место – 10 100 руб. ↑ 8%

Классические



30 коворкингов / 1 540 мест

₽ Ставка

Цена / день: 1 450 руб.

Цена / месяц:

Нефикс. место – 7 450 руб. ↑ 1%

Фикс. место – 9 800 руб. ↓ 2%

Специализированные



15 коворкингов / 300 мест

ИТОГИ 1Q 2018 г.:

- **ПРЕДЛОЖЕНИЕ:** насчитывается 45 коворкингов (с учётом некоммерческих). Общая площадь коворкинг-центров оценивается в 14 400 кв. м., на арене space пространства приходится около 7 000 кв. м. Общее количество рабочих мест составляет более 1 800 шт. При наличии в составе объекта зоны арен space и мини-офисов, их доля по количеству рабочих мест составляет в среднем 58% и 42% соответственно.
 - ✓ *Классические коворкинги:* чуть более 50% объектов располагают площадью от 100 до 300 кв. м. Доля объектов от 600 кв. м оценивается в 13%.
 - ✓ *Специализированные коворкинги:* 60% объектов расположены на площади до 100 кв. м включительно, объекты площадью от 200 кв. м – в основном мастерские.
- **НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:** открылись два классических коворкинга («Практик» – около 500 кв. м. и «Контекст» – около 200 кв. м.), а также швейный коворкинг Grasser (100 кв. м), что суммарно вдвое больше объемов ввода в 4 кв. 2017 г.
- **СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ЗАГРУЗКИ:** 80% (сопоставим с 4 кв. 2017 г.).

ПРОГНОЗ НА 2Q 2018 г.:

- На 2 кв. 2018 года заявлено открытие нового объекта сети «Офис-М» – «Волк Стрит», а также анонсирован полноценный запуск многофункционального пространства «Порт Севкабель». Существенного изменения цен не ожидается.

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор департамента
Управления активами

o.sharygina@naibecar.com

Ирина Реут

Директор по консалтингу

i.reut@naibecar.com

Компания:

NAI Бесар – российское подразделение мировой сети NAI Global, одного из лидеров мирового рынка коммерческой недвижимости. Партнерская сеть NAI, основанная в 1978 году, имеет 350 офисов в 55 странах мира. NAI Бесар имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

NAIGlobal

NAIБесар



Услуги:

- Управление недвижимостью
- Эксплуатация объектов
- Инвестиции
- Инфраструктурные проекты

- Зарубежные инвестиции
- Консалтинг
- Исследования рынка
- Оценка

- Управление проектами
- Аренда
- Покупка и продажа
- Продвижение объектов

Контакты:

Санкт-Петербург
194044, Б. Сампсониевский пр., 61,
БЦ «Бесар»
Тел.: 8 (812) 490-70-01

Москва
115054,
Дубининская ул., д. 53, стр. 5 БЦ «Квартал Сити»
Тел.: 8 (495) 532-04-32

www.naibecar.com