



РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2022 ГОДА



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



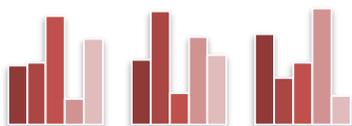
Объём предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге



В истёкшем квартале были введены три относительно крупных офисных объекта, относящиеся к категории коворкингов. Последние два «Smart» и «Page» были введены в мае и июне (смотри ниже).

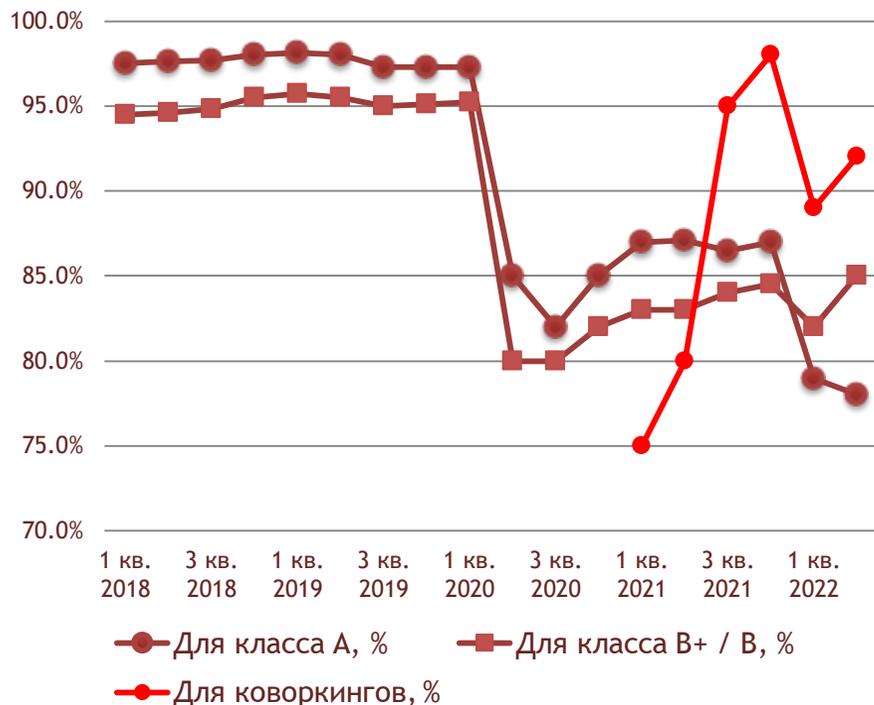
Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составил около 3 844 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 714,93 кв.м на 1 тысячу человек).

Доля гибких офисов в общем объёме предложения увеличивается, но пока составляет только 2%. Тем не менее, именно коворкинги вызывают сейчас наибольший интерес инвесторов. До конца года анонсировано открытие ещё 10 новых коворкинг-пространств и расширение действующего коворкинга «Kazanskaya Page» (в совокупности — 2,9 тыс. новых рабочих мест).





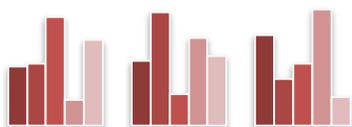
Заполняемость бизнес-центров Санкт-Петербурга



До недавнего времени самыми активными арендаторами на рынке были компании сектора информационных технологий. Однако активность спроса на рынке офисных площадей упала ещё на начало квартала, особенно из-за оттока компаний IT-сектора. Сейчас наибольшая доля спроса приходится на компании нефтегазового сектора. Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец квартала составляет до 78,0%, для класса В — 85,0%.

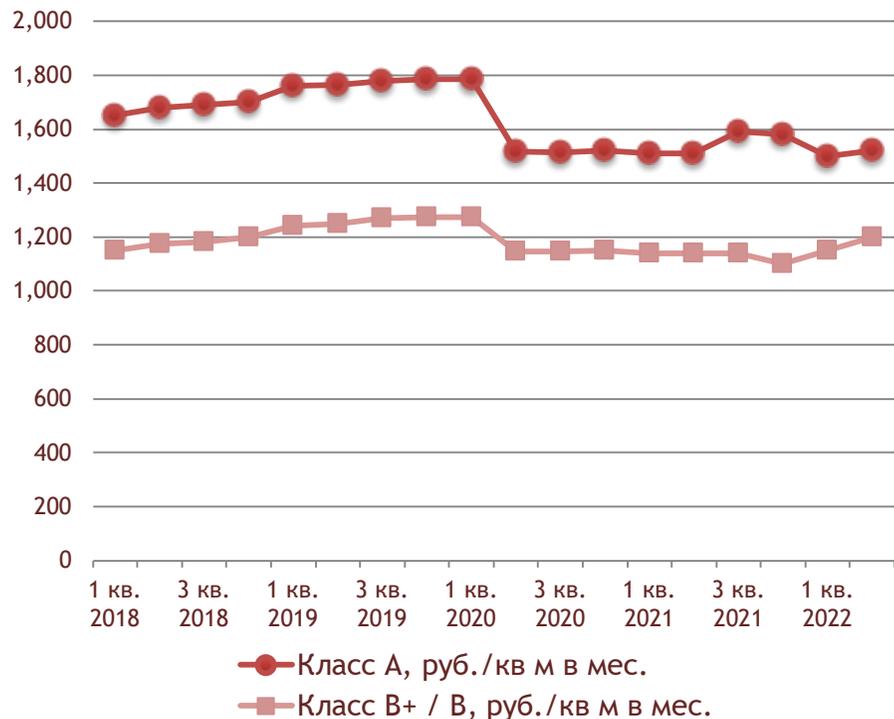
Наибольшим спросом пользуются помещения площадью 100–250 кв.м; при этом основной объём спроса приходится на помещения класса В+.

Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,0%–11,0%.





Динамика изменений арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга

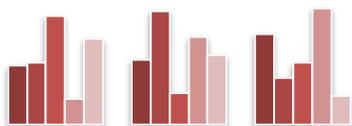


Арендные ставки стабилизировались, хотя насколько устойчив текущий уровень, предсказать сложно. Большинство участников заняли выжидательную позицию. На конец квартала в среднем по рынку ставки аренды составляют 1 420–1 620 руб./кв.м в мес.¹ для класса А и 1 100–1 300 руб./кв.м для класса В и В+.

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 107,9–112,9 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 930–1 030 руб./кв.м в мес.

Средняя стоимость аренды в коворкингах — ок. 15 тыс. руб. в мес. за фиксированное место и ок. 11,5 тыс. руб. в мес. — за плавающее.

¹Если не указано иное, далее по тексту ценовые показатели приводятся с учётом НДС (и КУ — в тех случаях, когда это уместно), за исключением ценовых показателей рынка земельных участков.





Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

В истёкшем квартале состоялись шесть крупных сделок по продаже офисной недвижимости. Например, в июне был продан БЦ «Thrinity Place» площадь 39,51 тыс. кв.м, на наб. Адмирала Лазарева, 24. По экспертной оценке сумма сделки составила 5,0–5,5 млрд. руб. (ок. 130–140 тыс. руб./кв.м).

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
БЦ "Александровский" (Херсонская ул., 39; 10,68 тыс. кв. м; класс B) (под реконструкцию под апарт-отель сети "Port Comfort")	апрель	"Investa"	Экспертная оценка суммы сделки: 800–850 млн руб. (75–80 тыс. руб./кв. м)
Особняк Белугина (Воронежская ул., 51, Курская ул., 9; 420,6 кв. м)	апрель	н/д	100 млн руб. (237,76 тыс. руб./кв. м)
Бизнес-центр (Щербаков пер., 17/3; 2,33 тыс. кв. м; класс B)	май	"Прогресс"	330 млн руб. (141,8 тыс. руб./кв. м)
БЦ "Нобель" (Пироговская наб., 21; 5,5 тыс. кв. м; класс B)	май	"Петрович"	Экспертная оценка суммы сделки: 470–520 млн руб. (85–95 тыс. руб./кв. м)
БЦ "Thrinity Place" (наб. Адм. Лазарева, 24; 39,51 тыс. кв. м; класс A)	июнь	физические лица	Экспертная оценка суммы сделки: 5,0–5,5 млрд руб. (130–140 тыс. руб./кв. м)
БЦ "Электро" (Московский пр., 156; 19,41 тыс. кв. м; класс A)	июнь	физические лица	Экспертная оценка суммы сделки: 2,0–2,3 млрд руб. (100–120 тыс. руб./кв. м)



Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Состоялись четыре относительно крупные сделки по аренде офисной недвижимости. Самая крупная в мае - компания «Вектор» («Газпромбанк-Инвест») арендовала 3,15 тыс. кв.м в БЦ «Сенатор» на 7-й линии В.О., 76. Уровень арендных ставок в комплексе: 1 400–1 700 руб./кв.м в мес.

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по аренде			
2,43 тыс. кв. м в БЦ "Элкрус II очередь" (Благодатная ул., 10, к. 3; 33,77 тыс. кв. м; класс В)	март	"ГСП-4"	Уровень арендных ставок в БЦ: от 1500 руб./кв. м в мес.
3,15 тыс. кв. м в БЦ "Обводный, 28" (наб. Обводного кан., 28А; 16,4 тыс. кв. м; класс В+)	май	"Вектор" ("Газпромбанк-Инвест")	Уровень арендных ставок в БЦ: 1200–1300 руб./кв. м в мес.
0,89 тыс. кв. м в БЦ "Сенатор" (7-я линия В. О., 76; 13,63 тыс. кв. м; класс В)	май	"Газпромбанк Автолизинг"	Уровень арендных ставок в БЦ: 1400–1700 руб./кв. м в мес.
5,5 тыс. кв. м в БЦ (наб. Обводного кан., 118; 5,73 тыс. кв. м; класс В)	июнь	"Магнит"	Экспертная оценка: 1000–1200 руб./кв. м в мес.



Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Были введены три относительно крупных объекта — три коворкинга. Самый крупный — объект сети «Page» - «Ratusha-Page» площадью 1 тыс. кв.м (151 рабочее место) на Кирочной ул., 67.

Наименование, местоположение	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Дата ввода
"Ratusha-Page", Кирочная ул., 67	"Page"	1 тыс. кв. м, второй этаж трёхуровневого здания, 151 рабочее место, переговорные, лаундж-зоны	От 1000 руб./день за раб. место	апрель
"Smart", пр. Энгельска, 113	"Ареопаг"	Коворкинг 840 кв. м в ТЦ "БадаБум", 120 рабочих мест	От 8 тыс. руб./мес. за раб. Место	май
"Page", Ленинский пр., 127, к. 1	ГК "Бестъ"	Коворкинг 550 кв. м, 88 рабочих мест, переговорные		июнь

Проекты на рынке офисной недвижимости

Появилась информация о двух проектах строительства / организации офисных объектов. Один из них — ещё один коворкинг сети «Page», другой — девятиэтажный деловой комплекс на углу Лесного пр. и Кантемировской ул. (на месте корпусов КБ специального машиностроения), площадью 43,09 тыс. кв.м.

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
ул. Моисеенко, 22	Общественное пространство	УК "Ареопаг"	Коворкинг "Page" площадью 0,75 тыс. кв. м и фуд-холл "Фабрика" площадью 1 тыс. кв. м в двухэтажном здании прачечной бывшей фабрики им. Бебеля. Инвестиции составят 100 млн руб.	май	сентябрь 2022
угол Лесного пр. и Кантемировской ул.	Бизнес-центр	ГК "Орими"	Деловой комплекс, 43,09 тыс. кв. м, 9 этажей; на месте бывших корпусов Конструкторского бюро специального машиностроения. Затраты на реализацию — 5 млрд руб.	июнь	



Имея многолетний опыт работы в сфере коммерческой недвижимости в различных российских регионах Холдинг «АйБи ГРУПП» проводит регулярный мониторинг развития региональных рынков. Мы работаем как по заказу своих клиентов, так и самостоятельно. Результатом самостоятельных исследований становятся обзоры рынков коммерческой недвижимости и аналитика недвижимости.

Ежеквартально аналитическая служба Холдинга — компания «Ай Би Рисеч» — представляет исследования по 4-м основным направлениям в обзор недвижимости в Санкт-Петербурге входит:

- **рынок офисной недвижимости**
- **рынок торговой недвижимости**
- **рынок гостиничной недвижимости**
- **рынок земли**

В каждом обзоре: основные события рынка коммерческой недвижимости, показатели и тенденции, а так же произошедшие крупные сделки за рассматриваемый период. Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru

Компания «Ай Би Рисеч», работающая в составе «АйБи ГРУПП», имеет многолетний опыт разработки концептуальных и бизнес-планов развития коммерческой недвижимости, оценки различных видов стоимости. Ежегодно компания готовит для своих клиентов до 30 отчетов по оценке различных объектов.

Заказать отчет по оценке : [+7 \(812\) 380-30-93](tel:+78123803093)

