



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



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Объём предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге

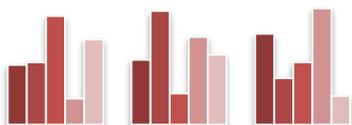


Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет около 3905 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 726,35 кв. м на одну тысячу человек).

Снижение спроса на офисном рынке привело к сокращению проектов в сфере офисной недвижимости, если какие-то проекты и реализуются, то в основном это гибкие офисные пространства.

На конец квартала в городе организовано более шести десятков коворкингов (почти 10 тыс. рабочих мест). Это ок. 2% рынка. Примерно 60% коворкингов являются частью сетей, самые крупные из них — «Практик» и «PAGE». Активны сети «Smart», «SOK» и «RAUM».

Основное предложение гибких офисных пространств сосредоточено в Центральном и Петроградском районах (в совокупности — половина всего предложения), значительно число рабочих мест в коворкингах Адмиралтейского района..

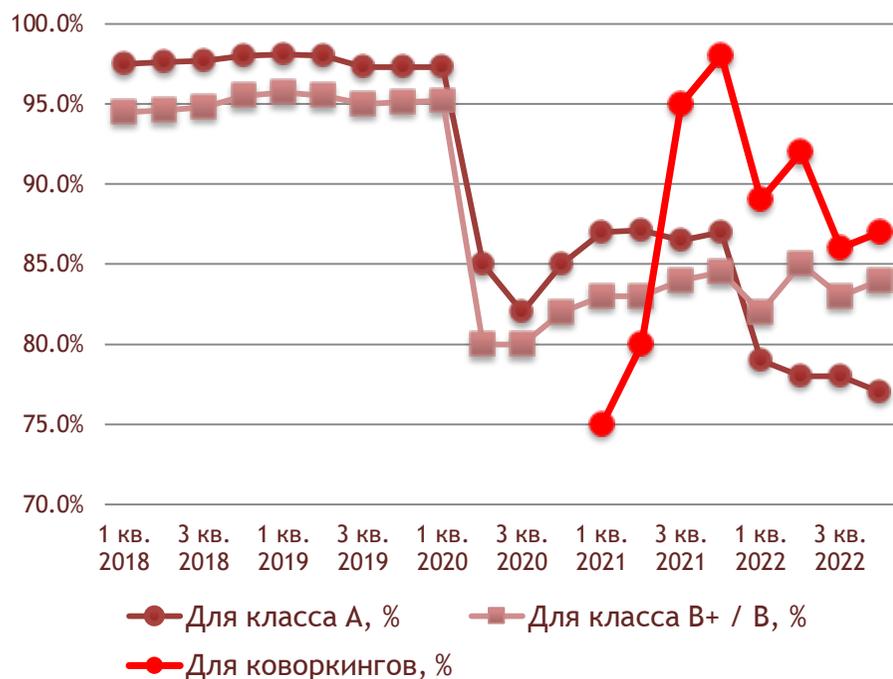


ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ IV квартал 2022 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru



Заполняемость бизнес-центров Санкт-Петербурга

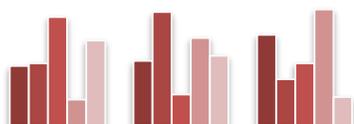


Структура спроса в офисном сегменте пока остаётся постоянной: большая часть приходится на нефтегазовые компании (более 50% сделок); доля IT-компаний уменьшилась наполовину, тем не менее, они всё ещё активны как арендаторы.

Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец квартала составляет до 77,0%, для класса В — 84,0%.

При этом идёт активное перераспределение занятых и незанятых площадей. Количество сделок по аренде растёт, арендаторы переезжают на освободившиеся площади.

Наибольшей популярностью в настоящее время пользуются офисные помещения класса В+, с отделкой и меблировкой. Количество сделок по аренде мест в коворкингах по-прежнему высоко, что обусловлено двумя основными причинами: менее высокие ставки и наблюдавшийся ранее дефицит таких помещений.

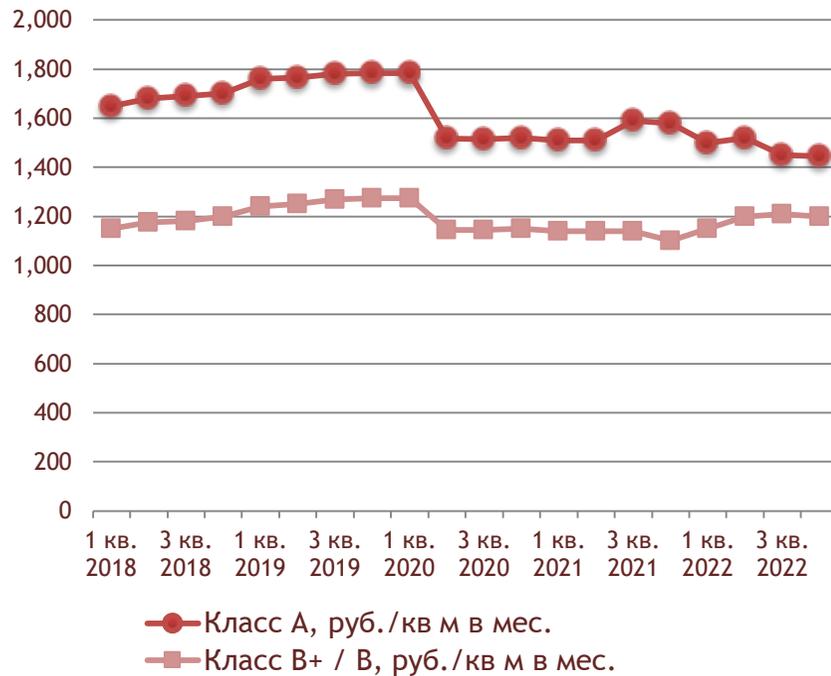


ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ IV квартал 2022 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru



Динамика изменений арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга

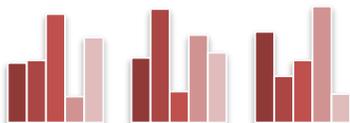


Арендные ставки в целом стабилизировались, хотя насколько устойчив текущий уровень, предсказать сложно. При этом для самых дорогих помещений класса А всё ещё наблюдается тенденция к снижению уровня арендных ставок.

На конец квартала в среднем по рынку ставки аренды составляют 1 345–1 545 руб./кв. м в мес. для класса А и 1 110–1 300 руб./кв. м для класса В и В+.

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 107,0–112,0 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 930–1 030 руб./кв. м в мес. Средняя стоимость аренды в коворкингах — около 14,5 тыс. руб. в мес. за фиксированное место и около 11,0 тыс. руб. в мес. — за плавающее.

Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,0%–12,0%.



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ IV квартал 2022 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru



Крупные сделки на рынке офисной недвижимости. Аренда

В истёкшем квартале не было крупных сделок по продаже офисной недвижимости.

При этом состоялись двенадцать относительно крупных сделок по аренде офисной недвижимости. Самая большая из них - аренда в октябре 2,7 тыс. кв. м в БЦ «Fidel» (пр. Обуховской Обороны, 70). Уровень арендных ставок в бизнес-центре: 1 200–1 800 руб./кв. м в мес.

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по аренде			
0,82 тыс. кв. м в БЦ «Невский 1» (Невский пр., 1; общая площадь 11,2 тыс. кв. м; класс А)	октябрь	«Фора-Банк»	Уровень ставок в бизнес-центре: 2500–4000 руб./кв. м в мес.
0,65 тыс. кв. м в БЦ «Медведь» (Б. Конюшенная ул., 27; общая площадь 7,2 тыс. кв. м; класс В)	октябрь	«Стратегия-XXI»	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 1600 руб./кв. м в мес.
1,13 тыс. кв. м в БЦ «Фидель» (пр. Обуховской обороны, 70, к. 3; общая площадь 11,18 тыс. кв. м; класс В+)	октябрь	«Lichi»	Уровень ставок в бизнес-центре: 1200–1800 руб./кв. м в мес.
80,0 тыс. кв. м — три строящихся корпуса 2-й очереди БЦ «Невская ратуша» (Дегтярный пер., 7А; класс А)	октябрь	«Гаспром-нефть»	Экспертная оценка величины арендной ставки: от 2500 руб./кв. м в мес.
1,0 тыс. кв. м в БЦ «Петергофский» (Нарвский пр., 19; класс В; общая площадь 5,54 тыс. кв. м)	октябрь	«IRONBYMIRONOVA»	Уровень ставок в бизнес-центре: 1800–1850 руб./кв. м в мес.
1,3 тыс. кв. м в БЦ «Новотроицкий» (пр. Обуховской Обороны, 120; класс В; общая площадь 12,0 тыс. кв. м)	октябрь	медицинский центр	Уровень ставок в бизнес-центре: 600–1200 руб./кв. м в мес.



Крупные сделки на рынке офисной недвижимости. Аренда

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по аренде			
2,7 тыс. кв. м в БЦ «Fidel» (пр. Обуховской Обороны, 70, к. 3; класс В+; общая площадь 11,18 тыс. кв. м)	ноябрь	логистическая компания	Уровень ставок в бизнес-центре: 1200–1800 руб./кв. м в мес.
1,75 тыс. кв. м в БЦ «11-я Красноармейская, 11» (11-я Красноармейская ул., 18-20; класс В+; общая площадь 7,3 тыс. кв. м)	ноябрь	Агентство ипотечного кредитования	Уровень ставок в бизнес-центре: 1000–1500 руб./кв. м в мес.
1,06 тыс. кв. м в БЦ «Атрио» (Петроградская наб., 22А; класс А; общая площадь 11,4 тыс. кв. м)	ноябрь	«Тренд Недвижимость»	Уровень ставок в бизнес-центре: 1500–2500 руб./кв. м в мес.
1,48 тыс. кв. м в БЦ «Фидель» (пр. Обуховской обороны, 70, к. 3; общая площадь 11,18 тыс. кв. м; класс В+)	декабрь	«Элком»	Уровень ставок в бизнес-центре: 1200–1800 руб./кв. м в мес.
1,17 тыс. кв. в БЦ «Mezon Plaza»(Б. Сампсониевский пр., 28, к. 2; общая площадь 36,5 тыс. кв. м; класс В+)	декабрь	юридическая компания	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 1600 руб./кв. м в мес.
2,06 тыс. кв. м в БЦ «Renaissance Center» (ул. Шателена, 26А; общая площадь 12,25 тыс. кв. м; класс В+)	декабрь	IT-компания	Экспертная оценка величины арендной ставки: 1100—1300 руб./кв. м в мес.



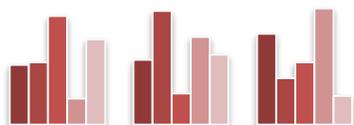
Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Не было введено крупных офисных объектов.

Проекты на рынке офисной недвижимости

Появилась информация о проекте «Бестъ.КН» по организации общественного пространства в бывшем здании НИИ проектно-конструкторского и технологического аккумуляторного института «Источник», сейчас общая площадь здания составляет 15,54 тыс. кв. м.

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата ввода
декабрь				
«РЕ: КАРПОВКА», ул. Даля, 10Б	Общественное пространство	«Бестъ. КН»	Редевелопмент бывшего здания НИИ проектно-конструкторского и технологического аккумуляторного института «Источник» под общественное пространство с ресторанной зоной. Общая площадь здания 15,54 тыс. кв. м	



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ IV квартал 2022 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте ibgroup.ru



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)

