



## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ТРЕТЬЕГО КВАРТАЛА 2022 ГОДА



**ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**



### Объём предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге

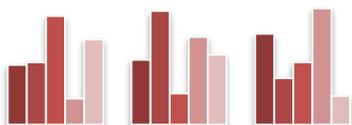


В истёкшем квартале были введены два крупных офисных объекта: бизнес-центры «Феррум» и «Авиор Тауэр - 1». В августе и сентябре появилась информация о трёх проектах на рынке офисной недвижимости.

Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составил около 3 905 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 726,35 кв.м на 1 тысячу человек).

На конец квартала в городе организовано более шести десятков коворкингов (почти 10 тыс. рабочих мест). Это около 2% рынка. Подавляющее большинство коворкингов являются частью сетей, самые крупные из них — «Практик» и «PAGE».

Основное предложение гибких офисных пространств сосредоточено в Центральном и Адмиралтейском районах.

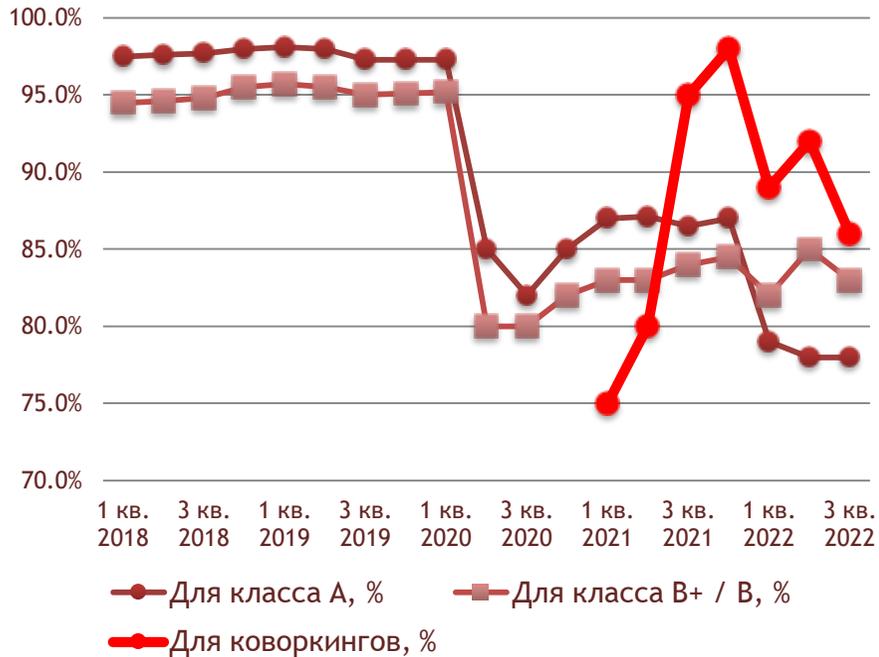


#### ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ III квартал 2022 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте [ibgroup.ru](http://ibgroup.ru)



## Заполняемость бизнес-центров Санкт-Петербурга

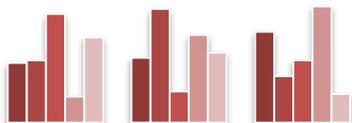


Основной спрос в офисном сегменте рынка коммерческой недвижимости формируется за счёт нефтегазовых компаний; IT-компании всё больше выводят сотрудников за пределы страны, и доля таких компаний в спросе как на коворкинги, так и на классические офисные площади, упала.

Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец квартала составляет до 78%, для класса В — 83%. До недавнего времени постоянно росла заполняемость коворкингов, но к концу квартала в связи с изменениями общей ситуации этот показатель стал падать.

Учитывая продолжающийся отток основных арендаторов, к концу года уровень заполняемости по прогнозам может упасть в среднем по рынку, включая встроенные помещения, до 82–85%.

Наибольшим спросом по-прежнему пользуются помещения площадью 100–250 кв.м; основной объём спроса приходится на помещения класса В/В+.

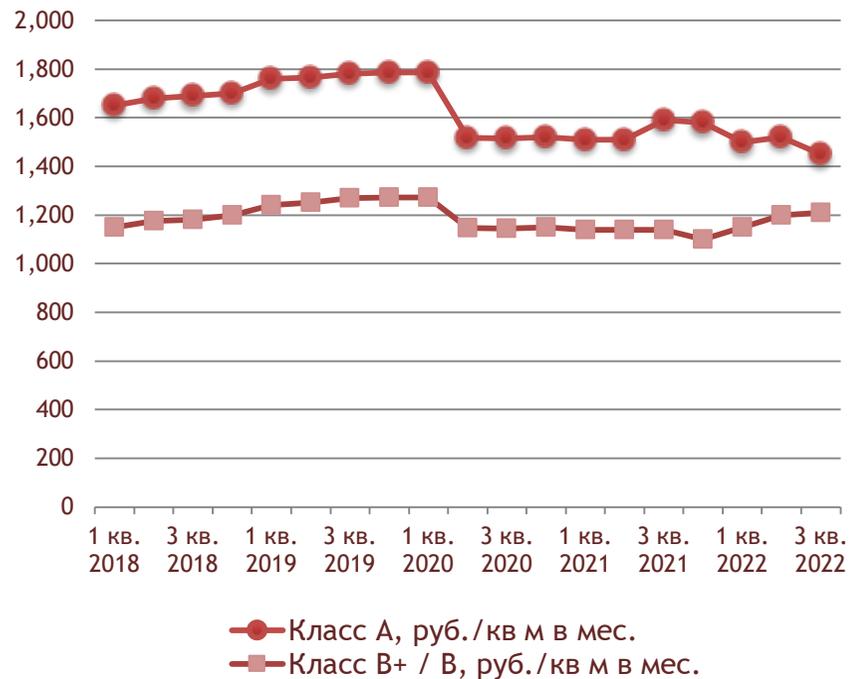


### ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ III квартал 2022 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте [ibgroup.ru](http://ibgroup.ru)



### Динамика изменений арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга



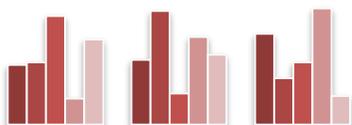
Арендные ставки стабилизировались, хотя насколько устойчив текущий уровень, предсказать сложно. При этом для самых дорогих помещений класса А всё ещё наблюдается тенденция к снижению уровня арендных ставок.

На конец квартала в среднем по рынку ставки аренды составили 1 350–1 550 руб./кв.м в мес. для класса А и 1 110–1 310 руб./кв.м для класса В и В+.

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составил 107,6–112,6 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 940–1 040 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.

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



### ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ III квартал 2022 год

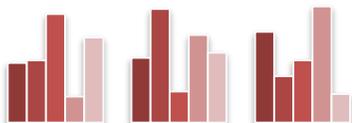
Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте [ibgroup.ru](http://ibgroup.ru)



## Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

В истёкшем квартале состоялись две крупные сделки по продаже офисной недвижимости. Так, например, в августе был продан БЦ «Акватория» площадь 24,1 тыс. кв. м, на Выборгской наб., 61. По экспертной оценке сумма сделки составила 3,15–3,75 млрд. руб. (ок. 130–140 тыс. руб./кв.м).

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
<b>Сделки по продаже</b>			
БЦ «Акватория» (Выборгская наб., 61; общая площадь — 24,1 тыс. кв. м; класс B)	август	ГК «Красная стрела»	Экспертная оценка суммы сделки: 3,15–3,75 млн руб. (130–140 тыс. руб./кв. м)
БЦ «Универс» (Университетская наб., 7-9-11, к. 5; общая площадь — 6,5 тыс. кв. м; класс A)	август	«Стерх»	Экспертная оценка суммы сделки: 0,98–1,01 млрд руб. (150–155 тыс. руб./кв. м)



### ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ III квартал 2022 год

Ежеквартальные обзоры от аналитиков Холдинга «АйБи ГРУПП» на сайте [ibgroup.ru](http://ibgroup.ru)



## Крупные сделки на рынке офисной недвижимости

Состоялись семь относительно крупных сделок по аренде офисной недвижимости, самая крупная сделка в сентябре - были арендованы 5,2 тыс. кв.м в БЦ «Graffiti» (Кондратьевский пр., 15). Уровень арендных ставок в бизнес-центре составляет 1600 руб./кв. м в мес.

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
<b>Сделки по аренде</b>			
1,4 тыс. в БЦ «Nevka» (Гельсингфорсская ул., 3; общая площадь — 5,25 тыс. кв. м; класс B+)	июль	«Think 24»	Уровень ставок в бизнес-центре: 1200–1500 руб./кв. м в мес.
4,13 тыс. кв. м в БЦ «LightHouse» (Певческий пер., 12; общая площадь — 11,3 тыс. кв. м; класс B+)	август	федеральная IT-компания	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 1650 руб./кв. м в мес.
2,94 тыс. кв. м в БЦ «Pulsar» (ул. Обручевых, 1; общая площадь — 7,61 тыс. кв. м; класс B+)	август	IT-компания	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 1500 руб./кв. м в мес.
1,36 тыс. кв. м в БЦ «Mezon Plaza» (Б. Сампосниевский пр., 28, к. 2; общая площадь — 36,56 тыс. кв. м; класс B+)	август	«Центр Технологического Консалтинга»	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 1600 руб./кв. м в мес.
0,5 тыс. кв. м в БЦ «Авеню» (Аптекарская наб., 20А; общая площадь — 19,35 тыс. кв. м; класс А)	сентябрь	«Syncretis»	Уровень ставок в бизнес-центре: 1700–3500 руб./кв. м в мес.
5,2 тыс. кв. м в БЦ «Graffiti» (Кондратьевский пр., 15; общая площадь — 45 тыс. кв. м; класс B+)	сентябрь	н/д	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 1600 руб./кв. м в мес.
1,0 тыс. кв. м в БЦ «Линкор» (Петроградская наб., 36А; общая площадь — 26,33 тыс. кв. м.; класс А)	сентябрь	«Менеджмент компания «БФА»	Уровень ставок в бизнес-центре: 1600–1900 руб./кв. м в мес.



## Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Были введены два крупных бизнес-центра, в том числе в августе — вторая очередь БЦ «Феррум» на Свердловской наб., 44; в здании 9 этажей и 42,63 тыс. кв.м общей площади, а также подземный паркинг на 215 м/м.

Наименование, местоположение	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Дата ввода
«Авиор Тауэр-1», Стартовая ул., 6А	«Атмосфера»	18,8 тыс. кв. м, в том числе арендопригодная — 15 тыс. кв. м, 10 этажей, свободные планировки		июль
«Феррум», Свердловская наб., 44, стр. 2	«Теорема»	2-я очередь, 9 этажей, общая площадь — 42,63 тыс. кв. м (арендопригодная площадь — 33,20 тыс. кв. м., подземный паркинг на 215 м/м	от 2200 тыс. руб./кв. м в мес.	август

## Проекты на рынке офисной недвижимости

Появилась информация о трёх проектах строительства / организации офисных объектов, в том числе коворкинга сети «Page». Два других — проекты строительства бизнес-центров. Даты окончания проектов не определены.

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
Камышовая ул., 25	Бизнес-центр	«Свиньин и партнёры»	Бизнес-центр высотой 43 м, с торгово-сервисными объектами на первом этаже, на земельном участке 10 тыс. кв. м	август	
«LIIS-PAGE», ул. Проф. Попова, 23, лит. А	Коворкинг	«PAGE»	Три этажа, 2,17 тыс. кв. м, 357 рабочих мест, 2 переговорные	август	сентябрь
Лиговский пр., 112	Бизнес-центр	«Проект Л112 »	Бизнес-центр на месте аварийного здания, площадь по проекту — 2,54 тыс. кв. м, 4 этажа, встроенный паркинг на 17 м/м	сентябрь	



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](http://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)

