



РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ВТОРОГО КВАРТАЛА 2023 ГОДА



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Объём предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге

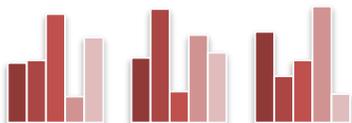


Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет около 3930 тыс. кв.м (обеспеченность населения — около 731 кв.м на 1 тыс. человек).

Снижение спроса на офисном рынке и невозможность долгосрочного планирования привели в прошлом году к сокращению проектов в сфере офисной недвижимости.

Однако в настоящий момент инвестиционный спрос возвращается в данный сектор, число проектов по строительству офисных объектов или МФК, включающих значительные офисные площади, стало расти.

По-прежнему интерес инвесторов сохраняется к коворкингам. В настоящее время примерно две трети коворкингов являются сетевыми. Самые крупные из них — «Практик» и «PAGE», но появляются относительно крупные внесетевые проекты. Более половины гибких офисных пространств расположены в центральных районах города.



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ II квартал 2023 год

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



Заполняемость бизнес-центров Санкт-Петербурга

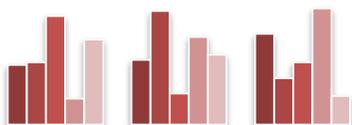


Структура спроса в офисном сегменте пока остаётся постоянной: большая часть спроса приходится на нефтегазовые компании (чуть менее половины всех сделок); доля IT-компаний уменьшилась, тем не менее они всё ещё активны в качестве арендаторов. На третьем месте — госпредприятия.

Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец квартала составляет до 74,5%, для класса В — 85,5%.

Постепенно заканчивается перераспределение занятых и незанятых площадей. Наибольшей популярностью пользуются помещения класса В+, площадью до 2 тыс. кв.м.

Часть экспертов считает, что сегмент гибких офисных пространств уже насыщен. При этом число сделок по аренде мест в коворкингах по-прежнему высоко. А число проектов по их организации действительно сократилось по сравнению с последним периодом активности.

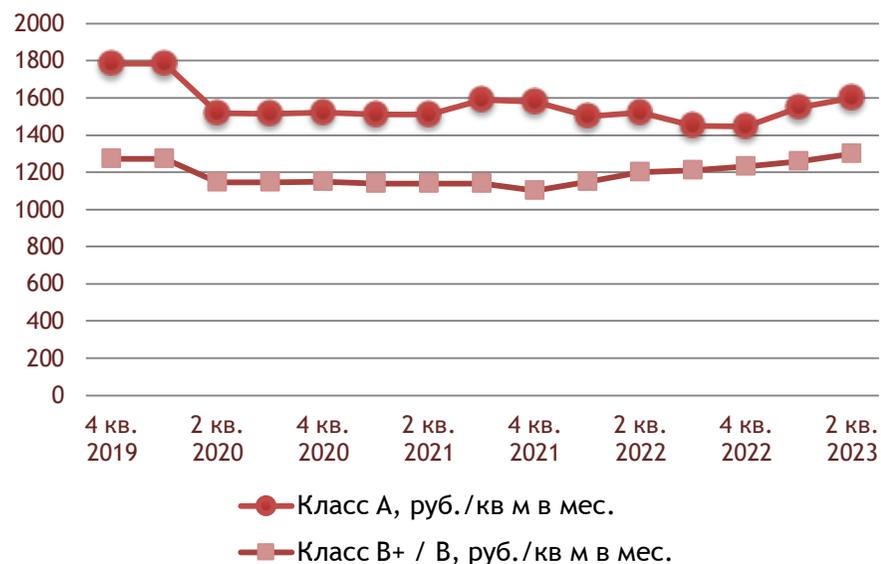


ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ II квартал 2023 год

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



Динамика изменений арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга



Рынок стал крайне эластичным по цене: даже небольшое снижение ставок резко увеличивает заинтересованность потенциальных арендаторов.

Арендные ставки, как и заполняемость, продолжают медленно расти.

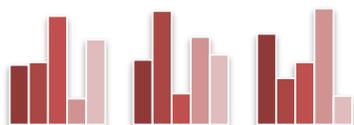
На конец квартала в среднем по рынку ставки аренды составляют 1 500–1 700 руб./кв.м в мес.¹ для класса А и 1 200–1 400 руб./кв.м для класса В и В+.

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 106,2–111,2 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 940–1 040 руб./кв.м в мес.

Средняя стоимость аренды в коворкингах — около 15,0 тыс. руб. в мес. за фиксированное место и около 11,3 тыс. руб. в мес. — за плавающее.

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

¹ Здесь и далее значения приводятся без выделения НДС



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ II квартал 2023 год

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



Крупные сделки на рынке офисной недвижимости. Продажа/Аренда

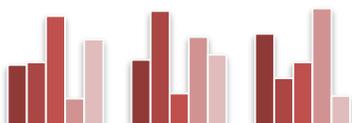
Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
----------------	------	------------------------	--------------------------------

Сделки по продаже

Бизнес-центр (Синопская наб., 60-62; общая площадь 7,5 тыс. кв. м; класс B)	июнь	«Олимп»	Итог торгов: 595 млн руб. (79,33 тыс. руб./кв. м)
---	------	---------	---

Сделки по аренде

25,2 тыс. кв. м в БЦ «Максидом» (Уральская ул., 1; общая площадь 27,33 тыс. кв. м; класс B+)	апрель	«Сбер»	Уровень арендных ставок в бизнес-центре: 1400–1500 руб./кв. м в мес.
1,07 тыс. кв. м в БЦ «Соверен» (Малый пр. В. О., 22А; общая площадь 9,66 тыс. кв. м; класс А)	май	«ЭСВО»	Уровень арендных ставок в бизнес-центре: 1600–1650 руб./кв. м в мес.
1,43 тыс. кв. м БЦ «Северная столица» (Волынский пер., 3А; общая площадь 10 тыс. кв. м; класс А)	май	«Магистраль Северной столицы»	Уровень арендных ставок в бизнес-центре: 2100-2500 руб./кв. м в мес.
1,00 тыс. кв. м в БЦ «Остров» (Средний пр. В. О., 36/40; общая площадь 30,30 тыс. кв. м; класс B+)	май	ГК «Олимппроект»	Уровень арендных ставок в бизнес-центре: 1200-2500 руб./кв. м в мес.
0,78 тыс. кв. м в БЦ «Гулливер-2» (Торфяная дор., 7Ф; общая площадь 25,48 тыс. кв. м.; класс B+)	май	«Ярвет»	Уровень арендных ставок в бизнес-центре: 1400-1500 руб./кв. м в мес.
0,59 тыс. кв. м в БЦ «Невский центр» (Невский пр., 114-116; общая площадь 5 тыс. кв. м; класс А)	май	«БКС Мир инвестиций»	Уровень арендных ставок в бизнес-центре: 2000-2200 руб./кв. м в мес.



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ II квартал 2023 год

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

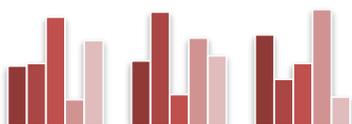


Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Характеристики
------------------------------	----------	----------------------	----------------

май

«KAZANSKAYA-PAGE», Казанская ул., 3А	Коворкинг	«PAGE»	Расширение коворкинга до 3 тыс. кв. м: 335 рабочих мест, в составе инфраструктуры фитнес-клуб 500 кв. м. Общие вложения в переоборудование — 180 млн руб. Минимальная цена нефиксированного места — 14 тыс. руб. в мес.
---	-----------	--------	---



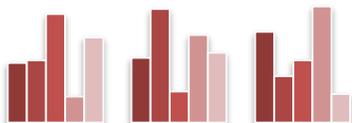
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ II квартал 2023 год

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



Проекты на рынке офисной недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата ввода
апрель				
пер. Лиговского пр. и Цветочной ул.	Общественно-деловой центр	«СЗ «Толиман»	Общая площадь 62 тыс. кв. м, арендопригодная — 38 тыс. кв. м, класс В/В+, 12 этажей, три корпуса вдоль Лиговского пр., объединённых общей надстройкой, подземный паркинг 329 м/м. Инвестиции — 6 млрд руб.	2026
наб. Обводного кан., 118С	МФК	«Хуа-Жэнь Интернешнл»	Офисно-торговый комплекс, общая площадь 108,5 тыс. кв. м, 15 этажей, в том числе двухуровневый подземный паркинг на 436 м/м	
май				
пр. Народного Ополчения, 149 (ЖК «Триогия»)	Коворкинг	«Page»	Коворкинг на 1–2 этажах жилого комплекса, 190 рабочих мест, 1,29 тыс. кв. м: офисы, open space, лаунж, кухня, переговорные	к. лета 2023
июнь				
ул. Некрасова, 3-5	Общественное пространство	«Отели Северной Пальмиры»	Общественное пространство в здании бывшей АТС: 15 тыс. кв. м., рестораны, антикафе, лекторий, гастрономические зоны, коворкинги, чил-зона на крыше. Предварительная оценка инвестиций — 500 млн руб., ожидаемый срок окупаемости — 5 лет	окт. 2023



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ II квартал 2023 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)

