



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



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Объём предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге



Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составил около 3945 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 733,81 кв.м на 1 тысячу человек).

Снижение спроса на офисном рынке и невозможность долгосрочного планирования привели в прошлом к сокращению проектов в сфере офисной недвижимости. И хотя в настоящий момент инвестиционная активность в этот сектор полностью не вернулась, и число проектов растёт медленно, спрос на приобретение офисных помещений и зданий вырос. Собственники-компании видят в покупке офиса, в том числе, способ вложения и сохранения имеющихся средств.

По-прежнему интерес инвесторов сохраняется к коворкингам. На конец квартала число таких объектов в Санкт-Петербурге составляет около 90, треть из них находится в Центральном районе. Примерно две трети коворкингов являются частью сетей, самые крупные из них — «Практик» и «PAGE».



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ III квартал 2023 год

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



Заполняемость бизнес-центров Санкт-Петербурга



Структура спроса в офисном сегменте меняется незначительно: доля IT-компаний снова выросла и составила около 45%, нефтегазовый сектор на втором месте - около 30%. На третьем месте — производственные компании, в том числе госпредприятия.

Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец квартала снизилась и составила до 73,5%. Для класса В, напротив, выросла до 87,0%. Наибольшей популярностью пользуются помещения класса В+, площадью до 2 тыс. кв.м. Возросло влияние фактора транспортной доступности и наличия большого числа парковочных мест.

Хотя часть экспертов считает, что сегмент гибких офисных пространств уже насыщен, число сделок по аренде мест в коворкингах по-прежнему высоко. При этом число проектов по их организации действительно сократилось по сравнению с прошлым бумом.

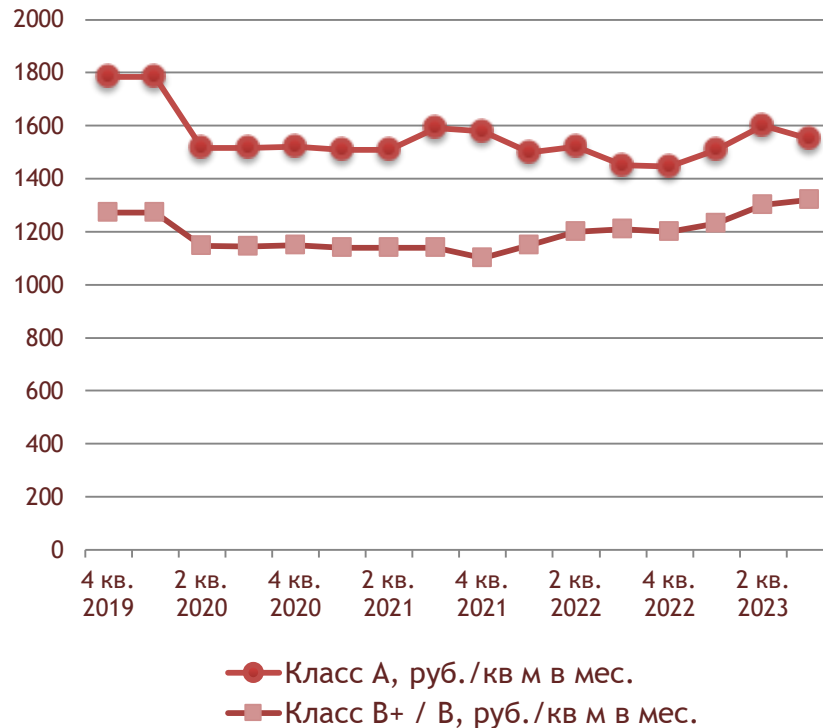


ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ III квартал 2023 год

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.

При этом арендные ставки для класса А снова снизились, для класса В, В+ - незначительно подросли.

На конец квартала в среднем по рынку ставки аренды составляют 1 450–1 650 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 — 106,7–111,7 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 940–1 040 руб./кв.м в мес.

Средняя стоимость аренды в коворкингах — около 17,5 тыс. руб. в мес. за фиксированное место и около 12,5 тыс. руб. в мес. — за плавающее. Аренда в сутки в среднем составляет 1 тыс. руб. за одно место.

Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов — 10,0%–12,0%. Здесь и далее, если не сказано иное, НДС не выделен.

¹ Здесь и далее значения приводятся без выделения НДС



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ III 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			
Офисный центр (Вознесенский пр., 26А; общая площадь 4,9 тыс. кв. м; класс В)	июль	«Первый»	Итог аукциона РАД: 348,6 млн руб. (ок. 71,14 тыс. руб./кв. м)
Сделки по аренде			
БЦ «Особняк Шопена» полностью (25-я линия В. О., 7; общая площадь 1,83 тыс. кв. м; класс В+)	июль	«Газпром ЦПС»	Экспертная оценка уровня арендных ставок: 1600–1800 руб./кв. м в мес.
1,04 тыс. кв. м в БЦ «Leader Tower» (пл. Конституции, 3/2; общая площадь 48,97 тыс. кв. м; класс А)	август	«ГП Энерго»	Уровень ставок: 1500–1800 руб./кв. м в мес.
1,4 тыс. кв. м в БЦ «МегаПарк» (Заставская ул., 22, к. 2; общая площадь 31,23 тыс. кв. м; класс В+)	август	«Becker»	Уровень ставок: 1300–1500 руб./кв. м в мес.



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ III 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
------------------------------	----------	----------------------	----------------

август

пр. Медиков, 7	Бизнес-центр	«Империя»	Общая площадь 15,47 тыс. кв. м, арендная — 14 тыс. кв. м, 76 м/м в крытом паркинге, класс А
----------------	--------------	-----------	---



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ III 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)

