



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



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Объём предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге



Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составил около 3964 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 737,25 кв. м на 1 тысячу человек).

Снижение спроса на офисном рынке и невозможность долгосрочного планирования ранее привели к сокращению проектов в сфере офисной недвижимости. В настоящий момент инвестиционный спрос в данный сектор возвращается, растёт число проектов и спрос на приобретение офисных помещений и зданий. Собственники-компании видят в покупке офиса способ вложения и сохранения имеющихся средств.

На конец года число коворкингов в Санкт-Петербурге составляет около 90 объектов, треть из них находится в Центральном районе. Примерно две трети коворкингов являются частью сетей. Самые крупные из них — «Практик» и «PAGE». Операторы коворкингов всё больше ориентируются на корпоративных клиентов.



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ IV 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 составляет около 50,0%, нефтегазовый сектор на втором месте (около 30,0%). На третьем — производственные компании, в том числе госпредприятия.

Среднегодовая величина заполняемости на конец квартала составила 75,0% для класса А и 89,0% для класса В/В+. Для коворкингов среднерыночный уровень заполняемости составляет около 83,0%.

Наибольшей популярностью пользуются помещения класса В+, площадью до 2 тыс. кв. м. Возросло влияние фактора транспортной доступности и наличия большого числа парковочных мест (фактор расширения зон платной парковки в городе).

Хотя часть экспертов считает, что сегмент гибких офисных пространств уже насыщен, число сделок по аренде мест в коворкингах по-прежнему высоко, тем не менее число проектов по их организации действительно сократилось.

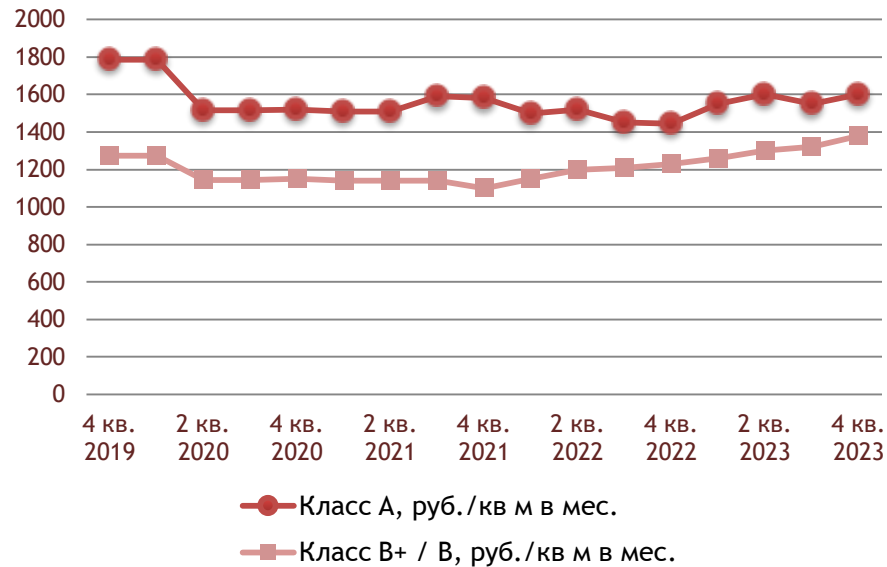


ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ IV квартал 2023 год

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



Динамика изменений арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга



Из-за роста заполняемости и незначительной величины ввода новых площадей тенденция на снижение арендных ставок закончилась.

На конец квартала в среднем по рынку ставки аренды составляют 1 500–1 700 руб./кв. м в мес. для класса А и 1 280–1 480 руб./кв. м для класса В/В+.

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений — 107,1–112,1 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 950–1050 руб./кв. м в мес.

Средняя стоимость аренды в коворкингах — около 17,8 тыс. руб. в мес. за фиксированное место и около 12,6 тыс. руб. в мес. — за плавающее. Аренда в сутки в среднем составляет 1 тыс. руб. за место.

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



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ IV квартал 2023 год

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



Крупные сделки на рынке офисной недвижимости. Аренда

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

Сделки по аренде

6 тыс. кв. м в БЦ «Остров» (Средний пр. В. О., 36/40; площадь 30,3 тыс. кв. м; класс B+)	сентябрь	«Кодекс»	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 1400–1600 руб./кв. м в мес.
1,6 тыс. кв. м в БЦ «Мегаполис-2» (Заставская ул., 22; площадь 31,23 тыс. кв. м; класс B+)	октябрь	IT-компания	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 1300–1500 руб./кв. м в мес.
0,75 тыс. кв. м в БЦ «Морская Столица» (Зольная ул., 15; площадь 49,8 тыс. кв. м; класс A)	октябрь	«Mbsaun»	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 1250–1500 руб./кв. м в мес.
0,7 тыс. кв. м в БЦ «Alia Tempore» (ул. Маяковского, 3б; площадь 7,05 тыс. кв. м; класс B+)	ноябрь	«Диасафт»	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 2100–2200 руб./кв. м в мес.
1,0 тыс. кв. м в БЦ «Renaissance Pravda» (Херсонская ул., 12-14; площадь 28,14 тыс. кв. м; класс A)	декабрь	«Pridex»	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 2900–3200 руб./кв. м в мес.
1 тыс. кв. м в БЦ «МегаПарк» (Заставская ул., 22, к. 2; площадь 31,23 тыс. кв. м; класс B+)	декабрь	«Винк»	Средний уровень ставок в бизнес-центре: 1300–1500 руб./кв. м в мес.



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ IV квартал 2023 год

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

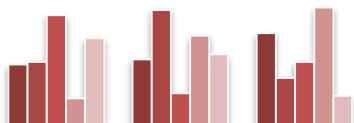


Новые объекты на рынке офисной недвижимости

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

ноябрь

«Сабировский», Заусадебная ул., 25А	Бизнес-центр	«Строительный трест»	Общая площадь 18,5 тыс. кв. м, класс В+, 6 этажей, кабинетная планировка
--	--------------	----------------------	--



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ IV 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
------------------------------	----------	----------------------	----------------------------	------------

октябрь

«Практик», пр. Культуры, 41	Гибкий офис	«Л1», «Практик»	Пространство площадью 4 тыс. кв. м, 2-й этаж ТЦ «Парк молл» на территории ЖК «Лондон парк». В том числе коворкинг 2,5 тыс. кв. м на 470 рабочих мест, остальное — лекционные залы (20–25 шт.), лекторий, медиакомната. Вложения: 280–300 млн руб.	сер. 2024
«Renaissance Pravda», Херсонская ул., 12-14	Гибкий офис	«Pridex»	Открытие гибкого офиса на 1 тыс. кв. м и 150 рабочих места в здании действующего бизнес-центра класса А	лето 2024

ноябрь

Литовская ул., 17АГ	Бизнес-центр	«Радокс», «ТСТ», «ЦНТ»	Строительство бизнес-центра (9 этажей, высота 35 м) на месте производственного здания на участке 14,0 тыс. кв. м	
---------------------	--------------	------------------------	--	--

декабрь

ул. Марата, 92	Бизнес-центр	«ТТК Интеграция»	Реконструкция четырёхэтажного бизнес-центра (2,56 тыс. кв. м) с надстройкой двух этажей, сохранением скатной кровли, высота здания увеличится до 26 м	
----------------	--------------	------------------	---	--



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ IV 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)

