



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



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Объём предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге



Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет ок. 3 927 тыс. кв. м (обеспеченность населения — 730,37 кв. м на 1 тыс. человек).

Снижение спроса на офисном рынке и невозможность долгосрочного планирования привели к сокращению проектов в сфере офисной недвижимости. Часто девелоперы выводят проект на рынок только при наличии якорного арендатора. Сейчас инвесторы и девелоперы будут ещё внимательнее отслеживать уровень вакансий на рынке, прежде чем принимать решение о вводе объекта в эксплуатацию или начале нового проекта.

На конец квартала в городе организовано около восьми десятков коворкингов. Примерно две трети коворкингов являются частью сетей. Самые крупные из них — «Практик» и «PAGE». Более половины гибких офисных пространств расположены в центральных районах города (около четверти всего предложения — непосредственно в Центральном районе).



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ I 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: основная часть спроса приходится на нефтегазовые компании (чуть менее половины всех сделок); доля IT-компаний уменьшилась, тем не менее, данная категория ещё активна в качестве арендаторов. На третьем месте — госпредприятия.

Среднегодовая величина заполняемости для бизнес-центров класса А на конец квартала составляет до 75,0%, для класса В — до 85,0%.

При этом идёт активное перераспределение занятых и незанятых площадей: число сделок по аренде растёт, арендаторы переезжают на освободившиеся площади. Наибольшей популярностью в настоящее время пользуются офисные помещения класса В+, с отделкой и меблировкой.

Число сделок по аренде мест в коворкингах по-прежнему высоко. Обычно называют две основные причины данного факта: относительно невысокие ставки и наблюдавшийся ранее дефицит таких помещений.

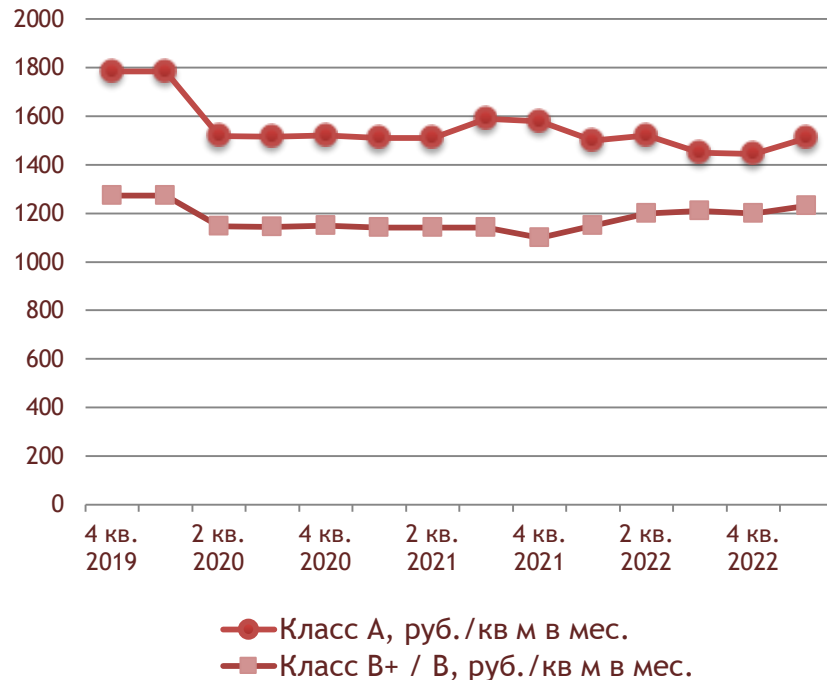


ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ I квартал 2023 год

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, несмотря на падение заполняемости весь прошлый год, в начале этого года выросли, в первую очередь, из-за индексации ставок по текущим договорам. На конец квартала по рынку ставки аренды составляют 1 410–1 610 руб./кв. м в мес.¹ для класса А и 1 130–1 330 руб./кв. м для класса В и В+.

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 105,9–110,9 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 930–1 030 руб./кв. м в мес. Средняя стоимость аренды в коворкингах — ок. 15,0 тыс. руб. в мес. за фиксированное место и ок. 11,3 тыс. руб. в мес. — за плавающее.

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

¹ Здесь и далее значения приводятся без выделения НДС



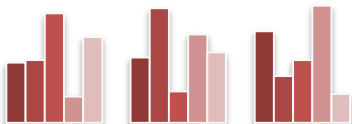
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ I квартал 2023 год

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			
БЦ «Пулково Скай» (Внуковская ул., д. 2А; общая площадь 76 тыс. кв. м; класс А)	февраль	«Balchug Capital»	Экспертная оценка суммы сделки: 5,7–6,5 млрд руб. (75–85 тыс. руб./кв. м)
Сделки по аренде			
1,61 тыс. кв. м в БЦ «Санкт-Петербург Плаза» (Малоохтинский пр., 64; общая площадь 106,4 тыс. кв. м; класс А)	февраль	«Газпром ВНИИГАЗ»	Уровень ставок в БЦ: 2300–2500 тыс. кв. м в мес.



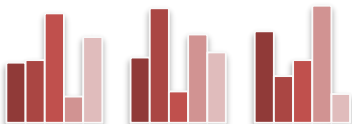
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ I квартал 2023 год

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



Новые объекты на рынке офисной недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / девелопер	Характеристики
январь			
«Аквилон LINKS», Московский пр., 73, к. 6	Бизнес-центр	ГК «Аквилон»	12 этажей, общая площадь 11,2 тыс. кв. м, арендная — 8,77 тыс. кв. м, класс А, паркинг 120 м/м; помещения типа open space, а также коворкинг и лекторий, лаундж-зона, кафе
март			
«Георг Ландрин», Б. Сампсониевский пр.. 77/7 А	Бизнес-центр	ГК «Абсолют Строй Сервис»	Общая площадь 10,4 тыс. кв. м, арендная 7,4 тыс. кв. м, 15 этажей; класс В+, кабинетные планировки и open space; эксплуатируемая кровля, паркинг на 100 м/м. Средний уровень арендных ставок: 1400 руб./кв. м в мес.



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ I квартал 2023 год

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



Проекты на рынке офисной недвижимости

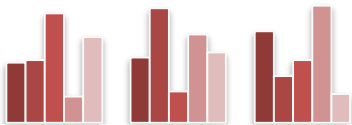
Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата ввода
------------------------------	----------	----------------------	----------------------------	------------

февраль

ул. Чапыгина, 6	Бизнес-центр	«Телерадиокомпания «Петербург»	Реконструкция телецентра под бизнес-центр с ледовой ареной, согласованная высота — 25,7 м (7–8 этжей)	
Бизнес-парк «Полюстрово», Свердловская наб., 38Е	Бизнес-центр	«Бизнес-парк «Полюстрово»	Два бизнес-центра (корпуса 12 и 14), девятиэтажные здания с подземными паркингами (два уровня, 412 и 410 м/м). Площадь корпусов: 46,84 тыс. кв. м. и 48,84 тыс. кв. м	

март

«Реформа», ул. Юных Пионеров, 38	МФЦ	УК «Реформа»	Редевелопмент под многофункциональный центр площадью 14,5 тыс. кв. м, в том числе бизнес-центр класса В площадью 5 тыс. кв. м и торговые помещения площадью 2,5 тыс. кв. м	к. 2023
«PAGE», Финляндский пр., 4	Коворкинг	«Page»	Коворкинг площадью 1 тыс. кв. м на двух этажах центрального атриума БЦ «Петровский форт»: корпоративные офисы, рабочие места в open space, лаундж, кухня, переговорные	к. 2023



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ I 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)

