



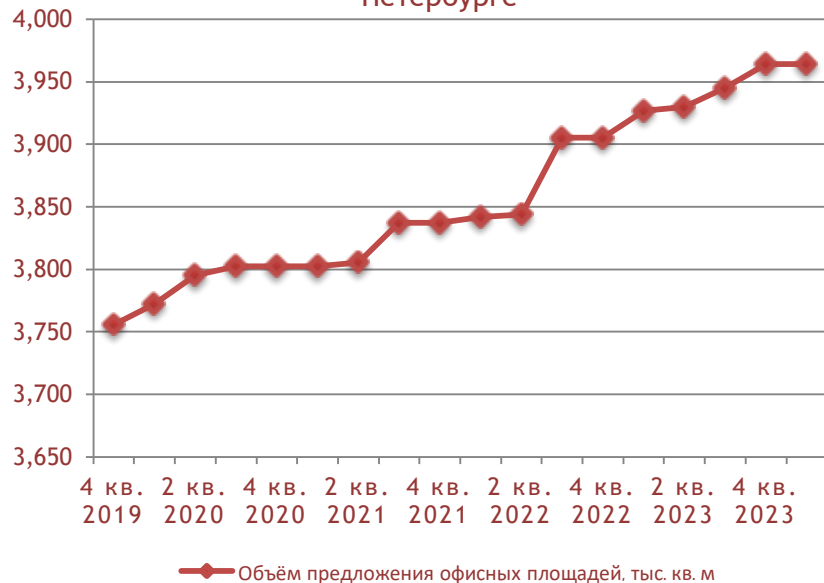
РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2024 ГОДА



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



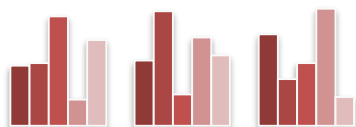
Объём предложения офисных площадей в Санкт-Петербурге



Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет около 3964 тыс. кв. м (обеспеченность населения – 708 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 возвращается, но пока не достиг уровня, характерного для периода трёхлетней давности. Однако, выросло число покупок офисных помещений для собственных нужд. Чаще всего офисы приобретают ИТ-компании.

На конец квартала число коворкингов в Санкт-Петербурге составляет около 90 объектов, треть из них находится в Центральном районе. Примерно две трети являются частью сетей. Самые крупные из них – «Практик» и «PAGE». При этом сети продолжают прирастать новыми объектами. Операторы коворкингов всё больше ориентируются на корпоративных клиентов.

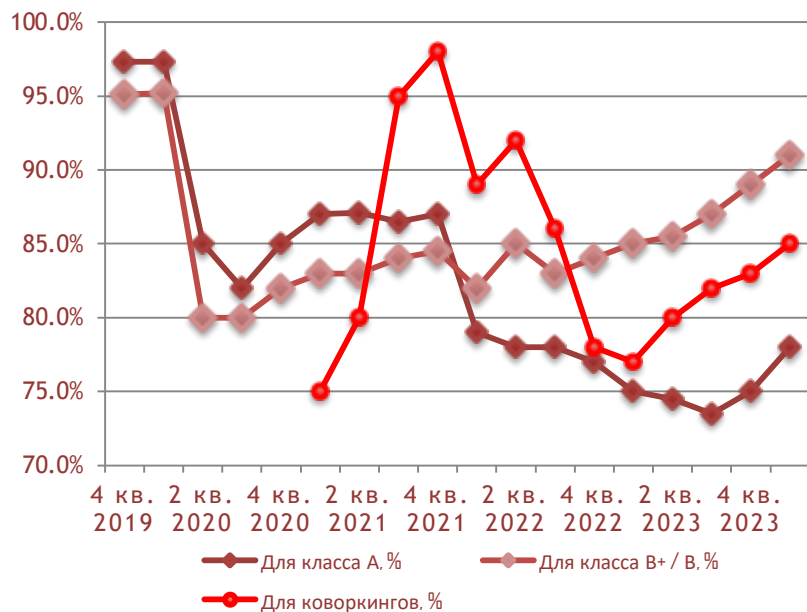


ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ I квартал 2024 год

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 более 50%, нефтегазовый сектор на втором месте (около 30%). На третьем – производственные компании, в том числе госпредприятия.

Среднегодовая величина заполняемости на конец квартала составляет 78,0% для класса А и 91,0% для класса В/В+. Для коворкингов среднерыночный уровень заполняемости составляет около 85,0%.

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. Количество проектов по их организации действительно сократилось по сравнению с прошлым бумом.

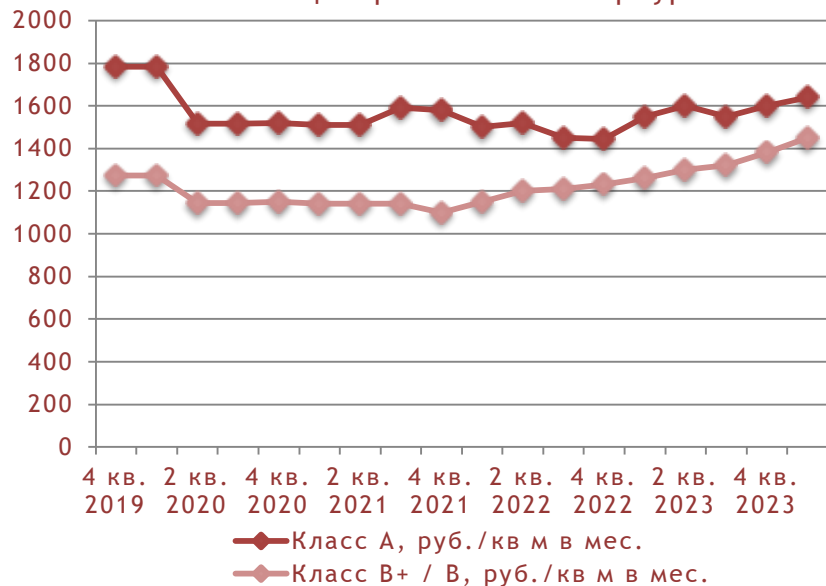


ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ I квартал 2024 год

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



Динамика изменений арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга



Заполняемость продолжает расти. Вместе с этим появляются признаки дефицита качественных офисных помещений, особенно значительной площади (более 1000 кв. м), что вызывает рост арендных ставок.

На конец квартала, после пересмотра части договоров в начале года, в среднем по рынку ставки аренды составляют 1 540-1 740 руб./кв. м в мес. для класса А и 1 350-1 550 руб./кв. м для класса В/В+.

Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений – 107,3-112,3 тыс. руб./кв. м, арендных ставок – 960-1 060 руб./кв. м в мес.

Средняя стоимость аренды в коворкингах – около 17,8 тыс. руб. в мес. за фиксированное место и около 12,7 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%-12,5%.



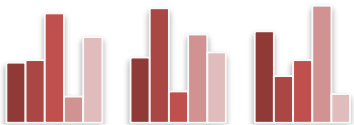
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ I квартал 2024 год

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			
4,5 тыс. кв. м (два этажа) в БЦ «Морская столица» (Зольная ул., 15; общая площадь 50,98 тыс. кв. м; класс А)	январь	«Стройэксперт»	Уровень арендных ставок: 1250-1350 руб./кв. м в мес.
2,23 тыс. кв. м (три этажа) в БЦ «Renaissance Plaza» (ул. Марата, 69-71; общая площадь 36,30 тыс. кв. м; класс А)	февраль	«Самолёт»	Уровень арендных ставок: 1800-2150 руб./кв. м в мес.
0,54 тыс. кв. м в БЦ «Шагал» (Зеленков пер., 7А, лит. 3; общая площадь 2,90 тыс. кв. м; класс В+)	февраль	нет данных	Уровень арендных ставок: 1500-2000 руб./кв. м в мес.



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ I квартал 2024 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				
Верейская ул., 16	Коворкинг	«Page»	Коворкинг на 150 раб. мест, на трёх этажах, 920 кв. м; также: лаундж-зона, кухня, переговорные	Нет данных



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ/ I квартал 2024 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)

