



Санкт-Петербург

Обзор рынка офисной недвижимости

Итоги I квартала 2023 года

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА

Итоги 1 квартала 2023 года

5,8 млн м²

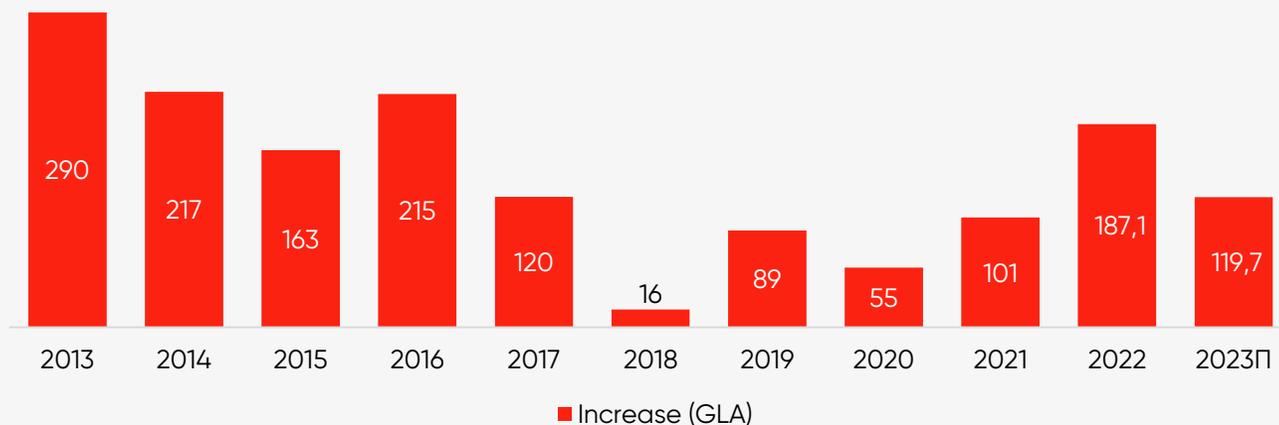
объем качественного
спекулятивного предложения

26 787 м²

новый ввод спекулятивного
предложения по итогам 1
квартала 2023 года

100% нового ввода – объекты
класса А

Динамика прироста качественных офисных площадей



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА

Итоги 1 квартала 2023 года

ВАКАНСИЯ

10,8 %

(- 0,55 пп за квартал)

средний уровень
вакантных площадей в СПб

14,9 % уровень вакантных
площадей в классе А
(- 1,1 пп за квартал)

9,2 % уровень вакантных
площадей в классе В
(-2,1 пп за квартал)

СТАВКИ АРЕНДЫ

1 989 руб./м²

уровень ставки аренды
на офисы класса А

1 282 руб./м²

уровень ставки аренды
на офисы класса В



ВВОД 2023: Санкт-Петербург

Итоги 1 квартала 2023 года

146 487 м²

планируемый объем ввода
по итогам 2023 года

26 787 м²

фактический объем ввода
за 1 квартал 2023 года

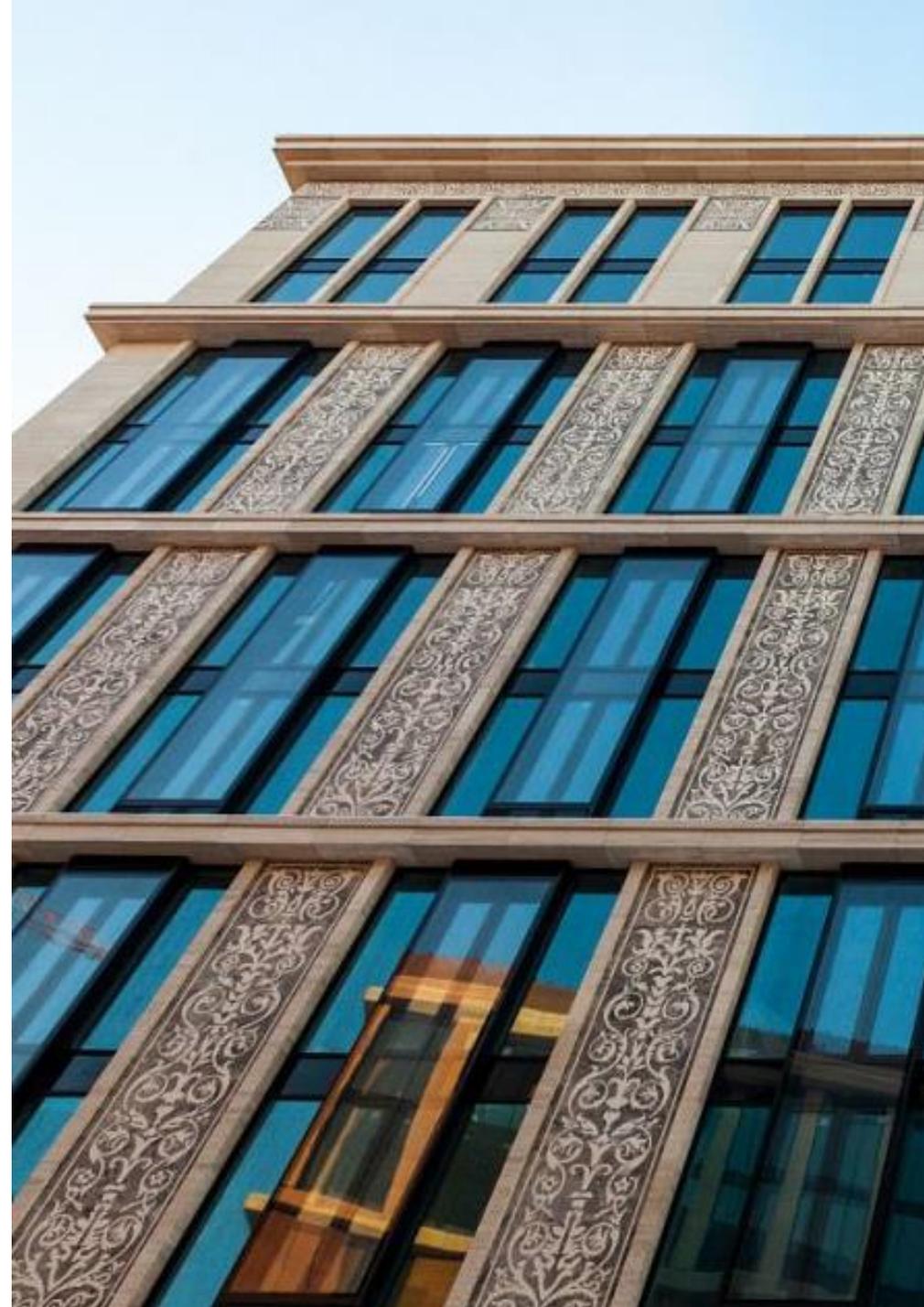
100% нового ввода –
объекты класса А

119 тыс. м²

планируемый объем ввода
2-4 кв. 2023 года:

60 590 – класс А

59 110 – класс В/В+



СМЕНА ДРАЙВЕРОВ: IT

Итоги 1 квартала 2023 года

167 тыс. м²

офисных площадей
освободилось в течение
2022 года



42 %

составляет доля уже
реализованных площадей

T·Systems · Veeam · wrike · NOKIA · DINS · SEMRUSH



epam



LUXOFT

Microsoft ORACLE



ПОГЛОЩЕНИЕ 2022-2023

Итоги 1 квартала 2023 года

280 тыс. м²

объем сделок

2022 - 1 кв. 2023 года

Нефтегаз

Финансы

Российские IT

Гос.сектор

«Невская Ратуша»,
«Граффити»,
Light House,
«Лиговский, 266»,
Sinop,
«Элкус»,
«Москва»,
«Особняк Шопена»,
«Санкт-Петербург
Плаза»,
Sok

«Уральская, 1»,
«Атлас Сити»,
«Невский 1»,
Sok

«Полюстрово»,
«Обручевых 1»,
Renaissance
Center,
«Санкт-Петербург
Плаза», «Пассаж»,
Renaissance Hall,
«Невский 1»

Tesla
«Пинский, 3»,
«Прогресс Сити»

50%

15%

10%

1,5%



ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ



▾ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Существенное сокращение темпов ввода новых проектов – данная тенденция сохранится минимум до 2025 года.

▾ СПРОС

В 2023 году основными драйверами будут выступать компании с государственным участием и бизнес, обслуживающий нужды оборонной промышленности.

▾ СТАВКИ АРЕНДЫ И УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ

Мы не ожидаем значительных колебаний данных показателей в ближайшие полгода.

▾ X-ФАКТОР

В 2023 важным фактором станет решение структур ПАО «Газпром» относительно заселения штаб-квартиры в Лахте и стратегия релокации. На текущий момент в Лахте реализовано 310 000 кв.м, решение о перемещении структур из арендуемых офисов в штаб-квартиру может повлиять на рынок.

IPG Россия

Группа компаний закрывает весь цикл услуг в работе с коммерческой недвижимостью – от поиска объекта и консалтинга до управления строительными проектами и комплектации.

На рынке коммерческой недвижимости России с 2016 года.



Компания IPG.Estate оказывает услуги консалтинга, инвестиций, брокериджа, управления коммерческой недвижимостью.
www.ipg-estate.ru



Компания Space оказывает услуги по проектированию, строительству, инженерному оснащению и комплектации коммерческих объектов.
www.space-pm.ru



Гибкие офисные пространства (коворкинги и сервисные офисы).
Собственные проекты, build-to-suit, франшиза.
www.caseclub.work



Система бронирования рабочих мест и разработка решений для «умного» офиса.
www.hotdesk.ru