

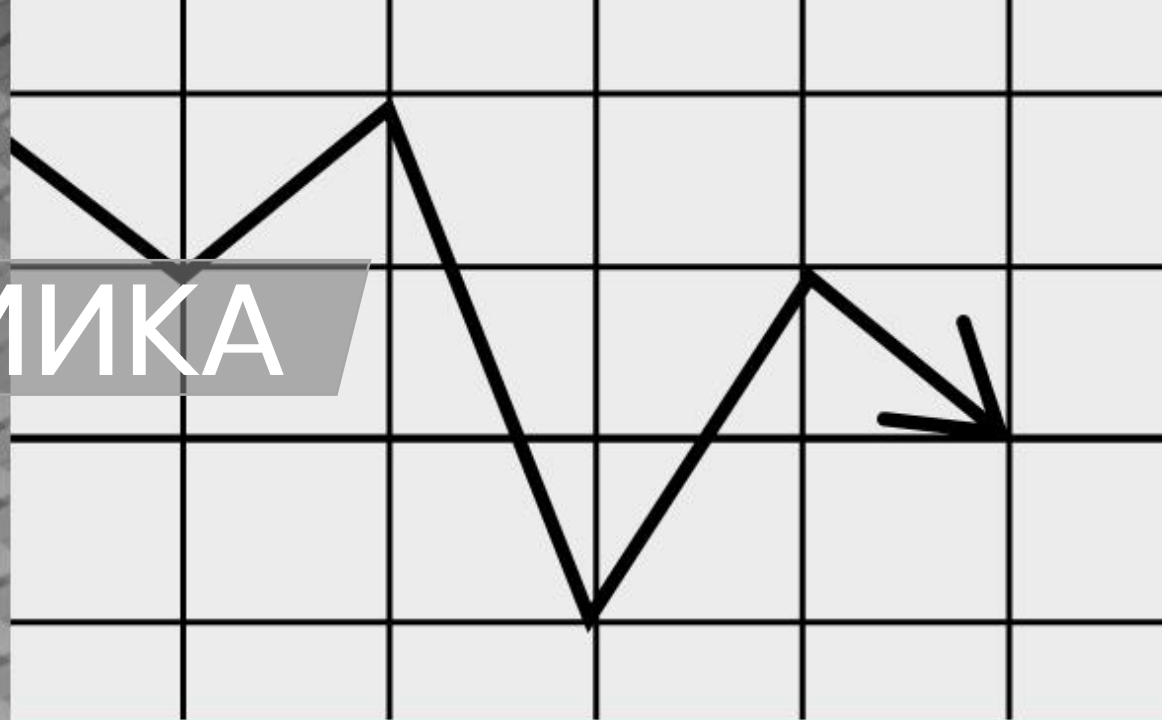


# ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

## САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ИТОГИ 1 КВАРТАЛА 2022 ГОДА

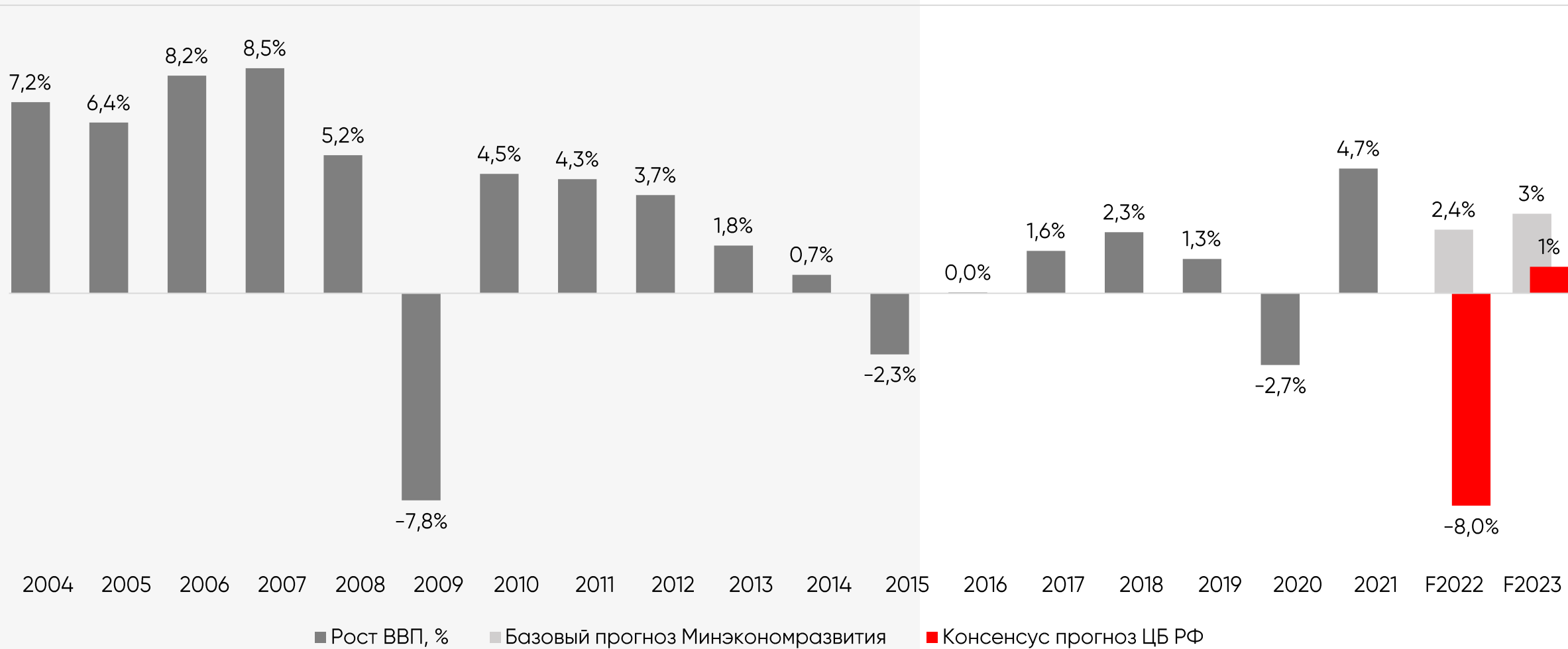


# МАКРОЭКОНОМИКА

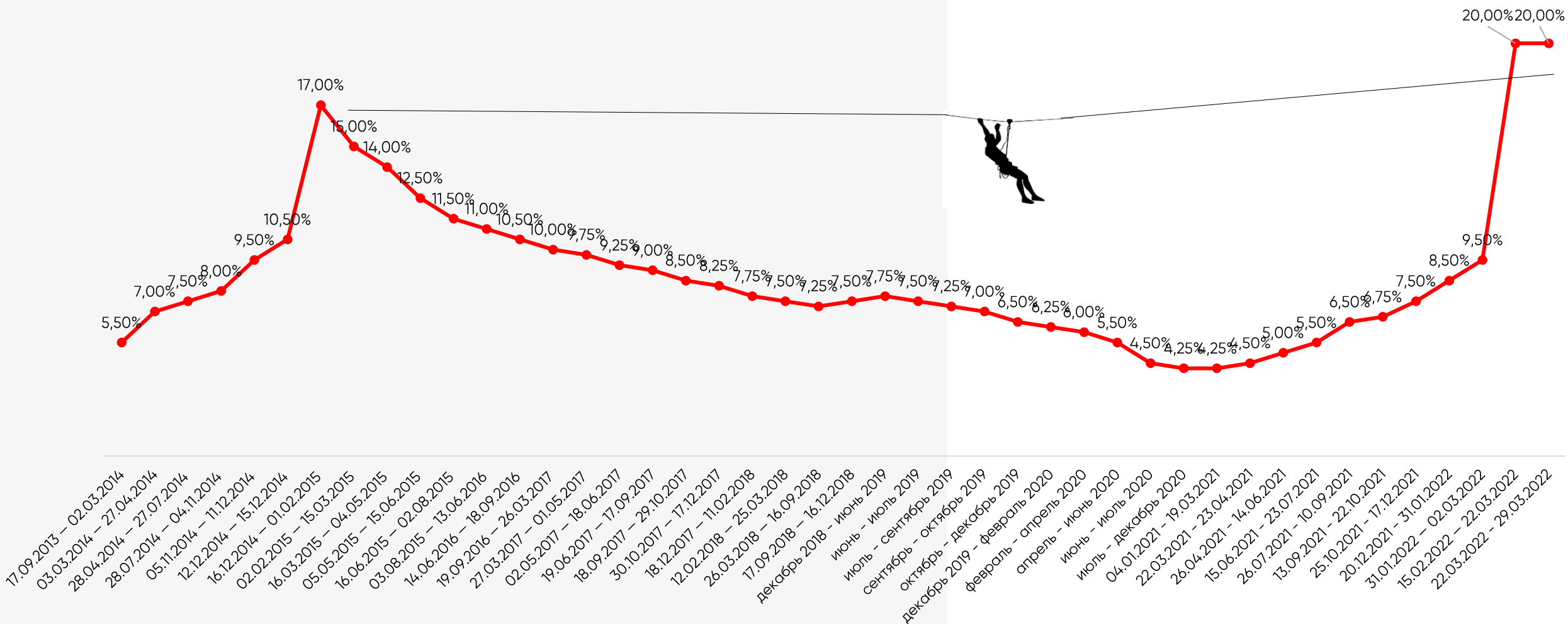


2022

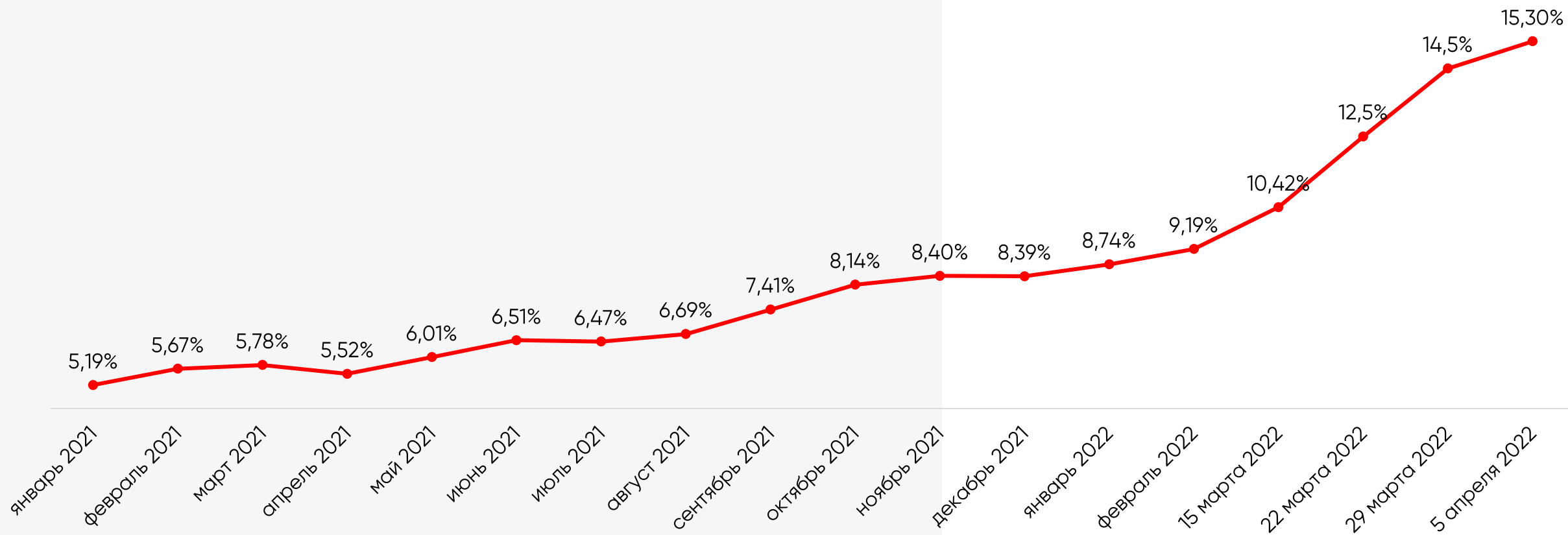
# МАКРОЭКОНОМИКА: ВВП



# МАКРОЭКОНОМИКА: Ключевая ставка

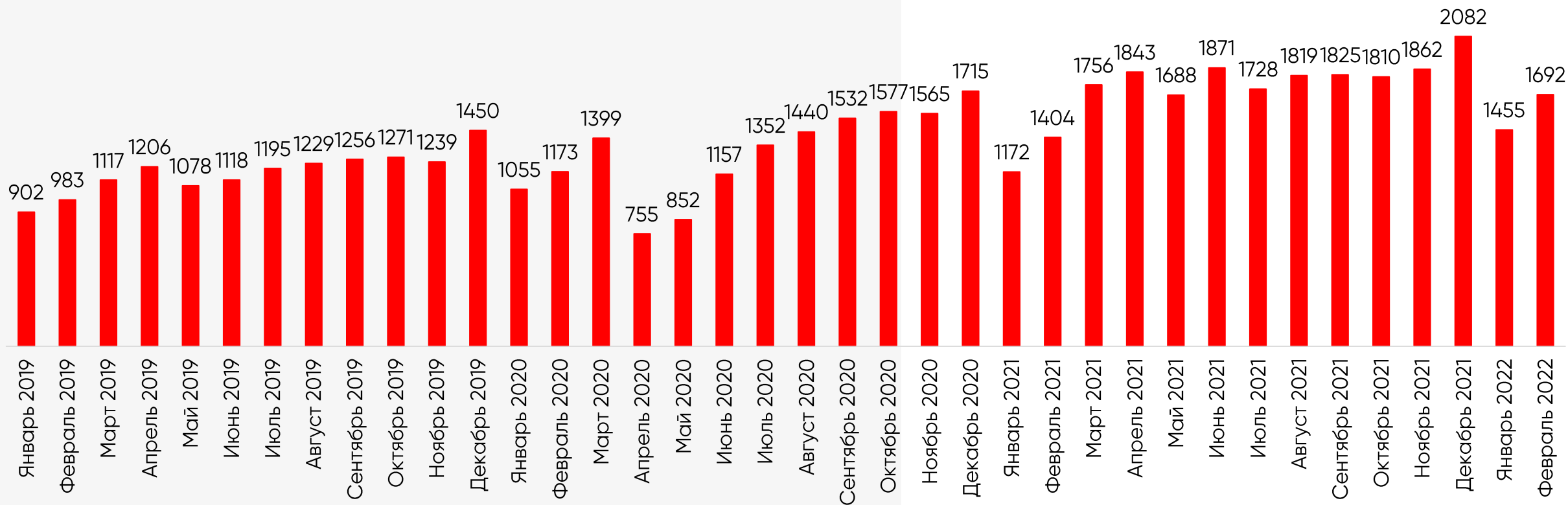


# МАКРОЭКОНОМИКА: Инфляция



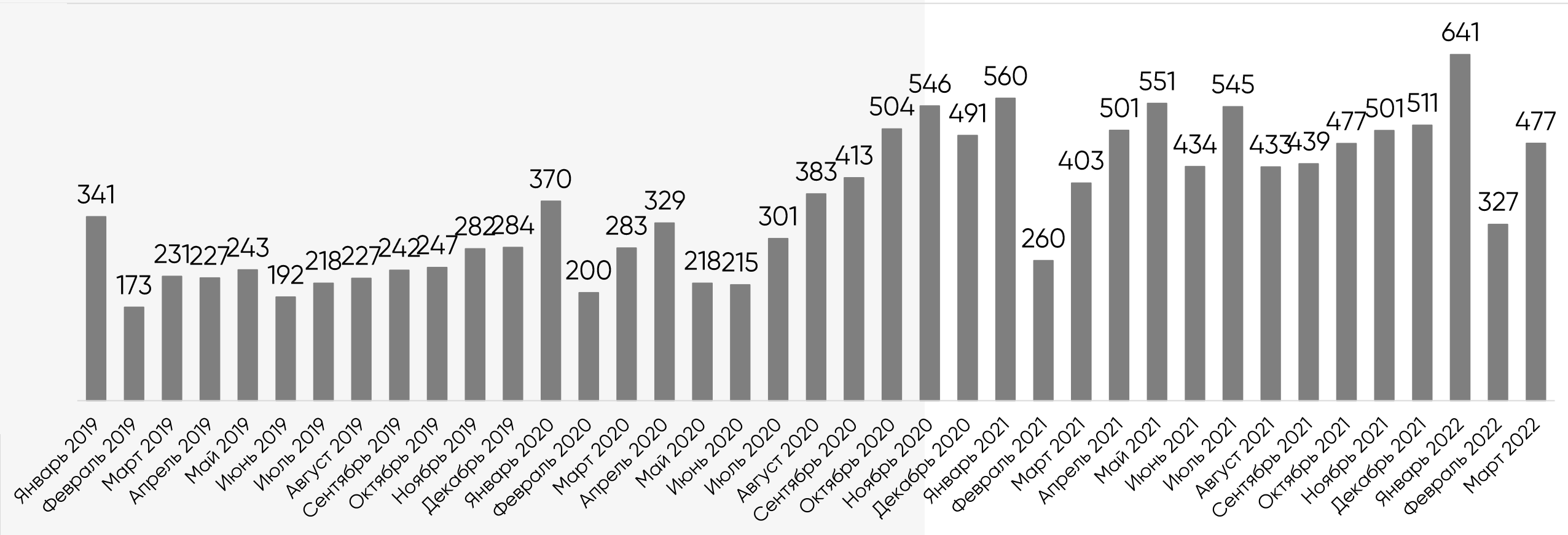
# МАКРОЭКОНОМИКА:

Объем кредитов, предоставленных физическим лицам-резидентам, млрд руб.



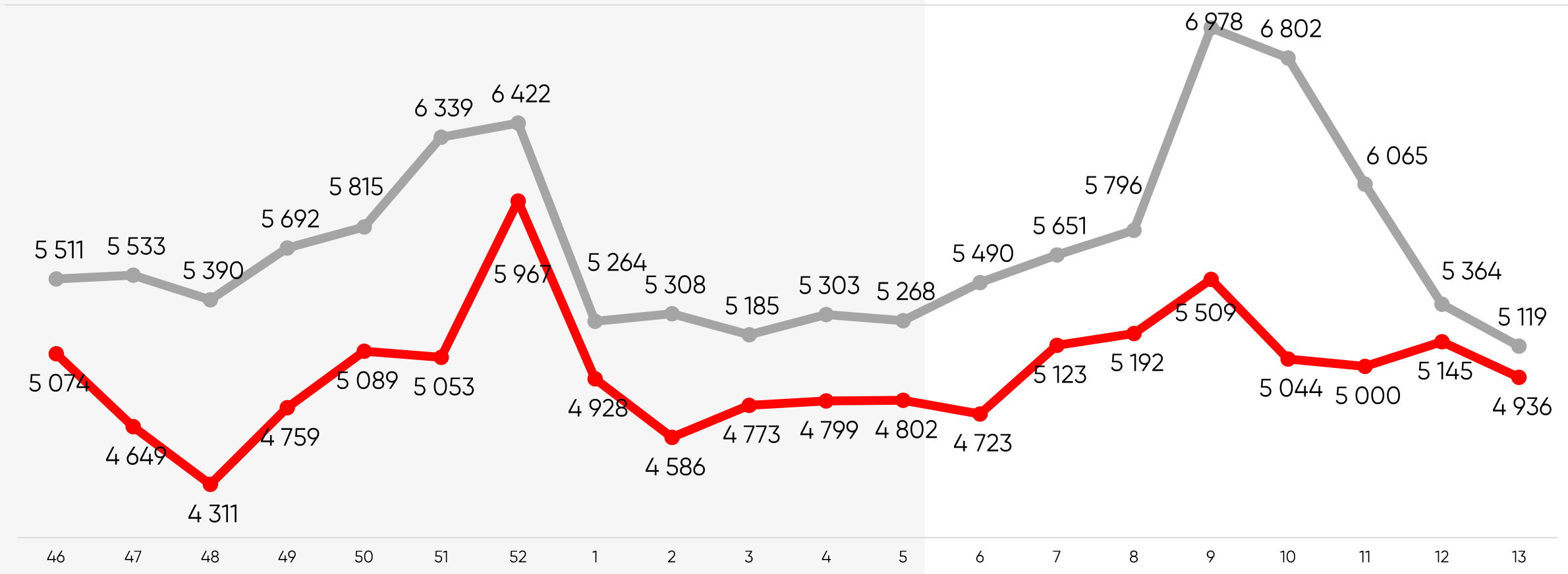
# МАКРОЭКОНОМИКА:

Ипотечные жилищные кредиты, предоставленные физическим лицам-резидентам, и приобретенные права требования по ипотечным жилищным кредитам в рублях



# МАКРОЭКОНОМИКА:

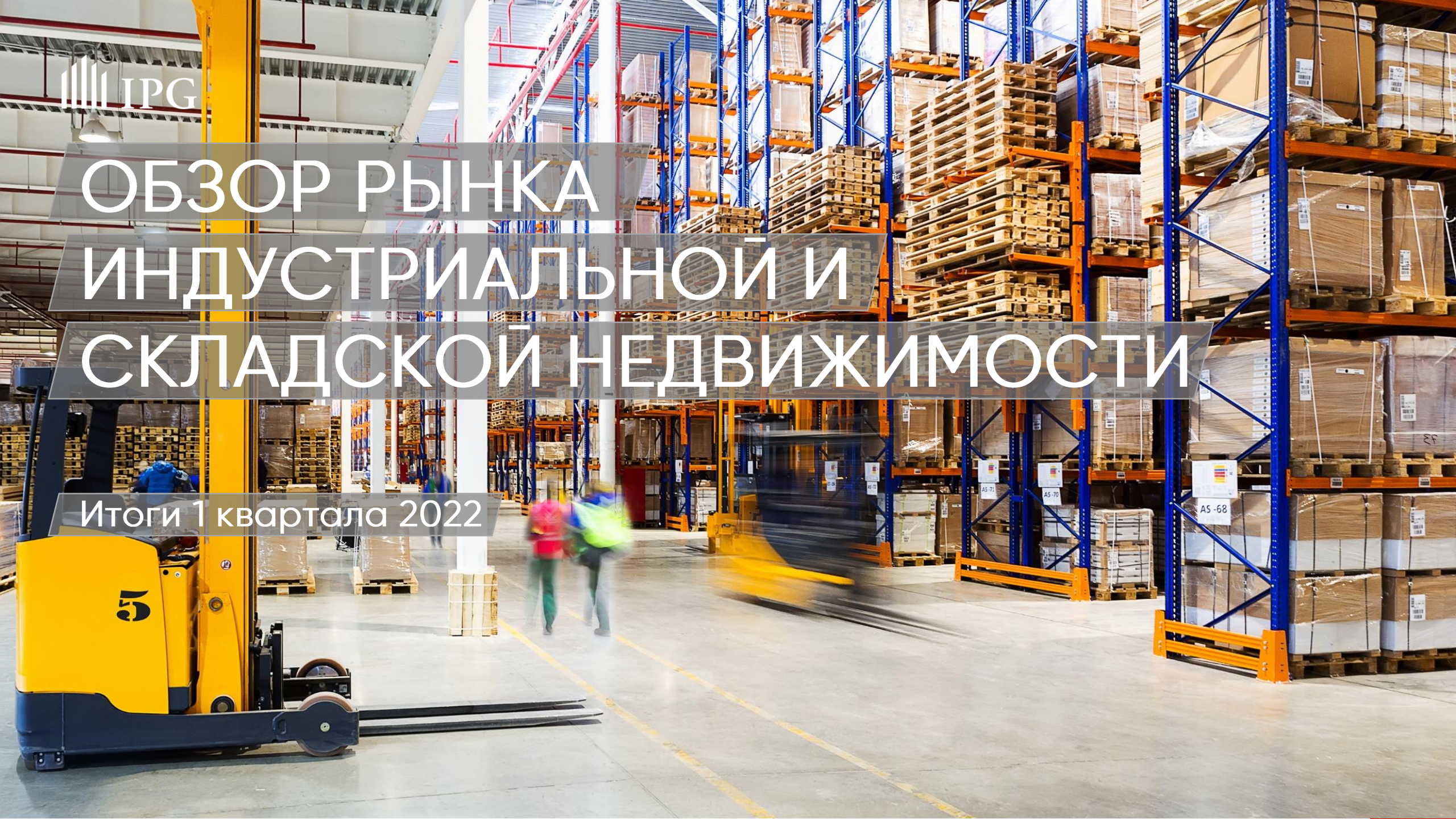
Динамика недельных номинальных расходов населения в рублях





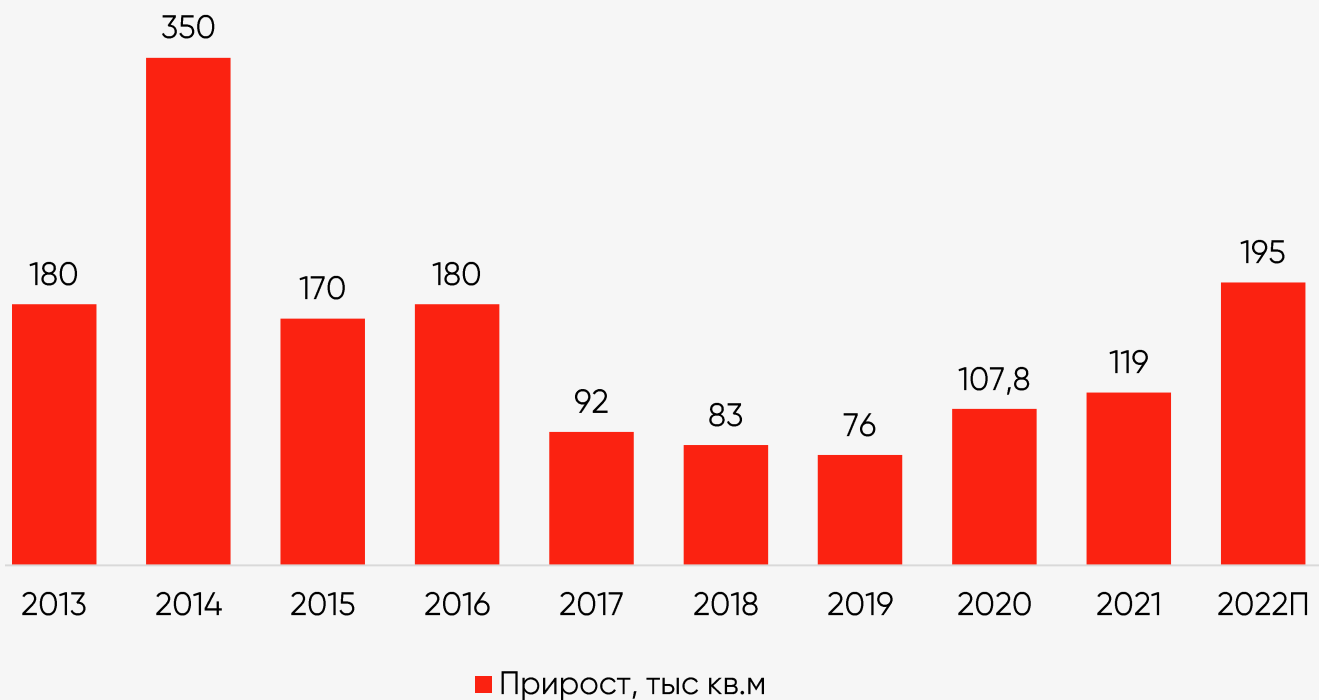
# ОБЗОР РЫНКА ИНДУСТРИАЛЬНОЙ И СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Итоги 1 квартала 2022



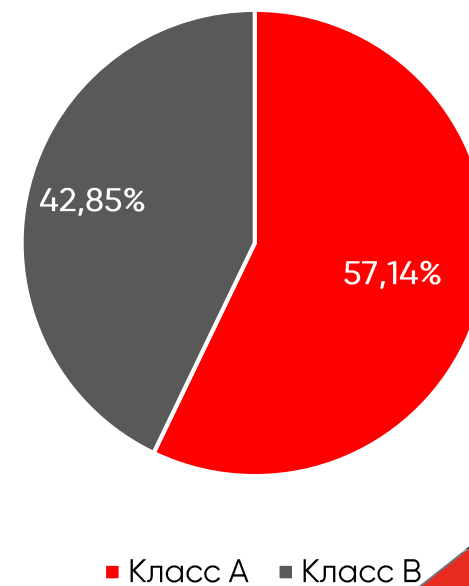
# ПРЕДЛОЖЕНИЕ: СКЛАДЫ

Динамика прироста качественных спекулятивных складских площадей, тыс. кв. м



## 3,46 млн кв.м

объем качественного спекулятивного предложения



| Название            | Локация        | Класс | Площадь, кв.м | Ввод | Назначение    |
|---------------------|----------------|-------|---------------|------|---------------|
| Ozon                | Бугры          | A     | 135 000       | 2022 | Build-to-suit |
| Wildberries         | Шушары         | A     | 100 000       | 2022 | Build-to-suit |
| ПНК                 | Шушары         | A     | 50 000        | 2022 | Спекулятивный |
| «Тродекс логистик»  | Шушары         | A     | 23 000        | 2022 | Спекулятивный |
| «Нарт», 1-я очередь | Шушары         | A     | 20 000        | 2022 | ОРЦ           |
| «Алерс логистик»    | Горелово       | A     | 20 000        | 2022 | Спекулятивный |
| ПНК «Новоселье»     | Новоселье      | B     | 19 000        | 2022 | Спекулятивный |
| «Грандо»            | Федоровское    | A     | 16 000        | 2022 | Спекулятивный |
| СК в Шушарах        | Шушары         | A     | 15 000        | 2022 | Спекулятивный |
| «Промбокс»          | Шушары         | B     | 11 000        | 2022 | Спекулятивный |
| «Октавиан           | Кузьмолowo     | A     | 10 000        | 2022 | Спекулятивный |
| ИП «Ладога»         | Всевожск       | B     | 6 250         | 2022 | Спекулятивный |
| «Эллипсоид»         | Приморский р-н | A     | 4 847         | 2022 | Спекулятивный |

195 ТЫС. КВ.М

заявленный объем ввода спекулятивных складских проектов в 2022 году

235 ТЫС. КВ.М

заявленный объем ввода складских проектов в 2022 году, реализованных по build-to-suit

# СТАВКИ АРЕНДЫ

800 – 900 руб. / кв.м

диапазон ставок аренды на складские объекты класса А по итогам 1 квартала 2022 года

600 – 700 руб. / кв.м

диапазон ставок аренды на производственные помещения на первых этажах по итогам 1 квартала 2022 года

680 – 780 руб. / кв.м

диапазон ставок аренды на складские объекты класса В/В+ по итогам 1 квартала 2022 года

450 – 550 руб. / кв.м

диапазон ставок аренды на производственные помещения на этажах выше первого по итогам 1 квартала 2022 года



# УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

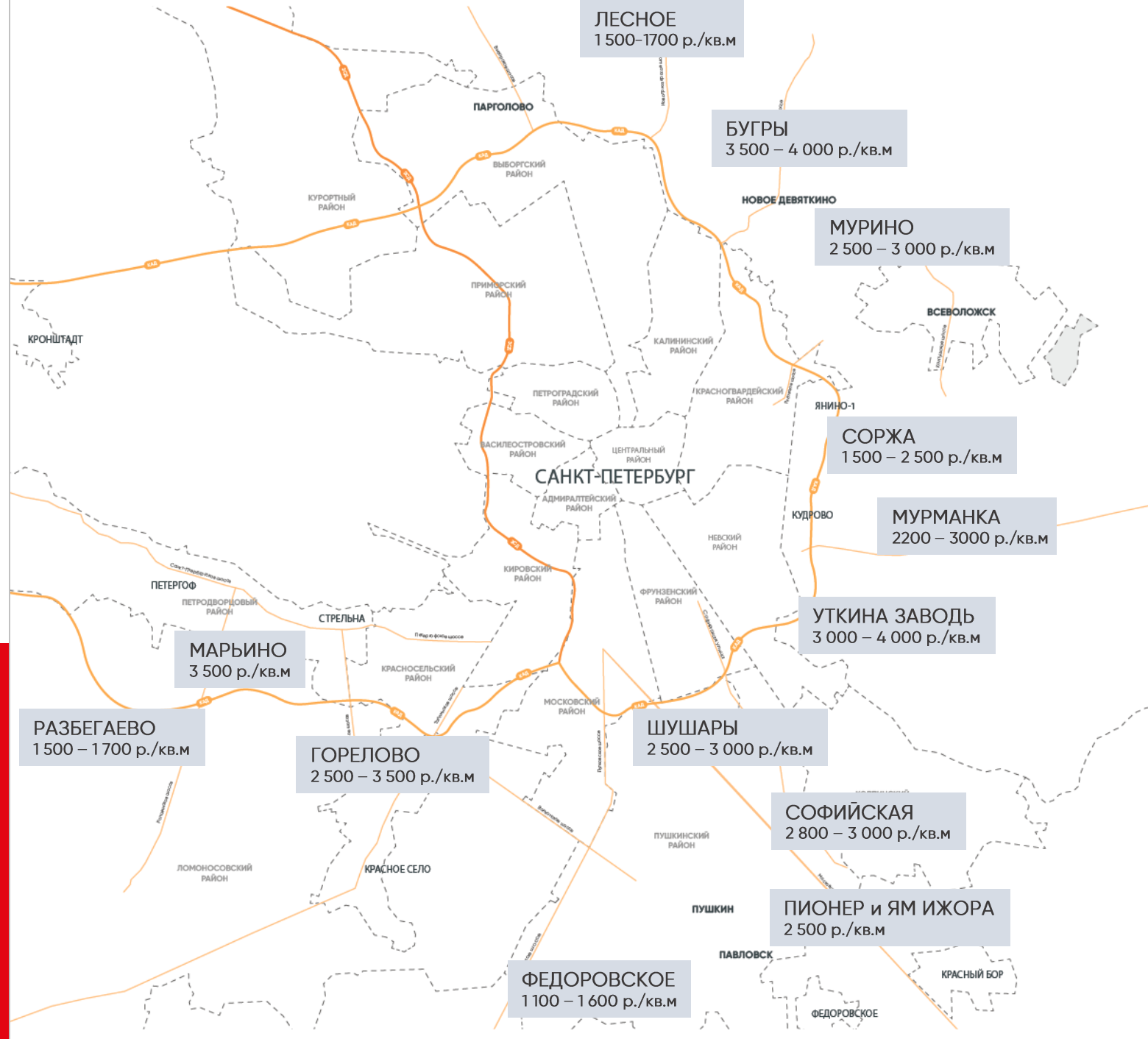
|               | СЕЙЧАС | ЧЕРЕЗ 2 – 6 МЕСЦЕВ |
|---------------|--------|--------------------|
| Общий уровень | 1,1 %  | 2,55 %             |
| Класс А       | 0,2 %  | 4,08%              |
| Класс В / В + | 2,72 % | 3,22 %             |



# РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

под строительство складов и  
производственных зданий

20 – 35% составил рост  
стоимости земельных участков в  
среднем за 2021 – 2022 годы



# ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА

- Высвобождение небольших блоков площадью 1 000 – 2 000 кв.м на объектах класса В и С . Ставки высокие – 680-780 руб., вкл НДС.
- В классе «А» ситуация стабильна. Ставки в диапазоне 800-900 руб., вкл НДС, ОРЕХ и КУ.
- В складском сегменте не падает активность клиентов. В производственном сегменте активность сдержанная.
- Сохраняется острый дефицит помещений под пищевое производство.
- Ввиду сбоя логистических цепочек при поставках товаров наблюдается всплеск спроса на временную аренду на 2-6 месяцев.
- Сохраняется спрос на ЗУ, заметно выросла стоимость участков за 2021-2022 гг.
- 3PL-операторы фиксируют всплеск запросов на ответственное хранение, но сохраняется дефицит складских мощностей.
- Сохраняется высокий спрос на покупку индустриально-складских активов, но нового предложения в продаже не появляется. Собственники не готовы продавать объекты ввиду отсутствия альтернативных вариантов для инвестирования.



ОБЗОР РЫНКА

ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

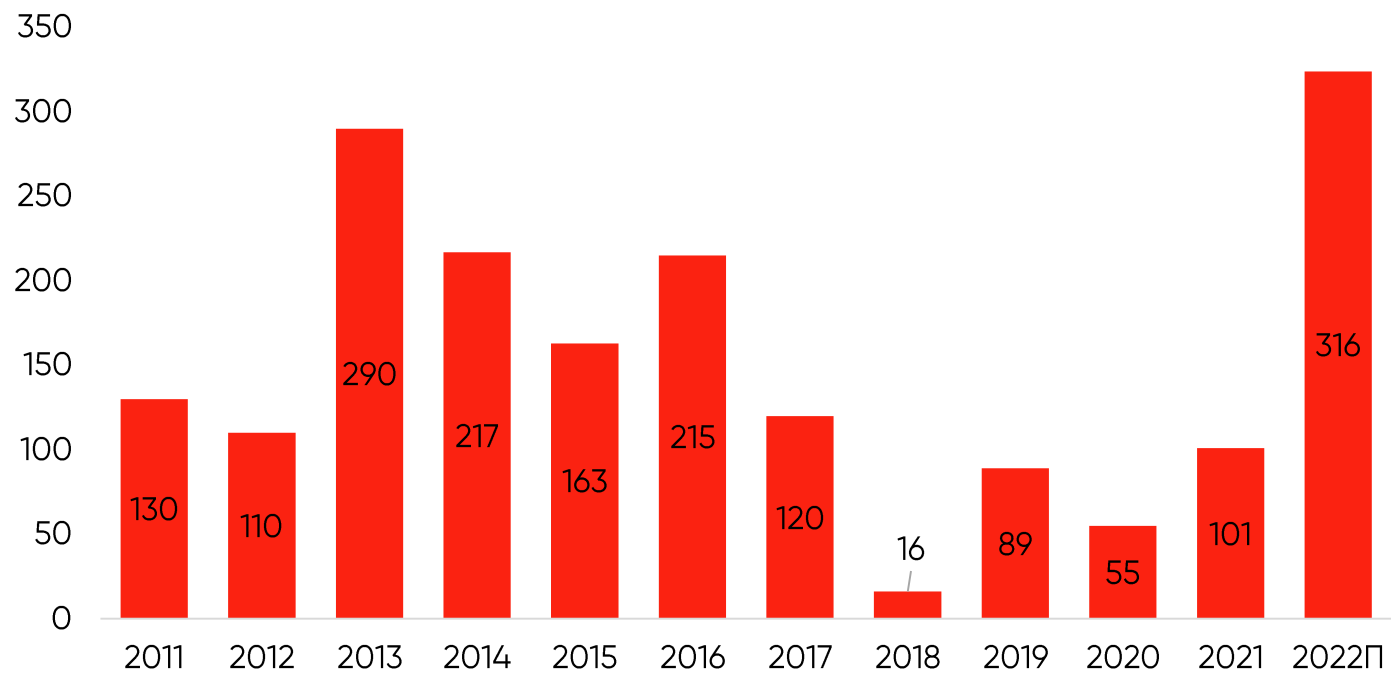
Итоги 1 квартала 2022





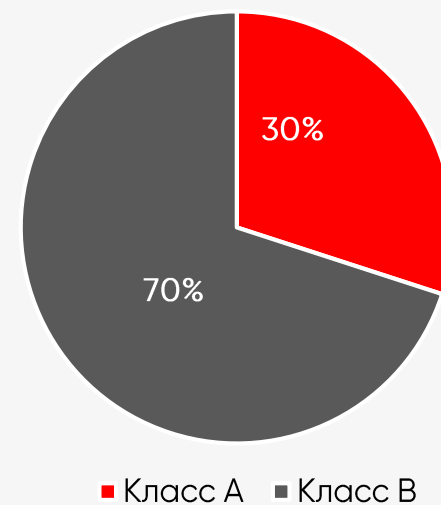
# ПРЕДЛОЖЕНИЕ: ОФИСЫ

Динамика прироста качественных офисных площадей, тыс. кв. м



**2,8** млн кв.м

объем качественного  
спекулятивного  
предложения



# СТАВКИ АРЕНДЫ И ВАКАНСИЯ / КЛАСС А

2 100 руб. / кв.м

диапазон ставок аренды на офисные объекты класса А по состоянию на начало 2 кв. 2022

8,4 %

уровень вакантных площадей в классе А по состоянию на начало 2 кв. 2022



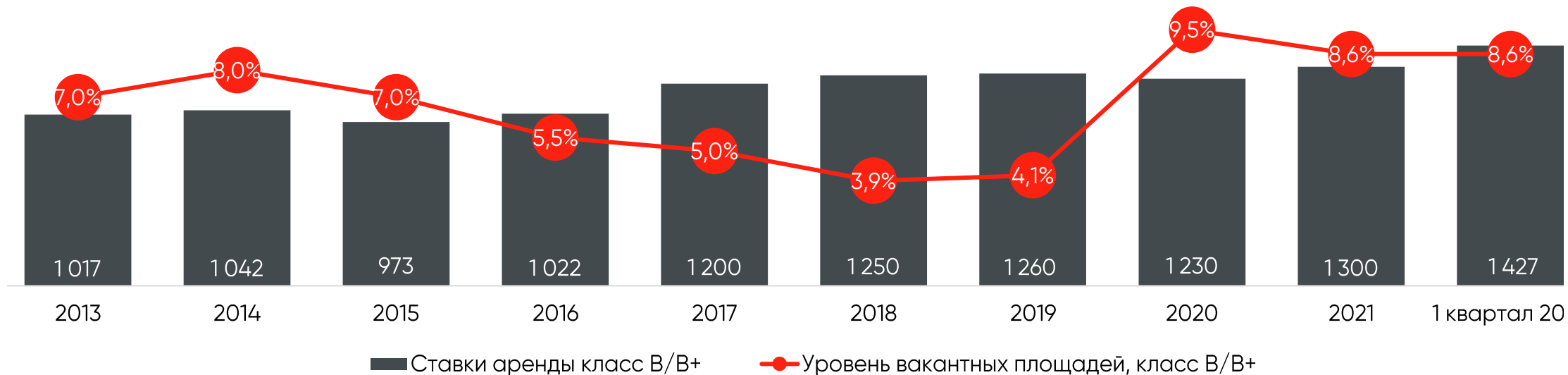
# СТАВКИ АРЕНДЫ И ВАКАНСИЯ / КЛАСС В/В+

1 420 руб. / кв.м

диапазон ставок аренды на офисные объекты класса В / В+ по состоянию на начало 2 кв. 2022

8,6 %

уровень вакантных площадей в классе В / В+ по состоянию на начало 2 кв. 2022



IPG.OFFICES  
ВВОД 2022

| Название                 | Адрес                  | Класс | Площадь (GLA) |
|--------------------------|------------------------|-------|---------------|
| «Невская ратуша»         | Дегтярный пер., 7 А    | А     | 59 163        |
| Черниговская, 8          | ул. Черниговская, 8    | А     | 43 700        |
| «Морская столица»        | ул. Зольная, 2 А       | А     | 41 824        |
| «Феррум - 2»             | Свердловская наб, 44 Б | А     | 27 888        |
| «Сенатор»                | ул. Миллионная, 5 и 6  | А     | 26 800        |
| «Авиор Тауэр»            | ул. Стартовая, 6       | А     | 18 300        |
| «Сенатор»                | пр. Медиков, 7         | А     | 15 000        |
| Teras – «Сан-Галли парк» | Лиговский пр., 60-62   | А     | 10 500        |
| «4 каскад»               | Заневский пр., 73      | В+    | 40 000        |
| «Тесла»                  | 24-я линия В.О., 15к2  | В+    | 12 800        |
| Pulsar                   | ул. Обручевых, 1       | В+    | 7 500         |
| «Новгородский»           | ул. Новгородская, 13   | В     | 12 600        |

316 075 кв.м  
заявленный объем ввода офисных  
проектов в 2022 году

# УХОД ИТ С РЫНКА ОФИСОВ СПБ

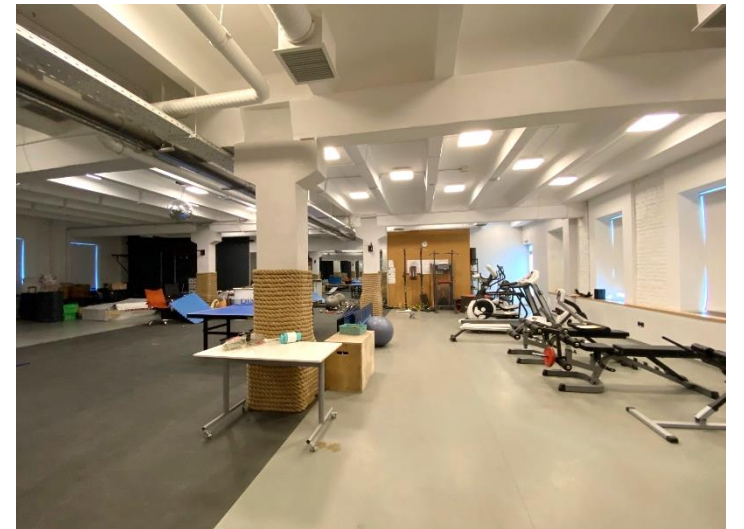
# 70 ТЫС. КВ.М

офисных площадей освободится в течение 6 месяцев.

Это современные готовые офисы, которые высвобождают ИТ-компании.



# ВЫСВОБОЖДЕНИЕ ОФИСОВ



# ВЫСВОБОЖДЕНИЕ ОФИСОВ





# БУДУЩЕЕ ОФИСНЫХ ПРОСТРАНСТВ



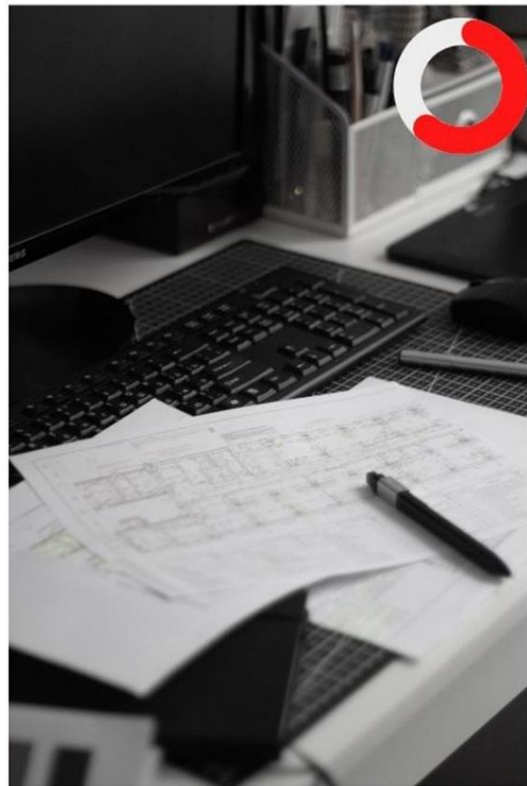


# WORKPLACE STRATEGY



# WORKPLACE STRATEGY

➤ рабочее место



➤ переговорные



➤ кофе-пойнты



➤ неформальные зоны



# WORKPLACE STRATEGY

↘ многофункциональные  
зоны



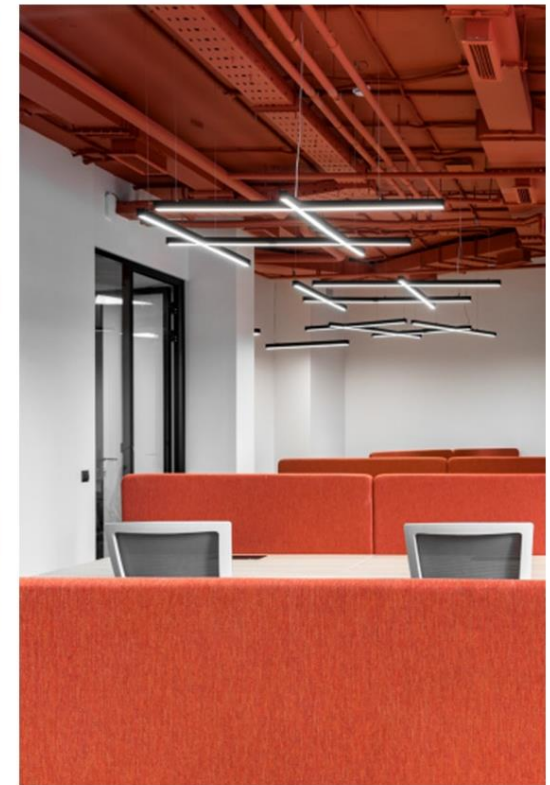
↘ фокус-румы,  
zoom-румы



↘ трансформируемые  
перегородки

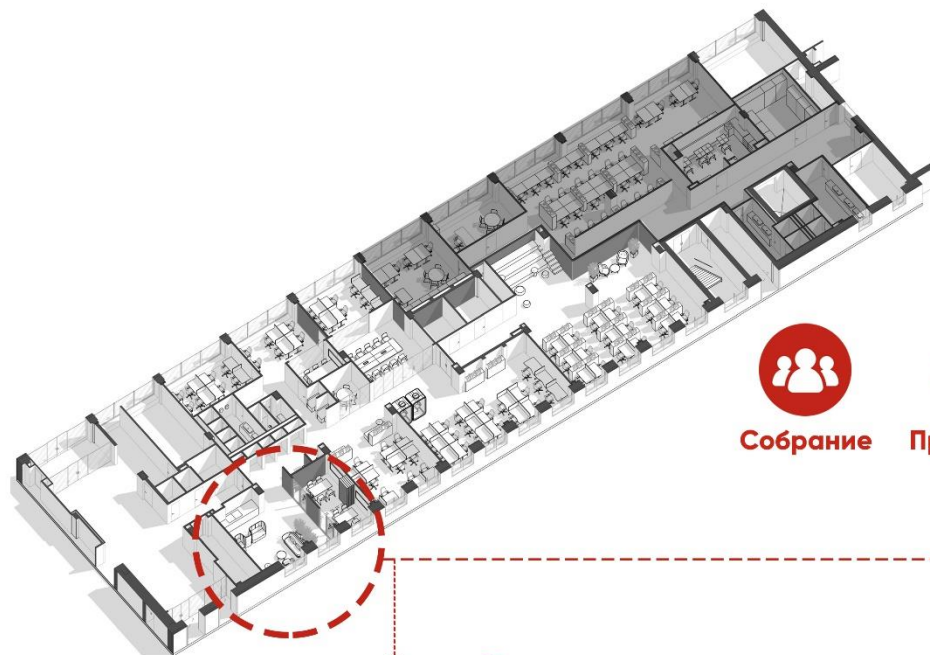


↘ незакрепленные  
рабочие места - hotdesk



# WORKPLACE STRATEGY

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ  
S = 60 кв.м



Собрание



Презентация



Индивидуальная  
работа-лаунж



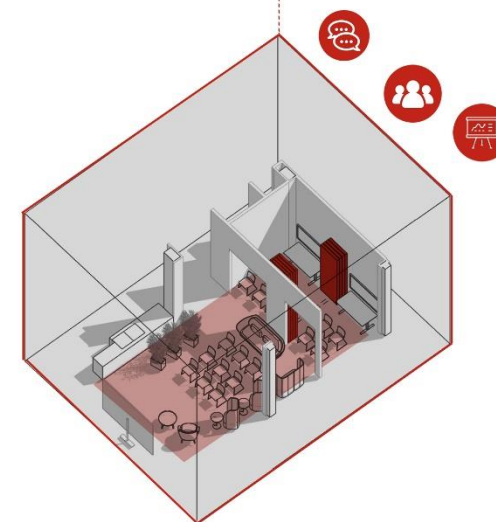
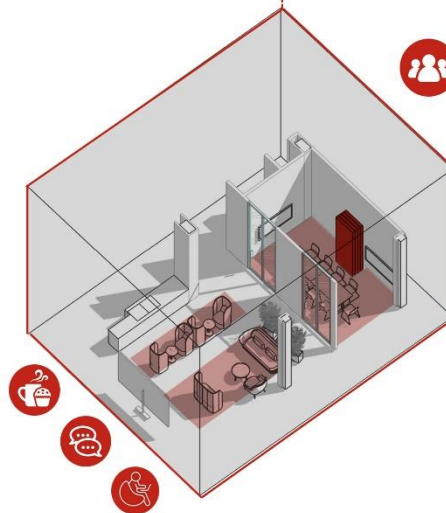
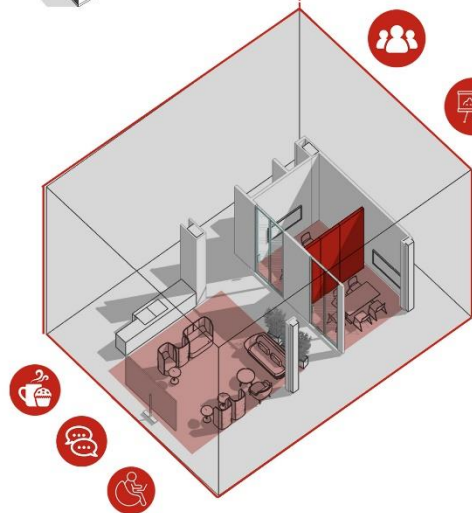
Переговоры/  
общение



Кофепоинт



Многофунк-  
циональность



# WORKPLACE STRATEGY

ОФИС

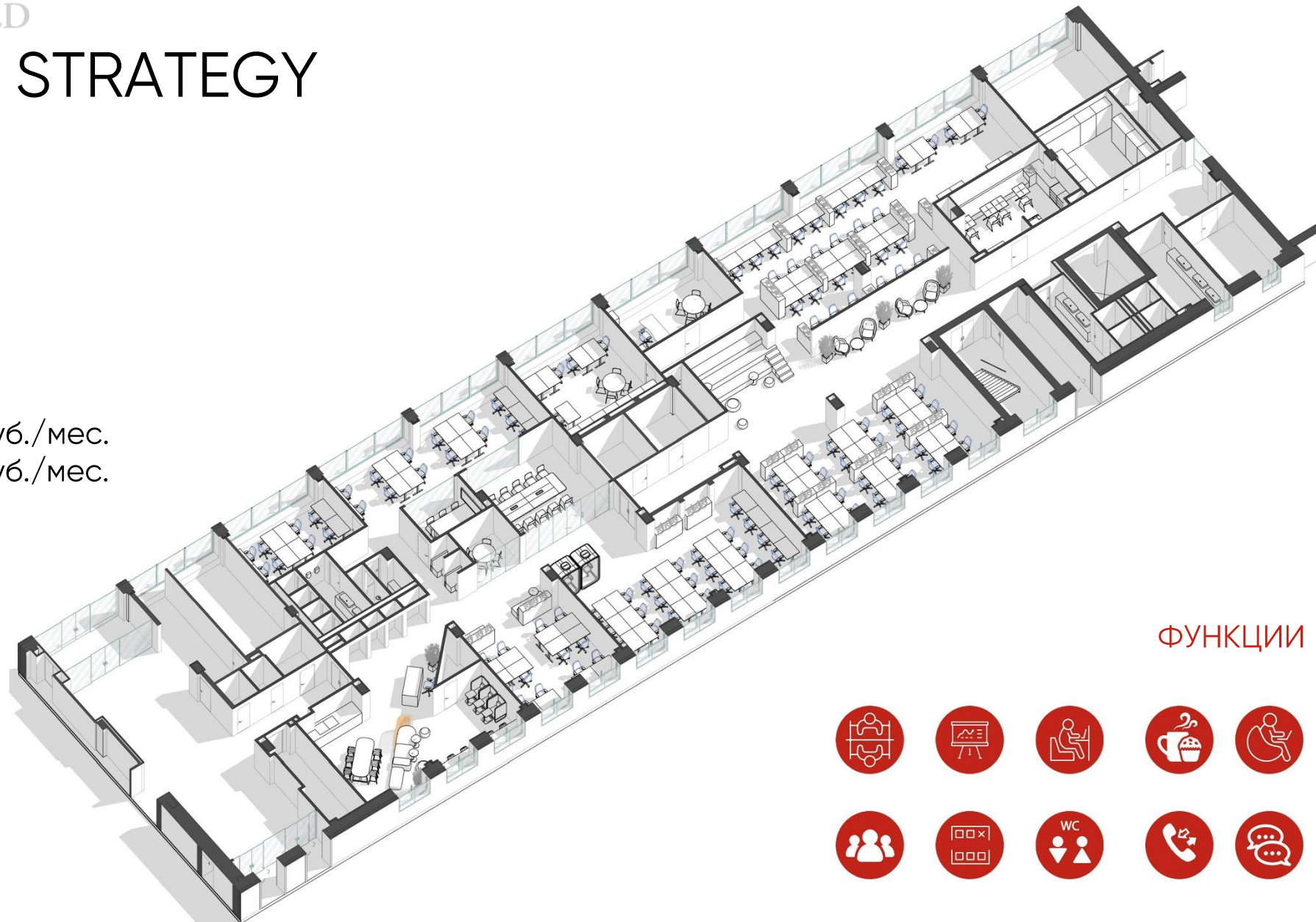
S = 900 кв.м

120 рабочих мест

7,5 кв.м / чел.

БЦ класс А = 1,9 млн руб./мес.

БЦ класс А = 1,3 млн руб./мес.



## ФУНКЦИИ



# WORKPLACE STRATEGY

ОФИС

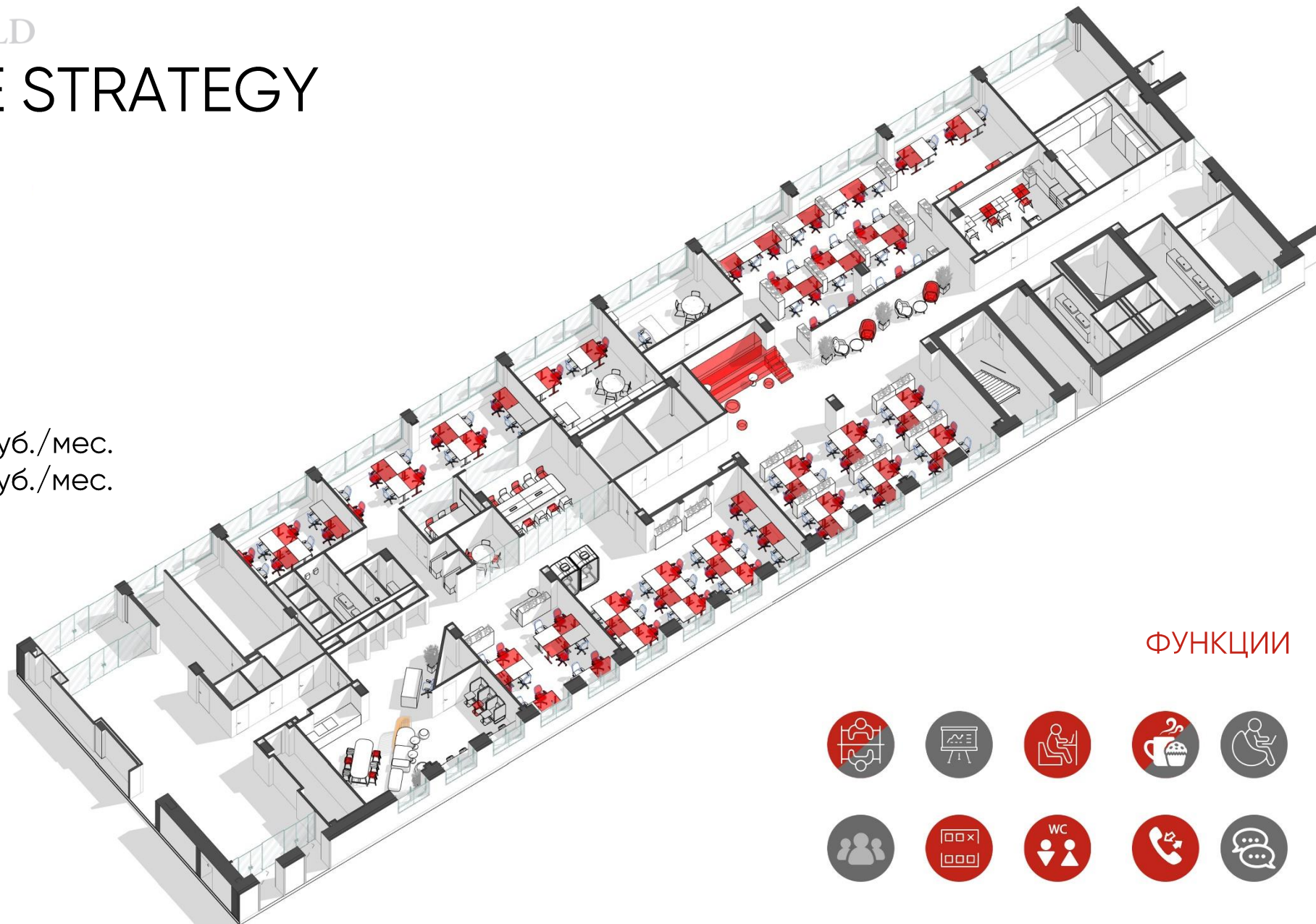
S = 900 кв.м

60 рабочих мест

15 кв.м / чел.

БЦ класс А = 1,9 млн руб./мес.

БЦ класс А = 1,3 млн руб./мес.



## ФУНКЦИИ



# WORKPLACE STRATEGY

ОФИС

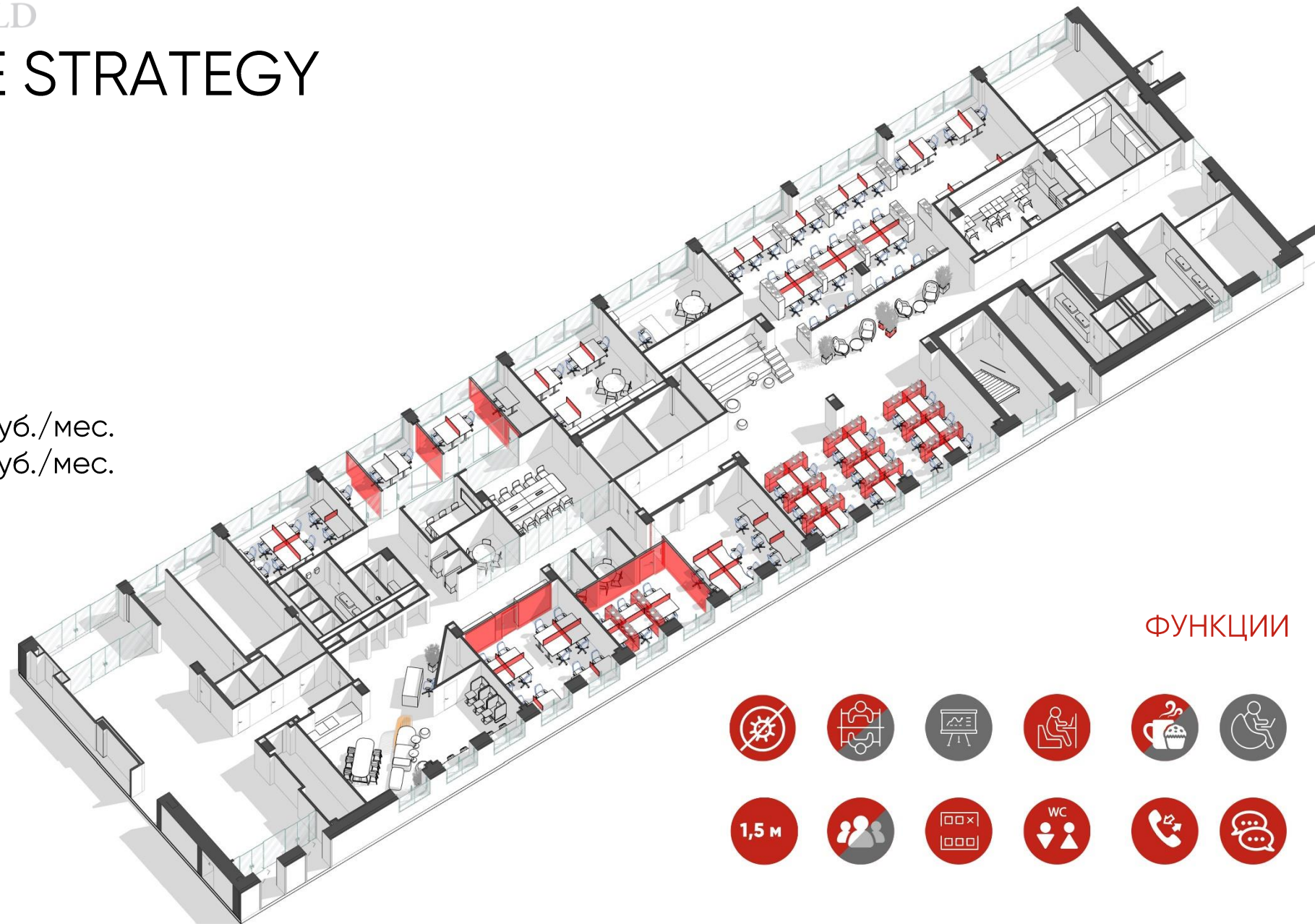
S = 900 кв.м

97 рабочих мест

9,3 кв.м / чел.

БЦ класс А = 1,9 млн руб./мес.

БЦ класс А = 1,3 млн руб./мес.



# WORKPLACE STRATEGY

ОФИС

S = 600 кв.м

120 рабочих мест (70 физ.)

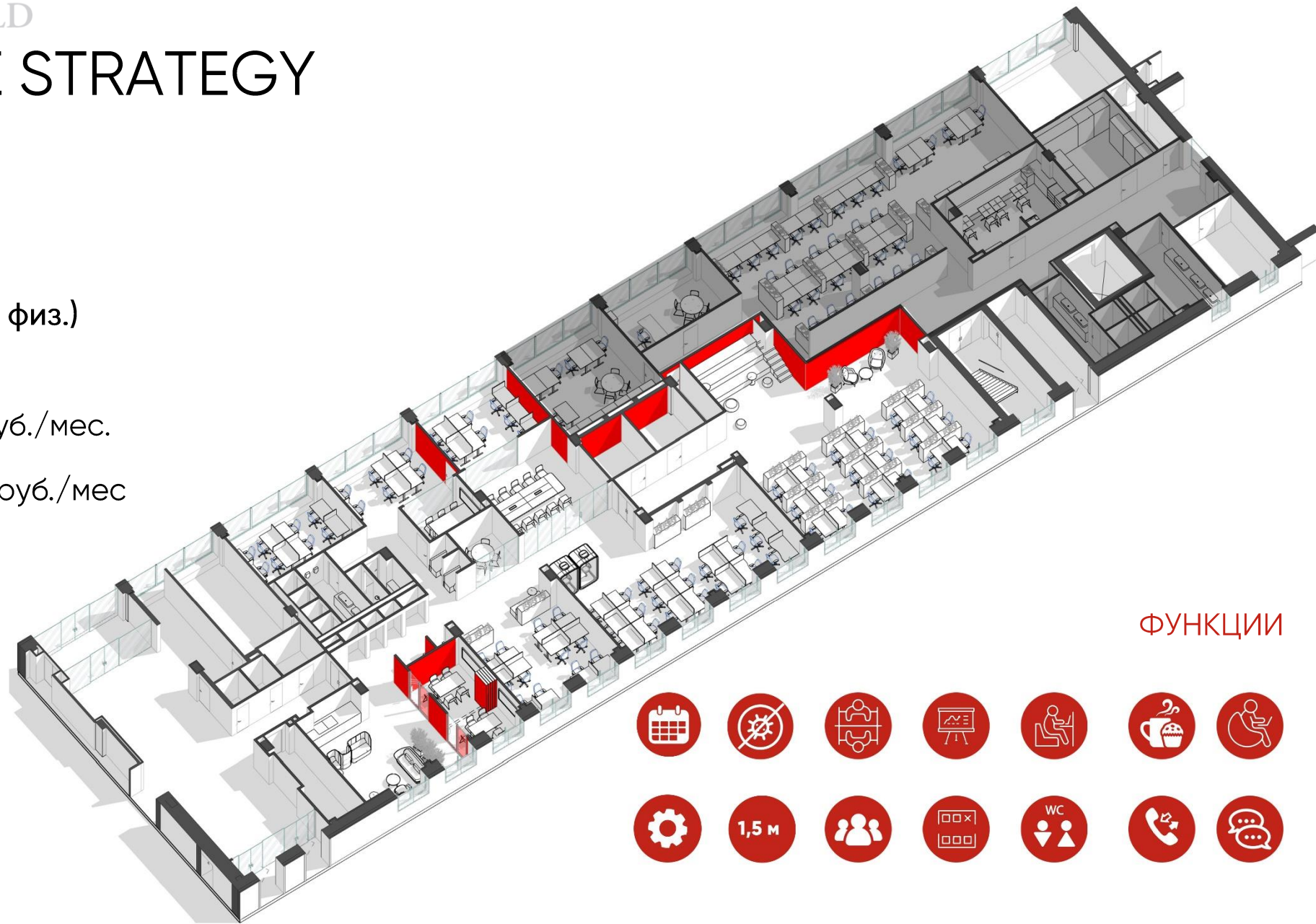
8,6 кв.м / чел.

БЦ класс А = 1,3 млн руб./мес.

(- 600 тыс. руб. / мес.)

БЦ класс А = 850 тыс. руб./мес

(- 450 тыс. руб. / мес.)



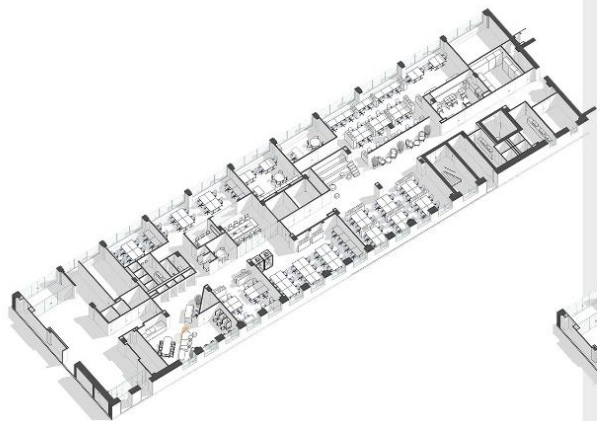
## ФУНКЦИИ





# WORKPLACE STRATEGY

2010-2020



S = 900 кв.м  
120 рабочих мест  
7,5 кв.м / чел.

Класс А = 1,9 млн руб./мес.  
Класс В = 1,3 млн руб./мес.

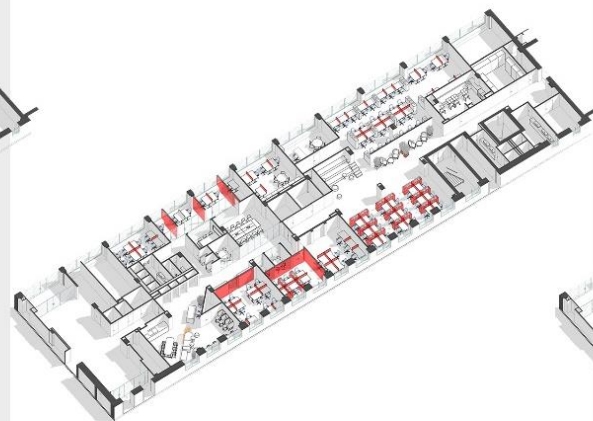
2020



S = 900 кв.м  
60 рабочих мест  
15 кв.м / чел.

Класс А = 1,9 млн руб./мес.  
Класс В = 1,3 млн руб./мес.

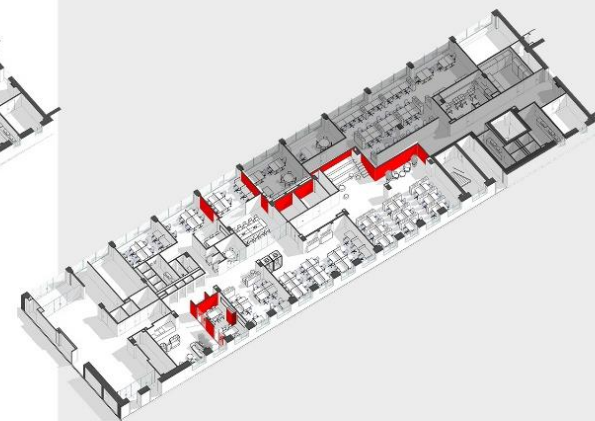
2021



S = 900 кв.м  
97 рабочих мест  
9,3 кв.м / чел.

Класс А = 1,9 млн руб./мес.  
Класс В = 1,3 млн руб./мес.

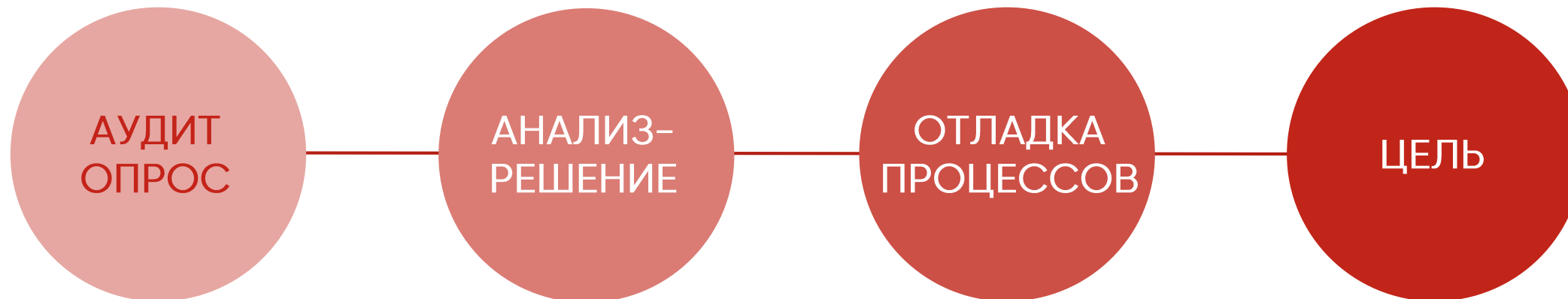
2022



S = 600 кв.м  
120 рабочих мест (70 физ.)  
8,6 кв.м / чел.

Класс А = 1,3 млн руб. / мес.  
Класс В = 850 тыс. руб. / мес.

# WORKPLACE STRATEGY



- Интервью с топ-менеджерами
- Натурное исследование загрузки офисных зон
- Аудит инженерных систем: освещенность, вентиляция, звукоизоляция и т.д.
- Архитектурный объемно-пространственный анализ помещения

- Анализ внутренних процессов
- Анализ гайдлайнов / внутренних правил
- Результаты исследования аудита
- Адаптация ценностей компании в интерьере
- Лучшая мировая и российская практика
- Планировочное решение с вариативностью
- ТЗ на создание дизайн-проекта

- Подбор новых или выделение имеющихся высокоэффективных инструментов для организации работы компании
- Инструктаж сотрудников
- Обратная связь

- Повышение эффективности использования офисных площадей
- Снижение затрат на содержание офиса
- Повышение лояльности и мотивации сотрудников
- Отлаженные внутрикорпоративные процессы

# Контакты

БЦ «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР»

191 028, Россия,  
Санкт-Петербург,  
Литейный проспект, 26

+7 812 748 22 38  
[info@ipg-estate.ru](mailto:info@ipg-estate.ru)  
[www.ipg-estate.ru](http://www.ipg-estate.ru)

