

# СЕГМЕНТ ОФИСОВ

Октябрь 2019 ГОДА

# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: ПРЕДЛОЖЕНИЕ

**2,68 млн м<sup>2</sup>**

общий объем предложения рынка

**75 000 м<sup>2</sup>**

объем нового года, заявленный на 2019

**130 000 м<sup>2</sup>**

объем нового года, прогнозируемый на 2020

**44%**

класс А

**56%**

класс В/В+

**15%**

класс А

**85%**

класс В/В+

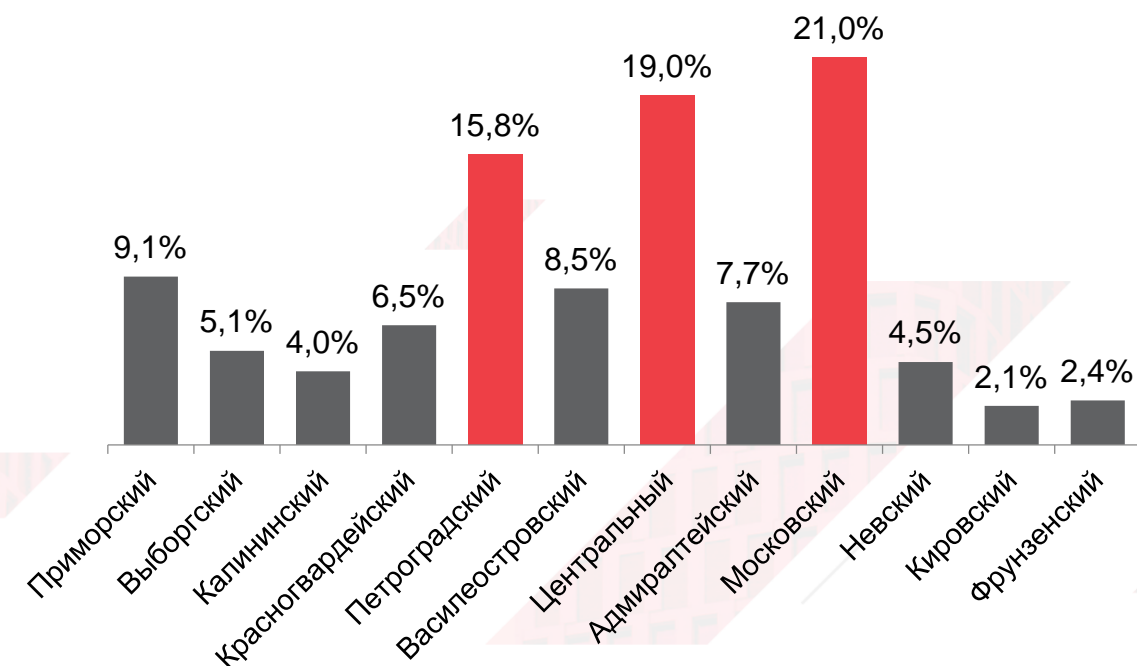
**24%**

класс А

**76%**

класс В/В+

## Географическая структура предложения



## Динамика прироста качественных площадей, тыс. м<sup>2</sup>



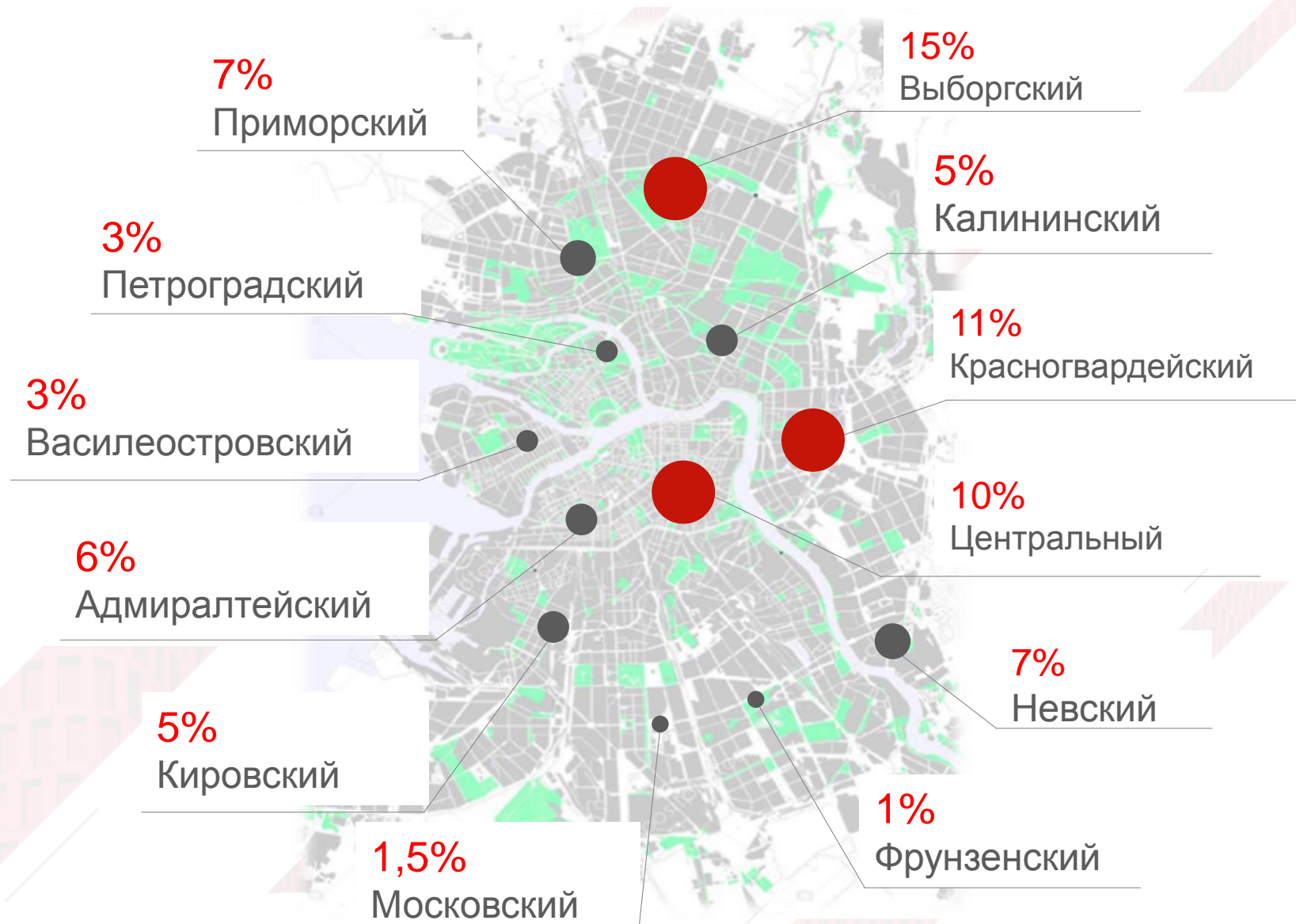
■ Прирост нового предложения, кв.м

▨ Прогноз ввода до конца года, кв.м

# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ

## 5,9%

средний уровень вакантных площадей



# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: СПРОС

Ставки аренды

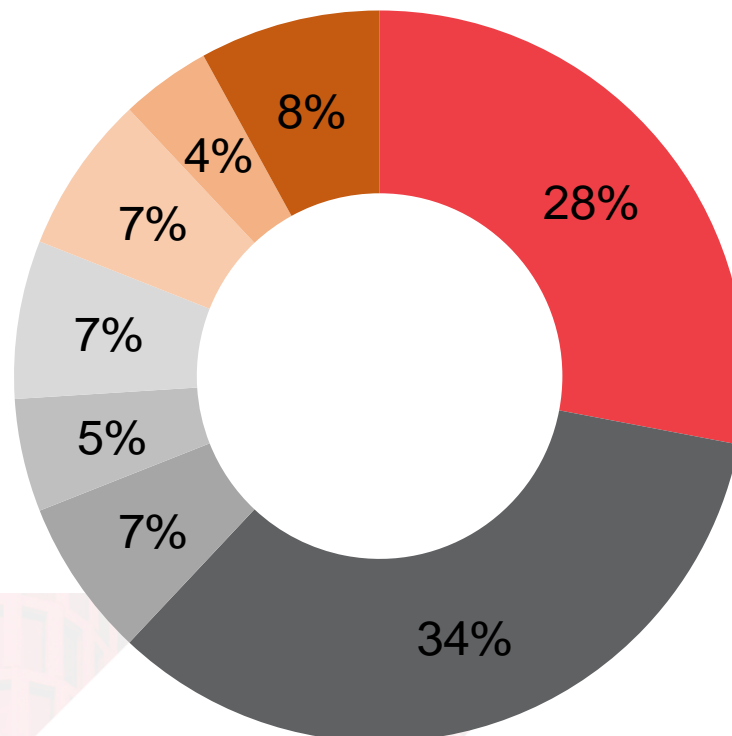
**1 720 р/м<sup>2</sup>**

средний уровень ставок в классе А

**1 260 р/м<sup>2</sup>**

средний уровень ставок в классе В

Отраслевой спрос



- Нефть / Газ
- IT и телекоммуникации
- Строительство
- Банки / Финансы
- Торговые компании
- Производственные компании
- B2B
- Другие

# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: ПОГЛОЩЕНИЕ



## 150 000 М<sup>2</sup>

прогнозируемый объем поглощения в 2019

## 50 000 М<sup>2</sup>

поглощение за 1-ое полугодие 2019 года

### Ключевые сделки за 3 квартала 2019 года

Арендатор		Площадь, М <sup>2</sup>	Объект	Класс
«Газпром – Нефть»	Нефтегаз / IT	7 000	Новая Голландия	A
«Кембриджская международная школа»	Образование	7 000	БЦ на Мебельной улице	-
Tele 2	IT	4 100	Премиум	A
IT-компания Сделка IPG.Estate	IT	3 538	Конфиденциально	A
Huawei Сделка IPG.Estate и Cushman & Wakefield	IT	1 500	Renaissance Plaza	A
ГК «Скаут» Сделка IPG.Estate	IT	1 030	Лахта-2	B+
Школа иностранных языков Liden & Denz	Образование	743	БЦ сети «Росстро» на ул. Жуковского, 3	B

# ВАРИАНТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ

## АРЕНДА РЫНОЧНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

- + короткий срок переезда
- адаптация нужд к предложениям рынка

## ПОКУПКА

- + инвестиции в собственный актив
- нет возможности масштабирования
- непрофильный бизнес

## BUILD-TO-SUIT

- + соответствие требованиям
- дополнительные инвестиции
- + высокое качество и технологичность
- срок ожидания

## РЕДЕВЕЛОПМЕНТ

- + локация
- дополнительные инвестиции
- + электричество
- срок ожидания
- + соответствие требованиям
- окружение

# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: РЕДЕВЕЛОПМЕНТ

Кризис послужил катализатором развития проектов редевелопмента бывших промышленных зданий под офисное назначение

**БЦ «Смоленский»**, редевелопмент территории «Максидом»  
**Завод имени Калинина**  
12 га 80 000 кв.м

**Завод Красная Нить**  
8 га 60 000 кв.м  
**БЦ NEVKA**

**Завод Арсенал**  
30 га 150 000 кв.м  
**БЦ «Арсенал»**

**БЦ «Премьер-Лига»**  
**Машстройконструкция**  
5,5 га 45 000 кв.м

**ЦКБ Машиностроения**  
6,3 га 50 000 кв.м  
**Art Play**

---

## КОНСАЛТИНГ

- Исследования рынка
- Аналитика
- Разработка концепции развития
- Анализ наилучшего использования объектов недвижимости

---

## УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ

- Служба заказчика
- Капитальное строительство
- Проектные работы
- Согласования в инстанциях

---

## УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

- Стратегическое и финансовое управление, бизнес-планирование
- Управление арендными отношениями, ротация арендаторов
- Операционный и коммерческий маркетинг
- Эксплуатация и техническое обслуживание

---

## БРОКЕРИДЖ

- Отдел Офисной недвижимости
- Отдел Индустриальный и складской недвижимости
- Отдел Земельных участков
- Отдел Торговый недвижимости

---

## ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛУГИ

- Содействие в покупке/продаже
- Разработка индивидуальной инвестиционной стратегии
- Продажа с обратной арендой



191 028, Россия, Санкт-Петербург,  
Литейный проспект, 26  
БЦ "ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР"  
+7 812 748 22 38  
info@ipg-estate.ru