

## СОСТОЯНИЕ РЫНКОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Начиная с 2009 года компания **PETERLAND** на основе собственных исследований проводит мониторинг рынка **предложений** для строительства объектов коммерческой недвижимости. В отличие от этих исследований, в данном кратком обзоре отражено состояние рынка существующих, т.е. **построенных и функционирующих** объектов коммерческой недвижимости. Объектами анализа являются следующие сегменты рынка:

1. Офисная недвижимость.
2. Торговая недвижимость.
3. Складская недвижимость.

Данный обзор представляет собой сводку основных показателей рынка коммерческой недвижимости Петербурга, основанную на результатах работающих на этом рынке ведущих консалтинговых и риэлтерских компаний.

Основной целью таких сводных обзоров является получение ответов на простые вопросы: сколько в Санкт-Петербурге имеется тех или иных объектов коммерческой недвижимости, сколько используется и сколько строится новых, какова наполняемость коммерческих площадей, каковы потребности рынка, каковы цены, арендные ставки?

В результате регулярных публикаций основных показателей рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга можно будет получить представление о сложившейся на нем ситуации и увидеть основные тенденции этого рынка. Это безусловно, может быть полезно как для аналитиков, так и для девелоперов и инвесторов, изучающих вопросы о строительстве новых объектов и инвестировании в новые проекты. Особенно это может оказаться полезным при сопоставлении двух картин рынка: рынка предложений и рынка существующих объектов.

Предполагается публиковать такие сводные данные (своего рода информационные срезы) два раза в год – по окончании полугодий.

Ниже представлены основные показатели офисной недвижимости в Бизнес-Центрах классов А и В в Санкт-Петербурге за 1-е полугодие 2009 г.

### ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 1 ПОЛУГОДИЕ 2009

Для составления сводной картины рынка объектов офисной недвижимости Санкт-Петербурга использовались, как наиболее полные и в какой-то мере систематизированные, материалы следующих ведущих консалтинговых компаний: [Knight Frank](#), [Colliers International](#), [GVA Sawyer](#), [Jones Lang LaSalle](#), [Maris Properties](#), [ASTERA](#), опубликованные в СМИ, в специализированных печатных изданиях, или размещенные в Интернете.

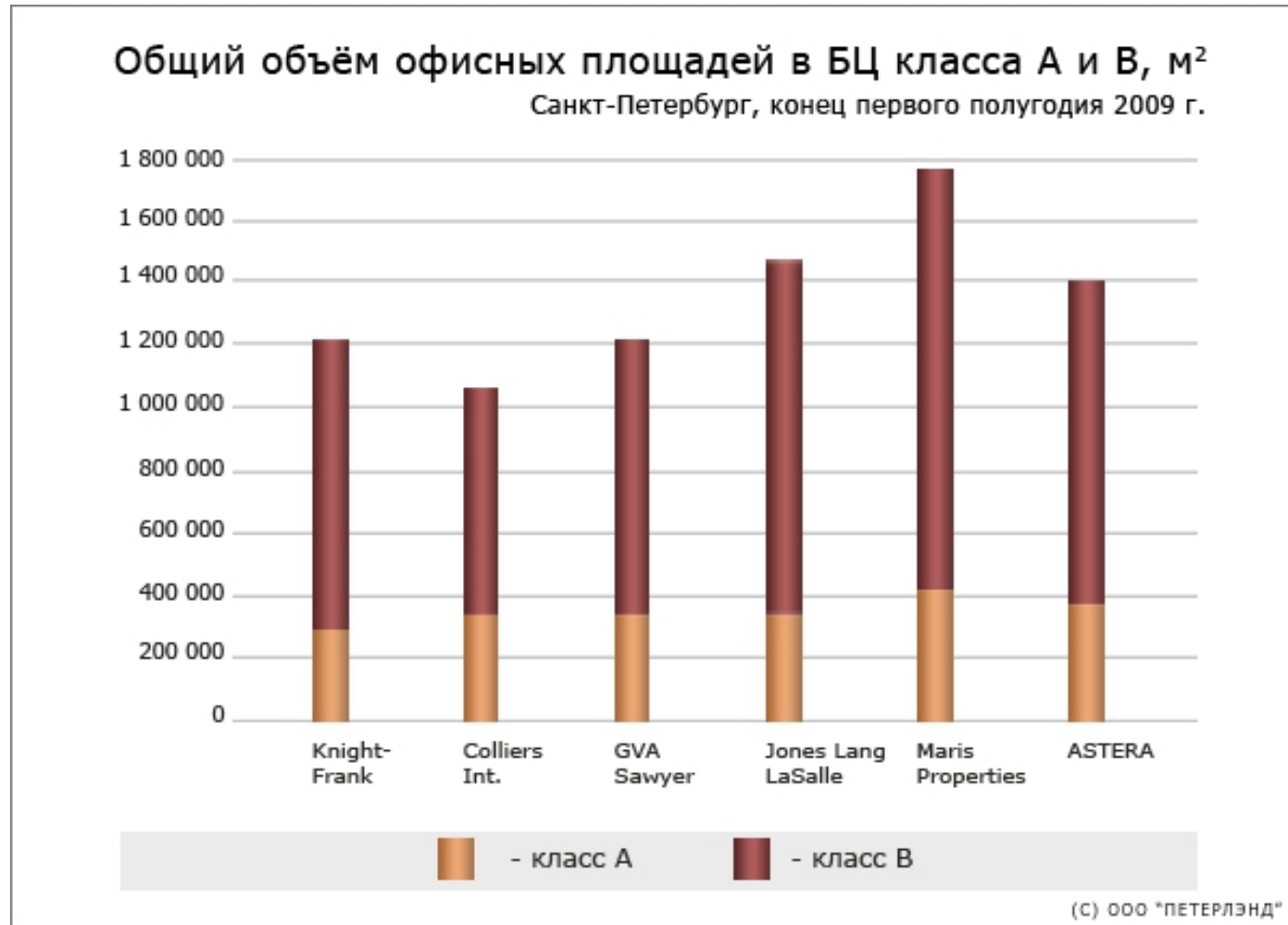
Сводные показатели, полученные из этих источников, представлены ниже. Если прямые сведения по некоторым показателям в тех или иных источниках отсутствовали, такие показатели были получены (где это было возможно) пересчетом из приведенных в источниках данных.

В Таблице 1 приведены основные данные по офисным площадям в Бизнес-Центрах классов А и В.

ТАБЛИЦА 1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ КЛАССОВ А И В - 1 пол. 2009 г.

Основные показатели \ Источник		Knight Frank	Colliers Int.	GVA Sawyer	Jones Lang LaSalle	Maris Properties	ASTERA
Общая сумма действующих офисных площадей в БЦ классов А и В, кв.м		1 243 700	1 075 000	1 217 000	1 471 390	1 756 190	1 400 000
в том числе:	класс А:	310 200	343 000	342 000	337 460	410 565	392 000
	класс В:	933 500	725 000	875 000	1 133 930	1 345 625	1 008 000
в % :	класс А:	25	32	28	23	23	28
	класс В:	75	68	72	77	77	72
Введено новых площадей за 1-ое полугодие классов А и В, кв.м		124 200	142 000	125 750	112 360	224 513	140 000
Наполняемость БЦ классов А и В всего, %		80	80	79	79	85	84
в том числе	класс А:	67	73	68	69	75	72
	класс В:	85	83	84	82	88	88
Арендные ставки в БЦ по классам, \$ /кв.м /год							
	класс А:	312 - 812	496	457	400 – 495	503	420
	класс В:	180 - 468	405	385	340 – 390	348	300

Как можно видеть из таблицы, основные показатели могут заметно различаться. Общая площадь офисных площадей в Бизнес-Центрах класса А и В, и разбивка их по классам представлены для наглядности в графическом виде на Диаграмме 1.



**Тенденции и прогнозы:**

***Knight Frank***

- Снижение ставок и заполняемости.
- Ввод в эксплуатацию менее половины запланированных объектов. В новых объектах - трудности с заполнением.

---

**Colliers  
International**

- Несмотря на снижение арендных ставок, на рынке офисной недвижимости наблюдается стабилизация.

---

**GVA Sawyer**

- Падение ставок и равновесие спроса и предложения.

---

**Jones Lang LaSalle**

- Рост спроса на площади высокого класса.

---

**Maris Properties**

- Спад спроса в целом, возрастет спрос на малые площади.

---

**ASTERA**

- Свободные площади увеличатся, особенно в классе А.
  - В течение года - снижение арендных ставок.
  - Стабилизация - не ранее 4 кв. 2009 г., а рост ставок - не ранее конца 2010 г.
- 

**Заключение.**

Как можно видеть из представленных результатов, основные показатели рынка офисной недвижимости, полученные из обзоров разных компаний, заметно отличаются. Скорее всего, это является следствием того, что предмет исследования в разных обзорах не всегда один и тот же. К сожалению, в публикуемых отчетах и обзорах не всегда четко указываются этот предмет и критерии его отбора. Можно лишь надеяться, что, несмотря на это, приведенная сводка результатов дает представление о рынке функционирующей офисной недвижимости Санкт-Петербурга.

**Исключение ответственности.**

Настоящий обзор имеет исключительно информативные цели. Информация, содержащаяся в данном документе, была получена из открытых источников и отображает сведения, представленные в обзорах и отчетах вышеуказанных компаний. При этом компания **PETERLAND** не несет ответственность за достоверность представленных в них сведений.