

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 складской недвижимости классов А и В в Санкт-Петербурге за 1-е полугодие 2009 г..

СКЛАДСКАЯ 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.

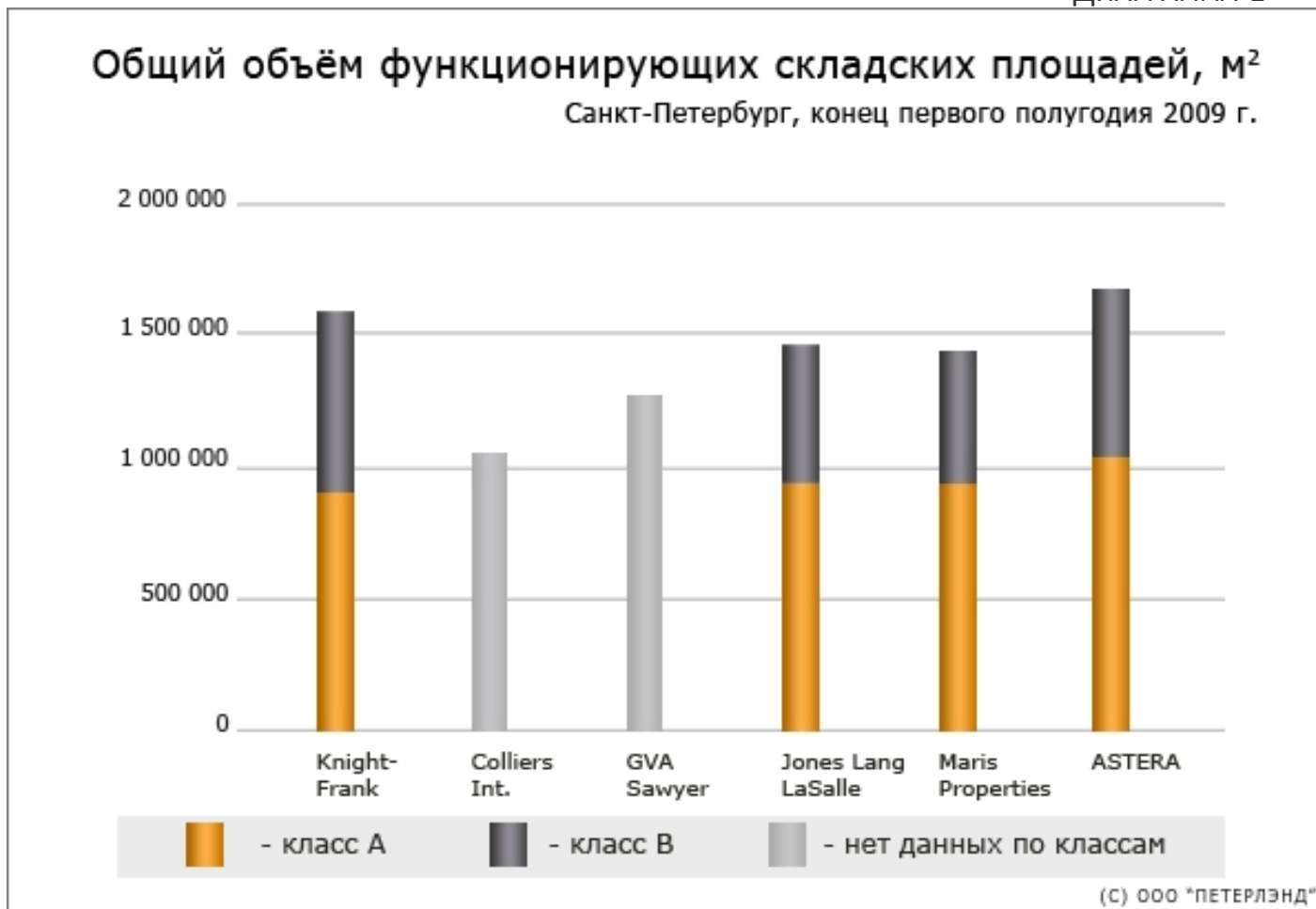
Сводные показатели, полученные из этих источников, представлены ниже. Если прямые сведения по некоторым показателям в тех или иных источниках отсутствовали, такие показатели были получены (где это было возможно) пересчетом из приведенных в источниках данных.

В Таблице 1 приведены основные данные по качественным складам классов А и В.

Таблица 1. Основные показатели складской недвижимости Санкт-Петербурга классов А и В - 1 полугодие 2009 г.

Основные показатели \ Источник		Knight Frank	Colliers Int.	GVA Sawyer	Jones Lang LaSalle	Maris Properties	ASTERA
Общий объем качественных складов классов А и В, кв.м.		1 571 200	1 050 000	1 263 000	1 454 300	1 427 403	1 756 004
в том числе:	класс А:	901 200	-	-	931 750	942 086	1 127 539
	класс В:	670 000	-	-	522 550	485 317	628 465
в % :	класс А:	57	-	-	64	66	64
	класс В:	43	-	-	36	34	36
Сдано в эксплуатацию в 1-м полугодии новых площадей классов А и В, всего, кв.м		116 400	96 000	109 600	102 700	191 000	87 600
Доля свободных площадей в целом по рынку, %		31	36	25-27	23	20	-
Уровень арендных ставок, в среднем, без учета НДС и эксплуатационных расходов, \$/ кв.м/ год		-	-	127	-	-	-
	класс А:	110-130	100-120	-	80-90	90-100	145-165
	класс В:	90-115	85-100	-	-	80-90	125-145

Общая площадь складских площадей и их разбивка по классам также представлены для наглядности в графическом виде на Диаграмме 1.



Тенденции и прогнозы:

Knight Frank

- Уровень заполняемости площадей класса А продолжает снижаться.
- Из-за проблем с финансированием - остановка многих складских проектов.

**Colliers
International**

- Перенос сроков ввода новых складов. Уменьшились сроки и площади аренды, востребованы площади 1,5-5 тыс. кв.м.
- Ставки аренды стабилизировались на нижнем пороге.

GVA Sawyer

- Насыщение рынка минимум на ближайшие 2 года. Спрос на площади порядка 1000 кв.м. т.к. в классе А предлагают 4-5 тыс. кв.м.
- Ставки снизятся.

Jones Lang LaSalle

- Дальнейшее незначительное снижение ставок, в основном на класс А.

Maris Properties

- Ощутимое снижение спроса в целом.
- Уменьшение площадей и сроков аренды: 1,5 - 3,0 тыс кв.м до 3 лет.

ASTERA

- Снижение арендных ставок и сокращение числа реализуемых объектов.
 - Повысится спрос на площади до 2500 кв.м в классе В.
-

Заключение.

Как можно видеть из представленных выше результатов, основные показатели рынка складской недвижимости, полученные из обзоров разных компаний, иногда 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 складской 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.