

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 1 ПОЛУГОДИЕ 2010

Для составления сводной картины рынка объектов офисной недвижимости Санкт-Петербурга использовались 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 в таблицах и на диаграммах.

Таблица 1. Основные показатели офисной недвижимости Санкт-Петербурга в бизнес-центрах классов А и В - 1 пол. 2010 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		1 390 400	1 370 000	1 425 000	1 749 950	1 854 000	2 583 000
в том числе:	класс А:	338 900	370 000	361 000	384 830	433 800	697 410
	класс В:	1 051 500	1 000 000	1 064 000	1 365 120	1 534 000	1 885 590
в %:	класс А:	24	27	24	22	22	27
	класс В:	76	73	76	78	78	73
Введено новых офисных площадей классов А и В за 1-ое полугодие 2010 г., кв.м		87 200	70 000	90 000	44 680	115 500	36 010
Прирост площадей классов А и В за 1-ое полугодие 2010 г., %		6,7	5,4	6,7	2,6	6,2	1,4
Наполняемость БЦ классов А и В всего, %		80	81	81	77	84	88
в том числе	класс А:	68	74	69	67	79	77 - 80
	класс В:	84	83	85	80	85	90 - 93
Арендные ставки в БЦ по классам, вкл. эксплуатационные расходы, без НДС, \$ /кв.м /год:							
	класс А:	300 - 770	440	441	370 - 500	460	350 - 550
	класс В:	185 - 500	330	356	280 - 380	326	200 - 370

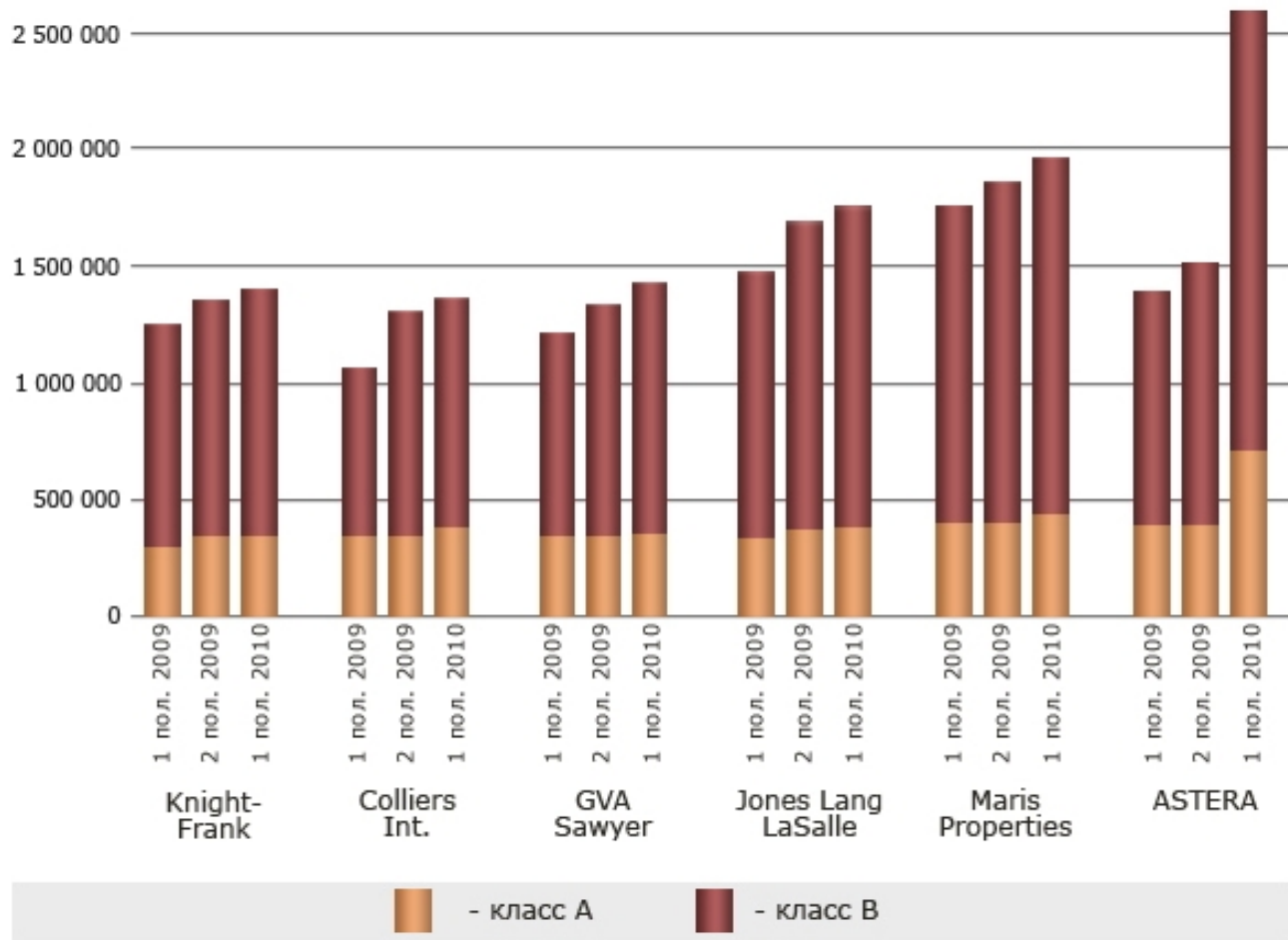
Примечания:

Данные [Colliers Int.](#) по площадям приведены в разрезе GLA (арендопригодные).
 Данные [GVA Sawyer](#) по площадям приведены в разрезе GLA (арендопригодные).
 Данные [ASTERA](#) по площадям приведены в разрезе GBA (общие).

Динамика суммарного объема офисных площадей в Бизнес-Центрах класса А и В за три последних полугодия и разбивка их по классам представлены в графическом виде на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1

ОБЩИЙ ОБЪЁМ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В БЦ КЛАСС А И В, м²
 Санкт-Петербург, конец 1-го полугодия 2010 г.



Примечания:

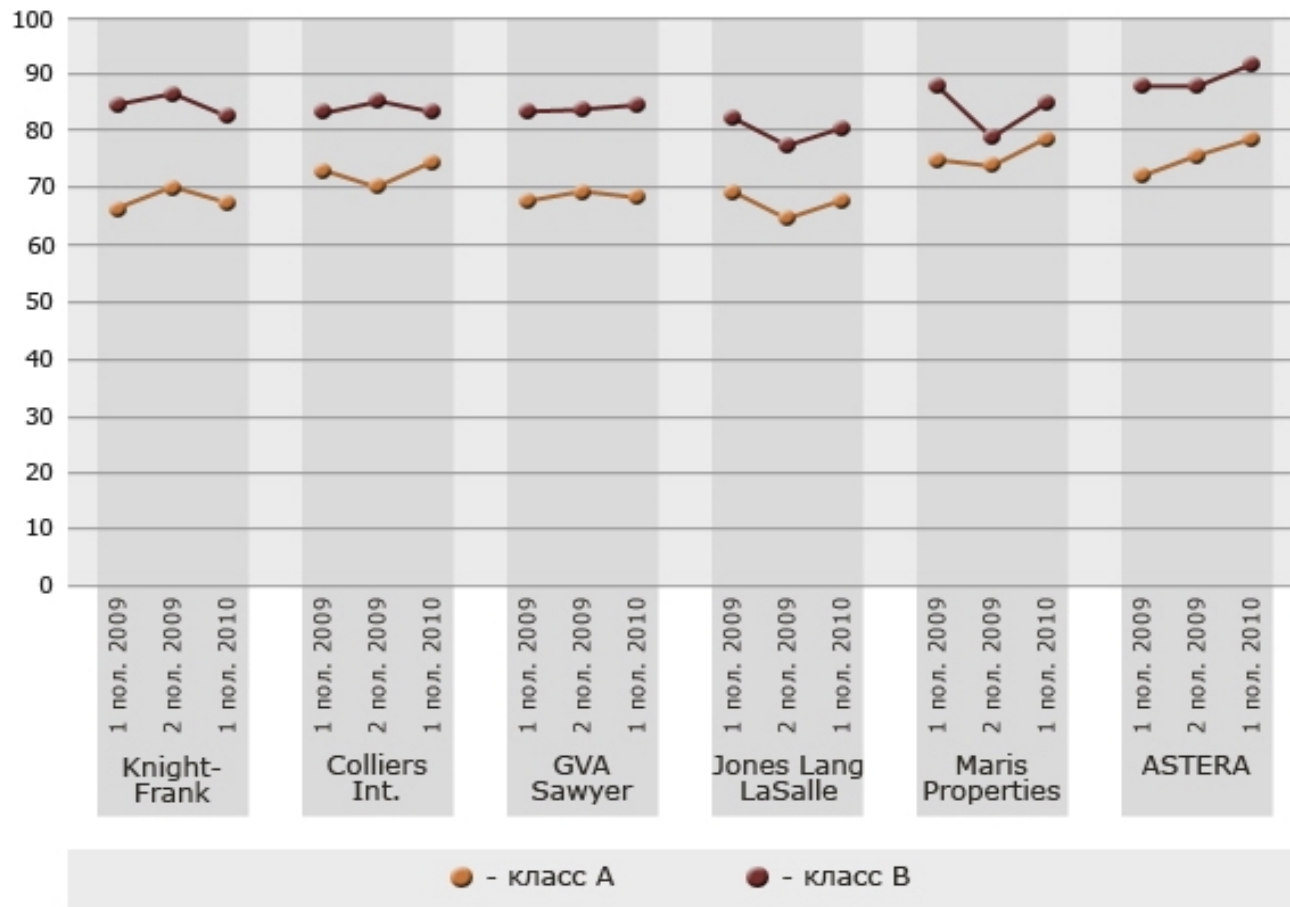
Данные ASTERA по площадям в 1 полугодии 2010 г. посчитаны по новой методике.

Динамика изменения средней наполняемости Бизнес-Центров класса А и В за три последних полугодия представлена в графическом виде на Диаграмме 2.

ДИАГРАММА 2

НАПОЛНЯЕМОСТЬ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ КЛАССА А И В, %

Санкт-Петербург, конец 1-го полугодия 2010 г.



Тенденции и прогнозы:

Knight Frank

- Наибольшим спросом на рынке пользуются качественные офисные объекты в центре, в которых наблюдается высокая наполняемость. Наименьшие показатели заполняемости наблюдаются в крупных объектах класса А на периферии, а также в недавно введенных бизнес-центрах.
- Ставки аренды в рублях стабильны, в некоторых объектах отмечен рост.

Colliers International

- 1-е полугодие 2010 г. закрепило позитивный тренд роста спроса, наметившийся в 2009 г. Объем поглощения офисных площадей классов А и В в 2010 г. ожидается на уровне 130-140 тыс. кв.м.
- Прирост офисных площадей в 2010 г. прогнозируется на уровне 170 000 кв. м, что на 30% больше планируемого годового объема чистого поглощения. К концу 2010 г. можно ожидать увеличение доли вакантных площадей в среднем по рынку до уровня конца 2009 г.
- В течение 2-го полугодия 2010 г. ожидается плавный рост ставок аренды. К 2012 г. прогнозируется выравнивание спроса и предложения и, как следствие, – рост арендных ставок.

GVA Sawyer

- Офисный рынок Санкт-Петербурга находится в состоянии равновесия, которое продлится до конца 2010 года.
- В целом на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга закончился период демпингового снижения цен. Для крупных арендаторов еще возможны скидки, однако управляющие уже не готовы предоставлять скидки всем подряд.

Jones Lang LaSalle

- Во втором квартале 2010 года арендные ставки сохранились на прежнем уровне.
- В 1-м полугодии 2010 года объем ввода новых площадей был низким, выход на рынок большинства крупных проектов в 2010 году запланирован на 2-е полугодие.
- Основным источником спроса на рынке офисной недвижимости остаются компании, переезжающие из некачественных зданий в современные бизнес-центры. Новых арендаторов, пришедших на рынок, немного.
- К концу года ожидается рост доли свободных площадей, что будет обусловлено выходом на рынок новых крупных проектов.

Maris Properties

- Объем предложения офисных центров в 1-м полугодии 2010 г. оказался в 2 раза меньше, чем за аналогичный период 2009 г. Это позволило удержать наполняемость на достигнутом уровне. Девелоперы ввели площадей именно столько, сколько требуется рынку. Тем не менее, избыток предложения, сформировавшийся за кризисный 2009 год, продолжает существовать.
- На разных стадиях строительства сейчас находится большое количество офисных зданий, замораживать и перепрофилировать которые нерентабельно. Учитывая большое количество пустующих помещений в действующих бизнес-центрах, а также здания на стадии строительства, Петербург не будет испытывать дефицита офисных площадей в ближайшие 3-5 лет.
- В дальнейшем наполняемость бизнес-центров будет зависеть напрямую от того, насколько увеличится объем предложения.
- В первом полугодии 2010 года арендные ставки продолжали снижаться. Падение ставок объясняется запоздалой реакцией ряда собственников на рыночную ситуацию. Незначительный рост ставок ожидается с началом делового сезона осенью.

ASTERA

- До конца 2010 года к вводу в эксплуатацию заявлено около 300 тыс.кв.м высококласных офисных объектов. С учетом соблюдения сроков реализации данных проектов, на конец периода общий объем предложения рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга может составить около 3 000 000 кв.м. Несмотря на кризис, 2009 и 2010 годы продолжают пятилетнюю динамику ввода в эксплуатацию около 250-300 тыс.кв. м площадей в год.
- В последующие 2-3 года динамика ввода новых площадей снизится в результате из-за последствий кризиса, что позволит снизить уровень вакантных площадей в функционирующих бизнес-центрах.
- Ожидается, что до конца 2010 года уровень арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга останется стабильным. Спрос будет демонстрировать положительную динамику, что будет способствовать поглощению вакантных офисных площадей.

Таким образом, исходя из приведенных тенденций и прогнозов, можно сделать следующие выводы:

- Рынок офисной недвижимости прекратил падение и стабилизировался на новых уровнях.
- К концу 2010 г. можно прогнозировать увеличение доли вакантных площадей в среднем по рынку до уровня конца 2009 г., что обусловлено выходом на рынок новых крупных проектов. В последующие 2-3 года динамика ввода новых площадей снизится (из-за последствий кризиса), что позволит снизить уровень вакантных площадей в функционирующих бизнес-центрах.

- *В течение 2-го полугодия 2010 г. ожидается плавный рост ставок аренды. К 2012 г. прогнозируется выравнивание спроса и предложения, как следствие – рост арендных ставок.*

Оценивая прогнозы консультантов в прошлый отчётный период (2 полугодие 2009 г.), можно отметить, что, в основном, прогнозы *оправдались*. В 1-м полугодии 2010 г. рынок офисной недвижимости прекратил падение и стабилизировался, вектор изменения основных параметров (объем ввода офисных площадей, арендные ставки, наполняемость) в целом соответствовал предположениям.