

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 1 ПОЛУГОДИЕ 2012

Для составления картины рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга использовались материалы следующих ведущих консалтинговых компаний: *Knight Frank, Colliers International, GVA Sawyer, Jones Lang LaSalle, Maris Properties, ASTERA*.

Сводные показатели, полученные из этих источников, представлены ниже в таблицах и на диаграммах. 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. При пересчетах было принято курсовое соотношение: 1\$ = 30 руб.

ТАБЛИЦА 1. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ КЛАССОВ А И В - 1 пол. 2012 г.

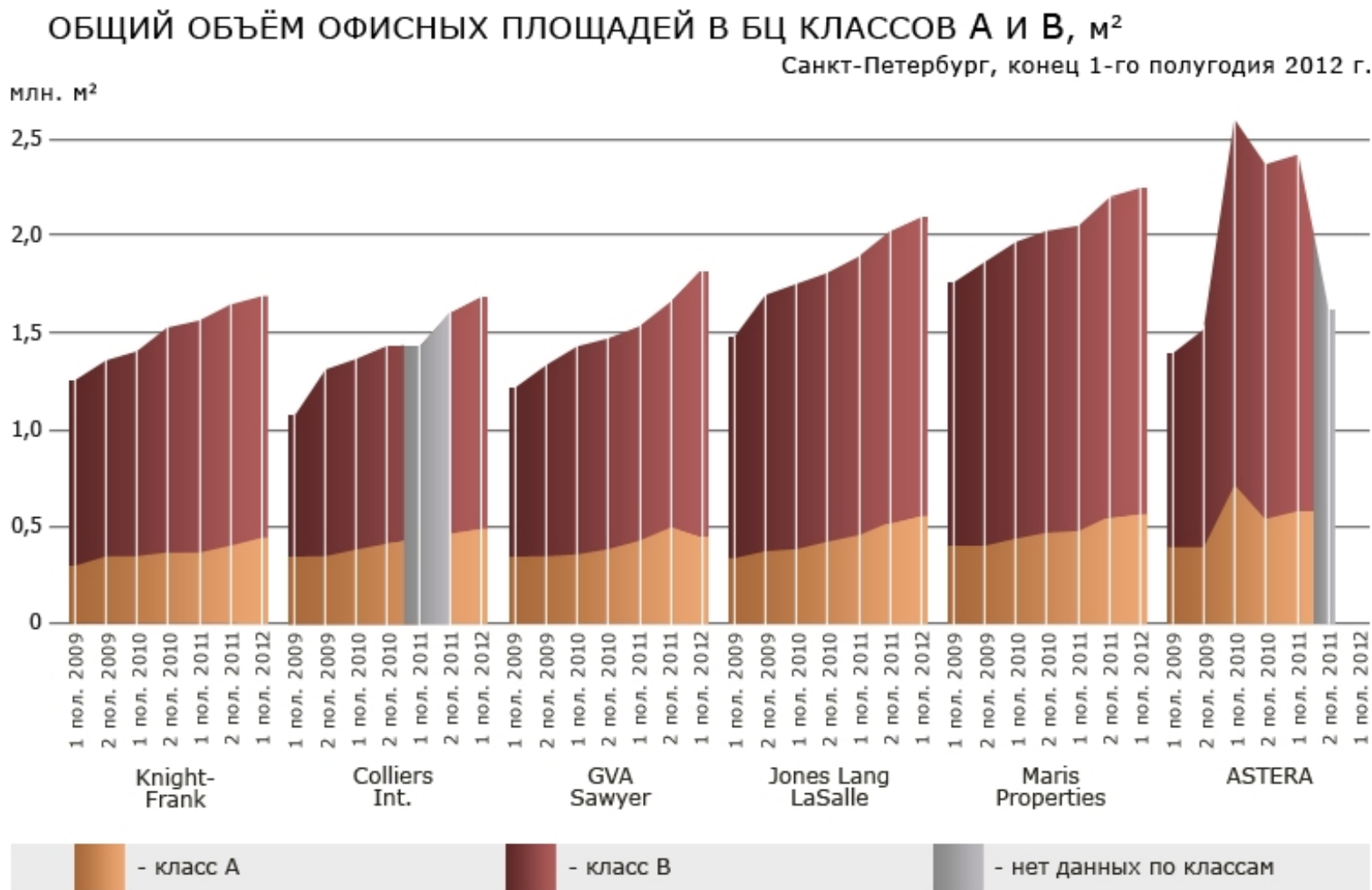
Основные показатели \ Источник		Knight Frank	Colliers Int.	GVA Sawyer	Jones Lang LaSalle	Maris Properties	ASTERA
Общая сумма действующих офисных площадей в БЦ классов А и В, кв.м		1 687 000	1 684 000	1 820 000	2 092 230	2 248 000	1 722 600
в том числе:	класс А:	443 700	488 000	444 000	555 660	563 000	-
	класс В:	1 243 300	1 196 000	1 376 000	1 536 570	1 685 000	-
в %:	класс А:	26	29	24	27	25	-
	класс В:	74	71	76	73	75	-
Введено новых офисных площадей классов А и В за 1 пол. 2012 г., кв.м		43 700	23 000	16 000	66 530	43 770	55 600
Прирост площадей классов А и В за 1 пол 2012 г., %		2,7	1,4	0,9	3,3	2,0	3,3
Наполняемость БЦ классов А и В, %		91	89	91	90	89	92
в том числе	класс А:	84	80	81	85	84	-
	класс В:	93	92	94	92	91	-
Арендные ставки в БЦ по классам, вкл. эксплуатационные расходы, без НДС, \$ /кв.м /год:							
	класс А:	330 - 865	485	504	400 - 520	508	528
	класс В:	230 - 660	381	393	310 - 430	373	372
Среднее изменение арендных ставок по сравнению с концом 2011 г., %		Снижение ставок в классе А – 0,1%, рост в классе В – 4,5%	Рост ставок на уровне около 3% в рублевом эквиваленте			В классе А – без изменений, в классе В – рост 4%	Рост средних ставок на 5-8%

Примечания:

Данные Colliers Int., GVA Sawyer, Jones Lang LaSalle по площадям приведены в разрезе GLA (арендопригодные).
Данные ASTERA по площадям приведены в разрезе GLA (арендопригодные).

Динамика роста суммарного объема офисных площадей в Бизнес-Центрах классов А и В за последние 3,5 года (2009-2012 гг.) и разбивка их по классам представлены в графическом виде на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1



Примечания:

Данные **GVA Sawyer** по площадям в 1 полугодии 2012 г. пересчитывались по новой методике с учетом переклассификации некоторых объектов в соответствии с новой классификацией ГУД.

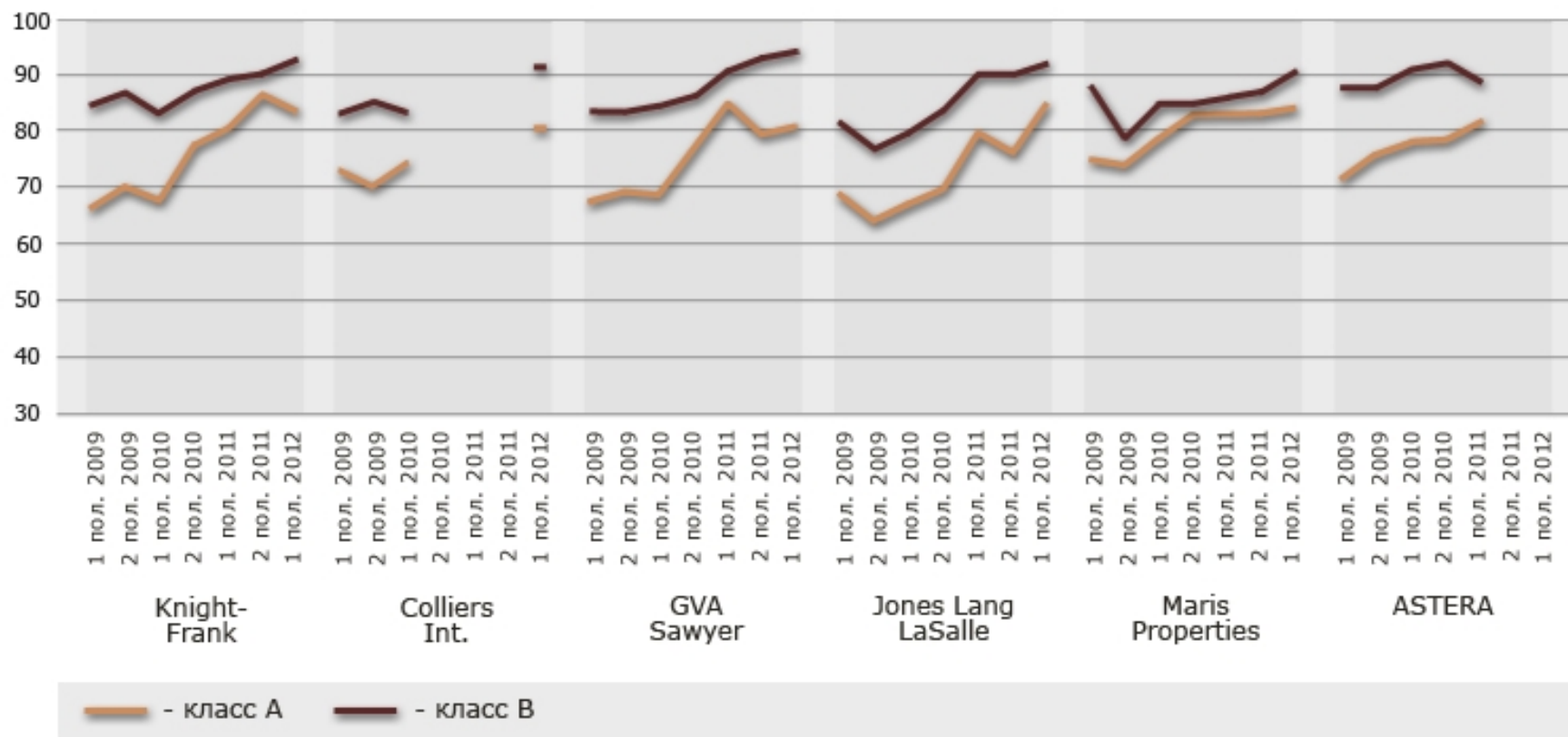
Данные **ASTERA** по площадям во 2 полугодии 2011 г. (как и в 1 и 2 полугодии 2010 г.) пересчитывались по новой методике.

Динамика средней наполняемости Бизнес-Центров классов А и В за последние 3,5 года (2009-2012 гг.) представлена в графическом виде на Диаграмме 2.

ДИАГРАММА 2

НАПОЛНЯЕМОСТЬ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ КЛАССОВ А И В, %

Санкт-Петербург, конец 1-го полугодия 2012 г.



Тенденции и прогнозы:

Knight Frank

- С учетом объема заявленных до конца года проектов, а также объектов, введенных в эксплуатацию в 1 полугодии, можно сказать, что в целом в 2012 году объем ввода будет ниже на 15-25% по сравнению с прошлым 2011 г.
- Существенный рост предложения на уровне более 200 тыс. кв.м за год прогнозируется в следующем, 2013 г.

Colliers International

- Во втором полугодии 2012 г. ожидается ввод в эксплуатацию 11 офисных центров класса А и В суммарной арендной площадью около 110 000 кв.м.
- Всего на стадии строительства находится 40 офисных центров класса А и В суммарной арендной площадью около 480 000 кв.м.

GVA Sawyer

- По итогам 2012 года можно ожидать появления на рынке около 160 тыс. кв.м качественных офисных площадей.
- По итогам года прогнозируется постепенное сокращение уровня вакантных площадей: до 14-16% в классе А, до 4-6% в классе В+/В.
- Объем чистого поглощения в 2012 году будет ниже, чем в 2011 году, - около 170-180 тыс. кв.м.
- По итогам 2012 года можно ожидать умеренного роста арендных ставок на уровне 5-7% в годовом исчислении.

Jones Lang LaSalle

- Согласно сделанным ранее прогнозам, до конца 2013 г. на рынок должно быть введено около 320 тыс. кв. м офисных площадей.

Maris Properties

- Во 2 полугодии 2012 г. ожидается достаточно ощутимый прирост предложения - около 190 тыс. кв.м.

ASTERA

- В случае реализации всех анонсированных на 2012 год проектов, полезная площадь качественных офисных центров до конца 2012 г. увеличится ещё на 191,6 тыс. кв.м.
- Существенное увеличение нового предложения на рынке офисных центров во 2 полугодии 2012 года приведет к стабилизации арендных ставок во всех сегментах и снижению показателей наполняемости бизнес центров класса А, В+ и В к концу 2012 года.

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

- Рынок офисной недвижимости в 1 половине 2012 г. продолжил свое планомерное развитие. Стабильный спрос привел к снижению уровня вакантных площадей, а также к повышению арендных ставок на наиболее ликвидные помещения в офисных центрах класса А и В.
- Во втором полугодии 2012 г. ожидается ввод в эксплуатацию 110-190 тыс. кв.м новых офисных площадей, вероятно, что открытие некоторых из офисных объектов будет перенесено на 2013 год.
- По итогам 2012 г. ожидается умеренный рост арендных ставок на высококлассные офисные помещения в диапазоне 5-7%.

Оценивая прогнозы консультантов, сделанные в конце 2011 года (см. обзор за 2 полугодие 2011 г.), можно отметить, что в целом прогнозы на 2012 год пока **оправдываются. Параметры изменения основных показателей рынка офисной недвижимости (объем ввода офисных площадей, арендные ставки, наполняемость) **соответствуют** предположениям консультантов.**