

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 2 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 - 2 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		1 518 200	1 430 000	1 460 000	1 801 300	2 020 150	2 364 000
в том числе:	класс А:	361 800	410 000	383 000	416 430	466 850	543 720
	класс В:	1 156 400	1 020 000	1 077 000	1 384 870	1 553 300	1 820 280
в %:	класс А:	24	29	26	23	23	23
	класс В:	76	71	74	77	77	77
Введено новых офисных площадей классов А и В за 2010 г., кв.м		174 600	125 400	125 000	96 030	167 500	180 000
Прирост площадей классов А и В за 2010 г., %		13,0	9,6	9,4	5,6	9,0	8,2
Наполняемость БЦ классов А и В, %		85	82	84	80	85	89
в том числе	класс А:	78		77	70	83	78 - 80
	класс В:	87		86	84	85	90 - 95
Арендные ставки в БЦ по классам, вкл. эксплуатационные расходы, без НДС, \$ /кв.м /год:							
	класс А:	250 - 750	470	455	370 - 500	470	300 - 570
	класс В:	170 - 550	350	356	280 - 380	345	240 - 370

Примечания:

Данные [Colliers Int.](#) по площадям приведены в разрезе GLA (арендопригодные).

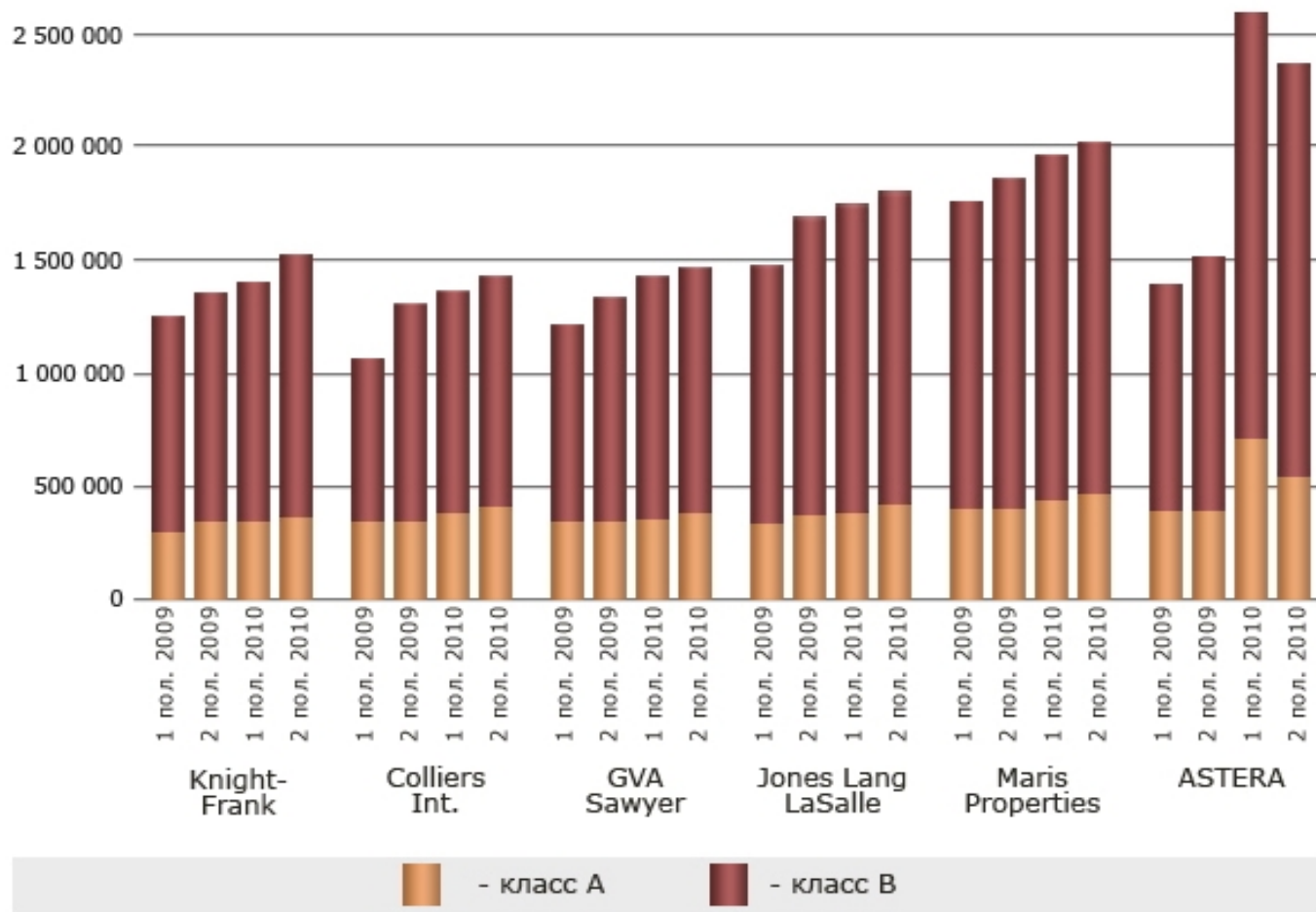
Данные [GVA Sawyer](#) по площадям приведены в разрезе GLA (арендопригодные).

Данные [ASTERA](#) по площадям приведены в разрезе GBA (общие).

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

ДИАГРАММА 1

ОБЩИЙ ОБЪЁМ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В БЦ КЛАСС А И В, м²
 Санкт-Петербург, конец 2-го полугодия 2010 г.



Примечания:

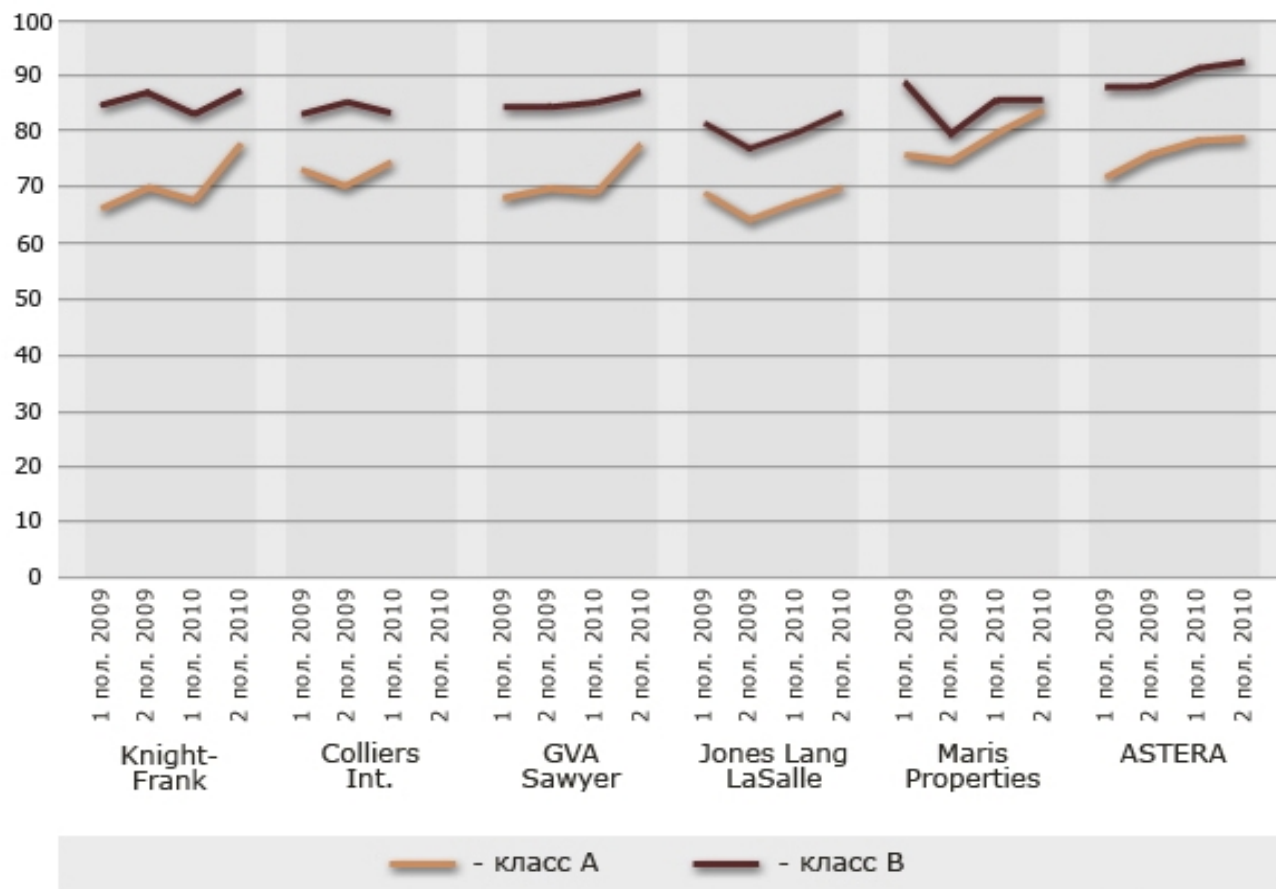
Данные ASTERA по площадям во 2 полугодии 2010 г. вновь пересчитаны по новой методике.

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

ДИАГРАММА 2

НАПОЛНЯЕМОСТЬ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ КЛАССА А И В, %

Санкт-Петербург, конец 2-го полугодия 2010 г.



Тенденции и прогнозы:

Knight Frank

- В 2011 году ожидается ввод 150-170 тыс. кв.м качественных офисных площадей, 60% из которых составят помещения в бизнес-центрах класса А.
- Несмотря на признаки восстановления рынка, наблюдавшиеся во второй половине 2010 г., существенное увеличение новых предложений в 2011 году будет оказывать сдерживающее воздействие на среднерыночные арендные ставки, рост которых, вероятнее всего, не превысит 10%. Более существенный рост будет наблюдаться в уже пользующихся спросом объектах, имеющих удачную концепцию и местоположение.

Colliers International

- 2010 г. заложил весомые предпосылки для дальнейшего роста рынка офисной недвижимости.
- В 2011 г. ожидается ввод в эксплуатацию около 10 офисных центров суммарной арендной площадью около 150 000 кв. м.
- По прогнозам, сохранение уровня поглощения на уровне 150 000 кв.м / год приведет к снижению вакансий на рынке до 17% в 2011 г. и до 12% в 2012 г.
- В 2011 г. прогнозируется небольшой рост ставок на офисы классов А и В вследствие снижения уровня вакантных помещений, а также в силу малого количества новых площадей на рынке.

GVA Sawyer

- В 2011 году следует ожидать дальнейшего сокращения объемов ввода офисной недвижимости. По итогам года может быть построено около 110 тыс. кв.м арендопригодных офисных площадей.

Jones Lang LaSalle

- Объем чистого поглощения (заполнения) офисных площадей демонстрирует положительные значения, начиная с конца 2009 года. Общий объем чистого поглощения за 2010 г. составил чуть более 170 тыс. кв. м, что сопоставимо с результатами 2007 года.
- Арендные ставки в классе А и В демонстрировали стабильность на протяжении 2010 г.

Maris Properties

- В 2010 году рынок офисной недвижимости начал постепенное восстановление после кризиса: арендные ставки достигли минимума и перестали снижаться, уровень вакантных площадей в большинстве офисных центров снизился, в некоторых бизнес-центрах со второй половины года арендные ставки стали постепенно повышаться, появилась тенденция к снижению ставок капитализации в сделках с офисными объектами.
- В 2011 году прогнозируется прирост предложения на уровне чуть меньше 200 тыс. кв.м в год. Однако темпы ввода офисных центров постепенно сокращаются, и уже со второй половины 2011 года рынок может ощутить нехватку качественной офисной недвижимости.
- В 2011 году прогнозируется рост арендных ставок на уровне 7%, и он начнется с центральных районов города.
- В 2011 году продолжится снижение ставок капитализации в сделках с офисными объектами.

ASTERA

- В течение 2011 года к вводу в эксплуатацию заявлено около 256 тыс. кв. м высококлассной офисной недвижимости. С учетом соблюдения сроков реализации данных проектов общий объем предложения рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга составит около 2,6 млн. кв. м.
- С учетом переноса сроков строительства, смены назначения ранее планировавшихся офисных проектов (например, Electric City, Clover Plaza) в ближайшие 2–3 года темпы прироста рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга снизятся.
- В 2011 г. продолжится тенденция перемещения арендаторов из менее качественных объектов класса С в бизнес-центры класса В+, В.
- С учетом восстанавливающегося спроса на высококлассные площади, в частности на офисы класса В+ и В, и сравнительно низкого их прироста в 2010–2011 гг., уровень вакантных площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга будет сокращаться, однако, заполнение будет происходить медленными темпами.
- Рост ставок аренды в 2011 году в качественных бизнес-центрах Санкт-Петербурга в удобной локации возможен в пределах 5 % для объектов класса А и на 5–10 % для объектов класса В.

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

- В 2010 году рынок офисной недвижимости прекратил падение, стабилизировался на новых уровнях и начал постепенно восстанавливаться.
- С учетом восстанавливающегося спроса на офисы классов В+ и В, и сравнительно низкого прироста таких площадей в 2010–2011 гг., уровень вакантных площадей в таких бизнес-центрах будет сокращаться. Заполнение при этом будет происходить медленными темпами.
- В 2011 году прогнозируется рост арендных ставок на уровне 5-10%, и он начнется в качественных и удобно расположенных бизнес-центрах Санкт-Петербурга.

Оценивая прогнозы консультантов в конце 2009 года (см. обзор за 2 полугодие 2009 г.), можно отметить, что, в основном, прогнозы на 2010 год *оправдались*: в 2010 году рынок офисной недвижимости прекратил падение и стабилизировался, вектор изменения основных параметров (объем ввода офисных площадей, арендные ставки, наполняемость) в целом соответствовал предположениям.