

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 1 ПОЛУГОДИЕ 2011

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. 2011 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		1 560 800	1 480 000	1 534 000	1 895 660	2 055 000	2 413 180
в том числе:	класс А:	366 100	-	435 000	468 430	480 000	584 920
	класс В:	1 194 700	-	1 099 000	1 427 230	1 575 000	1 828 260
в %:	класс А:	23	-	28	25	23	23
	класс В:	77	-	72	75	77	77
Введено новых офисных площадей классов А и В за 1 полугодие 2011 г., кв.м		32 700	38 000	74 000	71 200	46 200	49 180
Прирост площадей классов А и В за 1 полугодие 2011 г., %		2,1	2,6	5,1	3,9	2,3	2,1
Наполняемость БЦ классов А и В, %		87	87	89	87	85	87
в том числе	класс А:	81	-	85	80	83	82
	класс В:	89	-	91	90	86	89
Арендные ставки в БЦ по классам, вкл. эксплуатационные расходы, без НДС, \$ /кв.м /год:							
	класс А:	330 - 730	510	472	410 - 540	500	470 - 552
	класс В:	200 - 580	403	363	310 - 420	356	343 - 392

### Примечания:

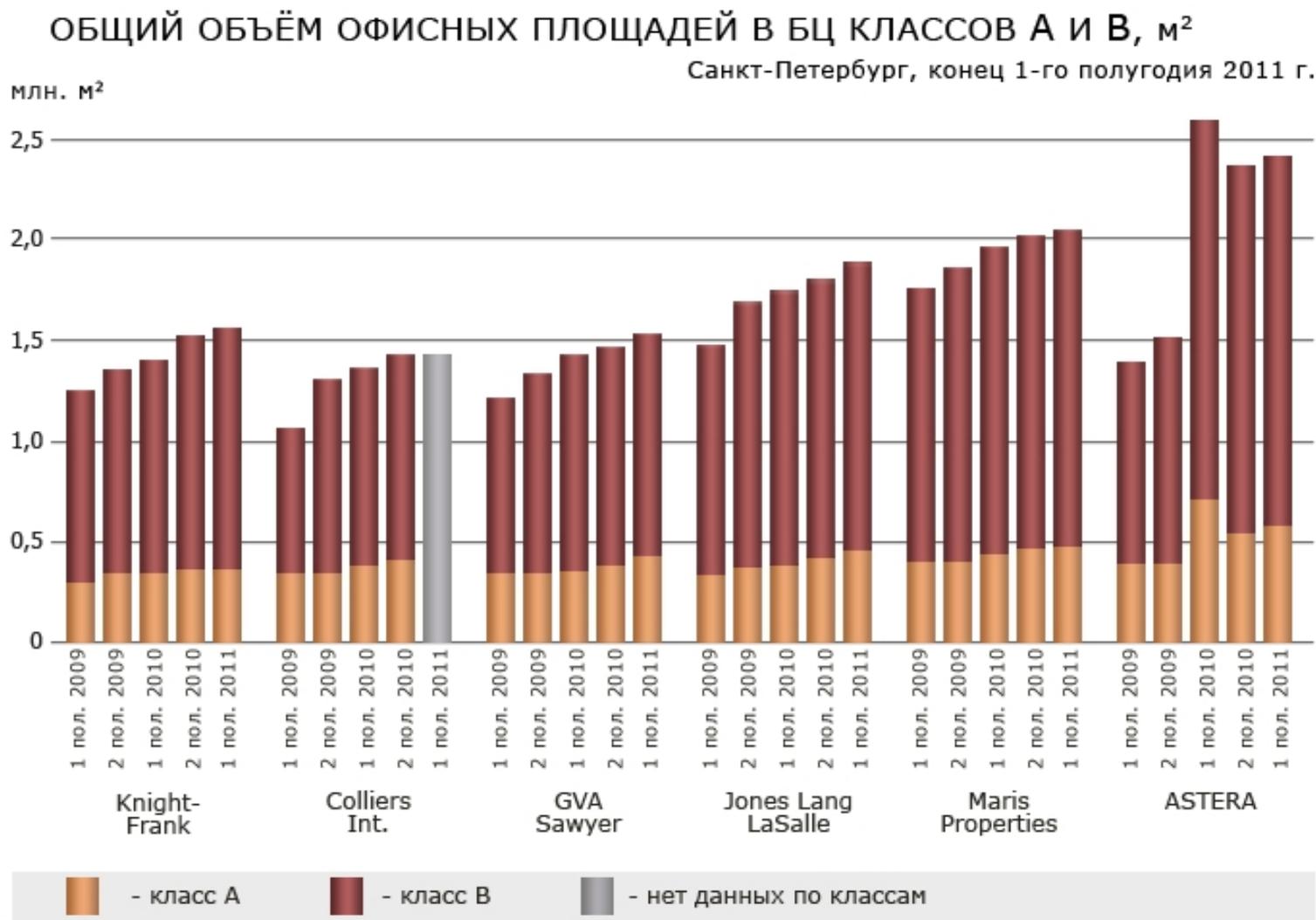
Данные [Colliers Int.](#), [GVA Sawyer](#) по площадям приведены в разрезе GLA (арендопригодные).

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

Данные [ASTERA](#) по площадям во 1-м полугодии 2011 г. пересчитывались по новой методике.

Динамика роста суммарного объема офисных площадей в Бизнес-Центрах класса А и В за пять последних полугодий (2009 - 2011 гг.) и разбивка их по классам представлены в графическом виде на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1

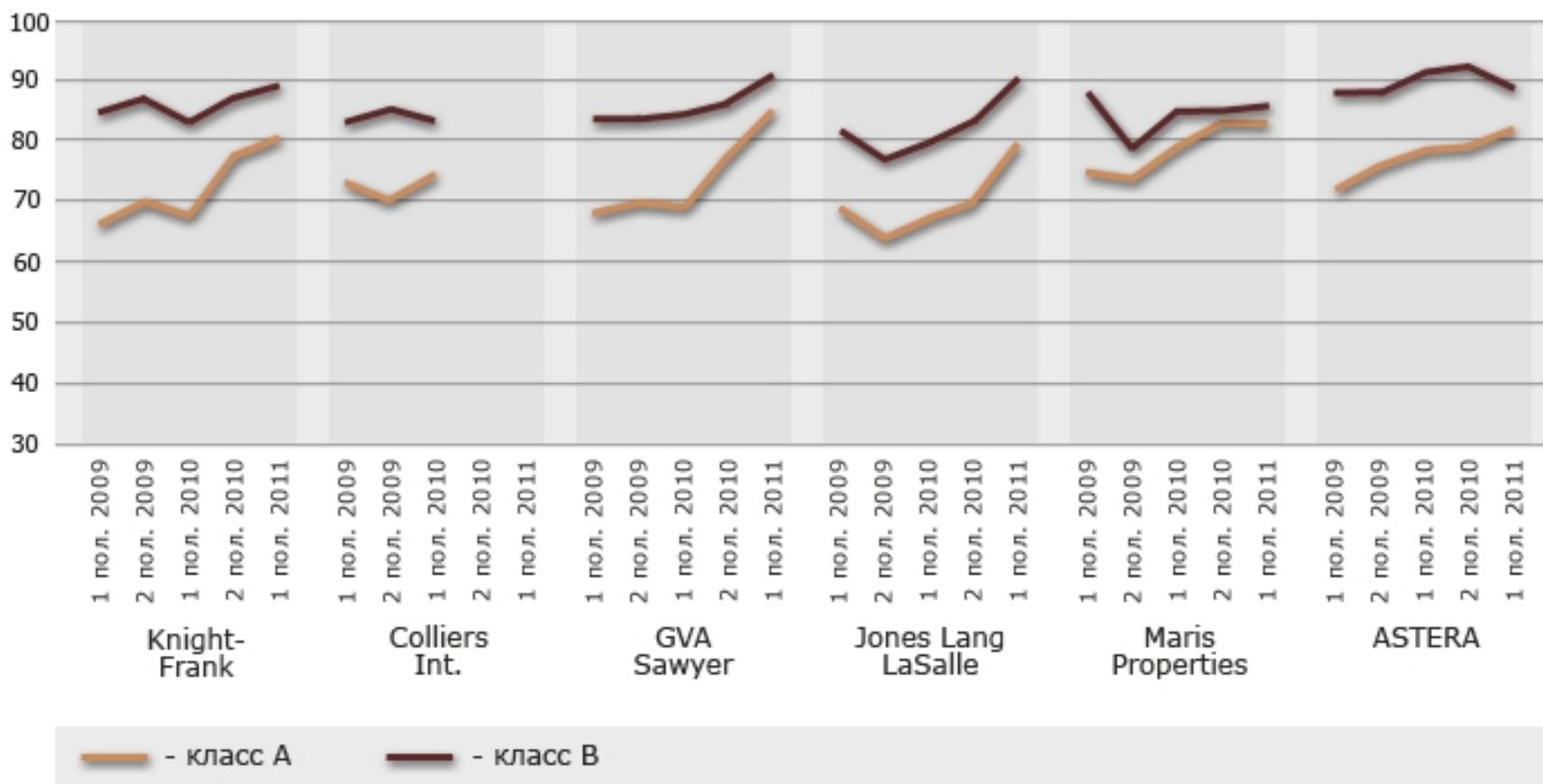


Динамика изменения средней наполняемости Бизнес-Центров класса А и В за пять последних полугодий представлена для наглядности в графическом виде на Диаграмме 2.

ДИАГРАММА 2

## НАПОЛНЯЕМОСТЬ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ КЛАССОВ А И В, %

Санкт-Петербург, конец 1-го полугодия 2011 г.



## **Тенденции и прогнозы:**

### ***Knight Frank***

- Во втором полугодии 2011 г. планируется ввод около 110-130 тыс. кв. м новых офисных площадей.
- При сохранении текущего уровня спроса это приведет к увеличению свободных площадей.
- Даже с учетом вероятного оживления к концу года уровень конкуренции не будет существенно снижаться, поэтому до конца года существенного изменения ставок аренды на офисном рынке не ожидается.

### ***Colliers International***

- Во втором полугодии 2011 г. ожидается ввод в эксплуатацию 16 офисных центров класса А и В. Это около 133 000 кв. м офисной недвижимости высокого класса.
- Объем поглощения в 2011–2012 гг. ожидается на уровне 150–160 тыс. кв. м в год.
- Во втором полугодии 2011 г. прогнозируется повышение среднего уровня вакансии до 15% (с текущих 13%), что объясняется вводом новых офисных площадей.

### ***GVA Sawyer***

- Офисный рынок Санкт-Петербурга находится в состоянии равновесия, которое продлится, по крайней мере, до конца года.
- По итогам 2011 года может быть построено около 120-130 тыс. кв. м арендопригодных офисных площадей, значительная часть из которых придется на комплекс "Санкт-Петербург Плаза".
- Ожидать серьезного изменения арендных ставок в течение 3 кв. 2011 г. не стоит, основной рост ставок будет наблюдаться в 4 квартале 2011 года..

### ***Jones Lang LaSalle***

- Существенная часть новых проектов, анонсированных к выходу в 2011 г., перенесена на вторую половину года. В их числе вторая фаза проекта "Санкт-Петербург Плаза" и первая фаза многофункционального комплекса "Аэропортсити Санкт-Петербург".
- Объем будущего строительства остается ограниченным. Активное строительство ведется преимущественно основными игроками рынка (например, компаниями Адамант и Ренессанс Девелопмент, которые анонсировали вывод более 100 тыс. кв. м офисных площадей в 2012-2013 гг.). Также в 2012 г. будет завершено строительство первой фазы крупного офисного проекта "Невская Ратуша".

### ***Maris Properties***

- Рынок офисной недвижимости в первом полугодии 2011 г. продолжил восстановление после кризиса. Стабильный спрос и ряд крупных сделок привели к снижению уровня вакантных площадей, а также к повышению арендных ставок на наиболее ликвидные помещения в офисных центрах класса А и В.

---

## **ASTERA**

- До конца 2011 г. ожидается ввод в эксплуатацию еще пятнадцати бизнес-центров общей площадью около 214 тыс. кв. м.
  - В перспективе ожидается постепенное восстановление спроса на высококлассные офисы, сокращение уровня вакантных площадей в бизнес-центрах на фоне отсутствия нового ввода офисных центров.
  - Планируется рост арендных ставок на высококлассные офисные помещения, ожидается приближение арендных ставок на офисы классов А и В к докризисному уровню в течение ближайших 1,5 лет.
  - В течение ближайших 1,5-2 лет ожидается постепенное изменение "рынка арендатора" в сторону "рынка арендодателя".
- 

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

- *Рынок офисной недвижимости в первом полугодии 2011 г. продолжил восстановление после кризиса. Стабильный спрос и ряд крупных сделок привели 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 2011 г. планируется ввод около 110-130 тыс. кв. м новых арендопригодных офисных площадей.*
- *Планируется плавный рост арендных ставок на высококлассные офисные помещения, в течение ближайших 1,5 лет ожидается приближение арендных ставок на офисы классов А и В к докризисному уровню.*

**Оценивая прогнозы консультантов в конце 2010 года (см. Обзор за 2 полугодие 2010 г.), можно отметить, что, в целом, прогнозы на 2011 год *оправдываются*: в первой половине 2011 года рынок офисной недвижимости стабилизировался, вектор изменения основных параметров (объем ввода офисных площадей, арендные ставки, наполняемость) соответствует сделанным предположениям.**