

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 2 ПОЛУГОДИЕ 2009

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. 2009 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.		1 350 000	1 300 000	1 335 000	1 666 680	1 854 000	1 517 000
в том числе:	класс А:	340 000	350 000	342 000	372 020	414 000	394 000
	класс В:	1 010 000	950 000	992 000	1 294 660	1 440 000	1 123 000
в %:	класс А:	25	27	26	22	22	26
	класс В:	75	73	74	78	78	74
Введено новых офисных площадей классов А и В за 2009 г., кв.м.		213 000	230 000	201 380	307 920	365 000	266 470
Прирост площадей в % :		18,7	21,5	17,8	22,7	24,5	21,4
Наполняемость БЦ классов А и В всего, %		83	81	80	74	78	85
в том числе	класс А:	70	70	69	64	74	76
	класс В:	87	85	84	77	79	88
Арендные ставки в БЦ на конец 2009 г., вкл. эксплуатационные расходы, без НДС., \$ /кв.м. /год,							
	класс А:	345 - 710	440	456	380 - 500	502	350 - 550
	класс В:	205 - 515	350	378	310 - 390	338	250 - 350

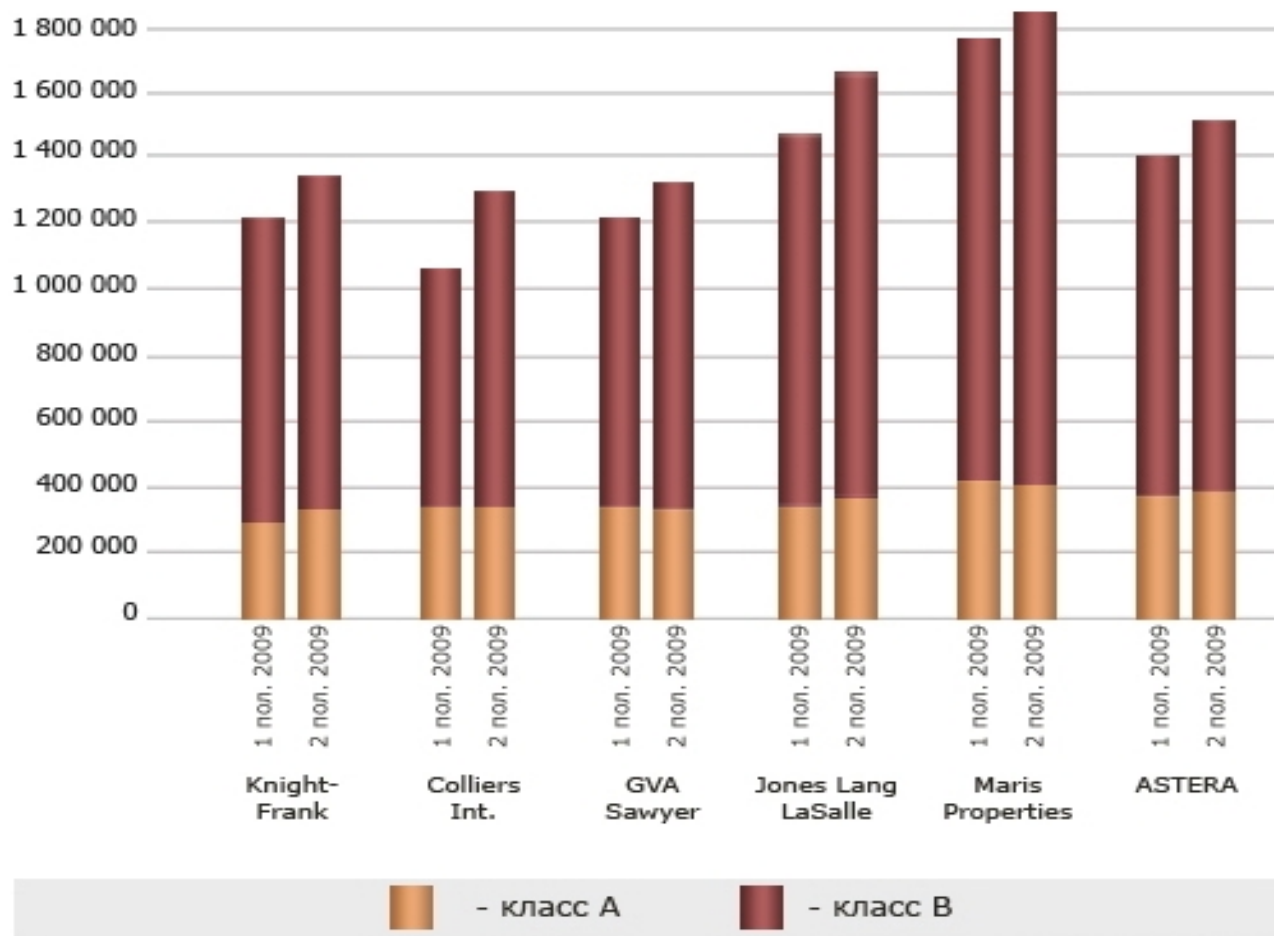
### Примечания:

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

Общая площадь офисных площадей в бизнес-центрах классов А и В с разбивкой по классам и сравнение их с показателями 1-го полугодия 2009 г. представлены в графическом виде на Диаграмме 1.

ДИАГРАММА 1

**Общий объём офисных площадей в БЦ класса А и В, м<sup>2</sup>**  
 Санкт-Петербург, конец второго полугодия 2009 г.



## **Тенденции и прогнозы:**

### ***Knight Frank***

- В конце 2009 года наблюдалась не только стабилизация уровня свободных площадей, но и увеличение объемов поглощения.
- Начиная со 2 квартала 2009 года наблюдается снижение темпов падения ставок аренды на помещения класса А и их стабилизация в сегменте класса В.

### ***Colliers International***

- На начало 2010 г. в процессе строительства находятся 17 офисных центров классов А и В. Арендопригодная площадь строящихся объектов составляет 210 тыс. кв. м, из них ко вводу в 2010 году запланировано 110 тыс. кв. м.
- В 2010 г. ожидается постепенный рост спроса, наметившегося в 2009 г., и сохранение объема поглощения офисных площадей классов А и В на уровне 100–150 тыс. кв. м.
- К 2012 г. прогнозируется выравнивание спроса и предложения и постепенный рост арендных ставок.

### ***GVA Sawyer***

- В 2010-2011 гг. будет происходить замедление темпов ввода офисной недвижимости в связи с остановкой большинства проектов. По итогам 2010 года объем ввода офисной недвижимости составит около 150-170 тыс.кв.м.
- Дальнейшее падение арендных ставок на офисном рынке не ожидается. В 2010 году, при сохранении текущей макроэкономической ситуации, уровень арендных ставок не изменится, в 2011 году возможен рост в пределах инфляции.

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

- Объем ввода офисных площадей продолжит снижаться. До конца 2012 г. анонсированы к выходу всего 200 000 кв.м. офисных площадей на стадии строительства.
- Дальнейшее падение арендных ставок маловероятно.

### ***Maris Properties***

- В 2010 г. можно ожидать снижения процента вакантных площадей и прекращения снижения арендных ставок. В первую очередь, это произойдет в центральных районах Санкт-Петербурга и в сложившихся деловых зонах.

### ***ASTERA***

- В ближайшие 2-3 года динамика ввода новых площадей снизится. В течение 2010 года ко вводу в эксплуатацию заявлено около 300 000 кв.м офисных объектов классов А и В.
- На протяжении всего 2010 года уровень арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга останется стабильным. Спрос будет демонстрировать положительную динамику, что будет способствовать поглощению вакантных площадей.

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

- Рынок офисной недвижимости прекратил падение и стабилизировался на новых уровнях;
- В 2010-2011 гг. прогнозируется замедление темпов ввода новой офисной недвижимости; объем ввода офисных объектов классов А и В ожидается в 2010 г. в диапазоне 110-300 тыс.кв.м.
- В 2010 г. ожидается стабилизация арендных ставок на текущих уровнях и постепенное снижение доли вакантных площадей;
- К 2012 г. прогнозируется выравнивание спроса и предложения и постепенный рост арендных ставок.