

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА - 2 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 - 2 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		1 648 000	1 660 000	1 654 000	2 025 700	2 203 000	1 667 000
в том числе:	класс А:	407 900	-	498 000	523 520	546 000	-
	класс В:	1 240 100	-	1 156 000	1 502 180	1 657 000	-
в %:	класс А:	25	-	30	26	25	-
	класс В:	75	-	70	74	75	-
Введено новых офисных площадей классов А и В за 1 полугодие 2011 г., кв.м		143 800	139 000	194 200	170 080	210 000	157 388
Прирост площадей классов А и В за 2011 г., %		9,6	9,1	13,3	9,2	10,5	10,4
Наполняемость БЦ классов А и В, %		89	86	89	86	86	92
в том числе	класс А:	87	-	80	76	83	-
	класс В:	90	-	93	90	87	-
Арендные ставки в БЦ по классам, вкл. эксплуатационные расходы, без НДС, \$ /кв.м /год:							
	класс А:	350 - 880	465	487	390 - 520	508	495
	класс В:	190 - 630	368	383	300 - 410	373	344
Среднее изменение арендных ставок по сравнению с концом 2010 г., %		Рост ставок: в классе А – 20,5% в классе В – 8%	Рост ставок: в классе А – 2% в классе В – 9%	Рост на 8,5%		Рост на 8%	Рост на 5-19% в зависимости от класса



**Примечания:**

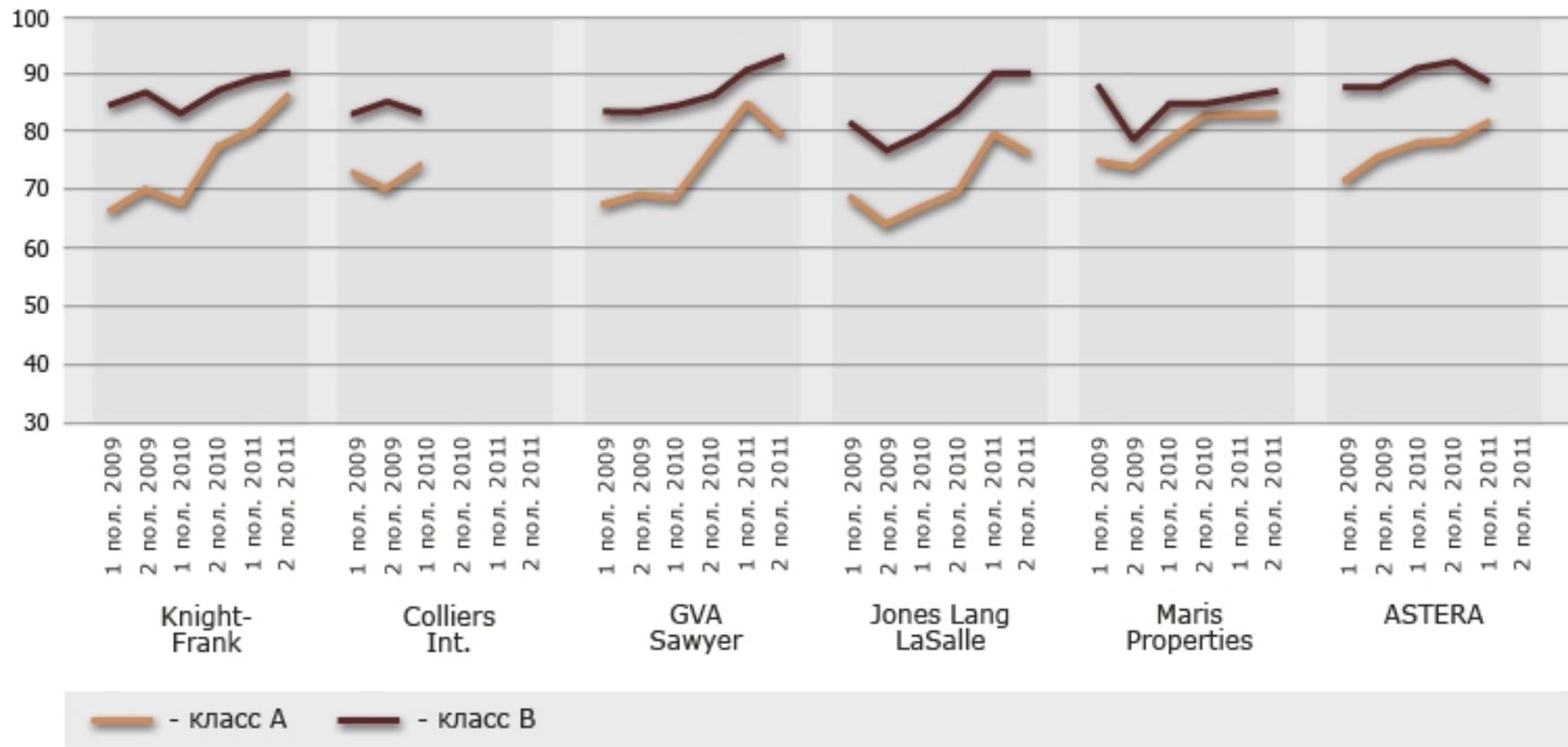
Данные ASTERA по площадям во 2-м полугодии 2011 г. (как и ранее – в 1-м и 2-м полугодиях 2010 г.) пересчитывались по новой методике.

Динамика средней наполняемости Бизнес-Центров класса А и В за шесть последних полугодий (2009 - 2011 гг.) представлена в графическом виде на Диаграмме 2.

ДИАГРАММА 2

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

Санкт-Петербург, конец 2-го полугодия 2011 г.



## **Тенденции и прогнозы:**

### ***Knight Frank***

- В 2012 г. ожидается ввод в эксплуатацию 190-210 тыс. кв. м качественных офисных площадей. Почти половина площадей в заявленных проектах располагается в Московском районе.

### ***Colliers International***

- Прогнозируемый объем ввода новых площадей в 2012 году - 191 тыс.кв.м. Однако ожидается, что открытие некоторых объектов будет перенесено на 2013 год, по аналогии с 2011 г. (прогнозировался ввод 170 тыс.кв.м).
- Объем поглощения офисных площадей в 2012 г. будет на уровне 150-160 тыс. кв. м.
- Ожидается незначительное снижение средней доли свободных площадей по рынку до 12-13%.
- Уровень арендных ставок в рублевом эквиваленте будет стабильным, возможны колебания ставок, рассчитанных в долларах США, связанные с изменениями валютных курсов.

### ***GVA Sawyer***

- В 2012 г. можно ожидать появления на рынке около 160 тыс.кв.м качественных офисных площадей.
- В связи с возросшим уровнем экономической неопределенности, объем чистого поглощения в 2012 году будет ниже - около 170-180 тыс. кв.м.
- В 2012 году можно ожидать умеренного роста арендных ставок на уровне 5-7% в год.

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

- До конца 2013 г. должно быть введено на рынок около 320 тыс. кв. м офисных площадей.
- Ожидается, что реальный рост ставок в 2012 г. будет происходить в диапазоне до 5-7%..

### ***ASTERA***

- В 2012 году девелоперы планируют увеличить объемы строительства и ввести в эксплуатацию свыше 200 тыс. кв.м арендопригодной площади офисных центров, что сопоставимо с докризисными объемами вводимых офисных площадей. Большая часть заявленных проектов относится к классу А.
- В 2012 году вакансии в классе А не будут существенно сокращаться, что связано с большим объемом бизнес-центров класса А, введенных в 2011 и планируемых к открытию в 2012 г. В то же время ожидается существенное сокращение вакансии в классе В, новое предложение которых в 2012 году будет ограничено.

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

- Рынок офисной недвижимости в 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.
- В 2012 г. ожидается ввод в эксплуатацию около 160-210 тыс. кв. м новых офисных площадей, вероятно, что открытие некоторых из офисных объектов будет перенесено на 2013 год.
- Планируется плавный рост арендных ставок на высококлассные офисные помещения. Ожидается, что реальный рост арендных ставок в 2012 г. будет происходить в диапазоне 5-7%.

**Оценивая прогнозы консультантов в конце 2010 года (см. Обзор за 2 полугодие 2010 г.), можно отметить, что в целом прогнозы на 2011 год *оправдались*. Параметры изменения основных показателей рынка офисной недвижимости (объем ввода офисных площадей, арендные ставки, наполняемость) **соответствовали** предположениям консультантов.**