

→ сделок в объеме поглощения, большинство из которых связано с перемещением офисов компаний из зданий низкого класса. Заметную роль в этом процессе сыграли компании транспортно-логистического сектора, особенно связанные с авиацией. В результате этого заметно повысилась заполняемость бизнес-центров в деловой зоне «Пулково-3», — рассказал господин Барков.

«Первое полугодие 2010 года закрепило позитивный тренд роста спроса, наметившийся в 2009 году. Чистый объем поглощения офисных площадей классов А и В в 2010 году ожидается на уровне 130–140 тыс. кв. м; для сравнения — в 2009 году поглощение составило 110 тыс. кв. м. Вместе с тем прирост офисных площадей ожидается на уровне 130 тыс. кв. м, что соответствует чистому объему поглощения. Ввиду этого консультанты прогнозируют к началу 2011 года снижение уровня вакантных площадей до уровня 18 процентов. В течение года арендные ставки демонстрировали плавный рост — до 10 процентов. К 2012 году прогнозируется выравнивание спроса и предложения, как следствие — рост арендных ставок», — говорят в Colliers International.

«В конце 2009 — начале 2010 года на фоне снижения объемов ввода новых объектов наблюдалось некоторое сокращение объема вакантных офисных площадей, — рассказывает Зося Захарова. — В конце III квартала 2010 года общий объем вакантных офисных площадей в Санкт-Петербурге составил 245 тыс. кв. м».

Как говорят в Colliers International, средние ставки аренды для офисных помещений классов А и В стабилизировались в середине 2009 года и сейчас составляют, соответственно, \$1200 и 825 за квадрат-

НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ ОФИСНЫЕ ЦЕНТРЫ КЛАССОВ А И В, ВВЕДЕННЫЕ В 2010 ГОДУ

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	КЛАСС	АРЕНДУЕМАЯ ОФИСНАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ДАТА ОТКРЫТИЯ
«ГУЛЛИВЕР» (2-Я ОЧЕРЕДЬ)	ТОРФЯНАЯ ДОРОГА, 7	В+	20 000	I КВ. 2010 Г.
«ГЕЛЬСИНГФОРСКИЙ»	ГЕЛЬСИНГФОРССКАЯ УЛ., 2	А	9 900	II КВ. 2010 Г.
QUATTRO CORTI / «КВАТРО КОРТИ»	ПОЧТАМТСКАЯ УЛ., 3-5	А	8 000	II КВ. 2010 Г.
PULKOVO SKY / «ПУЛКОВО СКАЙ» (КОРПУСА А, С)	ЗОНА ПУЛКОВО-3, СТАРТОВАЯ УЛ., 5	В	27 700	II КВ. 2010 Г.
«БИЗНЕС-ЛАЙНЕР»	ВЕРБНАЯ УЛ., 27	В	5 600	II КВ. 2010 Г.
TECHNOPOLIS PULKOVO / «ТЕХНОПОЛИС ПУЛКОВО»	ПУЛКОВСКОЕ Ш., 36-38	А	19 400	III КВ. 2010 Г.
«НЕКРАСОВА, 14»	НЕКРАСОВА, 14	А	8 000	III КВ. 2010 Г.
STOCKMANN / «СТОКМАНН НЕВСКИЙ ЦЕНТР»	НЕВСКИЙ ПР., 114	А	5 200	III КВ. 2010 Г.

ИСТОЧНИК: COLLIERS INTERNATIONAL

ный метр в год. Для офисов представительского класса в зоне prime-location диапазон ставок варьируется от 900 до 2000 руб. за квадратный метр в месяц, включая операционные расходы, коммунальные платежи и НДС.

ЧТО ВЛИЯЛО НА РЫНОК К значимым событиям на рынке недвижимости Colliers International относит то, что компания «Ренессанс Девелопмент» приобрела торгово-офисный комплекс Regent Hall на Владимирском пр., 23, вместе с участком, на котором он расположен. Сумма сделки составила \$25,5 млн, ставка капитализации — 12%. Это самая крупная инвестиционная покупка в Петербурге с начала года. Среди прочих событий Colliers International перечисляют: «Охта Групп» приступила к строительству одного из самых масштабных проектов в области коммерческой недвижимости — МФК «Невская ратуша». В первую очередь, к 2012–2013 году будут возводить здание для администрации города площадью около 110 000 кв. м, а также два бизнес-центра класса А; Россельхозбанк приобрел офисный особняк площадью около 5 тыс. кв. м в многофункциональном комплексе «Парадный квар-

тал» у «Группы ЛСР»; началась арендная кампания в строящемся деловом комплексе «Ренессанс Форум» на Лиговском пр., 61–63, рядом с Московским вокзалом. В состав МФК войдут бизнес-центр класса А арендуемой площадью 7800 кв. м, отель на 200 номеров и около 2000 кв. м торговых площадей. Срок сдачи запланирован на конец 2010 года; «Лидер Групп» начала строительство бизнес-центра Lider Tower на пл. Конституции арендуемой площадью 38 тыс. кв. м.

Сергей Игонин к числу важнейших для рынка событий относит и окончание строительства комплекса «Санкт-Петербург Плаза» (банк «Санкт-Петербург»): «Я считаю, что это очень интересный и знаковый проект еще и по своей локации — это объект достаточно удаленный от центра города, на правом берегу Невы, в том районе, который с точки зрения деловой активности не развивался ранее. К тому же, на мой взгляд, хотя я и не архитектор, проект хорошо вписался в окружающую застройку — это современная архитектура, качественная и подходящая именно для этого места. Из таких интересных объектов — по своему функционалу, по техническим приемам, по инженерным решениям, по компоновке площадей — я бы отметил еще „Технополис“ на Пулковском шоссе».

По итогам III квартала 2010 года во всех классах наблюдалось повышение арендных ставок. По данным аналитиков АРИН, наименьшее увеличение арендных ставок (на 1,4%) отмечено в классе А. В классе В ставки выросли на 5,3%, в классе С повышение составило 8,5%. По итогам девяти месяцев 2010 года снижение арендных ставок в классе А составило 8,4%. В классе В рост составил 3,7%, а класс С подорожал на 10,8%.

«Начиная с 2009 года, на рынке наблюдается тенденция к сужению диапазона арендных ставок между высокими и низкими классами бизнес-центров, — говорит Зося Захарова. — С одной стороны, арендодатели имеют свое представление о минимальной цене, которую они готовы получать за сдачу объекта. С другой стороны, компании (арендаторы) не готовы платить за дополнительные удобства, как это было в 2004–2008 годах».

Николай Казанский, генеральный директор Colliers International, резюмирует: «Рост офисного сектора превысил наши прогнозы в начале 2010 года. Мы ожидаем продолжение этого роста и в 2011 году. Это заключается как в росте деловой активности, так и в том, что неуклонно снижается процент вакантных площадей. Свободными остаются только неликвидные объекты, а объекты с хорошим местоположением и грамотной концепцией находят своих арендаторов, более того — показывают рост ставок аренды от уровня „дна“, которое было в 2009 году. До конца 2010 года плавный рост ставок аренды будет продолжаться, особенно в

объектах с хорошим местоположением. Выравнивание спроса и предложения и, как следствие, рост арендных ставок мы прогнозируем к 2012 году».

«Уже в 2010 году объем чистого поглощения превысит объем ввода новых офисов, что отразится на уровне вакантных площадей. Основное снижение уровня вакансий (по 6 процентов в год), по нашим прогнозам, должно произойти в 2011 и 2012 годах. В результате к концу 2012 года показатель может опуститься до 5 процентов, что соответствует данным 2008 года — и даже более ранним периодам. При подобном сценарии развития событий на офисном рынке ставки аренды начнут расти с начала 2012 года. До этого момента существенного роста средних ставок аренды мы не ожидаем: возможна незначительная (в пределах 5 процентов) коррекция, связанная с изменениями объема предложения и уровня вакантных площадей в отдельных деловых зонах», — говорит господин Казанский.

При этом подобный сценарий может корректироваться, прежде всего, за счет изменения объема перспективного предложения. Девелоперы могут отреагировать на постепенное оздоровление ситуации и начать «размораживать» недостроенные офисные здания. В стадии строительства, по состоянию на III квартал 2010 года, на разных этапах находятся 25 бизнес-центров с арендной площадью около 300 тыс. кв. м, сроки ввода до 2013 года. Из них к вводу до конца 2010 года запланировано еще порядка 40 тыс. кв. м. Еще более 300 тыс. арендных площадей офисных объектов законсервировано на разных стадиях строительства. Из них большая часть объектов остановилась на «нулевом» цикле, и лишь около 10% «заморожено» на финальной стадии и будет достраиваться в ближайшее время.

«Ближайшие два года совершенно точно окажутся удачными для переезда: в 2010 году можно будет найти хорошие площади по адекватным ставкам, в 2011 году — самые ликвидные площади уже будут арендованы, к 2012 году мы пойдем с малоликвидными помещениями и отсутствием нового качественного предложения. Ставки вновь начнут расти, соответственно, чтобы выводить объекты в фазе роста рынка в 2013–14 году, начинать их строительство нужно уже в ближайшие два года. Именно такой тактики придерживаются знакомые нам международные девелоперы, планирующие выход на наш рынок. Здесь нужно отметить, что успешная реализация новых офисных проектов в Санкт-Петербурге будет возможна при наличии хорошего местоположения, включающего удобство подъезда на общественном и личном транспорте, достаточного количества парковочных мест, комфортных и эффективных офисных планировок», — заключает господин Казанский. ■



ЮИТ ДОМ

Together we can do it. YIT

В ПРОДАЖЕ
КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ
от застройщика

площадью от 22,8 до 515,23 м²

Адреса жилых комплексов:

- пр. Тореза, 44
- Ленинский пр./пр. Кузнецова
- ул. Мебельная/Шуваловский пр.
- ул. Парашютная/ул. М. Новикова
- ул. Композиторов/ ул. Хо Ши Мина
- ул. Оптиков/Шуваловский пр./Богатырский пр.
- ул. Барочная/наб. р. Карповки



703-44-44

yitdom.ru

Центральный офис отдела продаж
ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург»
Приморский пр., 54