

коммерческая недвижимость

Предложение офисов сокращается

Однако роста ставок аренды ждать не стоит

бизнес-центры

По итогам 2010 года прирост офисных площадей в Петербурге составил 223,08 тыс. кв. м, что практически совпадает с данными 2009 года (на 0,5 % ниже, чем за прошлый год) и на 45% ниже, чем за 2008 год.

Такие данные приводят в компании АРИН. Несколько иную трактовку ввода в 2010 году дает Knight Frank Saint-Petersburg. По данным аналитиков этой компании, было введено 174,6 тыс. кв. м.

Jones Lang LaSalle называет третью цифру: объем качественного офисного предложения в Санкт-Петербурге достиг 1,8 млн кв. м, увеличившись за год на 96 тыс. кв. м, в то время как год назад объем ввода новых объектов составлял 300 тыс. кв. м.

По данным аналитиков АРИН, на конец 2010 года общий объем качественных офисных площадей составил 2,48 млн кв. м. К концу 2010 года доля офисных центров класса В и В+ составила 60% (28% — В+ и 32% — В) от общего объема офисных площадей. «Доля бизнес-центров класса С составила 23 процента. На бизнес-центры класса А приходится 17 процентов офисных площадей», — говорит Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований АРИН. В Knight Frank Saint-Petersburg объем качественных торговых площадей оценивают в размере 1,5 млн кв. м.

«В IV квартале 2010 года в Санкт-Петербурге были введены в эксплуатацию три бизнес-центра и один торгово-офисный центр, — рассказывает Зоя Захарова. — Площадь, отведенная непосредственно под офисы, в указанных выше объектах составила около 25,5 тыс. кв. м».

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank Saint-Petersburg, говорит, что объем нового предложения в 2010 году уменьшился на 27% по сравнению с результатами 2009 года. При этом он отмечает, что с начала кризиса объем поглощения впервые стал больше объема ввода. В III и IV кварталах превышение составило 70%, в целом за год — 20%. Объем свободных площадей класса А и В на конец года — 227 тыс. кв. м, что составляет 15% от общего объема рынка.

Не сдержали слово

По состоянию на конец III квартала застройщики заявляли о вводе до конца 2010 года 15 офисных центров офисной площадью 167 530 кв. м. Однако практически все компании перенесли открытие своих объектов на I–II кварталы 2011 года. «Данное явление можно было легко предвидеть, так как анонсируемый срок сдачи в IV квартале 2010 года был продиктован скорее желанием девелоперов заинтересовать потенциальных арендаторов фактом, что объект будет сдан в текущем году, нежели реальным состоянием строительно-монтажных и отделочных работ», — считает Зоя Захарова. В стадии строительства находится около 30 бизнес-центров со сроками сдачи в 2011–2012 годах. Общая площадь офисов в данных объектах составляет около 320 тыс. кв. м, более 100 тыс. кв. м из которых относится к объектам, которые должны были быть сданы в текущем году. «В связи с этим следует ожидать увеличение числа вводимых площадей в первом полугодии 2011 года по сравнению с текущими уровнями», — считает эксперт из АРИН.

«Финансовый кризис оказал негативное влияние на заполняемость офисных центров во всех сегментах, — рассказывает Зоя Захарова. — Наиболее существенный рост свободных площадей наблюдался в 2009-м и в первой половине 2010 года в БЦ класса А. Заполняемость объектов класса В и С претерпела менее существенные изменения». В течение второй половины 2010 года на рынке наблюдается стабилизация уровня заполняемости и даже некоторая положительная динамика, связанная с улучше-



Несмотря на признаки восстановления рынка, наблюдавшиеся во второй половине 2010 года, существенное увеличение нового предложения в 2011 году будет оказывать сдерживающее воздействие на среднерыночные арендные ставки, рост которых, вероятно всего, не превысит 10% ФОТО ДЕНИСА ВЫШИНСКОГО

нием экономической ситуации в стране и оживлением рынка аренды коммерческих помещений.

По данным специалистов АРИН, в конце IV квартала 2010 года общий объем вакантных офисных площадей в Санкт-Петербурге составил 243 тыс. кв. м. Наибольший объем вакантных площадей приходится на новые офисные центры, введенные в эксплуатацию за последние год-полтора.

Почти без роста

По данным компании АРИН, в конце IV квартала 2010 года средневзвешенная ставка аренды офисных площадей составила в классе А — 1205 руб./кв. м в месяц, в классе В и В+ — 999 руб./кв. м в месяц, в классе С — 799 руб./кв. м в месяц.

«Следует отметить, что имеется существенная дифференциация арендных ставок между классом В и В+, — рассказывает Зоя Захарова. — Так, средняя по городу ставка для офисов класса В составляет 956 рублей, для В+

1048 рублей». По итогам IV квартала 2010 года наблюдалось умеренное повышение арендных ставок. Увеличение арендных ставок на 4,4% отмечено в классе А. В классе В ставки консолидируются на текущих уровнях (рост на 0,6%), в классе С повышение составило 2,7%.

По итогам 2010 года арендные ставки качественных БЦ выросли на 5–15%. БЦ класса В показали рост 7%, С — несколько более 10%, класса А с хорошей локацией — до 5%.

«Тенденция к сужению диапазона арендных ставок между высокими и низкими классами бизнес-центров, наблюдавшаяся на рынке начиная с 2009 года, завершается, — считает Зоя Захарова. — Мы прогнозируем, что в 2011 году ситуация будет развиваться по сценарию

2004–2008 годов, когда была видна существенная дифференциация между арендными ставками в БЦ различных классов и их равномерное увеличение».

В I квартале 2010 года наблюдался всплеск продаж готовых зданий и проектов на рынке офисной недвижимости. Если в течение 2009 года сделки проводились только с действующими бизнес-центрами, то в 2010 году покупались объекты для последующего их развития как офисной недвижимости. На площади Конституции компания «Лидер Групп» начала активное строительство офисной башни класса А — «Конституция». Высота 40-этажного здания составит 140 м, таким образом, оно станет самым высоким архитектурным сооруже-

нием Санкт-Петербурга. Девелоперы начали разрабатывать офисные проекты. В III квартале стало известно о возобновлении работ по проектам: Sun Gally Park (Литовский пр., 60–62, Reiffeisen Evolution), «Ладоский» (ст. м. «Ладоская», «Адамант»), бизнес-центр компании «Унисто-Петросталь» на Индустриальном пр., 44, бизнес-центр компании «Балтийский монолит» на пр. КИМа. В 2010 году состоялись три крупные сделки по продаже действующих бизнес-центров: Renaissance Development приобрел Regent Hall (Владимирский пр., 21), «Федеральная сетевая компания» купила бизнес-центр «Австрийский»

(Пироговская наб., 9), а Jensen Group — бизнес-центр B&D (Макарова наб., 32). «Кризис все расставил по своим местам. Офисные объекты, имеющие удачное местоположение, качественную концепцию, хорошие планировки и вместительную парковку, не испытывали серьезных проблем с привлечением клиентов даже в самый разгар кризиса. Неудачные объекты, даже введенные до кризиса, до сих пор имеют невысокую заполняемость и вынуждены демпинговать. Несмотря на имеющиеся на рынке 230 тыс. кв. м свободных офисных площадей, все новые объекты, с рыночно востребованными характеристиками очень

быстро поглощаются рынком и нередко заполняются целиком одним пользователем через несколько месяцев после ввода в эксплуатацию. Таким образом, несмотря на количественный спад, рынок находится в фазе активного качественного роста», — говорит Николай Пашков.

В 2011 году ожидается ввод 150–170 тыс. кв. м качественных офисных площадей, 60% из которых составят помещения в бизнес-центрах класса А.

В начале года планируется запуск крупного знакового проекта «Санкт-Петербург Плаза» на Малоохтинском проспекте. Общая площадь всего комплекса составит 105 тыс. кв. м, в центральном здании — 21-этажной башне — расположится штаб-квартира ОАО «Банк „Санкт-Петербург“». Также на рынок выйдут сразу три новых объекта «Соло-групп»: вторая очередь «Елизаветинского» (13-я линия В.О., 14), «Греческий» (Литовский пр., 13–15) и бизнес-центр на Белоостровской ул., 6.

В 2011 году активно продолжит развиваться деловая зона «Пулков-3». Наряду с Pul'kovo Sky, «Аэроплазой» и «Технополисом» к концу года там должны появиться два из трех деловых зданий проекта «Аэропорт-сити» — бизнес-центры «Юпитер» и «Аэропорт».

«Несмотря на признаки восстановления рынка, наблюдавшиеся во второй половине 2010 года, существенное увеличение нового предложения в 2011 году будет оказывать сдерживающее воздействие на среднерыночные арендные ставки, рост которых, вероятнее всего, не превысит 10 процентов. Более существенный рост будет наблюдаться в уже пользующихся спросом объектах, имеющих удачную концепцию и местоположение», — прогнозируют в Knight Frank.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

КОНТЕКСТ

ЛЕНОБЛАСТЬ

Промзона в Пикалево расширяется

Советами депутатов двух муниципальных образований Ленинградской области — города Пикалево и Большедворского сельского поселения — принято решение об изменении границ и передаче Пикалево 600 гектаров земли. На 75 из них будет размещена новая промышленная зона, создание которой предусмотрено комплексным инвестиционным планом модернизации города. Такое решение принято в правительстве Ленинградской области.

Таким образом, будущая промышленная зона будет увеличена более чем вдвое — ранее инвестиционные проекты предполагалось реализовать на четырех земельных участках в границах Пикалево общей площадью порядка 30 гектаров. Новый же земельный участок расположен на территории, ограниченной федеральной трассой с одной стороны и рекой Радань с другой. Здесь же проходит магистральный газопровод.

Предполагается также, что будет увеличено и количество реализованных в этой зоне проектов — с пяти предусмотренных ранее до 10–12.

За счет областного бюджета будут проведены инженерно-изыскательские работы, сформированы земельные участки, затем объявлен аукцион на проектирование и строительство объектов инфраструктуры. Параллельно продолжится работа по привлечению инвесторов. Ожидается, что первое предприятие начнет свою работу уже через полтора года, завершится же создание промышленной зоны в 2013 году.

В соответствии с комплексным инвестиционным планом модернизации города Пикалево здесь будет создано более трех тысяч рабочих мест.

Напомним, что на реализацию комплексного инвестиционного плана модернизации Пикалево выделено 532,7 млн рублей из федерального бюджета и 57,4 млн рублей из бюджета Ленинградской области.

В целом план предполагает развитие транспортной инфраструктуры, поддержку социальной стабильности и развитие кадрового потенциала, модернизацию сферы ЖКХ, а также создание благоприятных условий для развития малого и среднего предпринимательства. **Олег Привалов**

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ!*

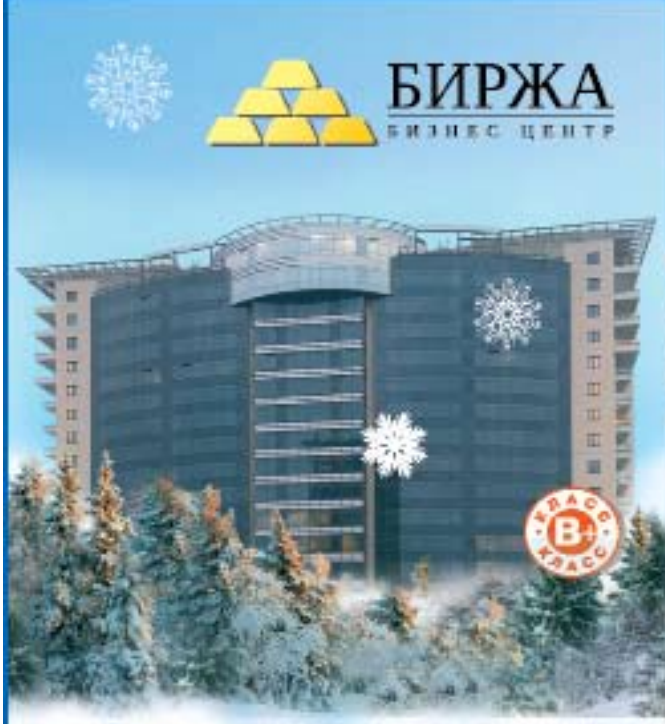
Рациональное решение для Вашего бизнеса



АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЯ
3000 кв.м за 350 руб./кв.м/мес.**

- Васильевский Остров, наб. реки Смоленки, 33
- Универсальное помещение: 1-2 этажи, 3 входа, лифт, витринные окна**
- Подземный паркинг
- Офисные помещения от 90 кв.м

Финансовый центр Петербурга



ПРОДАЖА
1400 кв.м на эксклюзивных условиях

- Васильевский Остров, 26-я линия, 15
- Офисные помещения от 93 кв.м
- Свободная планировка
- Биржа, конференц-зал, комната переговоров
- Удобная парковка

* Акция действует до 28.02.2011 г.



ЛенСпецСМУ
www.lenspecsmu.ru

Санкт-Петербург,
Богатырский проспект, д.2

380-0525

Динамика арендных ставок по классам	
Класс	Рост в IV квартале 2010 года, %
Класс А	4,40
Класс В	0,60
Класс С	2,70

Источник: АРИН

Ключевые сделки аренды в 2010 году

Наименование компании-арендатора	Объем сделки, кв. м	Наименование объекта	Адрес объекта
«Кодекс»	5 000	«Кантемировский»	Инструментальная ул., 36
«Деловые линии»	5 000	Pulkovo Sky	Внуковская ул., 2
First Family Fitness	4 300	«Фернан Леже»	Кондратьевский пр., 15
«Воздушные ворота Северной столицы»	3 100	Pulkovo Sky	Внуковская ул., 2
«Адривер»	2 500	«Антарес»	Савушкина ул., 83
«Балтнефтепродукт»	2 100	«Фидель»	Обуховской Обороны пр., 70
«Софт Баланс»	1 800	«Ростра»	Заневский пр., 30/2, лит. А
«Теле-2»	1 750	«Гулливвер-2»	Торфяная дор., 7
«Эрго Русь»	1 700	«Антарес»	Савушкина ул., 83
Pricewaterhouse Coopers	1 600	Bol'oev Centre	Гринадов пер., 4, лит. А
«Медстрой»	1 500	«Сенатор»	18-я линия В.О., 31
«Маэрок»	1 500	Kellermann Centre	10-я Красноармейская ул., 22
«Логистика Северо-Европейских газопроводов»	1 500	«Сенатор»	17-я линия В.О., 22
«Геологистика»	1 200	«Сенатор»	Профессора Попова ул., 37
ТНК-ВР «Северная столица»	1 150	«Сенатор»	Профессора Попова ул., 37
«Эксперт-Система»	1 100	«Антарес»	Савушкина ул., 83
«Старт»	1 000	«Арена Холл»	Добролюбова пр., 16
«Пронто Петербург»	1 000	«Сенатор»	18-я линия В.О., 31

Источник: Knight Frank St.Petersburg

Проекты, введенные в эксплуатацию в 2010 году

Название БЦ	Адрес	Общая площадь, кв. м	Площадь офисных помещений, кв. м
Класс А			
«Технополис Пулково»	Пулковское ш., 30/4	24 100	19 400
Quattro Corti	Почтамтская ул., 3–5	18 900	8 100
Renaissance Forum	Лиговский пр., 61–63	7 600	5 300
Класс В			
Pulkovo Sky (2-я, 3-я очереди)	Внуковская ул., 2	36 200	29 400
«Гулливвер-2»	Торфяная дор., 7	26 000	19 200
«Биржа»	26-я линия В.О., 15	23 200	18 500
«Лайнер»	Вербная ул., 27/2	16 500	12 750
«Гельсингфорский»	Гельсингфорская ул., 2	12 000	9 900
«Вант» (2-я очередь)	Обуховской Обороны пр., 120, лит 3	12 000	9 600
«Некрасова, 14»	Некрасова ул., 14	12 500	7 000
«Давыдовъ»	Московский пр., 97А	6 500	5 200

Источник: Knight Frank St.Petersburg

Ключевые объекты, планируемые к вводу в 2011 году

Название	Расположение	Девелопер	Общая площадь, кв. м
Класс А			
«Санкт-Петербург Плаза»	Малоохтинский пр., 64	Банк «Санкт-Петербург»	51 000
«Сенатор» (3-я очередь)	18-я линия В.О., 31	«Империя»	26 300
«Юпитер»	Стартовая ул., 6	«Авиелен А.Г.»	9 500
«Аэропорт»	Стартовая ул., 6	«Авиелен А.Г.»	7 200
«Греческий»	Лиговский пр., 13–15	«Соло»	5 000
Класс В			
«Ренейсанс Тауэр»	Решетникова ул., 14, лит. А	Renaissance Development	25 400
Scandinavian House	Революции ш., 69, лит. А	Sloane Square Partners	16 900
Бизнес-центр	Индустриальный пр., 44	«Унисто Петросталь»	14 800
«Белоостровская, 6»	Белоостровская ул., 6	«Соло»	10 500
«Елизаветинский» (2-я очередь)	13 линия В.О., 14	«Соло»	4 500

Источник: Knight Frank St.Petersburg