

РЫНОК ОФИСОВ ДЕМОНСТРИРУЕТ СТАБИЛЬНОСТЬ

ЗА III КВАРТАЛ 2010 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ОКОНЧАТЕЛЬНО ПЕРЕШЕЛ ОТ СТАДИИ ПАДЕНИЯ К СТАДИИ ОЖИДАНИЯ ДАЛЬНЕЙШЕГО РАЗВИТИЯ. С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ СТАТИСТИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПРАКТИЧЕСКИ НИЧЕГО НЕ ИЗМЕНИЛОСЬ. СТАВКИ МОГУТ НАЧАТЬ РАСТИ В СЛЕДУЮЩЕМ ГОДУ — С ПОПРАВКОЙ НА ИНФЛЯЦИЮ. ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ ОФИСНЫХ ОБЪЕКТОВ, ВВЕДЕННЫХ В СТРОЙ В 2008–2009 ГОДУ, НЕЗНАЧИТЕЛЬНО ВЫРОСЛА. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Николай Казанский, генеральный директор Colliers International, говорит, что в III квартале 2010 года было введено три бизнес-центра: «Некрасова, 14» на ул. Некрасова, 14, класс А, арендная площадь 8 000 кв. м; Technopolis на Пулковском ш., 36–38, класс А, арендная площадь 19 400 кв. м; и бизнес-центр без названия на ул. Красного Курсанта, 25, класс В, арендная площадь 4 200 кв. м. Всего, с учетом вышеописанных, с начала 2010 года введено 100 тыс. кв. м офисных площадей, 50% класс А, 50% — класс В. В стадии строительства, по состоянию на III квартал 2010 года, на разных этапах находятся 25 офисных 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. кв. м арендных площадей офисных объектов законсервировано на разных стадиях строительства. Следует отметить, что в общем объеме строящихся БЦ 70% — класс А.

Танер Топлу, генеральный директор компании «Ренессанс Девелопмент», кон-

статирует, что в конце третьего квартала наблюдается небольшой рост на всем рынке, включая сегмент офисной недвижимости, однако этого недостаточно для поддержания высоких ставок по аренде. Уровень заполняемости бизнес-центров класса А — около 70%, а бизнес-центров класса В — около 90%. «В связи с миграцией арендаторов из класса А и С, офисный сегмент класса В имеет высокий уровень заполняемости. Возможно, что арендаторы вернутся в классы А и С снова, когда рынок оправится от кризиса», — прогнозирует господин Топлу.

Владимир Альев, заместитель генерального директора строительной компании «Эдванс», говорит, что пока не заметил существенного изменения ставок на офисном рынке. «Есть небольшое увеличение количество спроса, но на ставки пока он радикально не влияет. Окупаемость проектов не изменилась. Ключевые факторы, влияющие на стоимость привлеченных денег, также пока остаются неизменными», — констатирует господин Альев.

Дмитрий Гершон, управляющий партнер группы компаний STEP, считает, что ставки могут начать расти в следующем году, с поправкой на инфляцию. По его словам, объекты, которые были введены в 2007–2009 годах, имеют сейчас срок окупаемости 12–15 лет. Это выше даже, чем в проектах в гостиничном секторе. «Так, по итогам девяти месяцев этого года, рентабельность отдельных объектов впервые улучшилась: если раньше срок окупаемости превышал 12–14 лет, то сейчас он составляет 9–12 лет», — говорит он.

Средние ставки аренды, по данным Colliers International, для офисных помещений классов А и В сейчас составляют, соответственно, 1132 и 844 рублей за кв. м в месяц.

Ценовой диапазон на аренду помещений в классе А по-прежнему очень велик. Самые низкие ставки аренды в офисных центрах класса А зафиксированы в деловых зонах на периферии города — на уровне 850 рублей за кв. м в месяц, вклю-

чая эксплуатационные расходы и НДС. На офисные помещения в центральных районах города верхний ценовой порог доходит до 2 500 рублей за кв. м в месяц, включая эксплуатационные расходы и НДС. Для офисов представительского класса в зоне prime-location диапазон ставок варьируется от 1 000 до 2 500 руб. за кв. м в месяц, включая операционные расходы, коммунальные платежи и НДС.

Господин Казанский полагает, что выравнивания спроса и предложения следует ожидать лишь к 2012 году, и, как следствие, тогда же может начаться рост арендных ставок.

Анна Воробьева, начальник отдела продаж A+ Estate (ЗАО «А Плюс Естейт», группа ЛСР), также полагает, что в ближайшее время на рынке резких скачков «вверх» или «вниз» ждать не стоит: «Завышенные арендодателем ставки уже откорректированы рынком, а искусственно заниженные цены для скорейшего заполнения площадей в текущем году будут постепенно подтягиваться к рыночным». ■

В ПРОДАЖЕ КОММЕРЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ от застройщика

площадью от **91,5** до **320,6** 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
- Ленинский пр./ул. Доблести
- 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

ЮИТ ДОМ

Together we can do it.

YIT



Искусство находить решения

Интеграция связи для Вашего бизнеса

(812) 329 4444
www.smart.spb.ru

ii smart
telecom