



Так же, как и складская недвижимость

По итогам второго квартала 2009 года рынок коммерческой недвижимости Петербурга по-прежнему находится в стагнирующем состоянии. Объем предложения на рынке офисной и складской недвижимости продолжает увеличиваться, а торговой пока находится на прежнем уровне. Наиболее сильное падение арендных ставок эксперты рынка фиксируют в сегменте логистики, где оно достигало 43%. В сегменте офисной и торговой недвижимости провал был не такой сильный. Он составил 21 и 30% соответственно. Однако, несмотря на снижающиеся цены, заполняемость арендаторами во всех сегментах вряд ли улучшится в ближайшее время.

По итогам второго квартала 2009 года объем свободных офисных площадей - 328 тыс. кв. м, что составляет 21,3% от общего объема предложения, подсчитали в компании Jones Lang LaSalle. Из-за высокой конкуренции арендные ставки только по итогам второго квартала в долларовом выражении упали на 9,6% в классе А и 2,8% в классе В. "До конца года скорее всего не произойдет их существенного изменения. Думаю, будет еще небольшая коррекция в пределах 5-10%. В конце года ситуация может еще обостриться, потому что будут введены в эксплуатацию некоторые объекты, которые сейчас строятся. Думаю, что вторая волна снижения коснется бизнес-центров класса С и В-, которые сейчас меньше пострадали", - полагает директор департамента консалтинга и оценки АРИН Екатерина Марковец.

В большинстве торговых центров наблюдается снижение арендных ставок для якорных арендаторов. По данным Jones Lang LaSalle, максимальные ставки для арендаторов торговой галереи, после серьезной коррекции в первом квартале 2009 года, сохранились на прежнем уровне и составили 1800 долл. за 1 кв. м в год. В компании СТЕП подсчитали, что в торговой недвижимости произошла коррекция арендных ставок, а средний дисконт составил 25-30%. "Практически все крупные сети, являющиеся якорными арендаторами, перешли на расчет арендной ставки как процент от оборота. В дальнейшем можно ожидать усиление этой тенденции при заключении новых договоров аренды, то есть мы повторяем путь развития европейского ритейла", - говорит Дмитрий Карманов директор по маркетингу компании СТЭП.

Многие арендаторы логистических комплексов съезжают, а их площади высвобождаются. "Арендодатели в текущей ситуации готовы идти на сдачу в аренду с большим дисконтом. Заполняемость логистических комплексов класса А сейчас составляет максимум 60%; в некоторых комплексах, которые введены были недавно, она составляет и вовсе 20%", - отмечает руководитель отдела промышленной недвижимости и земельных участков Лилия Соболева. С конца 2008 года спрос на складские помещения остается на низком уровне, что приводит к росту объема свободных площадей на рынке. По итогам второго квартала этот показатель составил 328 тыс. кв. м, или 22,6% от общего объема качественного предложения. В результате арендные ставки снизились до 80-90 долл. за 1 кв. м в год от уровня прошлого года в 110-115 долл. за 1 кв. м, считают в компании Jones Lang LaSalle.

ОЛЬГА РОСТОВЦЕВА