«РусланД»: обзор коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге

Анализ динамики рынка коммерческой недвижимости города за 2011-2012 г., проведенный АН "РусланД", подтверждает: спрос в данном сегменте постоянно увеличивается. Это автоматически приводит к повышению стоимости аренды и продажи торговых площадей и офисных помещений, а также к сокращению доли свободных "квадратных метров".

В среднем арендные ставки за прошедший 2011 г. выросли на 6-10% и варьируются сегодня от 900 до 1600 руб./1 кв.м. (в зависимости от класса недвижимости и района). Однако дальнейшего увеличения цен специалисты компании "РусланД" не прогнозируют: высокий уровень конкуренции на этом рынке не позволяет владельцам офисных центров сколько-нибудь существенно изменять договорные условия. Столь плотная заполненность ниши объясняется очень просто: за 2011 г. было введено в эксплуатацию всего лишь 11 торговых объектов, суммарная площадь которых зафиксировалась на отметке в 291 тыс. кв.м.

В основном успехом пользовались такие предложения, как "сдам в аренду салон красоты" или "сдам площади под непродовольственный магазин". Причем особо арендаторов Санкт-Петербурга привлекала коммерческая недвижимость в торговых и торгово-развлекательных центрах, расположенных преимущественно в спальных районах города. На них в 2011 г.пришлось около 85% от аренды всех площадей.

В 2011 г. продажа офисов в СПб по сравнению с 2010 г., когда экономическая и деловая активность еще была на достаточно низком, послекризисном уровне, аналогичным образом завоевала новые вершины по общему количеству сделок и ценовым показателям.

А вот рынок складских помещений, по данным АН "РусланД", в 2011-2012 гг. еще только начал свое восстановление после "обвала" в 2008 г. Здесь одновременно доминируют две характерные тенденции:

- активизация спроса и рост заполняемости объектов;

- осторожное поведение компаний-девелоперов, которые практически не выводят в "свет" новые проекты, а значит, явный дефицит ликвидных помещений и повышение арендных ставок и стоимости квадратного метра в случае купли-продажи складов.

Иными словами, купить складское помещение, отвечающее всем запросам и потребностям предприятия, сейчас не так уж и легко. Тем не менее, общий объем так называемой "качественной" складской недвижимости в Санкт-Петербурге, согласно сведениям агентства "РусланД", составляет приблизительно 1,5 млн. кв. м., и выбрать подходящее предложение можно.