АРЕНДАТОРОВ ЗОВУТ В МЕБЛИРОВАННЫЕ КОМНАТЫ

НА ОФИСНОМ РЫНКЕ ПЕТЕРБУРГА СФОРМИРОВАЛСЯ НОВЫЙ ТРЕНД. БОЛЬШИНСТВО АРЕНДАТОРОВ ПРЕДПОЧИТАЕТ ЗАКЛЮЧАТЬ ДОГОВОРЫ АРЕНДЫ ТЕХ ПОМЕЩЕНИЙ, КОТОРЫЕ УЖЕ ОБСТАВЛЕНЫ МЕБЕЛЬЮ, ТАКЖЕ НА РЫНКЕ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ОСТАЛОСЬ СДЕЛОК С ПОМЕЩЕНИЯМИ БЕЗ ОТДЕЛКИ. В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ ОБЪЕМ СДЕЛОК ПО АРЕНДЕ КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСОВ ВЫРОС ПО СРАВНЕНИЮ С АНАЛОГИЧНЫМ ПЕРИОДОМ ПРОШЛОГО ГОДА ПОЧТИ В ПОЛТОРА РАЗА. КИРИЛЛ КОСОВ

За первые восемь месяцев рынок качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 105 тыс. кв. м, 94% из которых приходится на спекулятивные проекты. Прирост спекулятивного предложения в текущем году демонстрирует устойчивую положительную динамику (+72%) к показателю за аналогичный период 2022-го. На 69% прирост спекулятивного предложения обеспечен офисными центрами класса B. Такие данные приводят в компании Maris.

В январе — августе 2023 года спрос на офисные помещения в Санкт-Петербурге оставался стабилен. Колебание относительно аналогичного показателя 2022 года находится в пределах 10%. Наиболее востребованы на рынке офисные центры, расположенные в Центральном, Московском и Петроградском районах города.



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

НАЛИЧИЕ ОФИСА В ЦЕНТРЕ ГОРОДА УЖЕ НЕ РАССМАТРИВАЕТСЯ КАК НЕОБХОДИМОСТЬ ДЛЯ IT-КОМПАНИЙ, А ПЛАТНАЯ ПАРКОВКА НА БОЛЬШИНСТВЕ ЦЕНТРАЛЬНЫХ УЛИЦ ЯВЛЯЕТСЯ СУЩЕСТВЕННЫМ НЕДОСТАТКОМ

ВВОД ЗА СЧЕТ РЕКОНСТРУКЦИИ

Наталья Никитина, руководитель направления офисной недвижимости «Бесть. Коммерческая недвижимость», говорит, что на 2023 год было запланировано к вводу 150 тыс. кв. м офисных площадей, 50% из них было введено в первом полугодии. В основном новые объекты появились в ходе реконструкции старых зданий, и здесь, по ее мнению, можно отметить сеть бизнес-центров «Сенатор», которая ввела на рынок около 40 тыс. кв. м Интересным примером реконструкции производственного здания под офисы является деловой квартал Boilerhouse на Обводном канале.

«Примечательно, что тенденция ввода бизнес-центров со стопроцентной заполняемостью в этом году не сохранилась, объекты остаются пустыми и после официального открытия,— отмечает она.— И здесь мы отмечаем тенденцию на добавление функций в офисные объекты, фокус на многофункциональность. Все большее количество собственников обращается за консультацией о возможности замены части классических площадей на гибкие пространства: коворкинги, творческие мастерские, галереи, торговые и общественные пространства. В частности, общественно-деловой комплекс „Новая Аура“ на Лахтинском проспекте в результате реконцепции расширил функциональность пространства, что позволило привлечь новые группы арендаторов и повысить финансовые показатели проекта»,— приводит примеры госпожа Никитина.

ДИВЕРСИФИКАЦИЯ ПО ОТРАСЛЯМ

Алена Волобуева, директор департамента исследований рынка компании Maris, говорит, что отличительной чертой спроса на офисные площади в текущем году является его диверсификация по отраслям. Практически в равных долях спрос распределяется между представителями нефтегазового и IT-сектора, предприятиями строительной отрасли, компаниями сферы услуг сегментов b2c и b2b.

Стабильный уровень спроса сдерживает рост объема вакантных площадей на рынке. Волатильность показателя средней вакансии не превышает +/–0,5 п. п. относительно итогового показателя первого полугодия 2023 года (10,3%). Вследствие вышеупомянутых факторов запрашиваемые ставки аренды на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга сохраняются на отметках, достигнутых в первом полугодии 2023 года.

Директор отдела офисной недвижимости East Real Майя Харченко отмечает, что, несмотря на летний период как ежегодный фактор временного затишья, в этом году на рынке наблюдалось движение. Особенно это заметно было в июне, когда многие компании переходили к стадии подписания договоров по итогу нескольких месяцев согласований. В связи с этим вакансия в классах A и B+ ожидаемо снизилась, указывает она.

Госпожа Никитина сообщила, что арендные ставки в классе A составляют в среднем 2100 рублей за квадратный метр, в классе B — 1400 рублей. При этом бизнес-центры проявляют гибкость при ведении переговоров и могут предоставлять дисконт до 10%. Повысилась активность IT-сектора, арендаторы говорят, что сотрудники, покинувшие страну и работающие удаленно, возвращаются, в связи с этим возникает потребность в дополнительных рабочих местах и расширении офисов. Активность проявляют нефтегазовый сектор, логисты, торговые компании.

«Востребованными являются меблированные офисы, и в связи с этим наблюдается рост интереса офисных арендаторов к гибким пространствам, так как они полностью готовы к заезду и не требуют дополнительных вложений. Запросы поступают как от небольших команд на 5–7 человек, так и от крупных арендаторов, готовых занять 80–100 рабочих мест. В связи с увеличивающимся спросом сеть коворкингов Page продолжает расширение на рынке Петербурга, в июле открылся после реконструкции коворкинг на Казанской улице, его площадь увеличилась до 3000 кв. м, к открытию готовится коворкинг на улице Народного Ополчения общей площадью 1288 кв. м. В целом по рынку до конца 2023 года планируется введение 10 тыс. кв. м гибких пространств»,— рассказала госпожа Никитина.

Госпожа Харченко тоже отмечает тенденцию, что арендаторы по-прежнему тяготеют к готовым офисам с мебелью. «Есть основания предполагать, что до конца года продолжится рост активности со стороны арендаторов на офисном рынке, тем более что рынок пока располагает качественным предложением в сегменте классов A и B+»,— дает прогноз госпожа Харченко.

По данным NF Group, в первом полугодии 2023 года общий объем сделок по аренде качественной офисной недвижимости Петербурга увеличился на 46% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Основной спрос был ориентирован на здания класса B (63% арендованных площадей). Большая часть сделок связана с переездом для улучшения качества офиса или местоположения. По объему поглощения площадей традиционно лидируют IT-компании (44%) и нефтегазовые структуры (31%). На третьем месте — производственные компании (7%).

НЕ ВСЕГДА В ЦЕНТРЕ

В NF Group обращают внимание, что в 2023 году отмечается отсутствие сделок по аренде офисов без отделки. Важной составляющей является хорошая транспортная доступность, а также близость к метро и парковка. «При этом закрытие станций метро „Чернышевская“, „Ладожская“, „Пионерская“ негативно влияет на спрос, в результате сроки заполнения бизнес-центров увеличиваются»,— говорят в компании.

По итогам первого полугодия 2023 года объем чистого поглощения показал положительное значение как в классе A (13,5 тыс. кв. м), так и в классе B (64,3 тыс. кв. м). Таким образом, высвобождение офисов иностранными компаниями завершилось и объем спроса и предложения на рынке сбалансированы. Наибольший объем поглощения продемонстрировал Московский район, так как он лидировал по количеству качественных меблированных офисов, которые вышли на рынок после ухода международных IT-компаний, констатируют в NF Group.

Регина Волошенко, директор департамента офисной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, говорит: «В последние годы мы отмечаем изменение предпочтений компаний в выборе офисных помещений. Для большинства арендаторов местоположение оценивается не столько с позиции „центр — окраина“, сколько с точки зрения транспортной доступности. Забота о сотрудниках и о том, как они будут добираться до офиса и парковаться, выходит на первый план. Так, наличие офиса в центре города уже не рассматривается как необходимость для IT-компаний, а платная парковка на большинстве центральных улиц является существенным недостатком. Помимо транспортной доступности, компании предъявляют высокие требования к инженерным системам в здании, удобным планировочным решениям и возможности трансформировать их под нужды конкретной компании, а также внести элементы корпоративного стиля».

По прогнозам аналитиков NF Group, ожидается, что до конца года продолжится процесс миграции компаний из морально устаревших зданий в более современные, с хорошей транспортной доступностью. Госпожа Волошенко при этом замечает, что на рынке продолжается сокращение уровня девелоперской активности в целом: в частности, объем строительства офисов класса A минимален. ■

БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В ПЕТЕРБУРГЕ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2023 ГОДА

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	КЛАСС	АРЕНДОПРИГОДНАЯ ПЛОЩАДЬ, ТЫС. КВ. М
«СЕНАТОР»	УЛ. МИЛЛИОННАЯ, 6	A	12,0
«СЕНАТОР»	ПР. МЕДИКОВ, 7	A	11,2
«СЕНАТОР»	УЛ. МИЛЛИОННАЯ, 5	A	9,0
«СЕНАТОР»	УЛ. ОДОЕВСКОГО, 24	B	8,5
«ГЕОРГ ЛАНДРИН»	ПР. Б. САМПСОНИЕВСКИЙ, 77/7	B	7,5
BOILERHOUSE	НАБ. ОБВОДНОГО КАНАЛА, 118АУ	B	7,2
«ОБВОДНЫЙ ДВОР»	НАБ. ОБВОДНОГО КАНАЛА, 199-201У	B	2,4

ИСТОЧНИК: NF GROUP RESEARCH