

коммерческая недвижимость



Медианная цена встроенных помещений всегда соответствует примерно классу В– или С+

На уровне среднего класса

Несмотря на активный ввод новых бизнес-центров, доля отдельных помещений под офисы на первых этажах зданий по-прежнему велика — сегодня она составляет примерно треть в общем объеме предложения. И, как говорят аналитики, предложение в этом сегменте резко выросло.

— офисы —

Многие встроенные помещения могут быть использованы и как офисные помещения, и как торговые, и как помещения сферы услуг. При этом большинство объектов стрит-ритейла с витринами и на основных проходных улицах используются, конечно, под торговую функцию. Офисы здесь в основном предпочитают представительства банков, тогда как другие компании могут арендовать помещения не на основных улицах, так как в менее популярных коридорах ставки ниже.

Юрий Тараненко, директор департамента коммерческой недвижимости группы компаний RRG, добавляет: «Если мы говорим о помещениях свободного назначения, используемых как офисы, их довольно сложно выделить в самостоятельный сегмент. Здесь может быть две крайности: во-первых, помещение может быть непригодно под торговую функцию — находится далеко от основных потоков, его не видно с улицы, располагается на значительном удалении от метро и остановок общественного транспорта, и офисная функция ему остается по остаточному принципу. Тогда ставки, скорее всего, будут заметно ниже, чем в качественном БЦ. Или это помещение в центре, с хорошей локацией, на первом этаже в престижном районе — тогда ставки могут быть выше средних по рынку».

Он говорит, что компании могут отдавать предпочтение офисам на первых этажах жилых домов исходя из специфики бизнеса. Например, турфирмы заинтересованы в постоянном потоке посетителей (причем это не обязательно посетители «с улицы», так что допустимо и размещение в доме, который не бросается прохожим в глаза), поэтому для них офис на первом этаже дома с отдельным входом предпочтительнее комнаты в бизнес-центре, поскольку во втором случае придется постоянно заниматься оформлением пропусков для клиентов. Офисы в жилых домах подходят и для размещения шоу-румов — когда основная функция все-таки не торговая, а заинтересованные клиенты гото-

вы приезжать в конкретную точку, адрес которой они выяснили заранее.

«Таким образом, спрос на конкретные помещения свободного назначения, пригодные под офисную функцию, может быть выше, чем на помещения в бизнес-центре. Однако основная масса таких помещений — главным образом, в спальных районах — спросом не пользуется и котируется низко», — считает Юрий Тараненко.

Дмитрий Золин, управляющий директор сети бизнес-центров «Сенатор», при этом обращает внимание на то, что востребованность встроенных офисных помещений сильно зависит от локации. «Отдельный сегмент — „имиджевые“ офисы на главных улицах города (Невский, Большой, Каменноостровский проспекты); такие объекты очень популярны. Но основная доля офисов в стрит-ритейле располагается во дворах или на улицах с низкой проходимостью в спальных районах города. Как правило, такой офис выбирают в качестве „чернового“, то есть здесь не предполагается посетителей. При этом даже если речь идет о „черновом“ офисе, стрит-ритейл никогда не выберет крупная компания, заботящаяся о своем имидже. Офисное помещение, в котором „сидит“ арендатор, формирует определенное впечатление о нем», — уверен он.

Впрочем, аналитики говорят, что спрос на эти помещения растет. Светлана Шалаева, директор по исследованиям и консалтингу в недвижимости ГК «Аверс», подчитала, что сегодня предложение по аренде встроенных помещений под офисные цели по городу составляет более 200 тыс. кв. м. На продажу, по ее словам, выставлено более 120 тыс. кв. м. «Итого объем предложения по встройкам сегодня составляет более 320 тыс. кв. м. Рост предложения с августа 2012 года — не менее 45 процентов по площади, по нашим наблюдениям», — говорит она. По словам госпожи Шалаевой, предложение постоянно растет начиная с середины 2012 года (в офисных зданиях — с конца 2011 года). Как говорят эксперты, некоторые объекты держатся в листингах по полгода и более, и их число также растет. Более 70% предложений встройк

сосредоточено в четырех центральных районах.

По словам госпожи Шалаевой, сегодня доля встроек от всего объема предлагаемых на офисном рынке помещений составляет примерно 60% предложений по числу (в штуках) и около трети — по площади (в квадратных метрах).

Вера Бойкова, руководитель отдела по работе с клиентами Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, по-иному оценивает долю офисного стрит-ритейла в общем объеме офисного рынка города. «Доля таких помещений в общем объеме офисного рынка невелика и составляет, по предварительным подсчетам, не более 20 процентов. Большинство арендаторов предпочитает арендовать помещения в бизнес-центрах, чтобы снять с себя нагрузку по управлению объектом недвижимости», — поясняет она

Екатерина Лапина, директор департамента коммерческой недвижимости АРИН, имеет отличную от коллег точку зрения: «На сегодняшний день объем офисов в стрит-ритейле сравним с половинной объема помещений в бизнес-центрах».

«В среднем по офисным зданиям в целом и по встройкам разница в арендной ставке составляет немного — по наблюдениям разных периодов, от 2 до 10 процентов в пользу офисных зданий (все классы, включая неклассифицированные здания), в зависимости от структуры предложения. Медианная цена встроенных помещений всегда соответствует примерно классу В– (или С+) и составляет сейчас 900–950 рублей за квадратный метр в месяц включая НДС и эксплуатационные расходы», — говорит Светлана Шалаева.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, согласен: «Что касается соотношения ставок на встроенные помещения и на помещения в бизнес-центрах, то в большинстве нецентральных локаций речь идет о ставках, которые сопоставимы со ставками в бизнес-центрах класса В (то есть не превышают 1 тыс. рублей за квадратный метр в месяц)».

Денис Кожин

МОСКОВСКИЙ РАЙОН СТАЛ ЛИДЕРОМ ПО ВВОДУ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В третьем квартале текущего года в Петербурге введены в эксплуатацию девять качественных бизнес-центров суммарной арендопригодной площадью 86,7 тыс. кв. м. При этом около 50% введенных площадей были сконцентрированы в Московском районе. В результате в конце третьего квартала 2013 года объем предложения на рынке качественной офисной недвижимости насчитывает 1,93 млн кв. м. Такие данные в своем исследовании приводит компания Astera.

До конца года в Санкт-Петербурге откроются еще семь бизнес-центров, в результате объем рынка качественной офисной недвижимости города вырастет на 112,7 тыс. кв. м. При условии выполнения всех заявленных планов прирост предложения за весь 2013 год может стать максимальным за последние пять лет, составив 233,7 тыс. кв. м (+13%). Анализ заявок, поступивших в компанию Astera в течение третьего квартала, показал, что основной объем спроса формировали строительные и торговые компании, которые в сумме составили 27,6% от всех заявок. Спрос на крупные блоки (от 1000 кв. м) в качественных биз-

нес-центрах составил менее 10% от всех заявок. Наибольшим спросом у арендаторов пользовались помещения в диапазоне от 100 до 500 кв. м, их доля в общем объеме заявок составила около 60%. Фактические объемы ввода нового предложения свидетельствуют об активном росте рынка офисной недвижимости. При этом девелоперы отдают предпочтение высококлассным проектам, расположенным в центральных районах города и популярных деловых зонах. Средневзвешенный уровень вакансии в качественных бизнес-центрах, рассчитанный по итогам третьего квартала 2013 года, составил 9% против 7,5% в предыдущем квартале. В первую очередь это связано с вводом новых офисных центров.

«Рост уровня вакансии за счет вывода на рынок площадей в новых бизнес-центрах продолжится и в четвертом квартале 2013 года. При этом снижения средних арендных ставок в перспективе не ожидается», — подчеркнул Алексей Гулевский, руководитель отдела консалтинга Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

Роман Русаков

НЕВСКАЯ РАТУША

www.ratusha.ru



«Невская Ратуша» — современный административно-деловой квартал недалеко от Смольного. Престижный адрес для Вашего бизнеса

Максимально эффективные планировочные решения

Удачно расположен между тремя станциями метро, недалеко от Финляндского и Московского вокзалов

Высококачественное техническое оснащение

Беспрецедентно высокий для центральной части города парковочный индекс проекта

Возможность постоянно расширять офис в рамках одного проекта

Детально продуманная инфраструктура: отель, фитнес-клубы с бассейном, СПА, кафе, рестораны, магазины и многое другое

Завершение строительства осенью 2013 года

Аренда офисов:
7777 200, 448 84 84, 363 22 22

Дегтярный переулоч, 11