

ОФИСЫ СТРЕМЯТСЯ В ЦЕНТР

ЭЛИТНЫЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ ПРОДОЛЖАЮТ КОНЦЕНТРИРОВАТЬСЯ В ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНАХ ПЕТЕРБУРГА. ПОПЫТКИ СОЗДАНИЯ НОВЫХ ЛОКАЦИЙ КЛАССА А НА ОКРАИНАХ ГОРОДА НЕ ПОЛУЧАЮТ ОСОБОЙ ПОДДЕРЖКИ СО СТОРОНЫ АРЕНДАТОРОВ, КОТОРЫЕ, НЕСМОТРИ НА СЛОЖНОСТИ С ПАРКОВКОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТЬЮ, ПРОДОЛЖАЮТ СТРЕМИТЬСЯ К ИСТОРИЧЕСКИМ МЕСТАМ СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ.

ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

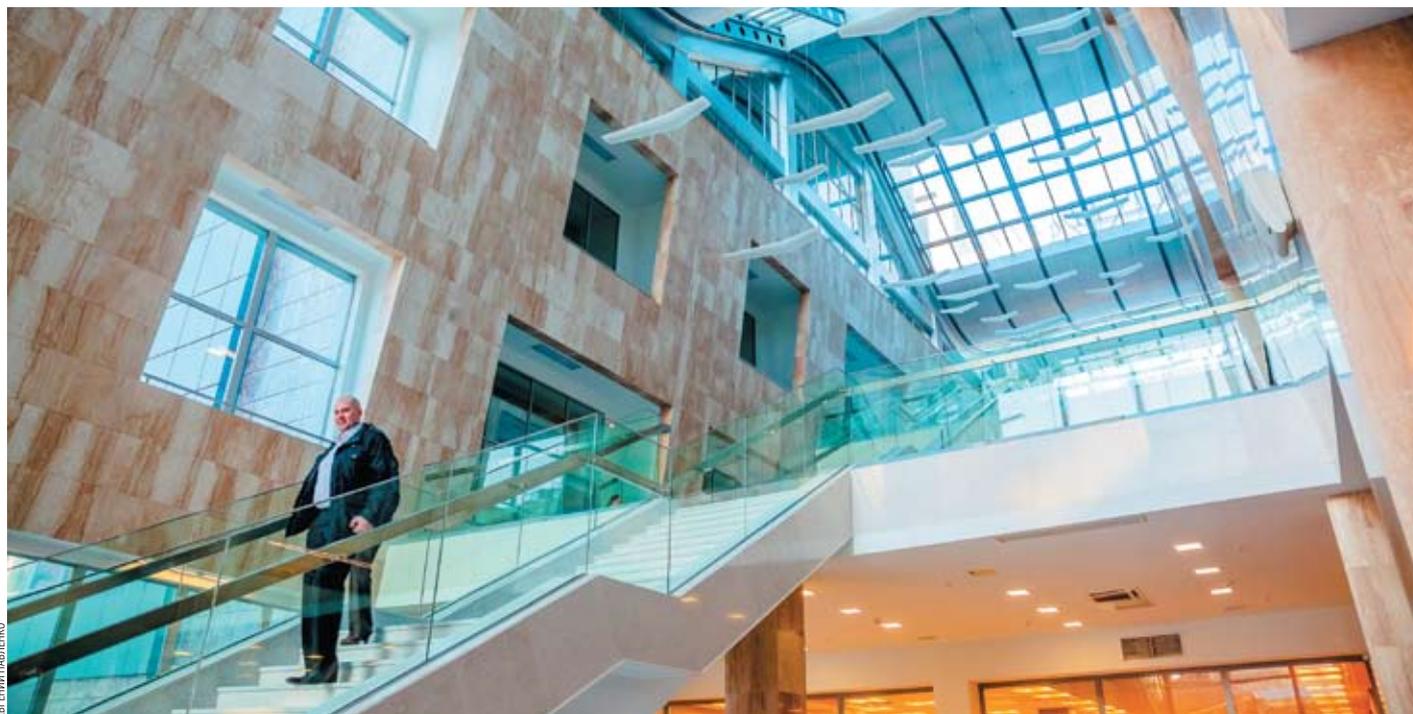
За прошлый год было введено 16 бизнес-центров общей площадью более 315 тыс. кв. м, что является рекордным показателем с 2008 года. Более половины из введенных бизнес-центров, по данным экспертов компании East Real, относятся к классу А, что связано с высоким спросом на качественные помещения и, соответственно, с ориентацией девелоперов на качество проектов.

ДОРОГОЙ ЦЕНТР «Самые дорогие бизнес-центры Петербурга по арендной плате представлены исключительно объектами класса А — отличительная особенность их локаций выражается в развитой транспортной и социальной инфраструктуре. Все эти бизнес-центры, за исключением БЦ «Лидер Тауэр», находятся в центральной части города в пешей доступности от станций метрополитена. Центральная часть города, а именно Центральный район, исторически остается самой дорогой частью города с точки зрения ставок аренды. Так, например, в деловых зонах «Центр-1» и «Центр-2» средние ставки аренды составляют 1,4–1,8 тыс. рублей за квадратный метр в месяц без учета НДС», — говорит Константин Меркель, заместитель директора департамента офисной недвижимости Colliers International в Санкт-Петербурге.

По мнению Алексея Гулевского, руководителя отдела консалтинга Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, арендные ставки в самых дорогих бизнес-центрах могут достигать 2–2,5 тыс. рублей за квадратный метр в месяц. «Это обусловлено не только высоким качеством объектов, но также уникальными видовыми характеристиками, размещением в реконструированных исторических зданиях, оригинальными решениями в отделке, интерьере. Как правило, такие объекты расположены в деловом «треугольнике» Петербурга», — утверждает господин Гулевский.

«Самые дорогие локации на офисном рынке — это Невский проспект, частично Московский проспект, ну и, конечно, более высокие ставки — на здания с видом на воду. Хочется верить, что высокие ставки обусловлены не только локацией, но и техническим оснащением и удобством планировочных решений, а также инфраструктурой бизнес-центра», — говорит Елена Кашунцова, старший консультант отдела офисной недвижимости компании Maris I Part of the CBRE Affiliate Network.

В течение 2013 года арендные ставки в бизнес-центрах класса А увеличились незначительно — рост составил 4–6%. Тенденция обусловлена прежде всего высокой заполняемостью бизнес-центров и колебаниями курса валют. На начало 2014 года доля свободных площадей в офисных центрах класса А составляет 15–20%, включая объекты на стадии строительства, в которых ведется арендная кампания.



ИНТЕРЬЕР БИЗНЕС-ЦЕНТРА «ЛИНКОР» НА НАБЕРЕЖНОЙ БОЛЬШОЙ НЕВКИ СООТВЕТСТВУЕТ ДУХУ МОРСКОГО ГОРОДА

ДОРОГО, НО НЕУДОБНО Впрочем, по словам участников рынка, нахождение в центре — это не только высокие ставки, но и определенные неудобства. «Основной недостаток в том, что в основном это объекты реконструкции, ограничивающие планировочные возможности. Существенным недостатком являются и ограничения по организации достаточного количества парковочных мест», — полагает Ольга Пономарева, вице-президент ГК Leorsa.

С ней согласен Константин Меркель: «Среди минусов офисных зданий, расположенных в центре города, — недостаточное количество парковочных мест. Однако в центральной части города этот минус компенсируется наличием метро в непосредственной близости к проекту. Другим недостатком является физическое и функциональное устаревание объектов. Например, некоторые здания не оснащены качественными инженерными системами. Кроме того, не каждый из таких объектов может предложить качественные планировки для крупных арендаторов».

ЭКОЛОГИЧНОСТЬ И МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ Судя по заявлениям девелоперов о новых проектах, в 2014 году на офисном рынке Петербурга стоит ожидать повышения конкуренции. Так, по данным «Унисто Петросталь», в настоящее время в Санкт-Петербурге активно строится около 40 бизнес-центров суммарной арендной площадью 440 тыс. кв. м, из которых на долю класса А приходится 34,6% объема офисных площадей. «На ближайший год уровень свободных площадей останется в

пределах 10–12 процентов. В тренде будут новые бизнес-центры, сертифицированные по экологическим стандартам», — считает Арсений Васильев, генеральный директор УК «Унисто Петросталь».

Еще одним трендом на рынке офисов станет строительство многофункциональных проектов. По мнению экспертов, с вводом большого количества новых площадей можно прогнозировать рост конкуренции между проектами. В том числе — за счет увеличения многофункциональных комплексов, сочетающих в себе несколько функций: например, офисы и торговлю, офисы и жилье. Как, например, в комплексе Doklands, где предполагается совмещение офисов, гостиницы, апарт-отелей и торговых площадей.

По аналогичной схеме будет развиваться и многофункциональный небоскреб Ingria Tower группы компаний «С.Э.Р.». «В этом году мы намерены вывести на рынок свой проект небоскреба Ingria Tower, на углу Северного проспекта и проспекта Энгельса, где будет построено 11 тыс. кв. м офисных помещений и 21,5 тыс. кв. м апарт-отелей и торговый центр», —

рассказал Павел Бережной, директор по развитию ООО «Строительная компания „С.Э.Р.“».

В конце марта открывается первая очередь бизнес-центра класса А «Невская ратуша» общей площадью 67 тыс. кв. м (включая 21 тыс. кв. м подземных паркингов). По словам генерального директора проекта «Невская ратуша» Ирины Анисимовой, уже сейчас подписаны соглашения о намерениях с арендаторами 25% помещений в первой очереди комплекса. «У нас сданы три из десяти этажей комплекса. По отраслям — это аудиторские и торговые компании, а также фирмы рынка недвижимости и банковского сектора», — сообщила госпожа Анисимова. Общая арендопригодная площадь первой очереди — 41 тыс. кв. м. Всего в комплексе «Невская ратуша» будет девять зданий: семь бизнес-центров, гостиница и здание исполнительных комитетов Петербурга. Строительство следующих очередей, по словам Ирины Анисимовой, начнется в конце 2014 года, после ввода в эксплуатацию здания администрации города площадью 106 тыс. кв. м. ■

САМЫЕ ВЫСОКИЕ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

БИЗНЕС-ЦЕНТР	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, ТЫС. КВ. М	СТАВКА ЗА КВ. М, РУБ.
«ДОМ ЗИНГЕРА»	8,7	€600–630 ЗА КВ. М В ГОД
«СИТИ ЦЕНТР»	28,47	2000
«ГРЕЧЕСКИЙ»	4,6	2000
«АТРИУМ»	7	2000
«У КРАСНОГО МОСТА»	22,3	1800–2500
«РЕНЕССАНС ПРАВДА»	32,5	1800–2500
«РЕНЕССАНС ПЛАЗА»	27	1500–2000

ПО ДАННЫМ ASTERA В АЛЛЯНСЕ С BNP PARIBAS REAL ESTATE