

ОФИСНАЯ ПАУЗА

В 2016 ГОДУ НА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БЫЛО ВЫВЕДЕНО ОКОЛО 215 ТЫС. КВ. М ПЛОЩАДЕЙ, ИЗ КОТОРЫХ ПРИМЕРНО 130 ТЫС. КВ. М В КЛАССЕ А И ОКОЛО 85 ТЫС. КВ. М В КЛАССЕ В/В+. СОГЛАСНО ПЛАНУ ДЕВЕЛОПЕРОВ В НАЧАЛЕ ГОДА, ПРИРОСТ КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО ИТОГАМ 2016 ГОДА ДОЛЖЕН БЫЛ СОСТАВИТЬ 250–270 ТЫС. КВ. М, НО ВВОД ЧАСТИ ОБЪЕКТОВ БЫЛ ПЕРЕНЕСЕН НА 2017 ГОД. ПО ПРОГНОЗАМ ЭКСПЕРТОВ, В 2017 ГОДУ НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ СОСТАВИТ ПРИМЕРНО 170 ТЫС. КВ. М ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ.

ЯНА КУЗЬМИНА



ЕВГЕНИЙ ПАРВЕНКО

СТАБИЛЬНЫЙ СПРОС НА ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПРИВЕЛ К ПОСТЕПЕННОМУ СНИЖЕНИЮ ДОЛИ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ЦЕЛОМ ПО РЫНКУ

В 2016 году, по данным ЗАО «БФА-Девелопмент», объем предложения качественных офисных площадей составил 2,545 млн кв. м, что на 9,2% больше, чем в 2015 году, и на 17,4% больше показателей 2014 года. Из них 215 тыс. кв. м было введено в 2016 году, что практически равно показателям 2014 года (217 тыс. кв. м).

Вероника Лежнева, директор департамента исследований компании Colliers International в России, полагает, что сегодня девелопмент новых бизнес-центров находится на паузе. По ее прогнозам, объем ввода новых офисных площадей в Санкт-Петербурге в 2017 году снизится на 60 тыс. кв. м по сравнению с 2016 годом. «Только около половины нового предложения будет предлагаться в аренду. Также значительную часть (60%) нового предложения 2017 года составят бизнес-центры, сроки реализации которых переносились («Наличная, 44», «Ренессанс бизнес-парк», «Премьер Лига»). Среди объектов, которые пополнят рынок аренды в 2017 году, можно отметить БЦ «Пономарев Центр» и «Сенатор» на улице Чапаева», — говорит госпожа Лежнева.

При этом она обращает внимание на то, что, несмотря на лидирующие позиции компании «Газпром» и ее спутников на рынке аренды, значительная часть офисных площадей была также арендована компаниями «несырьевого» сектора экономики — из сферы информационных технологий и телекоммуникаций (ИТиТ), девелопмента и инжиниринга, а также профессиональных услуг. «Среди этих компаний наибольший рост спроса демонстрирует сектор ИТиТ, который каждый год увеличивает объем арендованных офисов на 20%», — говорит эксперт.

«Сегодня «Газпром» и ИТ — два наиболее знаковых игрока на рынке офисов Петербурга. Если до кризиса активны были также страховые, фармацевтические компании, банковские структуры и проектировщики, то сегодня их доля в общем объеме сделок резко сократилась», — считает Иван Починщиков, управляющий партнер компании IPG Estate.

По данным Colliers International, стабильно высокий спрос на офисные помещения привел к постепенному снижению доли вакантных площадей в целом по рынку до 11% против 12% по итогам 2015 года. Наиболее заметное сокращение вакансии — на 5% — произошло в классе А, в то время как в классе В произошел рост на 1% в связи с вводом в эксплуатацию в четвертом квартале 2016 года сразу двух бизнес-центров.

Екатерина Запороженко, генеральный директор Docklands Development, отмечает, что в середине года количество вакансий в бизнес-центрах снизилось. «Дефицита, конечно, мы не наблюдали, но и избытка не было. В последнем квартале было выведено в эксплуатацию несколько бизнес-центров, но больше половины на рынке не экспонировалось, поскольку строилось под конкретного заказчика. Интересно, что часть проектов сейчас находится в заморозке», но девелоперы готовы возобновить строительство при наличии крупного арендатора», — говорит она.

Виталий Коробов, директор по развитию ХК «Аквилон Инвест», считает, что уровень вакантных площадей на начало 2017 года вырастет, но незначительно. «Спросом, как и в 2016 году, будут пользоваться либо небольшие помещения, либо крупные лоты», — добавляет он.

Отмечается и восстановление ставок аренды: в классе А запрашиваемая ставка увеличилась на 8% за прошедший год и составила 1335 рублей за квадратный метр в месяц (без НДС и включая операционные расходы), в классе В за год произошел небольшой рост на 2%, средневзвешенная ставка — 940 рублей за квадратный метр в месяц. «На фоне уменьшения вакансий и начала восстановления ставок аренды происходит вымывание офисных блоков от 3 тыс. кв. м в существующих бизнес-центрах. Объем свободных площадей на рынке относительно стабилен и колеблется от 250 до 300 тыс. кв. м, но количество объектов, где в аренду предлагаются крупные блоки, крайне ограничено», — говорит госпожа Лежнева. Сегодня, по мнению экспертов Colliers International, завершается лучшее время для консолидации офисов крупных арендаторов: доля сделок большого метража в 2017 году будет сокращаться.

Юлия Серебрякова, директор по продажам делового квартала «Невская ратуша», говорит, что сегодня наиболее востребованные районы — Московский, Центральный и Петроградский, самые активные среди потенциальных арендаторов — компании из нефтегазового, фармацевтического и ИТ-секторов.

Продолжается тренд на покупку крупных офисных объектов, который в 2014 году задал «Газпром». С началом переезда из столицы компания арендовала с правом выкупа через пять лет БЦ Electro, Eightedges, «Тринити». В этом году структуры «Газпрома» купили БЦ «Мезон Плаза». ИТ-компания Jet Brains выкупила ранее арендуемый ею БЦ «Универс». Рост сделок с ИТ-компаниями увеличился, когда курс валюты начал расти, а рубль — дешеветь, что для иностранных

компаний послужило важным фактором — стоимость рабочей силы стала более привлекательной.

Иван Починщиков считает, что основной тенденцией этого года можно назвать ввод новых объектов с высоким уровнем заполняемости. «Так, Fort Tower занял «Газпром», в БЦ «Смоленский» на Уральской 10 тыс. кв. м заняла ИТ-компания, вторую очередь БЦ «Мегапарк» арендовали полностью две ИТ-компании, которые заняли офисы площадью 6,6 и 12 тыс. кв. м. На настоящий момент на рынке есть несколько новых объектов с высоким уровнем вакансии, но это связано либо с неудачной локацией, либо с завышением арендной ставки», — говорит он.

Принимая во внимание небольшой объем вывода новых проектов на рынок и темпы «скупки» крупных объектов, можно прогнозировать в 2017 году дефицит качественных офисных площадей. Уже сегодня крупные компании выбирают объекты, которые находятся на стадии котлована, либо находятся в поиске земельных участков под строительство объектов built-to-suit.

«В 2016 году запустили единичные проекты, которые будут вводиться в эксплуатацию в 2018-м. При успешной реализации и выдержанном соотношении цены и качества объекты будут востребованы рынком», — уверен господин Починщиков.

Примечательно, что некоторые компании выкупают объекты торговой или гостиничной недвижимости, а потом переформируют их в офисные центры. В 2015 году «Сенатор» реконструировал бывший универсам «Фрунзенский» в бизнес-центр класса А. В этом году ГК «Бест» купила ТЦ «Аура», формат которого также намерены изменить на офисный центр класса А. ■

12+ Реклама

14-16 МАРТА 2017
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

XI ЕЖЕГОДНАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

При поддержке
 Министерства промышленности и торговли РФ,
 Правительства Санкт-Петербурга

Приглашенные докладчики

/ Александр Морозов
 Заместитель Министра промышленности и торговли Российской Федерации

/ Адиль Ширинов
 Первый вице-президент и исполнительный директор, Форд Соллерс Холдинг

/ Николай Мор
 Президент, АвтоВАЗ

/ Чой Донг Ель
 Генеральный директор, Хендэ Мотор Мануфактуринг Рус

Ключевые темы

- Перспективы расширения российского автоэкспорта
- Применение альтернативных видов топлива
- Кластерное развитие автомобильной отрасли
- Стратегии продаж и технологии обслуживания автомобиля

Руководитель проекта

/ Екатерина Орлова
 тел.: +7 967 513 79 95
 e-mail: orlova@investa.spb.ru

РЕГИСТРАЦИЯ НА САЙТЕ:
www.autoinvest-russia.ru