

ОФИСЫ ОЖИВИЛИСЬ В ТРЕТЬЕМ КВАРТАЛЕ

РЫНОК КАЧЕСТВЕННОЙ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА ЗА ПЕРВЫЕ ТРИ КВАРТАЛА 2017 ГОДА УВЕЛИЧИЛСЯ НА 76 ТЫС. КВ. М, ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ НАИМЕНЬШИМ ЗНАЧЕНИЕМ ДЛЯ АНАЛОГИЧНЫХ ПЕРИОДОВ ЗА ВСЮ ИСТОРИЮ ОФИСНОГО РЫНКА ПЕТЕРБУРГА.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

При этом, по данным аналитиков, наибольший ввод пришелся на третий квартал. По данным компании JLL в Санкт-Петербурге, в третьем квартале на рынок вышло 48,8 тыс. кв. м офисных площадей: были введены в эксплуатацию два объекта класса А — Ponomarev Center (8,6 тыс. кв. м офисной площади) и Renaissance Business Park (20,9 тыс. кв. м), а также два офисных центра класса В — Reforma (12,9 тыс. кв. м) и БЦ на Октябрьской набережной, 10 (6,4 тыс. кв. м).

Юлия Серебрякова, директор по продажам проекта «Невская ратуша», отмечает: «За первые три квартала текущего года ведено в три раза меньше объектов, чем за аналогичный период 2016 года. Сегодня актуальны тенденции вывода на рынок бизнес-центров с высокой заполняемостью, а также в тренде реконструкция старых зданий, создание различных лофт-пространств и креативных офисных решений».

По данным Knight Frank, по итогам третьего квартала 2017 года суммарная площадь качественных офисных помещений в Петербурге составила 3 млн кв. м.

Как отмечает Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, объем чистого поглощения офисов за три квартала 2017 года снизился на 40% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 110 тыс. кв. м. «При этом следует учитывать, что в 2016 году мы наблюдали крайне высокий объем поглощения офисных площадей. Текущие значения находятся на средних долгосрочных значениях, при этом свободных площадей становится все меньше, а следовательно, меньше возможности у арендаторов при выборе помещений», — говорит он.

За счет нового ввода доля вакантных площадей в качественных бизнес-центрах в третьем квартале практически не изменилась, увеличившись в классе А с 5 до 5,1%, в классе В — с 9 до 9,2%. С начала года доля вакантных площадей снизилась на 1 п. п. в классе А и на 1,6 п. п. в классе В.

«Арендаторы офисов сегодня находятся в поиске любых возможностей по расширению — не только в бизнес-центрах, но и в зданиях альтернативного функционального назначения. Крупные компании рассматривают возможности организации офиса в исторических особняках, производственных корпусах, жилых объектах. Безусловно, это требует дополнительных инвестиций в реконструкцию и адаптацию площадей, но при дефиците больших

блоков такое решение выглядит оптимальным», — полагает господин Фадеев.

«Планируемый скорый ввод башни „Газпрома“ (а затем и ее второй очереди) затрудняет прогнозы по вакансии на 2018–2019 годы. Есть предположения, что рынок примет эту вакансию с учетом имеющегося спроса, так как вакантные офисные блоки от 1000 кв. м и больше найти на сегодняшний день сложно, но позиция ожидания все же присутствует», — говорит госпожа Серебрякова.

Она отмечает, что вымывание офисных площадей класса А и растущий на них спрос станут катализатором в принятии решения по строительству с учетом выстроенной финансовой модели «ожидания клиента — запрос девелопера». Однако пока девелоперы предпочитают строить класс В, так как в финансовой модели реализации проекта класса А конечная арендная ставка, получаемая в связи с закладываемой себестоимостью строительства «квадрата», не соответствует реалиям, которые ожидает потенциальный арендатор.

Вероника Чаканова, руководитель отдела офисной недвижимости компании IPG.Estate, добавляет: «Девелоперская активность постепенно возобновляется как со стороны уже известных игроков рынка (например, одновременно три новых проекта в стадии реализации или проектирования у сети „Адамант“), так и со стороны новых участников рынка. На рынке активность проявляют также несетевые игроки, например, есть проект бизнес-центра на Петроградской стороне со сроками ввода в 2018–2019 годах. Кроме того, активно развивается сегмент креативных пространств, которые реализуются на территории бывших промзон: ArtPlay, „Севкабель“, „Красная нить“, „Арсенал“».

На данный момент на стадии строительства находится 14 высококачественных бизнес-центров, ввод в эксплуатацию которых заявлен девелоперами до конца 2017 года (включая последующие очереди действующих объектов), из них пять предназначено для собственных нужд компаний и для продажи. Суммарно на свободный рынок, по данным Knight Frank St. Petersburg, запланировано поступление около 57 тыс. кв. м арендопригодных офисных площадей, при этом мы не исключаем переноса сроков на 2018 год для ряда проектов. Заметным отличием распределения офисных площадей в 2017 году станет сравнительно большая доля предназначенных для продажи офисных



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЛЕНКО

ЗА СЧЕТ НОВОГО ВВОДА ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В КАЧЕСТВЕННЫХ БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ В ТРЕТЬЕМ КВАРТАЛЕ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ИЗМЕНИЛАСЬ

блоков и бизнес-центров, составляющая 16% общего годового ввода.

Пока же арендные ставки продолжают увеличиваться. В третьем квартале в классе А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды выросла на 2,7%, до 1691 рубля за квадратный метр в месяц, в классе В — на 0,5%, до 1183 рублей за «квадрат» (включая НДС и эксплуатационные расходы). «Значительное увеличение средних арендных ставок в классе А связано как с их повышением в уже существующих объектах, так и с изменением структуры предложения за счет новых бизнес-центров, которые сдаются по ставкам выше среднерыночных. С начала 2017 года средний уровень арендных ставок увеличился на 5,7% в классе А и на 4% в классе В», — отмечает господин Фадеев.

«Ликвидность предложения падает, арендные ставки в офисных центрах растут, но все еще не достигли докризисного уровня. Но на рынке и сегодня существуют исключения по сделкам и ставкам в каждом отдельном случае», — указывает госпожа Серебрякова.

«Стоит отметить, что более 50% сделок аренды на рынке совершается с площадями до 400 кв. м. Однако по сравнению с итоговым показателем 2016 года за период с первого по третий квартал 2017 года заметно возобновление интереса арендаторов к крупным офисным блокам от 400 до 1200 кв. м, что выразилось в росте количества сделок в данной категории площадей на 9%, — подчеркивает Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg. — При этом спрос на крупные офисные блоки удовлетворить сложнее ввиду дефицита подобного предложения на рынке».

По данным компании East Real, распределение объема вновь вводимых объектов в 2017 году практически в равных долях затронуло Адмиралтейский, Выборгский и Петроградский районы за счет реализации проектов, начатых в предыдущие годы. Это бизнес-центры ReForma, Ponomarev Center, «Ренессанс Бизнес Парк».

А по данным Knight Frank, в сумме всех сделок аренды за период с первого по третий квартал 2017 года первенство принадлежит Московскому проспекту. В третьем квартале 2017 года наиболее активными арендаторами по-прежнему являлись компании IT-сектора и телекоммуникационного профиля.

«Из числа крупных сделок продажи, закрытых в течение квартала, стоит отметить сделку по покупке бизнес-центра „Северная столица“ общей офисной площадью 16 тыс. кв. м. ФКХ „Империя“ приобрел бизнес-центр у Балтийского банка и переименовал его по месту нахождения по аналогии с другими тридцатью объектами сети „Сенатор“. Событием квартала стала новость о переезде 18 комитетов и учреждений Смольного в деловой квартал „Невская ратуша“, где девелопером выступила компания „ВТБ Девелопмент“. Начало переезда запланировано на осень текущего года. Офисные помещения, которые освободятся в результате смены локации, планируется реализовать на торгах», — рассказали в Knight Frank St. Petersburg.

Управляющий партнер компании East Real Альберт Харченко прогнозирует: «За счет ограниченного объема ввода, низкого уровня вакантных площадей и наличия неудовлетворенного спроса будет и далее наблюдаться тенденция к умеренному росту арендных ставок». ■