

ВСТРОИТЬСЯ В НОВУЮ РЕАЛЬНОСТЬ

СТАВКИ АРЕНДЫ НА ПОМЕЩЕНИЯ В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ ПЕТЕРБУРГА РАСТУТ УЖЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ. ЕСЛИ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НАЗАД В КАЧЕСТВЕ АЛЬТЕРНАТИВЫ МНОГИЕ КОМПАНИИ РАССМАТРИВАЛИ ПОД ОФИСЫ ВСТРОЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ НА ПЕРВЫХ ЭТАЖАХ ЗДАНИЙ, ТО СЕГОДНЯ ИНТЕРЕС К ВСТРОЕННЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ ПАДАЕТ. ХОТЯ, КАК ГОВОРЯТ СПЕЦИАЛИСТЫ, СВОЯ КЛИЕНТУРА У АРЕНДОДАТЕЛЕЙ ПОМЕЩЕНИЙ НА ПЕРВЫХ ЭТАЖАХ ВСЕ ЖЕ ОСТАЕТСЯ.

ИРИНА КУТОВАЯ

Рынок офисов во встроенных помещениях отличается от бизнес-центров отсутствием профессиональной управляющей компании и сопутствующей инфраструктуры. Спрос на такие офисы формируют организации, оказывающие услуги населению, которым важен пешеходный трафик: нотариальные и юридические фирмы, банковские и страховые учреждения, бюро путешествий.

КАЖДОМУ СВОЕ Встроенные помещения и площади в бизнес-центрах, как правило, отвечают разным потребностям арендаторов и собственников. «Встройку» используется преимущественно для стрит-ритейла, подходит для компаний b2c, где ежедневно обслуживается большой поток клиентов. Это кафе, магазины, салоны красоты, булочные, офисы продаж компаний. Отсюда складывается и спрос: наиболее популярны помещения небольшого метража до 40–50 кв. м или лоты сверхбольшого метража 350–400 кв. м, которые приобретают сетевые игроки, к примеру, под гипермаркет. Жители дома и квартала являются основной целевой аудиторией и потенциальными покупателями у собственников встроенных помещений. Исключение составляют «встройки» в центре города, которые часто используются под офисы и брендовые магазины из-за комфортного расположения для клиентов и большого потока туристов.

«Бизнес-центры в основном ориентированы на крупный и средний бизнес: на офисы с большим количеством сотрудников, штаб-квартиры компаний. Площади здесь зачастую нарезаются по 200 кв. м и более. По сравнению со «встройкой» бизнес-центры удобны тем, что здесь присутствуют все необходимые сопутствующие услуги: кафе, столовые, фитнес-центры, курьерская служба, а также управляющая компания, которая оказывает сервисное обслуживание всех систем, клинговые услуги, обеспечивает охрану», — говорит Яна Булмистре, руководитель отдела маркетинга строительно-инвестиционного холдинга «Аквилон Инвест» в Санкт-Петербурге.

«Ставка аренды в бизнес-центрах выше на 10–15%, что в первую очередь связано с тем, что собственник встроенных помещений не может предоставить арендатору услуги по эксплуатации и управлению», — говорит Иван Починчиков, управляющий партнер компании IPG.Estate.

Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, с коллегой согласен. Он говорит, что арендная ставка во встроенных помещениях в центре города обычно выше, чем в классических бизнес-центрах, так как эти помещения также востребованы стрит-ритейлом. «Если же



АЛЕКСАНДР КОРЕНЕВ

ЖИТЕЛИ ДОМА И КВАРТАЛА ЯВЛЯЮТСЯ ОСНОВНОЙ ЦЕЛЕВОЙ АУДИТОРИЕЙ И ПОТЕНЦИАЛЬНЫМИ ПОКУПАТЕЛЯМИ У СОБСТВЕННИКОВ ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

они расположены в местах с низким трафиком и в меньшей степени интересны ритейлерам, то стоимость аренды сопоставима с бизнес-центрами, но спрос на такие помещения обычно определяется локальными факторами, например, местом жительства собственника», — отмечает эксперт.

ОТЛИЧИЯ ЕСТЬ Алексей Коренев, аналитик ГК «Финам», полагает, что аренда во встроенных помещениях и вовсе ничем не отличается от аренды в бизнес-центрах. «Единственное отличие: иногда встроенные помещения имеют крайне выгодную локацию, например, если речь идет об исторической части города, где строительство новых зданий запрещено или затруднено. Тогда хорошо отремонтированный офис во встроенном помещении может оказаться крайне привлекателен для арендаторов, для которых крайне важна имиджевая составляющая, включающая в себя в том числе и локацию в престижном районе города», — говорит эксперт.

Александра Овчинникова, младший аналитик ИК «Фридом Финанс», рассуждает: «Офисы во встроенных помещениях отличаются от бизнес-центров своеобразным размещением и могут подойти не для каждой компании, но по качеству они не уступают. В основном данные помещения привлекают организации, которые придерживаются agile-подхода. Растет доля коворкингов, agile-офисов и микро-офисов».

Однако цены на аренду встроенных помещений по сравнению с бизнес-центрами выше лишь на оживленных маги-

стралях — таких как Невский проспект, Большой проспект П. С., Владимирский проспект. В других менее оживленных локациях цены на встроенные помещения ниже. «Основные преимущества открытия офиса во встроенных помещениях — более низкая цена аренды по сравнению с бизнес-центрами. Тем не менее если компания нуждается в больших площадях, то она, скорее всего, не сможет найти соответствующий вариант среди офисов во встроенных помещениях», — указывает госпожа Овчинникова.

Еще одно отличие состоит в том, что в офисном центре, как правило, приобрести в собственность помещение нельзя, там они сдаются в аренду. Встроенные же помещения можно приобрести в собственность, особенно если речь идет о новостройках.

Николай Антонов, генеральный директор компании «МТЛ. Управление недвижимостью», предостерегает: «К приобретению помещений для стрит-ритейла я бы подходил с осторожностью. На первичном рынке они продаются дороже, чем жилье: от 150 тыс. рублей за квадратный метр и выше. Чтобы получить понятную доходность, инвестор должен быть уверен, что найдет арендатора на долгий срок по ставке 1800–2000 рублей за квадратный метр в месяц — на уровне высокклассного бизнес-центра. А в реальности торговля такую ставку платить не может из-за снижения покупательского спроса, банки, агентства недвижимости, турагентства из таких помещений тоже постепенно уходят. И даже покупая «встройку» с арендатором как готовый бизнес, надо внимательно анализировать состояние объекта, вклю-

чая договоры о техприсоединении к сетям, и условия контракта». Также он предостерегает и от покупок помещений в бизнес-центрах, когда там много собственников. Он настаивает, что чаще всего в розницу (отдельными офисами) распродаются объекты в сомнительном техническом состоянии, морально устаревшие. «Кроме того, большое число собственников не позволяет договориться о единой арендной политике. Внутренняя конкуренция заставляет снижать цены. И я видел в Петербурге примеры, когда помещения в бизнес-центре класса В сдавались мелкими собственниками по более низкой цене, чем в классе С в соседней локации», — приводит пример господин Антонов.

УМЕНЬШАЮЩИЙСЯ СПРОС Станислав Ступников, руководитель направления торговой недвижимости компании «Бестъ. Коммерческая недвижимость», полагает, что спрос на офисы на первом этаже с отдельным входом уменьшается и со стороны арендаторов, и со стороны покупателей. «Изредка звонят те, кто хотел бы купить такое помещение для собственных нужд. Но целесообразность таких покупок сомнительна: потребности и задачи бизнеса меняются. Собственный офис лишает предпринимателя гибкости в принятии решений: затруднен переезд в другую локацию, сегодня для дела требуется 50 сотрудников, завтра — 80 (или наоборот — надо сокращать штат). Кроме того, если помещение находится в месте с хорошим трафиком, оно стоит вдвое больше, чем должен стоить офис», — отмечает господин Ступников.

Эксперты отмечают также, что встроенные помещения под офис сдаются по «голой» ставке аренды. Коммунальные платежи, уборка, охрана — за отдельные деньги. «Получается, что за те же деньги (может, немного дороже) можно арендовать такую же площадь в бизнес-центре, где в арендную ставку включено все, вплоть до вывоза мусора. «Встройку» под офис арендовать невыгодно. Исключение составляют арендаторы, которым нужен шоурум либо отдел продаж, в который можно зайти прямо с улицы. Собственно, даже туристические компании держат на первых этажах только офисы продаж, а сами сидят в бизнес-центрах», — отмечает господин Ступников.

Сергей Степанов, директор по продажам компании «Строительный трест», резюмирует: «Для офисов во встроенных помещениях есть ряд плюсов по сравнению с бизнес-центрами, однако стоит учитывать профиль деятельности компании. К достоинствам можно отнести отдельный вход и более низкие ставки аренды и продажи. К минусам — обслуживание помещения целиком ложится на плечи арендатора или собственника». ■