



ОФИСЫ ВЕРНУЛИСЬ К РЕКОРДАМ

ЗА 2019 ГОД РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА ПОПОЛНИЛСЯ НА 18 БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ ОКОЛО 130 ТЫС. КВ. М. ИЗ ВВЕДЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ 96% СОСТАВЛЯЮТ СПЕКУЛЯТИВНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ТОГДА КАК В 2018 ГОДУ ДОЛЯ ИХ В НОВОМ ОФИСНОМ ДЕВЕЛОПМЕНТЕ БЫЛА МИНИМАЛЬНА — 11%, ИЛИ 23 ТЫС. КВ. М. ПРЕДЛОЖЕНИЕ 2019 ГОДА ПРЕДСТАВЛЕНО В ОСНОВНОМ ОБЪЕКТАМИ КЛАССА В: НА НИХ ПРИШЛОСЬ 83% ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ.

В СТРУКТУРЕ СПРОСА КОМПАНИИ НЕФТЕГАЗОВОГО СЕКТОРА БЫЛИ НАИБОЛЕЕ АКТИВНЫ ДО 2017 ГОДА. В ТЕЧЕНИЕ ПОСЛЕДНИХ ТРЕХ ЛЕТ ЛИДИРУЮЩИЕ ПОЗИЦИИ ПО ОБЪЕМУ АРЕНДОВАННЫХ И КУПЛЕННЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ЗАНИМАЮТ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ КОМПАНИИ

Такие данные содержатся в исследовании международной консалтинговой компании Colliers International. По данным Knight Frank St. Petersburg, по итогам 2019 года суммарная арендопригодная площадь качественных офисных помещений составила 3,4 млн кв. м.

Основной объем введенных в 2019 году качественных офисных площадей пришелся на второе полугодие: было завершено строительство бизнес-центров Business Box, «Депо № 1», «Амбер Холл». Кроме того, рынок аренды пополнился зданиями на Московском проспекте, 98, и Киевской улице, 5.

В компании Knight Frank St. Petersburg говорят, что в 2019 году было заключено несколько крупных сделок продажи офисных зданий. Холдинг «Империя» приобрел ранее принадлежавшее банку ВТБ здание на Большой Морской улице, 30, общей площадью около 6,5 тыс. кв. м. Компания Л1 продала офисное здание общей площадью 6,2 тыс. кв. м на Каменноостровском проспекте, 11/2. Крупнейшей сделкой на рынке аренды за последние три года стала аренда БЦ «Коллегия» компанией «Газпром нефть». Общая площадь арендуемых помещений составила 17 тыс. кв. м.

Также в 2019 году началось строительство новых корпусов бизнес-центра «Невская ратуша». Общая арендопригодная площадь новых зданий составит 77 тыс. кв. м. Кроме того, компания «Технополис Санкт-Петербург» получила разрешение на строительство третьей очереди бизнес-центра на Пулковском шоссе.

СРЕДОТОЧИЕ ОФИСОВ Больше всего — 30 тыс. кв. м новых площадей — сосредоточено в Приморском районе, из них чуть более половины формирует только БЦ Business Box (GLA 15,75 тыс. кв. м). В целом же структура распределения офисов по районам города не претерпела значительных изменений: в лидерах остаются Московский, Центральный, Приморский и Петроградский районы. Текущий девелопмент сконцентрирован в Московском и Приморском районах: здесь находится 29 и 24% строящихся сегодня офисов.

Суммарный объем офисного поглощения, по данным Colliers International, за 2019 год составил 131,4 тыс. кв. м. Первую строчку в рейтинге спроса с долей 34% вновь заняли структуры компании «Газпром» и другие представители энергетического сектора экономики. С их участием

были заключены крупнейшие сделки аренды за год: в БЦ «Энерго-2» и строящемся БЦ «Новая Голландия» арендовано 8,8 и 7,2 тыс. кв. м соответственно.

Компании профиля IT, лидерство которым принадлежало в 2017 и 2018 годах, расположились на втором месте. В 2019 году они арендовали совокупно не менее 39 тыс. кв. м, что составило 29% годового объема сделок. Крупнейшие среди них: аренда Tele2 — 4181 кв. м в БЦ Primium, Mail.ru — 3538 кв. м в МФК «У Красного моста», Yandex — 1600 кв. м в БЦ «Невский, 68».

«В структуре спроса компании нефтегазового сектора были наиболее активны до 2017 года. В течение последних трех лет лидирующие позиции по объему арендованных и купленных офисных площадей занимают технологические компании. В Петербурге формируется очень сильный IT-кластер — за счет как привлечения специалистов нефтегазовым сектором, так и выхода на рынок новых технологических компаний, которые арендуют пока небольшие офисы, но планируют расширяться», — комментирует Регина Волошенко, руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений компании JLL в Санкт-Петербурге.

ВАКАНСИЯ ВСЕ МЕНЬШЕ Специалисты Colliers International отмечают, что свободных офисов на рынке остается все меньше: к концу 2019 года незанятыми оставалось около 186 тыс. кв. м, тогда как в 2018-м показатель был на уровне 220 тыс. кв. м. В относительном выражении доля вакантных помещений сократилась на 0,6 п. п. и достигла 5,5%, что является минимальным значением за последние 13 лет, указывают аналитики. «В сегменте класса А вакантность уменьшилась на 1,2 п. п., до 4,3%, что эквивалентно 58,2 тыс. кв. м. В классе В, несмотря на существенный прирост предложения, доля свободных офисов практически не изменилась и составила в декабре 6,7% (127,9 тыс. кв. м) против 6,6% годом ранее», — говорят в Colliers International.

При этом в JLL замечают, что по итогам 2019 года более половины площадей (53%) в зданиях, введенных в этом году, остаются свободными, этот показатель стал максимальным за последние пять лет. Основная причина — высокие ожидания арендодателей по арендным ставкам, которые рынок не всегда готов оправдать.

Дмитрий Кузнецов, заместитель директора департамента услуг для арендаторов и офисной недвижимости Colliers International, говорит: «Объем спекулятивного офисного строительства в Петербурге вырос за 2019 год более чем на 100 тыс. кв. м, однако дисбаланс спроса и предложения еще слишком велик. Количество свободных офисов в городе находится на рекордно низком уровне, а спрос напоминает сдерживаемую пружину. Все это стало предпосылками для восстановления офисного девелопмента в Петербурге, которое мы сейчас наблюдаем». Так, в 2019 году анонсирован старт строительства новых очередей в проектах «Невская ратуша», Pulkovo Star, «Технополис Пулково», Trinity Place, «Аэропортсити Санкт-Петербург», в бизнес-парке «Полюстрово». «В сегменте гибких пространств к открытию в 2020 году готовятся PAGE на Аптекарской набережной, Raum — в БЦ «Луч» и две новые площадки компании «Практик» в разных районах города», — добавляет Дмитрий Кузнецов.

В JLL также говорят, что в 2019 году наблюдалось активное развитие гибких офисных пространств на рынке недвижимости Петербурга. Причем если два года назад основное предложение наблюдалось в классических коворкингах, то в последние два года рынок смещается в сторону гибридных проектов, где совмещены открытое офисное пространство и выделенные кабинеты. Сегодня в городе работает более 40 гибких пространств (сервисные и гибридные офисы, коворкинги), управляемых как сетевыми, так и несетевыми операторами. Совокупный объем проектов составляет 23 тыс. кв. м, количество сетевых игроков достигает пяти. При условии реализации анонсированных проектов к концу 2020 года планируется прирост на 50% и открытие примерно 12 тыс. кв. м гибких офисов.

«Меняется не только объем рынка данного формата, но и спрос на него. Это не только фрилансеры, частные предприниматели и стартапы, но и корпоративные клиенты, которые ищут быстрое решение для размещения проектных команд или части постоянных сотрудников на период поиска основного офиса. Мы видим в этом новый тренд, который в будущем будет только усиливаться», — поясняет госпожа Волошенко.

В 2019 году сохранилась тенденция увеличения арендных ставок в качественных бизнес-центрах. «В классе А средневзве-

шенная арендная ставка увеличилась на 2,8% в сравнении с 2018 годом и составила 2013 рублей за квадратный метр в месяц с учетом НДС и операционных расходов. В бизнес-центрах класса В средневзвешенная арендная ставка составила 1287 рублей, что на 9,2% выше показателя 2018 года. Следует отметить, что в отдельных случаях заявленные ставки предложения на офисы класса А в премиальных локациях находились на уровне 3000 рублей», — говорят в Knight Frank St. Petersburg.

ПРОГНОЗЫ В Knight Frank St. Petersburg подсчитали, что на конец 2019 года суммарно на стадии строительства или реконструкции находилось 16 офисных зданий общей арендопригодной площадью 229 тыс. кв. м, заявленных к вводу в 2020 году, включая здания для собственных нужд компаний. В их числе офисные центры «Заневский каскад IV», «Атлас Сити», третья очередь бизнес-центра «Премьер-Лига», «Морская столица».

В 2020 году аналитиками Colliers International ожидается завершение строительства 144 тыс. кв. м офисных площадей, из которых спекулятивными являются 106,9 тыс. кв. м. При этом половина запланированных к вводу зданий — объекты реконструкции, расположенные в Центральном и Адмиралтейском районах. Эксперты JLL дают более оптимистичный прогноз: они на 2020 год предполагают ввод 192 тыс. кв. м офисов, предназначенных для сдачи в аренду, а общий объем ввода, включая проекты built-to-suit, составит 240 тыс. кв. м.

Всего же в перспективе ближайших трех лет, по оценке экспертов Colliers International, рынок офисной недвижимости Петербурга может пополнился на 540 тыс. кв. м.

«Средние арендные ставки на офисные помещения росли в течение года и в классе А достигли уровня 1,9 тыс. рублей за квадратный метр, в классе В — 1,3 тыс. рублей (+6% к декабрю 2018 года). Увеличение ставок не связано с ростом экономики. Скорее рынок перегрет переездом «Газпрома» и его готовностью платить высокую аренду. Для большинства местных компаний, не связанных с добычей и обработкой ресурсов, ставки становятся завышенными, и они ищут более демократичные варианты», — говорит Наталия Киреева, заместитель руководителя отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге. ■