

# ОФИСЫ УХОДЯТ В МИНУС

ВО ВТОРОМ КВАРТАЛЕ 2020 ГОДА ВПЕРВЫЕ В ИСТОРИИ ОФИСНОГО РЫНКА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ОБЪЕМ ЧИСТОГО ПОГЛОЩЕНИЯ ОПУСТИЛСЯ НИЖЕ НУЛЯ ОДНОВРЕМЕННО В БИЗНЕС-ЦЕНТРАХ КЛАССА А И КЛАССА В И ДОСТИГ РЕКОРДНОЙ ОТМЕТКИ В 48 ТЫС. КВ. М. РАНЕЕ ОТРИЦАТЕЛЬНОЕ ЧИСТОЕ ПОГЛОЩЕНИЕ НАБЛЮДАЛОСЬ В КРИЗИСНЫЕ 2009 И 2015 ГОДЫ. ДЕНИС КОЖИН

Такие данные приводит компания JLL. Чистое поглощение — это показатель, используемый для анализа спроса. Оно не является суммой всех сделок, это разница между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода (квартала или года). Актуальность его на падающем рынке обусловлена тем, что сделки продолжают закрываться и их количество может сохраняться на докризисном уровне, а объем пустующих офисов продолжает расти. Чистое поглощение учитывает не только новые сделки, но и высвобождение площадей арендаторами, поэтому оно может быть близко к нулю или даже отрицательным, поясняют в компании.

«Рынок офисной недвижимости за двадцать лет уже трижды проходил через кризисы. Продолжительность цикла между фазами роста и спада — шесть лет. И каждый кризис мы фиксировали отрицательное чистое поглощение офисов, рост вакантности и снижение арендных ставок», — комментирует Наталия Киреева, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

Она отмечает, что с каждым новым кризисом масштабы отрицательного чистого поглощения в офисном сегменте увеличиваются. Причиной этого является не столько глубина падения экономики в целом, сколько растущий с каждым годом объем офисного рынка. Позитивным фактом здесь является то, что в отрицательную зону поглощения уходит ненадолго — максимум на один-два квартала, потом ситуация восстанавливается, а за счет снижения арендных ставок пустующие площади снова начинают заполняться.

**ПОДРУБИЛИ НА ВЗЛЕТЕ** Рынок офисной недвижимости в Петербурге встретил 2020 год в активной фазе роста. Спрос увеличивался, как следствие, арендные ставки повышались, а девелоперы активизировали строительство. Но пандемия и локдаун в конце марта привели к снижению деловой активности. Многие арендаторы не смогли пережить период простоя, что привело к сокращению арендованных площадей в лучшем случае или к прекращению деятельности компаний в худшем.

За полгода свободные офисы появились в 44 бизнес-центрах, которые ранее были заполнены на 100%. Если в декабре 2019 года площади предлагались в 219 объектах, то уже в июне 2020 года их количество увеличилось до 263. Однако массовую миграцию арендаторов в поисках лучшей локации сдерживают высокие арендные ставки.

«Помимо малого и среднего бизнеса, в 2020 году также приостановили поиски новых офисов и отказались от планов по расширению текущих площадей IT-компании. Компании в сфере информационных технологий оставались драйверами спроса на офисы в течение послед-



УЖЕ СЕЙЧАС НАМЕТИЛАСЬ МИГРАЦИЯ ИЗ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ КЛАССА А В ОБЪЕКТЫ КЛАССА В. КОМПАНИИ СОКРАЩАЮТ СВОИ ПЛОЩАДИ, ВСЕ ЧАЩЕ ВСТРЕЧАЕТСЯ СУБАРЕНДА

них пяти лет. Петербург уже называли «IT-Меккой» и пророчили славу Кремневой долины. Во время пандемии айтишники с наименьшими трудностями перешли на удаленную работу, которую и раньше практиковали. Однако мы уверены, что это состояние временное. Опыт показывает, что недостаточно просто нанять талантливого программиста и перевести персонал на удаленную работу. Давно замечено, что эффективность живой коммуникации в офисе значительно выше, чем по телефону или по видеосвязи. Именно поэтому IT-компании продолжали расширяться и строить новые офисы по всему миру, а не перешли полностью на удаленку, хотя техническая возможность была уже давно», — считает госпожа Киреева.

По ее прогнозам, во второй половине 2020 года отрицательное чистое поглощение вряд ли снова будет наблюдаться на рынке офисов. Положение дел может улучшиться за счет скидок на те офисы, которые пустуют уже достаточно долго по среднерыночным меркам (более шести месяцев).

«В некоторых сферах бизнеса работа из дома будет практиковаться и дальше, сотрудникам разрешат работать дистанционно несколько дней в месяц или неделю, но основная активность вернется в офисы. Интеграция новых сотрудников в коллектив, приобщение к корпоративной культуре, мозговые штурмы и новые идеи, которые рождаются в процессе живого общения с коллегами, — все это менее эффективно, а иногда и невозможно на удаленке», — считает госпожа Киреева.

**РЫНОК ПОЛУЧИЛ ПЯТЕРКУ** По данным компании Knight Frank St. Petersburg, по итогам первого полугодия 2020 года на рынке качественной офисной недвижимости было введено в эксплуатацию пять объектов арендопригодной площадью 44,8 тыс. кв. м, при этом 80% объема пришлось на объекты класса В. Данный показатель выше результатов аналогичного периода прошлого года почти в два раза. Все введенные объекты предназначены для аренды. Итоги ввода первого полугодия 2020 года позволили увеличить показатель суммарной арендопригодной площади до 3,7 млн кв. м.

По итогам июня 2020 года, по данным Knight Frank St. Petersburg, суммарная площадь вакантных помещений составила 233,4 тыс. кв. м, что на 48% больше, чем в конце 2019 года. В первую очередь на увеличение показателя свободного предложения повлияло пополнение рынка новыми площадями. Кроме того, отмечена тенденция переезда арендаторов из бизнес-центров класса А в менее качественные объекты. Доля свободных помещений в классе А составила 4,5%, увеличившись на 1 п. п. по сравнению с итогами 2019 года. Аналогичная ситуация сложилась в классе В, где доля вакантного предложения увеличилась на 1,5 п. п., составив по итогам первого полугодия 2020 года 6,9%. Наибольшее увеличение доли вакантных площадей произошло в локациях «Центральный-1» и «Центральный-2», где суммарно доля увеличилась на 7 п. п. Кроме того, значительно увеличилась суммарная доля вакансий в локациях «Василеостровский-1» и «Василеостровский-2» — на 9 п. п.

По данным Knight Frank St. Petersburg, по итогам первого полугодия 2020 года на рынке офисной недвижимости классов А и В было арендовано 33 тыс. кв. м площадей. Данный результат меньше показателей аналогичного периода 2019 года на 23%. Наиболее значительное снижение произошло в классе А, где было арендовано на 30% меньше, чем в первом полугодии 2020 года. При этом средняя площадь арендованного помещения увеличилась на 24%, достигнув величины в 1654 кв. м.

Лидирующие позиции в сделках аренды заняли компании нефтегазового сектора, на долю которых пришлось 35% (+9 п. п. по сравнению с первым полугодием 2019 года). При этом значительно — на 20 п. п. — сократилась доля компаний IT-сектора, составив 31% сделок. В значительной степени себя проявили промышленные компании, которые смогли занять третье место по количеству арендованных площадей.

Несмотря на эпидемиологическую обстановку и, как следствие, сложную экономическую ситуацию, в течение первого полугодия 2020 года запрашиваемые ставки аренды в большинстве офисных объектов не изменились (среднее по-объектное изменение запрашиваемых арендных ставок в классе А — 0,9%, в классе В — 0,3%), отмечают в Knight Frank St. Petersburg.

Позиция некоторых собственников бизнес-центров по отношению к арендаторам привела к росту показателя вакантного предложения, что повлекло за собой увеличение средневзвешенных показателей по ставкам аренды. → 22