

21 → В связи с тем, что в основном освобожились дорогостоящие офисные площади в популярных деловых локациях, средне-взвешенная ставка аренды в классе А составила 2285 рублей за квадратный метр в месяц, включая НДС и операционные расходы, увеличившись на 14% по сравнению с итогами 2019 года. Средневзвешенная ставка аренды в классе В увеличилась более значительно — на 23% и составила 1588 рублей за квадратный метр в месяц.

Михаил Тюнин, заместитель генерального директора Knight Frank St. Petersburg, говорит: «Офисный рынок ощутимо отреагировал на ситуацию с карантином. Уровень вакансий возрос, и в течение второй половины года тенденция к ее увеличению сохранится. Уже сейчас заметилась миграция из бизнес-центров класса А в объекты класса В, компании сокращают свои площади, все чаще встречается субаренда. В связи с этим можно предположить, что к концу года ставки аренды снизятся, особенно в объектах класса А. Удаленный формат работы для многих компаний уже стал нормой и, по нашим оценкам, продлится как минимум до конца 2020 года».

В Knight Frank St. Petersburg замечают, что всего в городе в стадии строительства находится около 230 тыс. кв. м офисных площадей, которые планируются к вводу до конца 2020 года. Итоги первого полугодия 2020 года при сохранении активной динамики строительства бизнес-центров дают основания предполагать, что итоговые показатели ввода будут на уровне заявленных объемов.

До конца 2020 года на рынке продолжится тенденция увеличения доли вакантного предложения, которая может достичь показателя в 10%. Увеличение предложения в связи с вводом новых объектов и оптимизация за счет освобождения существующих площадей могут привести к снижению запрашиваемых арендных ставок.

ДРЕЙФ К КОВОРКИНГАМ «Становится очевидным, что существующая реальность ограничений будет сопутствовать бизнесу как минимум до конца года, поэтому тенденция удаленного формата работы не потеряла свою актуальность. В связи с этим формат коворкингов продолжит свое активное развитие и позволит составить серьезную

конкуренцию классическим офисам», — говорят в Knight Frank St. Petersburg.

В Cushman & Wakefield с такими выводами согласны и прогнозируют, что рынок коворкингов Петербурга по итогам года вырастет на 50%. По данным компании, рынок коворкингов и гибких пространств сейчас составляет 39 тыс. кв. м. Там замечают, что в Москве этот сегмент в 2020 году вырастет не менее чем на 55–60%, до 290 тыс. кв. м (около 23 новых площадей). По данным аналитического отчета Market Beat от Cushman & Wakefield, в июле 2020 года объем рынка flex-офисов Москвы составлял 206 тыс. кв. м, доля сетевых операторов — 76%.

В Петербурге работают преимущественно локальные операторы гибких рабочих пространств («Практик», Growup, Page и др.). В то же время присутствует и международный оператор — Regus. Не исключено, что в связи с повышением интереса потенциальных арендаторов к данному сегменту другие международные игроки рынка коворкингов обратят внимание на рынок Санкт-Петербурга, делают вывод аналитики.

«Сегодня flex-офисы начинают активно конкурировать с классической арендой. Гибкие рабочие пространства — один из немногих сегментов, который смог быстрее других адаптироваться к трансформирующейся реальности и предложить потенциальным арендаторам продукты, которые отвечают их новым потребностям», — отметила Наталья Никитина, руководитель департамента офисной недвижимости Cushman & Wakefield.

Годовой рост рынка московских коворкингов в 2019 году составил 52%. В январе 2020 года в столице работало 115 гибких рабочих пространств общей площадью 182 тыс. кв. м. Ранее рынок коворкингов рос на 30–40% в год. Эксперты Cushman & Wakefield объясняли динамику 2019 года сделками с участием крупных игроков. Сетевые операторы заняли основную долю рынка гибких рабочих пространств. В частности, запустились проекты WeWork, Space 1, SOK, Business Club, CEO Spaces. Сегодня гибкие офисы также развиваются в других крупных городах — Казани, Екатеринбурге и Новосибирске. ■

ОКРУГ УВИДЕЛ ПЕРСПЕКТИВУ НЕСМОТРЯ НА ТО, ЧТО ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ В СЗФО, КАК И ВО ВСЕМ МИРЕ, ПРОШЛО ПОД ЗНАКОМ КОРОНАКРИЗИСА, РЯД КРУПНЫХ ПРОЕКТОВ В РЕГИОНАХ ПРОДОЛЖАЛ СВОЕ РАЗВИТИЕ. КОРРЕСПОНДЕНТ ВГ НАТАЛЬЯ КУТОВАЯ ИЗУЧАЛА НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ ТОЧКИ РОСТА В РЕГИОНАХ ОКРУГА.

Василий Довбня, директор департамента консалтинга Colliers International в Санкт-Петербурге, говорит, что сейчас в СЗФО реализуется пять стратегических проектов, которые коренным образом изменят регион. Во-первых, это завод по переработке и сжижению газа («Газпром») и газохимический комплекс (АО «Русгаздобыча») в Кингисеппском районе. «Два мегапроекта, по сути, градообразующих, которые могут существенно повлиять на развитие всей Ленинградской области: создание новых квалифицированных рабочих мест, строительство жилья, транспортной сети, инфраструктуры», — говорит господин Довбня. Завершение строительства трассы М11 также улучшит автомобильное сообщение Северо-Запада с центральными регионами страны.

Еще один важный стратегический проект — порт Усть-Луга, который предполагает развитие существующих терминалов, строительство новых и расширение действующих производств. «Рост грузооборота крупного морского порта является сильным стимулом к развитию новых производств, логистических комплексов, а как следствие — развитию транспортной, жилой, социальной инфраструктуры», — указывает господин Довбня.

Следующий значимый проект — Северный морской путь. Планируемое развитие Северного морского пути окажет глобальное влияние на развитие Мурманска и Архангельска. Немаловажно и развитие внутреннего туризма. «Пандемия существенно повлияла на перераспределение туристических потоков. Например, резко вырос туристический поток в Калининградскую область и на Балтику. Высокий

нереализованный туристический потенциал имеют все области в составе СЗФО», — полагает господин Довбня.

Валерий Емельянов, аналитик ИК «Фридом Финанс», к самым важным проектам, которые планируются к сдаче в этом году, относит строительство комплекса по производству сжиженного газа в Выборгском районе Ленобласти в бухте недалеко от Высоцка (127 млрд рублей инвестиций); строительство предприятия по обогащению калийно-магниевых солей в Багратионовском районе Калининградской области (69 млрд); метаноловый завод в Архангельске (40 млрд); проект судостроительного завода в Белокаменке Мурманской области (25 млрд); строительство компрессорной станции в деревне Куровицы Ленобласти; вторую очередь обогащательной фабрики на месторождении алмазов на Ломоносовском ГОК в Архангельской области.

«Безусловно, главный интерес представляет первый из проектов: на границе с Финляндией выстроен целый промышленный комплекс. Сам по себе объем инвестиций — это уже вклад в экономику района и региона, сопоставимый с годовым муниципальным бюджетом за 25 лет. Также стоит отметить калийно-магниевое производство в Калининградской области. Для экономики региона нехарактерна крупная разработка природных ископаемых, за исключением янтаря. И масштаб проекта по местным меркам огромен. Район с населением 32 тыс. человек принял на себя инвестиции почти на 70 млрд рублей», — замечает эксперт.

Федор Коньков, управляющий партнер института территориального планирования «Урбаника», считает, что с

точки зрения проектов федерального масштаба наиболее крупным и важным в макрорегионе является проект развития Арктической зоны, который затрагивает территории Архангельской и Мурманской областей, а также НАО. Центром реализации проекта выбран Архангельск, и в случае его успешной реализации городу может быть дан существенный толчок как с точки зрения развития экономики, так и с точки зрения бизнес-активности и научно-образовательной деятельности. «Мурманск в меньшей степени выиграет от данного проекта, но активизация Арктического Севера страны положительно повлияет и на него, в том числе в части традиционных отраслей — морских транспортных перевозок и рыбного промысла. В целом комплексный проект должен укрепить транспортные связи с остальным Северо-Западом и повысить качество жизни в северных городах. Важно понимать, что отток населения из них продолжится, так как климатические условия там по-прежнему будут дискомфортными», — полагает господин Коньков.

Директор Ассоциации кластеров и технопарков России Андрей Шпиленко считает, что в СЗФО после Петербурга прежде всего интерес вызывает Псковская область — регион, не являющийся лидером по уровню экономического развития в федеральном округе, однако на текущий момент, по мнению эксперта, обладающий наиболее динамично развивающейся промышленной инфраструктурой. В данном субъекте РФ с 2016 года функционирует промышленный электротехнический кластер, сформированный на базе промышленных предприятий, являющихся лидерами российского рынка электротехни-

ческой отрасли. Всего в контур кластера сегодня включено 12 производственных предприятий-участников. «В настоящее время в рамках промышленного кластера планируется реализация нового совместного проекта участников кластера, направленного на разработку и освоение производства комплектных распределительных устройств, используемых при сборке электротехнического силового оборудования», — рассказывает господин Шпиленко.

Другим регионом, на территории которого создается промышленный технопарк в рамках реализации мероприятий нацпроекта «МСП», является Республика Карелия. Проект создания промышленного технопарка «Южная промзона» также был одобрен Минэкономразвития России в 2018 года и планируется к завершению в сентябре 2020 года. Реализация данного проекта обеспечит рост налоговых поступлений в бюджет республики, позволит создать новые рабочие места, нарастить объем инвестиций в основной капитал по региону, а также создать платформу для комплексного развития и поддержания бизнес-проектов в сфере камнеобработки на всех стадиях жизненного цикла.

В Калининградской области в 2019 году был создан кластер янтарной промышленности Калининградской области. w«В рамках „Янтарного кластера“ планируется создание технопарка, специализирующегося на производстве янтарной продукции в поселке Коврово, пространства для креативных индустрий и ювелирного дизайна в Калининграде, а также реконструкция и модернизация горнодобывающего комплекса Янтарного комбината», — сообщил господин Шпиленко. ■

ТОЧКИ РОСТА