19 → Эксперт также замечает, что в Россию только начали приходить технологии низкотемпературного отопления с помощью теплых водяных полов. Хотя они более комфортны и экономичны, давно применяются в Европе. «К примеру, такая система отопления используется в нашем проекте Magnifika Residence на Охте»,— говорит он.

Целый кластер технологий, связанных с энергоэффективностью и идеей домов с нулевым потреблением энергии (zero-energy building), не применяется в российском массовом строительстве вовсе. «К примеру, использование клеедеревянных каркасов для многоэтажных домов в России прямо запрещено из-за устаревших представлений о пожароопасности материала. При этом в Скандинавии и Великобритании из дерева возводят жилые дома высотой до десяти этажей и общественные здания. Дерево легче, экологичнее и эстетичнее бетона, а после пропитки огнезащитными составами — еще и устойчивее к деформации из-за огня. Некоторые решения пока слишком дороги и не востребованы на рынке. К примеру, вентиляция с воздушным тепловым насосом позволяет нагревать приточный воздух зимой и, наоборот, охлаждать летом при нулевом потреблении электричества. Геотермальные тепловые насосы помогают значительно экономить на отоплении и кондиционировании. Солнечные панели, регулируемые жалюзи на фасаде также снижают потребность в энергии из невозобновляемых источников»,— перечисляет господин Свинолобов. ■

ОФИСНАЯ ПАУЗА

С НАЧАЛА ГОДА В ПЕТЕРБУРГЕ ВВЕДЕНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ВОСЕМЬ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДЬЮ 138 ТЫС. КВ. М, ВКЛЮЧАЯ ВТОРУЮ ОЧЕРЕДЬ «ЛАХТА-ЦЕНТРА» (80 ТЫС. КВ. М), КОТОРЫЙ НЕ ПРЕДСТАВЛЕН НА РЫНКЕ АРЕНДЫ И БУДЕТ ЗАСЕЛЕН В БЛИЖАЙШИЕ ДВА-ТРИ ГОДА. ВВИДУ ОГРАНИЧЕННОГО СПРОСА ДЕВЕЛОПЕРЫ ПЕРЕСМАТРИВАЮТ СВОИ ПЛАНЫ ОТНОСИТЕЛЬНО СТРОЯЩИХСЯ ЗДАНИЙ, ПЕРЕНОСЯТ СРОКИ ВВОДА НА СЛЕДУЮЩИЙ ГОД ИЛИ ЗАМОРАЖИВАЮТ НА НЕОПРЕДЕЛЕННЫЙ ПЕРИОД ВРЕМЕНИ ДО ПОЯВЛЕНИЯ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО АРЕНДАТОРА НА ВСЕ ЗДАНИЕ. ЭТО, В СВОЮ ОЧЕРЕДЬ, БУДЕТ СДЕРЖИВАТЬ РОСТ ВАКАНТНОСТИ НА РЫНКЕ. РОМАН РУСАКОВ

По данным JLL, с начала 2020 года доля свободных площадей в бизнес-центрах Санкт-Петербурга увеличилась на 2,2 п. п., до 8,2%. За девять месяцев объем пустующих офисов вырос на 79 тыс. кв. м, из которых 30 тыс. кв. м пришлось на июль — сентябрь. «Доля свободных офисов растет третий квартал подряд, а основные причины — оптимизация затрат на аренду офисов текущими арендаторами и прирост нового предложения. Предпосылок к сокращению вакантности пока нет, к концу года общий объем пустующих офисов в Петербурге может превысить 300 тыс. кв. м»,— комментирует Наталия Киреева, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

«На увеличение количества пустующих офисов влияет невысокий уровень спроса, который отмечается с конца марта. Компании продолжают сокращать издержки на аренду офисов, проводя переговоры с собственниками о предоставлении скидок и сокращая арендуемые площади за счет перевода части сотрудников на удаленную работу. Массовая миграция в другие локации сдерживается высокими арендными ставками»,— комментирует Регина Волошенко, руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений компании JLL в Санкт-Петербурге.

По данным Maris, со стороны спроса наблюдается тенденция приостановки сделок по аренде крупных офисных блоков (более 5000 кв. м), особенно со стороны зарубежных компаний. Некоторые компании, арендующие большие блоки, предлагают часть занимаемых площадей в субаренду. Однако данные предложения не находят отклика со стороны платежеспособного спроса. «Тенденцией третьего квартала на рынке стало снижение запрашиваемой площади офисных блоков. Сотрудники почти 20% компаний продолжают работу на удаленке, часть компаний сократила свой штат, и, естественно, у них снизилась потребность в объеме арендуемых офисных площадей. Тем не менее в третьем квартале 2020 года на рынке офисной недвижимости было заключено несколько крупных сделок площадью 1–3 тыс. кв. м»,— говорит Алена Волобуева, руководитель отела исследований рынка Maris в ассоциации с CBRE.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ОФИСОВ РАСТЕТ ТРЕТИЙ КВАРТАЛ ПОДРЯД, А ОСНОВНЫЕ ПРИЧИНЫ — ОПТИМИЗАЦИЯ ЗАТРАТ НА АРЕНДУ ОФИСОВ ТЕКУЩИМИ АРЕНДАТОРАМИ И ПРИРОСТ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

IT ПРИТОРМОЗИЛ В структуре новых сделок по аренде офисов в 2020 году резко сократилась доля сферы информационных технологий, отмечают в JLL. Большинство IT-компаний перенесло планы по расширению и переезду в новые офисы на 2021 год. При этом компании нефтегазовой сферы остаются драйвером спроса, несмотря на кризис.

Николай Антонов, партнер, генеральный директор компании «МТЛ. Управление недвижимостью», отмечает, что фитнес-клубам и ресторанам, которые арендуют площади в бизнес-центрах, приходится до сих пор предоставлять льготы и скидки по аренде — они так и не вышли на докризисные показатели. «Много ушло арендаторов, чей бизнес был связан с проведением массовых мероприятий, с логистикой, авиаперевозками, туризмом и другой внешнеэкономической деятельностью»,— говорит он.

«Офисный рынок в Петербурге достаточно инерционен, и мы пока не видим изменения запрашиваемых арендных ставок. Однако динамика разнонаправленная. Офисные здания, в первую очередь класса В, построенные более десяти лет назад, начали снижать ставки. Новые бизнес-центры не корректируют запрашиваемые коммерческие условия, но готовы к дисконту в процессе переговоров»,— говорит госпожа Волошенко.

Ставки аренды на офисном рынке в третьем квартале оставались стабильными. В условиях сохранения высоких ценовых индикаторов на уровне «доковидного периода» объем спроса на качественные офисные помещения, особенно в сегменте офисных центров класса А, находится на стабильно высоком уровне, говорят в Maris. Повышенным спросом в текущих реалиях пользуются офисные помещения с готовой отделкой, требующие минимальных вложений. Арендаторы не готовы отвлекать финансовые ресурсы из оборота компаний на перепланировку и отделку новых офисов и предпочитают вселяться в помещения в состоянии «как есть».

С ней согласен господин Антонов. «Несмотря на ввод в эксплуатацию второй очереди „Лахта-центра“, в городе по-прежнему не хватает качественных офисных площадей большими блоками. Отсюда повышенный спрос на подготовленные рабочие места в коворкингах со стороны крупных корпораций. Сейчас действительно проще снять уже готовое место, даже если это чуть дороже, чем в классическом офисе, чем тратить деньги на ремонт, а потом — в случае второй волны — отправить персонал из свежеотремонтированного офиса на удаленку»,— говорит он.

По данным на начало октября, средневзвешенная арендная ставка на офисы класса А составляет 1915 рублей за квадратный метр в месяц, включая НДС и операционные расходы, и 1321 рубль на офисы класса В. К концу года специалисты JLL прогнозируют снижение арендных ставок по мере увеличения объемов пустующих площадей на фоне низкого спроса. Корректировка коммерческих условий будет происходить за счет сокращения разницы между запрашиваемыми и достижимыми условиями аренды.

ОСОБЫЙ СЕГМЕНТ Николай Антонов считает, что в бизнес-центрах класса С сейчас наблюдается до 20–30% незанятых площадей. «О ставках в этом классе говорить нет смысла, поскольку там работают другие механизмы привлечения и удержания арендаторов. Там все очень индивидуально. Как и в предыдущий кризис, компании, которые из-за финансовых трудностей не могут себе позволить класс В, переезжают в офисы классом пониже. Иногда происходит миграция арендаторов из других локаций: где-то не договорились, собственник не дал скидку в острой фазе кризиса, возник конфликт»,— поясняет он. → 22