ОФИСЫ В ДВА РАЗА НЕДОВЫПОЛНИЛИ ПЛАН

В 2020 ГОДУ РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА ПОПОЛНИЛСЯ СЕМЬЮ БИЗНЕС-ЦЕНТРАМИ КЛАССА А И В АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДЬЮ 134 ТЫС. КВ. М, ЧТО ВДВОЕ МЕНЬШЕ ПЛАНИРУЕМОГО. ТОЛЬКО 54 ТЫС. КВ. М ПРЕДНАЗНАЧЕНО ДЛЯ СДАЧИ В АРЕНДУ, В НИХ СВОБОДНЫМИ ОСТАЕТСЯ БОЛЕЕ ПОЛОВИНЫ ПОМЕЩЕНИЙ. ТАКИЕ ДАННЫЕ ПРИВОДИТ JLL. РОМАН РУСАКОВ

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ОСНОВНЫМИ ДРАЙВЕРАМИ СПРОСА В СДЕЛКАХ АРЕНДЫ ОСТАЮТСЯ КОМПАНИИ IT- И НЕФТЕГАЗОВОГО СЕКТОРОВ, ОДНАКО ОБЪЕМ АРЕНДОВАННЫХ И КУПЛЕННЫХ ИМИ ПЛОЩАДЕЙ ЗА 2020 ГОД СОКРАТИЛСЯ НА 43 И 71% СООТВЕТСТВЕННО ПО СРАВНЕНИЮ С 2019 ГОДОМ

«К третьему по счету кризису за последние двадцать лет девелоперы усвоили уроки предыдущих и на фоне низкого уровня спроса не спешили вводить строящиеся здания в эксплуатацию. Впервые за современную историю офисного рынка в четвертом квартале не было введено ни одного нового бизнес-центра. При этом более 300 тыс. кв. м офисной недвижимости анонсировано на 2021 год, что может привести к изменению баланса спроса и предложения и, как следствие, к корректировке арендных ставок в меньшую сторону»,— комментирует Наталия Киреева, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге. Среди зданий, находящихся на высокой стадии готовности,— Atlas City, «Собрание» (вторая очередь), «Буревестник», «Черниговский», «Элкус» (вторая очередь), «Дом Рогова» и другие. В среднем по городу пустует 8,4% офисной недвижимости. По итогам декабря доля свободных площадей в зданиях класса А составила 4%, что всего на 0,5 п. п. выше, чем годом ранее. В классе В ситуация сложнее: пустует 10,7%, что на 3,3 п. п. больше, чем в конце 2019 года.

Бизнес-центры класса А встретили кризисную ситуацию 2020 года с наибольшим запасом прочности и завершили год с наименьшими потерями. Основная причина — долгосрочные договоры с крупными компаниями и небольшое количество свободного предложения на рынке в этом сегменте. Ограниченный выбор свободных офисов и высокие арендные ставки не позволяют арендаторам мигрировать из одного здания в другое.

Рынок офисных центров класса В значительно больше, и здесь ситуация иная. Несмотря на то, что сделки продолжали закрываться и их количество осталось на докризисном уровне, объем пустующих офисов увеличивался весь год. «Оптимизация площадей арендаторами в связи с сокращением издержек на аренду и переводом сотрудников на удаленную работу привела к тому, что освобождалось площадей больше, чем занималось новыми арендаторами. Наиболее показательна эта тенденция в центре города (в Центральном и Петроградском районах), где арендные ставки остаются одними из самых высоких»,— комментирует Регина Волошенко, руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений компании JLL в Санкт-Петербурге. В первую очередь теряют арендаторов офисные здания с негибкими условиями аренды, краткосрочными договорами, большой долей малого бизнеса среди арендаторов, а также построенные десять лет назад и более.

По итогам 2020 года, по подсчетам Knight Frank St. Petersburg, совокупный объем предложения качественных офисных помещений достиг 3,8 млн кв. м, из которых 82% площадей предназначено для аренды.

СВОБОДА ОТ АРЕНДАТОРА По итогам 2020 года суммарная площадь свободных помещений составила 263,5 тыс. кв. м, что на 67% больше, чем в конце 2019 года. В первую очередь на увеличение показателя свободного предложения повлияли пандемия и как вынужденная мера — перевод сотрудников на удаленный вид работы. Компании, обязательства которых позволяли с минимальными штрафными санкциями выйти из арендного договора, освобождали площади, в большей степени это коснулось компаний малого и среднего бизнеса, занимавших площади в бизнес-центрах класса В. Таким образом, объем вакансии в классе В увеличился на 81% в сравнении с итогами 2019 года, говорят в Knight Frank St. Petersburg.

По прогнозам аналитиков JLL, к середине 2021 года доля свободных площадей в среднем по рынку составит 10–12% в зависимости от темпов строительства анонсированных к вводу в 2021 году объектов, после чего можно ожидать постепенного сокращения. Прогнозируется затяжной период снижения объема свободных офисов по аналогии с кризисами 2008 и 2014 годов, когда восстановление рынка происходило в течение трех лет. В структуре новых сделок по аренде офисов в первой половине года отмечалось снижение доли IT-компаний, но во второй половине года их активность увеличилась и был закрыт ряд крупных сделок. Таким образом, компании нефтегазовой сферы и IT остаются драйверами спроса, несмотря на кризис. По прогнозам JLL как «Газпром», так и IT-компании продолжат лидировать в структуре спроса в 2021 году с долей более 50% от всего объема сделок.

Рост вакантности в течение года не оказал существенного влияния на арендные ставки. Средневзвешенные показатели сохранились на уровне 2019 года: 1913 рублей за «квадрат» в месяц в зданиях класса А, включая НДС и операционные расходы, и 1310 рублей — в бизнес-центрах класса В. Корректировка коммерческих условий в 2021 году будет зависеть от того объема нового предложения, которое выйдет на рынок.

К ключевым событиям прошлого года специалисты компании Knight Frank St. Petersburg относят следующие: компания «Охта Групп» презентовала проект преобразования территории бывшей фабрики «Скороход» в пешеходный квартал с торгово-развлекательными центрами, офисами и апартаментами; ГК «Бесть» открыла флагманский проект сети коворкингов — Avenue Page на Аптекарской набережной, 18; АО «Телерадиокомпания „Петербург“» представило проект нового ТРК «Петербург» на Петроградской стороне площадью 92 тыс. кв. м. Здесь планируются новый офисный центр и крытое общественное пространство, на крыше предусмотрены прогулочная зона и вертолетная площадка. Также заметным событием на рынке стала продажа бизнес-центра «Монблан» за 593,4 млн рублей, покупателем выступило ООО «Норд Вуд».

Основными драйверами спроса в сделках аренды остаются компании IT- и нефтегазового секторов, однако объем арендованных и купленных ими площадей за 2020 год сократился на 43 и 71% соответственно по сравнению с 2019 годом. «В значительной степени себя проявили промышленные компании, которые смогли занять третье место по объему арендованных площадей, несмотря на снижение в 35% в сравнении с 2019 годом»,— говорят в Knight Frank St. Petersburg.

Происходящие на офисном рынке изменения значительно отразились на запросах арендаторов. Подтверждением этому может служить опрос потенциальных арендаторов, который регулярно проводит Knight Frank St. Petersburg. Результаты опроса показали, что основная часть запросов была ориентирована на бизнес-центры класса В, расположенные в Центральном, Петроградском, Василеостровском и Адмиралтейском районах (60% запросов). При этом основные требования потенциальных арендаторов касались небольших по площади помещений 100–400 кв. м (33%) или 701–1200 кв. м (29%).

С ЗАПАСОМ В Knight Frank St. Petersburg подсчитали, что совокупный объем офисных площадей, находящихся в стадии строительства и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2021 году, составляет около 229 тыс. кв. м. При условии ввода всех бизнес-центров годовые показатели могут превысить итоги 2020 года более чем в полтора раза — таким образом, объем рынка преодолеет отметку в 4 млн кв. м. Однако, учитывая сдержанную активность девелоперов в 2020 году, влияние на которую оказала пандемия, есть основание полагать, что собственники могут внести корректировки в сроки ввода объектов с целью минимизировать потери.

В структуре строящегося предложения 80% — это спекулятивные офисные площади. При низких показателях поглощения и сдержанном объеме спроса, характерном для 2020 года, на рынке продолжится тенденция увеличения вакантности, особенно заметно это отразится на деловых районах, где собственники помещений сохранят принципиальную позицию и будут не готовы идти на переговоры с клиентами в части обсуждения смягчения условий по арендному договору.

«Дальнейшая оптимизация офисных площадей и поиск клиентами наиболее выгодного предложения могут привести к квартальным снижениям запрашиваемых арендных ставок, при этом годовые показатели не ожидаются ниже итогов 2020 года»,— говорят в Knight Frank St. Petersburg.

Активное развитие гибких пространств и коворкингов стимулирует как корпоративных клиентов, так и небольшие компании к рассмотрению возможности аренды альтернативного формата рабочего пространства, нового для рынка Петербурга и актуального в условиях существующих ограничений и удаленной работы сотрудников компаний.

Михаил Тюнин, заместитель генерального директора Knight Frank St. Petersburg, говорит: «Завершение 2020 года для многих компаний произошло без принятия глобальных решений о переезде или сокращении площадей. Большинство понимает, что „удаленка“ стала неотъемлемой частью рабочего процесса. Многие компании планируют оставить на удаленной работе 40–60% сотрудников; вероятнее всего, данная тенденция не приведет к пропорциональному сокращению занимаемых площадей». ■

ТЕМАТИЧЕСКИЕ СТРАНИЦЫ ОТПЕЧАТАНЫ В ООО «РОСБАЛТ»
197374, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ОПТИКОВ, Д. 4.
ЗАКАЗ № 0184