



ОСНОВНАЯ РОТАЦИЯ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ ПРОИСХОДИЛА В СЕГМЕНТЕ ОБЩЕПИТА

Такие данные приводит JLL. Зимний период стрит-ритейл на Невском проспекте пережил с минимальными потерями. «Азбуку вкуса» сменила «Корейская косметика», вместо «Аленки» открылся Estel, а в помещении, которое занимал магазин «Наследие», открылся обувной Ессо.

Основная ротация в первом квартале происходила в сегменте общепита. «После семи лет существования закрылась Библиотека на углу с Большой Конюшенной улицей. На месте Rublin cafe открылась пекарня «Хлебник», столовую на Старо-Невском сменил семейный ресторан «Пикник». На Невском, 112, закрылся ресторан «Нихао». На фоне невысоких перспектив по восстановлению ближайшим

НЕВСКИЙ ДЕРЖИТ ВАКАНСИЮ

ПО ИТОГАМ ПЕРВОГО КВАРТАЛА 2021 ГОДА НА НЕВСКОМ ПРОСПЕКТЕ ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОСТАЛАСЬ НА УРОВНЕ ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА — 11,6%. ПРИ ЭТОМ ОТМЕЧАЕТСЯ НЕБОЛЬШОЙ РОСТ ВАКАНТНОСТИ (+0,8 П. П.) НА СТАРО-НЕВСКОМ ПРОСПЕКТЕ И СНИЖЕНИЕ (–0,6 П. П.) НА ОСНОВНОЙ ЧАСТИ НЕВСКОГО ПРОСПЕКТА. РОМАН РУСАКОВ

летом иностранного туристического потока Невский проспект в начале года активно пополнялся несетевыми заведениями общепита эконом-класса, рассчитанными на отечественных туристов», — комментирует Наталия Киреева, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

Структура арендаторов стрит-ритейла на Невском проспекте на протяжении последних пяти лет изменилась незначительно. Треть всех ритейлеров — кафе и рестораны. В обозримой перспективе не прогнозируется сокращение присутствия общепита на главной торговой магистрали Северной столицы, где высокий пешеходный трафик.

При этом доля арендаторов в сфере услуг, особенно количество банков, уменьшается стабильно, и этот тренд продолжится. Цифровизация привела к тому, что банки сокращают свое присутствие в офлайне. В первом квартале 2021 года на Невском закрылись отделения Ишбанка и банка «Восточный».

В течение первых трех месяцев 2021 года изменения запрашиваемых арендных ставок не произошло. Максимальные ставки находятся на уровне 10 тыс. рублей за квадратный метр в месяц. До конца года прогнозируется сохранение коммерческих условий на текущем уровне, и говорить о восстановлении докризисных показателей рано. ■

ПАРКОВОЧНЫЙ РАЗБРОС

Максимальные арендные ставки на парковочные места в бизнес-центрах в центре Москвы достигают 42 тыс. рублей в месяц, а в Санкт-Петербурге в два раза ниже — 24 тыс. рублей.

По данным JLL, в топ-10 бизнес-центров с самыми высокими ставками на парковку обеих столиц попадает поровну зданий классов А и В+. В Москве самый дорогой паркинг в БЦ «Берлинский дом», «Женевский дом» и «Никольская Плаза», а в Петербурге — в офисных зданиях на Невском проспекте и прилегающих улицах.

Как в Москве, так и в Петербурге отмечается зависимость стоимости аренды парковочного места от арендной ставки на офисы. Для открытой наземной охраняемой парковки это прослеживается более наглядно, чем для подземного паркинга.

Несмотря на большой разброс, средняя ставка аренды одного машино-места в месяц на наземной парковке в бизнес-центрах Москвы для класса А составляет 13,2 тыс. рублей, для класса В+ — 10,2 тыс. В Санкт-Петербурге — 8,2 тыс. рублей для класса А и 5,6 тыс. для класса В. Средняя ставка аренды одного машино-места в месяц на подземной парковке в бизнес-центрах Москвы для класса А составляет 21,2 тыс. рублей, для класса В+ — 15,4 тыс. В Санкт-Петербурге — 11,1 тыс. рублей для класса А и 8,8 тыс. для класса В.

«В среднем месячная аренда машино-места на подземном паркинге составляет 0,81 годовой арендной ставки на офисы в Москве и 0,75 в Санкт-Петербурге. По наземной парковке — 0,64 и 0,52 соответственно. Однако в обеих столицах встречаются бизнес-центры, в которых этот коэффициент превышает 1. Это говорит об очень высокой востребованности паркинга в определенных локациях, что позволяет собственникам конкретных зданий устанавливать такие высокие цены», — комментирует Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL.

Согласно классификациям рынка офисной недвижимости Москвы и Петербурга, разработанным Research Forum, наличие организованной охраняемой парковки является необходимым условием для современных качественных офисных зданий класса В+. Для класса А обязательные требования — подземная или крытая многоуровневая наземная парковка, наличие гостевого паркинга. Всего 39% бизнес-центров в Москве и 50% Петербурге соответствуют требованиям по количеству машино-мест.

Наличие парковки в офисных центрах существенно увеличивает его привлекательность в глазах потенциального арендатора. Для новых объектов оптимальный парковочный индекс является конкурентным преимуществом и уменьшает сроки заполнения здания арендаторами. При выборе между схожими по другим характеристикам объектам возможность предоставления большого количества парковочных мест, а также включение в арендную ставку нескольких бесплатных могут склонить чашу весов потенциального арендатора в пользу данного объекта. Кирилл Косов

ПРЕМИАЛЬНАЯ АРЕНДА РАСШИРИЛА ПРЕДЛОЖЕНИЕ

С НАЧАЛА ГОДА ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ДЛЯ АРЕНДЫ В ПЕТЕРБУРГЕ СТАБИЛЬНО УВЕЛИЧИВАЕТСЯ. НА КОНЕЦ ЯНВАРЯ АРЕНДАТОРАМ БИЗНЕС-КЛАССА БЫЛО ДОСТУПНО 590 ВАРИАНТОВ, В ТО ВРЕМЯ КАК В МАРТЕ ЭТА ЦИФРА ДОСТИГЛА 930. ИРИНА КУТОВАЯ

Такие данные приводит сервис The Meters. Элитное жилье в Петербурге по-прежнему сконцентрировано в Центральном (345 квартир) и Петроградском (274 квартиры) районах, за ними с большим отрывом следует Адмиралтейский (89 квартир). Однако помимо этого, предложение удвоилось в Василеостровском, Приморском и Московском районах.

Всего в Петербурге сдается 9400 квартир, из которых элита составляет менее 10%. При подсчете учитывались объявления, размещенные на порталах ЦИАН, «Авито», «ДомКлик» и Domofond.ru. В то время как квадратный метр в среднем сдается за 540 рублей, у квартир бизнес-клас-

са медианная цена за квадратный метр превышает 1000 рублей, а у премиальной недвижимости (2,5% от общего числа предложений) — 1500 рублей. При этом средняя площадь элитных квартир — 92 кв. м.

Несмотря на то что по количеству квартир бизнес-класса Адмиралтейский район оказался лишь третьим, у петербургских арендаторов он пользуется самым высоким спросом. Центральный и Петроградский районы по этому показателю заняли второе и третье места соответственно.

Как говорят в The Meters, сегодня самое большое и дорогое жилье, предлагаемое в аренду в Петербурге, — десятикомнатная квартира с зимним садом, прудом

и собственной смотровой площадкой в Петроградском районе между станциями метро «Спортивная» и «Горьковская». Недвижимость общей площадью 620 кв. м сдается за 1,5 млн рублей в месяц. Наиболее дорогой квадратный метр стоимостью 4500 рублей в месяц — у трехкомнатной квартиры площадью 134 кв. м, расположенной в жилом комплексе Diadema Club House на Крестовском острове. «Всего квартир с медианной ценой за квадратный метр, превышающей 2000 рублей, на рынке аренды элитного жилья около 60», — уточняют аналитики The Meters.

Сергей Бобашев, руководитель проекта LifeDeluxe.ru, добавляет: «Спрос на

аренду элитного жилья есть, и он велик. Особенно сейчас, когда цены на жилье выросли, а арендная плата — нет. Съемное элитное жилье в Петербурге всегда популярно, начиная от краткосрочной аренды. Считается, что аренда элитного жилья начинается от 100 тыс. рублей в месяц, верхнего предела нет. Но сумма больше 1 млн рублей в месяц в Петербурге за жилье в аренду не просят. Предложения хватает, в первую очередь это связано с пандемией. Потому что большое количество квартир, которые сдавались посуточно, особенно в центре, вышли на долгий рынок. Поэтому и цены достаточно низкие». ■