29 → В редких случаях собственник здания выступает оператором гибкого офисного пространства. В зависимости от стадии девелопмента объекта недвижимости эта схема реализуется в четырех интерпретациях. Во-первых, девелоперы строят новые здания и управляют объектами своими силами, а гибкое офисное пространство может занимать часть площадей или все здание целиком. Такая схема часто реализуется в рамках новых жилых комплексов и апартаментов в качестве дополнительной инфраструктуры. Но в 2021 году уже анонсируются и проекты в коммерческой недвижимости, например, Stone Hedge планирует создание гибкого пространства в Stone Towers, которое займет два этажа общей площадью 3600 кв. м.

Во-вторых, собственник действующего бизнес-центра может организовать гибкое офисное пространство на пустующих площадях своего здания и управлять им сам. Кроме того, практикуется система франчайзинга — так в регионах развивается петербургская сеть «Практик».

В-третьих, операторы гибких офисных пространств могут в краткосрочной перспективе стать девелоперами и начать возводить собственные здания. Business Club в Москве заявил о готовности строить объекты с нуля, в том числе штаб-квартиры для крупных компаний. Пилотный проект площадью около 20 тыс. кв. м анонсирован в центральном деловом районе в Москве.

В-четвертых, растет спрос со стороны операторов на покупку отдельно стоящих зданий или встроенных помещений небольшого формата (до 1000 кв. м) для открытия гибкого офисного пространства.

«Перспективы развития рынка гибких офисных пространств в России так же, как и в Европе, связаны с активным внедрением в нашу практику таких схем, как revenue sharing, built-to-suit, а также операторской модели управления. Опыт Москвы показывает, что большой объем потенциального спроса со стороны крупных корпоративных клиентов будет подогревать появление новых проектов в Северной столице и в регионах»,— отмечает Екатерина Белова, руководитель отдела услуг корпоративным клиентам JLL.

«Компании хотят, чтобы их сотрудники имели возможность работать в красивом, функциональном, удобном и современно оборудованном офисном пространстве, поэтому спрос на данный продукт будет только расти. А гибкость в условиях аренды, которую операторы пространств предоставляют резидентам,— ключевое конкурентное преимущество при выборе. Только за последний год более 60 тыс. кв. м гибких офисов было арендовано такими компаниями, как Ozon, „Сбер“, „Ситимобил“, ФСК, Почта-банк, „Газпром нефть“. По нашим прогнозам, в ближайшие два-три года доля гибких офисных пространств достигнет 2,5% от общего объема предложения на офисном рынке Москвы и более 1,5% в Санкт-Петербурге»,— говорит госпожа Белова.

По данным JLL, на начало июня 2021 года в Москве представлено 207 гибких офисов общей площадью 264,7 тыс. кв. м (1,4% от объема рынка офисов) на 40,4 тыс. рабочих мест. До конца года планируется прирост более 100 тыс. кв. м. ■

РОСТ ЦЕН БЬЕТ РЕКОРДЫ

МИРОВЫЕ ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ВЫРОСЛИ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2021 ГОДА В СРЕДНЕМ НА 7,3%. ЭТО САМЫЙ ВЫСОКИЙ ПОКАЗАТЕЛЬ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 15 ЛЕТ. РОССИЯ ВХОДИТ В ТОП-10 СТРАН ПО РОСТУ ЦЕН. ЛИДЕРОМ ОСТАЕТСЯ ТУРЦИЯ. МАКСИМ КАВЕРИН

Международная консалтинговая компания Knight Frank обновила индекс цен на вторичную жилую недвижимость по итогам первого квартала 2021 года. Согласно данным исследования, за год цены увеличились в среднем на 7,3% (+4,4% годом ранее). Абсолютным лидером рейтинга пятый квартал подряд стала Турция (+32,0%), далее следуют Новая Зеландия (+22,1%) и Люксембург (+16,6%). Россия за год переместилась с 15-го (+7,1%) на девятое место (+11,1%). При этом по итогам четвертого квартала 2020 года страна входила в пятерку лидеров и занимала четвертую строчку (+14%).

На протяжении 12 месяцев рынки жилой недвижимости продолжали демонстрировать свою устойчивость, средний рост цен достиг 7,3% к марту 2021 года (+4,4% годом ранее и +5,6% в прошлом квартале). Стоит отметить, что это самый высокий показатель с четвертого квартала 2006 года.

Пятый квартал подряд Турция возглавляет Global House Price Index, цены на жилье выросли за год на 32%, однако если исключить инфляцию, то показатель скорректируется до 16%. В первом квартале 2020 года страна также оставалась на первой строчке рейтинга (+15%).

Помимо Турции, в тройку лидеров вошли Новая Зеландия (+22,1%) и Люксембург (+16,6%), которые год назад занимали второе (+14,5%) и пятое (+11,1%) места соответственно.

В первом квартале 2021 года в 12 странах из 56 наблюдался рост цен, выраженный двузначными числами. Во избежание «пузырей» на рынках недвижимости правительства нескольких стран разрабатывают меры по сдерживанию цен. Например, с января текущего года власти Китая, Новой Зеландии и Ирландии приняли ряд мер по регулированию ситуации: от ужесточения правил кредитования до более высоких гербовых сборов за многократные покупки. В Китае также обсуждается введение национального налога на недвижимость.

ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ В ТУРЦИИ ВЫРОСЛИ НА 32%

В связи с вмешательством правительств и принятием мер налогово-бюджетного стимулирования, которые должны завершиться в конце этого года на нескольких рынках, спрос может замедлиться.

Россия в первом квартале 2021 года заняла девятое место с ростом цен на жилье на 11,1%. По итогам четвертого квартала 2020 года страна входила в пятерку лидеров и занимала четвертую строчку (+14%), а год назад — 15-ю (+7,1%). По словам Ольги Широковой, директора департамента консалтинга и аналитики Knight Frank, существенная положительная динамика показателя в прошлом году стала особенно заметной во втором полугодии, когда в России началось ослабление ограничений. Рост цен стимулировал высокий покупательский спрос, сформированный в том числе за счет государственных программ поддержки ипотечного кредитования и снижения ставок по ипотеке. При значительном удорожании первичного жилья часть покупателей обращается ко вторичному рынку, поддерживая рост цен уже в этом сегменте. Дальнейшая динамика будет зависеть от продления или прекращения действия ипотеки с государственной поддержкой. Стоит также учесть, что если на первичном рынке жилой недвижимости на цены влияет, к примеру, удорожание строительных материалов и другие факторы, то на вторичном они регулируется в большей мере соотношением спроса и предложения — и здесь мы уже наблюдаем замедление темпов роста цен.

Марина Шалаева, региональный директор, директор по зарубежной недвижимости и частным инвестициям Knight Frank, говорит: «В большинстве европейских стран мы видим активное восстановление рынков недвижимости после пандемии. В особенности примечательна ситуация в Великобритании: за год страна преодолела почти 30 строчек рейтинга и поднялась с 41-го (+2,1%) на 12-е место (+10,2%). Жесткие меры по борьбе с COVID-19 сначала озадачили зарубежных и местных покупателей и привели к тому, что рынок жилой недвижимости на время замер. Однако уже прошлым летом он начал восстанавливаться благодаря сформировавшемуся отложенному спросу и налоговым каникулам. Сейчас интерес к жилью остается на стабильно высоком уровне, и многие клиенты выбирают его для собственного переезда, а также для детей, которых по-прежнему отправляют получать образование в Великобритании. Недвижимость в стране покупали и продолжат покупать, например, в четвертом квартале 2020 года количество сделок с лондонской недвижимостью в бюджете от £10 млн достигло максимума с 2017 года. Опять же, когда мы говорим про самые желанные для проживания ультрахайнетов локации, то в числе первых неизбежно окажется Лондон. В 2020 году город занял первую строчку рейтинга City Wealth Index Knight Frank, и с точки зрения лайфстайла это действительно уникальный город. Закрытые границы и отсутствие возможности путешествовать стимулировали спрос на недвижимость со стороны преимущественно местных покупателей. Однако российские ультрахайнеты даже во время пандемии активно интересовались жильем для собственного проживания и в инвестиционных целях, а также пользовались онлайн-просмотрами, в частности, в самых быстрорастущих в цене странах, к которым относятся Великобритания (+10,2% за год), Германия (+8,1%), Португалия (+6,8%) и Франция (+6,4%)».

Однако не все крупные рынки демонстрируют значительный рост цен. Экономическая нестабильность, строгие ограничительные меры в связи с пандемией и избыточное предложение не позволило жилью в Италии (+1,6%), Индии (–1,6%) и Испании (–1,8%) серьезно вырасти в цене. ■

ТЕМАТИЧЕСКИЕ СТРАНИЦЫ ОТПЕЧАТАНЫ В ООО «РОСБАЛТ»
197374, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ОПТИКОВ, Д. 4.
ЗАКАЗ № 0889