

УМЕНЬШИТЬ МАСШТАБ

РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПЕТЕРБУРГА ДОСТИГ НАСЫЩЕНИЯ, ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ. В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ СЕГМЕНТ БУДЕТ РАСТИ ЗА СЧЕТ РАЙОННЫХ И МИКРОРАЙОННЫХ ОБЪЕКТОВ НЕБОЛЬШОГО ФОРМАТА. ДЕНИС КОЖИН

Прирост предложения торговой недвижимости в Петербурге по итогам года составил 47,5 тыс. кв. м за счет открытия ТЦ «Спутник», ТК «Солнечный город», ТЦ «Форум». По итогам 2021 года общая площадь торговой недвижимости Санкт-Петербурга находится на уровне 4,38 млн кв. м. Такие данные приводят аналитики IPG.Estate. Как полагают в компании, отсутствие появления крупных проектов указывает на то, что сегмент торговой недвижимости преодолел фазу роста. Рынок коммерческой недвижимости Петербурга насыщен торговыми центрами разного масштаба.

В 2022 году рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга может увеличиться на 30 тыс. кв. м за счет выхода на рынок четвертой очереди МФК «Заневский каскад», общая площадь которого после этого достигнет 112 800 кв. м. Нижнюю часть здания займет торгово-развлекательный комплекс, а девять верхних этажей предназначены под офисный функционал. В составе МФК планируется строительство крытого паркинга.

«В рамках перспектив развития сегмента мы фиксируем тренд на снижение общей площади новых проектов и на смену позиционирования и концепций. По нашему мнению, в ближайшие годы рынок будет прирастать за счет запуска проектов районного и микрорайонного формата», — говорят в IPG.Estate.



В 2021 ГОДУ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ПЕТЕРБУРГА РАБОТАЛИ В ОБЫЧНОМ РЕЖИМЕ. ПЕРИОД ЛОКДАУНА БЫЛ НЕБОЛЬШИМ — С 30 ОКТЯБРЯ ДО 7 НОЯБРЯ, ПОЭТОМУ ЗНАЧИТЕЛЬНОГО СНИЖЕНИЯ ОБОРОТОВ У ОПЕРАТОРОВ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ НЕ ПРОИЗОШЛО

В компании при этом говорят, что по итогам 2021 года фиксируется восстановление показателя посещаемости на уровень докризисного 2019 года.

В 2021 году торговые центры Петербурга работали в обычном режиме. Период локдауна был небольшим — с 30 октября до 7 ноября, поэтому значительного снижения оборотов у операторов торговых центров не произошло, ставки аренды существенным образом не изменились и остались на уровне конца 2020 года.

По данным Colliers, в 2021 году доля свободных площадей в классических торговых центрах Петербурга незначительно увеличилась — до 5,4% (+0,3 п. п. к 2020 году). В самых качественных проектах города наблюдалась похожая коррекция уровня вакантности — до 2,6%, что всего на 0,2 п. п. выше показателя 2020 года.

Несмотря на высвобождение части площадей, в целом активность ритейлеров в части экспансии и открытия новых магазинов существенно возросла: за прошед-

ший год в стенах петербургских торговых центров произошло в 3,5 раза больше открытий, чем в 2020 году.

Рост числа открытий произошел во всех сегментах, однако наиболее ярко наблюдалась среди магазинов профилей «одежда и обувь», «товары для дома и интерьера», «ювелирные изделия и часы». В числе интересных открытий — первый в Петербурге монобрендовый магазин EA7, а также обновленная концепция Armani Exchange в ТРК «Питер Радуга». Всего в составе петербургских торговых центров за прошедший год появилось 11 новых брендов, в том числе иностранных, таких как Calliope в «Мега Дыбенко», Bikkembergs в «Европолис», Nebbia в «Мега Дыбенко» (первый в России).

В то же время экспансию продолжили бренды Sinsay, Street Beat, ECCO, Gloria Jeans. На протяжении прошлого года активно развивалась категория товаров для дома и интерьера. Например, сеть Kuechenland Home открыла новый магазин в ТЦ «Невский центр» и расширила свой магазин в ТРЦ «Охта Молл». В течение года заметными стали также следующие открытия: студия IKEA в «Жемчужной Плазе», Cozy Home в «Лете» и Cook House в «Невском центре». Среди операторов профиля «ювелирные изделия» наиболее активно за прошедший год увеличили присутствие компании Sokolov, «ЭПЛ Даймонд», MIUZ Diamonds. ■

КОВОРКИНГИ ВЫРОСЛИ В ПОЛТОРА РАЗА

РЫНОК ГИБКИХ ОФИСОВ В ПЕТЕРБУРГЕ В 2021 ГОДУ РЕКОРДНО ВЫРОС: В ГОРОДЕ ОТКРЫЛОСЬ 26 ПРОЕКТОВ ПЛОЩАДЬЮ 18,8 ТЫС. КВ. М НА 3,5 ТЫС. РАБОЧИХ МЕСТ. В РЕЗУЛЬТАТЕ ОБЪЕМ СЕКТОРА УВЕЛИЧИЛСЯ НА 56%. К ОТКРЫТИЮ В 2022 ГОДУ УЖЕ ЗАЯВЛЕНО 20 ПРОЕКТОВ НА 3 ТЫС. РАБОЧИХ МЕСТ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 20 ТЫС. КВ. М. РОМАН МАСЛЕННИКОВ

По данным международной консалтинговой компании JLL, на начало 2022 года в Санкт-Петербурге действует 60 гибких офисных пространств на 7,4 тыс. рабочих мест общей площадью 46,5 тыс. кв. м. Крупнейшими открытиями прошлого года, которые являются и самыми большими площадками в городе в целом, стали «Практик» на Гороховой (3,4 тыс. кв. м) и на Охте (3,3 тыс. кв. м).

При этом, как отмечают в JLL, в 2021 году закрылось семь проектов площадью 2,2 тыс. кв. м. За 14 лет развития рынка гибких офисных пространств в Петербурге прекратили существование не менее 50 площадок общей площадью более 20 тыс. кв. м. Это преимущественно небольшие коворкинги с общей рабочей зоной, без выделенных кабинетов и ориентированные на индивидуальных клиентов; они не выдерживают конкуренции с сетевыми проектами. В последние три года рынок растет за счет появления

крупных проектов площадью более 1 тыс. кв. м каждый, которые открываются при участии сетевых операторов — напрямую или по франшизе.

Как замечают в IPG.Estate, доля сетевых проектов в общем предложении по объему площадей на рынке коворкингов значительно превосходит несетевые и составляет 83%. В 2022 году развитие планируют крупные локальные сетевые игроки Page, «Практик». Запуск новой локации в 2022 году анонсировала сеть Buffer от группы компаний Raum, в частности, готовятся к открытию проекты на переулке Лодыгина и на улице Куйбышева. «Практик» также готовит к открытию первые локации коворкингов в спальных районах под брендом Ofix. Первый проект будет запущен летом 2022 года. Также планируется открытие нескольких проектов коворкинга Case — рассматриваются площадки не только в Санкт-Петербурге, но также в Москве и регионах, говорят в IPG.Estate.

Аналитики компании отмечают, что самая крупная сделка 2021 года была заключена у сети «Практик» — 456 рабочих мест было арендовано в коворкинге «Практик Охта».

«Несмотря на активное развитие гибких офисов в Санкт-Петербурге, объем предложения меньше по сравнению с Москвой в шесть раз. При этом в общем объеме рынка офисной недвижимости гибкие пространства составляют лишь 1,2% в Петербурге, 1,5% в Москве, а, например, в Лондоне — 6,9%, что подтверждает большой потенциал развития этого сегмента в России при заметно растущем спросе», — комментирует Наталия Киреева, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге.

«В 2021 году спрос на гибкие офисы заметно сместился в сторону корпоративных клиентов, арендующих от 20 рабочих мест. 90% спроса — это IT-компании, онлайн-ритейлеры и компании нефтегазовой

отрасли. Гибкие офисы выполняют функцию дополнительного хаба для сотрудников либо временного решения для компаний под проектные команды», — объясняет Регина Волошенко, руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений компании JLL в Санкт-Петербурге.

Арендные ставки в сегменте гибких офисов сильно дифференцированы и отличаются в разы. Растущая конкуренция пока существенно не влияет на арендные ставки, поскольку рынок не насыщен и сильно вариативен по местоположению, качеству предложения и набору сервисов. В таких условиях пока рано говорить о динамике средних арендных ставок по рынку. Тем не менее в действующих проектах ожидается рост в 2022 году на уровне 10%.

Средние арендные ставки по сетевым проектам в январе 2022 года составляют 13,8 тыс. рублей в месяц за нефиксированное рабочее место и 17,2 тыс. рублей за фиксированное. ■