

ОФИСЫ БЕРУТ ОРИЕНТИР НА ПОКУПКИ

ОБЪЕМ АРЕНДОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ НА ОФИСНОМ РЫНКЕ ПЕТЕРБУРГА ПОКА ЕЩЕ НЕ ДОСТИГ УРОВНЯ СРЕДНЕГОДОВЫХ ЗНАЧЕНИЙ, ХАРАКТЕРНЫХ ДЛЯ ДОПАНДЕМИЙНОГО ПЕРИОДА, В 100–150 ТЫС. КВ. М. ПО ИТОГАМ 2021 ГОДА ОБЪЕМ СДЕЛОК ПО АРЕНДЕ КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ СОСТАВИЛ 85,6 ТЫС. КВ. М, ЧТО ПРЕВЫШАЕТ ПОКАЗАТЕЛЬ АНАЛОГИЧНОГО ПЕРИОДА ПРОШЛОГО ГОДА НА 26%, НО ВСЕ ЖЕ НА 30% НИЖЕ СРЕДНИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДО ПАНДЕМИИ. ЮЛИЯ МАЙОВЕР

Такие данные приводит консалтинговая компания Knight Frank St. Petersburg. При этом в компании указывают, что по итогам 2021 года на рынке качественной офисной недвижимости общий объем сделок по аренде и купле-продаже продемонстрировал рекордные показатели за всю историю наблюдений — более 330 тыс. кв. м. Достижению столь высоких значений послужило ограниченное предложение офисных блоков (более 10 тыс. кв. м) в наиболее популярных деловых локациях Санкт-Петербурга. В связи с этим крупные компании, которые не нашли подходящие площади в аренду, рассматривают приобретение здания под собственные нужды. Доля сделок купли-продажи составила 34%, что является наибольшим показателем на рынке офисной недвижимости, отмечают в Knight Frank St. Petersburg.

«В 2022 году мы также увидим увеличение количества сделок купли-продажи, поскольку сейчас в границах города арендовать помещение больше 10 тыс. кв. м можно только в четырех введенных в эксплуатацию объектах, а средний уровень вакансии приближается к 6%», — замечают аналитики компании.

По данным аналитиков компании Maris, валовая арендопригодная площадь офисных центров классов А и В в Санкт-Петербурге по итогам года составляет 3,9 млн кв. м. Из них площадь бизнес-центров класса А составляет 1,27 млн кв. м, класса В — 2,6 млн кв. м.

СТАВКИ РАСТУТ На фоне роста спроса и сокращения доступных площадей отмечается плавное увеличение запрашиваемых ставок аренды. В настоящее время в зависимости от местоположения БЦ средневзвешенная ставка увеличилась на 9,9% в классе А, до 2309 рублей за квадратный метр в месяц, и на 16,3% в классе В, до 1524 рублей за квадратный метр в месяц. Наиболее активная фаза роста ставок пришла на второе полугодие 2021 года: за июль — декабрь запрашиваемые ставки увеличились на 7 и 12% в классах А и В соответственно. Наиболее дорогие офисы традиционно расположены в деловом районе «Центральный-1».

Причин для роста ставок, как считают в Knight Frank St. Petersburg, было несколько: вымывание ликвидных предложений в популярных локациях, увеличение стоимости материалов и отделочных работ, ввод в эксплуатацию новых бизнес-центров высокого класса: БЦ «Фландрия Плаза», «Максидом», «Собрание-2», «Элкус-2», «Премьер», «Феррум» (первая очередь), за счет которых произошло увеличение средневзвешенных ставок.

«Ставки аренды в 2022 году также продемонстрируют рост. В зависимости от



В ПРОШЛОМ ГОДУ ПРОИЗОШЛА СМЕНА ДРАЙВЕРОВ ОФИСНОГО РЫНКА ПЕТЕРБУРГА. ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ ОТРАСЛЬ И РИТЕЙЛ ПОТЕСНИЛИ ИТ-КОМПАНИИ

локации и качества помещения удорожание в среднем по рынку может составить 6–8%», — прогнозируют в Knight Frank St. Petersburg.

СМЕНА ЛИДЕРОВ Аналитики консалтинговой компании Bright Rich I CORFAC International при этом констатируют, что в прошлом году произошла смена драйверов офисного рынка Петербурга. Энергетическая отрасль и ритейл потеснили ИТ-компании. По итогам 2021 года первое место в структуре поглощения заняли нефтегазовые компании, потеснив девелоперов и строителей, которые в 2020 году занимали лидирующую позицию на рынке. Второе место у компаний сегмента «Торговля/производство». Ритейлеры по объему занятых площадей опередили ИТ-компании, которые твердо стояли на втором месте в структуре поглощения в 2020 году.

«Это связано прежде всего с ростом рынка e-commerce», — объясняет Виктор Заглумин, партнер Bright Rich I CORFAC International. — Рынок электронной коммерции растет быстрыми темпами. И хотя ряд небольших продавцов серьезно пострадал в 2020 году из-за пандемии, многие малые и средние компании вполне успешно вышли на маркетплейсы. Последним с ростом продаж и расширением потребовались офисы, пусть и небольшой площади (до 200 кв. м). В совокупности это привело к тому, что в общем объеме годового поглощения сегмент торговли вырвался вперед, составив 60 750 кв. м».

В компании Maris также отмечают, что в 2021 году существенно возрос спрос со стороны медицинских компаний, которые по итогам года арендовали в 2,5 раза больше площадей, чем в 2020-м. Практически в три раза увеличился объем поглощения офисных площадей со стороны финансового сектора экономики. Компании сферы услуг также не уступают по темпам наращивания объемов спроса на офисные объекты в регионе, удвоив арендованные площади в 2021 году относительно 2020.

В Bright Rich I CORFAC International подсчитали, что средняя площадь сделок по аренде в 2021 году составила 560 кв. м, по продаже — 3990 кв. м. Арендаторы и покупатели чаще выбирали офисы в Центральном районе Петербурга. Общий сделок здесь составил 25% от общего объема поглощения за год. По формату аренды, как и в 2020 году, наиболее востребованы офисы площадью от 100 до 250 кв. м. С ними было заключено 44% сделок за период.

«По итогам 2021 года увеличился спрос на офисы в Петроградском, Калининском и Красногвардейском районах города. И, наоборот, существенно сдали свои позиции Василеостровский и Адмиралтейский районы. При этом снижение объема сделок в этих локациях было обусловлено отсутствием вакантного ликвидного предложения на рынке», — отмечают в Maris.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ В 2021 году офисный рынок Санкт-Петербурга пополнился на

157,8 тыс. кв. м, 69% (108,4 тыс. кв. м) которых — спекулятивного назначения. Данный результат на 77% больше показателя 2020 года и сопоставим с итогами 2019 года. Заполняемость в веденных бизнес-центрах составила 57%. По итогам 2021 года суммарная площадь свободных помещений составила 240,9 тыс. кв. м, что на 9% меньше, чем в декабре 2020 года, на 52% больше, чем в 2019 году.

По прогнозам Knight Frank St. Petersburg, в 2022 году ввод офисных помещений составит около 250 тыс. кв. м, что, несомненно, повлияет на уровень вакансии.

Наибольшая активность арендаторов отмечена в объектах класса В, где объем вакансии за 2021 год снизился на 11%, доля свободных площадей уменьшилась на 1,1 п. п., достигнув 7,2%. В классе А вакансия составила 3,7% (снижение на 0,2 п. п. к аналогичному периоду 2020 года).

В Knight Frank St. Petersburg констатируют: рынок офисной недвижимости находится в фазе роста, высокая активность арендаторов и девелоперов является весомым обоснованием для сохранения и увеличения в текущем году высоких показателей поглощения и объемов спроса, характерных для 2021-го. «В связи с чем, несмотря на существенные объемы ввода, заявленные в 2022 году, мы ожидаем сдержанного увеличения вакантности на офисном рынке (среднее увеличение показателя в диапазоне 1–1,5 п. п.)», — говорят в компании. ■