

ОФИСЫ ПЕТЕРБУРГА ОБЪЯВИЛИ ВАКАНСИЮ

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ЗА ПЕРВЫЙ КВАРТАЛ ГОДА, ПО ПОДСЧЕТАМ РАЗНЫХ АНАЛИТИКОВ, УВЕЛИЧИЛАСЬ МИНИМУМ НА 35,4%, А МАКСИМУМ — НА 94%, ПО СРАВНЕНИЮ С АНАЛОГИЧНЫМ ПЕРИОДОМ ПРОШЛОГО ГОДА. УЧАСТНИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО СРАВНЕНИЕ С ПЕРВЫМИ ТРЕМЯ МЕСЯЦАМИ ПРОШЛОГО ГОДА НЕ СТОИТ СЧИТАТЬ ПОКАЗАТЕЛЬНЫМ. ЛУЧШЕ СИТУАЦИЮ НА РЫНКЕ ХАРАКТЕРИЗУЕТ ДИНАМИКА АРЕНДНЫХ СТАВОК, КОТОРЫЕ ОСТАЮТСЯ СТАБИЛЬНЫМИ.

АЛЕКСАНДРА ТЕН

По информации Bright Rich I CORFAC International, за год объем вакансии на офисном рынке Петербурга вырос на 35,4%, с 345,7 тыс. кв. м на 1 апреля 2022 года до 468,02 тыс. кв. м в конце марта 2023 года. По данным компании Maris, объем вакансии изменился с 241 тыс. кв. м в январе — марте прошлого года до 469 тыс. кв. м в первом квартале 2023 года, то есть прирост составил 94%. В NF Group в Санкт-Петербурге подсчитали, что доля свободных офисных площадей класса А и В Северной столице увеличилась на 5 п. п. за год: с 6,2% в первом квартале 2022 года до 11,2% в первом квартале 2023 года.

Валерий Трушин, партнер, руководитель отдела исследований и консалтинга IPG.Estate, объясняет расхождение тем, что сравнивать такие показатели, как вакансии и ставки, следует по более длительному периоду, например, по полугодию. Первый квартал, как правило, имеет слабую динамику. «Сравнение первого квартала 2022 года, в котором было два стабильных месяца и месяц начала СВО, когда отток иностранных компаний еще не начался, и первого квартала 2023 года тем более нерелевантно»,— уверен господин Трушин.

По сравнению с концом прошлого года рост вакансии в первые три месяца 2023 года был незначительным, сходятся во мнении аналитики. Алена Волобуева, директор департамента исследований рынка компании Maris, уточняет, что в абсолютном выражении прирост сво-



ПО СРАВНЕНИЮ С КОНЦОМ ПРОШЛОГО ГОДА РОСТ ВАКАНСИИ НА ОФИСНОМ РЫНКЕ В ПЕРВЫЕ ТРИ МЕСЯЦА 2023 ГОДА БЫЛ НЕЗНАЧИТЕЛЬНЫМ

бодных офисов составил 3,2%. В Bright Rich I CORFAC International подсчитали, что объем вакантных помещений с четвертого квартала 2022 года до конца первого квартала этого года увеличился на 6,6 тыс. кв. м.

Значительный рост вакансии не отражает реальной ситуации рынка, продолжает господин Трушин, ставки аренды остаются стабильными, а именно ди-

намика ставки является ярким показателем резких колебаний вакансии. По подсчетам Bright Rich I CORFAC International, в январе — марте этого года арендные ставки увеличились незначительно по сравнению с 2022 годом: в классе А — с 2100 до 2170 рублей в месяц, в классе В+ — с 1510 до 1520 рублей, а в классе В снились с 1290 до 1280 рублей.

По предварительным оценкам аналитиков, в дальнейшем в этом году на офисном рынке будет наблюдаться умеренный рост объема свободных площадей. Вакансия будет формироваться преимущественно приростом нового спекулятивного предложения.

В начале года «Ъ-СПб» сообщал, что договоры аренды по 16% офисных площадей зарубежных компаний, решивших прекратить деятельность в России, остаются нерасторгнутыми. По мнению аналитиков, сейчас большинство компаний, решивших прекратить бизнес в России, уже урегулировали вопросы с освобождением офисных площадей. «Процесс поглощения офисов, освобожденных иностранными компаниями, будет завершен к середине 2023 года»,— полагает господин Трушин.

Госпожа Волобуева соглашается, что фактор ухода зарубежных компаний не будет оказывать сколько-либо существенного влияния на рынок в текущем году (при условии неизменной геополитической ситуации). «Примерно 50% офисных площадей, высвободившихся на рынке после ухода иностранных компаний, уже нашли новых резидентов»,— подтверждает эксперт.— Подобные офисные площади обладают высококачественной отделкой и инженерно-технической оснащенностью, иногда мебелировкой и, как правило, расположены в престижных административно-деловых локациях, пользующихся спросом у потенциальных арендаторов». ■

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ РАСТУТ

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА СОСТАВИЛ 30,6 МЛРД РУБЛЕЙ, ПРЕВЫСИВ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОШЛОГО ГОДА НА 43%.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

По данным консалтинговой компании NF Group, объем инвестиций в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга за первые три месяца 2023 года составил 30,6 млрд рублей, что на 43% больше, чем в первом квартале 2022 года (21,3 млрд рублей). В начале года отмечалось увеличение доли инвесторов — конечных пользователей, которые вложили в коммерческую недвижимость 12,6 млрд рублей против 5,3 млрд годом ранее.

Площадки под девелопмент традиционно заняли большую долю в объеме инвестиций и составили 19,9 млрд рублей, что на 33% больше, чем годом ранее. Примечательно, что в этот период в структуре инвестиций появился новый сегмент, который в начале прошлого года отсутствовал: инвестиции в площадки под строительство гостиниц, на них пришлось 6% от общей суммы вложенных средств.

Иностранные компании продолжают уходить с российского рынка и продавать свои активы. Таким образом, предложение пополняется качественными объектами, которые ранее были недоступны для покупки российским инвесторам. Объем инвестиций в готовые объекты коммерческой недвижимости составил 10,7 млрд рублей, что на 67% больше, чем в первом квартале 2022 года. Сопоставимое значение пришлось на приобретение офисных и складских объектов: 5,5 и 5,2 млрд рублей соответственно. Объем инвестиций в гостиничную недвижимость составил 45 млн рублей, сократившись на 91% по сравнению с прошлым годом.

В первом квартале 2023 года отмечалось увеличение доли инвесторов — конечных пользователей, которые вложили в коммерческую недвижимость 12,6 млрд рублей против 5,3 млрд годом ранее. Отчасти такая динамика связана с появлением на рынке качественных

объектов. Объем инвестиций девелоперов снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 35% и составил 9,7 млрд рублей.

Сергей Дуванов, руководитель проектов отдела инвестиций консалтинговой компании NF Group в Санкт-Петербурге, говорит: «Несмотря на введенные ограничения и изменение правил для международных инвесторов, мы наблюдаем стабильный уровень инвестиционной активности в отрасли, что позволяет строить позитивные прогнозы на будущее. В условиях изменения количества и качества иностранного капитала российские игроки остаются на рынке и продолжают активно вкладывать в недвижимость. До конца года на рынке Петербурга мы прогнозируем увеличение присутствия инвесторов из Москвы и ожидаем новый виток развития офисного сегмента после запуска „Лахта-центра“». ■

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ В I КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА С ПЛОЩАДКАМИ ПОД ДЕВЕЛОПМЕНТ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ		
ОБЪЕКТ	ПОКУПАТЕЛЬ	ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА, ГА
ПУШКИНСКИЙ РАЙОН, ЖК	ФСК	30,0
ВСЕВОЛОЖСКИЙ РАЙОН, ЖК	ГРУППА «АКВИЛОН»	23,7

ИСТОЧНИК: NF GROUP RESEARCH

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ В I КВАРТАЛЕ 2023 ГОДА С ГОТОВЫМИ ОБЪЕКТАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ		
ОБЪЕКТ	ПОКУПАТЕЛЬ	ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА, ТЫС. КВ. М
БИЗНЕС-ЦЕНТР «ПУЛКОВО СКАЙ»	BALCHUG CAPITAL	73,8
СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС MAERSK	IG FINANCE DEVELOPMENT LIMITED	23,7
СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС VALECORP LIMITED	CENTRAL PROPERTIES	41,0

ИСТОЧНИК: NF GROUP RESEARCH

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Санкт-Петербург, Business Guide «Юридический форум»)

Владимир Желонкин — генеральный директор АО «Коммерсантъ», главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Валерий Грибанов — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Любовь Элконина — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб. д. 10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970. Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ». Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

Типография: 000 «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 9000
Распространяется бесплатно.
16+

Графика на обложке: Арсений Блинов