

ПЕТЕРБУРГСКИЕ ЦОДЫ СФОРМИРОВАЛИ ДЕФИЦИТ

В ПЕТЕРБУРГЕ РАСТЕТ СПРОС НА УСЛУГИ КОММЕРЧЕСКИХ ЦЕНТРОВ ОБРАБОТКИ ДАННЫХ (ЦОДОВ), НЕКОТОРЫЕ ЭКСПЕРТЫ ГОВОРЯТ УЖЕ О ДЕФИЦИТЕ СТОЙКО-МЕСТ. ОДНАКО РЫНОК ДАТА-ЦЕНТРОВ ПЕТЕРБУРГА В НЕСКОЛЬКО РАЗ МЕНЬШЕ СТОЛИЧНОГО. И ПОКА, ПОЛАГАЮТ ЭКСПЕРТЫ, ОЖИДАТЬ СЕРЬЕЗНОГО НАРАЩИВАНИЯ ДОЛИ СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ НЕ ПРИХОДИТСЯ.

РОМАН РУСАКОВ

В последние годы наблюдается заметный, хотя и не очень бурный рост спроса на услуги дата-центров в Санкт-Петербурге. С развитием цифровой экономики и увеличением объемов данных компании все чаще обращаются к владельцам ЦОДов для размещения собственного IT-оборудования, сервисов и хранения информации. Игорь Ситников, генеральный директор ЦОД «Миран», говорит, что 80% рынка дата-центров России сосредоточено в Москве и Московской области, доля Петербурга составляет примерно 10%.

По словам господина Ситникова, на сегодняшний день в Петербурге работает около 30 дата-центров — от маленьких до больших площадок на тысячу серверных шкафов. «У большинства дата-центров Петербурга в планах есть расширение или строительство новой площадки, но до реализации дошли единицы. Так, в начале этого года запустилось два новых дата-центра на 260 и 90 серверных шкафов, что составляет примерно 5% от объема рынка Петербурга. Некоторые игроки рынка ЦОД сообщают о расширении текущих мощностей. По оценкам компании «Миран», на текущий момент объем свободных мощностей составляет около 10% от общего количества серверных шкафов в Петербурге, что является нормальным историческим показателем», — говорит он.

Игорь Давыдов, руководитель проектного офиса Linx Datacenter, считает, что на рынке коммерческих ЦОДов Санкт-Петербурга сегодня наблюдается дефицит стойко-мест. Общий объем рынка составляет менее 7 тыс. стоек.



80% РЫНКА ДАТА-ЦЕНТРОВ РОССИИ СОСРЕДОТОЧЕНО В МОСКВЕ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ДОЛЯ ПЕТЕРБУРГА СОСТАВЛЯЕТ ПРИМЕРНО 10%

Не занято из них только около 130. Однако, как полагает эксперт, в обозримой перспективе объем рынка коммерческих ЦОДов Санкт-Петербурга вряд ли ощутимо увеличится. «Дата-центры здесь окупаются значительно медленнее, чем в Москве. Эта ситуация сможет измениться только при значительном снижении тарифа на электроэнергию для операторов ЦОДов», — объясняет он.

По словам господина Ситникова, стоимость строительства дата-центра зависит, как обычно, от многих факторов, в первую очередь это количество серверных шкафов,

этапность стройки и электрическая мощность на каждый серверный шкаф. «С ростом нейросетей, машинного обучения, обработки больших данных потребность в высоконагруженных серверных возрастает, а следовательно, нужно закладывать больше затрат, чем раньше. В среднем затраты на строительство одного серверного шкафа в текущей ситуации составят 5 млн рублей», — говорит он.

Большая часть инженерного оборудования для дата-центров производится за границей, поэтому его стоимость привязана к курсу валют, сейчас же, помимо роста

стоимости валюты, добавились издержки на построение новых логистических цепочек. «Конечно же, все больше появляется отечественных решений, но они не покрывают все потребности в инженерной инфраструктуре», — признает господин Ситников.

«Главное, что осложняет создание ЦОДов, — это необходимость привлечения значительных инвестиций. Наибольших затрат — в отдельных случаях достигающих почти 50% — требует получение технических условий на подключение к внешним энергетическим сетям и их исполнение. В то же время следует отметить, что в последние годы процесс получения средств на создание ЦОД стал более понятным. К этому привело появление в банковской сфере в результате участвовавших запросов операторов ЦОДов унифицированной схемы предоставления финансирования на создание или развитие дата-центров», — добавляет господин Давыдов.

Окупаемость дата-центра напрямую связана с его заполняемостью. В Москве рынок дата-центров в 10 раз больше, чем в Петербурге, зачастую там возникает дефицит в качественных и зарекомендовавших себя центрах обработки данных. «В связи с этим нередко случаи контрактования клиентами площадки еще на этапе строительства. В Петербурге же картина иная, клиентов нужно искать, заслуживать их доверие, растить, что сильно растягивает время заполнения ЦОДа и срок окупаемости, который варьируется от пяти до семи лет», — сообщает господин Ситников. ■

ОФИСЫ ПОДНИМАЮТ СТАВКИ

В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2024 ГОДА СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЗАПРАШИВАЕМАЯ АРЕНДНАЯ СТАВКА НА ОФИСЫ КЛАССА А В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ВЫРОСЛА НА 5,7% И ДОСТИГЛА 2377 РУБЛЕЙ ЗА КВАДРАТНЫЙ МЕТР В МЕСЯЦ. ПОСЛЕ ПЕРИОДА СТАГНАЦИИ В 2023 ГОДУ СТОЛЬ СУЩЕСТВЕННЫЙ РОСТ СТАВОК ЗА КВАРТАЛ ОБЪЯСНЯЕТСЯ РЕЗКИМ СОКРАЩЕНИЕМ ДОЛИ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И МИНИМАЛЬНЫМ ОБЪЕМОМ СТРОЯЩИХСЯ ОФИСОВ ВЫСОКОГО КЛАССА.

ДЕНИС КОЖИН

Согласно данным NF Group, с января по март объем вакантных офисных площадей на рынке Санкт-Петербурга сократился на 21%. Свободными остаются 249 тыс. кв. м офисных площадей в 534 бизнес-центрах. Доля незанятого предложения неравномерно представлена на рынке: если в среднем по городу вакантность составляет 5,9%, то в офисных центрах со ставками 2 тыс. рублей за квадратный метр и выше вакантно 25% площадей.

По итогам первого квартала 2024 года на рынке офисной недвижимости в Санкт-Петербурге отмечается рост арендных ставок в зданиях как класса А, так и класса В. Средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка на офисы класса А выросла на 5,7%, до 2377 рублей за квадратный метр в месяц, на офисы класса В — на 3%, достигнув 1544 рублей за «квадрат». В начале 2024 года арендодатели вывели на рынок площади в офисных центрах класса А в нецентральных частях города

по ставкам свыше 3 тыс. рублей за квадратный метр в месяц.

В офисах класса А за квартал вакантность снизилась на 3,3 п. п. и достигла 5,2%. В бизнес-центрах класса В снижение доли свободных площадей составило 0,7 п. п., до 6,2%. Это сопоставимо с показателями допандемийного периода, когда наблюдался существенный дефицит нового предложения: в этих условиях положение арендодатели на рынке было более выгодным.

Девелоперская активность находится на низком уровне из-за высокой себестоимости строительства, удорожания заемного финансирования, с одной стороны, и из-за невысокого уровня платежеспособного спроса, с другой. В первом квартале 2024 года были введены в эксплуатацию три офисных центра класса В арендопригодной площадью 33 тыс. кв. м. Среди них бизнес-центры «К-37» и Reforma в Выборгском районе города, а также «Лахта Плаза» в Приморском районе.

В период с января по март полностью сданы в аренду БЦ «Феррум» (вторая очередь), «К-37», а также большая часть площадей в БЦ «Фландрия».

По словам Регины Волошенко, директора департамента офисной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге, основная волна переездов с целью расширения и улучшения качества офисов в 2023 и начале 2024 года была связана с большим объемом свободных площадей и стагнацией арендных ставок в 2023 году. Во второй половине 2024 года ожидается спад этого тренда ввиду сокращения вакантности. Срок экспозиции ликвидных офисов, предлагаемых по рыночной арендной ставке, сократился с нескольких недель до нескольких дней. Основной спрос обеспечивают ИТ-компании и компании финансового сектора, которые активно развиваются, наращивают штат сотрудников и улучшают качество офисов. ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Санкт-Петербург, Business Guide «Энергетика и инновации»)

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
Марина Победенная — 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: ООО «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 9000
Распространяется бесплатно.
16+

Графика на обложке: Арсений Блинов