

БИЗНЕС-ПАРКИ ЗАКРЫТЫ НА ПРОСУШКУ

НЕСМОТРЯ НА ЗАВЕРЕНИЯ ДЕВЕЛОПЕРОВ О ТОМ, ЧТО КРИЗИС НА РЫНКЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ПРОЙДЕН, МНОГИЕ ОФИСНЫЕ ПРОЕКТЫ ПРЕТЕРПЕЛИ СУЩЕСТВЕННЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ. ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИЙ ОФИСНЫМИ КВАРТАЛАМИ СУЩЕСТВЕННО ПОУБАВИЛОСЬ. И, ПО МНЕНИЮ БОЛЬШИНСТВА АНАЛИТИКОВ, В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ НОВЫЕ ИДЕИ ПО СОЗДАНИЮ «ДЕЛОВЫХ КВАРТАЛОВ» ВРЯД ЛИ ПОЯВЯТСЯ. БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ БУДУТ, КАК И В ПРЕЖНИЕ ГОДЫ, РАЗВИВАТЬСЯ ТОЧЕЧНО — СЕЙЧАС, КАК ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ, СТРОИТЬ ЗДАНИЯ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПЛОЩАДЬЮ БОЛЕЕ 15 ТЫС. КВ. М ВРЯД ЛИ ЦЕЛЕСООБРАЗНО. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Незадолго до кризиса ряд компаний объявили о планах по строительству не просто бизнес-центров, а целых офисных кварталов — помимо «Охта-центра» и «Невской ратуши», о намерении строить бизнес-парки заявили группа ЛСР, компания Весаг и ряд других. ЛСР намеревалась построить на проспекте Медиков комплекс деловых зданий площадью 340 тыс. кв. м, а Весаг — в 3-м Рыбацком проезде офисный центр на 100 тыс. кв. м. Однако когда начался кризис, ЛСР изменила концепцию проекта и приняла решение строить на проспекте Медиков жилье. Весаг также выставила недострой, который предполагалось переоборудовать под бизнес-парк на продажу.

В настоящее время ситуация на рынке офисной недвижимости ввиду влияния кризиса и осложнения экономической ситуации довольно непростая. Девелоперы, которые смогли использовать возможность перепрофилирования проектов с офисной функции на жилую, сделали это во избежание рисков незаполнения проектов, с которыми в любом случае пришлось бы столкнуться при одновременном массовом выходе площадей на рынок.

Заместитель руководителя инвестиционного департамента ЗАО «ВТБ-Девелопмент» Ольга Жердева констатирует, что емкость рынка офисов сократилась вслед за уменьшением количества потенциальных клиентов. «Но это не значит, что масштабные проекты офисной застройки в перспективе не будут востребованы. В данной конкретной ситуации такие проекты смогут развивать те девелоперы, которые готовы к фазированию проекта, реализации его и выводу на рынок очередями, чтобы не превышать потребности рынка, а гармонично следовать за ними. Такую стратегию смогут реализовывать только довольно крупные игроки с мощным финансовым ресурсом. В частности, в качестве примера проекта, который пережил кризис и продолжает стабильно развиваться, можно назвать масштабный проект „Невская ратуша“, в котором ОАО „Банк ВТБ“ выступает финансовым партнером», — рассказала госпожа Жердева.

Владислав Фадеев, руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга GVA Sawyer, считает, что за исключением района Пулково, в котором уже сейчас работают Pulkovo Sky, «Аэроплаза», «Технополис», в остальных офисных проектах комплексного развития территорий особой активности не наблюдается. «Причина очевидна — высокая неопределенность со спросом. А финансовые ресурсы на подобную работу требуются значительные», — говорит он. Господин Фадеев признает, что исключением здесь



ВАСИЛИЙ ШАПОШНИКОВ

УЧАСТНИКИ РЫНКА СЛАБЫЙ ИНТЕРЕС К ОФИСНЫМ ПАРКАМ СО СТОРОНЫ ДЕВЕЛОПЕРОВ ОБЪЯСНЯЮТ СТАТУСОМ ПЕТЕРБУРГА — ВСЕ-ТАКИ ЭТО НЕ СТОЛИЧНЫЙ ГОРОД И ПОТРЕБНОСТЬ В РЕАЛЬНО ДОРОГИХ ОФИСАХ ЗДЕСЬ НЕ НАСТОЛЬКО ВЫСОКА

действительно является проект «Невская ратуша». В этом случае обе проблемы (спрос и финансовые ресурсы) минимизированы, говорит он.

Светлана Шалаева, директор по исследованиям и консалтингу в недвижимости ГК «Аверс», говорит, что она вообще считает, что появление таких проектов нельзя объяснить ничем, кроме иллюзий девелоперов. «У нас все-таки не столичный город с не очень высокой потребностью в действительно дорогих офисах», — говорит она.

Николай Казанский, генеральный директор Colliers International, отмечает, что кризис скорректировал заявленные планы девелоперов, в том числе и масштаб необходимых рынку проектов: площадь ликвидного бизнес-центра в Петербурге, по его мнению, находится на уровне 15 000 кв. м. «Если девелоперы закладывали проекты площадью от 50 000, и у них нет специальных компаний, под которые они это делают, лучше разбивать такие проекты на несколько очередей», — рассуждает он.

Впрочем, госпожа Шалаева не уверена, что разбивка проекта на очереди способна «спасти» проект бизнес-парка. «Заполнять арендаторами деловые кварталы огромного размера очень трудно — просто не хватает компаний с такими запросами (тем более что очередей там несколько, и рядом с действующими корпусами годами длится строительство, что отпугивает арендаторов). Соответственно, окупаемость растягивается — пропорционально тому, каков процент дохода от аренды в противовес продаже (например, жилья в том же комплексе). Рядом с такими про-

ектами в относительно большом радиусе, до двух и более км, вероятен коллапс дорожного движения (все они близко от центра, дорожная инфраструктура там не всегда справляется и сейчас). Я бы их все перепрофилировала — прежде всего под жилье, спрос на него гораздо надежнее», — рассуждает госпожа Шалаева.

Сергей Акулов, директор департамента маркетинга и продаж УК «Сенатор», также полагает, что Петербург не приспособлен для офисных кварталов. «Я имею в виду, конечно же, историческую его часть. Если говорить о развитии таких центров на окраинах мегаполиса, то есть о создании неких городов-спутников, то, наверное, это имеет интересные перспективы, и, думаю, скоро мы к этому придем, однако подобное не произойдет в самой ближайшей перспективе. О таком явлении можно говорить лет через 5–6», — осторожен в своих оценках эксперт.

Павел Созинов, председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости, говорит, что сегодня альтернативной идеей бизнес-паркам стало создание МФК с тремя или более функциями. «Это наиболее ожидаемый путь развития. Деловые кварталы и зоны во время кризиса — наиболее уязвимый сегмент рынка недвижимости. Вероятность в ближайшее время их освоения крайне низка. Как на Западе, так и в России офисные кварталы планируют располагать в бывших промышленных зонах. В Петербурге действительно существуют серьезные заделы по площади, поскольку промышленные кварталы занимают львиную долю самых лакомых городских территорий. Впрочем, подобные

проекты офисного комплексного освоения территорий связаны с серьезными затратами на инфраструктуру, зачастую такие зоны загрязнены промышленными отходами. Так, на территории ГИПХа, где должна находиться „Набережная Европы“, земля заражена отходами химического производства и требует серьезной рекультивации, что значительно удорожает проект», — напоминает господин Созинов.

Рассуждая о целесообразности появления офисных парков, вице-президент ГУД, управляющий партнер «АйБи Групп» Сергей Игонин говорит, что если офисный квартал появляется на депрессивной территории, то для города это выгодно. «Повышается деловая активность, видоизменяется сама территория, появляются новые рабочие места, эта активность генерирует и стимулирует развитие другой, сопутствующей деятельности. Появилось большое количество бизнес-центров — значит, однозначно, появится общественное питание, появятся сопутствующие услуги, появится торговля. Это — очевидные плюсы. При этом возникают и минусы — связанные с транспортным потоком, увеличением трафика и т. д. Но если подобное развитие идет в какой-то депрессивной территории — повторюсь, это выгодно», — полагает он.

Господин Игонин уверен, что комплексное освоение территорий при помощи офисной застройки имеет большие перспективы. Однако пока такими проектами будут заниматься несколько девелоперов сообща: «Рассуждая о создании проектов офисных кварталов, мы совершенно не обращаем внимание на эволюционное развитие некоторых районов, которое происходит тихо, само по себе, осуществляется отчасти спонтанно и разными девелоперами. Тем не менее идет процесс формирования таких мини-Сити, и они уже существуют в нашем городе. В качестве примера я бы назвал квартал в границах набережной Черной речки и Белоостровской и Кантемировской улиц. По моему мнению, здесь налицо спонтанное, эволюционное создание квартала, который можно назвать „Сити“. Количество бизнес-центров, уже функционирующих здесь, впечатляет. И это не предел, потому что они и дальше будут развиваться, будут генерироваться новые проекты. Здесь есть свободные ресурсы в виде оставшихся и пока невостребованных производственных площадей, есть земля, есть удобные коммуникации, и я думаю, что развитие деловой активности в этом районе будет только нарастать. При условии, конечно, что деловая активность будет нарастать в целом и в нашей экономике». ■