

ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ ТЕНДЕНЦИЯ Генеральный директор компании «Бестъ. Коммерческая недвижимость» Георгий Рыков полагает, что тенденция децентрализации офисного рынка в Санкт-Петербурге в большей степени носит чисто теоретический характер. «Да, проектов офисных зданий в докризисный период было заявлено много. А много вы знаете успешно реализованных? И кризис, мне кажется, в этом смысле сыграл не самую решающую роль. Появление проектов бизнес-центров в периферийных районах, на мой взгляд, вызвано не возросшим спросом на офисные площади в этих районах, а тем, что в этих районах были относительно недорогие ресурсы для девелопмента. При всех проблемах с транспортной доступностью спрос на офисы всегда концентрируется в центре города (при условии, что он совпадает с деловым центром) и кризис в этом плане все расставил на свои места».

Председатель правления Северо-Западной палаты недвижимости Павел Созинов полагает, что если на периферии и будут возникать новые офисные проекты, то они, скорее, будут «программными», вроде «Охта-центра» (который теперь «переехал» в Лахту). «Речь идет о проектах, связанных со стратегическими планами компаний. Рассчитывать на то, что девелоперы будут реализовывать проекты на окраинах в расчете на прибыль, я бы не стал», — говорит Павел Созинов.

Дмитрий Золин, управляющий партнер LCMS, говорит, что на данный момент децентрализация приостановлена, об этом можно судить по заполняемости бизнес-центров на выездах из города. «В условиях жесткой конкуренции и нестабильного рынка компании на первое место после цены ставят локацию офиса, а ставки в большинстве качественных объектов на окраинах сравнимы со стоимостью аренды в центре города. Сейчас в Петербурге представлено достаточное количество бизнес-центров, появление новых возможно либо за счет реконструкции существующих зданий (в том числе и жилых в историческом центре), либо в составе масштабного развития промышленных территорий (зона у Московского вокзала — «Московская-Товарная», территории вдоль Обводного канала). Не стоит забывать, что существуют еще проекты «Невская ратуша» и «Набережная Европы», которые тоже повлияют на ситуацию в офисном сегменте», — говорит господин Золин.

ОПТИМИСТЫ Между тем среди экспертов рынка есть и оптимисты. Директор по маркетингу генподрядной компании STEP Дмитрий Карманов говорит, что тенденция децентрализации офисных центров постепенно вновь начинает возвращаться на рынок. «Это связано с восстановлением экономики после кризисного затишья. Компании постепенно расширяют штаты сотрудников, для которых требуются новые площади. При этом арендные ставки в офисных комплексах в центре города возобновили свой рост и вернулись на докризисный уровень. Поэтому для сокращения издержек собственники бизнесов начинают рассматривать варианты на окраинах, где они могут снять офисные помещения большей площади по выгодным ставкам», — полагает господин Карманов.

В дальнейшем, по его мнению, тенденция децентрализации офисных центров будет только усиливаться, что объясняется в первую очередь нехваткой мест в центре Петербурга под строительство бизнес-центров. «Кроме того, собственники имеющихся и строящихся офисных комплексов в центре города могут столкнуться с проблемой «старения» своих объектов. Так, строительство большинства из них велось и ведется со спекулятивной целью — продать стороне-

му инвестору, а не с целью их актуальности через 15 лет. Поэтому уже скоро мы можем увидеть, что спрос сдвигается в сторону строительства офисных зданий, отвечающих современным требованиям», — полагает господин Карманов.

Валерий Хламкин, директор по развитию VMB Trust, также считает, что процесс децентрализации не так сильно привязан к кризису. «Отсутствие удобных земельных участков под строительство новых бизнес-центров — вот истинная причина наметившейся тенденции. И она, безусловно, получит свое развитие. Бизнес-центры будут появляться везде, где это возможно, удобно и экономически целесообразно», — считает он.

Уверен, что децентрализация — естественный процесс, и Николай Казанский, генеральный директор Colliers International. «Скорее, из-за кризиса приостановился сам процесс девелопмента, происходит сокращение объемов вывода на рынок новых проектов. Что же до появления объектов на периферии, то этот процесс вызван, во-первых, сокращением мест для застройки в центре города, во-вторых, они и до кризиса появлялись не стихийно, а в местах наибольшего скопления деловой активности. Так, например, одной из формирующихся деловых зон можно назвать зону «Пулково». Помимо нее, есть успешные примеры отдельных офисных проектов, находящихся на периферии. Среди них — «Келлерман центр», один из немногих качественных объектов, находящихся неподалеку от зоны «Предпортовая», — перечисляет господин Казанский.

Как говорят эксперты, для появления бизнес-центра на периферии необходимо несколько предпосылок: наличие или перспективное развитие крупного транспортного узла рядом, хорошая транспортная доступность до офисного центра (например, развитие проекта «Русские самоцветы» (рядом вокзал, метро); наличие крупного «магнита» — объекта, которые притягивает за собой появление новых проектов (например, появление бизнес-центра «Вант» в Обухово, спрос на аренду которого формируют компании, имеющие складские помещения в этой зоне, способно в дальнейшем привести к появлению новых бизнес-центров в этой зоне).

Транспортная проблема — одна из главных тормозящих появление новых объектов на периферии.

«На мой взгляд, Петербург пойдет по пути развития несколько деловых центров притяжения, что находится в одном тренде с развитием многих столиц мира. Преимущества деловых кварталов в том, что все компании, зачастую работающие в одной отрасли, располагаются в непосредственной близости друг от друга. Это замечательный тренд, обусловленный мировой практикой. Такой город, как Москва, должен иметь, как минимум, один квартал с современными небоскребами. Это экономически обосновано и, к тому же, помогает улучшить имидж мегаполиса. Если же говорить о Петербурге, то здесь тяжело создать только один деловой центр, хотя бы исходя из генерального плана города. Бизнес рядом с бизнесом — это удобно. Концентрация офисов в одном месте помогает, с одной стороны, уменьшить нагрузку на существующую транспортную инфраструктуру города, с другой — является предпосылкой для появления новых объектов этой инфраструктуры — мостов, туннелей, развязок, — которой так не хватает в мегаполисах. Кроме того, находясь в одном квартале или здании, объективно легче организовывать деловые встречи и в целом вести бизнес: например, офис юридической компании расположен этажом выше, консалтинговой компании — в соседнем здании», — резюмирует господин Казанский. ■

ПРОДАЖА КОММЕРЧЕСКИХ ПЛОЩАДЕЙ



СМОЛЬНЫЙ БАЗЕЛЬ НЕВСКАЯ РАТУША • ЕДИНЬНЫЙ ЦЕНТР ДОКУМЕНТОВ

Ваше преимущество В ЦЕНТРЕ



Архитектор Рикардо Бофилл
Taller de Arquitectura I Spain



Гибкие условия
Скидки
Рассрочка
Ипотека

- Офисы от 17 м² до 1250 м²
- 2 независимых входа
- Теплый паркинг
- Профессиональное управление
- Эксклюзивный дизайн холлов
- Богатая инфраструктура центра
- Современные инженерные системы



Санкт-Петербург, В.О., Малый пр., д. 22
тел.: +7(812) 320 7676, www.rbi.ru

ХОЛДИНГ RBI
основан в 1993 г.

Реклама, ООО «Новгородская», Лицензия ГС-2-781-02-27-0-7825129086-007149-1 от 22.11.2004 г. С проектной декларацией Вы можете ознакомиться на сайте: www.rbi.ru
Сбербанк России ОАО, Генеральная лицензия № 1481; Ханты-Мансийский банк ОАО, Генеральная лицензия № 1971