ОФИСЫ УВЕЛИЧИВАЮТ ВАКАНСИЮ

СВОБОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ НА РЫНКЕ ПЕТЕРБУРГА УВЕЛИЧИЛОСЬ ДО 378 ТЫС. КВ. М, ЭТО ПОЧТИ НА 10% БОЛЬШЕ, ЧЕМ ЗА АНАЛОГИЧНЫЙ ПЕРИОД ПРОШЛОГО ГОДА. А С УЧЕТОМ СКРЫТОЙ ВАКАНСИИ ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ МОЖЕТ ДОХОДИТЬ И ДО 12,6%. ЕЛЕНА ШКОЛЬНИК

Аналитики петербургского офиса консалтинговой компании NF Group подвели итоги третьего квартала 2022 года на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга. Согласно результатам исследования, доля свободных площадей в сегменте офисной недвижимости в Северной столице по итогам девяти месяцев увеличилась до 9,5%. Это связано с вводом новых спекулятивных объектов, а также с освобождением офисов международными компаниями.

В IPG.Estate уровень вакантных площадей в офисном сегменте Санкт-Петербурга на конец третьего квартала 2022 года оценивают еще выше — на уровне 12,6%, что в абсолютном выражении составляет 593 тыс. кв. м с учетом скрытой вакансии. По данным IPG.Estate, общий объем офисных площадей находится на уровне 5,8 млн кв. м. В структуре предложения, в зависимости от класса офисных центров, преобладает класс B/B+, занимая долю в 70%. На класс A приходится 30% общего объема офисов.

По данным NF Group, в классе B, наиболее востребованном у арендаторов, с начала года вакантность увеличилась незначительно — на 1,6 п. п., до 8,8%, а в классе A — с 3,7 до 11%. Соответственно, в третьем квартале в бизнес-центрах класса B ставка аренды сохранилась на уровне второго квартала —1534 рубля за квадратный метр в месяц, тогда как в зданиях класса A увеличилась на 4%, до 2378 рублей в месяц. В перспективе рост свободных площадей не повлечет существенных корректировок арендных ставок в среднем по рынку. Однако вакантность по итогам года может превысить 10%.

ВОЗМОЖНОСТЬ ВЫБОРА Регина Волошенко, директор департамента офисной недвижимости петербургского офиса NF Group, отмечает: «На фоне роста вакантности у арендаторов появилась возможность выбора качественных офисных площадей, которые ранее были заняты крупными IT-компаниями, поэтому в этом году мы наблюдаем новый тренд — миграцию арендаторов, которые активно переезжают, улучшая свои офисные условия. Это происходит внутри локального рынка, поэтому не способствует снижению показателя вакантности. Компании могут выбрать офисы с качественной отделкой, а иногда и меблировкой, поэтому в третьем квартале отмечается увеличение количества сделок в сегменте».

Доля свободных площадей в бизнес-центрах класса A росла быстрее, чем в классе B, и с начала года увеличилась почти в три раза: с 3,7% в декабре 2021 года до 11% в сентябре 2022 года. В классе B с начала года доля свободных площадей увеличилась на 1,6 п. п., до 8,8%. По данным на конец сентября, текущая вакантность составляет 378 тыс. кв. м. Объем будущей вакансии, так называемой скрытой вакансии, пока небольшой (18,7 тыс. кв. м) — это те площади, которые гарантированно освободятся в ближайшие полгода и уже предлагаются на рынке.

Наибольшая доля пустующих площадей зафиксирована в деловом районе Московского проспекта: вакантность здесь выросла с 3,4 до 16,1%. Это вызвано уходом международных компаний и оптимизацией занимаемых площадей. Стоит отметить, говорят в NF Group, что свободные площади неравномерно распределены на рынке: есть как пустующие бизнес-центры, так и здания, в которых свободно более половины площадей.

ВВОД ПАДАЕТ В третьем квартале 2022 года было введено в эксплуатацию два спекулятивных офисных здания класса A арендопригодной площадью 44 тыс. кв. м: Avior Tower в Пулково и Ferrum (вторая очередь) в бизнес-парке «Полюстрово». Всего же с начала года было введено 54,6 тыс. кв. м, что на 58% меньше, чем за аналогичный период годом ранее. Девелоперы переносят сроки ввода строящихся проектов ввиду неопределенности на рынке, в некоторых случаях меняют функциональное назначение проектов.

«До конца текущего года мы ожидаем выхода сравнительно небольшого объема новых площадей (68,8 тыс. кв. м), ориентированных на спекулятивный рынок аренды. В случае завершения строительства всех заявленных объектов годовой ввод будет минимальным за последние десять лет (около 123 тыс. кв. м), что сдержит рост вакантности в перспективе»,— отмечают в NF Group.

По словам госпожи Волошенко, девелоперы, наблюдая за текущей ситуацией, не спешат вводить в эксплуатацию здания, находящиеся на финальной стадии строительства. Сроки ввода в эксплуатацию многих бизнес-центров переносятся, и уже в 2023 году прирост нового предложения может составить более 200 тыс. кв. м.

В IPG.Estate говорят, что спрос на офисную недвижимость испытал шок из-за внешнеэкономического давления. «Показатель чистого поглощения по итогам третьего квартала 2022 года составил 120 тыс. кв. м. Отрицательное значение чистого поглощения мы фиксируем впервые с 2009 года. С точки зрения отраслевой структуры спроса мы наблюдаем сохраняющуюся активность со стороны операторов гибких офисных пространств»,— сообщают в компании.

С конца лета на офисном рынке наблюдалась активизация спроса, росло количество сделок, но большая часть из них связана с переездом в более качественные офисы или в офисы с наиболее удобной локацией. Основными драйверами спроса являлись российские IT-компании и компании нефтегазового сектора, а также игроки в сфере строительства и девелопмента, логистические и торговые компании.

Объем арендованных площадей с начала года составил 81,6 тыс. кв. м, что уже на 23% больше, чем за весь 2020 год. «Однако большая часть сделок — это миграция из одного здания в другое. До конца года мы ожидаем сдержанную активность арендаторов, многие из которых взяли паузу в формировании своей офисной стратегии в связи с геополитической неопределенностью»,— отмечают в NF Group.

Запрашиваемые ставки на офисные помещения класса B стабильны и в среднем составляют 1534 рубля за квадратный метр в месяц, включая НДС. В бизнес-центрах класса A средневзвешенная ставка аренды за месяц выросла за квартал на 4%, а с начала года — на 3% по причине увеличения показателя свободного предложения и составила 2378 рублей, включая НДС. Собственники бизнес-центров с большой долей свободных площадей готовы рассматривать скидки в индивидуальном порядке, но не более чем 10% на крупные блоки от 2–3 тыс. кв. м.

Географическая структура предложения остается неизменной на протяжении длительного периода. Лидерами по предложению офисных площадей остаются Центральный, Петроградский и Московский районы.

ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ РАСТЕТ По прогнозам аналитиков, до конца года на рынке офисной недвижимости продолжится тенденция увеличения вакантного предложения, которое может превысить 10%. Но этот объем может увеличиться. Неравномерная вакантность не повлечет существенных корректировок средних арендных ставок, считают в NF Group. При этом будет усиливаться дифференциация между современными качественными офисными центрами в хорошей локации с рыночным ценообразованием, которые будут интересны арендаторам и покупателям, и морально устаревшими зданиями, которые будут пользоваться наименьшим спросом, что потребует от собственников корректировок коммерческих условий.

В IPG.Estate, в отличие от коллег из NF Group, считают, что ставки будут падать. «Высвобождающийся объем офисов не будет поглощен до конца года, и в рынке останется около 90 тыс. кв. м от этого объема. Из них 30 тыс. кв. м будет предлагаться в продажу, остальное — в аренду. До конца 2022 года мы ожидаем коррекцию номинируемой ставки в сторону уменьшения в диапазоне 5–7% ввиду ускорения темпов роста вакансии»,— дают прогнозы в компании. ■



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

НА ФОНЕ РОСТА ВАКАНТНОСТИ У АРЕНДАТОРОВ ПОЯВИЛАСЬ ВОЗМОЖНОСТЬ ВЫБОРА КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КОТОРЫЕ РАНЕЕ БЫЛИ ЗАНЯТЫ КРУПНЫМИ IT-КОМПАНИЯМИ