

АЛЛА МИХЕЕНКО,
РЕДАКТОР GUIDE
«ИНВЕСТИЦИИ»

ИНВЕСТИЦИИ В СКРОМНЫХ ПОРЦИЯХ

Российский рынок капитальных вложений демонстрирует тревожный симптом: инвестиции сокращаются. Итоги трех кварталов 2025 года, сформированные агентством Infoline на основе мониторинга заявок ключевых участников рынка, указывают на усиление тенденции к снижению числа новых проектов строительства и реконструкции в отдельных отраслях.

Аналитики посчитали, что за девять месяцев 2025 года в стране было анонсировано около 1900 новых значимых проектов. Это на 6,6% меньше, чем за аналогичный период 2024 года. Общий объем вложений просел на 8,9%, до 11,3 трлн рублей.

Самый значительный спад переживает жилищное строительство: объем инвестиций сократился с 3,6 трлн рублей до 2,2 млрд рублей, а количество проектов — с 252 до 177. Девелоперы придерживаются осторожной стратегии. И если, например, рассматривать Северную столицу, то игроки рынка обращают внимание, что рынок сдерживает не только дорогая стройка, но и дефицит земельных участков, а также долгая процедура согласований.

Согласно исследованию Infoline, электроэнергетика и ЖКХ также демонстрируют спад ввода новых мощностей, что в условиях растущей нагрузки на инфраструктуру может стать «узким местом» в среднесрочной перспективе. Эксперты Infoline отмечают относительное благополучие в пищевой промышленности, а также в сегментах коммерческой и транспортной инфраструктуры. Здесь количество проектов сохранилось на прежнем уровне, а незначительный номинальный рост инвестиций, скорее всего, является отражением инфляционных процессов.

Напрашивается логичный вывод: инвестор, сталкиваясь с высокой стоимостью денег и неопределенностями, предпочитает быстро окупаемые и менее капиталоемкие проекты. Тренд на минимизацию рисков через уменьшение среднего объема инвестиций становится новой рыночной реальностью.

↑
КОЛОНКА РЕДАКТОРА

ГОРОД ИЩЕТ РАБОЧИЕ МЕСТА

В ПЕТЕРБУРГЕ УСИЛИВАЕТСЯ ДЕФИЦИТ ГИБКИХ ОФИСНЫХ ПРОСТРАНСТВ. ПО ДАННЫМ АНАЛИТИКОВ, НА ФОНЕ СТАБИЛЬНОГО СПРОСА ВАЛОВОЙ ПРИРОСТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В СЕГМЕНТЕ КОВОРКИНГОВ И СЕРВИСНЫХ ОФИСОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ЗА ТРИ КВАРТАЛА 2025 ГОДА В ЧЕТЫРЕ РАЗА НИЖЕ, ЧЕМ ЗА АНАЛОГИЧНЫЙ ПЕРИОД ПРОШЛОГО ГОДА. ПРИ ЭТОМ ДОЛЯ КОРПОРАТИВНЫХ КЛИЕНТОВ РАСТЕТ, А НАИБОЛЕЕ ЗАМЕТНЫЙ ДЕФИЦИТ НАБЛЮДАЕТСЯ В СЕГМЕНТЕ ГОТОВЫХ БОЛЬШИХ БЛОКОВ. АРТЕМИЙ ЧУЛКОВ

За девять месяцев 2025 года в городе на Неве на рынок вышли пять новых офисных пространств общей площадью 3,6 тыс. кв. м, подсчитали аналитики компании Maris. Суммарный прирост составил 590 рабочих мест, что более чем в четыре раза ниже показателя первых трех кварталов 2024 года (2,49 тыс. мест). До конца 2025 года планируют открыть еще три новых гибких офисных пространства суммарной вместимостью около 500 рабочих мест и площадью 2,8 тыс. кв. м. Таким образом, по итогам года прирост предложения в сегменте составит 2,7%.

На этом фоне в сравнении с показателями годовой давности в третьем квартале ставки аренды по часовому тарифу выросли на 17%. Стоимость суточного тарифа увеличилась на 12%, фиксированного места — на 11%, нефиксированного — на 12,5%, отметили в компании.

Запрашиваемые арендные ставки продолжают расти, констатирует руководитель проектов в департаменте по работе с офисными помещениями IBC Real Estate в Санкт-Петербурге Максим Мартынов. Так, по некоторым площадкам показатель может достигать 46 тыс. рублей за рабочее место в месяц с НДС на самые дорогие опции, что на 76% выше средневзвешенной стоимости за аналогичный период прошлого года.

Крупнейшими игроками рынка остаются «Практик» и PAGE, на долю которых, согласно данным NF Group, по итогам первого полугодия приходилось 24 и 22% площадей сетевых операторов соответственно.



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

НА РЫНКЕ НАБЛЮДАЕТСЯ ДЕФИЦИТ ГОТОВЫХ БОЛЬШИХ БЛОКОВ ВМЕСТИМОСТЬЮ ОТ 100 РАБОЧИХ МЕСТ, КОТОРЫМИ ОБЫЧНО ПОЛЬЗУЮТСЯ КОРПОРАТИВНЫЕ КЛИЕНТЫ

В УСЛОВИЯХ ДЕФИЦИТА

Опрошенные Guide эксперты фиксируют нехватку свободных помещений на рыке гибких офисных пространств. Так, по словам генерального директора сети коворкингов и гибких офисов PAGE Марии Сумароковой, спрос как со стороны гибридных команд и малого бизнеса, так и более крупных компаний остается стабильным. При этом на рынке наблюдается дефицит готовых больших блоков вместимостью от 100 рабочих мест, которыми обычно пользуются корпоративные клиенты. В такой ситуации заполняемость в среднем по сети — 90%.

Дефицит качественных офисных площадей подтверждает и заместитель директора департамента офисной недвижимости Nikoliers Дарья Тихонова. По ее словам, все новые площади, которые уже введены сейчас и появятся в ближайший год, рынок быстро поглотит.

Впрочем, сами гибкие офисы становятся выходом из-за нехватки площадей стандартного офисного предложения, полагает она. Наблюдаемый дефицит крупных офисных блоков с качественной отделкой ввиду низкого объема ввода нового строительства и высокого спроса на подобные лоты сохранится минимум до конца 2026 года, что привлечет еще больше арендаторов в коворкинги и сервисные офисы.

ПОД ЗАПРОС КРУПНОГО РЕЗИДЕНТА

«За последний год замечено увеличение числа сделок по сервисным офисам с крупными корпоративными клиентами, что связано с дефицитом классических офисных помещений, отвечающих требованиям таких компаний»,— утверждает госпожа Тихонова. Многие операторы ведут переговоры с корпоративными клиентами еще до ввода новых объектов, на этапе строительства, поэтому вводимые объекты нередко сразу частично или полностью заполнены большими компаниями, указывает она.

В течение 2025 года тенденция на сдачу в аренду целых блоков большим игрокам подтверждается, полагает директор департамента корпоративных услуг и продаж компании Maris Нелли Алейникова. В «Практик Чехова» две крупные компании арендовали блоки, в коворкингах «Юргенса PAGE», Loft PAGE, в The Collective, основные арендаторы также представляют корпоративный сектор, говорит эксперт. По ее мнению, на сегодняшний день операторы готовы заходить в новые проекты сразу под готовый запрос потенциального крупного резидента.

«Сервисные офисы востребованы у быстрорастущих технологических компаний, которые активно нанимают персонал или открывают новые направления бизнеса. Этот формат обеспечивает им гибкость с точки зрения масштабирования бизнеса, позволяя оперативно увеличить число рабочих мест»,— считает партнер Bright Rich | CORFAC International Сигуш Бабоян. Кроме того, аренда гибкого пространства дает возможность компании избежать капитальных затрат и сосредоточиться на своем основном бизнесе, поскольку все сервисы уже включены в арендную плату, добавляет она.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ

Инвестиции оправданны, если проект правильно позиционируется, полагает госпожа Сумарокова: для площадей от 1 тыс. кв. м необходимо функциональное зонирование с учетом сочетания розничных и корпоративных клиентов, для помещений меньшего размера нужен фокус на розничных клиентов или build-to-suit под определенного корпоративного клиента.

«Вкладываться в гибкий офис стоит при наличии стратегии по целевой аудитории, качественного оператора или собственной УК и подготовки резервов на маркетинг и заполнение первых 6–12 месяцев»,— утверждает она.

На сегодняшний день операторы коворкингов заинтересованы в минимальных капитальных вложениях в проект, поэтому достаточно долго высчитывают свои финансовые модели, говорит госпожа Алейникова. «Готовые площади уходят с рынка достаточно быстро. Арендодатели не хотят в них вкладываться, поэтому сегодня операторы коворкингов конкурируют с классическими офисами. А это возможно только в строящемся объекте, где арендодатель ведет стройку и обсуждает условия арены одновременно»,— поясняет она.

МЕСТНЫЕ ОСОБЕННОСТИ

В сравнении со столичным рынок сервисных офисов в Петербурге значительно меньше, отмечает госпожа Тихонова. «Это связано с тем, что развитие этого рынка в Северной столице началось значительно позднее. Также важной отличительной чертой является размещение большой доли гибких офисных пространств в объектах реконструкции: многие сервисные офисы в городе располагаются в отреставрированных особняках или креативных пространствах. Из этого вытекает еще одна отличительная особенность: сервисные офисы в Петербурге имеют меньшую среднюю площадь»,— подчеркивает эксперт.

Развитие рынка сервисных офисов сдерживает нехватка подходящих помещений под проекты в центральных локациях города на Неве, считает госпожа Бабоян. «При этом спальные районы не так привлекательны для масштабирования бизнеса из-за более низкого спроса. Кроме того, на финансовую модель проектов оказывает давление растущая стоимость аренды площадей под гибкие пространства»,— резюмирует она.

Особенность рынка — большая доля малого бизнеса, стартапов, креативных индустрий, подтверждает господин Мартынов. Также в Санкт-Петербурге большой упор сделан на атмосферу, исторический контекст, комьюнити, часто встречаются проекты в отреставрированных старинных зданиях, говорит он.

Московские гибкие офисы в большей степени ориентированы на индивидуальный подход и повышение эффективности бизнес-процессов, ключевыми аспектами в них выступают обеспечение приватности, сокращение временных затрат на внерабочие процессы и полная цифровизация, думает директор департамента офисной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге Регина Волошенко.

«Рынок Санкт-Петербурга отличается в этом контексте от столицы, поскольку на нем представлены единичные примеры высокотехнологичных цифровых гибких офисов, а увеличение эффективности труда происходит за счет внедрения работы человека в целое комьюнити, объединения личностей по целям и интересам, создания „третьего места“»,— уверена она. ■