ОФИСНЫЙ ГОЛОД

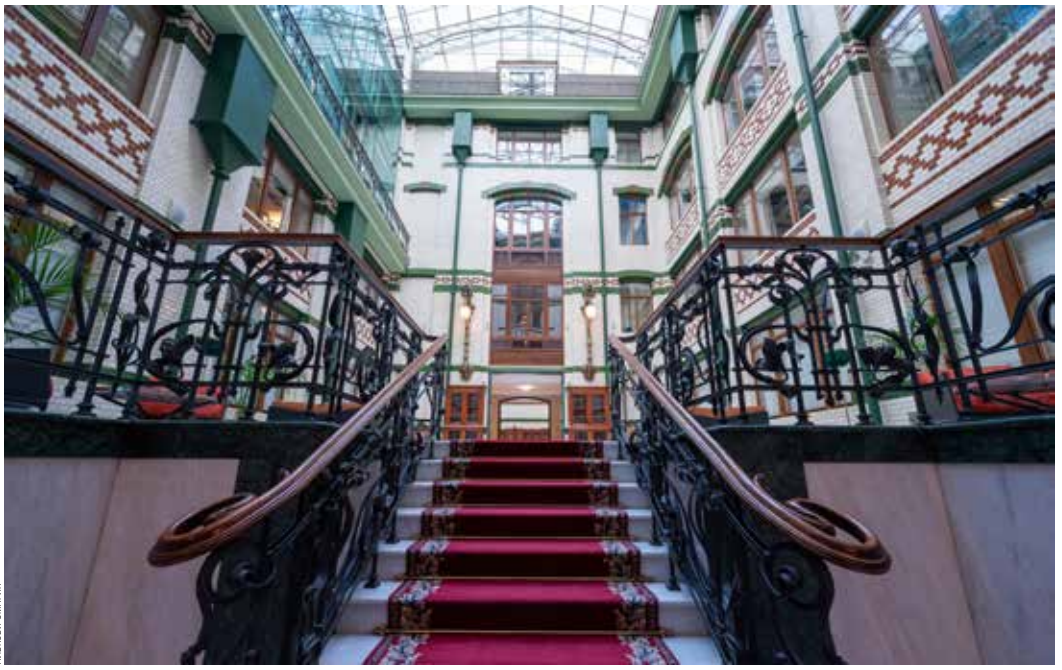
ПО ДАННЫМ NIKOLIERS, ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ В ОФИСНОМ СЕГМЕНТЕ ДЕМОНСТРИРУЕТ УСТОЙЧИВЫЙ РОСТ. ТАК, ПО ИТОГАМ ДЕВЯТИ МЕСЯЦЕВ 2025 ГОДА ОБЪЕМ ВЛОЖЕНИЙ В ЭТОТ СЕКТОР ДОСТИГ 6,7 МЛРД РУБЛЕЙ, ЧТО СООТВЕТСТВУЕТ 17% ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК НА РЫНКЕ. ПРИ ЭТОМ В УСЛОВИЯХ СОХРАНЯЮЩЕГОСЯ ДЕФИЦИТА КАЧЕСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ПРИ ВЫСОКОМ СПРОСЕ СО СТОРОНЫ АРЕНДАТОРОВ КОМПАНИЯМ ПРИХОДИТСЯ ЛИБО ОЖИДАТЬ ОСВОБОЖДЕНИЯ ПОДХОДЯЩИХ ПЛОЩАДЕЙ, ЛИБО РАССМАТРИВАТЬ ВАРИАНТЫ В СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТАХ. ДАРЬЯ ИВАНОВА

ВЫБОР БЕЗ ВЫБОРА Несмотря на двукратное увеличение объема ввода по сравнению с прошлым годом, рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга продолжает испытывать дефицит качественных предложений, отмечает добавляет Регина Волошенко, директор департамента офисной недвижимости NF Group в Санкт-Петербурге. Так, из 104,3 тыс. кв. м, представленных в восьми новых бизнес-центрах с начала 2025 года, к октябрю оставались незанятыми лишь 14% площадей. При этом, по словам Антона Орлова, директора отдела земельного развития и инвестиционных проектов Nikoliers, всего с начала года на рынке было заключено десять сделок, среди которых ключевыми стали приобретения бизнес-центров: БЦ класса A Icon на Введенском канале (4,9 тыс. кв. м), БЦ на Богатырском проспекте (10,1 тыс. кв. м) и БЦ класса B+ Icon House на 2-й Советской улице (7,2 тыс. кв. м).

По словам Виктории Горячевой, заместитель директора департамента офисной недвижимости Nikoliers, за период с января по октябрь 2025 года в Санкт-Петербурге было введено четыре объекта офисной недвижимости общей площадью 91 тыс. кв. м. «До конца года планируется завершение строительства еще шести бизнес-центров, которые добавят 44,5 тыс. кв. м. Таким образом, совокупный объем ввода по итогам года прогнозируется на уровне 135,5 тыс. кв. м, что почти в четыре раза превышает показатель 2024 года (36,1 тыс. кв. м). Важно отметить, что свыше 65% от этого объема уже арендовано»,— говорит госпожа Горячева.

При этом, по ее словам, в период до конца 2027 года ожидается ввод новых бизнес-центров, реализуемых блоками в собственность. «В последующие годы динамика ввода таких объектов будет усиливаться. Пока же на рынке представлены лишь единичные подобные предложения. Данная модель строительства более характерна для жилых девелоперов, тогда как традиционные офисные девелоперы сохраняют фокус на арендных проектах. Темпы продаж в новых проектах станут индикатором реального спроса со стороны инвесторов и бизнеса на приобретение офисных блоков в Санкт-Петербурге»,— заключает эксперт.

После ухода крупных международных арендаторов исчезли долгосрочные договоры, которые обеспечивали предсказуемую окупаемость проектов, замечает Катерина Соболева, создатель клуба инвесторов «Инвесткайф». «В результате крупные игроки уже заняли или выкупили подходящие площади, а новых якорных арендаторов сейчас немного. Это делает рынок менее динамичным, но по-прежнему интересным для точечных инвестиций в качественные объекты»,— добавляет эксперт. При этом, по ее словам, за последние годы значительная часть объектов устарела — морально и технически.



АЛЕКСЕЙ СМАГИН

РЕНОВАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗДАНИЙ ПОД ОФИСНЫЕ ФУНКЦИИ НЕ ТОЛЬКО ПОЗВОЛЯЕТ УВЕЛИЧИТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЕ КАЧЕСТВЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ПРЕСТИЖНЫХ ЛОКАЦИЯХ, НО И СПОСОБСТВУЕТ ОБНОВЛЕНИЮ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

ТЕМПЫ ПРОДАЖ В НОВЫХ ПРОЕКТАХ СТАНУТ ИНДИКАТОРОМ РЕАЛЬНОГО СПРОСА СО СТОРОНЫ ИНВЕСТОРОВ И БИЗНЕСА НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ОФИСНЫХ БЛОКОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

ВДОХНУТЬ НОВУЮ ЖИЗНЬ В Nikoliers отмечают, что на проекты реконструкции приходится 26% от общего объема ввода 2025 года. «Это направление остается стратегически перспективным, поскольку в центральных и наиболее привлекательных для бизнеса районах (в Центральном, Адмиралтейском, Петроградском, Василеостровском, Московском) возможности для нового строительства практически исчерпаны. Реновация существующих зданий под офисные функции не только позволяет увеличить предложение качественных площадей в престижных локациях, но и способствует обновлению городской среды»,— говорит Виктория Горячева.

Госпожа Соболева солидарна с коллегой, замечая, что редевелопмент сегодня становится драйвером обновления рынка: инвесторам выгоднее обновить существующий объект, чем строить с нуля. «Это направление особенно перспективно в исторических районах, где спрос присутствует на современные, но компактные и функциональные пространства»,— думает она.

«В Петербурге сохраняется высокий потенциал для редевелопмента исторических зданий, которые адаптируют под современные запросы без потери архитектурной аутентичности. Это открывает бизнесу доступ к комфортным и функциональным пространствам в сильных локациях»,— подтверждает госпожа Волошенко.

СТАВКИ РАСТУТ По ее словам, по итогам девяти месяцев 2025 года на рынке офисной недвижимости Петербурга фиксируется рост арендных ставок в условиях ограниченного объема качественного предложения. «Средневзвешенная запрашиваемая ставка на офисы класса А достигла 3,1 тыс. рублей за квадратный метр в месяц (+8,8% год к году), а по объектам класса В — 1,9 тыс. рублей (+24,2%). Значительная динамика в сегменте класса В отражает рост деловой активности и расширение присутствия в городе локальных компаний. На фоне ограниченного объема нового строительства основное предложение формируют объекты реконструкции: их доля в структуре офисных площадей классов А и В достигает 39%. В классе В редевелопмент обеспечивает 50% от общего объема предложения, в классе А — 17%»,— делится представитель NF Group.

ПРОЯВЛЕНИЕ ГИБКОСТИ Стабильно высоким остается и спрос на коворкинги. «На протяжении последнего года наблюдается увеличение числа сделок с корпоративными клиентами, что во многом является следствием нехватки качественных офисных помещений на традиционном рынке. Дополнительным стимулом для роста стало активное развитие операторами специализированных планировочных решений, ориентированных именно на потребности компаний, а не на индивидуальных предпринимателей»,— замечает Виктория Горячева.

Катерина Соболева добавляет, что подобный формат решений востребован среди стартапов и малого бизнеса, а также у компаний, использующих гибридный график. «Для аудитории 20–35 лет коворкинг — это не просто офис, а пространство для общения, совместной работы и отдыха. Успех таких проектов зависит от точного понимания своей аудитории и баланса между функциональностью и атмосферой. При правильной концепции коворкинги имеют хорошую перспективу и могут стать ключевым элементом нового офисного рынка»,— констатирует эксперт. ■