

Цветные тематические страницы №13-16 являются составной частью газеты «Коммерсантъ». Рег. №01243 22 декабря 1997 года. Распространяются только в составе газеты. Подписчики получают цветные тематические страницы: «Дом», «Телеком», «Банк», «Страхование», «Стиль», «Рождество» и другие.

15 Рынок спортивной индустрии города насыщен масштабными проектами, но, как говорят аналитики, свободные ниши есть и потенциал развития рынка спортивных клубов огромен

15 Внешнеполитическая ситуация оказала влияние на темпы развития рынка стрит-ритейла

В последние годы в Санкт-Петербурге строится все больше бизнес-центров класса А. Их доля в общем объеме ввода 2013 года составила почти 80%. Однако даже сейчас доля бизнес-центров низшей категории, класса С, составляет, по мнению аналитиков, более 50% в общем объеме офисного рынка. Заполняемость в дешевых бизнес-центрах более высокая, чем в офисных комплексах высшей ценовой категории, говорят эксперты.

Два полюса офисного рынка

— классы —

Лидерами по вводу офисов класса А стали Московский и Центральный районы, доля этих территорий в общем объеме нового предложения превысила 70%.

Однако председатель совета директоров АРИН Андрей Тетых полагает, что представление о классе А в Петербурге до сих пор является несколько размытым. «Единой градации по отнесению бизнес-центров к классу А не существует», — утверждает он.

Как отмечает глава компании АРИН, за последние пять лет культура спроса на бизнес-центры класса А изменилась: «Потребитель становится более капризным, он предъявляет требования не только к внешнему виду товара, но и к его потребительским свойствам. Арендаторы уже „посидели“ в декларативном классе А, сегодня мы наблюдаем их интеграцию в офисы реального класса А».

По состоянию на 21 мая 2014 года в Петербурге экспонируется 156 предложений по аренде помещений в бизнес-центрах класса А. Максимальный объем текущего предложения приходится на Центральный район (около 50% от общего количества объявлений). Значительное количество предложений также зафиксировано АРИН по Петроградскому и Василеостровскому району (15 и 12% соответственно).



Ставки аренды в новых бизнес-центрах класса А превышают средние ставки в уже функционирующих

Наиболее часто предлагаемые в аренду варианты — небольшие помещения площадью до 100 кв. м, от 100 до 250 кв. м и от 250 до 500 кв. м (25, 28 и 22% соответственно от

общего количества объявлений). Предложения крупных офисных площадей в бизнес-центрах класса А (размером более 1000 кв. м) составляют около 15% от общего количества объявлений.

Продолжается тенденция децентрализации строительства бизнес-центров класса А. Как отмечают ана-

литики АРИН, это связано с плотной застройкой исторического центра и недостаточной возможностью обеспечения арендаторов парковочными местами. Помимо Московского проспекта и зоны Пулковского проспекта и зоны Пулковского района, офисные центры класса А строятся на видовых набережных, в частности, Красногвар-

дейского и Калининского районов. Самая высокая средняя арендная ставка по текущему предложению офисных помещений в бизнес-центрах класса А зафиксирована в Центральном и Петроградском районах. Средневзвешенная ставка аренды для вакантных площадей в бизнес-центрах класса А Петербурга по текущему предложению по состоянию на май 2014 года составляет 1560 рублей за квадратный метр в месяц. Ставки аренды в новых бизнес-центрах класса А превышают средние ставки в уже функционирующих. Средняя ставка аренды в строящихся бизнес-центрах, где уже началась арендная кампания, составляет около 1700 рублей за квадратный метр в месяц.

Доля вакантных площадей в сегменте бизнес-центров класса А составила на начало 2014 года около 19%. Значительная доля вакантных площадей в классе А формируется за счет высоких темпов ввода и доли незанятых помещений в новых крупных объектах. Также в исследовании отмечается, что в 2013 году наблюдался рост среднего размера арендуемых помещений, а также значительный рост крупных (более 1000 кв. м) сделок.

Арендаторами офисных площадей класса А чаще становятся представители крупных российских и московских компаний, международных корпораций и иностранных представительств.

Нижний класс без вакансий

Иная ситуация в бизнес-центрах класса С. Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований компании JLL в Санкт-Петербурге, указывает на то, что бизнес-центры класса С характеризуются высокой заполняемостью, которая во многих случаях приближается к 100%. Одним из факторов, объясняющим низкий уровень вакансий в данном классе, является то, что арендодатели таких объектов гибко реагируют на изменения рыночных ставок аренды, а также на ожидания арендаторов относительно этих ставок.

«При этом в классе С распространены краткосрочные договоры, поэтому ни одна из сторон не защищена в достаточной мере от изменения внешних факторов. С другой стороны, существует достаточно многочисленный сегмент арендаторов, которые не стремятся переезжать в бизнес-центры более высокого класса. Это может быть обусловлено более выигрышной локацией, например, в том случае, когда размещение в подобном объекте позволяет компании находиться в непосредственной близости от собственного производства. Нередко офисные объекты класса С располагаются вблизи от станции метро, рядом с производственными предприятиями, жилыми районами.

ЮИТ ДОМ

В продаже коммерческие помещения на Васильевском острове

- 2 минуты до исторического центра города.
- Витринные окна, отдельный вход.
- Круглосуточная охрана и видеонаблюдение.
- Финские технологии строительства.
- Рассрочка 0% в рублях на 3 года¹. Первый взнос от 10%.

Suomi жилой комплекс Средний пр., д. 89, лит. А рядом с центром

Вид из окон на Средний проспект

92,6 кв. м — **8 350 668 руб.***

109,3 кв. м — **9 295 965 руб.***

105,8 кв. м — **9 074 466 руб.***

Офис 15 109,3 м² -10% скидка

Офис 18 92,6 м² -10% скидка

Офис 10 105,8 м² -10% скидка

Офис 10 197,7 м²

Офис 2 84,50 м²

Офис 1 137,37 м²

Офис 7 176,16 м²

Офис 10 192,00 м²

СМОЛЬНЫЙ ПРОСПЕКТ жилой комплекс

Проект Рикардо Бофилла, архитектора с мировым именем

С уважением к истории

Смольный проспект / Смольная набережная

Отличные условия для Вашего бизнеса в центре Санкт-Петербурга

Коммерческие помещения в новых строящихся зданиях и исторических домах элитного жилого комплекса «Смольный проспект»

- Виды на Смольный собор и Неву.
- Отдельные входы.
- Широкий выбор планировок.
- Высокие потолки до 4,05 м.
- Рассрочка 0% в рублях на 4 года¹.

Исторический дом №11

Исторический дом №13

Исторический дом №13

Строящееся здание корпус 1, секция 4

Строящееся здание корпус 1, секция 5