

Цветные тематические страницы №17–20 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.

19 Засилье торговых сетей в Петербурге отрицательно сказывается на развитии рынка коммерческой недвижимости

20 Архитектура влияет на качество объекта недвижимости — дело не только в «красивом фасаде», но и в эргономике здания

В Петербург приходят новые офисные форматы. На это влияет множество факторов — и желание девелоперов подстроиться под нужды клиентов в условиях обострившейся конкурентной борьбы, и развитие технологий, которые все больше позволяют работать из дому, а потому не требуют прежних офисных объемов.

Офисы берут на себя представительские функции

— новые форматы —

Большое значение для арендаторов приобрело инженерное оснащение бизнес-центра, например, характеристики системы вентиляции и кондиционирования, мощность чиллера (холодильной машины) и вентиляторы. Все чаще арендаторы предъявляют особые требования к сервису, который предоставляет управляющая компания. Как правило, они хотят знать управляющего зданием, того, кто будет отвечать за комфортные условия работы в офисе. В некоторых случаях арендаторы прописывают в договоре стандарты сервиса, например, скорость реагирования управляющей компании на просьбы и жалобы. Ключевое значение начинает играть гибкость офисного пространства, возможность использовать его максимально эффективно. «Практикой последних лет стало создание проектов планировки будущего офиса для нескольких помещений, попавших в шорт-лист. На основании этих проектов



Качественные изменения рынка труда, перестройка форматов занятости, в первую очередь развитие механизмов удаленного сотрудничества, а также другие модели повышения мобильности — все это серьезно влияет и на рынок коммерческой недвижимости, и прежде всего — на офисный сегмент

делается окончательный выбор», — рассказывает о нюансах подбора помещений

под офис Лилия Еременко, руководитель отдела по работе с владельцами офисных помещений компании JLL в Санкт-Петербурге.

Инфраструктура во главе угла

Евгений Якушин, генеральный директор «УК Система», добавляет: «Арендаторы уделяют внимание инфраструктуре в офисном центре: наличие в здании кон-

ференц-залов, отделений банков или банкоматов, а также пунктов питания играет немаловажную роль. Важно отметить, что эти вопросы волнуют арендатора только в момент выбора офиса. Разумеется, это не относится к якорным арендаторам, которые щепетильно относятся к вопросу эксплуатации помещения».

Госпожа Еременко также отмечает, что в последние

годы прослеживается тенденция к уходу от кабинетной планировки в сторону open space. «Даже те компании, которые не готовы полностью отказаться от кабинетов, уходят от мелкой нарезки. Кабинеты, рассчитанные на два-три человека, постепенно уступают место более крупным, где может разместиться отдел, состоящий из десяти сотрудников», — говорит госпожа Еременко.

Она отмечает также, что при организации офиса open space многие арендаторы стремятся сформировать в рабочей зоне небольшое пространство для рабочих встреч. Это не традиционная закрытая переговорная комната, а часть открытого пространства, недалеко от рабочих мест, визуально ограниченная мебелью, где удобно провести короткие встречи сотрудников.

Влияет на требования к офисам и развитие интернет-технологий. Как считает госпожа Еременко, они сказались прежде всего на количестве серверных и телекоммуникационных ком-

нат. «Если пять лет назад арендаторы, как правило, оговаривали рост числа серверных в течение времени, причем заметными темпами, сегодня благодаря облачным технологиям число таких помещений сокращается. Это позволяет снизить энергопотребление и сократить нагрузку на перекрытия здания», — говорит госпожа Еременко.

Свободу рабочему месту!

Открытая планировка офисного пространства, которая становится все более популярной среди арендаторов, делает возможным применение практики «свободного рабочего места» (desk sharing). Такой формат целесообразен только для крупных компаний, а также в том случае, когда большое количество сотрудников проводит много времени вне офиса. В этих условиях отсутствие закрепленных рабочих мест и предоставление их сотрудниками по мере необходимости может быть эффективным.

Рынок топчется на месте

— связь —

Эксперты рынка телекоммуникаций констатируют неутешительные факты: рынок фиксированной связи в сегменте коммерческой недвижимости по итогам года ждет в лучшем случае нулевой рост, а то и вовсе минус. Клиенты операторов связи приняли активное сокращать издержки, снижая объемы потребления телефонии и интернета. Эксперты говорят, что 2014 год повторяет сценарий кризисных 2008–2009 годов, когда рынок находился в крутом пике. Аналитики прогнозируют, что связисты опять обратят свой взор на сегмент работы с государственными органами, уповая на его стабильность.

Все эксперты и участники рынка связи и независимые аналитики в один голос говорят, что рынок широкополосного доступа в интернет (ШПД) в Петербурге — один из самых конкурентных в России. В городе существует более 100 провайдеров. В некоторых домах представлено более десяти провайдеров.

Как ранее говорили «Ъ» в компании InterZet, сегодня в Петербурге услуги ШПД предоставляют более 110 компаний — как локальных игроков, так и операторов федерального уровня. При этом усиливается конкуренция и со стороны сотовых операторов. Среди лидеров регионального рынка можно выделить такие компании, как InterZet, «Ростелеком», «Пин Телеком», «Вымпелком» (торговая марка «Билайн»). Если говорить о коммерческой недвижимости, то, по словам экспертов, крупнейшими игроками-провайдерами в Петербурге являются «ВестКоль», «Обит», «Смарт Телеком», «Мегафон», «Билайн».



(812) 688 88 88
www.6888888.ru

Особняк в фешенебельном квартале «Парадный квартал», корпус 17/18

Санкт-Петербург, Парадная улица, дом 3, корпус 2

Первый фешенебельный квартал в центре Петербурга на площади 10 га, с жилыми и офисными зданиями, новыми улицами и площадью в центре. Все здания выполнены в классическом архитектурном стиле и имеют единое конструктивное решение. Проект объединяет 16 корпусов, 8 из которых — отдельно стоящие офисные особняки класса А+.

Введен в эксплуатацию

- Воссозданный исторический особняк
- В составе премиального офисно-жилого комплекса «Парадный квартал»
- Статусное местоположение, избранное окружение
- Последнее офисное здание «Парадного квартала»

Общая площадь особняка 12073,7 кв.м (в т.ч. площадь террас 25,9 кв.м)
Собственный паркинг на 61 м/место, а так же дополнительные м/места в паркинге «Парадного квартала».



ПРОДАЖА КВАРТИР И ОФИСОВ
в центре Петербурга

ЦЕНТР ПРОДАЖ
Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 39

ОФИС ПРОДАЖ
Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 36