



Март 2021

Исследования

Паркинг в бизнес-центрах: необходимость или роскошь

Москва
Санкт-Петербург

Паркинг в бизнес-центрах

У большинства арендаторов есть мечта – арендовать недорогой офис в центре города с большой дешевой (лучше бесплатной!) охраняемой парковкой. В идеале у каждого сотрудника должно быть свое машино-место, даже если у него нет автомобиля, и даже если он большую часть времени работает на удаленке. И, несмотря на утопичность подобных запросов, арендаторы не спешат отказываться от своей мечты, а продолжают искать.

На практике все выглядит иначе. В центре Москвы и Санкт-Петербурга парковочный индекс стремится к нулю, а ставки на паркинг стабильно растут и в некоторых случаях превышают стоимость аренды квадратного метра офиса.

Максимальные арендные ставки на парковочные места в центре Москвы достигают 42 тыс. рублей в месяц, а в Петербурге в два раза ниже – 24 тыс. рублей. Но в целом диапазон достаточно широк и зависит от общего количества машино-мест на парковке, от типа паркинга, от класса здания, от местоположения и других факторов.



Аренда 1 машино-места, рублей в месяц*:

Москва:
2 000 – 42 000

Санкт-Петербург:
1 000 – 24 000

*здесь и далее арендные ставки на парковку включают НДС



Парковочный индекс

Всего 39% бизнес-центров в Москве и 50% в Санкт-Петербурге соответствуют требованиям по количеству машино-мест.

Согласно классификациям рынка офисной недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга, которые разработаны Research Forum, наличие организованной охраняемой парковки является необходимым условием для современных качественных офисных зданий класса В+.

Для класса А обязательное требование – подземная или крытая многоуровневая наземная парковка, а также наличие гостевого паркинга. Помимо обязательного наличия паркинга классификация предусматривает требования к обеспеченности машино-местами бизнес-центров в различных районах.

ПАРКОВОЧНЫЙ ИНДЕКС = количество машино-мест/кв. м арендопригодной площади

Москва:

- 1/100**
внутри Садового кольца
- 1/80**
между Садовым кольцом и ТТК
- 1/60**
между ТТК и МКАД
- 1/40**
за МКАД

Санкт-Петербург:

- 1/150**
исторический центр
- 1/80**
остальные

Наличие парковки в офисных центрах существенно увеличивает его привлекательность в глазах арендатора. Для новых объектов оптимальный парковочный индекс является конкурентным преимуществом и уменьшает сроки заполнения здания

арендаторами. При выборе между схожими по другим характеристикам объектам, возможность предоставления большого количества парковочных мест, а также включение в арендную ставку нескольких бесплатных, может склонить чашу весов потенциального арендатора в пользу данного объекта.

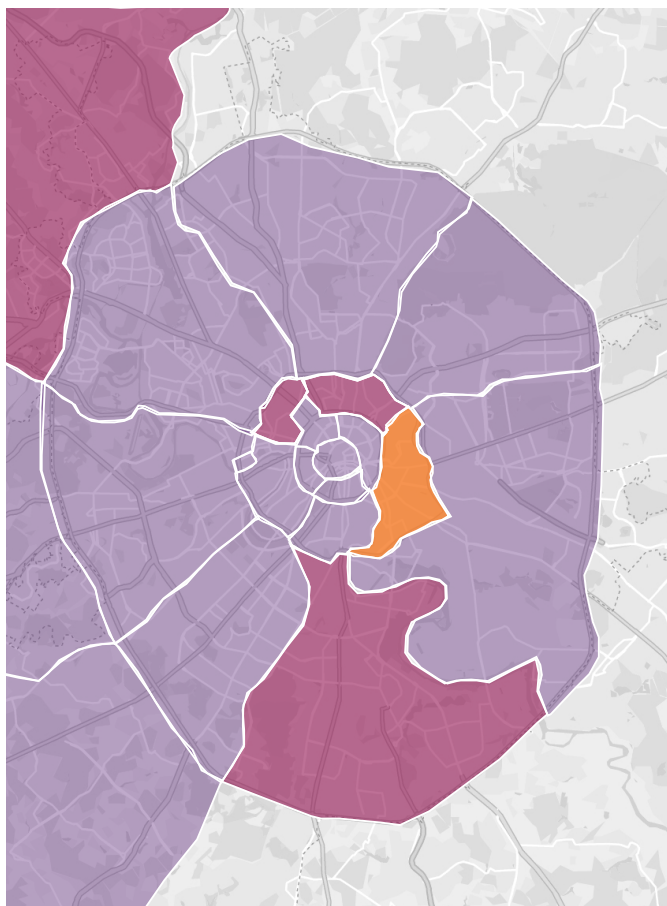
Парковочный индекс

Жители Петербурга, делая очередной, уже пятый, круг в поисках места около офиса в центре города, мечтают о платной парковке. Жители Москвы, наоборот, завидуют петербуржцам, которым пока не надо массово оплачивать стоянку на улицах. При этом у офисных клерков есть возможность арендовать площади на парковке бизнес-центра, хотя потребности разные.

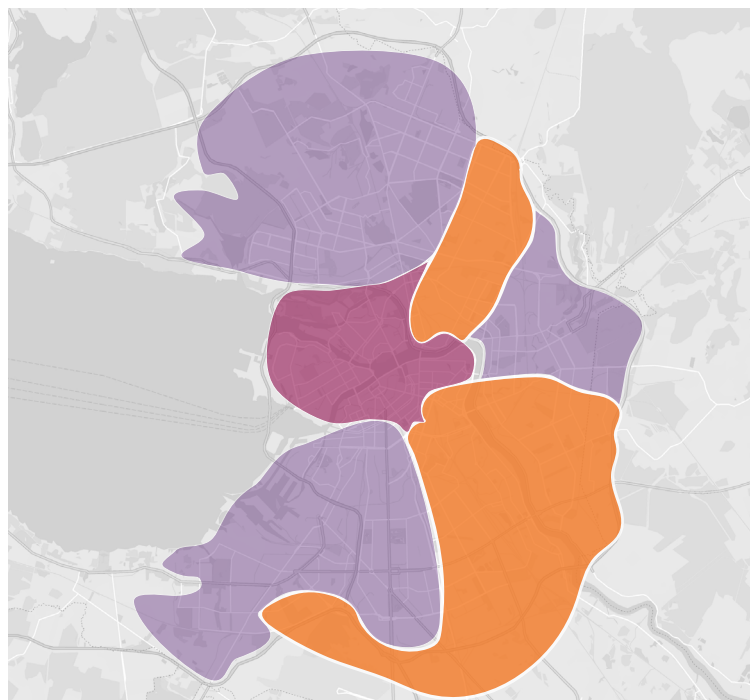
К офисным зданиям без парковки или с небольшим количеством парковочных мест в центре арендатор относится снисходительно, выбирая их за счет других характеристик. На окраинах, вдали от метро такие бизнес-центры могут испытывать сложности с заполняемостью.

Ниже на картах представлена обеспеченность машино-местами офисных центров в разных районах Москвы и Санкт-Петербурга.

Москва



Санкт-Петербург



- Оптимальный парковочный индекс в БЦ
- Недостаток парковки в БЦ
- Острая нехватка парковки в БЦ

Вам подороже?

Самые высокие ставки аренды на парковочные места в бизнес-центрах Москвы достигают 40-42 тыс. руб. в месяц, в Петербурге в два раза меньше – 20-24 тыс. руб.

В топ-10 бизнес-центров с самыми высокими ставками аренды на парковку в Москве и Петербурге входят, как здания класса А, так и класса В+. В ценообразовании на первый план выходит расположение здания и конкурентное окружение, а также наличие стихийной парковки на прилегающих улицах.



И в Москве, и в Санкт-Петербурге в топ-10 самых дорогих парковок в бизнес-центрах поровну объектов класса А и В+

Топ 10 самых дорогих парковок в БЦ

Москва

Название БЦ	Класс
Берлинский Дом	А
Женевский Дом	А
Никольская Плаза	В+
Башня на Набережной	А
Бронная Плаза	В+
ОКО	А
Леонтьевский, 25	В+
Дукат Плейс II	В+
Павелецкая Плаза	В+
Белые Сады	А

Санкт-Петербург

Название БЦ	Класс
Невский Плаза	А
Пономарев центр	А
Атриум	В+
Stone	В+
BolloevCenter	А
Sweden House	В+
Bronka Space	В+
Греческий	А
Некрасова 14	В+
Сенатор на Кропоткина	А



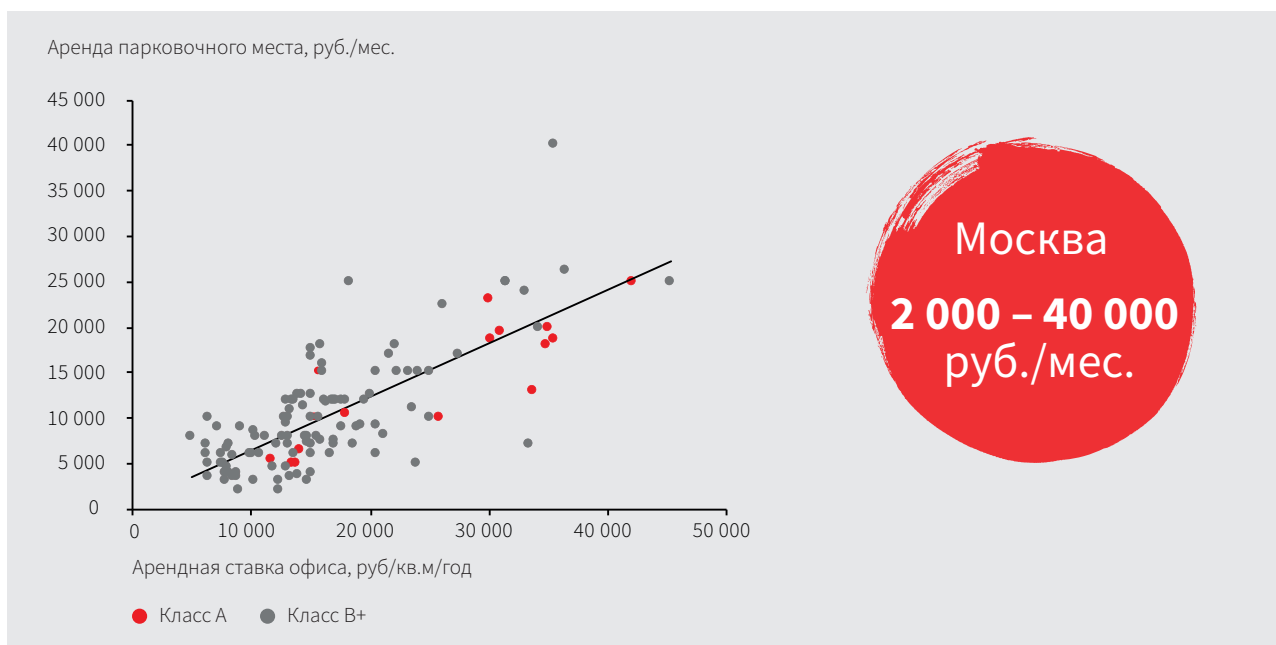
Наземная парковка дешевле, но не всегда

Как в Москве, так и в Петербурге отмечается зависимость стоимости аренды парковочного места на открытой охраняемой парковке от арендной ставки на офисы.

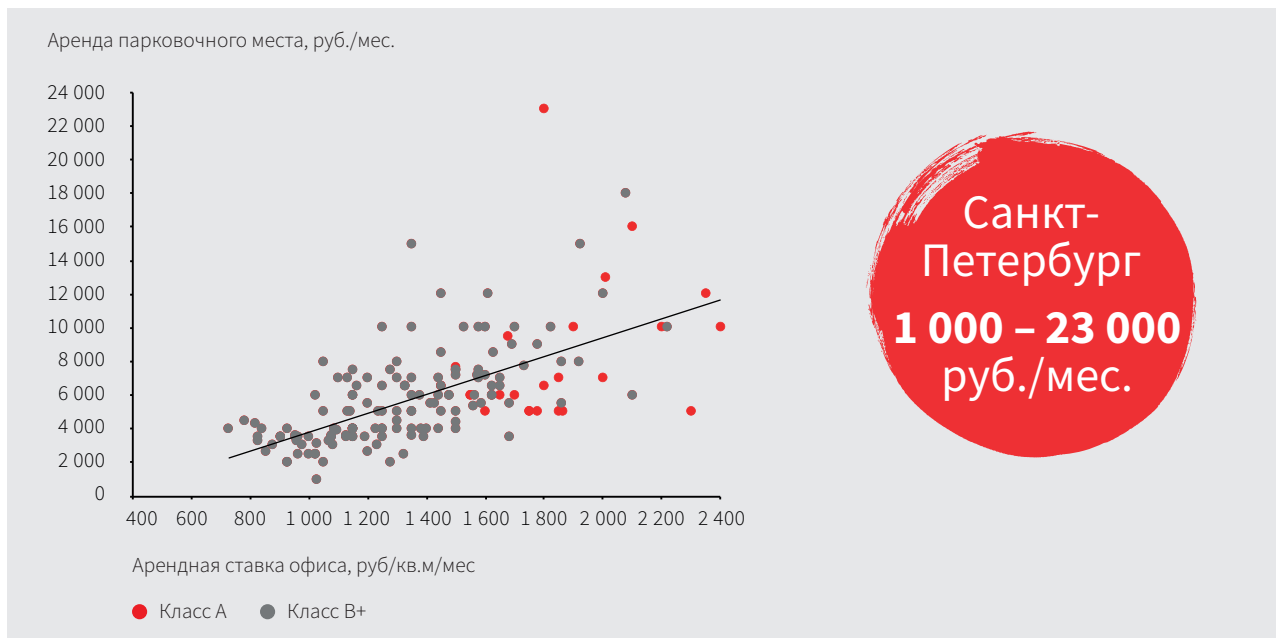
Несмотря на большой разброс арендных ставок, средняя ставка аренды одного

машино-места в месяц на наземной парковке в бизнес-центрах Москвы для класса А составляет 13,2 тыс. руб., для класса В+ – 10,2 тыс. руб. В Санкт-Петербурге – 8,2 тыс. руб. для класса А и 5,6 тыс. руб. для класса В.

Зависимость арендной ставки на парковку от ставок на офисы, Москва



Зависимость арендной ставки на парковку от ставок на офисы, Санкт-Петербург



Чем глубже, тем дороже

Стоимость аренды машино-места на подземном или крытом многоуровневом паркинге бизнес-центров как Москвы, так и Санкт-Петербурга в меньшей степени зависит от той арендной ставки, по которой сдаются офисы, чем для наземной парковки. Основным ценообразующим фактором является наличие или отсутствие стихийной парковки в ближайшем окружении.

Средняя ставка аренды одного машино-места в месяц на подземной парковке в бизнес-центрах Москвы для класса А составляет 21,2 тыс. руб., для класса В+ - 15,4 тыс. руб.

В Санкт-Петербурге – 11,1 тыс. руб. для класса А и 8,8 тыс. руб. для класса В.



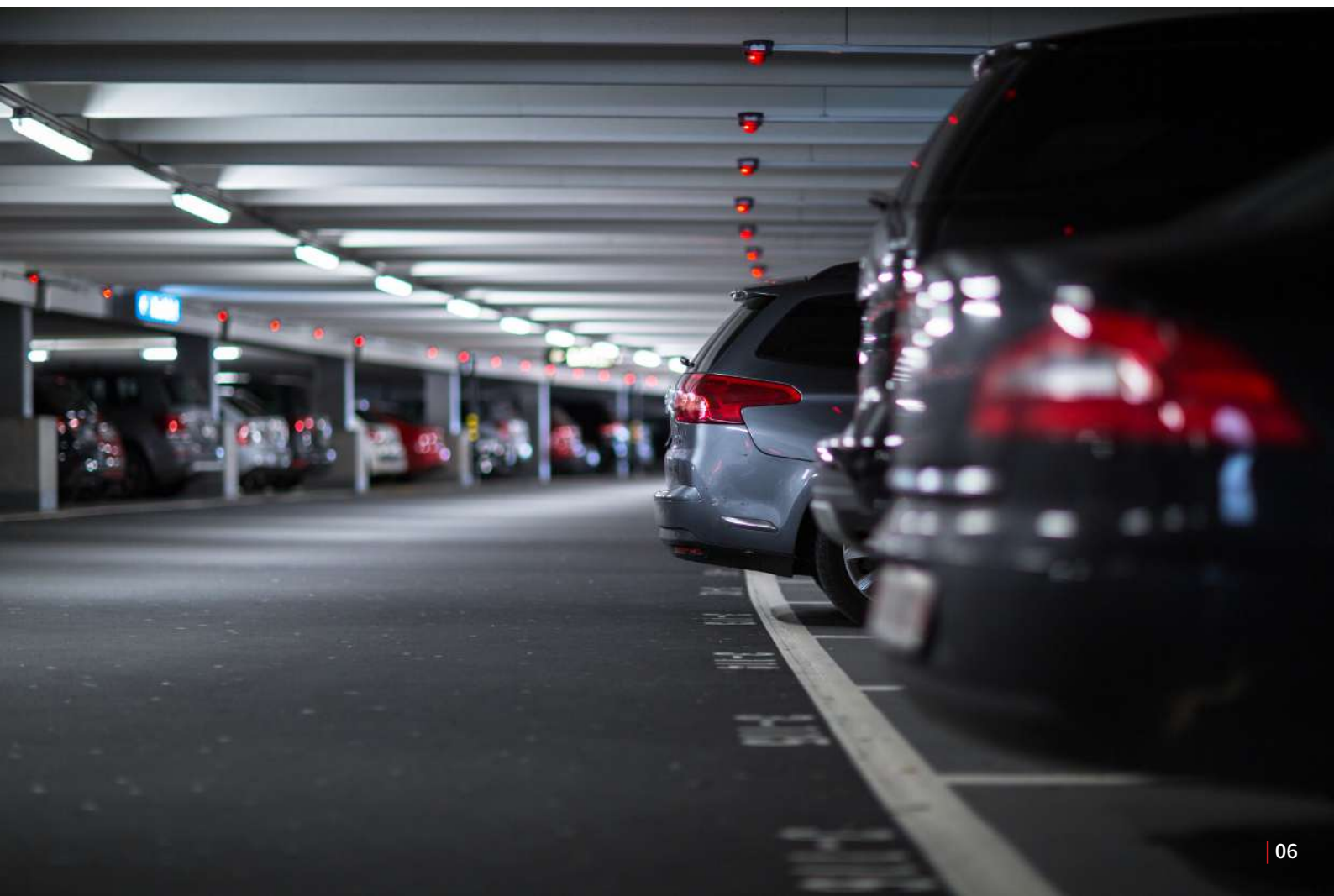
Аренда 1 машино-места, рублей в месяц:

Москва:

5 000 – 42 000

Санкт-Петербург:

4 000 – 24 000



Почему так дорого?

Часто встречается фраза о том, «почему же в этом бизнес-центре такой дорогой паркинг?». Поэтому, хотя сравнивать крокодила с яблоком не очень корректно, мы попробуем это сделать и сопоставить два наиболее употребляемых понятия - аренду 1 кв. м офиса в год и аренду 1 м/м в месяц.

В среднем месячная аренда машино-места на подземном паркинге составляет 0,81 годовой арендной ставки на офисы в Москве и 0,75 в Санкт-Петербурге. По наземной парковке – 0,64 и 0,52 соответственно.

Однако в обеих столицах встречаются бизнес-центры, в которых этот коэффициент от 1 до 2. Это говорит об очень высокой востребованности паркинга в определенных локациях, что позволяет собственникам конкретных зданий устанавливать такие высокие цены.

Соотношение аренды подземного паркинга и офиса

Москва

0,81

Санкт-Петербург

0,75





Москва

ул. Летниковская, д. 2, стр. 1
Бизнес-центр «Вивальди Плаза»
Москва, Россия 115114
Тел. : +7 495 737 8000
Факс : +7 495 737 8011

Владислав Фадеев

Руководитель отдела
исследований
JLL Russia
vladislav.fadeev@eu.jll.com

Екатерина Космарская

Старший аналитик отдела
исследований
JLL Russia
ekaterina.kosmarskaya@eu.jll.com

Санкт-Петербург

Наб. реки Фонтанки, 13
Бизнес-центр «Оскар»
Санкт-Петербург, Россия 191011
Тел. : +7 812 363 3231
Факс : +7 812 363 3230

Наталья Киреева

Руководитель отдела исследований
в Санкт-Петербурге
JLL Russia
natalia.kireeva@eu.jll.com

О компании JLL

JLL (NYSE: JLL) является лидирующей компанией на рынке профессиональных услуг в сфере недвижимости и управления инвестициями. Мы реализуем новый подход к недвижимости, формируя пространства и неограниченные возможности для достижения самых смелых целей. Следуя этому подходу, мы сегодня создаем лучшее завтра для наших клиентов, сотрудников и общества в целом. JLL входит в список крупнейших компаний мира Fortune 500 с годовой выручкой на уровне 18 млрд долларов в 2019 году. Компания JLL объединяет около 92 тыс. сотрудников в более чем 80 странах мира (по данным на 30 сентября 2020 года). JLL является брендом и зарегистрированным торговым знаком Jones Lang LaSalle Incorporated.

В России и странах СНГ JLL представлена офисами в Москве и Санкт-Петербурге. Российская команда JLL отмечена престижными наградами, включая премию «Консультант года» на Commercial Real Estate Awards, Москва в 2004, 2006-2017 годах, «Консультант года» на Commercial Real Estate Awards, Санкт-Петербург в 2009 и 2016 годах, а также «Лучшая консалтинговая компания на рынке недвижимости России» по версии Euromoney Real Estate Awards в 2014-2018 годах.

jll.ru



Jones Lang LaSalle © 2021 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to Jones Lang LaSalle and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of Jones Lang LaSalle and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of Jones Lang LaSalle. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.