

МАЛЕНЬКИЕ ОФИСЫ СПАСУТ РЫНОК

АВТОР:

Элина Плахтина





ПОЛЬЗОВАТЕЛЬ ПОРТАЛА RUSSIANREALTY.RU ОБРАТИЛСЯ К НАМ ЗА СОВЕТОМ: ЕМУ ПРЕДЛОЖИЛИ КУПИТЬ НЕБОЛЬШОЕ ОФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ ОКОЛО МКАД. ПРОДАВЕЦ УВЕРЯЕТ, ЧТО ЭТО ВЫГОДНОЕ ВЛОЖЕНИЕ: ЦЕНЫ НА КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ УПАЛИ, НО СКОРО НАЧНУТ РАСТИ. ОН ДОБАВЛЯЕТ, ЧТО ДО КРИЗИСА БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ ПОЧТИ НЕ ДЕЛАЛИ МЕЛКУЮ НАРЕЗКУ. А ТЕПЕРЬ ОФИС ПОЛУЧИТСЯ ПРИОБРЕСТИ ПО ЦЕНЕ КВАРТИРЫ, ПРИ ЭТОМ ОН ДОХОДНЕЕ.

Стоит ли частному инвестору вкладываться в офисные помещения, когда рынок коммерческой недвижимости выйдет из кризиса — эти вопросы ДН задал экспертам. Специалисты уверены, что сейчас неплохое время для инвестиций в офисы: цены значительно снизились. Но объект для покупки выбирать нужно очень тщательно, учитывая множество факторов, чтобы потом не остаться у разбитого корыта.

Один из основных показателей, которые влияют на инвестиционную привлекательность офисного помещения, — его расположение. По мнению директора департамента коммерческой недвижимости RRG Юрия Тараненко, сегодня, когда в городе пустует примерно 3 млн м²

«Эти показатели сложно назвать впечатляющими: они свидетельствуют о бессмысленности децентрализации офисной недвижимости в кризис»

офисов, по-настоящему востребованными остаются только качественные объекты в пределах Садового кольца. Бизнес-центры на периферии города и за МКАД, особенно введенные в прошлом и этом году, пустуют на 50% и более. Ставки аренды снижаются, и пока непонятно, что будет дальше. Поэтому привлекательность помещения в бизнес-центре за пределами делового центра Москвы весьма сомнительна.

Собственник ГК «Экоофис» Андрей Ковалев тоже полагает, что район МКАД — не самое лучшее местоположение офиса с инвестиционной точки зрения. Такой объект имеет смысл



приобретать в том случае, если цена действительно уникальная, и то при условии обязательной хорошей транспортной доступности, удачной планировки, высокой степени «заселенности» офисного здания. То есть помещение должно быть привлекательно для арендатора даже в нынешних жестких условиях.

При расчете ставок надо иметь в виду, что они откатились примерно на 10 лет назад. Для примера Андрей Ковалев приводит стоимость аренды в двух бизнес-парках около станции метро «Павелецкая», — 13,5–23 тыс. руб. за 1 м² в год. По его словам, это тот уровень, на котором обладающие всеми перечисленными характеристиками объекты классов В и В– будут востребованы арендаторами.

«Сегмент офисной недвижимости сегодня представляет собой рынок арендатора. Собственники помещений корректируют ставки, и о значительном росте в ближайшие год-два говорить не приходится», — подчеркивает эксперт.

По данным NAI Весаг, в I полугодии арендные ставки на офисные помещения в Москве в долларовом эквиваленте составляли в классе А \$609, в классе В+ — \$370, в классе В — \$269, в классе С — \$206 за 1 м² в год.

Директор отдела исследований рынка CBRE Валентин Гаврилов считает, что инвестировать в подобный офис стоит только в случае диверсификации активов. Если планируется вложение большей части свободных денег,

В I полугодии ставки на офисные помещения в Москве составляли в классе А \$609, в классе В+ — \$370, в классе В — \$269, в классе С — \$206 за 1 м² в год

то этот вариант не рекомендуется. В настоящий момент в Москве вакантно порядка 2,6 млн м² офисных площадей, а офисы в районе МКАД не являются востребованным товаром.

Когда рыночная ситуация улучшится, в первую очередь будет сокращаться предложение в пределах Третьего транспортного кольца. Исключение — бизнес-центры с очень хорошей транспортной доступностью. Однако за такими объектами давно охотятся арендаторы, желающие сократить свои расходы на аренду. Поэтому вероятность того, что мелкому частному инвестору удастся приобрести правильный продукт, невелика.

Что касается коммерческих условий и цен на недвижимость, то, по мнению экспертов, потенциал падения во многом уже



исчерпан — есть перспективы роста 40–50% в интервале два-три года. Тем не менее инвесторам следует учитывать риски очередной корректировки цен на нефть либо чрезмерной эскалации конфликта на Украине. В этом



ЗАГОРОДНЫЙ КВАРТАЛ

**КВАРТИРЫ
БИЗНЕС-КЛАССА**

65 м² / 5 млн ₽

ГОРОД ХИМКИ

МЫСЛИ
НА УРОВЕНЬ ВЫШЕ

ТОЛЬКО В НОЯБРЕ
ВЫБЕРИ СВОЮ ВЫГОДУ САМ!

ИПОТЕКА | РАССРОЧКА 0%

495 **585 2222** ☎ *1234 ☎ **RDI.**
бесплатно

Проектная декларация и условия акции на сайте www.zagorodny-kvartal.ru
Предложение не является публичной офертой



случае реально дальнейшее снижение цен активов.

Неутешительны для нашего инвестора и аналитические сводки. По данным Praedium, в I полугодии 2015 года зона МКАД–Московская область занимала лидирующие позиции в территориальной структуре ввода нового офисного предложения: 35 и 42 % в I и II кварталах соответственно. Но запросы на офисы у МКАД в первой половине года не превышали 4 % общего количества, и вряд ли эта цифра существенно увеличится по итогам 2015-го.

Примечательно, что спрос здесь обеспечили мелкие частные инвесторы. «В I полугодии в зоне МКАД заключено всего 22 сделки

Объект имеет смысл приобретать, если цена действительно уникальная, и то при условии обязательной хорошей транспортной доступности, удачной планировки, высокой степени «заселенности» офисного здания

по аренде и продаже. Большинство из них — инвестиционные покупки частными инвесторами небольших офисных блоков. Средняя площадь офисов составила 1,3 тыс. м². Эти показатели сложно назвать впечатляющими: они скорее свидетельствуют о бессмысленности децентрализации офисной недвижимости в кризисный период», — отмечает генеральный директор Praedium Николай Девятилов.

По данным Praedium, ставки на офисы за МКАД уже существенно уменьшились в I полугодии 2015 года. В классе А падение равняется 18%, в классах В и В+ — 13%.

В настоящий момент в Москве вакантно порядка 2,6 млн м² офисных площадей, а офисы в районе МКАД не являются востребованным товаром

В этой зоне предложение офисной недвижимости растет, а спрос слабый, поэтому ставки аренды офисов около МКАД просядут на 5 % больше, чем в черте города. Если неблагоприятная экономическая ситуация сохранится, то в целом по рынку ставки на офисную столичную недвижимость будут снижаться на 2–3 % за квартал.

Николай Девятилов полагает, что только эффективное развитие транспортной инфраструктуры и рост ставок на центральные офисы способны остановить быстрое падение стоимости офисных площадей за МКАД. Впрочем, ни первого, ни второго в ближайшей перспективе не предвидится. А значит, офисы в районе МКАД еще долго будут аутсайдерами инвестиционного спроса.

Юрий Тараненко приводит еще один аргумент против покупки офиса на МКАД: управлять коммерческой недвижимостью гораздо сложнее, чем жилой, а риски для инвестора выше. Даже если арендатор найдется, вероятны периоды простоя, к тому же офисы облагаются высокими налогами.

Таким образом, специалисты советуют нашему герою отказаться от сделанного предложения, каким бы заманчивым оно ни казалось на первый взгляд. Благо, на рынке недвижимости тем, у кого есть свободные деньги, доступно немало интересных объектов в других сегментах, более простых и понятных частному инвестору. (АН)



ПАВЛИНО
новоград

от **1 990 000** руб.

КВАРТИРЫ в г. ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ

- широкий выбор квартир различных планировок: студии, евро-двушки, евро-трешки
- 5 собственных детских садов на 900 мест, школы, поликлиника
- рядом Ольгинский и Павлинский лесопарки
- линия будущего легкого метро в пешей доступности от проекта
- открытие станции метро «Некрасовка» (2017г.) в 3 км
- развитая инфраструктура г. Железнодорожный



**ДОМА для
ЗАМЕЧАТЕЛЬНЫХ
ЛЮДЕЙ**

(495) 937 76 55

www.gk-mic.pf
www.gk-mic.ru *7655 ☎