

ОФИСАМ НУЖНА ПЕРЕДЫШКА

АВТОР:
Екатерина Сахарова



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ БАЛАНСИРУЕТ НА ГРАНИ МИНИМАЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЗА ВСЮ СВОЮ ИСТОРИЮ. СЕЙЧАС СВОБОДЕН КАЖДЫЙ ПЯТЫЙ ОФИСНЫЙ КВАДРАТНЫЙ МЕТР. ПРИ ЭТОМ СТАВКИ АРЕНДЫ, КОТОРЫЕ УЖЕ УПАЛИ НА 30% ПО СРАВНЕНИЮ С ДОКРИЗИСНЫМ УРОВНЕМ, ПРОДОЛЖАЮТ СНИЖАТЬСЯ. ЗАМЕДЛЕНИЕ ТЕМПОВ ВВОДА НОВЫХ ПРОЕКТОВ СПОСОБНО СКОРРЕКТИРОВАТЬ СИТУАЦИЮ.

Средний уровень вакантных офисных площадей в прошлом году приблизился к 20%, а объем свободных площадей в сегменте класса А и вовсе достиг порядка 28%. Ограниченный спрос и большое предложение сказываются на ставках аренды. По оценкам CBRE, в 2015 году ставки упали на 10–15%, а с начала 2014 года снижение составило 25–35%.

В сегменте класса А запрашиваемые ставки равняются 19–25 тыс. руб. за 1 м² в год без учета эксплуатационных расходов и НДС, в сегменте класса В — 13–23 тыс. руб. Ставки аренды в офисах класса А+ по-прежнему номинируются в долларах — около \$800–900 за 1 м².

В 2016 году сохранится тенденция прошлого года, который специалисты называли годом арендаторов. Арендаторы активно пересматривают условия и продляют существующие договоры. По подсчетам аналитиков JLL, доля подобных сделок выросла до 63% общего объема сделок по итогам 2015 года (в 2014 году данный показатель занимал 40% всех транзакций).

Крупные компании и в 2016 году воспользуются ситуацией, чтобы получить максимально привлекательные коммерческие условия и подобрать идеальное офисное помещение. Помимо ставок компании обращают внимание на дополнительные бонусы: арендные каникулы, индексацию, условия расторжения договора, отделку помещения.

«Сегодня собственники готовы устанавливать коридор обменного курса в среднем на уровне 50 руб. за \$1, предлагая при этом приемлемый уровень индексации 8–10%, что ниже официальной рублевой инфляции», — комментирует директор департамента по работе с корпоративными клиентами Colliers International Вера Зименкова. Она указывает



офисов — в ближайшее время арендные ставки будут ощущать давление со стороны рынка.

«Тяжело придется офисным проектам, расположенным за Третьим транспортным кольцом и ближе к МКАД. Мы не увидим такого объема сделок в проектах на МКАД и за ее пределами, какой продемонстрировал 2015 год», — считает директор департамента офисной недвижимости S. A. Ricci Дмитрий Жидков.

Будут снижаться и ставки аренды офисов класса А+. Во-первых, спрос на данные помещения крайне ограничен. Во-вторых, это единственный субрынок, где ставки устанавливаются в долларах. Руководитель отдела исследований рынка офисной недвижимости CBRE Клавдия Чистова уверена, что ставки аренды в данном сегменте будут уменьшаться вслед за девальвацией рубля. «Рублевые ставки аренды в других сегментах, по нашим прогнозам, достигли своего дна в 2015 году, но это проявляется не в запрашиваемых ставках, а в количестве реально заключенных сделок».

Есть довольно распространенное мнение, что свободных помещений много из-за «Москва-Сити» — якобы построен гигант, который оказался слишком большим для столицы. На самом деле объем пустующих офисов в «Москва-Сити» занимает лишь 8% общего числа вакантных площадей на рынке. При этом в самом ММДЦ количество свободных помещений за последний год сократилось более

Эксперты ожидают падения ставок по всем направлениям, особенно на западе и юго-западе столицы, где высокий уровень ставок сочетается с наибольшим объемом свободного предложения

на нововведение: прописывается пересмотр ставки аренды через два-три года или возможность расторжения договора, если не удастся достичь компромиссного уровня ставки. Длительность аренды перестала влиять на размер ставки — теперь собственники зачастую тоже заинтересованы в краткосрочных договорах.

Ставки аренды способны просесть еще на 10% за год. Снижение произойдет в бизнес-центрах, которые испытывают трудности с заполнением — в удаленных от метро и центра. Эксперты ожидают падения ставок по всем направлениям, особенно на западе и юго-западе столицы, где высокий уровень ставок сочетается с наибольшим объемом свободного предложения.

В Юго-Западном административном округе спрос в предыдущие годы обеспечивали структуры «Газпрома», стимулируя новое строительство. По данным S. A. Ricci, в округе остается более 180 тыс. м² незанятых





ПАВЛИНО
Новоград

Открытие продаж в 29 корпусе!

Квартиры в г. Балашиха

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

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте <http://www.novogradpavlino.ru/docs>



16 ЛЕТ НАДЕЖНОСТИ

(495) 937 76 55

☎ *7655

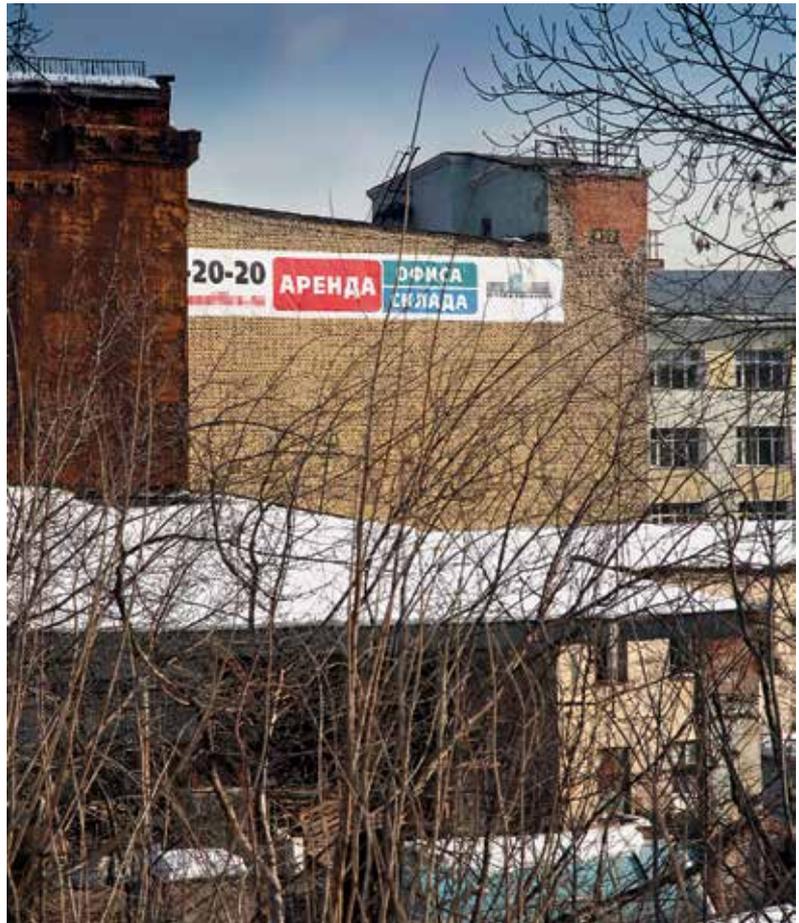
WWW.GK-MIC.RU



Длительность аренды перестала влиять на размер ставки — теперь собственники зачастую тоже заинтересованы в краткосрочных договорах

чем в два раза. В JLL подсчитали, что только в IV квартале 2015 года доля вакантных офисов в «Москва-Сити» снизилась с 31 до 16,7%, в том числе в классе А — с 34 до 17%.

По мнению экспертов, высокий уровень свободных площадей в целом по рынку обусловлен большими объемами нового офисного строительства в течение 2013–2015 годов. По данным CBRE, за это время в эксплуатацию было сдано 3 млн м². Основной объем свободных площадей приходится именно на объекты, которые введены в эксплуатацию за три последних года. Тем не менее это современные объекты, которые найдут своих арендаторов или покупателей. Это произойдет в ближайшей



Рынку приходится довольствоваться тем, что уже построено. Качество арендуемых площадей повышается, рынок выбирает новое, поэтому морально устаревшие проекты пустуют

перспективе, так как темпы нового строительства замедляются — арендаторы будут выбирать из готовых офисов.

«Все бумажные проекты заморожены, их концепции пересматриваются в сторону жилой недвижимости. Строительная активность значительно замедлилась, объемы ввода новых объектов в эксплуатацию в ближайшие годы будут на уровне 1990-х годов», — рассказывает старший директор отдела исследований Cushman & Wakefield Юлия Богомол.

Общее предложение в 2016 году увеличится примерно на 3–4%, а объем новых офисных площадей не превысит 600 тыс. м². На проекты класса А придется 320 тыс. м², на офисы



класса В — 280 тыс. м². Более 30% заявленного объема приходится на два проекта, расположенные в «Москва-Сити» (IQ-квартал и «Башня Федерации — Восток»). Но реальные темпы ввода объектов окажутся скорее всего ниже запланированных.

Аналитики предсказывают, что в этом году доля вакантных площадей перестанет расти. При этом в ближайшие два-три года крупные арендаторы столкнутся с проблемой ограниченного выбора офисных объектов. Основной объем свободных площадей придется на несколько крупных бизнес-центров (около трех-восьми объектов).

Несмотря на довольно пессимистичную картину, офисы по-прежнему остаются тем сегментом, в который есть смысл инвестировать. Сейчас идет поглощение нового строительства и освобождение старых объектов — рынку приходится довольствоваться тем, что уже построено. И если для объектов последних двух-трех лет это не проблема, то у более старых офисов сложности. Качество арендуемых площадей повышается, рынок выбирает новое, поэтому

bon ton realty

агентство недвижимости
новостроек



СКИДКИ



**Фокус
на недвижимость!**

СТАРТОВЫЕ ЦЕНЫ
м. Каховская, ЖК «Родной город»

Льготная ипотека*
м. Таганская, ЖК SREDA

ДОМА ПОСТРОЕНЫ
м. Речной вокзал • м. Планерная,
ЖК «Альфа Центавра»
от 70 000 руб. за м²

* ипотека с господдержкой

(495) 727-1000

www.bonton.ru



морально устаревшие проекты пустуют. «Если сегодня у какой-то компании возникнет потребность арендовать в новом бизнес-центре 10–15 тыс. м² в пределах Садового кольца, выбор будет скуден: вакантных офисных площадей такого объема в центре не найти», — говорит Дмитрий Жидков.

Цикл строительства офисного центра занимает не менее двух лет, а качественные проекты с хорошим местоположением пользуются спросом теперь и уж точно будут востребованы, когда возобновится рост экономики. Но это касается только новых качественных объектов классов А и В+ в центре или проектов реновации в пределах Садового кольца.

Если восстановление экономики вызывает сомнения, альтернативным путем для инвестиций могут стать проекты built-to-suit — объекты, которые возводятся под конкретного клиента.

Наиболее перспективными офисными активами для покупки являются объекты в пределах Третьего транспортного кольца между Ленинградским шоссе и Ленинским проспектом,

В классе А запрашиваемые ставки равняются 19–25 тыс. руб. за 1 м² в год без учета эксплуатационных расходов и НДС, в классе В — 13–23 тыс. руб.

сданные в аренду российским и международным компаниям, полагает руководитель департамента рынков капитала Colliers International Станислав Бибик.

«Инвесторам нужно обращать внимание не только на качество самого объекта и его месторасположение, но и на устойчивость денежного потока, а также платежеспособность арендаторов. Интерес вызывают объекты со стабильным денежным потоком, а также с докризисным финансированием на выгодных условиях», — подчеркивает эксперт. Ставки капитализации на такие активы колеблются в диапазоне 11–13%, а средняя цена варьируется в пределах 200–350 тыс. руб. за 1 м² арендуемой площади. (АН)



**КВАРТИРЫ
ОТ ЗАСТРОЙЩИКА**

+7 (495)

151-91-14

МКРН «ГОРОД СЧАСТЬЯ»



КВАРТИРЫ ОТ

1,4

МЛН РУБ.

РАССРОЧКА 0%*

www.мой-город-счастья.рф

г. ДОМОДЕДОВО

МИКРОРАЙОН г. ЛОБНЯ
«ЛОБНЯ СИТИ»



1,9

КВАРТИРЫ ОТ МЛН РУБ.

www.лобня-сити.рф

г. МЫТИЩИ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ
«ЛИДЕР ПАРК»



**КВАРТИРЫ
С ОТДЕЛКОЙ**

2,4

КВАРТИРЫ ОТ МЛН РУБ.

www.лидер-парк.рф

С проектными декларациями можно ознакомиться в офисе, по адресу: г. Москва, ул. Большая Декабрьская, д. 10 строение 2.

*Скидка предоставляется Застройщиком. Подробности по телефону: +7 (495) 649-12-12, и на сайте <http://www.мой-город-счастья.рф>