



ЛЕГЕНДЫ И МИФЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

АВТОР: Денис КОЛОКОЛЬНИКОВ

Пять лет – небольшой срок как для рынка недвижимости, так и для города и страны в целом. Но прогнозировать ситуацию с определенной долей вероятности можно лишь при условии, что глобальных потрясений ни в мировой, ни в российской экономике в этот период не произойдет: нефть не поднимется до планки \$200 за баррель, не повторится кризис трехлетней давности. Иначе прогнозы становятся бессмысленными.

Самые распространенные утверждения о состоянии офисного рынка на данный момент: нам грозит дефицит площадей, который приведет к скачкообразному росту ставок, площади в центре стареют, и вскоре офисы уйдут из центра, разместившись вокруг да около МКАД. И все эти тезисы неверны.

» ОФИСНЫЙ ПЕРЕБОР

На сегодняшний день в Москве около 29–30 млн м² офисных площадей. Из них около 12 млн м² приходится на долю качественных офисов класса А и В, еще 17–18 млн «квадратов» — старые административные здания, НИИ

советских времен, которые относятся к классам С и D.

Большинство офисов класса А и В построено в 2000-х годах. Причем около 7 млн «квадратов» (что, по самым грубым подсчетам, составляет более 1600 объектов) — начиная с 2003–2004 года. Такой всплеск строительной активности был обусловлен вполне объективными причинами: развивалась экономика, Москва становилась финансовой столицей России и соседних стран, современному бизнесу требовались современные офисы. Возводили много и не всегда качественно, но все площади поглощались. В докризисный период уровень ва-



кантных площадей не превышал 5–7 %, а в 2007 году был и вовсе 2–3 % (на стабильном европейском рынке нормальным считается показатель 7–9 %).

Во время кризиса арендаторы стали уходить, в первой половине 2009 года уровень вакантных офисных площадей достигал 25–30 %. Сейчас из все-

лось меньше, чем обычно, в результате объем поглощения превышал объем новых площадей.

Но дефицит будет не критичен: Москва неплохо обеспечена офисами. А еще есть «запас» в виде инвестиционных контрактов на строительство. И даже если не все из них будут реализова-

Востребованность площадей в центре обусловлена не только престижем, но и тем, что туда удобно добираться из любой точки города. Так что все равно в центре останутся стабильный спрос и высокие ставки

В будущем уменьшатся площади объектов – будут строиться более компактные здания, с небольшим риском по их незаполнению. Это еще один урок кризиса, который усвоен и получит свое развитие. Продолжатся редевелоперские проекты. У Москвы в этом отношении высокий потенциал – около 15 тыс. га занимают промзоны. Даже в ЦАО насчитывается около 400 га промышленного назначения

го объема офисов пустуют примерно 1,5 млн м² — около 15 %. При этом в стадии строительства находятся 1,8 млн м², которые будут сданы в течение ближайших двух лет. Дальше возможен некоторый дефицит из-за того, что в 2009–2010 году площадей вводились,

те, что выйдут на рынок в совокупности со строящимися, дадут за пять лет еще 3,5–4 млн м² площадей классов А и В. Уже сейчас разморожены четыре площадки в «Москва-Сити», и за пять лет весь деловой район, скорее всего, будет достроен.





У нас недорогие ресурсы – «зеленые» технологии не слишком окупаемы. Чтобы они активнее применялись, нужен шаг в будущее. Кроме того, проектирование и «зеленый» консалтинг в России стоят пока очень дорого

Таким образом, через пять лет вряд ли нас ждет дефицит в офисном сегменте.

» ИЗ КЛАССА В КЛАСС

Последние годы мы наблюдаем изменение статуса действующих офисов различного типа: их класс повышается или понижается, кроме того, промышленные здания преобразуются в офисы. Часть старых зданий, в том числе промышленного назначения, относящихся к классу С, подвергается реновации и пополняет класс В. Здания класса А и В со временем

Все это естественные процессы развития рынка. Поэтому нет предпосылок для их прекращения. Единственным исключением может стать окончательная реконструкция всех производственных площадей. Однако сегодня промзоны суммарно занимают около 15 тыс. га, поэтому вряд ли игроки рынка справятся с этой задачей за одну пятилетку.

Ситуация стабилизируется, бизнес становится более активным, что должно привести к подъему цен на офисы. Однако те объекты, которые сей-

Уровень вакантных площадей класса А в центре не превышает 9-10% (тогда как на окраинах достигает 25%), а прирост ставок на лучшие объекты только в этом году составил более 10%

морально и физически устаревают, спускаясь в класс В или С. Промышленные здания, оставшиеся после вывода предприятий за пределы города, реконструируют и превращают в офисные площади — преимущественно классов В, С.

час сдаются в эксплуатацию, вступают в конкуренцию с действующими и не дают резко повысить ставки.

Предполагаю, что в ближайшие два года рынок лишь частично компенсирует потерянные в кризисный период



СПРАВКА

ДЕНИС КОЛОКОЛЬНИКОВ —

генеральный директор консалтинговой компании RRG (Russian Research Group). Окончил Московский авиационный институт, второе высшее образование получил по специальности «Экономика и менеджмент». Прошел обучение по программе «Оценка недвижимости и бизнеса», курсы ССИМ. С 1999 года является сертифицированным аналитиком рынка недвижимости. За 12 лет на рынке недвижимости занимал позиции руководителя отдела маркетинга, руководителя отдела по работе с клиентами в таких компаниях, как «Контакт-недвижимость», «Олимпия», строительная корпорация «РосСтрой», СУ-155. В 2004 году стал директором департамента маркетинга инвестиционной компании, на базе которого в 2005 году образована консалтинговая компания RRG.

ставки аренды, не достигнув докризисных показателей.

До 2008 года средняя ставка внутри Садового кольца на качественные площади составляла \$1150/м² в год. В пик кризиса она снизилась в два раза и держалась на этом уровне до лета 2009 года. Затем цена аренды офисов подросла и сейчас оценивается в \$750/м² в год. Таким образом, ставка должна увеличиться еще на 50%.

Вероятно, за пять лет рынок отыграет ставки, потом они будут расти, как принято говорить, в рамках инфляции — не более 7–10% в год. А вот к интенсивному росту на 20–30% в год, как это было в 2000-х, думаю, в ближайшее время мы не придем.

» ЦЕНТРОСТРЕМИТЕЛЬНАЯ СИЛА

На данный момент внутри Садового кольца сосредоточено почти 20% всех офисных площадей класса А и В, внутри Третьего транспортного кольца — 55%. Это притом, что площадь внутри ТТК составляет всего 10% площади Москвы в целом. Впрочем, утверждения, что запрет на строительство в центре приве-

дет к скорой децентрализации офисного рынка, — тоже миф, а не реальное будущее.

Понятно, что чем ближе к МКАД, тем меньше становится стоимость земли для девелопера, а ставки для арендатора уменьшается. В докризисный период было представлено много бизнес-центров класса А около МКАД. И на них был и есть спрос. Но не все арендаторы могут позволить себе переехать из центра на окраину.

Востребованность площадей в центре столицы обусловлена не только престижем, но и тем, что туда удобно добираться из любой точки города. Так что все равно в Центральном округе останутся стабильный спрос и высокие ставки. Власти заявляют об ограничении строительства в пределах Садового кольца, поэтому офисы там станут дорожать: компенсации за счет появления новых объектов не будет. Уже сейчас уровень вакантных площадей класса А в центре Москвы не превышает 9–10% (тогда как на окраинах достигает 25%), а прирост ставок на лучшие объекты только в этом году составил более 10%.



Не будет спешной реновация имеющихся площадей: у собственника должны быть на это веские причины, чтобы он вкладывал деньги (скажем, съехали все арендаторы, потому что офисы плохого качества). Но даже плохие здания в центре города заполнены арендаторами. И в удачно расположенных зданиях класса С реально встретить ставку \$700–800/м² в год, что соизмеримо со ставками в новых бизнес-центрах.

» ОФИСЫ «ПОЗЕЛЕНЕЮТ»

Еще одна тенденция, которая, надеюсь, будет развиваться в ближайшие годы — новые проекты будут строить с использованием энергосберегающих технологий, технологий «зеленого» здания.

Сейчас таких объектов почти нет. Практически единственный бизнес-центр, получивший сертификат «зеленого» стандарта BREEAM, — «Дукат Плейс». Проблема в том, что у нас недорогие ресурсы — «зеленые» технологии не слишком окупаемы. Чтобы они активнее применялись, нужен шаг в будущее, подкрепленный экономически, продвижение таких зданий. К примеру, строительство по «зеленым» технологиям и получение



соответствующего сертификата увеличивает ставку аренды примерно на 10%. Кроме того, почти нет проектировщиков с опытом создания «зеленых» зданий — проектирование и «зеленый» консалтинг в России стоят пока очень дорого.

На Западе поддержка «зеленых» проектов осуществляется на государственном уровне: банки кредитуют строительство с использовани-

Полагаю, в будущем уменьшатся площади объектов — будут строиться более компактные здания с небольшим риском по их незаполнению. Это еще один урок кризиса, который усвоен и получит свое развитие.

Продолжатся редевелоперские проекты. У Москвы в этом отношении высокий потенциал. Как уже упоминалось, около 15 тыс. га занима-

Большинство офисов класса А и В построено в 2000-х годах. Причем около 7 млн «квадратов» (что, по самым грубым подсчетам, составляет более 1600 объектов) — начиная с 2003-2004 года

ем энергосберегающих технологий по более низким ставкам, часть затрат на такие проекты компенсирует государство. У нас это пока частная инициатива. Но мы движемся в этом направлении: так, недавно был принят закон об энергосбережении в строительстве.

ют промзоны. Даже в Центральном административном округе насчитывается около 400 га промышленного назначения. Естественно, эти предприятия будут закрываться и выводиться, а на их месте построят различную недвижимость, в том числе офисную. ■

ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ ПРИОБРЕТЕТ: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НЕДОСТРОЙ, ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА.

e-mail: invest.offer1@gmail.com