

СЛАБЫЙ РУБЛЬ СИЛЬНО УДАРИЛ ПО АРЕНДЕ

ПОДГОТОВИЛА
Элина Плахтина



Согласно отчетам аналитиков, в 2013 году объем инвестиций в коммерческую недвижимость остался на рекордно высоком уровне. Означает ли это, что в этом году стоит ждать роста ставок аренды?

Олег Байкин, заместитель руководителя департамента аренды NAI Besar

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость действительно довольно высок, но этот фактор не является ключевым в формировании ставок аренды на рынке недвижимости. На сегодняшний день на ставки аренды в большей степени влияет общая экономическая ситуация, введение нового налога на торгово-офисную недвижимость с учетом ее кадастровой стоимости, а также продолжительная стагнация на рынке. По прогнозам аналитиков, с учетом всех вышперечисленных факторов ставки увеличатся в среднем на 10–15% по сравнению с предыдущим годом.

Уже сегодня многие собственники торговой и офисной недвижимости увеличили рублевые ставки аренды, а долларové, наоборот, снизили: на это повлияло падение рубля. Общая



ситуация на рынке не на руку ни собственнику недвижимости, ни его арендатору, и стороны часто будут приходить к взаимным компромиссам. Подведу итог: рынок по сравнению с 2013 годом стабилен, хотя ставки и претерпят незначительные изменения, но это будет связано с введением нового налога и обесцениванием рубля, а не с притоком инвестиций.

Загородный Квартал Природа городского комфорта



На берегу канала, в окружении 1000 га нетронутого леса раскинулся «Загородный Квартал». Дома переменной этажности 4-7 этажей, таунхаусы, квартиры с террасами и каминами, панорамное остекление, продуманные планировки...

Жизнь на природе с городским комфортом...

Отдел продаж: **+7(495) 500-08-08**

Г. Химки, м-н «Международный»

www.zagorodny-kvartal.ru

ЗАГОРОДНЫЙ КВАРТАЛ



На ставки аренды в большей степени влияет общая экономическая ситуация, введение нового налога на торгово-офисную недвижимость с учетом ее кадастровой стоимости, а также продолжительная стагнация на рынке

Дмитрий Гусев, управляющий партнер ГК «Глубина»

Роста ставок ждать не стоит. Большое количество инвестиций повлечет за собой увеличение объемов предложения коммерческой недвижимости в Москве — из-за этого цены и ставки аренды понизятся. Кроме того, отрицательно на ценовую ситуацию способен повлиять выход на рынок дополнительного предложения, которое образовалось после переезда ряда компаний за пределы столицы. Тенденция децентрализации (в частности, офисного рынка столицы) неизбежно набирает обороты. Планы по выводу штаб-квартиры из Москвы давно вынашивает «Газпром». Переезд только этой компании приведет к росту среднего уровня вакантных площадей на столичном рынке офисной недвижимости. Следовательно, ставки аренды будут снижаться.

Олеся Дзюба, заместитель руководителя отдела исследований компании Jones Lang LaSalle

Уровень ставок аренды и их потенциальный рост никак не связаны с объемом инвестиций в коммерческую недвижимость. Ставки аренды в большей степени зависят от баланса спроса и предложения на рынке. Спрос в свою очередь определяется экономической активностью и, как следствие, ростом экономики.

В нынешней ситуации на спрос будет давить замедление роста экономики: сейчас компании осторожны в расширении офисов, планируя свое развитие, они оценивают каждый шаг, прежде чем его сделать. Такая ситуация сильно отличается от той, что была несколько лет назад, когда большинство планов развития практически не анализировалось или прорабатывалось не так детально, как сейчас. Вместе



YE'S
АПАРТ-ОТЕЛЬ

Илья Аverbух
олимпийский
чемпион,
продюсер

от **4,5** млн
рублей
АПАРТАМЕНТЫ

(495) 987-35-35

Проектная декларация доступна на сайте: yesapart.ru

с тем в отличие от ситуации 2008–2009 годов экономика по-прежнему растет, хоть и замедленными темпами — еще очень рано говорить о каком-то значительном влиянии новых реалий на уровень спроса.

Компании еще не успели осознать и должным образом оценить последствия слабости рубля на прибыльности бизнеса. Это также может сказаться на величине долларовых ставок.



Отсутствие экономического роста приводит к снижению потребности в коммерческих площадях — прежде всего в офисах и складах (торговый сегмент остается наиболее перспективным)

При этом эффект для разных секторов будет различным: компании-экспортеры выиграют от падения рубля, а компании-импортеры (то есть практически все ритейлеры) пострадают из-за снижения уровня продаж и маржи.

Не стоит забывать об изменениях законодательства в части налога на офисную и торговую недвижимость, которые были приняты в конце прошлого года. Эти поправки в большинстве случаев приведут к повышению операционных расходов, выставляемых арендодателем арендатору.

Александр Ошурко, управляющий директор компании Praedium

Связи между этими двумя фактами нет. Да, в сегменте инвестиций в российскую коммерческую недвижимость по итогам года действительно наметился позитивный рост. Однако он не является признаком ожидаемого повышения ставок аренды. Более того, сегодня не следует ожидать тенденции роста арендных ставок в объектах качественной коммерческой недвижимости. На рынке офисной недвижимости было зафиксировано повышение уровня вакантности (с 9 до 13% за 2013 год). Помимо этого на атмосфере рынка сказались серьезные скачки валютного курса, поэтому нужно говорить о некотором снижении арендных ставок, а не об их вероятном повышении.

Юрий Тараненко, директор департамента коммерческой недвижимости ГК RRG

Общая сумма инвестиций в российскую коммерческую недвижимость в прошлом году — порядка \$8 млрд, примерно половина этого объема — крупные сделки от \$300 млн. Не ме-

Компании еще не успели осознать и оценить последствия слабости рубля на прибыльности бизнеса. Это также может сказаться на величине ставок

нее 4/5 всего объема инвестиций в российскую недвижимость пришлось на Москву, здесь же совершены и самые крупные инвестиционные сделки года: CapitalPartners/MorganStanley (\$1,2 млрд, ТРЦ «Метрополис»), Coalco/MillhouseCapital (\$750 млн, БЦ «Белые сады»), AFI Development/MillhouseCapital (\$370 млн, БЦ «Четыре ветра»).

Несколько изменилась по отношению к 2012 году структура инвесторов: если тогда число российских и западных компаний было примерно одинаково, то итоги 2013-го показали, что доля российских компаний-инвесторов оказалась выше доли западных игроков. Но объем инвестиций вовсе не означает обязательного роста ставок. Экономическая ситуация сегодня не располагает к росту. Хотя рынок достаточно активен и объемы строительства по итогам 2013 года стали рекордными за последние пять лет, отсутствие экономического роста приводит к снижению потребности

GG ГРАНЕЛЬ

ДОЛГО КОПИТЬ...

ЛУЧШЕ
КУПИТЬ

КВАРТИРУ

со скидкой **100 000** руб.

- 214-ФЗ
- Ипотека
- Субсидии
- Рассрочка
- Военная ипотека

Если Вы ищете квартиру в ближнем Подмосковье или недвижимость среди новостроек города Королева, Вам обязательно нужно обратить внимание на малоэтажный жилой комплекс «Валентиновка Парк», который сумел совместить все прелести городского комфорта и природной гармонии.

ЖК «Валентиновка Парк» может по праву считаться «малоэтажной жемужиной» среди новостроек Королева.

Расположен жилой комплекс в г. Королев, в 12 км от г. Москвы по Ярославскому шоссе. Удобное транспортное сообщение. Экологически чистый район, окруженный вековыми соснами, на территории которого преобладает малоэтажная застройка.

Комплекс ограничен улицами Горького, Добролюбова и Полевой. С юга к нему примыкает Национальный парк «Лосиный остров», а с севера и востока - дачные поселки.

В проекте строительства жилого комплекса запланированы:

- 23 трехэтажных монолитных дома с мансардами, созданные по индивидуальным проектам. В подъездах будут установлены лифты, что является большой редкостью для малоэтажных домов, а, следовательно, - преимуществом жилого комплекса;
- 2 детских сада: на 120 и 40 мест;
- 1 школа на 550 мест;
- библиотека;
- культурно-развлекательный центр;
- раздаточный пункт молочной кухни;

- на первых этажах домов разместятся социально-бытовые объекты: магазины, аптеки, отделение банка, салоны красоты, предприятия служб быта;
- 2 наземных паркинга на 500 машиномест каждый;
- собственная котельная.

Застройщик проекта - компания «Гранель Девелопмент» учитывает потребности людей и оборудует жилой комплекс «Валентиновка Парк» современными инженерными системами и коммуникациями, которые, несомненно, повысят комфорт будущих жильцов.

Мы приложили максимум усилий, чтобы жизнь в ЖК «Валентиновка Парк» для владельцев квартир стала легкой и комфортной.

малоэтажный жилой комплекс
**ВАЛЕНТИНОВКА
ПАРК**



(495) **980-03-80**

ООО «Гранель Девелопмент». Анкета действует с 01.03.14г. по 30.04.14г.
С проектной декларацией и подробностями акциями можно ознакомиться на сайте www.granelle.ru
Не является публичной офертой.

в коммерческих площадях — прежде всего в офисах и складах (торговый сегмент остается наиболее перспективным). Так что позитивный сценарий на ближайшее будущее — стабильные ставки при отсутствии выраженных кризисных явлений.

Сергей Шиферсон, коммерческий директор компании City & Malls PFM

На 2014 год заявлен рекордный за последние несколько лет объем ввода торговых площадей — 1,7 млн м². В Москве в этом году намечено сдать в эксплуатацию более 600 тыс. м² качественных торговых площадей. Рынок близок к насыщению, поэтому ввод большого количества торговых площадей приведет к стабилизации рынка и некоторому превышению предложения над спросом. Это выразится в увеличении доли вакантных площадей до 4%, предсказывают эксперты рынка.

Арендные ставки также стабилизируются. Можно прогнозировать даже некоторое снижение арендных ставок в торговых центрах, особенно с устаревшей или изначально неудачной концепцией. В настоящее время уровень арендных ставок в Москве составляет в среднем от \$500 до 1800 за 1 м².

Важный момент для формирования арендных ставок — изменение налогообложения коммерческой недвижимости. Рост налогов для владельцев торговых центров напрямую скажется на росте операционных расходов, которые обычно компенсируются за счет базовой арендной ставки. Тем не менее увеличения арендных ставок в торговых центрах в 2014 году не произойдет.



В офисной недвижимости складывается ситуация, схожая с рынком торговой недвижимости. В Москве в 2014 году предполагается ввести около 1 млн м² офисных площадей — это вызовет небольшое увеличение доли вакантных площадей. Арендные ставки на офисную недвижимость сохранятся на уровне 2013 года. На данный момент уровень арендных ставок на премиальные объекты в Москве составляет \$950–1150, на объекты класса А — \$580–850, на объекты класса В+ — \$350–600 за 1 м².

На офисных ставках, несомненно, отразятся изменения в налогообложении и недавняя девальвация рубля. Что касается налогов, то они затронут объекты с существенной разницей между балансовой и рыночной стоимостью. В качественных объектах балансовая стоимость приближена к рыночной — существенного повышения арендных ставок в них не предвидится. Основные перемены коснутся устаревших объектов, расположенных в центре города. Эти объекты ждут существенное увеличение налога, но его вряд ли удастся компенсировать за счет существующих арендаторов: они не готовы платить высокую арендную ставку, которая не соответствует качеству помещения. Скорее всего, данные объекты в скором времени ждут редевелопмент.

Девальвация рубля повлияет на офисные центры, в которых договоры заключены в рублях на короткий срок, — ставки аренды в них повысятся. Впрочем, такая практика не характерна для качественных бизнес-центров. Все будет зависеть от того, продолжится ли девальвация рубля и насколько упадет рубль в 2014 году. (АН)

Рост налогов для владельцев торговых центров напрямую скажется на росте операционных расходов, которые обычно компенсируются за счет базовой арендной ставки





г. ВИДНОЕ

НОВОСТРОЙКИ

МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЕ ДОМА

**ХИТ
ПРОДАЖ!**

214-ФЗ • ИПОТЕКА • РАССРОЧКА

- монолитно-кирпичные дома с подземными паркингами
- развитая инфраструктура г. Видное
- собственный детский сад на 150 мест и школа на 600 учащихся
- пешеходный бульвар с центральной аллеей
- благоустроенные детские площадки, концепция «двор без машин»
- живописный пруд
- удобный выезд на трассу М4 «Дон»
4 км от МКАД



МИЦ
ГРУППА КОМПАНИЙ

(495) 937-76-55
www.domvvidnom.ru