

# МЕТРЫ И ДЕНЬГИ

По просьбе «100% OFFICE» эксперты недвижимости сравнивают сегодняшний арендный рынок с докризисным.

интервью Мария Веденичева

На рынке коммерческой недвижимости к концу года наметилась положительная динамика, как и прогнозировали эксперты журнала в начале 2010 года (см. «100% OFFICE», № 1. 2010). Прежде всего, она выражается в стабилизации арендных ставок, которые не превышают сегодня 1000 долл. за кв. м в классе А и 600 долл. за кв. м в классе В. Эксперты признают, что офисы востребованы. GVA Sawyer и KPMG провели недавно опрос среди крупных компаний Москвы и Санкт-Петербурга с целью выявить спрос на качественную офисную недвижимость и выяснили, что многие планируют увеличение штата (42 % респондентов). Между тем девелоперы и инвесторы не заинтересованы в новом офисном строительстве и вводят в эксплуатацию очередные фазы уже существующих проектов, говорится в свежем отчете компании Cushman & Wakefield. Кризис 2008 года заставил их пересмотреть стратегии. Количественные показатели стоят теперь на последнем месте. Сегодня западным инвесторам интересны российские объекты с хорошим арендным доходом и перспективным будущим. Поэтому из насущных задач, которые решают собственники, наиболее актуальными являются реструктуризация задолженностей перед банками и качественное управление недвижимостью, повышение эффективности всех производственных процессов.

Ирина Бондарева, старший директор отдела офисной недвижимости Cushman & Wakefield. Если сравнивать ситуацию на российском рынке офисной недвижимости до кризиса и сейчас, что в корне изменилось? Во-первых, предложение офисных площадей пока еще превышает спрос по сравнению с докризисным периодом (в 2008 г. спрос раза в два-три превышал предложение). Во-вторых, компании уже не берут активно площади с запасом, рассчитанным на рост и дальнейшее расширение. И наконец, до кризиса компании были готовы подписывать договоры аренды за год-два до готовности бизнес-центра. Сегодня это исключение из правил, договоры в своем большинстве подписываются уже после того, как здание введено в эксплуатацию. Как обстоят дела на офисном рынке в данный момент? Ситуация исправляется, об этом свидетельствуют крупные сделки, заключенные →



**Московский международный деловой центр Москва-Сити.** В настоящее время находится в процессе строительства. Предполагаемый срок его окончания — 2014 г. Общая площадь 2,5 млн кв. м. На сегодняшний день достроены 3 из 22 планируемых объектов. Среди недостроенных зданий самый высокий небоскреб в Европе — башня «Федерация» (506 м, арх. П. Швейгер и С. Чобан). Отменено строительство башни «Россия» (612 м, арх. Н. Фостер). Достроен комплекс «Город столиц» высотой 306 м. (на фото), символизирующий Москву и Санкт-Петербург.



**Коммерческий деловой комплекс «Белая площадь»/ABD architects в соавторстве с APA Wojciechowski.** Общая площадь 100 000 кв. м, арендуемая — 70 000 кв. м. Реализация: 2009. Подрядчик: компания Enka. Бизнес-центр класса А. Объем инвестиций в проект, реализация которого началась еще в 2004 году, составил 400 млн долл. Средний срок аренды площадей в БЦ составляет 11 лет. Среди арендаторов крупнейшие международные компании PricewaterhouseCoopers, Deloitte & Touche, McKinsey и Microsoft.

TNK-BP, Sportmaster, Enel, Nycomed. В ближайшие месяцы ожидается ввод в эксплуатацию нескольких знаковых объектов: «Империял Хауз», башня «Империя», «Даймонд Холл», «Легенда Цветного», «Саммит». По нашей оценке до конца года будет построено еще около 300 000 кв. м (по заявлениям девелоперов — около 700 000 кв. м). Для сравнения: в IV квартале 2009 года было построено 134 000 кв. м, в то время как в аналогичные кварталы 2007–2008 годов строили по 500–600 000 кв. м. Как поменялись отношения собственников и «якорных арендаторов»? В кризис у крупного арендатора было больше рычагов влияния на собственника. Сейчас ситуация изменилась. Несмотря на значительное количество вакантных помещений в существующих зданиях, становится все сложнее найти свободный блок размером 10 000 и более кв. м, да и коммерческие условия уже не те, что год назад. Сегодня значительная часть собственников офисов класса А объявляет докризисные ставки аренды — 900 долл. и выше, особенно это касается вновь

## «ОБЪЕМ КУПЛЕННЫХ И АРЕНДОВАННЫХ ПЛОЩАДЕЙ В 2010 ГОДУ ПРАКТИЧЕСКИ СРАВНИМ С ДОКРИЗИСНЫМИ ПОКАЗАТЕЛЯМИ».

Ольга Рыбакова, Jones Lang LaSalle

построенных зданий. Мы ожидаем, что в течение ближайшего года ставки в классе А вырастут еще на 5–10 процентов. Какой из бизнес-центров, построенных в период с 2008 по 2010 год, вы считаете самым успешным и почему? «Белая площадь». Благодаря профессиональной репутации девелопера и ожидаемо высокому качеству проекта, бизнес-центр был сдан задолго до завершения строительства. На волне подъема ставок, пик которой пришелся на 2008 год, собственник провел грамотную политику и не стал пересматривать коммерческие условия. К моменту начала кризиса никто из сторон не хотел расставаться. Сегодня здание практически заполнено, одновременно продолжает пользоваться большим спросом у потенциальных арендаторов.

Ольга Побуковская, директор департамента офисной недвижимости Colliers International. Как менялась динамика предложения офисных площадей и ставки аренды за последние два года? Итог III квартала 2010 г. по уровню вакантных площадей в классе А — 14 %, В — 11 %, до кризиса этот показатель в среднем не превышал 5–6 % для обоих классов. Ставки в классе А до кризиса были 1000–1200 долл. за кв. м, стали в среднем 650–800 долл. за кв. м, в классе В — были от 650–800 долл., стали в среднем — 350–600 долл. Отмечается повышение ставок аренды с начала 2010 года процентов на 10–12, но докризисных цен мы достигнем не скоро, не в ближайшие 3–5 лет точно. То есть у девелоперов нет повода радоваться? Напротив, качество арендаторов, которые планируют расширить свой бизнес, активно ищут площади, осталось таким же, как два года назад. На рынке на-



**Бизнес-центр Capital Plaza/Арх. бюро «Остоженка».** Авторы: А. Скокан, А. Гнездилов, И. Вахонин, М. Елизарова. Общая площадь 49 500 кв. м. Реализация: 2003–2005. Заказчик: ООО «Капитал Групп». Офисы класса А. Лаконичный основной объем здания увенчан черным прямоугольником верхних этажей. Фасад будто бы перевязан ленточным остеклением, придающим интригу сдержанной архитектуре бизнес-центра.



**Офисное здание в Бутиковском пер./Арх. мастерская «Проект Меганом».** Архитекторы: Юрий Григорян, Александра Павлова, Илья Кулешов, Юлия Бычкова, Наталия Татунашвили. Заказчик: RGI International. Реализация: 2007–2008. Ю. Григорян: «Так уж сложилось, что все дома в этом переулке насыщены архитектурным содержанием. Может быть, даже чересчур. Поэтому это здание мы решили сделать нейтральным, между собой его называли — «Эфир». Это не вполне архитектура, скорее арт-объект. В отличие от соседей, норовящих заявить о себе, это что-то такое исчезающее».

## «ПО НАШЕЙ ОЦЕНКЕ ДО КОНЦА ГОДА БУДЕТ ПОСТРОЕНО ОКОЛО 300 000 КВ. М. ПО ЗАЯВЛЕНИЯМ ДЕВЕЛОПЕРОВ — ОКОЛО 700 000 КВ. М».

Ирина Бондарева, Cushman & Wakefield

ступила оттепель, разморожены мощные профессиональные объекты, которые однозначно будут востребованы — Olimpia Park (девелопер — Hokus Capital), «Оружейный, 41» («Дон-Строй») и «Легенда Цветного» (Capital Group). На ключевой для отрасли выставке Exproreal, прошедшей в начале октября в Мюнхене, было заявлено развитие ряда крупных объектов: Nagatino-iLand, «Метрополь», «Алкон». Какую роль на рынке стали играть банки в связи с переходом к ним во время кризиса части активов девелоперов? В целом присутствие банков на рынке недвижимости не сильно повлияло на его структуру, хотя к ним и перешли значительные активы. В частности, «Бинбанк» купил большую часть пакета функционирующей недвижимости у Hokus Capital, а «ВТБ-Девелопмент» приобрел Capital Plaza у Capital Group — все эти здания находятся в активном маркетинге, который осуществляют либо структуры, созданные при банке, либо привлеченные управляющие компании. Какой из бизнес-центров, построенных в период с 2008 по 2010 год вы считаете самым успешным и почему? Среди успешных я бы отметила бизнес-центр «Павловский». Очень интересный проект — Nord Star Tower. Бизнес-центр пересдавался несколько раз во время кризиса и во все периоды своего существования находил достойных арендаторов. Грамотная политика собственника заслуживает уважения.

Ирина Фролова, руководитель аналитического направления CB Richard Ellis. Как изменился спрос на офисные площади по сравнению с 2008 годом? В настоящее время, как и год назад, мы не наблюдаем значительно-го роста спроса на офисную недвижимость. Объем сделок (по аренде и продаже) на офисном рынке в III квартале 2010 года составил 366 тыс. кв. м (в 2008 г. этот показатель за тот же период составил для сравнения 420 тыс. кв. м). При этом ситуация на рынке стабилизировалась, в ближайшем будущем, по нашим прогнозам, ставки аренды расти не будут (сегодня в классе А в среднем они начинаются от 700 долл.). Понимая, что волны повышения платы за квадратные метры не ожидается, клиенты арендуют площади в обычном режиме, без ажиотажа, который мы наблюдали в самом начале кризиса. Тогда была шоковая ситуация: сначала ставки аренды сильно упали, рынок замер в ожидании, когда же они упали еще больше, многие стали активно заключать сделки, боясь →



**Офисное здание «Аэрофлот»/ТПО «Резерв».** Общая площадь 35 530 кв. м. Реализация: 2006–2009. Подрядчик: ЗАО «Строительная компания МЕБЕ». Два шестизэтажных корпуса вытянуты вдоль Международного шоссе в двух километрах от аэропорта Шереметьево. Расположенные параллельно друг другу корпуса соединяет прозрачный переход, где находится ядро комплекса — вестибюль и атриум. Напоминающие логотип компании «крылья» здания представляют собой огромные консоли с выносом до 20 м.