

Московские бизнес-центры начали стремительно пустеть

На офисном рынке Москвы – настоящий обвал, рассказали РБК в нескольких консалтинговых компаниях, помогающих владельцам бизнес-центров и их арендаторам договариваться друг с другом.

В престижных офисах класса А к началу 2015 года будет пустовать треть помещений, предупреждают они, это скажется на арендных ставках.



Сотрудники в
офисе в башне
"Федерация"
Делового центра
"Москва Сити"
Фото: РИА
Новости

Настоящий обвал

Вакантность [доля свободных помещений в общей площади] в дорогих офисах класса А увеличилась с начала 2014 года на конец сентября сразу на 8,6 п.п., до 25,8%, в классе В – выросла на 1,9 п.п., до 9,3%, свидетельствуют данные Colliers International. «Доля свободных площадей в офисах класса А достигла максимального уровня за всю историю московского офисного рынка», – утверждает директор департамента офисной недвижимости Knight Frank Константин Лосюков.

По данным JLL, при среднем уровне вакантности по Москве в 15,5% к концу третьего квартала в престижном классе А она достигла 25,9%, в классе В+ – 14,2%, в классе В – 10,7%. «Хуже всего со сдачей офисов в аренду дела обстоят в «Москва-Сити», – отмечает директор департамента аналитики Cushman&Wakefield Денис Соколов. С ним согласен руководитель направления аналитики рынков офисной и складской недвижимости JLL Александр Чуриков: «В «Сити» сегодня пустует почти каждый третий офис, а если сделка по покупке башни «Эволюция» компанией «Транснефть» сорвется, то к концу года вакантность в этом деловом районе может вырасти до 40%».

Спрос на офисы падает с 2011 года, говорят эксперты. По данным Colliers International, вакантность в классе А к концу 2011-го составляла 13,4%, к концу 2013-го – уже 17,2%; было заметно, как арендаторы перетекают в менее дорогие помещения, отмечают в компании.

В 2015 году мы можем войти с уровнем вакантности 34% в классе А и 14% в среднем по классу В, предупреждают Cushman&Wakefield. В Knight Frank прогнозируют рост до 32%.

«Власти считают, что ускорение роста ВВП России стоит ждать только в 2016 году, – напоминает Чуриков из JLL. – К тому времени и девелоперы сумеют несколько скорректировать свои планы по вводу новых площадей так, чтобы спрос мог поглотить новое предложение. Снижения вакантности нельзя ожидать раньше этого времени».

Новые – не нужны

По данным компании Knight Frank, предложения качественных офисов на рынке Москвы к концу сентября составило 14,385 млн кв. м, или на 10,4% больше, чем годом ранее.

Снижение спроса из-за нестабильной геополитической и экономической ситуации совпало со значительным объемом ввода в эксплуатацию новых бизнес-центров, объясняют консультанты. «Иностранные компании, являющиеся основными арендаторами деловых комплексов класса А, не спешат расширять свой бизнес, а значит, не нуждаются в новых офисных площадях, – рассказывает Лосюков из Knight Frank. – На этом фоне усиливается конкуренция за арендатора».

За девять месяцев 2014-го было введено около 1 млн кв. м офисов, еще почти 400 тыс. кв. м новых площадей ожидается в четвертом квартале, рассказывает руководитель отдела исследований рынка офисной недвижимости CBRE Клавдия Чистова. При этом, по ее словам, вряд ли будет поглощено «существенно больше 800 тыс. кв. м». Минимальный уровень поглощения аналитики CBRE зафиксировали во втором квартале – всего 84 тыс. кв. м. «Столь плохие показатели офисный рынок Москвы видел только в 2000 году», – вспоминает Чистова.

Чуриков из JLL тоже видит «серезный дисбаланс»: «Сейчас завершается очередной девелоперский цикл, в результате которого на рынок выходит очень много новых площадей, которые начали строиться 2–2,5 года назад. При этом уровень спроса, который коррелирует с темпами роста ВВП, очень сильно просел год к году. Многие арендаторы, наблюдая непростую ситуацию, предпочитают придерживать свои денежные потоки и не направлять их на расширение офисов».

Цены снижаются

Все это означает только одно – девелоперы новых офисных центров будут вынуждены заключать договоры по более низким ставкам, отмечают в JLL. Опрошенные РБК собственники офисных центров признают, что спрос на помещения на рынке снизился и при переговорах с арендаторами им приходится быть гибкими.

«Ситуация на рынке офисной недвижимости в целом сейчас непростая, – говорит предправления компании О1 Properties Дмитрий Минц. – В наших бизнес-центрах класса А на данный момент нет значительного объема свободных площадей, уровень вакансий составляет порядка 4%, так как с большинством арендаторов заключены долгосрочные контракты. Но, конечно, с учетом текущего курса доллара многие арендаторы попали в непростую ситуацию. При перезаключении контрактов мы проявляем необходимую в условиях текущего рынка гибкость».

Нередко в процессе переговоров потенциальный арендатор добивается дисконта в 10–15% от запрашиваемой ставки аренды, делится наблюдениями Чистова из CBRE. «Собственники не могут допустить, чтобы их комплексы пустовали, поэтому предлагают более привлекательные условия аренды, – объясняет Лосюков из Knight Frank. – В офисах класса А средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды снизилась к текущему моменту в среднем по Москве до \$722 за 1 кв. м в год против \$800 на конец сентября 2013 года». Также примерно на 10% упали ставки и в офисах класса В – до \$444 за 1 кв. м в год против \$483 годом ранее, добавляет он. Сегодня некоторые собственники соглашаются фиксировать курс доллара при определении ставки либо ограничивать коридор его колебания, отмечает Чистова.

В компании Capital Group, которая в ближайшее время готовится сдать в эксплуатацию несколько офисных проектов в «проблемном» «Сити», говорят, что уверены в востребованности своих помещений. «В октябре этого года мы ввели в эксплуатацию 115 тыс. кв. м в офисной башне «Око». Естественно, рост уровня вакантности способен скорректировать среднюю арендную ставку, но нас это не пугает», – сказала директор департамента коммерческой недвижимости Capital Group Мария Сергиенко.

Автор: Алексей Пастухин © РосБизнесКонсалтинг ЭКОНОМИКА, РОССИЯ 4695 17.11.2014, 01:03 760
URL: <https://babr24.com/?ADE=130559> Bytes: 6069 / 5911 Версия для печати Скачать PDF

 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:
- [Телеграм](#)

- ВКонтакте

Связаться с редакцией Бабра:
newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Алексей
Пастушин.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](https://t.me/babr24_link_bot)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

Эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: [@bur24_link_bot](https://t.me/bur24_link_bot)
Эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: [@irk24_link_bot](https://t.me/irk24_link_bot)
Эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: [@kras24_link_bot](https://t.me/kras24_link_bot)
Эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: [@nsk24_link_bot](https://t.me/nsk24_link_bot)
Эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: [@tomsk24_link_bot](https://t.me/tomsk24_link_bot)
Эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

Прислать свою новость

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: [@babrobot_bot](https://t.me/babrobot_bot)
Эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

Эл.почта: babrmarket@gmail.com

Подробнее о размещении

Отказ от ответственности

Правила перепечаток

Соглашение о франчайзинге

Что такое Бабр24

Вакансии

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)