

## Иркутским арендаторам подкладывают лишние квадратные метры

К началу 2009 года в городе сдадут четыре бизнес-центра.

До февраля следующего года в Иркутске будут сданы в эксплуатацию четыре бизнес-центра общей площадью более 48 тыс. кв.м. Аналитики говорят, что такой объем предложений офисной недвижимости класса «А» и «В» в условиях стагнации повлечет за собой снижение стоимости аренды примерно на 30%.

Группа компаний «Актив» завершает строительство своего бизнес-центра «Терра» общей площадью 12 тыс. кв.м — его сдача намечена на январь 2009 года, рассказал „Ъ“ директор по продажам девелоперской компании Илья Круговых. «Терра» является частью проекта «Актива» по созданию в Правобережном районе города комплекса «Иркутск-Сити» общей стоимостью \$350 млн. Весь комплекс, который компания намерена построить примерно к 2016 году, включает в себя 15 зданий, в том числе спортивно-оздоровительный комплекс и гостиницу. Илья Круговых утверждает, что сейчас идет проектирование части зданий, однако конкретное решение о начале их строительства будет принято после консультаций с заинтересованными арендаторами. «Мы изучаем возможности рынка», — говорит господин Круговых.

Бизнес-центр «Терра» позиционируется как проект класса «А» — к таким зданиям принято относить новые офисные комплексы с первоклассным расположением, оптимальными планировочными решениями, автоматизированными системами жизнеобеспечения. В Иркутске сейчас таких центров нет. Максимально приближенным к «Терре» по уровню можно считать «БайкалБизнесЦентр» (ББЦ), принадлежащий туроператору «Гранд Байкал». ББЦ аналитики относят к классу «В» по причине его удаленности от центра и не совсем удачной планировки. Илья Круговых полагает, что ББЦ скорее создан как форумная площадка, а «Терра» позиционируется чисто как коммерческий проект, ориентированный на бизнес. Представитель ББЦ тем не менее не исключает, что в будущем возможна конкуренция между «БайкалБизнес-Центром» и «Террой»: «В первую очередь, арендаторы будут выбирать по качеству конференц-залов (у ББЦ их три. — „Ъ“). Остальные офисные помещения в Иркутске относятся к так называемому классу «С» — это постройки советского периода с реконструкцией фасада, имеющие неудобные планировки или расположенные далеко от транспортных артерий. Таких центров площадью более 1 тыс. кв.м не более 50–70, считают эксперты.

Собеседник „Ъ“, работающий в девелоперской компании Ross Group, полагает, что развивать класс «А» в Иркутске вообще нет смысла, поскольку такие помещения необходимы лишь транснациональным компаниям, которые в городе вряд ли появятся. По его подсчетам, Иркутску необходимо 200–300 тыс. кв.м офисных площадей класса «В». К такому классу эксперты относят построенные в этом году бизнес-центры «Зенит» (9,3 тыс. кв.м), «Академический» (11,7 тыс. кв.м) и «Собрание» (15 тыс. кв.м). Во всех компаниях заверили, что официальная сдача объектов в эксплуатацию состоится до конца года. В «Зените» и «Академическом» в аренду уже сдано более 50% коммерческих площадей, заверили „Ъ“ представители бизнес-центров. Илья Круговых также утверждает, что в «Терре» сдано более половины площадей.

Представитель бизнес-центра «Собрание», просивший не называть его имени, полагает, что сдача сразу четырех офисных комплексов спровоцирует переток арендаторов, которые будут уходить из старых зданий (класс «С») в недавно построенные. Собеседник „Ъ“ отмечает, что аренда одного квадратного метра в старых зданиях может доходить до 1,5 тыс. руб., а цена в новых, как правило, 1 тыс. руб. за 1 кв.м — в «Зените», к примеру, ставка аренды составляет 890 руб. «Вероятно, что при существующем предложении арендаторы будут ориентироваться на 900–1000 руб. за 1 кв.м. Я думаю, что цена пока расти не будет относительно этой отметки», — рассуждает представитель агентства «Тысячелетие» Юрий Винников. Хозяева старых офисных помещений будут вынуждены снизить ставки по аренде в течение 2009 года как минимум на 30%, рассуждает представитель Ross Group.

Исполнительный директор Байкальской региональной ассоциации строителей (БРАС) Александра Финкельштейн говорит, что рынок коммерческой аренды сейчас замер в связи с финансовым кризисом:

«Обычно за офисы в центре города идет борьба, но сейчас везде висят вывески о сдаче в аренду таких помещений. Пока не понятно, большие компании избавляются от допофисов, или это малый бизнес выжить не может, уходя из центра». Поэтому перспектива востребованности площадей в новых бизнес-центрах будет зависеть от того, как компании в действительности переживают финкризис, резюмирует Александра Финкельштейн. Представитель Иркутской гильдии риэлтеров добавляет, что, к примеру, малый бизнес сейчас готов платить за аренду офиса не более 600–800 руб. за 1 кв.м, так что бизнес-центрам, если они хотят сдать все площади, придется снизить цены до этой отметки.

Автор: Алексей Копылов © Коммерсантъ-Хабаровск НЕДВИЖИМОСТЬ, БАЙКАЛ ☎ 1821 12.11.2008, 14:46  
№ 217

URL: <https://babr24.com/?ADE=48631> Bytes: 4749 / 4749 Версия для печати Скачать PDF

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

[newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](https://t.me/babr24_link_bot)

Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

Эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto: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](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](https://t.me/irk24_link_bot)

Эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](https://t.me/kras24_link_bot)

Эл.почта: [krasyar.babr@gmail.com](mailto:krasyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24\\_link\\_bot](https://t.me/nsk24_link_bot)

Эл.почта: [nsk.babr@gmail.com](mailto:nsk.babr@gmail.com)

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24\\_link\\_bot](https://t.me/tomsk24_link_bot)

Эл.почта: [tomsk.babr@gmail.com](mailto: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](mailto:equatoria@gmail.com)

#### СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

Эл.почта: [babrmarket@gmail.com](mailto:babrmarket@gmail.com)

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)