

# Рыночные виражи

В последние два года аналитики отмечали активное развитие рынка коммерческой недвижимости на юге России. Девелоперы, следуя за спросом, приступили к реализации нескольких десятков проектов. Востребованы были все сегменты рынка недвижимости. Острый дефицит офисных и торговых площадей особенно ощущался в крупных южных центрах – Ростове-на-Дону и Краснодаре. По мнению экспертов, финансовый кризис приведет к тому, что не все проекты будут реализованы в заявленные сроки, однако это повысит качество предложения на рынке.

## Офисные возможности

Офисный сегмент является одним из наиболее востребованных в коммерческой недвижимости. «Если в Москве девелоперы с 2007 года стали фиксировать превышение предложения над спросом, то в Ростове-на-Дону и Краснодаре несмотря на ввод новых площадей наблюдался дефицит, что было связано с общим подъемом экономики, следствием которого стало активное развитие бизнеса и увеличение доходности коммерческих структур», – отмечает генеральный директор компании Terra Direction Олег Здравовский. По его словам, на рынке юга страны еще недавно наблюдался очевидный дисбаланс, выраженный в ограниченном предложении при все более растущем спросе.

Как отмечают аналитики компании GVA Sawyer, наибольшую долю в совокупном спросе на качественные помещения на юге традиционно занимали компании, занятые в сферах нефтегазовой промышленности, торговли и производства продовольственных товаров, предприятия, работающие в сфере услуг и кредитные организации. Эксперты сходятся во мнении, что наиболее востребованы как для целей аренды, так и для приобретения в собственность офисные помещения до 100 квадратных метров, на которые приходится 70% спроса.

Сегодня в Ростове есть несколько современных бизнес-центров класса «В» и «В+». В основном они расположены в центральной части города. Среди них «Купеческий двор», «Гедон», Clover House, «Белый слон», «Ростовский», «Поиск». По оценке аналитиков Terra Direction, была отмечена потребность не только в качественных офисных площадках в центре города, но и в других, наиболее активно развивающихся районах города. Интерес к удаленным от центра районам вызван завышенными ценами и арендными ставками в центре, а также пробками и трудностями с парковкой там.

В компании Terra Direction сообщили, что в ближайшие 3–5 лет в Ростове-на-Дону запланировано строительство около 30 новых бизнес-центров: конгресс-центр «Дон-Плаза», КМ-Холдинг, «Пересвет», «Театральный», «Риверсайд», «Альянс», «Содружество», «Ростов-Сити» и другие. Наибольшее число строящихся и планируемых бизнес-центров в Ростове аналитики Terra Direction относят к классу «В». По мнению экспертов, такое число может

стать критичным и привести к перенасыщению рынка.

В Краснодаре по итогам третьего квартала текущего года было введено в эксплуатацию первое офисное здание класса «А» «Олимпик Плаза», доля которого в совокупном объеме предложения офисной городской недвижимости составила 4%. Как отмечают аналитики компании GVA Sawyer, ожидается увеличение доли площадей класса «А» за счет нового строительства до 7% – за счет ввода в эксплуатацию центров «Кристалл» и «Краснодарстрой».

По оценке GVA Sawyer, среди тенденций текущего года на краснодарском рынке выделяют концентрацию строящихся офисных площадок в центре города и увеличение масштабов проектов качественных офисных помещений. Среди строящихся и заявленных проектов – бизнес-центры «Патриот», Plaza Kuban, SAS, Development Plaza, Maestro, три последних проекта планируется к вводу в эксплуатацию уже в 2009 году.

С точки зрения экспертов, на момент завершения строительства заявленная классность бизнес-центров может как понизиться, так и повыситься, следуя за ситуацией на рынке недвижимости и изменением спроса. По их мнению, не все бизнес-центры могут быть введены в эксплуатацию из-за кризиса ликвидности, приведшего к снижению спроса. «Экономически не просчитанные проекты постепенно уйдут с рынка. Как следствие, произойдет повышение качества вводимых объектов», – считает управляющий партнер компании London Consulting & Management Company Дмитрий Золин. «Современный бизнес-центр должен быть не только местом работы для арендаторов, но и поставщиком услуг, косвенно связанных с их работой и последующим досугом, таким мини-городом, где есть все, что только может быть нужно деловым людям», – считает Олег Здравовский.

## Торговый бум

Торговые площади – еще одно из самых востребованных направлений коммерческой недвижимости на юге страны. Специалисты компании GVA Sawyer считают, что наибольшей популярностью здесь традиционно пользуются торговые помещения площадью 60–120 кв. м, что составляет 48% от уровня общего спроса.

От 120 до 500 кв. м – около 30%, от 20 до 60% – 20% и только 2% спроса пользуются помещения площадью до 20 кв. м.

Первые современные торговые центры в Краснодаре стали появляться в 2003 году, когда была сдана в эксплуатацию первая очередь ТЦ «Красная площадь» и ТЦ «Сити-центр», построенный в 2004 году. Затем появились «Меридиан», «Медиа-плаза» и «Мега», SBS Shopping mall и др. По данным GVA Sawyer, в стадии строительства находятся 17 торговых центров. Среди них «Екатеринодар», OZ, DVI-столица, Lifestilecentre и др. Среди заявленных проектов, которые планировалось ввести в эксплуатацию в 2012 году – Power Center, «Модус», «Семья», «Шоколад» и др. По оценке аналитиков GVA Sawyer, емкость краснодарского рынка торговой недвижимости оценивается в 350 тыс. кв. м.

В Ростове существующие крупные проекты торговых центров, которые по оценке компании Terra Direction, имеют удачное географическое расположение, так как достаточно удалены друг от друга. Среди них ТЦ «Горизонт», «Мега» и другие. В числе планируемых объектов Park House, Fashion center, «Галион», «Самолет». Все эти проекты должны быть реализованы до 2010 года. В результате общий объем площадей на ростовском рынке составит порядка 1 млн кв. м без учета торговых центров в других городах области, строительство которых по мнению экспертов Terra Direction, может привести к небольшому оттоку посетителей из ростовских ТЦ.

Как отмечают аналитики компании GVA Sawyer, большое число заявленных проектов связано с увеличением доходов населения, следствием которого стало и увеличение объемов розничного оборота торговли. Однако кризис ликвидности может существенно изменить ситуацию на рынке. «Знаковым событием уходящего года стал финансовый кризис, который нарушил планы большинства девелоперов коммерческой недвижимости. Теперь наступит спад. Новые проекты заявлять, скорей, всего не будут, или их станет крайне мало. Произошла так называемая „очистка рынка“: девелоперы, возводящие свои здания на заемные деньги, стали более тщательно относиться к подрядным работам, разработке концепции и выбору управляющей компании», – отмечает Дмитрий Золин.

## Перспективы развития

Сегодня эксперты считают ситуацию на строительном рынке критичной и прогнозируют снижение объемов строительства уже в ближайшие два года из-за низкой активности инвесторов, которая отмечена на рынке недвижимости в последние месяцы. «Из-за кризиса ликвидности строительные компании перестали вкладывать средства в новые инвестиционные проекты, это скажется на объемах строительства уже в следующем году», – считает вице-президент Международной академии ипотеки и недвижимости Ирина Радченко. По ее мнению, снижение объемов строительства будет продолжаться как минимум в течении ближайших двух лет. «Сегодня рассчитывать на быструю отдачу от строительных инвестпроектов вряд ли можно, поэтому такие вложения – рискованные инвестиции», – отмечает гендиректор ООО «Департамент недвижимости „Вант“» Евгений Маликов. «Для того, чтобы решиться на новый проект сегодня, необходимо, чтобы предложение для инвестиций было выдающимся: отличное месторасположение площадки и адекватная цена вхождения в рынок. Найти такое соотношение сейчас маловероятно. Все проекты, которые мы реализуем, мы завершим, но новые пока не планируем», – говорит начальник отдела маркетинга «Истфилд Девелопмент» Андрей Деркач.

С точки зрения Дмитрия Золина, южный рынок имеет большой потенциал для дальнейшего развития. По его словам, уже в скором времени можно прогнозировать его дальнейший, но не столь стремительный, как ранее, рост. «По оптимистичным прогнозам ситуация затихнет, которая воцарилась сейчас на рынке, изменится уже к лету следующего года. Все, что находится сегодня в процессе строительства, будет в любом случае достроено, но установленные сроки реализации проектов, скорее всего, сдвинутся», – считает эксперт. По мнению Ирины Радченко, данная ситуация будет иметь негативные последствия в дальнейшем. «Тенденция развития рынка такова, что сокращение предложения при сохраняющемся спросе в дальнейшем неизбежно отразится на цене в сторону ее увеличения», – прогнозирует эксперт. «В результате к 2011 году заявленный объем ввода новых площадей окажется значительно меньше, а цена предложения и арендные ставки повысятся», – соглашается Дмитрий Золин.

Ирина Замулина