

КОММЕРЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ПОСЛЕДНИЕ ДВА ГОДА ПОКАЗЫВАЮЩИЙ ОТРИЦАТЕЛЬНУЮ ДИНАМИКУ, ПОСТЕПЕННО ВОССТАНАВЛИВАЕТСЯ. ПОКА РОСТ НАБЛЮДАЕТСЯ ТОЛЬКО В СФЕРЕ АРЕНДЫ И ПРОДАЖИ ТОРГОВЫХ И ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. В СТРОИТЕЛЬСТВО НОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ ИНВЕСТОРЫ ПО-ПРЕЖНЕМУ НЕ ВКЛАДЫВАЮТСЯ. ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО В ДОЛГОСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ НЕОБХОДИМО МЕНЯТЬ ФОРМАТ ПЛОЩАДЕЙ, ПОДСТРАИВАЯСЬ ПОД НОВЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РЕАЛИИ.

ИРИНА ПЕЛЯВИНА

Кризис серьезно сказался на рынке коммерческой недвижимости. Последние два года цены на покупку и аренду офисных и торговых помещений падали. Наблюдалось снижение объема ввода коммерческой недвижимости: за 2015 год этот показатель сократился в два раза, а в 2016-м — в три. Эксперты надеялись на восстановление рынка в 2017 году, когда инвесторы разморозят проекты строительства новых помещений. Однако пока серьезного прорыва не произошло. По данным директора аналитического центра «КД-консалтинг» Эльвиры Епишиной, за шесть месяцев этого года в эксплуатацию введено не больше площадей, чем в прошлом году. «Объемы строительства коммерческой недвижимости не превышают 50–80 тыс. кв. м в год. Это в основном малоформатные площади. До 2008 года, когда вводилось до 300 тыс. кв. м, еще очень далеко», — говорит госпожа Епишина. При этом анализ цен на покупку и аренду коммерческой недвижимости свидетельствует о некотором восстановлении рынка. По данным экспертов Domofond.ru, в большинстве российских городов-миллионников увеличились цены на покупку и аренду коммерческой недвижимости. Пермь также вошла в список городов с положительной динамикой. Аналитический центр «Медиана» подтверждает, что с начала года офисы в Перми подорожали на 2,8%. Аренда офисов выросла в цене с начала года на 3,7%, аренда коммерческих площадей — на 1,62%. Как отмечают эксперты «Медианы», текущий уровень цен на офисную недвижимость аналогичен уровню цен сентября 2015 года. Больше всего предложений приходится на Свердловский район. Цена аренды квадратного метра колеблется в диапазоне от 350 до 500 руб. В центральном, Ленинском районе ставка аренды выше и составляет 615 руб. за 1 кв. м. Эльвира Епишина считает, что эти показатели не говорят о стабилизации рынка. «Меняется структура предложения, уходят более дешевые предложения, появляются более дорогие. Рынок стагнирует», — отмечает она. По мнению эксперта, это объясняется тем, что в период кризиса увеличился спрос на малоформатные площади. В то же время с 2015 года цена аренды и продажи «просела» в среднем на 25%.



ЭКСПЕРТЫ ПРОГНОЗИРУЮТ ВОССТАНОВЛЕНИЕ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В БЛИЖАЙШИЙ ГОД

Директор ООО «Труменс-Групп» (управляет ТЦ «Галерея») Елена Денисова отмечает, что рынок коммерческой недвижимости напрямую зависит от экономической активности населения и потребительского спроса на товары и услуги как в регионе, так и в стране в целом. «Поэтому вслед за падением покупательской способности мы уже долгий период наблюдаем падение стоимости аренды на офисную и торговую недвижимость, а также увеличение доли вакантных коммерческих площадей в общем объеме предложения. Наибольшее снижение арендных ставок, по сравне-

нию с предыдущими периодами, коснулось помещений стрит-ритейла и вновь открывающихся коммерческих объектов. Однако на сегодняшний день можно говорить об остановке падения цен на аренду и фиксации среднерыночных ставок — справедливых как для арендодателей, так и для арендаторов», — говорит госпожа Денисова. Она выделяет несколько новых тенденций на рынке коммерческой недвижимости: «На основных торговых улицах происходит замещение операторов ценового сегмента «средний, средний+

и премиум» на магазины, ориентированные на более низкий ценовой сегмент. Такая же ситуация наблюдается и в ряде торговых центров». По наблюдениям Елены Денисовой, происходит перемещение зон торговой и деловой активности ближе к зонам новой жилой застройки, смещение спроса на коммерческую недвижимость в «спальные» районы, что обусловлено более низкой ценой арендных ставок и нежеланием переплачивать за «статусность», а также более комфортной ситуацией с паркингом. Госпожа Денисова отмечает и сокращение коммерческих по-

Дорогие друзья, коллеги, партнеры!

Примите мои искренние поздравления с профессиональным праздником — **Днем строителя!**

Хочу сказать слова благодарности всем тем, кто, несмотря на сложный экономический период, намеренные и колебания в строительной отрасли, продолжает строить.

Строить быстро, красиво, надежно, на радость людям и на благо города!

В Перми сильная команда застройщика, и я рад быть ее полноценным представителем!

Мир и уют вашему дому! Счастья вашим семьям!

Представитель компании «Сатурн-Р»
Роман Александрович Александров