

# КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

генеральный партнер



Что ждет рынок торгово-офисной недвижимости в 2011 году? **13** | Есть ли перспективы у многофункциональных комплексов недвижимости? **14** | Интересна ли биржа застройщикам **15** | Зачем торговому центру развлекательная часть? **16**

**перспектива**

Рынок коммерческой недвижимости в 2009 — начале 2010 года, как и рынок жилой недвижимости, пережил острую фазу экономического кризиса, девелоперы массово останавливали свои проекты и вынуждены были терпеть «экстремизм арендаторов», когда ставки снижались до минимального уровня. Сейчас же, по словам участников екатеринбургского рынка, ситуация стабилизировалась и даже отмечается подъем цен. Однако ожидать существенного роста рынка и появления новых объектов пока не приходится.

## Недвижимые перспективы

Как и в сегменте жилой недвижимости, в коммерческой — кризис 2008-2009 годов моментально отразился на застройщиках, которые вынуждены были приостанавливать возведение собственных объектов. Так, к началу 2010 года было заморожено около 60 строек коммерческой недвижимости. В частности, такие амбициозные проекты, как заявленные «УГМК-Холдингом» деловой комплекс «Екатеринбург-Сити», деловой центр «Демидов», «Стражи Урала», причем если последний был пока только в проекте, то на первых двух площадках уже был проведен солидный объем строительных работ. — Где-то выполнены земляные работы, где-то возведено более десяти этажей. Такие решения сами застройщики объясняли 50-70%-ным падением спроса на офисную и торговую недвижимость. «Кроме того, ситуация усугубилась еще и тем, что банки начали активно взывать к девелоперам кредиты, забывая в качестве залогов недвижимость, при этом не представляя, как с ней справиться», — говорит генеральный директор УК «Р-Менеджмент» Алексей Мальцев. По его словам, инвестиционная привлекательность девелоперского бизнеса упала в разы, поэтому многие проекты были свернуты, а начатые стройки попросту нечем было кредитовать. Арендные ставки, отмечает полномочный представитель гильдии управляющих и девелоперов в Свердловской области Андрей Бриль, также существенно менялись и достигали минимальных отметок. «Был даже некий экстремизм арендаторов, которые требовали снизить цены на 40-50%»,



Восстановление рынка коммерческой недвижимости только началось, но девелоперы уже готовы к повышению арендных ставок. ФОТО ОЛЕГА ХАРСЕВА

угрожая просто уйти из здания», — говорит он. Ситуация, по признанию самих представителей рынка коммерческой недвижимости, начала меняться со второй половины 2010 года, когда начался выход из кризиса — и управляющие компании, и сами застройщики ощутили рост спроса на свою недвижимость. Ставки на площади снова пошли вверх. Свою оценку дальнейших перспектив развития рынка коммерческой недвижимости в

2011 году обсудили представители девелоперских компаний и агентств недвижимости Свердловской области, собравшиеся в Екатеринбурге на деловой завтрак, организованный издательским домом «Коммерсантъ-Урал» и информационным агентством «Интерфакс-Урал», которое представлял исполнительный директор ЗАО «Интерфакс-Урал» Денис Болихов. В первую очередь, собравшиеся сошлись во мнении, что ситуация на рынке

коммерческой недвижимости стабилизировалась. «Сейчас ситуация, по сравнению с 2010 годом, выправилась, поступают звонки с предложениями купить или арендовать офисы. Основной спрос на небольшие площади. Ставки адекватные действительности. Очевидно, что люди объективно оценивают ситуацию и не стремятся любым способом выбить себе минимальную цену», — считает заместитель генерального директора ЗАО «Корин»

Сергей Логвиненко. По его словам, сейчас потенциальный покупатель или арендатор стал более разборчив в выборе объекта недвижимости и, в первую очередь, спрос есть на качественные объекты недвижимости. «А у нас в городе по-настоящему качественных объектов нет, еще не построили», — отмечает господин Логвиненко. С ним соглашается и генеральный директор ЦН «Северная казна» Татьяна Деменок: «По сравнению с прошлым годом этот год

более оптимистичный. Цены будут расти — у нас не хватает офисов класса А, рост арендных ставок, по нашим прогнозам, составит порядка 5-7% по году. Но я бы не стала переоценивать ситуацию, есть риск, что не все заявленные к строительству объекты будут заполнены на 100% (в 2011 году планируется ввести восемь новых офисных центров в Екатеринбурге. — «Б»), такого спроса пока еще нет», — указывает госпожа Деменок.

При этом рост арендных ставок участники круглого стола связывают с увеличением эксплуатационных расходов. «Нужно понимать, что для арендодателя арендная ставка состоит из двух пунктов: расходы на эксплуатацию здания и маржа самого арендодателя, которая покрывает затраты на строительство и приносит какую-то прибыль. В прошлом году минимум 250 рублей с 1 кв. метра в структуре арендной ставки — это коммунальные платежи. А с начала этого года цена на электричество существенно выросла. Более того, сейчас вся электроэнергия будет продаваться на бирже, поэтому спрогнозировать как будут расти тарифы, практически невозможно», — говорит Сергей Логвиненко. Несколько иная ситуация сложилась в сегменте торговой недвижимости. По словам генерального директора ТРЦ «Гринвич» Дмитрия Сарапульцева, существенного изменения на рынке торговой недвижимости не наблюдается. «Рынок стагнирует, он стабилен. Качественные объекты были заполнены и в кризис, и сейчас и из-за того, что площади просто не освободились: существенных изменений по ставкам не было и вряд ли будут», — отмечает он. При этом господин Сарапульцев указывает, что в 2011 году не запланирован ни один новый торговый центр, а уже запущенные ТЦ заполняются крайне медленно. «Я не сомневаюсь, что они заполнятся — у ритейлеров сейчас появились деньги, их активно кредитуют банки. Планы по расширению своих сетей есть практически у всех федеральных игроков. Но если вдруг произойдет вторая

волна кризиса — половина торговых центров будет пустовать», — считает гендиректор «Гринвича». С ним соглашаются и другие участники завтрака, которые отмечают, что не стоит ожидать строительного бума и в сегменте офисной недвижимости. «Несмотря на то что есть спрос на большие площади — от 1 тыс. кв. метров в качественных центрах класса В или А, купить их практически невозможно. А строящихся объектов не так много, но и там собственники предпочитают пока не продавать площади частями. Новых качественных объектов в центре города действительно мало, они не строятся», — отмечает руководитель департамента коммерческой недвижимости АН «Новосел» Альбина Тараскина. При этом почти все участники делового завтрака соглашаются, что ожидать в скором времени строительства новых деловых центров вряд ли стоит. «Деньги пока очень дорогие. Если в докризисный период закладывался срок окупаемости в пять-семь лет, то теперь он достигает 11 лет. Инвесторы не готовы к таким рискам», — объясняет госпожа Тараскина. А по словам Татьяны Деменок, инвестиционная привлекательность девелоперских проектов пока ниже депозитных ставок, что также не дает инвесторам возможности участвовать в строительстве. «По нашим оценкам, если сохранится существующая тенденция на рынке коммерческой недвижимости, то вложения в строительство новых объектов могут стать привлекательными не раньше лета 2011 года», — считает госпожа Деменок.

**Сергей Антонов**

**СТЕНОГРАММА**



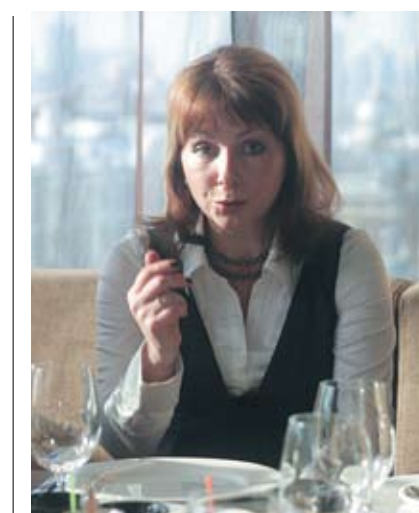
**СЕРГЕЙ ЛОГВИНЕНКО,** заместитель генерального директора ЗАО «Корин»: — Арендные ставки для арендаторов в этом году вырастут в любом случае, так как произойдет рост операционных расходов у арендодателя. Уже сейчас мы видим, как с начала года увеличились тарифы на электроэнергию. А оплачивать рост расходов на эксплуатацию из собственных средств никто не будет — большинство объектов в городе построено на заемные средства, и их тоже нужно возвращать. Если ставки не менять, то это означает уменьшение собственного денежного потока, появляясь дополнительные риски по обслуживанию долга.



**ДМИТРИЙ САРАПУЛЬЦЕВ,** генеральный директор ТРЦ «Гринвич»: — В качественных торговых центрах арендные ставки не менялись и, я думаю, вряд ли поменяются. В этих объектах площади даже в кризис не высвобождались, а с действующими арендаторами заключены договоры на пять-десять лет. В этих документах прописаны ставки как минимальный размер плюс процент с оборота, и изменить этот процент невозможно. Просто так прийти и сказать, что мы вам ставку повышаем — нельзя, тебя не поймут, есть договор. Правда, в условиях долгосрочных договоров прописывается размер и порядок индексации ставок, но не более.



**АЛЬБИНА ТАРАСКИНА,** руководитель департамента коммерческой недвижимости АН «Новосел»: — В настоящий момент у нас есть заявки от клиентов, которые желают приобрести офисную недвижимость: порядка от 200-300 кв. метров, но, к сожалению, на рынке нет таких вариантов, чтобы в новом деловом центре класса Б или А можно было приобрести в собственность такие площади. Новые объекты вообще стремятся не выставлять площади на продажу. Мы уже ощущаем дефицит офисных площадей от 1 тыс. кв. метров в аренду, особенно на первом-втором этажах.



**ТАТЬЯНА ДЕМЕНОК,** генеральный директор ЦН «Северная казна»: — По сравнению с прошлым годом, 2011 год должен быть более оптимистичным. Мы ожидаем, что цены будут расти — у нас не хватает офисов класса А, на которые уже наметился устойчивый спрос. Правда, нужно понимать, что инвесторы пока не видят потенциал на рынке и не готовы вкладываться в новые объекты, так как их доходность пока не превышает доходности более безопасных депозитов.



**ЕВГЕНИЙ СИМКИН,** генеральный директор Simkin Realty: — Это очень неудачный пример Болгарии, где построили большое количество офисных площадей, и они сейчас невостребованы. Срок окупаемости этих объектов достигает 18-20 лет. Есть опасность, что и в Екатеринбурге может повториться такая ситуация.



**ОЛЬГА АПАЛЬКОВА,** директор департамента маркетинга и развития проектов управляющей компании «Деловой дом на Архирейской»: — Рынок недвижимости на подъеме, и сегодня мировая практика диктует условия, от которых выигрывает арендатор. Планы качественных характеристик помещений повышаются, увеличивается спектр услуг. Фактически сервис и помещения, предоставляемые сейчас управляющими компаниями арендаторам, гораздо лучше, чем в последние годы. Причем доходность УК не увеличивается, т.к. арендная ставка поднимается за счет инфляции и электроэнергии. При подборе помещения очень важно обращать внимание на профессионализм управляющей компании и ее ориентированность на рынок.