



ОЛЕГ ХИРСЕВ

В 2018 ГОДУ В ЧЕЛЯБИНСКЕ НЕ ВВЕЛИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НИ ОДНОГО КРУПНОГО ОБЪЕКТА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ЗАТИШЬЕ ПЕРЕД ШОСОМ

В 2018 ГОДУ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ ЧУДЕС НЕ СЛУЧИЛОСЬ. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОДОЛЖАЕТ СТАГНИРОВАТЬ, ТОРГОВАЯ — ПОКАЗЫВАЕТ НЕБОЛЬШОЙ РОСТ СПРОСА, НО ТОЛЬКО ЗА СЧЕТ НЕВЫСОКОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДЫ, УСТАНОВИВШЕЙСЯ ИЗ-ЗА УВЕЛИЧЕНИЯ КОЛИЧЕСТВА ПУСТУЮЩИХ ПЛОЩАДЕЙ. ЛОГИСТИЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПО-ПРЕЖНЕМУ НАХОДИТСЯ В УПАДКЕ. 2019 ГОД РЕЗКИХ ПЕРЕМЕН НЕ ОБЕЩАЕТ, ЗАТО 2020-Й С ЕГО МЕЖДУНАРОДНЫМИ САММИТАМИ ДОЛЖЕН ОЖИВИТЬ РЫНОК. В СРЕДНЕСРОЧНОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ ЭКСПЕРТЫ ВИДЯТ ПОТЕНЦИАЛ В НОВЫХ ФОРМАТАХ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ОРИЕНТИРОВАННЫХ НА МОЛОДЫХ МЕНЕДЖЕРОВ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ. КАРИНА КАЛЪЯРОВА

«БИЗНЕС ГОТОВ ЮТИТЬСЯ

В КАМОРКАХ» К саммитам ШОС и БРИКС 2020 года в Челябинске анонсировали строительство нескольких крупных офисно-деловых зданий. Между тем в 2018 году в Челябинской области количество предложений офисной недвижимости практически не увеличилось. В эксплуатацию не было введено ни одного крупного офисного комплекса, который мог бы «взбодрить» стагнирующий рынок. При этом экономическое положение южноуральских предпринимателей ухудшается. «Люди переезжают из офисов высокого класса в помещения более низкого качества, чтобы экономить на аренде. Иногда собственники зданий идут навстречу предпринимателям и снижают ставки. Самым востребованным форматом в 2018 году были помещения класса С площадью 18–25 кв. м. Бизнесмены готовы ютиться в каморках,

могут работать в маленьких кабинетах, терпеть неудобства, но при этом находиться в деловой части города», — говорит директор компании «IBC-Недвижимость» Станислав Ахмедзянов. По его данным, цены продажи офисной недвижимости в 2018 году варьировались от 14 тыс. до 20 тыс. руб. за «квадрат» для качественной недвижимости площадью более 5 тыс. кв. м. «Эта цена ниже себестоимости, она сейчас составляет 30–39 тыс. кв. м. Можно сказать, что строительство офисной недвижимости на данный момент — крайне убыточное предприятие», — отмечает господин Ахмедзянов. Эксперт подчеркнул, что по сравнению с 2017 годом падение стоимости продажи офисов может доходить до 20%.

Арендовать офис в Челябинской области в 2018 году можно было за 300–600 руб. за кв. м в месяц. «Но можно взять варианты и за 250 руб. Некоторые

владельцы помещений запрашивают и 1 тыс. руб. за «квадрат», но договоры по этой цене заключаются редко, только если объект действительно качественный», — поделился наблюдениями генеральный директор риелторской компании «Дан-Инвест» Валентин Корытный. Он сообщил, что стоимость аренды офисов в 2018 году не только не росла, но и по некоторым объектам стремилась вниз. По мнению господина Корытного, это связано с тем, что вакантных площадей на рынке в 2–3 раза больше, чем желающих разместить на них свой бизнес.

РИТЕЙЛ ВЫШЕЛ НА УЛИЦЫ Рынок торгово-развлекательной недвижимости в 2018 году показал рост спроса, что привело к снижению количества пустующих площадей. По данным аналитика Yellowstone development Ольги Баландиной, уровень

вакантности за 2018 год снизился более чем на 28%. «Вакантность достигла уровня 5%, принятого многими специалистами в сфере недвижимости за некий порог нормы наличия свободных площадей качественных торговых объектов», — говорит эксперт. При этом госпожа Баландина подчеркнула, что динамика объясняется отсутствием ввода новых площадей и снижением стоимости аренды. «Торгово-развлекательный сегмент только входит в стадию депрессивной стабилизации, сопровождающейся восстановлением спроса и постепенным поглощением незанятых площадей», — резюмирует Ольга Баландина.

Согласно данным исследования Yellowstone development, средняя стоимость аренды торговой недвижимости в 2018 году снизилась на 11% по сравнению с 2017 годом и составила 1329 руб. за кв. м. По