

Что происходит на рынке офисной недвижимости?

Автор: Administrator
29.10.2012 18:03 -



Финансовый кризис сильно ударил по рынку коммерческой недвижимости, и в особенности - по офисной. Многие компании в условиях кризиса вынуждены снижать издержки и в первую очередь сокращать расходы на содержание роскошных офисов.

Так, за три последних месяца волна финансового кризиса обесценила офисные помещения класса А и В на 30%. И это только начало, предупреждают участники рынка недвижимости. Как отмечают аналитики Knight Frank, общее замедление экономики, недостаток поступающей валютной выручки и ухудшение ситуации с занятостью приведут к дальнейшему снижению спроса на офисную недвижимость.

По данным аналитического отчета компании Blackwood, ценовая ситуация на рынке офисной недвижимости продолжает корректироваться. Массового падения ставок по-прежнему не наблюдается, однако все чаще собственникам приходится снижать запрашиваемые ставки аренды. Наиболее значимое сокращение арендных ставок происходит в сегменте самых дорогих офисов класса А, расположенных, как правило, в центре города. Это объясняется тем фактом, что потенциальные арендаторы этих площадей - финансовые, банковские, консалтинговые и строительные структуры - в первую очередь пострадали от кризиса и вынуждены оптимизировать свои расходы.

Однако тенденция в меньшей степени коснется офисов класса С. Денис Колокольников, генеральный директор консалтинговой компании RRG, отмечает, что несильно подешевеют офисные помещения низкого класса, которые будут пользоваться спросом в силу своих невысоких арендных ставок. Так, в офисах класса С и ниже коррекция цен возможна в пределах тех же 20-30%. Кроме того, считает специалист, офисы класса В ожидают более существенное падение спроса. «Часть арендаторов могут уйти в подешевевшие бизнес-центры класса А, ставки для которых станут сопоставимы с докризисными В, остальные - в более дешевый сегмент С. Таким образом, коррекция в офисах класса В может составить 30-40%, уровень вакантных площадей достигнет 15-20%», - говорит эксперт.

Аналитики компании Knight Frank сообщают, что под влиянием роста рынка субаренды конкуренция между первичным и вторичным рынком офисных помещений обострилась.

Что происходит на рынке офисной недвижимости?

Автор: Administrator
29.10.2012 18:03 -

Слабый спрос со стороны корпоративного сектора вынудил девелоперов снижать ставки аренды на 30-50% к докризисному уровню. При этом наиболее привлекательные условия получали активные арендаторы при аренде больших (от 5000 кв. м) блоков.

Ставки аренды офисных помещений и магазинов в центре Москвы местами уменьшились на 50% в рублях. Как рассказывают аналитики агентства недвижимости "Собственник", на сегодняшний день большая часть предложения имеет дисконт 20-25% от летнего уровня цен. Но даже предложения с 50-процентной скидкой не всегда находят арендатора - например, есть невостребованные офисы в районах станций метро "Китай-город" (16 тыс. рублей за кв. м/год) и "Войковская" (10 тыс. рублей за кв. м/год), а также пустующий магазин (первая линия домов) на "Кантемировской" (13 тыс. рублей за кв. м/год), отмечают они. "Сейчас трудно сказать, опустятся ли цены еще ниже, но спросом в настоящее время не обеспечены даже самые дешевые предложения", - утверждает директор агентства недвижимости "Собственник" Илья Шкоп.

Что же касается прогнозов развития рынка офисной недвижимости 2009 году, то мнения аналитиков на этот счет совпадают. Так, эксперты компании Blackwood полагают, что, вероятно, продолжится сокращение ставок аренды, перераспределение спроса и рост объема вакантных помещений, однако, по их словам, обвального падения рынка офисов ожидать все же стоит, а оживление на рынке произойдет с первыми признаками оздоровления экономики.

Как отмечается в обзоре компании Knight Frank, в 2009 году к вводу запланировано большое число крупных качественных проектов, однако рост предложения будет сдерживаться возможным переносом сроков сдачи, особенно по крупным проектам, из-за сложностей с привлечением финансирования. "Всего на рынок выйдет около 1,5 млн кв. м офисных площадей. Продолжится рост рынка субаренды. В первом полугодии 2009 года объем такого предложения достигнет 150 000 кв. м, из которых 70% придется на помещения класса А. Сделки по аренде будут заключаться не из-за роста бизнеса компаний, а в связи с переездом в лучший офис с готовой отделкой на сопоставимых коммерческих условиях (по сравнению с действующими) или в связи с переездом в объекты класса В с целью экономии. В первой половине 2009 года негативные тенденции на рынке сохранятся - арендные ставки продолжат снижение, а уровень вакантных площадей будет высоким (15% для бизнес-центров класса А, 18% - для класса В)", - отмечают аналитики Knight Frank.

Однако стоит подчеркнуть, что точного прогноза относительно развития событий на рынке, пожалуй, пока нет. По самым оптимистичным предсказаниям экспертов, ситуация

Что происходит на рынке офисной недвижимости?

Автор: Administrator
29.10.2012 18:03 -

может наладиться лишь к весне 2009 года.

Степан Вульф