

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 – 20 ноября
№ 52 (170)

General/Office

«Лужники» принесут в жертву требованиям FIFA

Столичные власти определились с проектом перестройки «Лужников».

Retail

Общая сумма сделки по покупке ТЦ "Метрополис" может составить более чем \$1 млрд – Bloomberg

Фонд под управлением Morgan Stanley может заключить сделку по покупке и расширению площадей торгового центра "Метрополис" на севере Москвы, сообщило агентство Bloomberg со ссылкой на источники.

Москва обогнала все города Восточной Европы по объему строящихся торговых центров

Согласно исследованию Colliers International, общий объем торговой недвижимости на стадии активного строительства в 13 крупнейших городах Восточной Европы составляет 2,514 млн кв. м (торговая площадь, GLA), из них в Москве и Санкт-Петербурге возводится 1,034 млн и 520 000 кв. м соответственно.

Industrial

Доля интернет-магазинов в аренде складов в Подмосковье выросла до 10%

Доля интернет-магазинов в поглощении качественных складских помещений в московском регионе в первом-третьем кварталах 2012 года достигла примерно 10%, в то время как за весь 2011 год этот показатель оказался практически нулевым, сообщил во вторник РИА Новости представитель пресс-службы компании Colliers International.

Hotel

Москва съезжает из "Будапешта"

Мэрия продает свой отель.

Region

Проекты застройки южной части Петербурга — шаг к полицентричному развитию города

Расширение границ россий-ских мегаполисов неизбежно приведет к формированию новых городских центров, уверены эксперты.



Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 – 20 ноября
№ 52 (170)

Офисы стремительно дешевеют

Арендные ставки на рынке офисной недвижимости продолжают снижаться. За три месяца класс «А» подешевел на \$5-10 — до \$45-25 за квадрат, в зависимости от престижности и востребованности БЦ.

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 – 20 ноября
№ 52 (170)

General/Office

«ЛУЖНИКИ» ПРИНЕСУТ В ЖЕРТВУ ТРЕБОВАНИЯМ FIFA

Столичные власти определились с проектом перестройки «Лужников». На территории олимпийского комплекса планируется возвести и реконструировать около 850 тыс. кв. м спортивной и коммерческой недвижимости. При этом площадь Большой спортивной арены (БСА), которая в 2018 году примет чемпионат мира по футболу, увеличится более чем в полтора раза, до 221 тыс. кв. м. По данным РБК daily, чтобы уложиться в нормативы FIFA, Москва готова снести и заново построить БСА.

В четверг Градостроительно-земельная комиссия (ГЗК) правительства Москвы утвердила проект планировки 153,83 га олимпийского комплекса «Лужники», сообщил Москомстройинвест. На территории, ограниченной Третьим транспортным кольцом (ТТК), Комсомольским проспектом и Лужнецкой набережной, предполагается создание многофункционального комплекса спортивно-рекреационного назначения общей площадью 847,82 тыс. кв. м.

Объем нового строительства составит 342,63 тыс. кв. м. Его сформируют не только спортивные объекты, как, например, футбольный манеж, но и коммерческая недвижимость — международный вещательный центр, отель и многофункциональные комплексы с парковками на 2384 машино-места.

Эта богатая инфраструктура должна сделать «Лужники» главной ареной ЧМ-2018 в Москве. Помимо БСА мундиаль примет также строящийся стадион «Спартак» в столичном районе Тушино. Чтобы вывести Большую спортивную арену «Лужников» в лидеры, столичные власти согласились увеличить ее площадь более чем в полтора раза, с нынешних 134,2 тыс. до 221 тыс. кв. м. Таким образом, вместимость БСА должна вырасти с 78 тыс. до 90 тыс. мест на трибунах.

Для этого правительство Москвы готово выбрать радикальный способ реконструкции арены — путем ее сноса и нового строительства. Ранее ГУП «Моспроект-4» разработало по поручению мэрии три варианта реконструкции БСА, каждый из которых полностью соответствует новым требованиям FIFA.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 – 20 ноября
№ 52 (170)

Первый предусматривает сохранение существующего фасада и крыши, но при этом сама арена должна опуститься на несколько метров вниз. Во втором варианте предлагается снести построенные в 1997 году крышу и колонны. Наиболее радикальным является третий вариант. В этом случае демонтажу подлежат знаменитый козырек БСА, а также ее стены и фундаменты.

Представитель ЦНИИСК им. В.А.Кучеренко сообщил РБК daily, что столичные власти «склоняются к сносу БСА». Окончательное решение еще не принято, заявил глава московского стройкомплекса Марат Хуснуллин. Тем не менее, по его словам, «целесообразно было бы снести и построить объект конкретно под нужды ЧМ-2018».

В начале этого года грядущая реконструкция БСА и проведение мирового футбольного первенства в «Лужниках» находились под вопросом. Из-за дороговизны этого проекта столичные власти были готовы отказаться от редевелопмента всей территории «Лужников» (см. РБК daily от 01.03.12).

По оценке консорциума международных консультантов во главе с Colliers Int. (подготовил для города свою концепцию развития олимпийского комплекса «Лужники»), реновация БСА потребует не менее 22,47 млрд руб. Еще больший бюджет проекту насчитал «Моспроект-4» — 40 млрд руб., после чего сократил его до 25—30 млрд руб. Не получив приемлемую экономику реконструкции БСА, столичные власти планировали отказаться от этого проекта и построить для ЧМ-2018 новый стадион в другом месте. Теперь это может произойти непосредственно в «Лужниках».

В ОАО «Олимпийский комплекс «Лужники» не осведомлены об этом. «Все техзадания на реконструкцию объектов «Лужников» утверждены, но их проектирование начнется после согласования и утверждения проекта планировки», — заметили в пресс-службе комплекса. Формально произойти это может лишь весной следующего года, так как до конца февраля префектура ЦАО должна провести публичные слушания по проекту планировки. Вплотную заняться подготовкой «Лужников» к ЧМ-2018 планируется во второй половине 2013 года — после чемпионата мира по легкой атлетике.

В департаменте имущества города Москвы сообщили РБК daily, что определиться со схемой реализации проекта редевелопмента «Лужников» власти должны не позднее первого квартала 2013 года. Сроки уже поджимают, отмечает источник. По его словам, столица намерена привлечь в проект частные инвестиции, но как это будет структурировано, пока непонятно.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

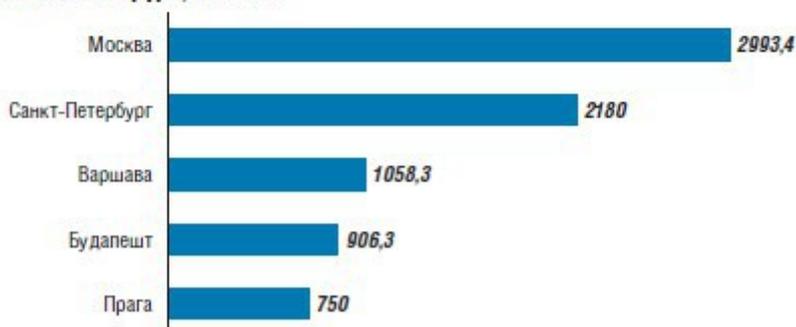
17 – 20 ноября
№ 52 (170)

Иностранные консультанты во главе с Colliers Int. оценили совокупные инвестиции в «Лужники» в 65 млрд руб., из них 50,67 млрд руб. может съесть спортивная инфраструктура.

МОСКВА И ПИТЕР – В ДАМКАХ

Две российские столицы — Москва и Санкт-Петербург — стали лидерами по объему торговых площадей среди городов Восточной Европы, пришли к выводу эксперты Colliers International. По данным аналитиков, в Москве, занявшей первое место в рейтинге, сегодня насчитывается почти 3 млн кв. м классических торговых центров. Следом идет Северная столица, где на сегодняшний день функционируют 2,18 млн кв. м торговых площадей. При этом в Москве наблюдается очень низкая обеспеченность населения торговыми площадями — 258 кв. м на 1 тыс. человек. Лидерами по этому показателю являются Загреб (1,7 тыс. кв. м) и Братислава (1,06 тыс. кв. м).

ГОРОДА ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЫ С НАИБОЛЬШИМ ОБЪЕМОМ ФУНКЦИОНИРУЮЩИХ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ, тыс. кв. м*



* Классические торговые центры

ИСТОЧНИК: Colliers International

◆ [РБК Daily](#)◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 – 20 ноября
№ 52 (170)

Retail

ОБЩАЯ СУММА СДЕЛКИ ПО ПОКУПКЕ ТЦ "МЕТРОПОЛИС" МОЖЕТ СОСТАВИТЬ БОЛЕЕ ЧЕМ \$1 МЛРД – BLOOMBERG

Фонд под управлением Morgan Stanley может заключить сделку по покупке и расширению площадей торгового центра "Метрополис" на севере Москвы, сообщило агентство Bloomberg со ссылкой на источники.

Сейчас площадь ТЦ составляет около 80 тыс. кв. м, его расширением займется нынешний собственник - казахстанский девелопер Capital Partners. Общая сумма сделки может превысить \$1 млрд, отмечает агентство.

В октябре Сбербанк РФ сообщил о предоставлении Capital Partners кредита на сумму \$750 млн сроком на 10 лет под залог ТЦ "Метрополис".

ТЦ "Метрополис" расположен на Ленинградском шоссе, является частью многофункционального комплекса "Метрополис", который также включает в себя три офисных здания. ТЦ "Метрополис" открылся в январе 2009 года.

В конце прошлого - начале этого года Morgan Stanley Real Estate Fund приобрел Санкт-петербургский торговый центр "Галерея" у холдинга Meridian Capital за \$1,1 млрд.

◆ [Интерфакс](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

МОСКВА ОБОГНАЛА ВСЕ ГОРОДА ВОСТОЧНОЙ ЕВРОПЫ ПО ОБЪЕМУ СТРОЯЩИХСЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

Согласно исследованию Colliers International, общий объем торговой недвижимости на стадии активного строительства в 13 крупнейших городах Восточной Европы составляет 2,514 млн кв. м (торговая площадь, GLA), из них в Москве и Санкт-Петербурге возводится 1,034 млн и 520 000 кв. м соответственно.

Анализ ввода торговых площадей проводился в основных городах Восточной Европы, а именно в Москве, Санкт-Петербурге, Варшаве, Будапеште, Праге, Киеве, Бухаресте, Братиславе, Загребе, Софии, Белграде, Тиране и Афинах. Общий объем возводимых ТРЦ в этих городах составляет 2 514 000 кв. м (торговая площадь, GLA), что добавит общему стоку торговой

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 – 20 ноября
№ 52 (170)

недвижимости Восточной Европы более 13% торговых площадей. Всего в Восточной Европе на конец III квартала 2012 г. — 15,41 млн кв. м недвижимости для ритейла.

Среди городов Восточной Европы больше всего строится торговых центров в Москве (1 034 850 кв. м), Санкт-Петербурге (520 000 кв. м) и Киеве (354 000 кв. м). Два российских города составляют 62% от всего объема строящихся площадей в Восточной Европе. Также активным рынком является София, где на стадии строительства находятся 207 000 кв. м торговых площадей. За последние три года этот город показал наибольшую динамику строительства. С 2009 по 2012 г. объем предложения торговых площадей увеличился почти в 3 раза.

По мнению Галины Малиборской, директора департамента торговой недвижимости Colliers International, причина такой активности Москвы в том, что она по-прежнему остается одной из самых малообеспеченных торговой недвижимостью столиц региона (всего 258 кв. м на 1000 жителей, меньше только в Афинах и Белграде), хотя и является самым крупным городом в Восточной Европе. Во-вторых, в период 2008-2009 гг. реализация многих крупных проектов в столице была приостановлена, в результате чего в 2012 г. в Москве были введены 51 950 кв. м торговых площадей в ТЦ, напоминает Малиборская. Это минимальный показатель с 2003 г. После кризиса были разморожены крупные проекты, заявленные ранее, и анонсированы новые масштабные торговые центры.

На конец III квартала 2012 г. наибольшей обеспеченностью торговыми площадями обладают Загреб (1710 кв. м на 1000 человек), Братислава (1063 кв. м) и София (915 кв. м). Наименьшую обеспеченность в данном регионе имеют Афины (64 кв. м), Белград (148 кв. м), Москва (258 кв. м) и Киев (258 кв. м).

Наибольший прирост вышедших на рынок площадей в классических торговых центрах с начала 2012 г. был зафиксирован в Санкт-Петербурге (151 000 кв. м), Киеве (78 000 кв. м), Москве (52 000 кв. м) и Загребе (50 000 кв. м).

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 – 20 ноября
№ 52 (170)

Industrial

ДОЛЯ ИНТЕРНЕТ-МАГАЗИНОВ В АРЕНДЕ СКЛАДОВ В ПОДМОСКОВЬЕ ВЫРОСЛА ДО 10%

Доля интернет-магазинов в поглощении качественных складских помещений в московском регионе в первом-третьем кварталах 2012 года достигла примерно 10%, в то время как за весь 2011 год этот показатель оказался практически нулевым, сообщил во вторник РИА Новости представитель пресс-службы компании Colliers International.

"При этом за весь 2010 год на долю интернет-магазинов пришлось лишь 0,43% от всего объема поглощения складов", - уточнил собеседник агентства.

Он также указал, что всего за январь-сентябрь 2012 года было арендовано и продано около 1 миллиона квадратных метров складских помещений.

При этом заключенные онлайн-ритейлерами сделки вошли в топ-10 самых значимых сделок рынка складской и индустриальной недвижимости с начала 2012 года, указывается в исследовании компании.

В частности, уточняется в нем, онлайн-ритейлер KupiVip арендовал более 20 тысяч квадратных метров складов в "Южном логистическом терминале" на Симферопольском шоссе, а La Moda - более 20 тысяч квадратных метров в "Инфрастрой Быково" на Новорязанском шоссе.

Как указывается в отчете со ссылкой на данные компании Data Insight, в 2011 году объем рынка электронной торговли в России увеличился на 33% и составил 320 миллиарда рублей, а в 2012 году, по прогнозам, вырастет еще на 20%.

"Увеличение доли арендаторов, работающих в сегменте онлайн торговли, скорее всего, приведет к изменению запросов на складские площади", - считает директор департамента складской и индустриальной недвижимости Colliers International Владислав Рябов, слова которого приводятся в докладе.

В исследовании поясняется, что компании, работающие в электронной торговле, стремятся создать единый распределительный центр, который включает в себя получение продукции от поставщиков, хранение, сортировку и упаковку, сокращение времени на доставку заказа клиенту и оптимизацию процесса возврата товара.

◆ [РИАН Недвижимость](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 – 20 ноября
№ 52 (170)

Hotel

МОСКВА СЪЕЗЖАЕТ ИЗ "БУДАПЕШТА"

Мэрия продает свой отель.

Сегодня мэрия Москвы должна на торгах определить покупателя на гостиницу "Будапешт", расположенную в районе станции метро "Кузнецкий Мост". Среди претендентов — MosCityGroup Павла Фукса, владеющая частью управляющей отелем компании и находящейся по соседству гостиницы "Петр I". Бизнес "Будапешта" оценен в рекордно низкую сумму для московского рынка — около \$29,9 млн.

Имущество "Будапешта" будет выставлено двумя лотами: продается 100% ОАО "Отель "Будапешт"", владеющего зданием гостиницы (116 номеров), и 30% ОАО "Гостиница "Будапешт"", которое управляет отелем. Начальная цена компании, владеющей зданием "Будапешта", составляет 941,7 млн руб., шаг аукциона — 47 млн руб. За треть управляющей компании (арендует помещения "Будапешта" и управляет им) город рассчитывает выручить не менее 3,564 млн руб., шаг — 178 тыс. руб. Заместитель директора по развитию индустрии гостеприимства CBRE Станислав Ивашкевич считает стартовую цену здания "Будапешта" низкой. "Последние сделки в гостиничном секторе проходили по цене от \$700 тыс. до \$1 млн за номер, "Будапешт" по стартовой цене выставлен из расчета \$25,7 тыс. за номер", — отмечает он. В частности, гостиница "Метрополь" у Кремля (362 номера) в августе текущего года была продана за 8,874 млрд руб., или €620 тыс. за номер.

Источник "Ъ", знакомый с ходом подготовки торгов, говорит, что на имущество "Будапешта" претендуют три компании, среди них MosCityGroup Павла Фукса. Представитель бизнесмена подтвердила намерение участвовать в аукционе. "Нам это интересно", — уточнила она. Руководитель СГУП по продаже имущества Москвы Тимур Зельдич отказался комментировать торги до их окончания.

ОАО "Гостиница "Будапешт"" с 2008 года находится в процессе банкротства по иску ВТБ, который кредитовал строительство расположенного по соседству отеля "Петр I" за \$41 млн. В начале 2009 года Павел Фукс купил 55% ОАО "Гостиница "Будапешт"" и долговые обязательства. Здание отеля "Петр I" также принадлежит господину Фуксу — бизнесмен собирался, вложив \$70 млн, объединить его с "Будапештом" и превратить в пятизвездный

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 – 20 ноября
№ 52 (170)

гостиничный комплекс. Когда господин Фукс покупал долю в ОАО "Гостиница "Будапешт"", среди других акционеров общества кроме департамента имущества Москвы (30%) был ВЭБ (15%). По данным "СПАРК-Интерфакса" на март 2012 года, доля ВЭБа выросла до 30%, а MC and Co Hotels management Ltd Павла Фукса сократилась до 40%. В пресс-службе ВЭБа на запрос "Ъ" об участии в торгах сообщили, что не владеют акциями ОАО "Гостиница "Будапешт"". Представитель господина Фукса не смогла предоставить оперативный комментарий по этому поводу.

Планы Павла Фукса по созданию современного гостиничного комплекса были нарушены, так как город собирался передать "Будапешт" в ОАО "Гостиничная компания" (ГК), которое управляет гостиничным имуществом Москвы. ГК была совместным проектом правительства города и парфюмерного магната Рональда Лаудера. Бизнесмен обещал вложить в нее 31,7 млрд руб., получив взамен 51% акций. Партнерство с господином Лаудером не сложилось: в апреле 2011 года его представитель ушел из совета директоров ГК. Мэрия пыталась найти нового инвестора, но летом 2011 года департамент имущества объявил о намерении продать все активы ГК.

Источник "Ъ", знакомый с ситуацией в MosCityGroup, говорит, что компания отказалась от планов реконструкции "Будапешта" и "Петра I". "Объекты выставлены на продажу по цене \$100 млн. На переговорах представители Павла Фукса говорят, что выкупят на аукционе здание "Будапешта", и предлагают его на продажу",— говорит собеседник "Ъ". Представитель Павла Фукса информацию о продаже обеих гостиниц не подтвердила.

◆ [Коммерсантъ](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 – 20 ноября
№ 52 (170)

Region

ПРОЕКТЫ ЗАСТРОЙКИ ЮЖНОЙ ЧАСТИ ПЕТЕРБУРГА — ШАГ К ПОЛИЦЕНТРИЧНОМУ РАЗВИТИЮ ГОРОДА

Расширение границ российских мегаполисов неизбежно приведет к формированию новых городских центров, уверены эксперты. Полицентричность позволит избежать транспортных коллапсов, ведь отпадет необходимость в ежедневных перемещениях из одного конца города в другой — жилье, рабочие места, торговые центры и необходимая социальная инфраструктура будут расположены, условно говоря, в шаговой доступности. В Петербурге процесс формирования первого нового центра начался с южных районов, которые до последнего времени не были по достоинству оценены девелоперами.

По оценкам АРИН, в ближайшие пять-семь лет в рамках всех девелоперских проектов на юге Петербурга может быть построено от 7 млн до 9 млн кв. м жилья. На настоящий момент здесь возводится около 1,1—1,2 млн кв. м, говорит заместитель генерального директора «НДВ СПб» Вячеслав Ефремов. Большинство проектов при этом предполагают комплексную застройку: «Триумф Парк», город-спутник «Южный», «Балтийская жемчужина», «Славянка», «Новая Ижора», «Южная акватория», «Ново-Сергиево» и ряд других. «Освоение кварталов юго-западной приморской части Петербурга началось сравнительно недавно, в 2000-х годах, силами ведущих игроков строительного рынка, поэтому в самой ближайшей перспективе здесь сформируется современная однородная среда, отвечающая всем требованиям комфортного проживания», — считает генеральный директор ГК «Город» Дмитрий Брызгалин.

По мнению ряда экспертов, юг города следует рассматривать как один из формирующихся новых альтернативных центров Петербурга, если принять за основу полицентричную модель развития мегаполиса, отмечает руководитель отдела маркетинга и продаж проекта «Триумф Парк» Юлия Жалеева. «Важно формировать целый микрорайон, новую среду проживания, где будут создаваться новые рабочие места, места притяжения», — говорит она.

Очагами деловой активности и своего рода точками притяжения на юге города станут сразу несколько крупных проектов. Среди них — строящийся новый терминал аэропорта Пулково, вокруг которого уже сейчас возводятся коммерческие объекты. По оценке руководителя направления коммерческой недвижимости КЦ «Петербургская недвижимость» Любавы

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 – 20 ноября
№ 52 (170)

Пряниковой, на данный момент общий объем предложения офисных площадей в объектах в зоне Пулков-3 составляет около 200 тыс. кв. м.

Для эффективного развития крупных территорий, в том числе и на юге города, застройщикам не обойтись без взаимодействия между собой, уверена директор по инвестициям и консалтингу компании London Real Invest Екатерина Марковец. «Это поспособствует более эффективному развитию транспортной инфраструктуры, инженерных сетей», — говорит она. По мнению Екатерины Марковец, драйвером такого комплексного развития должен быть город. «Последние попытки объединить девелоперов были при создании агентств развития территорий, однако единства не получилось — слишком разные компании и слишком разные интересы», — напоминает председатель совета директоров АРИН Андрей Тетыш. [При подключении к инженерным сетям чаще всего один крупный игрок является «первопроходцем», а остальные «подтягиваются» к нему, говорит генеральный директор «Colliers International Россия» Николай Казанский.](#) Вариантов сотрудничества два — либо «скидываться» на строительство инфраструктуры, либо лоббировать свои интересы во власти и договариваться по полному или частичному участию в этом процессе города, считает генеральный директор ГК «Новый Петербург» Андрей Вересов.

Впрочем, буквально на днях вице-губернатор Петербурга Сергей Вязалов провел рабочее совещание по перспективам развития южной части города, где, по оценкам администрации, до 2030 года общая численность проживающих может увеличиться до 500 тыс. человек. Не исключено, что к развитию инженерной и транспортной инфраструктуры этой части города будут привлечены не только средства бюджета Петербурга, но также и федеральные деньги и средства инвесторов.

◆ [РБК Daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

ОФИСЫ СТРЕМИТЕЛЬНО ДЕШЕВЕЮТ

Арендные ставки на рынке офисной недвижимости продолжают снижаться. За три месяца класс «А» подешевел на \$5-10 — до \$45-25 за квадрат, в зависимости от престижности и востребованности БЦ. Причиной тому значительное увеличение предложения в данном сегменте. В нынешнем году в столице возведено в 10 раз больше офисных площадей, чем в минувшем.

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 – 20 ноября
№ 52 (170)

Офисные центры растут в 10 раз быстрее, чем в минувшем году. Фото commercialproperty.ua

Если три месяца назад минимальные ставки на офисные помещения класса «А» составляли в столице \$30, то теперь они опустились до \$25/кв. м в месяц. А самые качественные и дорогие помещения сдаются по \$45, что на \$10 дешевле, чем в начале лета. Класс «В» потерял на квадрате от \$3 до \$10. Помещения этой категории можно снять за \$15-35/кв. м в месяц. Только за последнюю неделю ставки для класса «А» просели на 2,7%, а для «В» — на 1,7%.

По словам аналитиков компании UTG, главная причина наметившейся тенденции — обилие введенных в этом году новых бизнес-центров (БЦ) и, следовательно, усиление конкуренции на рынке. Сдавались в основном объекты, открытие которых неоднократно откладывалось. В итоге уровень вакантности офисных зданий в Киеве с ноября 2011 г. вырос почти вдвое — до 10,09% для класса «А» и до 14,63% — для «В».

При этом средний уровень эксплуатационных расходов вырос, хотя и незначительно. Если в июле он составлял для офисов класса «А» \$6-10/кв. м в месяц (с НДС), для класса «В» — \$2-6, то по состоянию на середину ноября нанимателям приходится платить \$6-11 и \$2,5-6 соответственно.

За январь-ноябрь текущего года, по данным компании Knight Frank, в Киеве начали работать 16 новых бизнес-центров общей площадью 244,4 тыс. кв. м. Для сравнения, квадратура открывшихся в минувшем году БЦ почти в 10 раз меньше. Самые крупные объекты, дебютировавшие в нынешнем сезоне: БЦ «Гулливвер» на Спортивной пл., 1 (класс «А», площадь — 55,2 тыс. кв. м), БЦ «Торонто Киев» на ул. Антоновича, 79 («А», 35 тыс. кв. м) и «Премиум-центр» на бул. И. Лепсе, 63 («В+», 52 тыс. кв. м).

Наиболее значимая сделка по аренде профессиональных помещений — наем компанией «Новая почта» офисов площадью в 2,5 тыс. кв. м в БЦ «Европа». По данным UTG, в нынешнем году помещения более 1,5 тыс. кв. м предпочли всего 15% арендаторов, в то время как самыми популярными являются офисы до 200 кв. м — на них приходится 47% спроса (см. график).

Основными потребителями профессиональных площадей, как отмечают в Colliers International, являются сервисные предприятия. За ними следуют сектор энергетики и производства, IT-компании. «Как известно, центральные офисы профессиональных сервисных компаний сосредоточены именно в Киеве, а сфера IT и телекоммуникаций демонстрирует высокие темпы роста в Украине уже несколько лет. Мы ожидаем, что в 2013 г. данный тренд сохранится. Таким

Digest News

ДАЙДЖЕСТ НОВОСТЕЙ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

17 – 20 ноября
№ 52 (170)

образом, основной интерес к профессиональным офисным объектам, обусловленный улучшением условий работы сотрудников или расширением штата, будут проявлять компании данных секторов бизнеса, а также FMCG и аграрные компании», — говорит директор департаментов офисной и индустриальной недвижимости Colliers International Павел Макуха.

Практически все арендаторы в этом году заключают договоры аренды на срок не более трех лет со ставками в долларах США или евро на условиях ежемесячной авансовой оплаты в гривне по курсу НБУ. Их требования к помещениям остаются неизменными: адекватная цена, удобное расположение, отделка и планировка офиса, наличие охраняемой парковки и предприятий общепита на территории БЦ. Также в связи с возросшими эксплуатационными расходами наниматели обращают особое внимание на энергоэффективность здания.

К концу года, по прогнозам аналитиков, новое предложение офисных помещений может составить около 320 тыс. кв. м. Из них 80% составят площади «А» и «В+» классов. А их общий объем в столице достигнет 1,5 млн. кв. м (в 130 БЦ). Уровень вакантности будет увеличиваться, а ставки — падать. «В среднесрочной перспективе сегмент офисной недвижимости будет являться рынком арендаторов, которые ужесточат свои требования к качеству и характеристикам занимаемых помещений, а также коммерческим условиям арендных договоров», — отмечают в UTG.

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)