

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

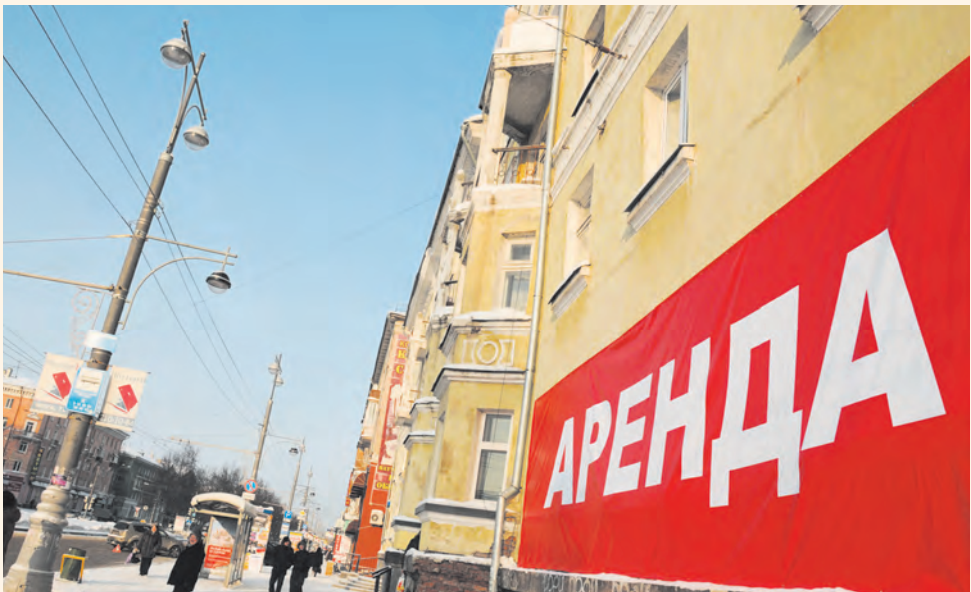
ТЕНДЕНЦИЯ

Вопрос наполняемости открыт

Ритейлеры приостанавливают реализацию своих планов по развитию на территории Перми

Оксана Клиническая

Коммерческая недвижимость переживает спад спроса и, как следствие, падение арендных ставок. Они могут восстановиться уже в начале осени на торговую недвижимость, но вряд ли это произойдёт в сегменте офисов.



На рынке коммерческой недвижимости произошла коррекция арендных ставок, они опустились на 15–30% в зависимости от характеристики здания. Максимально снизились расценки на аренду офисных площадей, где спрос существенно упал. Об этом рассказывает генеральный директор АН «Респект» Алексей Ананьев.

То, что арендные ставки офисных и торговых площадей скорректировались в меньшую сторону, подтверждает и руководитель центра «Перспектива — недвижимость для бизнеса» Леонид Смирнов.

За первый квартал 2015 года произошло уменьшение средних цен и арендных ставок предложения на рынке купли-продажи вторичного жилья и на рынке аренды торгово-офисной недвижимости. На первичном рынке, напротив, средние цены увеличились за счёт появления новых объектов, в основном встроенно-пристроенных площадей в строящихся жилых домах, с ценами предложения свыше 100 тыс. руб. за кв. м, рассказывает ведущий аналитик ООО «Аналитический центр «КД-консалтинг» Надежда Злобина.

По данным аналитического центра «Медиана», наибольшее число офисных помещений в марте предлагалось в ценовом диапазоне от 500 до 650 руб. за кв. м в месяц (около 27% от общего объёма предложений). В разрезе площадей наибольшее число офисных объектов предлагалось в диапазоне менее 50 кв. м.

В марте наибольшее количество предложений торговой недвижимости в зависимости от диапазона площадей зафиксировано на объекты площадью до 100 кв. м (50,7%). В структуре предложения торговой недвижимости в ценовой категории наибольшую долю занимают помещения стоимостью от 750 до 1000 руб. за кв. м.

Одновременно с падением ставок увеличилось предложение объектов. По оценке Алексея Ананьева, в среднем на 30%, по словам Смирнова, оно выросло вдвое, однако торговые площади пустуют недолго, на место одного арендатора приходит другой.

Если собственник готов идти на торг, на какие-то уступки, то площади уходят. Это касается как рынка аренды, так и рынка купли-продажи, количество сделок на котором снижается.

Многие владельцы недвижимости заняли твёрдую позицию и не торопят-

ся снижать цены, вероятнее всего, они не упадут, считает Ананьев.

Лидером в числе предложений является офисная недвижимость, доля которой составляет 40,5% от общего объёма. Доля торговой недвижимости оценивается в 35,4%. Минимальный процент от общего объёма предложения занимают объекты, предназначенные под производство и складские помещения, — 8,1%, подсчитали в «Медиане».

Риелторы не ожидают в дальнейшем изменения арендных ставок.

Рынок коммерческой недвижимости отличается от рынка жилой и реагирует не так быстро, замечает Смирнов. Ананьев полагает, что снижение произошло на короткий промежуток времени — до сентября. В то же время в сегменте офисной недвижимости нет причин для подъёма ставок из-за низкого спроса. А вот в сфере торговой недвижимости есть надежда на улучшение потребительского спроса, тогда цены на аренду начнут восстанавливаться. Увеличится и число предложений.

Торговые объекты строятся независимо от состояния экономики. Но остаётся открытым вопрос наполняемости. В годы стабильной экономической ситуации было заключено около 70–80% договоров аренды, сейчас — 50–60%, делится Алексей Ананьев.

Управляющие компании пермских ТЦ фиксируют снижение покупательских потоков. Увеличивается количество вакантных площадей, и в отдельных торговых объектах они достигают 10–25%. В большей степени проблемы с заполнением площадей испытывают вновь введённые торговые и офисные объекты. В существующих успешных ТЦ листы ожидания арендаторов сокращаются, рассуждает Надежда Злобина.

Со ссылкой на предварительные данные департамента градостроительства и архитектуры Перми Злобина сообщила, что в первом квартале 2015 года было введено всего 4,75 тыс. кв. м торгово-офисной недвижимости, наиболее крупный введённый объект — склад-магазин оптовой торговли на ул. Чкалова, 7 площадью 3,35 тыс. кв. м.

На конец марта 2015 года в строительстве находилось около 250 тыс.

кв. м административных и торговых, а также торгово-развлекательных зданий. Офисные центры строятся в основном в центральной части города и преимущественно относятся к малоформатным.

В первом квартале выданы разрешения на строительство около 100 тыс. кв. м торгово-офисной недвижимости, три наиболее крупных объекта — торгово-административное здание на ул. Екатерининской, 72 (31,4 тыс. кв. м), ТЦ на ул. Мира, 37 (16,5 тыс. кв. м) и ТЦ «ОБИ» на ул. Карпинского, 1156 (14,3 тыс. кв. м).

Надежда Злобина не прогнозирует значительного ввода торгово-офисной недвижимости.

В связи с возникшей экономической и финансовой ситуацией в стране некоторые ритейлеры приостанавливают реализацию своих планов по развитию на территории Перми (например, Inditex, Mango, заморожены ТЦ «Радуга Парк» во Фролах и ТЦ «Галактика» на месте бывшего тепличного комбината «Муллинский»), другие — напротив, анонсируют (например, ОБИ, «Лента», «Детский мир», «Норман-Виват»).

Закрываются филиалы некоторых банков, хостелы, торговые точки; уменьшается количество ресторанов, но увеличивается число столовых, кафе и кофеен; появляются новые интернет-магазины и службы доставки еды.

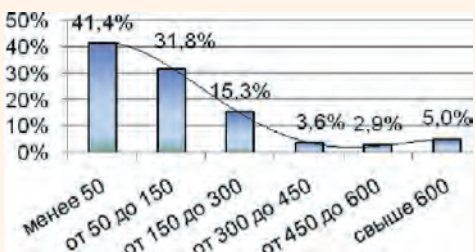
Начиная с конца 2014 года закрылось семь автосалонов на территории Перми, столько же выставлено на продажу по ценам от 45 до 150 млн руб. Тенденция прослеживается и в некоторых городах Пермского края (Краснокамск, Лысьва, Березники). Открывать новые автоцентры в 2015 году крупные холдинги пока не планируют.

Рынок коммерческой недвижимости Перми находится в стадии насыщения, говорить о рецессии пока рано. Прошедшие 2013–2014 годы были ключевыми в развитии после кризиса 2008–2009 годов.

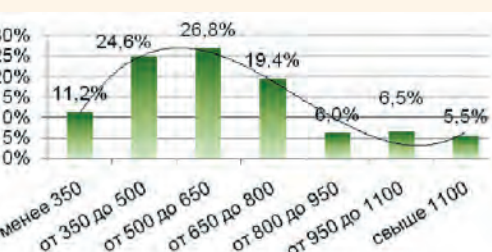
В 2015 году ситуация будет также зависеть от макроэкономической ситуации. В краткосрочной перспективе развитие приостановится. Наиболее вероятный сценарий — стагнация, сопровождающаяся корректировкой средних цен и арендных ставок, констатирует Надежда Злобина.

Структура предложения офисной недвижимости

по диапазону площадей

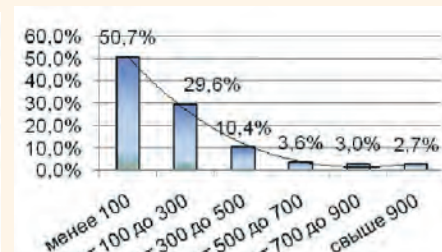


по ценовой категории



Структура предложения торговой недвижимости

по диапазону площадей



по ценовой категории

