



Москва заняла второе место по темпам удешевления аренды

Согласно отчету CB Richard Ellis, во втором квартале 2009 года ставки аренды офисных помещений класса А в регионе ЕМЕА (включает Европу, Ближний Восток и Африку) больше всего упали в Киеве и Москве. В украинской столице снижение, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, составило 64,7%, в российской - 41,81%. Для сравнения: средний показатель снижения ставки в городах Евросоюза составил за год 8,9%. Арендные ставки в Москве еще не достигли своего минимума, считают эксперты. По их прогнозам, из-за увеличения предложения до конца года стоимость офисов может упасть еще на 10%.

В исследовании CB Richard Ellis приняли участие 49 крупных городов региона ЕМЕА. Данные компании свидетельствуют о том, что более чем в половине из них - 26 городах - арендные ставки за второй квартал по сравнению с первым снизились на 1,7-25%. Арендаторы в остальных 23 городах готовы снимать офисные помещения по прежним ценам. Так, снижение арендных ставок за последние три месяца не коснулось немецких мегаполисов, крупных городов Италии, Великобритании (Глазго и Манчестер), Швейцарии, Нидерландов и Арабских Эмиратов. В то же время по сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды снизились в 39 городах ЕМЕА.

Лидерами рейтинга дешевых офисов стали Киев и Москва. По сравнению с первым кварталом года офисы в столицах Украины и России подешевели на 25 и 16,7%, соответственно. За год падение стало более значительным - 64,7 и 41,8%. Следующие строчки занимают Тель-Авив с годовым снижением на 35,7%, район Вест-Энд в Лондоне и Осло (33,3%), Варшава (31,43%). Тем временем при сравнении показателей с первым кварталом текущего года окажется, что офисная недвижимость в Тель-Авиве не подешевела вовсе, в Вест-Энде падение составило только 8,6%, в Осло - 9,1%, Варшаве - 14,3%.

По данным компании Colliers International, общий объем рынка офисной недвижимости в Москве сейчас составляет около 11 млн кв. м. В компании DTZ рынок качественных

офисных помещений столицы оценивают в 8,75 млн кв. м, причем 820 тыс. кв. м из них были введены с начала текущего года. При этом объем поглощения офисов хотя и увеличился по сравнению с началом года, но все равно не перекрыл объемов ввода. По подсчетам аналитиков, за полугодие объем арендованных и выкупленных помещений не превысил 400 тыс. кв. м.

В результате уровень вакантных площадей в Москве продолжает оставаться высоким. В классе А, по подсчетам Colliers International, пустует 16,5%. В зависимости от объекта этот показатель может составлять от 20 до 50%. При этом ставка аренды одного "квадрата" офисной недвижимости класса А сейчас составляет 500-800 долл., тогда как до кризиса по такой цене сдавались помещения более низкого уровня. По словам партнера Cushman & Wakefield / Stiles & Riabokobylko Виктории Манзюковой, в зависимости от времени заключения договора арендатор может получить скидку в 15-30% от арендной ставки 2008 года. "В то же время новые арендаторы просят скидку 40-50% к прошлому году", - добавляет она.

Учитывая увеличение предложения, арендные ставки на офисную недвижимость будут продолжать падать, считают аналитики. По прогнозу DTZ, общее новое предложение должно составить по итогам года 1,4 млн кв. м. Тем не менее дальнейшее снижение ставок аренды уже вряд ли будет столь значительным. "Думаю, цены достигнут минимума будущей весной, когда с рынка начнут уходить не очень хорошие объекты, которых раньше спрос не коснулся", - считает ведущий брокер Penny Lane Realty Максим Жуликов. По мнению собеседника РБК daily, до конца 2009 года ставки могут упасть не более чем на 10% от сегодняшних показателей. "Рынок просел уже очень сильно, и сейчас мы иногда отдаем очень хорошие объекты по цене, которая в половину ниже докризисной", - подчеркивает он.

ДАРЬЯ ЧЕРКУДИНОВА