



**Рынок коммерческой недвижимости Екатеринбурга по-прежнему в полной мере ощущает на себе влияние экономического кризиса. Во многих сегментах продолжается снижение ценовых показателей, уровень вакантных площадей остается высоким, темпы строительства снижаются, а новых проектов практически не выводится.**

Все это говорит о том, что неблагоприятное влияние макроэкономических факторов оказалось очень существенным и говорить о скором восстановлении сегмента в столице Урала в ближайшее время не стоит.

В условиях кризиса спрос на коммерческую недвижимость был самым низким за несколько предыдущих лет. До недавнего времени динамичное развитие сегментов офисной, торговой и складской недвижимости определялось общим ростом экономической активности в городе и области. Для многих ритейлеров, оптовых торговых компаний, производителей, предприятий сферы услуг и проч. залогом быстрого роста стала политика активной территориальной экспансии. Чаще всего это требовало «расширения», то есть приобретения в собственность или в аренду новых площадей - офисов, магазинов, складов. Спрос на коммерческую недвижимость, в особенности на вновь построенные современные качественные объекты, постоянно рос, что, не только отражалось на высокой динамике ценовых показателей, но и способствовало развитию рынка в целом.

Однако под влиянием экономического кризиса тенденции изменились. Большинство компаний, придерживавшихся до этого политики активной территориальной экспансии, вынуждены были пересмотреть свои планы, а многие из них полностью отказались на ближайшие годы от расширения бизнеса. В результате спрос на коммерческую недвижимость в Уральской столице упал, что коренным образом изменило поведение игроков. Если до 2008 году среднеуральский рынок можно было назвать "рынком продавца", где владелец площадей диктовал цену сделки, то сегодня ситуация оказалась "зеркальной". Покупатели, понимая, что их постараются удержать «любой ценой», выторговывают себе максимально комфортные условия, а продавцы оказались вынуждены идти на уступки.

## Офисы

В наибольшей степени это сказалось на рынке аренды офисов. В некоторых бизнес-центрах Екатеринбурга ставки оказались на столько низкими (по сравнению с аналогичными по качеству объектами), что другие игроки начали говорить об откровенном демпинге конкурентов. Так в сегменте офисов класса А за последний год полная ставка (включающая базовую арендную ставку, операционные расходы и НДС) опустилась в среднем на 50 % (базовая ставка при этом снизилась на 33 %). Такая ситуация сложилась из-за того, что вышедшие на рынок в 2009 году объекты не смогли заполниться арендаторами на «рыночных» условиях, и были поставлены в необходимость привлекать их низкой ценой. Вслед за этими объектами опускать уровень ставки оказались вынуждены и управляющие компании других бизнес-центров класса А.

В наиболее массовом сегменте офисов класса В уровень ставок в последний год тоже снижался. За четыре квартала он упал на 35 %. Сегодня снять помещение в таком бизнес-центре можно за 760 руб./кв. м/мес. (на условиях "все включено"). В центре Екатеринбурга уровень цен несколько выше - около 840 руб./кв. м/мес. При этом год назад средний по городу показатель превышал 1150 руб./кв. м/мес.

Аналогичная ситуация сложилась в сегменте "эконом" - офисов класса С. С конца 2008 года их аренда также подешевела на 36 % и среднее значение по рынку не превышает сегодня 600 руб./кв. м/мес. Даже в центре города такие помещения сейчас предлагаются не более чем по 650 руб./кв. м/мес.

## Ритейл

Ценовые корректировки не прошли и мимо рынка торговой недвижимости столицы среднего Урала. Спрос на площади в торговых центрах в последний год также существенно снизился. В ожидании падения показателей потребительского рынка ритейлеры не торопились занимать новые помещения. В результате этого уровень вакантных площадей вырос к середине года до 5 %. И это учитывая то, что в предыдущие годы большинство торговых центров были заполнены операторами на 100 %. В третьем квартале число пустующих площадок сократилось, однако с вводом в четвертом квартале нескольких новых торговых центров значительная доля площадей в которых пока остается вакантными (ТРЦ "Алатырь", 3 очередь ТРЦ "Гринвич", ТРЦ

"ФанФан", АТЦ "Европа") этот показатель вновь вырос до 10%.

В течение трех кварталов 2009 года арендные ставки на рынке торговых центров снижались. В среднем по городу корректировка составила около 16%. В четвертом квартале падения уже не наблюдалось, однако вызвана эта стабилизация была не ценовыми, а структурными изменениями рынка. Большинство из вновь введенных торговых площадей (а запущен был огромный объем - 106 500 кв. м, или 16% от всего рынка ТЦ) оказались расположены в центре города, то есть в районе, где уровень ставок выше среднегородского, что и повлияло на расчет показателей. На самом деле роста ставок ни по одному из объектов в 2-4 кв. 2009 года не наблюдалось, напротив, они либо оставались без изменений, либо были незначительно скорректированы.

## **Перспективы**

Если говорить о ближайших перспективах рынка коммерческой недвижимости, то с большой долей уверенности можно утверждать, что хоть значительных потрясений на нем и не ожидается, но и скорого роста рынка ждать также не стоит. Не смотря на то, что "острый кризис" сегодня преодолен, возвращение спроса будет медленным и восстановится в прежних объемах еще не скоро.

Ценовые показатели, вероятнее всего, какое-то время еще будут корректироваться за счет изменения ценовой политики в отдельных объектах, тем не менее, оставаясь достаточно стабильным. Серьезные изменения на рынке наступят только после преодоления последствий кризиса в экономике не только города и региона, но и страны целом.



Источник - Аналитический отдел РИЦ УГН



Источник - Аналитический отдел РИЦ УГН

По информации Уральской палаты недвижимости