



О том, ощутимы ли уже последствия запрета правительства Москвы на строительство офисных зданий в пределах ТТК и какой выход из сложившейся ситуации могут найти девелоперы, рассказывают ведущие аналитики рынка недвижимости.

Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood:

- Рынок офисной недвижимости центрального делового района и до запрета нового строительства восстанавливается после кризиса достаточно высокими темпами - за первый квартал 2011 года ставки здесь выросли на 10-12% (преимущественно в классе "А"). Сказать, что объявленный новым правительством Москвы запрет вызвал какие-то серьезные ощутимые последствия, пока нельзя - прошло еще совсем немного времени, неизвестна судьба многих планируемых и строящихся проектов, а на рынке по-прежнему актуальны посткризисные негативные тенденции. Тот факт, что офисный рынок в центре будет дефицитным и намного более дорогим относительно других районов, был очевиден еще задолго до запрета в силу дефицита свободных участков и традиционных проблем центральной части города с транспортной и инженерной инфраструктурой. Соответственно, и возможности создания новых проектов в центре тоже понятны и давно используются - это редевелопмент промзон и реконструкция старых зданий.

Что касается дальнейшего развития офисного рынка и повышения ликвидности проектов, расположенных за пределами ТТК, то здесь все будет зависеть от многих факторов: и от общего экономического развития, и от роста/падения потребности в офисах, и от качества самих новых проектов, и от развития транспортной инфраструктуры всего Московского региона.

Ирина Флорова, руководитель аналитического направления CB Richard Ellis:

- В настоящий момент на рынке офисной недвижимости мы наблюдаем тенденцию снижения темпов ввода новых площадей, особенно в центре города. Однако так было еще при Лужкове. Поэтому все, что строится в центре сегодня, - это завершение

проектов, которые были начаты или заморожены несколько лет назад.

Самый крупный планируемый к вводу объект в центре - это проект "Оружейный" компании "Дон-строй" (офисная часть - 70 тыс. кв. м, общая площадь - 152 тыс. кв. м).

Несмотря на высокий уровень посткризисной вакантности, Москва, в отличие от других европейских столиц, скоро столкнется с дефицитом реализованных площадей. Поэтому из-за существенных ограничений по застройке в центре Москвы девелоперы будут вынуждены строить за пределами ТТК.

Ольга Побуковская, директор департамента офисной недвижимости Colliers International:

- Насколько известно из СМИ, запрет на строительство офисных зданий в силу не вступил. Были запреты на строительство торговых комплексов в центре столицы, но на офисном рынке пока нет проектов, реализация которых была бы запрещена. Во время кризиса и в посткризисный период реализация ряда офисных объектов была приостановлена (либо на стадии строительства, либо на стадии проектных работ). Затем строительство этих объектов возобновилось, либо они были проданы.

Если запрет на строительство офисных зданий в центре Москвы вступит в силу, возможным выходом для девелоперов, имеющих участки в центре столицы, станет реконцепция офисных зданий в жилье при условии решения вопроса с изменением вида разрешенного использования земельного участка.

По поводу позиционирования офисных зданий за пределами ТТК как премиальных объектов: к категории наиболее востребованных и дорогих офисных помещений относятся здания в центре Москвы. Доля офисных помещений классов "А" и "В" в центральном деловом районе составляет примерно 40% от общего объема качественной офисной недвижимости столицы (12,81 млн кв. м по состоянию на первый квартал 2011 года). Учитывая довольно большой объем офисных помещений, расположенных в более привлекательном районе по сравнению с зоной за пределами ТТК, мы не ожидаем появления активной тенденции возведения премиальных бизнес-центров за пределами ТТК.

По реконцепции офисных объектов в центре Москвы: в качестве примера можно привести проект компании Coalco на Ходынской улице, который изначально планировался как бизнес-центр "Хрустальные башни", но сейчас его концепция пересмотрена, и компания планирует построить на этом участке жилой комплекс.

Лада Белайчук, заместитель руководителя отдела исследований Cushman & Wakefield:

- На наш взгляд, новый запрет на строительство в пределах ТТК пока не оказал влияния на рынок офисной недвижимости Москвы. Но существуют другие проблемы. На рынке до сих пор ощущаются последствия как экономического кризиса, так и запрета на возведение офисных зданий площадью более 1,5 тыс. кв. м в ЦАО, которое утвердил еще предыдущий мэр Юрий Лужков. С 2008 года разрешения на строительство новых бизнес-центров в центре фактически не выдавались, в итоге сейчас на рынок выходят объекты, строительство которых было одобрено еще до принятия соответствующего постановления. Однако, по данным Cushman & Wakefield, на сегодняшний день Москва пока не испытывает дефицита офисных площадей. На стадии строительства в столице находятся 2,2 млн кв. м. Заявлено к возведению еще порядка 4-5 млн кв. м. В скором времени мы ожидаем оживление на рынке строительства офисных площадей в Москве.

Максим Жуликов, ведущий специалист департамента офисной недвижимости Penny Lane Realty:

- Уже становятся ощутимы последствия новости о возможном запрете строительства офисных зданий в пределах ТТК. Девелоперы в поиске новых площадок начали активно рассматривать бывшие промышленные площадки в центре города. Проведенный редевелопмент позволит впоследствии выгодно реализовать объекты. Так, например, Sminex продолжает наращивать свое присутствие в данном сегменте. Скоро на рынок выйдут обновленные площади завода "Салют". Недавно стало известно также о приобретении этой компанией бывшей промышленной зоны по адресу проспект Мира, 102.

Никола Обайдин, заместитель директора департамента офисной недвижимости компании Knight Frank:

- Ужесточение запрета на строительство, который был введен еще в 2007 году приведет к сокращению ввода новых площадей в центральной части города и к ускоренному росту арендных ставок в этом сегменте. Спрос на данный момент демонстрирует позитивную динамику, и при ее сохранении велика вероятность возникновения дефицита качественных площадей в центре столицы через год-полтора. Такая ситуация, скорее всего, приведет к вынужденному смещению части спроса в сторону более удаленных от центра опций. Кроме того, на развитии новых деловых зон положительно скажется планируемое улучшение транспортной ситуации.

С октября 2010 года ставки аренды в классе "А" выросли на 7-12%, однако на данный момент это скорее отражение общей тенденции. Мы ожидаем, что ставки аренды на офисы с премиальным местоположением поднимутся еще на 15-17% к концу года, что отчасти станет следствием влияния запрета на строительство.

Общая ситуация неопределенности в строительной сфере города не способствует заявлению новых проектов, будь то реконструкция или новое строительство. Тем не менее во второй половине 2010 года мы наблюдали процесс возобновления строительства "замороженных" ранее проектов, а также активизацию нового девелопмента.