

Небритов Борис Николаевич

Nebritov Boris Nikolaevich

Профессор / Professor

Канд. техн. наук / Candidate of Technical Sciences

Пономарева Евгения Андреевна

Ponomareva Evgeniya Andreevna

Аспирант / Postgraduate student

Ростовский государственный строительный университет, РГСУ

Rostov State University of Civil Engineering

08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством

E-Mail: Jannamary@yandex.ru

Анализ современного состояния рынка офисной недвижимости региона

Analysis of the current state of the office market in the region

Аннотация: В статье исследованы различные подходы к классификации офисных помещений по классам, рассмотрены их достоинства и недостатки. Также проведен анализ динамики развития рынка офисной недвижимости г.Ростова-на-Дону, сделан прогноз до 2015 года.

The Abstract: The paper studies the different approaches to the classification of office space in classes, consider the pros and cons. Also analyzed the dynamics of the office market of Rostov-on-Don, a forecast till 2015year.

Ключевые слова: Офисная недвижимость, бизнес-центры, классификация, рынок, спрос, предложения, ценовая конъюнктура.

Keywords: Office real estate, business centers, classification, market demand, supply, price conditions.

На сегодняшний день в России не существует всеобщей государственной классификации объектов недвижимости, проблема остается нерешенной и классность офисной недвижимости в г. Ростове-на-Дону не сформирована, что подтверждает актуальность данной проблемы. В 2006 году профессиональным объединением – Южной гильдией риэлторов и оценщиков (ЮГРО) была утверждена своя классификация офисной недвижимости, однако застройщиками данная классификацию не принята, так как она предусматривала определенный набор параметров без какой-либо вариации или исключения. Основной проблемой стало сочетание «местоположение» (центр города) и «удобные подъездные пути», так как большинства дорог в историческом центре предусматривает одностороннее движение или однополосное движение, а также парковку машин вдоль дороги, что значительно замедляет движение и увеличивают время проезда до офиса. В связи с этим из-за данной классификации застройщики стали терять часть прибыли при строительстве новых офисных помещений в центре города (например, затраты на приобретение земельного участка в центре высоки, а арендная ставка 1кв.м в офисе класса «В» ниже, чем в офисе класса «А»).

Экспертами рынка рекомендовано пользоваться наиболее распространенной классификацией Moscow Research Forum офисных центров Москвы, разработанной ведущими консалтинговыми компаниями в области коммерческой недвижимости и работающими на российском рынке: Colliers International, Jones Lang Salle, Noble Gibbons/CB Richard Ellis, Stiles & Riabokobylko/ Cushman & Wakefield Healey & Baker. Однако, данная классификация применима только к современным существующим качественным зданиям класса А, В+, В-, которые должно отвечать всем соответствующим критериям (допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырёх «факультативных» критериев). Все здания, которые не отвечают указанным выше параметрам, классифицируются как здание класса С и ниже.

Необходимо отметить, что любая региональная классификация имеет один очень веский минус - она не понятна для потенциальных клиентов из других регионов.

Гильдия Управляющих и Девелоперов в сентябре 2010 года утвердила четырехклассную Классификацию офисных центров сроком на 2 года, которая, по нашему мнению, является наиболее оптимальной для российского рынка офисов в современных условиях и ее целесообразно использовать и в дальнейшем. Данная классификация, в отличие от классификации Moscow Research Forum менее объемная по количеству классификационных факторов, а также более приспособлена для использования в регионах Российской Федерации, так как учитывает некоторую специфичность формирования рынка недвижимости регионов. Классификация Moscow Research Forum больше ориентирована на офисную не движимость Москвы. В настоящих условиях функционирования рынка офисной недвижимости г. Ростова-на-Дону более объективной с точки зрения отражения классификационных различий является четырехклассная классификация офисной недвижимости принятая среди сообщества участников рынка недвижимости в г. Ростове-на-Дону: риэлторов, оценщиков, собственников помещения, и их арендаторов (табл.).

На рынке офисной недвижимости г. Ростова-на-Дону в 2009 г. наиболее значительна была доля класса «D» (в общем объеме 61% [1]), так как офисы расположены в реконструированных помещениях первых этажей жилых зданий и подвалах.

В 2010 г. большую долю в общем офисном пространстве занимал класс «С» в г. Ростове-на-Дону. Офисы данного класса имеют достаточно качественную отделку, удобную планировку и все необходимые инженерные коммуникации. Кроме того, часть офисных помещений класса «С» находится в исторической и деловой части города, вдоль центральных улиц, где строительство новых объектов сопряжено со значительными финансовыми затратами или вообще невозможно (из-за планировочных ограничений).

Таблица

Классификация офисных помещений по классам

Наименование	Описание
Класс «А»	Помещения в новых офисных комплексах (бизнес-центрах) с первоклассным расположением, оптимальными планировочными решениями, высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения. Имеют развернутую инфраструктуру централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха, содержатся в безупречном состоянии, имеются собственные службы безопасности, управления и обслуживания, охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 25-30 кв. м офисных помещений. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора.
Класс «В»	Офисные помещения в новых специальных офисных зданиях, реконструированных особняках или в бизнес-центрах после 5-7 лет эксплуатации, по каким-либо параметрам качества или местоположения уступающих классу «А».
Класс «С»	Офисные помещения в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения: разнообразные нежилые помещения в административных зданиях, научно-исследовательских институтах, построенных более 10 лет назад, приспособленные под офисы (как правило, после ремонта) – это типичное институтское или реконструированное фабричное здание советских времен
Класс «D»	Офисные помещения в зданиях, не приспособленных для размещения офисов, то есть реконструированные первые этажи жилых зданий и подвалы.

Строительство новых небольших офисных зданий положительно повлияло на качество предложения в классе «С», «D», которое стало достаточно высоким. В 2006 году в эксплуатацию был введен первый объект класса «В» - бизнес-центр «Купеческий двор» общей офисной площадью 32 000 кв. м. В 2007 г. предложение современных офисных площадей на рынке значительно расширилось, в классе «В» и «В+» были введены бизнес-центры «Балканы», «Белый слон», «Кристалл», «Форум», «Поиск», «Гедон». Торгово-офисный центр «Clover House» - первый объект в г. Ростове-на-Дону, позиционирующий себя как класс «А», был также сдан в 2007 г. В 2008 г. в эксплуатацию были сданы пять крупных объектов класса «В», общей офисной площадью 40 821 кв. м., и БЦ «Славяне», позиционирующий себя как класс «А». В 2009 году планировалось открытие офисных центров класса «А», но из-за кризиса сроки сдачи проектов перенесли на неопределенный срок. Срок переноса от 6 месяцев до 1 года. В I полугодии 2010 г. доля класса В увеличилась, за счет ввода в эксплуатацию БЦ «Гвардейский» [1].

Во II полугодии 2010 г. доля класса «А» увеличилась, за счет ввода в эксплуатацию БЦ «Колизей» - 11-тиэтажный офисный проект, отвечающий сегодняшним трендам и тенденциям развития рынка коммерческой недвижимости. Данный Бизнес Центр имеет достаточно выгодное местоположение – к зданию подходят крупные транспортные артерии, позволяющие быстро перемещаться в различные районы города, а также прилегающая территория объекта не загружена транспортом, как в старом центре города.

В 2011 г. введена в эксплуатацию 1 очередь строительства нового офисного объекта – БЦ «Ритм», который расположен в центральной деловой части города Ростова-на-Дону на пересечении ул. Красноармейской и пр. Буденновского. БЦ «Ритм» представляет собой каркасно-монолитное 9-этажное здание с офисными помещениями.

Бизнес-центр класса А «Риверсайд-Дон» планируется к сдаче в 4 кв. 2012 г. На сегодняшний день завершены общестроительные работы, установлены все коммуникации, ведутся внутренние отделочные работы.

В конце 2010 г. БЦ «Гедон» сертифицирован Гильдией управляющих и девелоперов и ему был присвоен класс «А», в 2011 г. классифицировано еще пять бизнес-центров г.Ростова-на-Дону:

БЦ «Колизей»	→	класс «А»	
БЦ «Купеческий двор»	}	класс «В»	
БЦ «Ростовский»			→
БЦ «Балканы»			→
БЦ «Форум»		класс «С»	

Основные места сосредоточения качественной офисной недвижимости в г. Ростове-на-Дону – это центр города и Сельмаш.

Принципиальным вопросом офисной недвижимости остается наличие парковки рядом со зданием. По расчетам экспертов, обеспеченность парковочными местами в существующих бизнес – центрах составляет 0,4 места на 100 квадратных метров офисной площади. И это не удивительно, если в некоторых ростовских бизнес-центрах количество парковочных мест не намного больше числа этажей самого здания или равно ему.

Основываясь на плотности застройки и предпочтений потенциальных потребителей, для офисов класса А и В рекомендуется следующий коэффициент обеспеченности парковочными местами [2]:

1 машино-место на 100 кв.м внутри квадрата, ограниченного пр. Буденовским / ул. Текучева / пр. Кировским / ул. Социалистической;

1 машино-место на 80 кв.м между предыдущим квадратом и ул. Сиверса / Комсомольской площадью / пр. Театральным / ул. Береговой;

1 машино-место на 60 кв.м. в спальнях районах города, таких как ЗЖМ, СЖМ, Сельмаш и т.д.;

1 машино-место на 40 кв.м на окраинах города.

Начиная с третьего квартала 2010 года, наблюдается тенденция повышения активности на рынке коммерческой недвижимости. Появились реальные покупатели. По словам экспертов рынка недвижимости компании «Business Real Estate» [3] основная масса предложения концентрируется в Центральном Деловом Районе (ЦДР) и небольшой процент в микрорайонах города. ЦДР – является сложившимся административным, культурным, торговым и деловым центром города. Традиционно сложилось, что Центральный Деловой Район ограничивается: с востока – пр. Театральным; с запада – пер. Доломановским; с севера – ул. Текучева; с юга – ул. Береговой.

Спрос же на улицы старого центра (Социалистическую, Темерницкую, Серафимовича и другие) постепенно снижается. Здесь за 2009 год произошло наибольшее падение цен и незначительный рост в 2010 г. Это связано не только со сложившейся ситуацией на рынке недвижимости, но и с перебоями в движении и отсутствием парковочных мест. Арендаторы могут проявить к подобным помещениям интерес, только если они в очень хорошем состоянии и не требуют ремонта, а также ориентированы на высокий пешеходный трафик. В старом центре Ростова в основном расположены помещения небольшие по площади. В первом полугодии 2012 г. ситуация стабилизировалась, значительная динамика цен как в положительную так и в отрицательную сторону не наблюдалась.

В период с августа 2008 г. и до начала 2010 г. спрос на коммерческую недвижимость значительно снизился под влиянием кризиса, и более всего это отразилось на офисной недвижимости. Если в докризисный период спрос превышал предложение, то в кризисное время ситуация кардинальным образом изменилась, что спровоцировало в свою очередь снижение цен. Ситуация была неоднозначная – какие-то арендаторы предпочли оставить свои офисные площади в бизнес-центрах и переехать в офис, с более низкой арендной платой, кто-то остался в своём офисе, но арендодатели снизили ставку аренды. В 2009 г. спрос на покупку офисных помещений практически отсутствовал. В 1-ом полугодии 2010 г. рынок перестал резко падать, хотя сильной активизации не было отмечено и сделок по-прежнему совершается немного. С точки зрения востребованности помещений по площади, помещения свыше 200 кв. м. практически не пользуются спросом. В этой ситуации арендодатели, которые планировали сдавать в аренду помещения по 200 - 1000 кв. м пытаются дробить помещения на несколько мелких.

На сегодняшний день тенденция на рынке такова, что спросом пользуются офисные помещения небольших площадей. Наиболее востребованы помещения от 20 до 30 кв. м., максимум – 60 кв. м.

Ведущие аналитики и эксперты утверждают, что положение дел в сегменте коммерческой недвижимости является индикатором состояния не только всего рынка недвижимости в целом, но и состояния экономики страны. Начиная с III квартала 2010 года, стала наблюдаться тенденция повышения активности на рынке офисной недвижимости. Появились реальные покупатели, которые предъявляют достаточно жесткие требования к офисным помещениям, в первую очередь, обращая внимание на ликвидность объекта. Это оживление говорит о том, что в дальнейшем рынок будет постепенно набирать обороты.

К районам с высокой активностью офисного сегмента недвижимости относятся: Ленинский, Октябрьский, Кировский и Пролетарский районы. В риэлтерских каталогах и базах данных эти районы обычно обозначаются как Центр, район Комсомольской площади, Нахичевань, Ленина, Нариманова.

Такие районы города как Советский, Первомайский, Железнодорожный, частично (на окраинах города) Октябрьский, Ворошиловский и Пролетарский отличаются низкой активностью офисного сегмента рынка. В риэлтерских каталогах и базах данных эти районы обозначены как Новое поселение, Каменка, Западный жилой массив (ЗЖМ), Военвед, Стройгородок, Болгарстрой, Александровка, посёлок Орджоникидзе, Аэропорт, Зоопарк, Северный жилой массив (СЖМ), Чкаловский, Темерник, Сельмаш. Спрос в этих районах обусловлен тем, что многие компании хотят иметь офисы рядом со своим производством или складом [4].

Отметим, что в 2011 г. средняя заполняемость офисных бизнес-центров составляла 70-80%. Рост наполняемости обусловлен улучшением общей экономической ситуации и увеличением требований к качеству офисного помещения со стороны арендаторов [5].

Ценовая ситуация на рынке офисной недвижимости в 2011 г. характеризовалась повышением цен продажи и аренды офисных площадей по сравнению с 2010 г. На стоимость объектов офисной недвижимости оказывают влияние следующие факторы:

1) местоположение – стоимость объектов офисной недвижимости, прежде всего, зависит от близости к центру города; расположения на центральных/ключевых для данного района магистральных; от близости к крупным офисным центрам; от проходимости и проезжаемости, транспортной доступности;

2) год постройки;

3) наличие отдельного входа в помещение;

4) расположение на этаже – цокольном, подвальном, первом или выше первого этажах – наибольшую стоимость имеют офисные площади, расположенные на первых этажах;

5) состояние помещений и зданий, в которых они располагаются; в зависимости от качества отделки офисные помещения могут иметь следующие состояния: «стройвариант», «требует капитального ремонта», «требует косметического ремонта», «хорошее», «отличное», «евроотделка»;

6) наличие парковки;

7) возможность получения других сопутствующих услуг.

На протяжении 2011 года ставки аренды на офисные помещения г. Ростова-на-Дону постепенно росли. В первом квартале 2011 года по сравнению с четвертым кварталом 2010 года средние арендные ставки на офисные помещения г. Ростова-на-Дону значительно не изменились. Во втором полугодии арендные ставки начали постепенное движение вверх.

Мерой для стимулирования спроса в классе «В» стало значительное снижение уровня арендных ставок. Это привело к сближению уровня цен аренды в некоторых бизнес центрах класса «В» к офисным помещениям класса «С».

На данный момент размеры месячных арендных ставок в современных бизнес-центрах класса «В» и бывших НИИ, реконструированных в офисные здания почти сравнялись (разница 5-10%). Это произошло из-за миграции арендаторов из новых бизнес-центров в офисные здания эконом-класса.

Таким образом, аренда офисов в современных бизнес-центрах стала дешевле, а собственники старых зданий из-за стабильного спроса, наоборот, держали ставки. Самые максимальные значения аренды по-прежнему достигаются в центральной части города.

Изучая динамику падения средней арендной ставки по офисным помещениям в течение 2009 года можно сделать вывод, что в среднем, за I кв. 2009 г. падение составляло 7% в месяц, а в последующие месяцы 3-5%. В 1 и 2 кварталах 2010 г. падение средней арендной ставки было незначительным. В 2011 г. напротив мы можем проследить рост арендных ставок [4].

Анализ показал, что за период 2009- 2011 г средняя арендная ставка увеличилась примерно на 8%.

Таким образом, анализ ценовой ситуации на рынке офисной недвижимости за 2008-2011 гг. показал, что произошло значительное восстановление офисного сегмента недвижимости после минувшего финансового кризиса:

стоимость продажи квадратного метра имеет тенденцию увеличения;

резкий рост арендных ставок по офисным помещениям.

Доходность офисной недвижимости в среднем по г.Ростову-на-Дону составляет 11%.

По данным экспертов коммерческой недвижимости компании «Business Real Estate», срок экспозиции объекта офисной недвижимости напрямую зависит от его площади.

При продаже недвижимости стоимость объекта всегда снижается на определённый дисконт, который собственник предоставляет покупателю. В практике оценочной деятельности данный показатель называется скидка на торг. Она варьируется также в зависимости от типа сделки – аренда/продажа или от размера помещения [6].

В результате исследования рынка офисной недвижимости были выявлены следующие тенденции:

значительное превышение уровня предложения офисной недвижимости над спросом, что в свою очередь ослабляет конкуренцию между арендаторами и ведет к снижению стоимости ставок аренды;

под влиянием финансового кризиса в 2011-2012 гг. в классе «В» будет построено 65% от запланированного объема строящихся объектов;

переориентация спроса на небольшие помещения по площади от 10 кв. м.;

появилась тенденция по оплате риэлтерских услуг собственником помещения [4].

Таким образом, анализ рынка показал, что финансовый кризис внес значительные коррективы в состояние офисного сегмента недвижимости: обусловил появление профицита предложения и значительно снизил спрос на качественные офисные объекты, но с 2010 г. ситуация на рынке стабилизировалась, и падение цен прекратилось.

Прогнозируя динамику цен на офисную недвижимость в 2012-2015 гг. на основании проведенного анализа, можно предположить, что при условии развития экономики страны на данном уровне, цены на недвижимость заметно не изменятся, то есть будут колебаться примерно на текущем уровне с незначительными отклонениями как вверх, так и вниз в зависимости от уровня объекта, местоположения и других ценообразующих факторов.

ЛИТЕРАТУРА

1. Рынок земли и недвижимости в России: состояние, перспективы развития // Земля и недвижимость. - №12 – 2010 г. – с. 18-23.
2. Стерник Г. М., Стерник С. Г. Методология анализа рынка недвижимости в интересах инвестиционно-строительной деятельности. Изд. АКСВЕЛЛ, 2010. – 484 с.
3. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: ГТУ, 2007. – 326 с.
4. Годовой обзор рынка офисной недвижимости г. Ростова-на-Дону за 2010 г.: http://www.weakon.ru/imgs/wysiwyg/_2011.pdf
5. Годовой обзор рынка офисной недвижимости г. Ростова-на-Дону за 2011 г.: [weakon.ru>imgs/wysiwyg/2012_ofic.pdf](http://www.weakon.ru/imgs/wysiwyg/2012_ofic.pdf)
6. Василенко Ж.А. Методика оценки объектов жилой недвижимости с учетом инвестиционных предпочтений //Инженерный вестник Дона. - № 4 – 2010г. – с. 201-205