

# рынок коммерческой недвижимости Воронежа в сентябре 2009 года

## аналитика из первых уст



Калинин Алексей Алексеевич, руководитель отдела коммерческой недвижимости ООО "Адвекс, Инк."

**В преддверии Ярмарки "Коммерческая аренда", официальным медиа-партнером которой стал журнал "Парадный квартал", мы предлагаем нашим читателям ряд аналитических публикаций о рынке коммерческой недвижимости Воронежа. Наша цель – представить наиболее полную картину современного состояния этого сегмента региональной экономики и отразить основные тенденции его развития в период кризиса. Первый наш собеседник – Алексей Калинин, один из ведущих аналитиков рынка коммерческой недвижимости региона.**

– Говоря об объектах коммерческой недвижимости, мы традиционно имеем в виду торговые, офисные и складские помещения. За последние 5 лет на рынке нежилых помещений произошли довольно значительные изменения, мы стараемся их проследить. До середины 2008 года влияние внешних факторов на рынок коммерческой

недвижимости было слабым, и рынок развивался по пути, проложенному в 2001-2004 годах. Наиболее динамично развивался сегмент аренды офисов, за ним по пятам следовала аренда торговых помещений в ТЦ и ТРЦ. В 2008 году по объективным причинам несколько крупных офисных и бизнес-центров задержались с реконструкцией и вводом в эксплуатацию, что отразилось на приросте офисных площадей в Воронеже. Прибавка офисных помещений в 2009 году составила всего около 2500 кв.м. Динамика прироста общей площади офисных помещений в офисных центрах и бизнес-центрах Воронежа в 2004-2009 годах представлена на диаграмме 1.

Единственный заявленный по классу А бизнес-центр "Премьер" по-прежнему отстает с завершением строительства и вводом в эксплуатацию. Так что 22 000 кв.м офисов указанного класса все никак не попадут в данный обзор. В сентябре 2009 года продолжает расти количество офисных помещений класса В, в том числе за счет реконструкции офисов класса С, и, соответственно, уменьшение общего объема предложения последних (см. диаграмму 2 "Распределение общего объема офисов в Воронеже по классам, сентябрь 2009").

### продажа и аренда офисных помещений

Улучшение качества объектов стимулировало потенциальных пользователей (арендаторов и покупателей) на смену своих офисов на новые и более дорогие, уровень доходов позволял периодически улучшать условия своего размещения. Маховик превышения спроса над предложением раскручивался все быстрее и быстрее, заставляя девелоперов и инвесторов строить все новые и новые объекты. Изменение арендных ставок на офисные помещения в Воронеже в 2006-2009 годах представлено на диаграмме 3.

Казалось бы, что этот процесс будет долговременным, если не вспомнить про "нефтяную трубу". Но вот

деньгам, раскинутым по миру, был дан приказ собраться в местах постоянной дислокации". Возникли трудности с исполнением уже заключенных и анонсированных предварительных договоров купли-продажи и аренды, а новые контракты вообще стали редкостью. Это должно было незамедлительно сказаться как на цене продажи, так и на арендных ставках офисных помещений, в первую очередь изменения коснулись ставок по аренде. Снижение стоимости офисных помещений происходило медленнее и началось с первичного рынка помещений. Вторичный рынок оказался стабильнее в отношении цены (см. диаграмму 4 "Динамика удельной стоимости офисных помещений Воронежа в 2006-2009 годах").

Скорее всего, сказались следующие факторы.

1. У игроков первичного рынка нежилых помещений еще не было привыкания к объектам, чаще всего покупка рассматривалась как способ вложения денег.
2. Продавцы нежилых помещений не хотели снижать цену даже в отсутствие покупателей, рассматривая факт снижения как безвозвратные потери.
3. Первичный рынок офисных помещений в значительной степени представлен "почти готовыми" объектами и по объему достаточно насыщен.
4. Вторичный рынок офисных помещений всегда был гораздо слабее по количеству сделок, что позволяло продавцам держать высокую цену. Потребовалось время для адаптации к новому уровню цен.

Изменения в среде объектов формата Street retail и офисов вне бизнес-центров были менее резкими, но и здесь арендные ставки и цена до 2008 года медленно, но верно поднимались вслед за флагами рынка. Сдерживало лишь ограниченное количество таких объектов, и невозможность значительного увеличения их числа. Активные изменения шли в сторону улучшения характеристик объектов, их ежегодный ремонт был не редкостью.

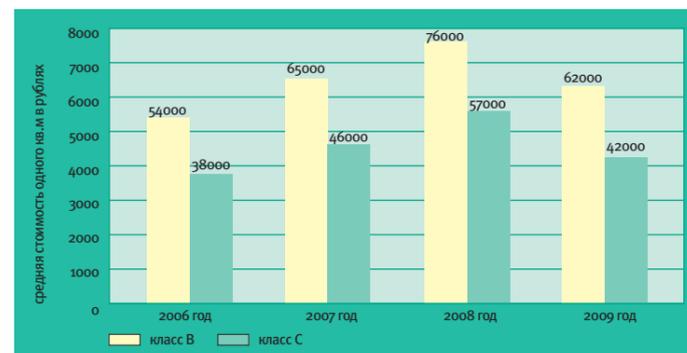


Диаграмма 4. Динамика удельной стоимости офисных помещений Воронежа в 2006-2009 годах.

### сегмент торговых площадей

Рынок торговых помещений Воронежа мелкими и средними инвесторами не богат. В этом сегменте объектов коммерческой недвижимости в основном были представлены покупатели, приобретающие, строящие или реконструирующие торговые помещения для собственного использования, и крупные инвесторы, создающие объекты целенаправленно для последующей сдачи в аренду.

Значительно прибавили к общей площади торговых помещений в Воронеже введенные в 2008 году в эксплуатацию гипермаркеты "Перекресток" и "Вестер-Гипер", и в 2009 году гипермаркеты "Твой Дом" и Castorama. Еще больше торговых площадей находятся в стадии строительства, но финансовые трудности пока сдерживают пополнение рынка. Динамика прироста общей площади торговых помещений в Воронеже представлена на диаграмме 5.

Арендные ставки в торговых помещениях по основным торговым коридорам центральной части Воронежа до 2008 года росли с завидным постоянством, но в середине 2008 года остановились, а затем стали снижаться, причем в 2009 году снижение стало довольно значительным (см. диаграмму 6 "Динамика арендных ставок на основных торговых коридорах Воронежа").

В отличие от ставок по аренде, цена торговых помещений в Воронеже, особенно в его центральной части, снижается слабо, несмотря на малое количество покупателей, так как рынок продажи торговых помещений в основном представлен объектами формата Street retail. Причины удержания цены на достаточно высоком уровне похожи на причины, указанные для вторичного рынка офисов. К тому же предложение на рынке продажи торговых помещений всегда было недостаточным, и даже сейчас спрос на качественные площади превышает предложение. Динамика удельной стоимости торговых помещений на основных торговых

коридорах в центре Воронежа отражена на диаграмме 7. Торговые площади в действующих торговых и торгово-развлекательных центрах Воронежа практически не продаются, и данный сегмент практически отсутствует на рынке коммерческих объектов.

Аренда в ТЦ и ТРЦ Воронежа представлена в полном объеме, и в большинстве случаев спрос и предложение близки по уровню. Поскольку размещаются ТЦ и ТРЦ в самых разных местах города Воронежа, то и минимальные, и максимальные значения арендных ставок отличаются довольно сильно. Свое влияние оказывает и место расположения торгового помещения в самом ТЦ или ТРЦ, например, этаж. Изменение арендных ставок в основных ТЦ и ТРЦ Воронежа в 2006-2009 годах представлено на диаграмме 8.

### складская недвижимость Воронежа

Рынок складских помещений Воронежа устроен немного проще, хотя и здесь есть передовики и отстающие. Причем и те, и другие есть как среди специализированных складских объектов, построенных или реконструированных совсем недавно, так и среди объектов, на первый взгляд, совсем не отвечающих традиционным требованиям к складским помещениям. Как всегда, более успешно дела идут на тех складских объектах, где собственники или управляющая компания днем и ночью работают над улучшением условий размещения арендаторов и разумным снижением издержек. Волна снижения арендных ставок докатилась и до складов, немного изменив картину, сложившуюся до 2008 года (см. диаграмму 9 "Динамика средних арендных ставок в складских помещениях в Воронеже в 2006-2009 годах").

В целом ситуация сентября 2009 года в сфере коммерческой недвижимости Воронежа показывает, что рынок начинает медленно восстанавливаться. Процесс выздоровления неизбежен.

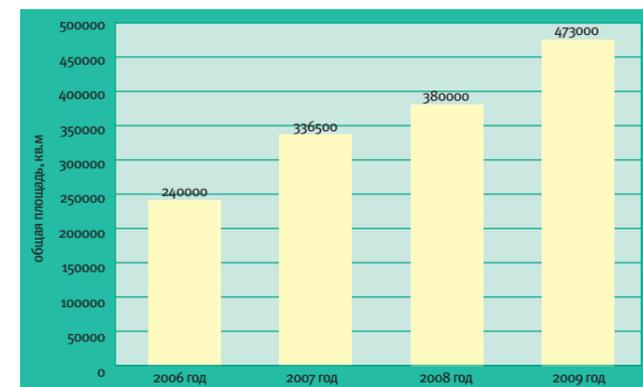


Диаграмма 5. Динамика общей площади торговых помещений Воронежа в 2006-2009 годах.

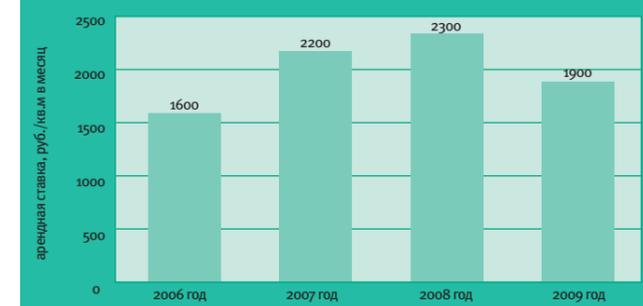


Диаграмма 6. Динамика арендных ставок на основных торговых коридорах Воронежа в 2006-2009 годах.

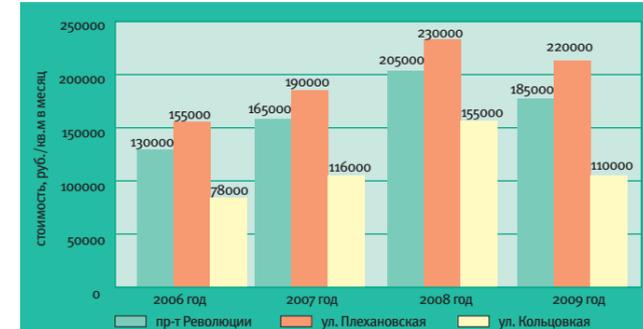


Диаграмма 7. Динамика удельной стоимости торговых помещений на основных торговых коридорах в центре Воронежа в 2006-2009 годах.

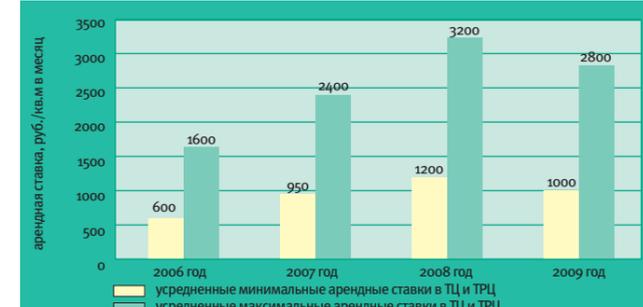


Диаграмма 8. Динамика арендных ставок в ТЦ и ТРЦ Воронежа в 2006-2009 годах.

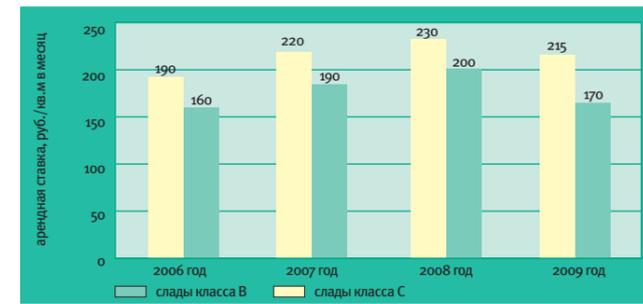


Диаграмма 9. Динамика средних арендных ставок в складских помещениях в Воронеже в 2006-2009 годах.

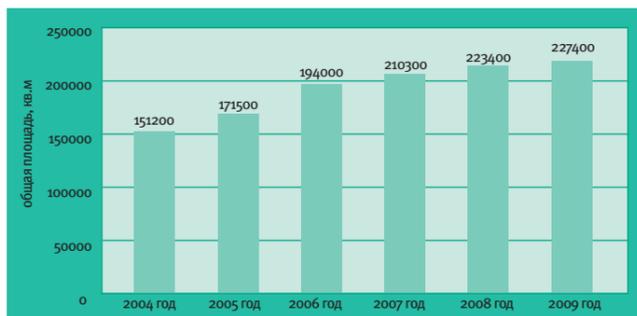


Диаграмма 1. Динамика общего объема офисных помещений в Воронеже.



Диаграмма 2. Распределение общего объема офисов в Воронеже по классам, сентябрь 2009 года.

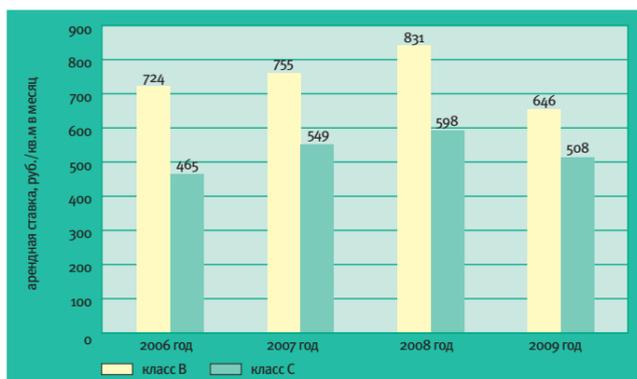


Диаграмма 3. Динамика арендных ставок в офисных помещениях Воронежа в 2006-2009 годах.