# Рынок коммерческой недвижимости.

В 2015 году в сфере офисной недвижимости наблюдается постепенно возрастающий спрос на покупку и аренду качественных объектов. Интерес проявляют как российские компании, так и международные корпорации. По словам генерального директора агентства недвижимости "Green Square", это связано с тем, что мировая экономика стабилизируется, соответственно, выжившие компании выходят на новый уровень развития, расширяют штат сотрудников и нуждаются в офисных помещениях. Так как доля свободных офисных площадей сокращается, а на объекты А-класса цены растут — спрос покупателей и арендаторов смещается за район Садового кольца. На данный момент уже отмечены несколько крупных сделок по аренде офисных помещений. Это **аренда офиса в Москве** В+ класса компанией ЗАО «Гринатом». Офисный комплекс «AFI на Павелецкой» имеет площадь 13500 кв. м. Так же **бизнес центры Москвы** отличается стабильностью в сфере аренды офисных площадей. На втором месте спрос на офисные объекты в ММДЦ «Москва-Сити».

Что же касается предложений в этой сфере, то можно говорить о 250 тыс. кв. м. уже введенных в эксплуатацию объектов офисных площадей. Это на порядок больше, чем в 2010 году. Однако, говорить о стабильности темпов строительства пока преждевременно. Можно прогнозировать, что в этом году спрос на офисные объекты будет расти, что может привести к недостатку предложения **аренды офиса в Москве**, учитывая запрет на строительство в пределах ТТК. В начале 2011 года компания «СТ Тауэр» объявила, что намеревается пересмотреть концепцию по строительству башни «Россия», которая имеет площадь 520 000 кв. м., в пользу строительства комплекса площадью 250 000 кв. м. Компанией «Система-Галс» было возобновлено строительство БЦ «SkyLight» (А), который представляет собой две башни на 27 этажей, имеющие площадь 111 000 кв. м.

Как заметил генеральный директор Денис Кривенюк, сейчас наблюдается рост цен на 10-15% на продажу одного квадратного метра офисных помещений. Это связано с возрастанием платежеспособного спроса ввиду стабилизации экономики России и необходимостью расширения штата компаний. В среднем, стоимость аренды объектов А-класса 550-1000 долларов в год за кв.м., а В+ класса — 350-750 долларов в год за кв.м.

В сфере складской недвижимости ожидается стабильность в увеличении спроса на объекты Москвы и области. Уровень свободных складских помещений А-класса постепенно будет снижаться до 2-3%. Тенденция к продлению срока аренды сохраняется, а интерес к сделкам build-to-suit растет.

Спрос на складские помещения увеличился и можно отметить ряд крупных сделок. Наиболее значимыми являются сделка компании «John Deere», которая расширила собственное присутствие в складском терминале А-класса «Южные Врата», а так же компании «Univeg» в комплексе «Trilogy Park Tomilino». Компания «John Deere», учитывая 20 000 кв.м., арендованных ранее, расширила площадь арендуемых помещений до 67 000 кв.м. Это составляет около 88% всей площади складского комплекса. Компанией «Univeg» была расширена площадь арендуемых помещений в комплексе «Trilogy Park Tomilino» на 14 500 кв.м., и сейчас общая площадь складских помещений составляет около 36 500 кв.м. В основном интерес к аренде складских помещений проявляют ритейлеры. На их долю приходиться примерно 50-55% общего объема спроса. Наибольшим спросом, что касается площади арендуемых помещений, пользуются блоки на 1000 — 3000 кв.м. Подробнее на сайте **green-square.ru**.

Как заметил генеральный директор агентства недвижимости "Green Square", что касается предложений на аренду качественных складских помещений, то они составили около 45 000 кв.м., в основном А-класса. Наиболее весомыми объектами, которые были введены в эксплуатацию, являются складской комплекс «Капустино» А-класса, который имеет площадь 15 000 кв.м. и логопарк «Битягово» класса А, имеющий площадь 20 000 кв.м. В Московском регионе наблюдается низкий темп ввода новых складских помещений, а это влечет за собой рост дефицита складских площадей. Однако, до конца этого года в планах сдача ряда крупных и средних объектов общей площадью примерно 430 000 кв.м. Но так как в последнее время возросла активность девелоперов, возможность быстрого восполнения дефицита складских помещений не возможна. Уровень свободных складских площадей класса А можно оценить в пределах 4,8 — 5,2%. Ввиду того, что спрос на аренду складских помещений растет, а уровень вакантных площадей снижается — это может подтолкнуть участников рынка к работе в built-to-suit формате.

На данный момент можно отметить рост арендных ставок в области складской недвижимости. Для объектов А- класса на 4-8%, а для В-класса на 5%. Это связано с недостатком вакантных складских помещений и увеличением спроса арендаторов. В среднем, стоимость аренды складских объектов А-класса от 120 до 130 $ за кв.м./год, а класса В — от 100 до 110 $ за кв.м/год. Тенденция к продлению срока аренды складских площадей сохранилась, что обуславливает снижение доли краткосрочных договоров аренды.

Что касается торговой недвижимости, то сейчас наблюдается тенденция к росту спроса на торговые объекты. Продолжает снижаться уровень свободных площадей. В дальнейшем ожидается рост стоимости аренды объектов торговой недвижимости. Это связано с тем, что на рынке активизировались иностранные бренды, и расширилась экспансия крупных торговых сетей. Если рассматривать **бизнес центры Москвы**, то ввиду запрета на строительство торговых площадей в пределах ТТК, арендные ставки на торговые объекты будут расти.

В эксплуатацию было введено около 230 000 кв.м. торговых площадей. Наиболее значимым событием в этой сфере можно назвать открытие ТРЦ AFIMALL City — крупного торгового комплекса российской столицы в ММДЦ “Москва-Сити”. Его площадь составляет 179 400 кв.м.

По словам генерального директора Дениса Кривенюка, арендные ставки на торговые объекты растут в связи с политикой сноса киосков и уличных палаток. Средняя цена аренды торговых площадей, расположенных в главных торговых коридорах Москвы, составляет 1500-4000 $ в год за метр квадратный. Торговые помещения, расположенные на второстепенных улицах, имеют стоимость аренды в пределах 300-1800 $ в год за метр квадратный. Цена аренды на торговые площади в торговых центрах особо не изменилась. Ставки аренды в торговых центрах, которые пользуются спросом, достигают до 4 500 $ в год за метр квадратный.