

Обзор рынка офисной недвижимости Воронежа. Итоги 9 месяцев 2017 года

- По итогам 9 месяцев 2017 г. рынок офисной недвижимости города пополнился единственным бизнес-центром класса «В+» «Фрегат» на ул. Степана Разина (GLA – 6800 кв.м).
- Предложение качественных офисных площадей города Воронежа формируют 52 бизнес-центра общей площадью 507 тыс. кв.м (GBA) и 317 тыс. кв.м (GLA) (рис. 1).
- По показателю обеспеченности офисными площадями (304 кв.м на 1000 жителей) Воронеж замыкает четверку крупнейших региональных центров страны после Москвы, Екатеринбурга и Санкт-Петербурга.
- Более 25% офисных площадей в качественных офисных центрах города приходится на ТОП-5 знаковых объектов (табл. 1).

На ближайшую перспективу к вводу заявлено еще порядка 40 тыс. кв.м качественных офисных площадей, около половины из которых приходится на бизнес-центр «Парламент» в составе административно-делового квартала «Воронеж-Сити» ГК «Мегион» (район ул. Кирова и пер. Красноармейский). Напомним, что изначально ввод 2-й очереди планировался до конца 2015 г., однако девелопер решил перенести сдачу объекта на более поздний срок.

На территории квартала вдоль Московского проспекта перед Коминтерновским кладбищем (ограничен ул. Беговая и ул. Хользунова) предполагается разместить семь офисных зданий (шесть 3-этажных и одно 5-этажное) общей площадью около 15 тыс. кв.м, а так-

Рисунок 1

Динамика совокупного предложения и нового строительства качественных офисных площадей Воронежа, GLA кв.м

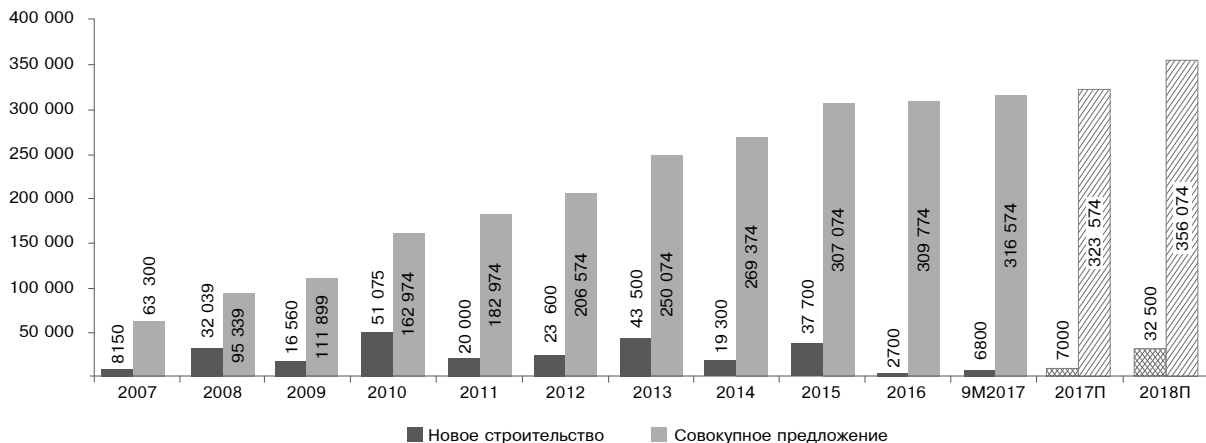


Таблица 1

Знаковые объекты офисной недвижимости Воронежа

Наименование объекта	Офисная площадь, кв.м	Район	Класс	Год ввода в эксплуатацию	Девелопер
Бизнес-центр в составе МФК «Романовский»	12 000	Ленинский	В+	2015	ОАО «ДСК»
Бизнес-центр «Мегион»	-22 500, в т.ч. -11 000 (1 оч.), -11 500 (2 оч.)	Коминтерновский	В+	2003 (1 оч.), 2008 (2 оч.)	ГК «Мегион»
Бизнес-центр «Галерея Чижова»	9520	Ленинский	В+	2009	Ассоциация «Галерея Чижова»
Бизнес-центр «Премьер»	19 000	Центральный	А	2013	н/д
Административно-деловой квартал «Воронеж сити» (бизнес-центры «Форум» и «Галеон»)	17 500	Ленинский	В+	2013	ГК «Мегион»

Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

Таблица 2

Объекты офисной недвижимости Воронежа, запланированные к вводу в ближайшей перспективе

Наименование объекта	Класс	Район	Адрес	Общая площадь, кв.м	Арендная площадь, кв.м	Год ввода
Офисные помещения в составе МФК «ЦУМ-Воронеж»	A	Центральный	Воронеж, пр-т Революции, 39	64 000	7000	IV кв. 2017
Офисное здание	B-	Коминтерновский	Воронежская область, Воронеж, 45 стрелковой дивизии, 101	5000	4000	2018
БЦ «Парламент» в составе АДК «Воронеж-Сити», 2-я очередь	B+	Ленинский	Воронеж, ул. Кирова, Станкевича, Красноармейская	24 400	17 000	2018
Деловой квартал из семи офисных зданий	B+	Коминтерновский	Воронеж, Московский пр-т, Беговая ул. и ул. Хользунова	14 900	11 500	2018

Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

же двухуровневую подземную автостоянку на 433 машиноместа.

В условиях текущей экономической ситуации справедливо можно предположить, что не все заявленные офисные объекты смогут выйти на рынок в назначенный срок, ведь большинство из них остается пока только «на бумаге».

Баланс предложения продолжает сдвигаться в сторону качественной офисной недвижимости. При этом доля низкокласных офисов остается еще пока высокой (51%) и представлена помещениями в зданиях бывших НИИ, административных корпусах промышленных предприятий.

Отдельной категорией офисной недвижимости Воронежа являются так называемые «автономные офисы» – офисные помещения, встроенные в жилой фонд и располагающиеся на первых этажах.

Высокая концентрация качественных объектов офисной недвижимости в Ленинском (37%), Центральном (29%) и Коминтерновском (27%) районах объясняется исторически сложившимися здесь основными зонами деловой активности Воронежа. При этом более половины качественных офисных площадей в профессиональных бизнес-центрах расположены на основных транспортных магистралях города: Московский пр-т, ул. 9 Января, проспект Труда, пр-т Революции, ул. Кирова, ул. 20 лет Октября и др.

Сложившаяся «кучность» предложения лишь увеличивает конкуренцию на локальных офисных субрынках города (в частности, в районе ул. Кирова и Цирка), что, в конечном

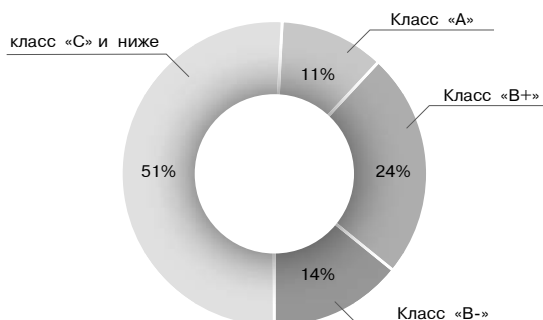
счете, сказывается на доходности всех расположенных там офисных проектов.

В связи с этим, перспективными для застройки офисными объектами становятся участки вдоль основных транспортных магистралей и вблизи спальных районов города. Децентрализация нового строительства будет способствовать формированию новых деловых районов вне административного центра города, а также несколько разрешит проблему «пробок».

В ближайшей перспективе **новый виток в развитии офисного рынка Воронежа** будет происходить в направлении формирования новых деловых районов вне административного центра города вдоль основных

Рисунок 2

Структура предложения офисных площадей Воронежа по классам на конец сентября 2017 г., GLA кв.м



Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

Рисунок 3

**Распределение предложения
офисных площадей в качественных
бизнес-центрах Воронежа по районам
на конец сентября 2017 г., % от GLA**



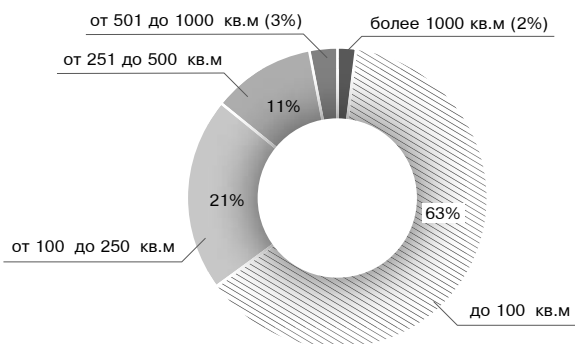
Рисунок 4

**Распределение спроса на офисные площади
Воронежа по категориям
на конец сентября 2017 г., %**



Рисунок 5

**Распределение спроса
на офисы Воронежа по площади
на конец сентября 2017 г., %**



Источник: Аналитический центр
ООО «АКГ «ИнвестОценка»

транспортных магистралей Коминтерновского и Советского районов, а также на Левом берегу города, классность недвижимости в которых будет соответствовать потребностям потенциальных арендаторов. Это должно сбалансировать сложившееся территориальное распределение офисной недвижимости города и способствовать некоторому разрешению проблемы «пробок» и дефицита парковочных мест в центре.

На фоне снижения платежеспособности арендаторов и объема чистого поглощения, в Воронеже накопился большой объем пустующих площадей, составивший по итогам 9 месяцев 2017 г. 20–30% в среднем по рынку. При этом в недавно открытых офисных объектах **доля свободных площадей может составлять до половины арендопригодной площади.**

В настоящее время офис свободно можно снять в любом бизнес-центре города.

Наибольший «вклад» в рост вакантных офисов внесли представители финансового сектора, в первую очередь банки, традиционно занимающие значительные площади с особой инфраструктурой. На фоне высокого уровня свободных площадей и снизившихся ставок аренды на офисы высокого класса в административном центре города, компании стремятся оптимизировать свои расходы на аренду, переезжая в альтернативные помещения на более привлекательных условиях и оставляя незанятыми офисы классом ниже и с менее удачным месторасположением. В ближайший год тенденция миграции арендаторов из некачественных или неудобно расположенных, а также относительно дорогих офисов, в более бюджетные, качественные и с удачным расположением только усилится.

Наиболее активными арендаторами качественных офисных площадей остаются компании производственного, финансового и потребительского секторов, а также сферы услуг. Доля сделок предварительной аренды площадей в строящихся офисных объектах невысока, готовое предложение по-прежнему превалирует над реальным спросом.

Некоторое ощущение дефицита, заявляемое рядом экспертов рынка, объясняется отсутствием требуемой для арендатора офисной площади в конкретном, интересном для него, бизнес-центре. Наиболее востребованными остаются офисные помещения до 100 кв.м,

предпочтительно в центре, кабинетной планировки, готовые к въезду. Спрос на большие площади (от 500 кв.м) достаточно слабый.

Средний по городу уровень вакантных офисных площадей, в силу продолжающегося наращивания объемов предложения на фоне невысокого поглощения, до конца года, как минимум, сохранится на этом же уровне, хотя имеет все предпосылки к росту.

Заполняемость в наиболее популярных офисных объектах города близка к 90%, в то время как в недавно открытых офисных центрах доля свободных площадей может составлять до половины арендопригодной площади.

Офисы класса «С» с удобным месторасположением и хорошей отделкой, и предлагающие бюджетные коммерческие условия зачастую легче и быстрее находят своего арендатора, чем их более качественные «коллеги». Принятие решения относительно последних требует более взвешенного подхода и анализа по принципу «цена/качество».

Учитывая текущую экономическую ситуацию и стараясь максимально сократить долю свободных площадей, большинство собственников бизнес-центров города идут на встречу требованиям арендаторов, выражая готовность, например, предоставлять арендные каникулы, за свой счет производить отделку «под ключ», а также делить пустующие площади на небольшие офисные блоки.

В настоящее время в офисах высокого класса возможный торг при заключении договора аренды может составлять до 10–15%. При этом арендодатели пока не готовы к «заморозке» коммерческих условий на длитель-

ный срок аренды, надеясь на улучшение ситуации на рынке уже в ближайшем будущем.

Одной из положительных тенденций является тренд на перевод офисов федеральных и зарубежных компаний из Москвы в ближайшие крупные города, в том числе и в Воронеж, ради экономии арендных платежей и относительно невысокой стоимости труда. Это, в первую очередь, call-центры федеральных и зарубежных компаний, крупнейшие аутсорсинговые и IT-компании. Но пока приток новых арендаторов извне еще очень мал.

По результатам мониторинга текущих предложений, проведенного аналитиками «АКГ «ИнвестОценка», на конец сентября 2017 г. средневзвешенная арендная ставка на помещения в офисных объектах города составила 614 руб./кв.м/мес., средневзвешенная цена продажи – 63 012 руб./кв.м. Средневзвешенная ставка капитализации для офисных объектов Воронежа составила на конец сентября 2017 г. 11,7%.

По оценкам аналитиков компании «АКГ «ИнвестОценка», в ближайшей перспективе, на фоне сложившейся экономической ситуации и невысокой предпринимательской активности, прироста офисных рабочих мест ожидать не придется.

При сохранении спроса на текущем низком уровне, на фоне дальнейшего наращивания объемов ввода качественных офисных площадей, уровень вакантности будет только расти. Вероятнее всего, **до конца 2017 г. мы не увидим серьезных положительных тенденций на рынке офисной недвижимости Воронежа.** Коррекция ставок аренды вниз продолжится, поскольку сегмент офисной недвижимости Воронежа «дна» еще не достиг.

Рисунок 6

Диапазоны средних арендных ставок на офисные помещения Воронежа на конец сентября 2017 г., руб./кв.м/мес.

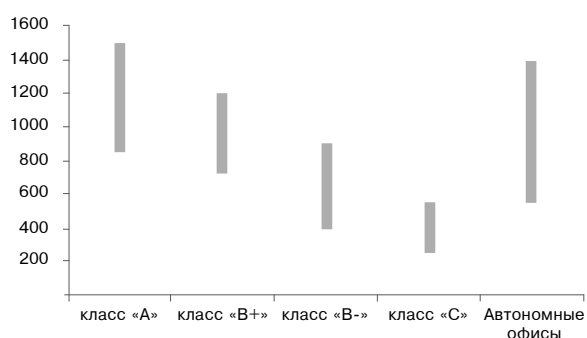
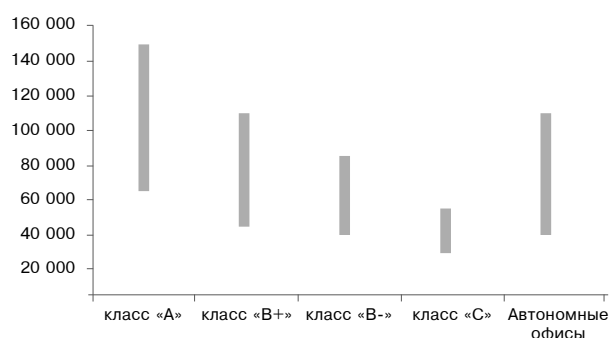


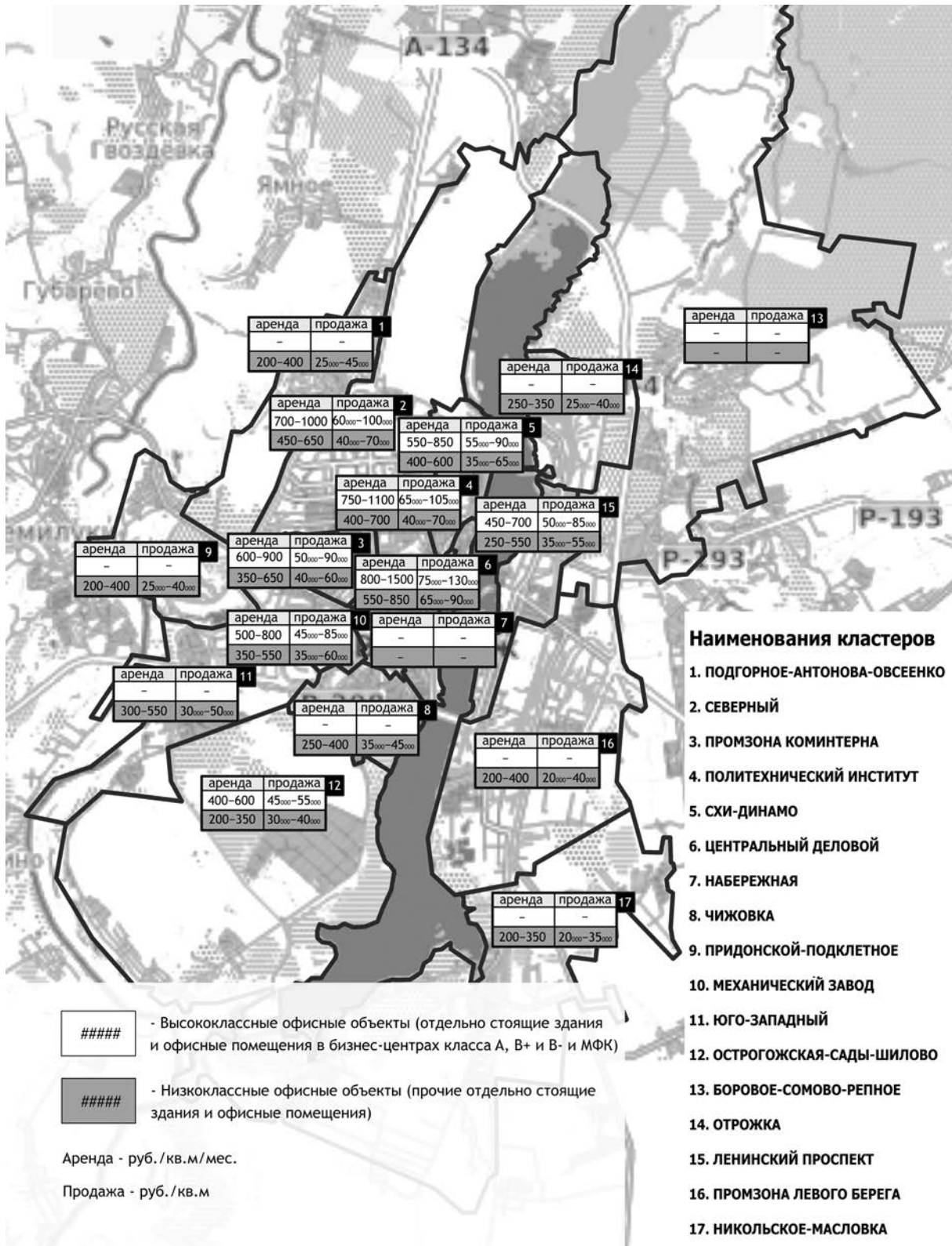
Рисунок 7

Диапазоны средних цен предложений офисных помещений Воронежа на конец сентября 2017 г., руб./кв.м



Источник: Аналитический центр ООО «АКГ «ИнвестОценка»

Картограмма распределения диапазонов средневзвешенных ставок аренды и удельных цен предложений офисной недвижимости в рамках кластерного деления Воронежа¹ на конец сентября 2017 г.



¹ Подробнее о кластеризации и ценовом зонировании города Воронежа читайте на страницах RWAY № 268, июль 2017.