

## ОБЗОР РЫНКА И АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. КРАСНОЯРСКА

**Волкова И.С.,**  
**Научный руководитель доц. Березовская Р.Э.**  
**Сибирский федеральный университет**  
**Инженерно-строительный институт**

В настоящее время на рынке офисной недвижимости г. Красноярска сложилась двоякая ситуация. С одной стороны в городе пустуют офисные центры, причем количество пустующих площадей достигает 50%, с другой – существует дефицит качественных офисных площадей класса «А», причем по некоторым данным достаточно существенный – около 400 тыс. м<sup>2</sup>. Попробуем разобраться в этой ситуации.

Действительно, в Красноярске существует множество административных зданий, зданий бывших НИИ, предлагающих помещения в аренду для размещения офисов. Формально такие здания можно отнести к офисным центрам, однако уровень предлагаемых ими площадей далек от минимальных стандартов качества. Все подобные объекты можно отнести к административным зданиям класса «С». Офисных помещений класса «А» и «В» в г. Красноярске очень мало, насчитывается около 10 качественных офисных центров.

Как правило, офисы высокой комфортности больше актуальны для крупных федеральных и иностранных компаний. Отсутствие качественных условий для работы могут существенно повлиять на привлекательность развития компании в г. Красноярске.

В таблице 1 представлены наиболее качественные и крупные офисные центры г. Красноярска.

Таблица 1 – Офисные центры класса «А», «В+», «В».

№	Наименование	Адрес	Класс	Год ввода в эксплуатацию	Общая площадь кв.м.
1	Бизнес-центр «Первая Башня»	Советский район, 78 Добровольческой бригады, 15	Класс А	2009 г.	59000
2	Бизнес-центр «Европа»	Центральный район, ул. Карла Маркса, д.93а	Класс А	2008г.	11830
3	Бизнес-центр «Весна»	Советский район, ул.Весны, д.3А	Класс В+	2008г.	13300
4	Бизнес-центр «Титан»	Советский район, ул. Взлетная д.59	Класс В+	2009г.	10740
5	Торгово-офисный центр «Евразия»	Центральный район, ул.Карла Маркса, д.95 к.1	Класс В	2007г.	10020
6	Бизнес-центр «Сириус»	Советский район, ул. Партизана Железняка, д.35а	Класс В+	2010г.	17880
7	Международный выставочно-деловой центр «Сибирь»	Советский район, ул.Авиаторов, д.19	Класс В	2006г.	45 000
8	Выставочно-деловой центр «МихМах»	Октябрьский район, ул.Телевизорная, д.1, стр.9	Класс В	1988г.	40000

Итого:

207770

Основная часть качественных офисных помещений располагается в Советском и Центральном районах. Распределение офисных помещений по районам города представлено на Рисунке 1.

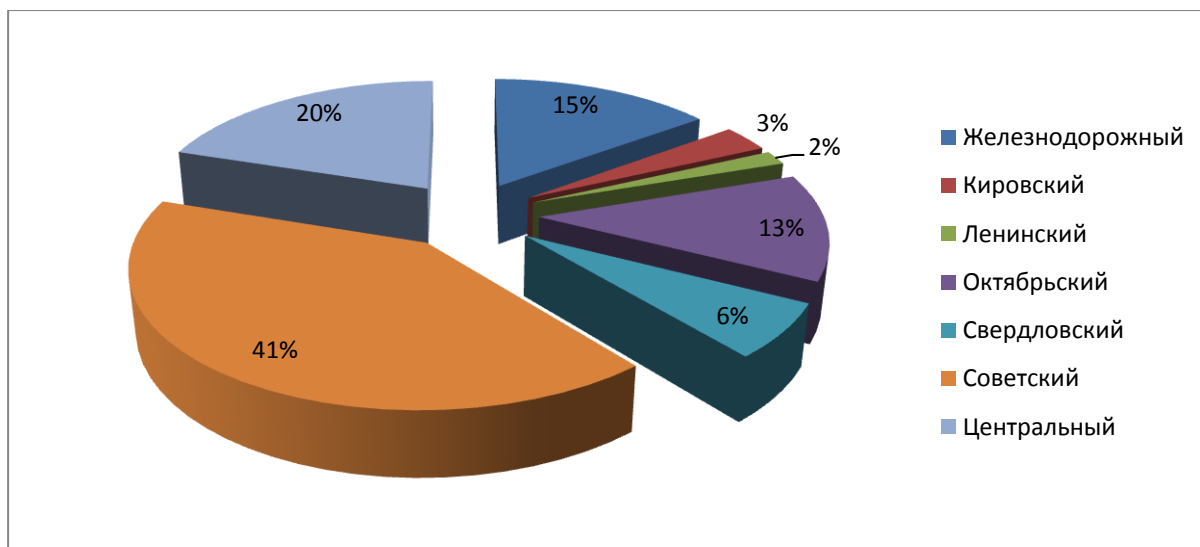


Рисунок 1- Распределение офисной недвижимости по районам г. Красноярска

Чтобы определить уровень цен на объекты офисной недвижимости города Красноярска были исследованы предложения о продаже и аренде офисов, которые были представлены продавцами на открытом рынке города Красноярска за первый кв. 2013г.

На Рисунке 2 представлены данные о ценах на офисные площади по районам г. Красноярска.

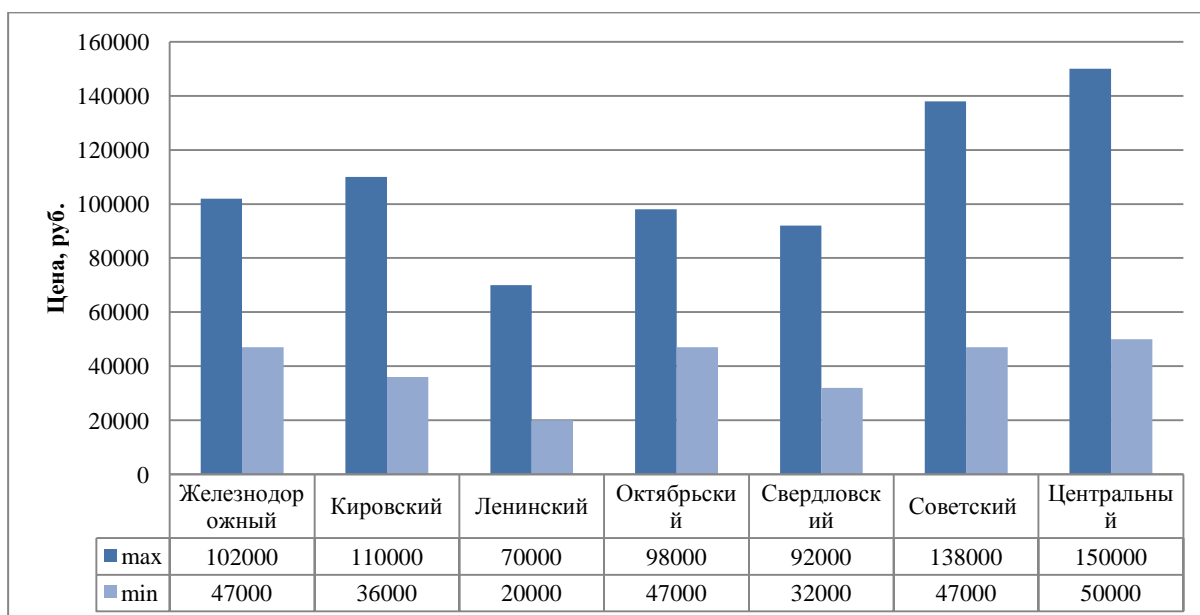


Рисунок 2 – Цена 1м<sup>2</sup> по районам г. Красноярска

На более оживленных улицах районов - в местах с повышенной интенсивностью транспортного и людского потоков цены 1м<sup>2</sup> офисных помещений значительно выше. В

«деловой зоне» города цена составляет от 47 000 до 150 000 руб./м<sup>2</sup>, в зависимости от площади, этажа и качества отделки помещений. В удаленных районах цена варьируется от 20 000 до 80 000 руб./м<sup>2</sup>.

На Рисунке 3 отражены данные о ценах аренды офисных площадей по районам г. Красноярск.

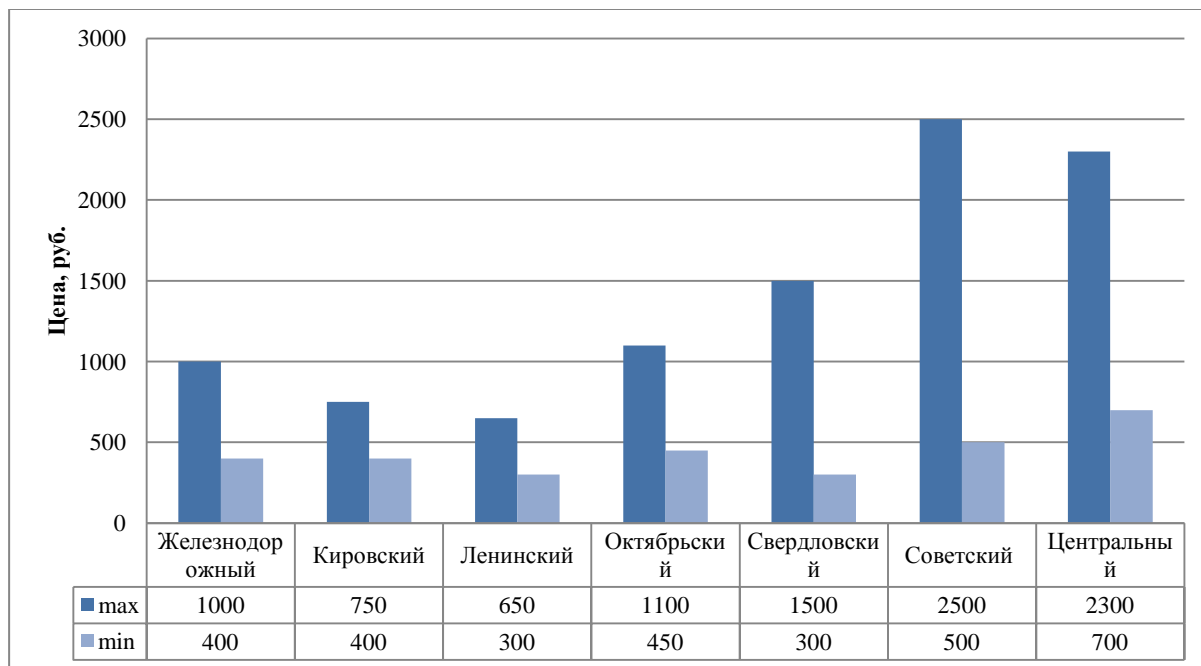


Рисунок 3 – Арендная ставка 1м<sup>2</sup> по районам г. Красноярск

Арендная ставка начинается от 300 руб./м<sup>2</sup>(удаленные районы) до 2500 руб./м<sup>2</sup> (офисные помещения класса «А»).

В целом рынок развивается активными темпами, и ожидается, что нехватка качественных офисов в Красноярске сохранится недолго – пару лет. В городе ведется строительство нескольких крупных офисных проектов, таких как:

- «Премьер-city», S=15 000м<sup>2</sup>, срок сдачи 2013г.
- БЦ «Баланс», S=62 000м<sup>2</sup>, срок сдачи 2014г.
- «Красноярск-Сити», срок сдачи 2018г.
- ОЦ «Вертикали» », S=12 000м<sup>2</sup>, срок сдачи 2014г.
- БЦ на Авиаторов, S=13 000м<sup>2</sup>, срок сдачи 2013г.
- БЦ «Спасский», S=32 000м<sup>2</sup>, срок сдачи 2013г.

Между тем, в Красноярске количество пустующих офисных площадей в бизнес-центрах достигает 50%, в том числе и в деловых районах города. Прежде всего, это связано с тем, что арендная ставка в таких центрах держит довольно высокую планку от 1500 руб./м<sup>2</sup> до 2500 руб./м<sup>2</sup>. Собственники недвижимости, в особенности крупные игроки, по-прежнему упорно не хотят снижать арендные ставки, надеясь на быстрые изменения на рынке. В то время как красноярские арендаторы в большинстве своем не готовы платить за дорогие офисы и не понимают преимущества современного бизнес-центра, предпочитают более дешевые варианты, например офисный стрит-ритейл.

Действительно, в городе большой спрос на помещения расположенные на первых этажах, в первой линии, там, где высокий трафик. Арендная ставка таких помещений в деловой зоне варьируется в пределах от 500 до 1500 руб./м<sup>2</sup>, а в удаленных от центра районах в пределах от 400 до 900 руб./м<sup>2</sup>. По мнению

красноярских арендаторов, достойная альтернатива пустующим помещениям в бизнес-центрах, и переплачивать не приходится.

Для решения проблемы пустующих площадей в первую очередь важна правильная политика управления бизнес-центром. Зачастую этого можно добиться, только привлекая управляющие компании. Основная задача любой управляющей компании – это достижение максимальной эффективности управления в бизнес-центре.

Эффективное управление офисным центром включает следующие основные параметры:

✓ Максимизация доходов

Стабильный высокий доход – основная цель собственника. В данной ситуации наиболее эффективно не повышать уровень арендных ставок, а наоборот – сделать их чуть ниже среднего. Тем самым привлечь больше арендаторов, заполнить пустующие площади и увеличить доход.

✓ Оптимизация затрат на содержание и техническую эксплуатацию здания

Обеспечивается за счет грамотной, хорошо продуманной организации работы всех служб на объекте.

✓ Повышение рыночной стоимости здания

Обеспечивается за счет хорошо продуманной маркетинговой стратегии

✓ Увеличение активов

Качественное управление может выступать в качестве самостоятельного актива, как и доход от него.

✓ Создание комфортных и безопасных условий на объекте

Организация качественного сервиса и обслуживания здания, предоставление дополнительных услуг.

Таким образом, привлечение квалифицированной помощи управляющей компании позволит наиболее эффективно управлять недвижимостью и получать стабильный высокий доход.

Что касается прогнозов на рынке офисной недвижимости г. Красноярска, то при текущей макроэкономической ситуации, по данным предоставленным порталом о коммерческой недвижимости «Арендатор», в 2013 г. прогнозируется рост арендных ставок в пределах 3-5%, а в 2014-2015г. на уровне 5-7%. Причем рост цен в классе «А» будет минимальным. Таким образом, средний уровень цен для бизнес-центров класса «А» в Красноярске к 2015 году составит 2100-2400 руб/м<sup>2</sup>, для класса «В+» 1500-1900 руб/м<sup>2</sup>, для класса «В» 1000-1400 руб/м<sup>2</sup>.

Список использованных источников:

1. Портал о коммерческой недвижимости «Арендатор». Серия обзоров Pro миллионники. URL: <http://www.arendator.ru/articles/1/art/61564/>
2. Сайт «Коммерческая недвижимости красноярска». URL: <http://www.knkras.ru>
3. Сайт агентства недвижимости «Посад». URL: <http://www.posad.ru>
4. Сайт объявлений «Из рук в руки». URL: <http://www.irr.krasnoyarsk.ru>
5. Сайт объявлений о недвижимости. URL: <http://www.kn.gilcom.ru>