

100 тысяч квадратных метров класса А

ЕСЛИ ВЕРИТЬ ЗАСТРОЙЩИКАМ, ОПРЕДЕЛИВШИМСЯ С НОВЫМИ СРОКАМИ ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ, В ТЕЧЕНИЕ ГОДА РОСТОВСКИЙ РЫНОК ПОЛУЧИТ ТРИ НОВЫХ ЗДАНИЯ И БОЛЕЕ 100 ТЫС. КВ. М ОФИСНОЙ ПЛОЩАДИ КЛАССА А

Активными темпами в этом году ведется застройка ранее начатых объектов — бизнес-центров класса А — «Пяти морей» и административного здания, возводимого ГК «Пересвет» на ул. Красноармейской — ул. Сиверса. В высокой степени готовности еще один бизнес-центр класса А — «Риверсайд-Дон». Застройщики определились с новыми сроками окончания строительства своих бизнес-центров и хотят возвести их в течение ближайшего года. В этом случае ростовский рынок получит более 100 тыс. кв. м офисных площадей класса А. Риэлторы расходятся во мнениях о том, будет ли спрос на площади подобного класса.

Участники рынка отмечают заметное оживление строительства бизнес-центров класса А, которое началось в 2006–2008 годах, а сроки сдачи переносились. В ближайший год, если верить заявлениям строителей, в Ростове появятся три новых бизнес-центра класса А: «Пять морей» — в конце этого года, «Риверсайд-Дон» — в I квартале 2012 г., и бизнес-центр на ул. Красноармейской — ул. Сиверса, возводимый ГК «Пересвет», — во II квартале 2012 г. Общая площадь этих зданий составит более 100 тыс. кв. м (площадь офисных помещений будет меньше).

Как сообщил N директор АН «Лендлорд. Коммерческая недвижимость» (ведет продажу площадей

в «Пяти морях») Евгений Паршин, активизировалось строительство бизнес-центра «Пять морей», все финансовые вопросы были решены и установлена примерная дата сдачи объекта в эксплуатацию — конец 2011 года. Его строительство ведет компания «Строитель М», входящая в группу «СК Мазанова». В июне 2010 г. (см. № 880) N писал, что бизнес-центр перешел под контроль «Сбербанк Капитала» в рамках урегулирования долга по договору цессии. Сейчас продажи офисов в БЦ возобновлены.

«НА РОСТОВСКОМ

РЫНКЕ ПОЯВЯТСЯ

ТРИ НОВЫХ

НАПОЛОВИНУ ПУСТЫХ

БИЗНЕС-ЦЕНТРА».

— Ввиду высокой себестоимости строительства бизнес-центра, соответствующего классу А, цены не будут снижаться, — говорит Евгений Паршин. — Сейчас стоимость кв. м в помещениях большой площади составляет 100 тыс. руб., и мы рассчитываем, что такая цена сможет заинтересовать конечного потребителя — организации, которые хотят иметь статусный офис: в первую очередь банки, крупные холдинги, приобретающие большие площади. Мы предполагаем выставить на продажу 50% площадей, судьба остальных будет рассматриваться отдельно.

Мы готовы заключать и договоры аренды, однако пока не известен конечный месяц ввода, это несколько проблематично.

В целом Евгений Паршин оценил спрос на офисные площади класса А как достаточно скромный.

У представителей концерна «Единство» несколько другое мнение. Там полагают, что пока на ростовском рынке вообще не была представлена офисная недвижимость класса А и три строящихся бизнес-центра этого класса будут востребованы рынком. Гендиректор концерна «Единство»

Валентина Полевиченко считает, что темпы заполнения бизнес-центров будут зависеть от динамики экономического роста, но в любом случае говорить о новых проектах этого класса, по ее словам, стоит не раньше чем через три года. Свой бизнес-центр класса А «Риверсайд-Дон» компания планирует сдать в I квартале 2012 года. По словам Валентины Полевиченко, на сегодняшний день в нем завершены общестроительные работы. В здании проложены основные сети, установлены системы вентиляции и пожаротушения, смонтированы лифты и ведутся внутренние отделочные работы. Реализовано около 35% площади.

— С конца 2010 года мы провели несколько успешных маркетинговых акций, направленных на увеличение

продаж: определили количество площадей, которые готовы были продать по сниженным ценам, и в декабре изменили стоимость кв. м с 80 тыс. руб. до 65 тыс. руб. в случае покупки офисов от 100 кв. м, — рассказывает г-жа Полевиченко. — Потом ежемесячно мы выбирали 5–7 офисов, на которые действовали специальные цены. Эта акция имела успех. Сегодня стоимость кв. м в БЦ «Риверсайд-Дон» — 75 тыс. руб.

В концерне утверждают, что пока шло строительство, значительно улучшилась транспортная доступность бизнес-центра, к которому можно попасть теперь и с нового моста в створе улицы Сиверса. Еще один бизнес-центр класса А, срок сдачи которого запланирован на ближайший год, — Don Capital на ул. Красноармейской — ул. Сиверса, строительство которого в 2008 г. начала ГК «Пересвет». Транспортная доступность и удачное местоположение — основные факторы,

Мнения риэлторов о перспективах спроса на дорогую офисную недвижимость разделились.

Данные Росреестра о количестве заключенных договоров долевого участия в строящихся бизнес-центрах На 1 июня 2011 года в бизнес-центре «Риверсайд-Дон» было 53 дольщика (+ 2 к 1 апреля 2011 г.), в «Пяти морях» — 7 дольщиков (столько же было и на 1 апреля 2011 г.).

— На рынке появятся три новых наполовину пустых бизнес-центра, — считает директор КУН «Время» Алексей Попов. — Их никто не ждет, потенциальных покупателей на рынке я не вижу. 50–55 тыс. руб. — максимальная цена, по которой покупатели готовы приобретать сегодня офисы в подобного класса зданиях, арендовать — по 500 руб. за кв. м в мес.

Что может привлечь покупателей и арендаторов в новые бизнес-центры?

По мнению Алексея Попова, для того чтобы реализовать как можно больше число площадей в своих бизнес-центрах, застройщикам придется либо снизить цены до рыночных, либо продавать офисы по ценам чуть ниже рынка. Однако пойдут ли они на этот шаг, г-н Попов затруднился предположить. Во всяком случае, до сегодняшнего дня, по его словам, практики специальных предложений, реальных скидок и акций застройщиков на ростовском рынке офисной недвижимости не было.

которые, по мнению компании-застройщика, смогут привлечь к нему внимание покупателей. Его ввод в эксплуатацию запланирован на II квартал 2012 года. Как пояснили в компании, в кризис строительство замедлилось, тем не менее работы на объекте велись все время. Возведено несколько этажей. Помимо транспортной доступности значительным конкурентным преимуществом бизнес-центра Don Capital является большая парковка (см. таблицу). С ценами в компании пока не определились. Застройщики уверены, что удобная планировка строящегося здания, современное инженерное обеспечение, наличие нескольких провайдеров и большое число парковочных мест привлекут арендаторов.

Директор департамента коммерческой недвижимости АН «Дон-МТ» Роман Зиновьев рассуждает несколько иначе.

— Офисы в этих бизнес-центрах непременно будут востребованы: рынок офисной недвижимости постепенно выходит из кризиса, — полагает он. — Однако не все проекты будут одинаково успешными, лучшая заполняемость будет у того из них, чья управляющая команда сработает наиболее профессионально.

По мнению Романа Зиновьева, привлечь покупателей в новые бизнес-центры класса А сможет цена в 60–70 тыс. руб. за кв. м. Возможными клиентами в первую очередь станут федеральные структуры, банки, страховые компании и др.

Юлия Полякова

ХАРАКТЕРИСТИКА БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ КЛАССА А В РОСТОВЕ-НА-ДОНУ*

БИЗНЕС-ЦЕНТР	НАЧАЛО СТР.-ВА	ПЕРВОНАЧ. ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ СРОКИ СДАЧИ	КОЛ-ВО ПАРКОВ. МЕСТ	ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ	ДИНАМИКА ЦЕН				
					ЦЕНЫ, ЗАВЯЗАННЫЕ НА НАЧ. ЭТАПЕ СТР. ВА, РУБ. ЗА КВ. М	ВЕСНА 2008 г., РУБ. ЗА КВ. М	ДЕКАБРЬ 2008 г., РУБ. ЗА КВ. М	КОНЕЦ 2010 г.	ЦЕНЫ НА СЕГОДНЯ
Пять морей	2006 г.	I кв. 2009 г.	183**	15-эт. офисный центр, общая площадь — 37 тыс. кв. м	Только продажа: 103–116 тыс.	Продажа-аренда: 150 тыс., 1,5 тыс.	Цены аренды снижены до 1,2 тыс. + бонус (сохраня 50% на аренду в течение полугода)	Изменения не отслежены	100 тыс.
Риверсайд-Дон	2007 г.	II кв. 2009 г.	125	17-этажный офисный центр, общая площадь — 23,55 тыс. кв. м	Только аренда, по 1,9 тыс.	Изменения не отслежены	Началась продажа: 120 тыс.	80 тыс. Акция: 65 тыс. в случае покупки от 100 кв. м, при покупке 5–7 офисов — спец. цены	75 тыс.
БЦ ГК «Пересвет»	II кв. 2008 г.	II кв. 2012 г.	252	22-эт. администр. здание, общ. площадь 45,2 тыс. кв. м, 13 эт. подземных, 19 наземных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных	Нет данных

*Источник: «Город N» на основе мониторинга информации застройщиков. **Количество мест на подземной парковке. По наземной данных нет.