

13.10.2025

Ирина Крылова: «Драйверы спроса на офисную недвижимость — российские компании»

Рынок коммерческой недвижимости является «лакмусовой бумажкой» реального состояния дел в экономике страны. Анализ этого сегмента позволяет увидеть многие экономические процессы, которые «со стороны» сложно оценить. Ирина Крылова, директор офисно-квартирного комплекса Центра международной торговли, рассказала в интервью BM.Moscow Foresight о текущей ситуации на рынке, о том, как изменятся инвестиции в отрасль, и ждать ли возвращения международных игроков.

— Аналитики отметили тренд последних лет: интерес арендаторов смещается от крупных торговых помещений в сторону помещений возле станций метро и в деловых центрах. Как это можно объяснить, и как это отражается конкретно на Центре международной торговли?

— Этот тренд объясняется децентрализацией ритейла. Москвичи сегодня решают базовые задачи в непосредственной близости от места работы или проживания. Каждый из нас почувствовал на себе, как сильно за последние годы изменились наши потребительские привычки: мы всё чаще предпочитаем онлайн-покупки походу в традиционный магазин. Для рынка недвижимости это означает снижение спроса на большие торговые площади и увеличение спроса на небольшие офисные и складские пространства для компаний, занимающихся электронной коммерцией и обслуживанием клиентов.

Эта тенденция также отражается на развитии объектов городской инфраструктуры. Жилые районы и деловые кварталы становятся более удобными благодаря открытию новых кафе, парикмахерских и сервисных центров, повышая уровень бытового комфорта жителей города.

Центр международной торговли (ЦМТ) — наглядный пример этого тренда. Здесь есть и офисы, и апартаменты для длительного проживания, есть и гостиницы, где могут остановиться клиенты и бизнес-партнёры, есть огромный выбор точек питания, в том числе рестораны с национальной японской, китайской и корейской кухнями, есть химчистка и прачечная, фитнес-клуб и даже медицинские центры. Мы понимаем, что потребителю нравится такой комплексный подход к решению его запросов, поэтому продолжаем работать в этом направлении. За последние годы новыми арендаторами торговой галереи ЦМТ стали салон мобильной связи, бутик мужской и женской одежды «Лоренцо Фаро», косметический бутик «Натура Сиберика», сетевая аптека «Неофарм» и супермаркет «Мираторг».

— Как санкции повлияли на ставки аренды и заполняемость бизнес-центров?

— До санкций было ещё одно событие, которое значительно повлияло на ситуацию на офисном рынке: пандемия COVID-19 ускорила переход многих компаний к модели гибридной работы, совмещение работы в офисе и удалённо. Люди распробовали вкус такого рабочего графика, и многие не хотят от него отказываться.

Этот тренд привел к уменьшению потребности в больших офисных площадях и сокращению уровня заполнения существующих помещений.

Следующим этапом стало введение международных экономических санкций против России, которые наложились на последствия пандемии. Эти меры оказали значительное влияние на рынок коммерческих площадей, создавая новые возможности для развития бизнеса, особенно среди молодых российских компаний, стремящихся занять освободившиеся ниши рынка. Одновременно санкции осложнили доступ застройщиков к финансовым ресурсам, замедляя ввод новых объектов коммерческой недвижимости и ограничивая предложение современных офисных зданий разных категорий качества.

Вакантность по рынку офисной недвижимости снизилась до рекордных 4,5%; это означает, что выбор у потенциального арендатора не велик. Иными словами, сегодня в столице найти свободный офис, который устроит по цене и по площади,

проблематично.

Как участники рынка, мы понимаем, что работаем со сложными запросами текущих и потенциальных арендаторов, поэтому наша задача — быть максимально открытыми и предвидеть запросы наших клиентов.



— Какие отрасли остаются драйверами спроса офисной недвижимости, а какие сокращают площади?

— Наш опыт показывает, что драйверами спроса на офисную недвижимость сегодня стали российские компании. В первую очередь, организации, работающие в государственных проектах и промышленности. Также IT- и телекоммуникационные компании продолжают занимать активную позицию на рынке аренды. Их динамичное развитие поддерживает рост спроса на качественные офисные помещения.

Логистические и транспортные компании показывают высокий спрос на офисные помещения. Их рост обусловлен ситуацией в России: страна нуждается в расширении логистических сетей и развитии транспортных хабов.

— Ждете ли Вы возвращения международных игроков на рынок коммерческой недвижимости?

— Международные компании осторожно относятся к российскому рынку из-за геополитической напряженности и экономических рисков.

Возвращение иностранных компаний будет длительным процессом, связанным с пересмотром стратегий, новыми форматами работы и адаптацией к изменившемся условиям. Среди факторов, которые могут стимулировать иностранных игроков вернуться на российский рынок, — возможность выстраивания логистических цепочек и снятие ограничений на международные платежи.



— Как, на Ваш взгляд, изменятся инвестиции в недвижимость на фоне снижения ключевой ставки Банка России и процентов по депозитам?

— Если ключевая ставка в ближайшее время начнет снижение, интерес инвесторов к недвижимости вырастет. Пока что решение этого вопроса за регуляторами.

В краткосрочной перспективе офисы будут дорожать и дальше, что связано с повышением себестоимости строительства и дефицитом готового предложения.

Помимо ключевой ставки, на опытных инвесторов также оказывают давление текущие риски инвестиций в офисную недвижимость. Например, задержка ввода объекта в эксплуатацию и нестабильный спрос после запуска для конкретных объектов. Здесь, помимо стоимостных параметров, нужно учитывать локации.

— Какие ключевые тенденции на рынке офисных и торговых площадей Москвы Вы учитываете при управлении своими объектами?

— Наблюдается усиление дефицита качественной коммерческой недвижимости в центральных районах города. Практически весь фонд офисов в столице забронирован на длительный срок вперёд, что ведёт к повышению ставок арендной платы. Одновременно с ростом стоимости возрастают ожидания арендаторов относительно качества обслуживания со стороны владельцев недвижимости.

ЦМТ выделяется именно высоким качеством предложений и удобным расположением. Более четырёх десятилетий комплекс сохраняет лидерские позиции на рынке коммерческой недвижимости и намерен удерживать их. Современный ЦМТ — точка пересечения многих ключевых бизнес-процессов, что формирует высокий спрос на арендуемые площади и высокие запросы арендаторов.

Мы осознаём этот тренд и активно развиваем комфортные условия для работы и досуга всех клиентов и гостей, внедряем передовые сервисы и технологии, такие как цифровая трансформация процессов управления объектами.



— Каковы перспективы апарт-отелей в Москве в условиях снижения потока иностранных бизнес-туристов?

— Мы рассчитываем, что интенсивные контакты государства в рамках сотрудничества БРИКС и укрепление связей с Юго-Восточной Азией обеспечат приток деловых посетителей на наш рынок. Задача игроков сферы гостеприимства — обеспечить стабильно высокое качество предоставляемых услуг для этой категории гостей.

Наш апарт-отель «Международная» пользуется популярностью среди иностранцев. Многие из них занимают номера по тарифу long stay. Качество услуг, инфраструктура ЦМТ и безопасность, которой руководство комплекса уделяет огромное внимание, делают для наших гостей апарт-отель особенно привлекательным.

Ожидаем, что в 2025 году увеличится поток деловых путешественников, которые будут комбинировать работу и отдых. Для них апарт-отель «Международная», в шаге от Москвы-Сити, в нескольких минутах езды до Красной площади, с суперудобной транспортной доступностью, — оптимальный вариант.

Конечно, сейчас в апарт-отеле растет доля внутрироссийских туристов, не только приехавших в Москву по работе, но и просто путешественников из регионов, желающих отдохнуть в столице; например, семей с детьми.

Власти Москвы за последние годы провели значительную работу, превратив столицу в привлекательное направление для туристов. Сегодня Москва предоставляет широкой выбор возможностей для интересного отпуска: помимо «обязательного списка» культурных достопримечательностей-констант, здесь проводятся форумы, ярмарки, выставки, концерты и даже свадебные фестивали. Так что приглашаем путешественников из всех стран к нам в гости — работать и отдыхать.