

Обзор рынка офисной недвижимости

Москва, 3 кв. 2010 г.



1. Рынок офисной недвижимости

Таблица 1. Основные показатели рынка офисной недвижимости, 3 кв. 2010 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Объем качественных офисных площадей по итогам 3 кв. 2010 г., тыс. кв.м	3 468	4 235	3 266
Введено в эксплуатацию в 3 кв. 2010 г., тыс. кв.м	75	123	15
Уровень вакантных площадей, %	19,0	21,0	19,5
Средневзвешенные арендные ставки, \$ за кв.м в год (не включая эксплуатационные расходы и НДС)	600-900* 450-670	350-550 550-700*	230- 380
Средневзвешенные цены продажи, \$ за кв.м (без НДС), Центральный деловой район* и вне делового центра города	6,000-10,000* 4,500-6,500	3,200-5,500	2,000-4 000
Операционные расходы, \$ за кв.м	100-140	80-110	60-80

* Центральный деловой район

По итогам 3 кв. 2010 г. совокупное предложение качественных офисных площадей (классов А и В+/В-) приблизилось к отметке в 11 млн кв.м.

В 3 кв. 2010 г. было введено 213, 3 тыс. кв.м офисных площадей.

До конца 2010 г. ожидается к вводу около 200-250 тыс. кв.м. офисных площадей.

Согласно прогнозам GVA Sawyer, в 4 кв. 2010- 1 кв. 2011 продолжится небольшой рост основных показателей рынка, однако рынок все ещё не стабилен.

Наметившиеся тенденции 2010 г. (небольшой рост арендных ставок, «разморозка» проектов и увеличение спроса) будут продолжаться в краткосрочной перспективе.

1.1. Предложение

Обеспеченность качественными офисными площадями составила 1 041 кв.м на 1 000 чел.

Однако нового строительства практически не начинается, что в будущем (2011-2012 гг.) отразится на объемах ввода (см. Диаграмму 1.1.).

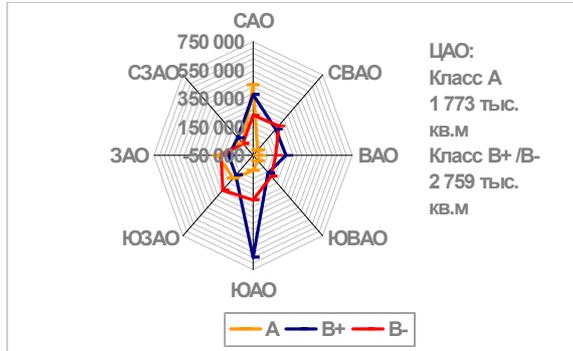
Помимо «замороженных объектов», большая часть проектов в кризисный период, была приостановлена ещё на стадии проектирования. Многие девелоперы просто предпочли изменить концепцию своих проектов (в связи с изменением или отсутствием спроса и др. причины), или вовсе отложили их реализацию. Сегодня, некоторые из них, планируются к строительству с изменениями концепции.

Диаграмма 1.1. Объем качественного предложения, класс А, В+, В-, тыс. кв.м.



Источник: исследование GVA Sawyer

Диаграмма 1.2. Распределение качественного предложения по административным округам Москвы, 3 кв. 2010, кв.м.



К примеру, один из крупнейших БЦ на Головинском ш. (около 370 тыс. кв.м), девелопер MR Group, недавно прошел реконцепцию и станет МФК.

Говоря о развитии МФК в условиях кризиса, отметим инвестиционную привлекательность таких проектов. Инвесторы заинтересованы в финансировании подобного рода проектов: смешивание форматов позволяет получить приемлемую рентабельность. Создание МФК позволяет уменьшить колебания доходности отдельных составляющих бизнеса.

Продолжаются процессы реструктуризации кредитов, некоторые девелоперы смогли получить кредиты, однако говорить о докризисных показателях кредитования строительного сектора пока преждевременно.

В 3 кв. 2010 г. «Сбербанк» выдал девелоперской компании AFI Development кредит в размере \$74 млн для строительства офисно-жилого комплекса «Акварин» на Озерковской наб.

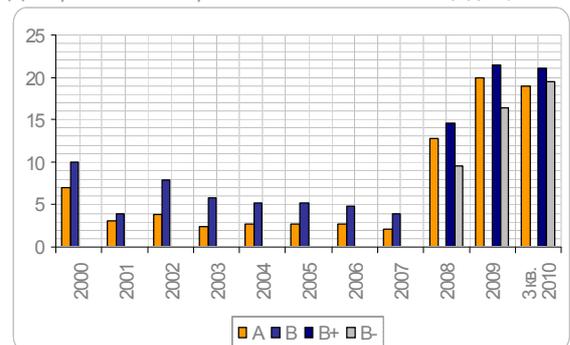
Банк ВТБ открыл финансирование подконтрольному девелоперу «Системе-Галс» на достройку БЦ на Ленинградском пр. в размере 5,37 млрд руб.

«Сбербанк» намерен приобрести 51% акций компании «ДБ Девелопмент», из которых 49% принадлежат Strabag, 2% - генеральному директору «ДБ Девелопмент» Дмитрию Гаркуше. Сделка планируется к завершению к концу 2010 г.

Совместная структура Raiffeisen Bank и Strabag — Raiffeisen Evolution Project Development (RE) приступила к строительству своего первого БЦ класса А в Москве на Ленинском пр., 119, общей площадью около 25 тыс. кв.м (в кризис проект был отложен), в 2011 г. рассчитывает заняться проектом МФК в Санкт-Петербурге.

Уровень вакантных площадей все ещё колеблется около 20%. Общие объемы ввода новых площадей в 3 кв. 2010 г. начали снижаться (в июле вообще не было введено ни одного БЦ), а объемы поглощения растут, однако к концу года уровень вакантных площадей снизится ненамного. В 2011 г. уровень вакантных площадей опустится до отметки 15%.

Диаграмма 1.3. Уровень вакантных площадей, %



Источник: исследование GVA Sawyer

1.2. Финансовые условия

По итогам 3 кв. 2010 г. средневзвешенные арендные ставки в классе А составили \$600-900/ кв.м в год (здесь и далее не включая НДС и эксплуатационные расходы) – ЦАО, \$450-670 – вне делового центра города, в классе В+ \$550-700 – ЦАО, \$350-550/кв.м в год – вне делового центра, В- \$230-380/кв.м.

Уменьшилась сумма дисконта, предоставляемая «неякорным» арендаторам (вместо 20-25% собственники в среднем предлагают скидку не более 10%).

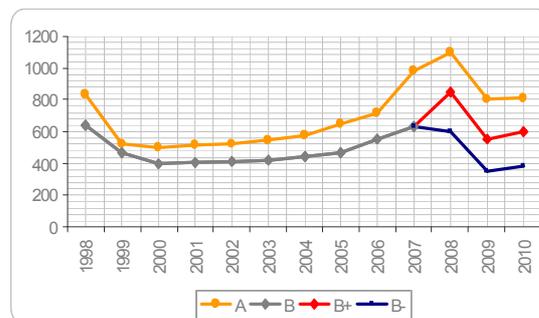
По сравнению с аналогичным периодом прошлого года ставки аренды увеличились на 7-10%, в некоторых Объектах зафиксирован рост ставок до 10-13%.

Размер операционных расходов для офисов класса А в среднем составляет порядка \$100-140/ кв.м в год, в классе В+ \$80 - 110/ кв.м в год, В- \$60-80/ кв.м в год.

Цены продаж по итогам 3 кв. 2010 г. составили \$6 000- 10 000, (не включая НДС) – ЦАО, \$4 500-6 500 – вне делового центра города - класс А, \$3 200- 5 500 – класс В+, \$2 000-4 000 – класс В-.

Наиболее высокие цены продажи (анонсированные¹) в ММДЦ «Москва Сити» - в среднем от \$10 000-12 000 и в центральных районах города (в пределах Бульварного кольца, Замоскворечье, «Золотая миля», Тверской район др.). Минимальные цены продажи зафиксированы в районе ТТК – МКАД на юго- востоке Москвы.

Диаграмма 1.4. Средневзвешенные ставки аренды, не включая эксплуатационные расходы и НДС, \$/кв.м год².



Источник: исследование GVA Sawyer

Рынок офисной недвижимости все ещё находится в самом начале стадии оживления, при оптимистичном сценарии³ в краткосрочном периоде ожидается продолжение небольшого роста, как ставок аренды, так и цен продаж, в первую очередь в качественных объектах с отличным местоположением и техническими характеристиками.

¹ Анонсированные цены - цены заявленные собственником

² Данные на конец периода, курс \$ на дату конкретной оценки

³ На основании прогнозов экономического развития Министерства экономического развития Российской Федерации и экспертной оценке специалистов GVA Sawyer, в качестве базового сценария развития рынка офисной недвижимости рассматривался оптимистический вариант.

1.3. Спрос

Продолжается тенденция увеличения спроса на офисные площади, увеличиваются средние площади сделок. В тоже время доля сделок по пересмотру арендных ставок на занимаемые площади сокращается.

По-прежнему более востребованными являются площади с отделкой, нежели в состоянии shell&core, а также предложения на вторичном рынке.

В 3 кв. 2010 г. было заявлено о покупке и планах нескольких крупных объектов:

- «Евраз Груп» приобрела БП «Западные ворота», расположенный на МКАД.

- Управляющая компания «РВМ Капитал» («дочка» «Российских железных дорог») планирует приобрести два здания в БЦ «Домников». Оставшаяся часть БЦ может перейти «Росбанку» в рамках его объединения с российской «дочкой» Societe Generale (SG).

- НПФ «Норильский никель» может купить (инвестиционная покупка) БЦ класса А Magg Plaza на ул. Сергея Макеева (офисная площадь - 21 900 кв. м). Якорный арендатор- Unilever (в 2009 г. подписан договор аренды на 9 355 кв. м до 2020 г.).

- ФК «Открытие» и/или несколько других компаний, названия которых не разглашаются, договариваются о покупке 5 БЦ у компании Norus Capital, а именно: «Фабрика Станиславского», «Гамма», «Авион», «Кругозор» и «Лефорг» - около 190 тыс. кв.м общей площади.

В 2010 году повысилась активность покупателей офисных площадей. Но, в большинстве такими покупателями выступают частные инвесторы, владельцы мелкого и среднего бизнеса, для которых кризисная ситуация позволила аккумулировать денежные средства и вложить их во-первых, в наименее рисковый сегмент – коммерческую недвижимость, во-вторых, разместить сотрудников на собственных площадях и избежать арендных затрат, в третьих – получить достаточно приемлемую цену покупки офиса, в связи с большим объемом предложения.

В нижеследующей Табл. 2 приведены некоторые крупные сделки аренды, анонсированные в 3 кв. 2010 г.

Таблица 2. Список крупных (свыше 500 кв.м) сделок аренды, анонсированных в 3 кв. 2010 г.

Источник: GVA Sawyer

Арендатор	Объект сделки	Площадь сделки
ОАО «Энел ОГК-5»	БЦ «Павловский»	Около 5 000 кв.м
Nycomed	«Фьюжн- парк»	4 747 кв.м
JP Morgan	«Белая площадь» (Лесная ул.)	Субаренда 3 046 кв.м
«Диболд Селф-Сервис»	БЦ «Двинцев»	1 700 кв.м
ООО «БИО-Рад Лаборатории»	БЦ «Корпус Кноп» («Даниловская мануфактура 1867»)	1 530 кв.м
Amgen	«Город Столиц» (ММДЦ «Москва Сити»)	1 350 кв.м
ООО «Кока-Кола ЭйчБиСи Евразия»	БЦ «Корпус Кноп» («Даниловская мануфактура 1867»)	1 160 кв.м
«Юнайтед Бейкерс»	БЦ «Двинцев»	1 000 кв.м
«Углеметбанк»	«Белая площадь» (Лесная ул.)	Субаренда 962 кв.м
Linxtelecom	БЦ «Кулон» Эспро (ул. 8 Марта)	730 кв.м
Strategy Partners	БЦ на ул. Щипок, 4.	600 кв.м
ООО «Медицинская лизинговая компания»	БП «Дербеневский»	520 кв.м
«Корпорация СОЮЗ»	БЦ «Даниловский форт» (Новоданиловская наб.)	500 кв.м



Worldwide Offices:

www.gvaworldwide.com

GVA Kantor
GVA Curzon Partners
GVA Grimley Ltd
GVA Kidder Mathews
GVA City-Concept
GVA Thompson Hennessey & Partners
GVA Project Control Group
GVA Grimley Brussels
GVA ASCO Properties
GVA Robertson
GVA Sawyer
GVA Chicago
GVA Nybolig Erhverv
GVA Cawley
GVA Detroit
GVA Brooklands
GVA Donal O Buachalla
GVA Arthur Rubinstein
GVA Swiss
GVA Redilco
GVA NIRAS
GVA Orco
GVA InReal
GVA Consultimo
GVA Marquette Advisors
GVA Intercapitalis
GVA PCI
GVA Arora & Associates
GVA Emirah
GVA Sollers Solutions
GVA Real-Consult
GVA Property Partners
Van Gool Elburg
GVA Worldwide



GVA Sawyer

Россия, 109240 Москва,
Николаямская улица 13, стр. 17
Дом на Берниковской набережной

тел.: +7 (495) 797-4401, факс: +7 (495) 797-4400
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.ru

GVA Sawyer

Russia 109240 Moscow
Nikoloyamskaya Ul. 13, Str. 17
Bernikovskaya Embankment House

tel.: +7 (495) 797-4401 fax: +7 (495) 797-4400
e-mail: info@gvasawyer.com
www.gvasawyer.com