A low-angle, upward-looking photograph of a modern glass skyscraper against a clear blue sky. The building's facade is composed of large, dark-framed glass panels that reflect the sky. The perspective creates a sense of height and architectural scale. A solid teal rectangular block is positioned in the upper left corner of the image.

Обзор рынка
офисной недвижимости
Москвы
3 кв. 2011 г.

Рынок офисной недвижимости Москвы

Активность в 3-м кв. 2011 года оказалась ниже, чем в предыдущем, и причины тому известны – проблемы крупнейших экономик мира, падение фондовых рынков, девальвация рубля. Однако объём сделок (включая крупнейшую за 9 месяцев текущего года) находится на хорошем уровне – арендаторы снимают новые офисы на перспективу и «под развитие». Арендные ставки в классе А не менялись, в классе В в связи со спросом на эффективные предложения – несколько увеличились.

Экономика

После июльского затишья в августе-сентябре 2011 года настроения игроков рынка коммерческой недвижимости, наконец, пришли в соответствие с макроэкономическими данными, свидетельствующими о слабом восстановлении экономики и ряде негативных тенденций потребительского рынка. Поводом стали как ожидания традиционной для РФ предвыборной стагнации, так и всплеск негативных новостей из Еврозоны, на фоне которых уровень пессимизма относительно уязвимости российской экономики вырос.

К реальным основаниям для беспокойства можно отнести девальвацию рубля (примерно на 15% за 3 кв.), приостановившую целый ряд сделок, падение на фондовых рынках (индекс ММВБ потерял 18% за тот же период) и ухудшение показателей роста промышленности, оборота розничной торговли, а также противоречивые данные о динамике объёмов продаж и потребительских расходов в Москве и других регионах России.

Таблица 1. Основные показатели рынка офисной недвижимости, 3 кв. 2011 г.

Источник: GVA Sawyer, Росстат

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Объём качественных офисных площадей по итогам 3 кв. 2011 г., тыс. кв.м	3 772	4 481	3 350
Введено в эксплуатацию в 3 кв. 2011 г., тыс. кв.м	68	60	12
Введено в эксплуатацию в 3 кв. 2010 г., тыс. кв.м	14,5	209,6	25
Уровень вакантных площадей, %	16	11	14
Заявленные арендные ставки, \$ за кв.м в год (не включая эксплуатационные расходы и НДС), ЦДР и вне делового центра города.	650-1200* 550-750	650-750* 380-550	300-380
Заявленные цены продажи, \$ за кв.м (без НДС), ЦДР и вне делового центра города.	6 000 - 10 000* 4 500 - 6 500	3 300 - 5 500	2 000 - 4 000
Операционные расходы, \$ за кв.м	100-140	80-110	60-80

Предложение

В 3 кв. 2011 года было введено в эксплуатацию около 150 тыс. кв.м офисной площади; совокупная общая площадь введенных в эксплуатацию зданий составила около 210 тыс. кв.м. Около половины площадей (68 тыс. кв. м арендуемой площади) пришлось на объекты класса А. Общий объем рынка составил 11,61 млн. кв.м офисной (арендуемой) площади. Обеспеченность качественными офисными площадями жителей Москвы таким образом составила 1005 кв.м на 1 000 человек.

Таблица 2. Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в 3 кв. 2011 г. и ожидаемые в 4 кв. 2011
Источник: GVA Sawyer

Объект	Общая / офисная площадь, кв.м	Класс
Олимпия парк	72 000 / 46 500	A
Дельта Плаза	29 050 / 19 380	A
Очаково	38 000 / 20 700	B
Эко	18 000 / 11 600	B
БЦ, планируемые к вводу в 4 кв. 2011 г.		
Империя Tower	287 723 / 80 000	A
Аквамарин 3	78 500 / 42 200	A

Бизнес-центр «Олимпия парк»



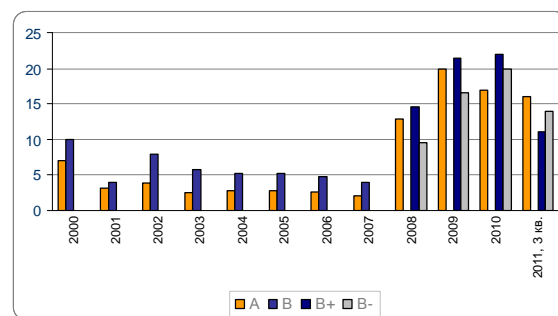
Спрос

В третьем квартале 2011 года общий объем сделок на офисном рынке Москвы достиг уровня в 340 тыс. кв.м, что ниже данных за первый и второй кварталы. Хороший

среднемесячный объем сделок показал июль и август, но уже в сентябре активность на рынке упала – объемы арендованных и купленных площадей сократились вдвое. При этом указанный объем представляет крупнейшая сделка аренды за последние 9 месяцев (Лаборатория Касперского арендовала 30 тыс. кв.м в Олимпия парке) и инвестиционная сделка на чуть меньшую площадь (покупка одного из зданий БЦ Метрополис фондом Heitman). В крупных сделках традиционно присутствовали финансовые структуры, компании из сферы технического обслуживания и торговые операторы. Внове аренда больших площадей медиа-холдингом GroupM.

Уровень свободных площадей в классе А составил около 16%, классах В+ и В- 11% и 14% соответственно.

Диаграмма 2. Уровень вакантных площадей на рынке офисной недвижимости Москвы, %
Источник: GVA Sawyer



В сложившихся условиях трудно прогнозировать высокую активность рынка и рост спроса на офисные помещения, однако, ценовая ситуация всё ещё благоприятна для арендаторов, по крайней мере представителей когорты крупных и средних компаний. Поэтому мы ожидаем затягивания сроков переговоров, более жёсткого торга, возможно небольшого падения ставок аренды, но не ожидаем прекращения череды крупных сделок. Макроэкономические проблемы на наш взгляд приведут к нестабильности на

рынке в течение одного квартала – полугодия, после чего рост спроса должен восстановиться.

Финансовые условия

По итогам 3 кв. 2011 г. уровень арендных ставок в классе А не изменился. Помещения класса В при этом подорожали – в пределах ЦДР поднялась нижняя планка возможного диапазона (до \$650/кв.м в год; здесь и далее не включая НДС и эксплуатационные расходы), за пределами центра – до \$380/кв.м в год для класса В+ и до \$300/кв.м в год для зданий класса В-.

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

Диапазоны цен продаж офисных помещений довольно широки и остаются в целом стабильными (класс А – \$6 000 - 10 000, не включая НДС, в пределах ЦДР, \$4 500-6 500 – вне делового центра города; класс В+ – \$3 200- 5 500; класс В- – \$2 000-4 000).

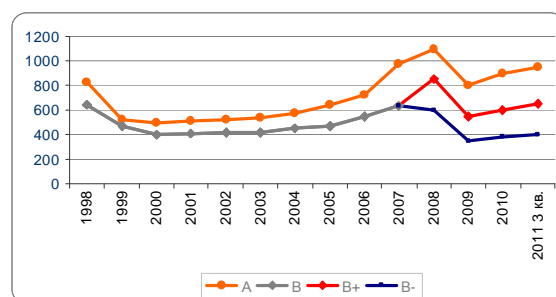
Таблица 3. Крупнейшие сделки офисного рынка Москвы в 3 кв. 2011 г.

Источник: Данные компаний

Арендатор	Бизнес-центр	Площадь, кв. м
Касперский	Олимпия парк	30 000
UniCreditBank	Nagatino I-land	12 000
GroupM	Легенда Цветного	10 000
Heitman	Метрополис	22 170

Диаграмма 2. Средневзвешенные ставки аренды, не включая эксплуатационные расходы и НДС, \$/кв.м год

Источник: GVA Sawyer



GVA Worldwide

Австралия

Австрия

Бельгия

Болгария

Великобритания

Венгрия

Германия

Гонконг (КНР)

Греция

Дания

Индия

Ирландия

Италия

Кипр

Китай

Литва

Нидерланды

Новая Зеландия

Польша

Португалия

Россия

Румыния

США

Финляндия

Швейцария

Швеция

Эстония

Контакты GVA Sawyer

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Николоямская, д. 13, стр. 17
Т: +7 (495) 797-4401
Ф: +7 (495) 797-4400
info@gvasawyer.com

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330
190031 Санкт-Петербург, Россия
Т: +7 (812) 334-9392
info-spb@gvasawyer.com

Представительство в Красноярске

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32
офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия
Т: +7 (391) 252-9982
info@gvasawyer.com

Представительство в Краснодаре

Т: +7 (495) 797-4401
info@gvasawyer.com