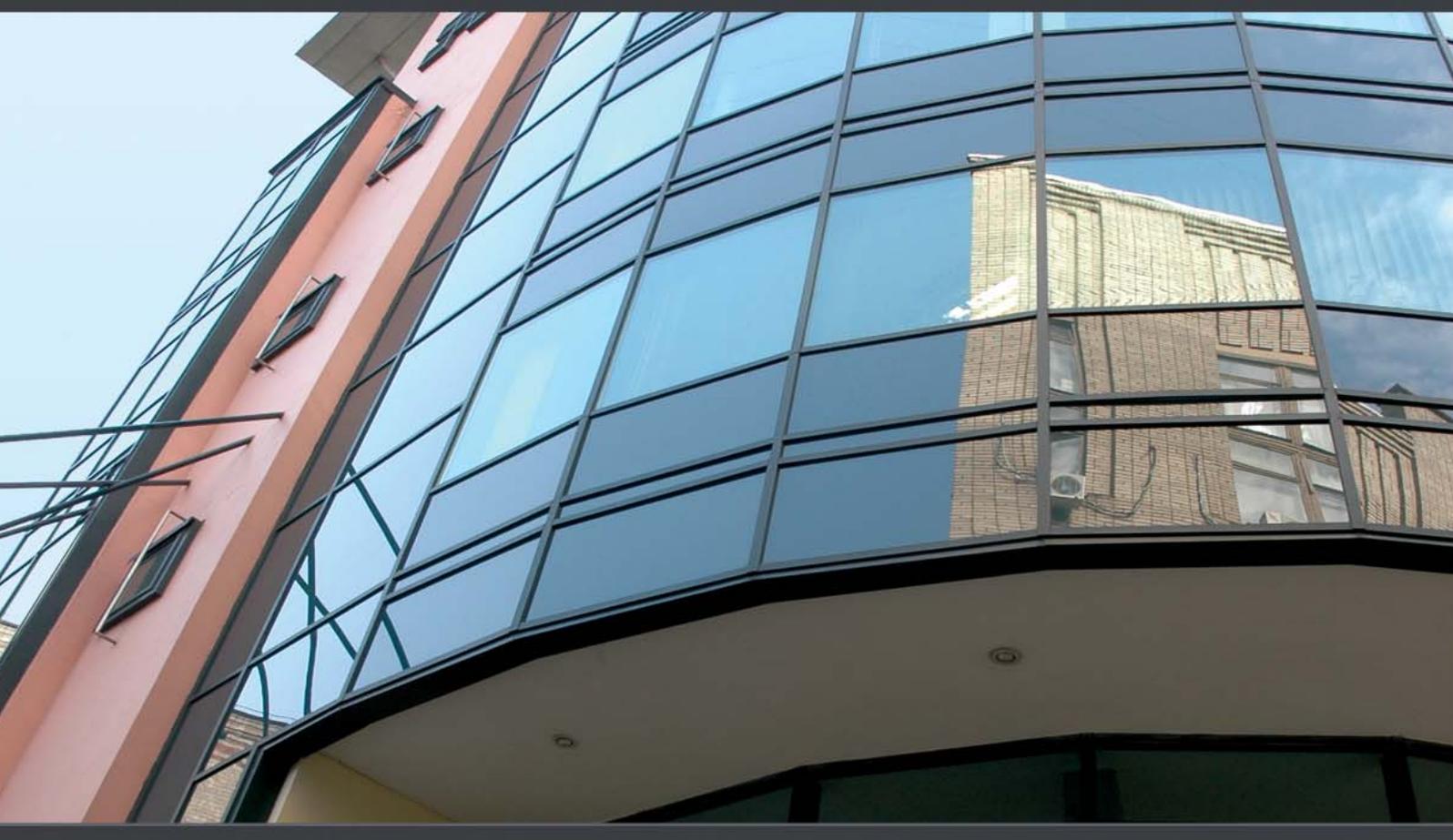


Обзор рынка офисной недвижимости

Москва, 1 полугодие 2010 г.



1. Рынок офисной недвижимости

Таблица 1. Основные показатели рынка офисной недвижимости, 1 полугодие 2010 г.

Источник. GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Объем качественных офисных площадей на конец 1 полугодия 2010 г., тыс. кв.м	3 393	4 112	3 251
Введено в эксплуатацию в 1 полугодии 2010 г., тыс. кв.м	224,1	173,8	116
Уровень вакантных площадей, %	21,0	22,0	19,5
Средневзвешенные арендные ставки, \$ за кв.м в год (не включая эксплуатационные расходы и НДС)	600-850* 400-670	350-500 550-670*	230- 350
Средневзвешенные цены продажи, \$ за кв.м (без НДС), Центральный деловой район* и вне делового центра города	6,000-10,000* 4,000-6,500	3,000-5,000	2,000-3,500
Операционные расходы, \$ за кв.м	100-140	80-110	60-80

* Центральный деловой район

По итогам 1 полугодия 2010 г. совокупное предложение качественных офисных площадей (классов А и В+/В-) составило 10,8 млн кв.м.

В 1 полугодии 2010 г. было введено 513, 8 тыс. кв.м офисных площадей, что в 2,2 раза ниже показателя прошлого года.

До конца 2010 г. ожидается к вводу не более 450 тыс. кв.м. офисных площадей.

Ситуация на рынке труда также продолжает улучшаться, по сравнению с прошлым годом количество вакансий увеличилось практически на четверть.

Согласно прогнозам GVA Sawyer, во 2 полугодии 2010 г. ожидается небольшой рост основных показателей рынка.

Наметившиеся тенденции 1 полугодия (небольшой рост арендных ставок, «разморозка» проектов и увеличение спроса) будут продолжаться и во второй половине года.

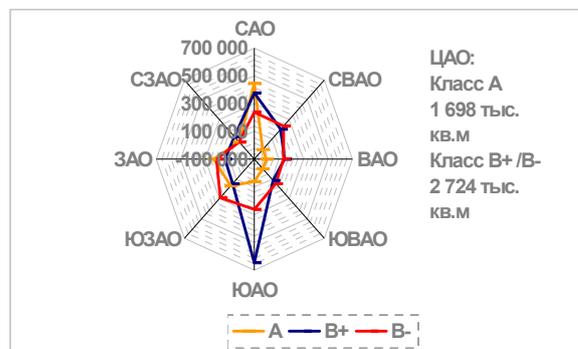
1.1. Предложение

Обеспеченность качественными офисными площадями составила 1 123 кв.м на 1 000 чел.

Среди основных тенденций 1 полугодия 2010 г. отметим «разморозку» приостановленных в прошлом году проектов и получение дополнительного финансирования проектов некоторыми девелоперами. В 1 полугодии 2010 г. некоторым девелоперам удалось реструктуризовать кредиты.

Однако нового строительства практически не начинается, что в будущем (2011-2012 гг.) отразится на объемах ввода (см. Диаграмму 1.2.).

Диаграмма 1.1. Распределение качественного предложения по административным округам Москвы, 1 полугодие 2010, кв.м.



Источник: исследование GVA Sawyer

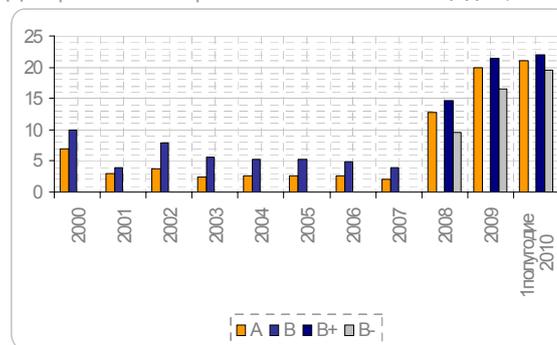
Диаграмма 1.2. Объем качественного предложения, класс A, B+, B-, тыс. кв. м.



Крупнейшие банки (Сбербанк, ВТБ и др.) заявили о готовности к распродаже части активов заемщиков-девелоперов, другую часть планируется дофинансировать и развивать.

Уровень вакантных площадей все ещё превышает 20%, несмотря на увеличение объемов поглощения по сравнению с аналогичным периодом 2009 г. К концу 2010 г. уровень вакантных площадей в Москве составит около 18-20% в результате выхода на рынок всех офисных площадей, находящихся сейчас на финальных стадиях строительства и уровня поглощения, который пока не превысит объемы нового строительства.

Диаграмма 1.3. Уровень вакантных площадей, %



Источник: исследование GVA Sawyer

1.2. Финансовые условия

По итогам 1 полугодия 2010 г. средневзвешенные арендные ставки в классе А составили \$600-850/ кв.м в год (здесь и далее не включая НДС и эксплуатационные расходы) – ЦАО, \$400-670 – вне делового центра города, в классе В+ \$550-670 – ЦАО, \$350-500/кв.м в год – вне делового центра, В- \$230-350/кв.м.

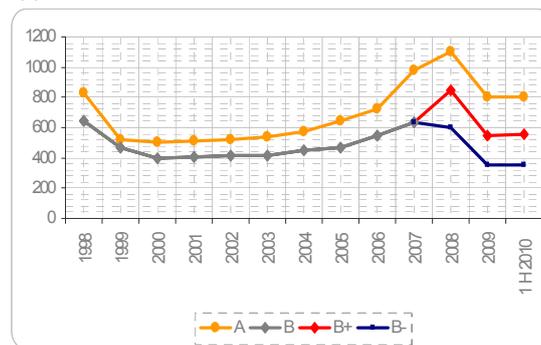
В 1 полугодии 2010 г. отмечается «стабилизация» арендных ставок, лишь в некоторых высококачественных объектах произошло увеличение арендных ставок, которое пока в целом на рынок не оказало значительного влияния. Уменьшилась сумма дисконта, предоставляемая некорным арендаторам (вместо 20-25% собственники в среднем предлагают скидку не более 10-15%).

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 сравнению с докризисными упали на 40-50%, и в среднем по рынку по итогам 1 полугодия 2010 г. составили \$6 000- 10 000, (не включая НДС) – ЦАО, \$4 000-6 500 – вне делового центра города - класс А, \$3 000- 5 000 – класс В+, \$2 000-3 500 – класс В-.

Наиболее высокие цены продажи (анонсированные¹) в ММДЦ «Москва Сити» - в среднем от \$10-12 000 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 оптимистическом сценарии³ уже к концу 2010 г. ожидается небольшой рост, как ставок аренды, так и цен продаж, в первую очередь в качественных объектах с отличным местоположением и техническими характеристиками. В то же время, если говорить о рынке недвижимости, то вряд ли стоит ожидать нового бурного роста цен, как это было до кризиса. Даже если экономический рост восстановится, спрос на рынке коммерческой недвижимости будет восстанавливаться достаточно медленными темпами.

В 2010 г. возможен рост арендных ставок на 7-9% в первую очередь в качественных объектах с отличным местоположением и техническими характеристиками. В целом по рынку, небольшой рост арендных ставок ожидается ближе к концу года.

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

В 1 полугодии 2010г. продолжилась тенденция увеличения спроса на офисные площади, было заключено в несколько раз больше сделок, чем в аналогичном периоде прошлого года, многие объекты находятся на этапе подписания договоров.

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

Увеличиваются и средние площади сделок.

Увеличилось количество сделок купли-продажи объектов, а также инвестиционных сделок, среди которых, заключенных во 2 кв. 2010 г. отметим:

- «ВТБ Капитал» приобрел БЦ Capital Plaza (около 49 тыс. кв.м);

- Фонд UFG Real Estate купил БЦ «Бахрушин Хауз» (Бахрушина ул., 32 стр. 1), площадью 5 078 кв.м у Akron Group.

Во 2 полугодии прогнозируемые объемы поглощения увеличатся. Структуры основателя «Фармстандарта» Виктора Харитонина планируют приобрести у компании «Н-Транс» около 20% БЦ «Северная башня» (ММДЦ «Москва Сити»). Структуры металлургического холдинга Evgaz Group намерены приобрести БЦ «Западные ворота» (64 тыс. кв.м) у группы компаний «Центурион». Телекоммуникационная компания «Связьинвест» собирается приобрести порядка 40 тыс. кв. м офисных площадей. «РусГидро» собирается купить для своей штаб-квартиры БЦ Pallau-MD на М.Дмитровка (14,7 тыс. кв. м).

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

Таблица 2. Список крупнейших сделок аренды, анонсированных во 2 кв. 2010 г.

Источник: GVA Sawyer

Арендатор	Объект сделки	Площадь сделки
ТНК-BP.	БЦ Nordstar Tower (Беговая ул., 3).	37,7 тыс. кв.м
Nokia-Siemens.	«Фабрика Станиславского» (Станиславского ул., д.21).	5 000 кв.м
ЗАО «Гринатом».	«Новоспасский Двор» (Дербеневская наб.).	Более 4 000 кв.м
BBDO Russia Group.	«Новоспасский Двор» (Дербеневская наб.).	3 600 кв.м.
Медицинский центр.	Комсомольский пр., д.17.	Около 2 300 кв.м
«Продо Менеджмент».	«Даниловская мануфактура 1867».	2 053 кв.м
Крупная дистрибьютерская сеть	БП «Шереметьевский».	2 000 кв.м.
Московский Ипотечный Центр.	«Даниловская мануфактура 1867».	1 198 кв.м
OSG Records Management и производитель мебели.	БЦ «Кулон» на ул. 8 марта («Эспро»).	780 кв.м.
Ремонтно-строительное управление № 22.	БП «Шереметьевский».	680 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