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.

Краткий обзор
рынка офисной недвижимости
Москвы, 2 кв. 2011 г.

Рынок офисной недвижимости

Московский офисный рынок перешёл к своеобразной и, возможно, кратковременной стабилизации. При рекордном объёме сделок (почти 0,5 млн. кв.м за квартал) падение уровня свободных площадей оказалось незначительным. Арендаторы в условиях разогрева рынка торопятся обзавестись удачными контрактами по аренде качественных площадей, но почти не увеличивают занимаемые объёмы офисного пространства. Девелоперы, ориентируясь на высокую активность арендаторов и низкий уровень ввода новых бизнес-центров, готовы повышать арендные ставки и размораживать проекты, однако, спрос на столичные офисы может оказаться переоценен.

Таблица 1. Основные показатели рынка офисной недвижимости, 2 кв. 2011 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Объём качественных офисных площадей по итогам 2 кв. 2011 г., тыс. кв.м	3 704	4 421	3 338
Введено в эксплуатацию в 2 кв. 2011 г., тыс. кв.м	72,11	18,05	11,63
Введено в эксплуатацию во 2 кв. 2010 г., тыс. кв.м	0	172	30
Уровень вакантных площадей, %	11	17,5	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	620-750* 350-550	250-380
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

* Центральный деловой район

Экономика

Экономика России за прошедшее полугодие не приготовила инвесторам, девелоперам и арендаторам сюрпризов. Динамика ВВП осталась на ожидаемом уровне (4,1% в 1 кв. и 3,7% во 2 кв. 2011 г.), главным источником экономического роста в стране остаются государственные инвестиции. Неизменной остаётся и отрицательная динамика частного капитала, который продолжает покидать российскую юрисдикцию. На рынках коммерческой недвижимости, напротив, фиксируется стабильный приток инвестиций, иностранных по юрисдикции, но, наиболее вероятно, российских по происхождению. Две эти разнонаправленные тенденции не противоречат друг другу – т.к. вложения в недвижимость воспринимается многими российскими бизнесменами как один из наиболее надёжных способов защиты капитала, наряду с его выводом за рубеж.

За 1 полугодие 2011 года ситуация с безработицей в целом по стране улучшилась более существенно (сокращение уровня безработицы с 7,5% в конце 2010 г. до 6,9% в мае 2011), чем в Москве, где зарегистрированный уровень данного показателя и так самый низкий среди регионов РФ. С конца 2010 года по май текущего средний уровень безработицы в Москве не изменился (1,7%, около 105 тыс. чел.), сокращение отмечено только в июне (до 1,5%, 93,9 тыс. чел.). При этом месячное количество работников, освобождённых в январе-июне от должности (35-44 тыс. чел.), примерно соответствует числу вновь принятых на работу (35-48 тыс. чел.). Таким образом, индикаторы национальной и региональной экономики не дают оснований ждать существенных изменений в лучшую сторону в сравнении с существующей ситуацией на столичном рынке офисной недвижимости.

Предложение

Во 2 кв. 2011 года было введено в эксплуатацию чуть более 100 тыс. кв.м офисной площади; совокупная общая площадь введённых в эксплуатацию зданий составила около 170 тыс. кв.м. Большая часть

площадей (72 тыс. кв. м арендуемой площади) пришлось на объекты класса А, благодаря выходу на рынок крупного бизнес-центра «Вивальди плаза» и сравнительно невысокому объёму новых офисов класса В. Общий объём рынка составил **11,46** млн. кв.м офисной (арендуемой) площади; обеспеченность качественными офисными площадями жителей Москвы таким образом составила **992,3** кв.м на **1 000** человек.

Спрос

Во втором квартале 2011 года общий объём сделок на офисном рынке Москвы достиг уровня в **450** тыс. кв.м, что не только превышает показатели предыдущих кварталов, но и является посткризисным рекордом. За данный период заключено четыре сделки на площади более 5 тыс. кв.м, а также несколько десятков сделок аренды помещений площадью более 2 тыс. кв.м. В крупных сделках традиционно присутствовали финансовые и юридические структуры, инжиниринговые компании и другие представители сферы технического обслуживания бизнеса, а также торговые операторы. Вновь интерес к аренде больших помещений класса А наблюдается со стороны девелоперских компаний.

При высокой активности на рынке уровень свободных площадей за 2 кв. снизился менее чем на **1%**. То есть, компании переезжают, оптимизируя расходы на офис и пытаясь завершить большие и важные сделки по ещё приемлемым для них ставкам, но существенно не расширяют занимаемые площади.

Рост чистого поглощения в 1 кв. 2011 г., когда закрывались сделки, инициированные ещё в 2010 г., на наш взгляд соответствует увеличению затрат на офисные площади, о которых заявили около 1/3 компаний, опрошенных в ходе исследования, проведённого GVA Sawyer совместно с компанией DLA Piper в марте текущего года. До конца 2011 г. планируют увеличить расходы на офис за счёт расширения существующих площадей около **10%** компаний, также **18%** респондентов в Москве планируют рост числа сотрудников. Таким образом, можно прогнозировать рост чистого поглощения в 3 и 4 кв. 2011 г., однако он может оказаться меньше показателей 1 квартала.



Бизнес-центр «Вивальди плаза».

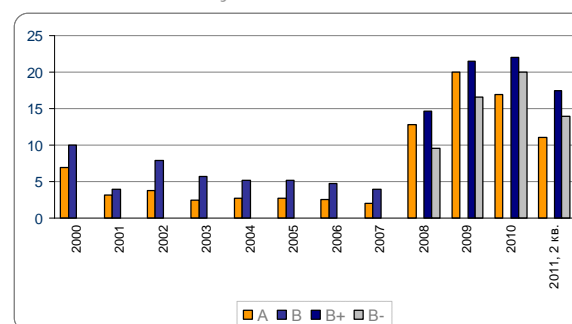
Таблица 2. Бизнес-центры, введённые в эксплуатацию во 2 кв. 2011 г. и ожидаемые в 3 и 4 кв. 2011 г.

Источник: GVA Sawyer

Объект	Общая / офисная площадь, кв.м	класс
Vivaldi Plaza	100 609 / 66 634	A
Дом «Парк Культуры»	8 500 / 5 477	A
Инна-Хаус	11 880 / 7 500	B
Синица плаза	5 635 / 5 023	B
БЦ, планируемые к вводу в 3 и 4 кв. 2011 г.		
Империя Tower	287 723 / 80 000	A
Олимпия парк	72 000 / 46 500	A
Аквамарин 3	78 500 / 42 200	A

Диаграмма 1. Уровень вакантных площадей на рынке офисной недвижимости Москвы, %

Источник: GVA Sawyer



Финансовые условия

По итогам 2 кв. 2011 г. общий уровень средневзвешенных арендных ставок не изменился. Но изменились верхняя и нижняя «планки» в диапазонах заявленных арендных ставок на помещения класса А в пределах ЦДР (до \$650 и \$1200/кв.м в год; здесь и далее не включая НДС и эксплуатационные расходы). То есть, речь идёт об удорожании премиальных предложений. При этом статистика, основанная на закрытых сделках, существенного прироста ставок аренды не показала.

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).

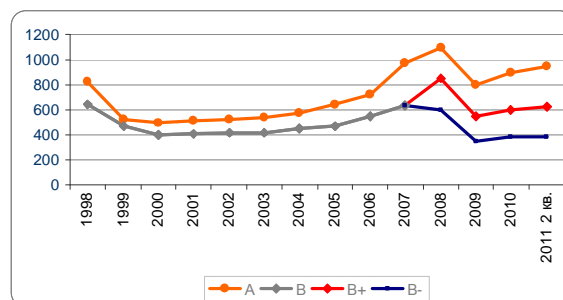
Таблица 3. Крупнейшие сделки офисного рынка Москвы во 2 кв. 2011 г.

Источник: Данные компаний

Арендатор	Бизнес-центр	Площадь, кв.м
ГК Мортон	Preo 8	11 520
Schneider Electric	Двинцев	8 678
Ренессанс	Двинцев	7 000
TNT Express	Новая Рига	5 099

Диаграмма 2. Средневзвешенные ставки аренды, не включая эксплуатационные расходы и НДС, \$/кв.м год¹.

Источник: GVA Sawyer



¹ Данные на конец периода, курс \$ на дату конкретной оценки

GVA Worldwide

Австралия
Австрия
Бельгия
Болгария
Китай
Кипр
Дания
Эстония
Финляндия
Германия
Греция
Гонконг
Венгрия
Индия
Ирландия
Италия
Литва
Нидерланды
Новая Зеландия
Польша
Португалия
Румыния
Россия
Швеция
Швейцария
Соединенное
Королевство
Соединенные Штаты

Контакты GVA Sawyer

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”
109240, Россия, Москва
ул. Николаямская, 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-spbgvasawyer.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