

Обзор рынка

Офисной недвижимости Москвы за 2010 г.



Рынок офисной недвижимости

Таблица 1. Основные показатели рынка офисной недвижимости, 4 кв. 2010 г.

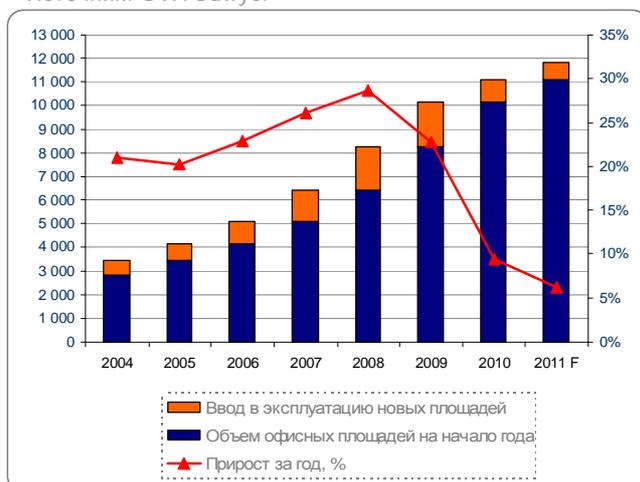
Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Объем качественных офисных площадей по итогам 4 кв. 2010 г., тыс. кв.м	3 552,6	4 296,8	3 266,0
Введено в эксплуатацию в 4 кв. 2010 г., тыс. кв.м	85,5	150,0	0
Введено в эксплуатацию в 2010 г., тыс. кв.м	384,6	446,8	131,0
Уровень вакантных площадей, %	17,0	22,0	20,0
Средневзвешенные арендные ставки, \$ за кв.м в год (не включая эксплуатационные расходы и НДС)	600-900* 450-670	550-700* 350-550	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

Диаграмма 1. Объем качественного предложения, класс А, В+, В-, и новое строительство тыс. кв. м.

Источник: GVA Sawyer



Московский офисный рынок в 2010 году начал постепенно стабилизироваться. Отмечены рост и изменение структуры спроса, перемещение показателя чистого поглощения в положительную область. В первую очередь интересы арендаторов обращены к деловому центру столицы, наиболее качественным помещениям и престижным местоположениям – в сегменте офисов класса А упал уровень вакантных помещений, а рост арендных ставок в ряде случаев превышает уровень инфляции. Однако, новое предложение офисных площадей в значительной мере не соответствует новым тенденциям – большая часть новых бизнес-центров относится к классу В и появляется за пределами центрального делового района.

Предложение

В 4 кв. 2010 года на московский офисный рынок вышли ещё 235,5 тыс. кв.м готовых к аренде качественных площадей, более трети из которых составили офисы класса А. Всего за 2010 год было введено в эксплуатацию 962,4 тыс. кв. м офисных площадей, 40% которых относятся к классу А. Обеспеченность качественными офисными площадями жителей Москвы составила 1060,8 кв.м на 1000 человек, а общее предложение на столичном рынке офисной недвижимости превысило 11 млн. кв.м.

Темпы ввода в эксплуатацию новых офисных проектов в 2010 г. были невысоки, особенно в середине года. Однако и ввод новых офисных площадей в 1-м и 4-м кварталах был ниже соответствующих показателей 2009 г. Объем новых офисных площадей, вышедших на рынок в 2010 г. составил 51% от уровня 2009 г.

В 2011 г. арендуемая площадь введенных в эксплуатацию офисных проектов будет ещё меньше – около 700-800 тыс. кв.м. При этом на рынок «давит» большое количество площадей, находящихся в стадии реализации – около 2,5 млн. кв.м общей площади. При значительном улучшении конъюнктуры предложение на рынке вновь может быстро вырасти как за счёт практически построенных, но не введенных в

эксплуатацию объектов, так и за счёт объектов, завершение строительства которых не займёт большого времени.

Больше половины введённых в 2010 г. в строй бизнес-центров расположены за пределами Третьего транспортного кольца (ТТК). В среднесрочной перспективе именно эта ранее периферийная зона станет основным поставщиком новых офисных площадей как в силу естественных (ограниченность земельных, транспортных и энергетических ресурсов), так и административных ограничений на новое строительство в центральном деловом районе. Значительный потенциал для роста предложения имеет только зона между Третьим и Садовым кольцом. Пока же процесс реальной децентрализации рынка тормозит пониженный спрос на помещения класса В и сравнительно невысокий актуальный интерес арендаторов к районам за пределами ТТК.



Офисный особняк в Рогожской Ямской слободе. Введён в эксплуатацию в 2010 году.

Таблица 2. Ключевые объекты офисного рынка Москвы 2010 и 2011 гг.

Источник: GVA Sawyer

Объект	Общая / офисная площадь, кв.м	Время ввода в эксплуатацию
БЦ, введённые в 2010 г.		
Домников	132 000 / 64 100	1Q 2010
Западные ворота	60 500 / 56 000	1Q 2010
Нагатино i-Land	163 500 / 140 500	2-3Q 2010
Прео 8	118 700 / 75 149	3Q 2010
Легенда Цветного	112 000 / 30 862	4Q 2010
Sky Point	74 267 / 38 092	4Q 2010
БЦ, планируемые к вводу в 2011 г.		
Империя Tower	287 723 / 80 000	1Q 2011
Vivaldi Plaza	100 609 / 66 634	1Q 2011
Олимпия парк	72 000 / 46 500	2Q 2011
Аквамарин 3	78 500 / 42 200	2Q 2011

Спрос

В **2010** году наблюдался рост спроса на офисные помещения. Начиная с конца **2** кв. **2010** также отмечен прирост чистого поглощения офисных площадей до этого колебавшийся у нулевой отметки (объём вновь занятых помещений примерно равнялся объёму освободившихся).

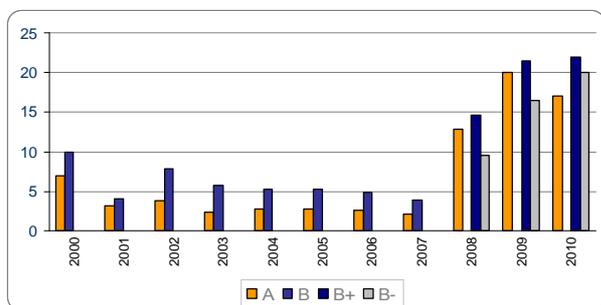
Таблица 3. Крупнейшие сделки офисного рынка Москвы в 2010 г.

Источник: GVA Sawyer

Арендатор / Покупатель	Бизнес-центр	Площадь, кв.м
Аренда		
ТНК-BP	Nordstar Tower	37 700
IBS	Горизонт	19 000
Спортмастер	Авиатор	16 700
Группа Е4	ЦМТ-3	10 435
Покупка		
РВМ Капитал	Домников	84 550
Группа Евраз	Западные ворота	60 410
Банк Открытие	Vivaldi Plaza	25 040
Согаз	Волна	19 240

Диаграмма 2. Уровень вакантных площадей на рынке офисной недвижимости Москвы, %

Источник: GVA Sawyer



Новый спрос строго сегментирован и затрагивает только ряд сегментов рынка. Так, наибольшее оживление переживает сектор высококачественных помещений (класс «премиум», А и особняки) в пределах центрального делового района (ЦДР), ввиду того, что именно на них ориентируются потенциальные арендаторы. Именно в этом

сегменте и для ЦДР в целом отмечено снижение уровня свободных помещений. Значительно выросла и доля сделок, приходящаяся на бизнес-центры в пределах Садового кольца. В **2011** году доля сделок с помещениями в центре (около **30%**), наиболее вероятно, сохранится, а уровень свободных помещений в этом районе продолжит сокращаться наибольшими темпами. Крупнейшие сделки **2010** года в основном касались зданий, расположенных в пределах ТТК. В зону между Садовым и Третьим кольцом, вероятно, «уйдёт» спрос со стороны тех арендаторов, что не смогут в **2011** году найти себе подходящих помещений в ЦДР.

Новые арендаторы на рынке представлены сырьевыми и энергетическими компаниями, а также операторами потребительского рынка. Среди потенциальных арендаторов значительно возросла доля структур с российским капиталом.

В классе В также выделяется сегмент наиболее качественных помещений с центральным местоположением, который пользуется растущим спросом. С другой стороны, значительная часть предложения в данном сегменте, в том числе нового, приходится на здания за пределами ТТК, что не позволяет прогнозировать их быстрое заполнение. Во втором полугодии **2010** г. был введён в эксплуатацию довольно большой объём площадей класса В, что привело к увеличению уровня свободных площадей в этом сегменте рынка в **4** кв. по сравнению с **3** кв. **2010** г. Это нестабильное положение сохранится и в **2011** г.

На **2010** год пришлось большое число сделок по покупке офисных площадей. В первом полугодии отмечен ряд крупных сделок «кризисного» характера – связанных с финансовыми затруднениями собственников. Крупные сделки с офисными зданиями **2** полугодия уже могут быть охарактеризованы как вложения средств в недвижимость на «дне» рынка. Подобной стратегии следовали и многие мелкие покупатели офисов.

В **2010** г. состоялись также две инвестиционных сделки в офисном секторе. ВТБ Капитал купил бизнес-центр «Капитал-Плаза», а фонд UFG Real Estate – БЦ «Бахрушин Хауз».

Финансовые условия

По итогам 4 кв. 2010 г. общий уровень средневзвешенных арендных ставок не изменился. Небольшой рост наблюдался лишь в классе А для помещений в центральном деловом районе (до \$650-930/кв.м в год; здесь и далее не включая НДС и эксплуатационные расходы). Диапазоны арендных ставок для других районов города и помещений класса В не изменились. Ставки для класса А вне делового центра города составили \$450-670, в классе В+ \$550-700 – ЦДР, \$350-550/кв.м в год – вне делового центра, В- \$230-380/кв.м.

Общий прирост средневзвешенных ставок в целом за 2010 год составил 7%, что ниже уровня инфляции. Реальный рост ставок отмечен для объектов класса «премиум» и класса А, расположенных главным образом в центральном деловом районе. В 2011 году аналитики GVA Sawyer ожидают более значительного роста арендных ставок – наибольшего в классе А и для помещений класса В+ в центральном деловом районе. Рост ставок аренды на помещения класса В за пределами центра и зоны Садовое кольцо – ТТК также весьма вероятен, но может быть расценен как результат слишком оптимистичных ожиданий девелоперов – реальные основания для роста в этой зоне не очевидны. В целом на рынок, безусловно, окажут влияние как высокие инфляционные ожидания, так и спекулятивные настроения. Уже сейчас можно отметить случаи отрыва заявленных арендных ставок от реальной рыночной ситуации.

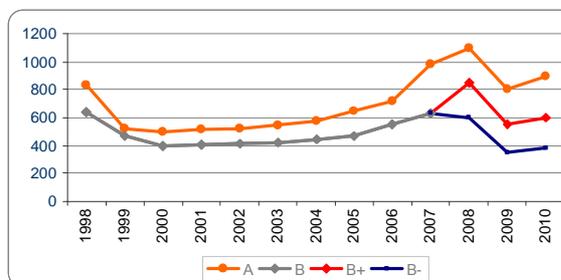
Размер операционных расходов для офисов класса А по итогам года в среднем составил \$100-140/кв.м в год, в классе В+ \$80 - 110/кв.м в год, В- \$60-80/кв.м в год.

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

Ставки капитализации московского офисного рынка к концу года составили около 10%.

Диаграмма 3. Средневзвешенные ставки аренды, не включая эксплуатационные расходы и НДС, \$/кв.м год¹.

Источник: исследование GVA Sawyer



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



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