

# Краткий обзор рынка

офисной недвижимости Москвы за 1 кв. 2010 г.



# 1. Рынок офисной недвижимости

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

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Объем качественных офисных площадей на конец 1 кв. 2010 г., тыс. кв.м	3 316	3 938	3 251
Введено в эксплуатацию в 1 кв. 2010 г., тыс. кв.м	147,5	87,8	116
Уровень вакантных площадей, %	23,0	24,1	19,4
Средневзвешенные арендные ставки, \$ <sup>1</sup> за кв.м в год (не включая эксплуатационные расходы и НДС)	550-850* 450-650	350- 550	200- 350
Средневзвешенные цены продажи, \$ за кв.м (без НДС), Центральный деловой район* и вне делового центра города	6,000-8,000* 4,000-6,500	3,000-5,000	2,000-3,000
Операционные расходы, \$ за кв.м	95-120	75-100	60-75

\* Центральный деловой район

По итогам 1 кв. 2010 г. совокупное предложение качественных офисных площадей (классов А и В+/В-) составило **10,5** млн кв.м.

В 1 кв. 2010 г. было введено **351,3** кв.м офисных площадей. До конца 2010 г. ожидается к вводу не более **650-850** тыс. кв.м. офисных площадей.

Согласно прогнозам GVA Sawyer, в 1 полугодии 2010 г. ожидается стагнация, небольшой рост основных показателей рынка будет наблюдаться ближе к концу года.

Период восстановления рынка к показателям докризисного уровня составит не менее **3-х** лет. Несмотря на экономический рост, спрос на рынке коммерческой недвижимости будет восстанавливаться достаточно медленными темпами.

## 1.1. Предложение

Среди основных тенденций 1 кв. 2010 г. отметим «разморозку» приостановленных в прошлом году проектов и получение дополнительного финансирования проектами некоторыми девелоперами. К примеру, AFI Development возобновила работы над Офисным комплексом на Озерковской наб., д.22-28 (155 578 кв. м) и Бизнес-парком на Павелецкой наб. (89 477 кв. м).

В ММДЦ «Москва Сити» будет возобновлено строительство City Palace (1 очередь) на уч.2-3 («Снегири» и «Интеко»); транспортного терминала с гостиницей на уч. 11 (Citer Invest B.V уладил вопрос с финансированием, будет оформлен синдицированный кредит ВТБ и турецкого IS Bank на сумму \$190 млн.) и башня Eurasia Tower (девелопер MCG, недавно договорился о возобновлении кредитной линии в Сбербанке).

Mirax Group также намерена достроить деловой комплекс «Федерация» в ММДЦ «Москва-Сити» до 97 эт, в прошлом году у компании были намерения остановить проект на 64 эт.

<sup>1</sup> Курс доллара на 30.03 - 29.63 руб.

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



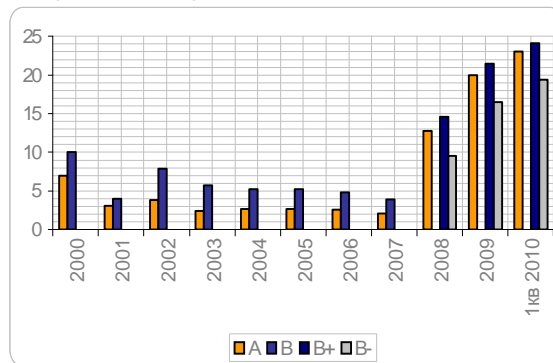
Несмотря на увеличение общего объема поглощения (с 3-4 кв. 2009) по сравнению с предыдущим полугодием, и некоторого «оживления рынка», уровень вакантных площадей ещё минимум год будет оставаться на максимальном уровне. Согласно прогнозам GVA Sawyer при оптимистическом сценарии некоторая стабилизация спроса наступит к концу 2010-2011 гг.

В 1 кв. 2010 г. некоторым девелоперам удалось реструктуризовать кредиты. Альфа-банк реструктурировал кредит Forum Properties на сумму \$150 млн, под который был заложен БЦ «Эрмитаж Плаза», ранее девелопер искал покупателя на заложенный Объект.

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

«Дон-строй» и Сбербанк также смогли договориться о реструктуризации долгов, девелопер отдаст Сбербанку 100% БЦ Nordstar Tower, что позволит погасить 11 млрд руб. долга, задолженность в 9 млрд руб будет пролонгирована.

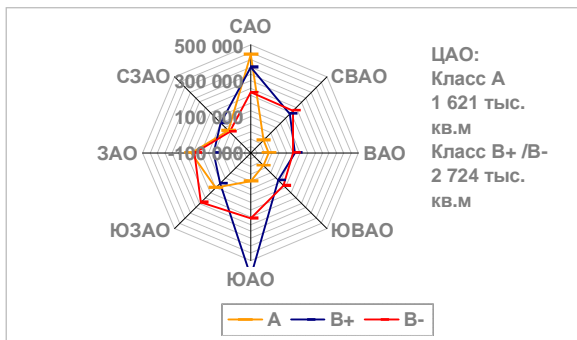
Диаграмма 1.2. Уровень вакантных площадей, %



«Сбербанк-Капитал» получил 50,01% долей в уставном капитале созданной компании ООО «Хрустальные башни» (проект БЦ класса А «Хрустальные башни» девелопера Coalco).

Источник: исследование GVA Sawyer

Диаграмма 1.3. Распределение качественного предложения по административным округам Москвы, 1 кв. 2010, кв.м



Источник: исследование GVA Sawyer

## 1.2. Финансовые условия

По итогам 1 кв. 2010 г. средневзвешенные арендные ставки в классе А составили **\$550-850/ кв.м в год** (здесь и далее не включая НДС и эксплуатационные расходы) – ЦАО, **\$450-650** – вне делового центра города, в классе В+ **\$350-550/кв.м в год**, В- **\$200-350/кв.м**. По сравнению с 4 кв. 2009 г. ставки практически не изменились, лишь в некоторых высококачественных объектах произошло увеличение арендных ставок, которое пока в целом на рынок не оказало значительного влияния.

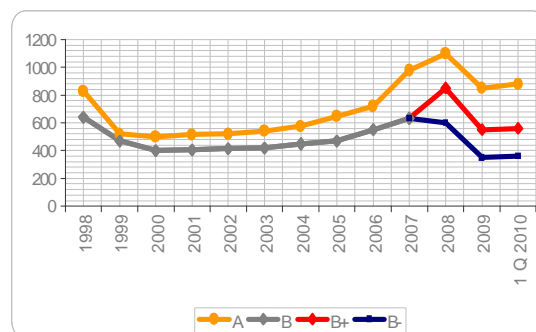
Общее снижение арендных ставок, начавшееся в сентябре-октябре 2008 г., составило **35-50%**. Разница между заявленными и конечными (после переговоров) ценами составляла **20-30%** и более. На 1 кв. 2010 г. отмечается «стабилизация» арендных ставок.

Размер операционных расходов для офисов класса А в среднем составляет порядка **\$95-120/ кв.м в год**, в классе В+ **\$75 - 100/ кв.м в год**, В- **\$60-75/ кв.м в год**.

Цены продаж по сравнению с докризисными упали на **40-50%**, и в среднем по рынку составили **\$6 000- 8 000**, (не включая НДС) – ЦАО, **\$4 500-6 500** – вне делового центра города - класс А, **\$3 000- 4 500** – класс В+, **\$2 000-3 000** – класс В-. «Пик падения» цен пришелся на конец 2008 – 1 полугодие 2009 г. Сегодня цены немного стабилизировались.

В 2010 г. возможен рост арендных ставок на **5-7%** 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.

Диаграмма 1.4. Средневзвешенные ставки аренды, не включая эксплуатационные расходы и НДС, \$/кв.м год<sup>1</sup>.



Источник: исследование GVA Sawyer

<sup>1</sup> Данные на конец периода, курс \$ на дату конкретной оценки

### 1.3. Спрос

В 1 кв. 2010г. продолжилась тенденция увеличения спроса на офисные площади.

По-прежнему более востребованными являются площади с отделкой, нежели в состоянии **shell&core**.

«Пик» пересмотра коммерческих условий по заключенным договорам пришелся на 1-2 кв. 2009 г. Доступность качественных площадей по снижающимся арендным ставкам и льготы для новых арендаторов побуждают компании к смене офисов.

Ближе к концу 2009 г., когда большинство собственников снизили цены, было зафиксировано наибольшее количество сделок с начала кризиса.

Увеличилось и количество сделок купли-продажи объектов.

Среди значимых сделок отмечена продажа компанией «Большой город» БЦ на Садовнической наб., д. 79.

«Альфа-груп» продала за БЦ на ул. Красная Пресня, доставшегося банку от **Kopernik Group** (ГК МИАН) в счет погашения долгов. Покупателями выступили близкие к банку «Стройкредит» структуры.

Страховая группа «Согаз» приобрела у ИПГ «Евразия» БЦ «Волна» (19 200 кв.м) на пр. Академика Сахарова, д.10 за \$140 млн.

Инвестхолдинг «Финам» купил БЦ (7 500 кв.м) в Настасьинском пер., 7, корп. 2.

В нижеследующей Табл. 2 приведены некоторые крупные сделки аренды, анонсированные в 1 кв. 2010 г.

Таблица 2. Список сделок аренды, анонсированных в 1 кв. 2010 г.

Источник: GVA Sawyer

Арендатор	Объект сделки	Площадь сделки
Deutsche Bank	NordStar Tower	Свыше 7 000 кв.м
Avon	«Фьюжн парк» (Усачева, 2, стр.1)	4 861 кв.м
ЗАО «Гринатом»	«Новоспаский Двор»	4 034 кв.м
Холдинговая компания Eurasia Marketing Communication Group	ТОЦ «Апельсин»	2 700 кв.м
«Северсталь»	БЦ «Диагональ Хаус»	1 709 кв.м
ООО «Энергострим»*	«Алексеевский дом» (Остоженка, 28)	1 539 кв.м
Paolo Conte	«Корпус Кноп» («Даниловская мануфактура 1867»)	1 504 кв.м
Norton Rose (Субаренда у PricewaterhouseCoopers)	БЦ «Белая площадь» (Лесная ул.)	1 409 кв.м
Hannes Snellman	БЦ Etmia (Щепкина, д.33)	580 кв.м
Swarovski*	ЖК «Кристалл Хаус» (Коробейников пер. д. 1)	338 кв.м

\*сделки компании GVA Sawyer



## Worldwide Offices:

[www.gvaworldwide.com](http://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](mailto:info@gvasawyer.com)  
[www.gvasawyer.ru](http://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](mailto:info@gvasawyer.com)  
[www.gvasawyer.com](http://www.gvasawyer.com)