

*Москва**2009*

# ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ 1 полугодие 2009г.

## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели развития рынка офисной недвижимости Москвы в первой половине 2009 года представлены в таблице:

**Таблица №1. Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы**

Совокупный объем офисных площадей на конец I Н 2009г.	9,6 млн. кв.м
Введено в эксплуатацию в I Н 2009г.	1 000 тыс. кв.м
Доля вакантных площадей	
Класс А	20%
Класс В	22%
Арендные ставки, класс А, \$/кв.м/год, triple net	500-800
Арендные ставки, класс В, \$/кв.м/год, triple net	200-550

По данным компании ASTERA

## ЗНАЧИМЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 1Н 2009

### 1 квартал

- В начале первого квартала 2009 года стало известно, что Енка подала иск о неисполнении обязательств компанией «Авиакомпания «Сибирь» по договорам аренды на общую сумму \$1,52 млн. в Московский арбитражный суд 30 и 31 декабря. Головной офис ОАО «Авиакомпания «Сибирь» занимает два этажа в офисном здании «Павелецкая Тауэр».
- В январе было объявлено, что в установленный срок были завершены все необходимые монолитные работы по корпусу «Д» делового комплекса Mirax Plaza, и работы по проекту ведутся в соответствии с графиком.
- Сроки окончания строительства башни «Россия» на территории ММДЦ «Москва-Сити» переносятся с 2012 на 2016 год. Московское правительство обещало помочь инвесторам закончить строящиеся объекты.
- По словам главного архитектора города Александра Кузьмина, в Пресненском районе Москвы можно проводить только капремонт, реставрацию, межевание территорий и благоустройство, но не новое строительство. По сообщениям «Интерфакс», будут пересмотрены все постановления правительства Москвы, которые касались строительства офисных площадей в данном районе. Согласно выпущенным ранее постановлениям правительства города, на территории Пресни предполагалось строительство около 800 тысяч кв. м офисных площадей.
- С целью стимулирования девелоперской активности Московское правительство решило смягчить ограничения на высотное строительство. В январе мэр Москвы подкорректировал выпущенный в августе 2008 года запрет на строительство небоскребов вне программы «Новое кольцо Москвы». По сообщениям «РБК Daily», новая редакция документа позволяет девелоперам возводить в Москве высотки до 100 м без каких-либо географических ограничений.
- Власти Москвы выразили намерение приобрести здание площадью около 6 тыс. кв.м в пределах Третьего транспортного кольца для создания бизнес-инкубатора. На покупку

может быть выделено около 500 млн. рублей. Как сообщил руководитель департамента поддержки и развития малого предпринимательства Москвы М. Вышегородцев, власти объявили аукцион на приобретение здания под создание бизнес-инкубатора, стартовая цена на нем составит 60 тыс.руб. за один кв.м.

## **2 квартал**

- ü В конце первого полугодия стало известно, что банк ВТБ не исключает возможность при благоприятных условиях перевести московский офис в башню «Федерация».
- ü «Московский комсомолец» и группа «Гута» отказались от девелоперского проекта на месте типографии «Московская правда» на улице 1905 года.
- ü В середине июня на общественном совете при мэре Москвы Ю. Лужков отложил строительство 57-этажного многофункционального административно-делового комплекса на территории «Москва-Сити». По его словам, строительство комплекса радикально перегрузит район ММДЦ.
- ü Московскими властями было принято решение продлить сроки комплексной застройки территории Ходынского поля. Окончание строительства планируется в 2013 году вместо первоначального 2010.
- ü Во втором квартале стало известно, что ОАО «Сити» и ГУП «НИИМосстрой» разработали концепцию комплексной системы безопасности и жизнеобеспечения ММДЦ «Москва-Сити», а также соответствующую программу мероприятий по ее реализации. Разработчики надеются, что реализация концепции позволит обеспечить высокую степень безопасности ММДЦ от различных видов угроз, в том числе террористических.
- ü По сообщениям газеты «Коммерсантъ», девелопер «Система-Галс» разорвал подписанный в июле 2003 года договор соинвестирования с Siemens по строительству офисного комплекса Leningradsky Towers на Ленинградском проспекте, 39. Одну из башен комплекса должна была занять штаб-квартира российского представительства Siemens. Теперь «Система-Галс» получит весь недостроенный объект: для этого девелоперу необходимо до конца июня текущего года выплатить немецкому концерну €18 млн.
- ü Московские власти приняли решение увеличить субсидии казенному предприятию «Бизнес-инкубатор Зеленоград» с ранее предусмотренного 1 671 000 рублей до 16 513 000 рублей. Общая площадь проекта составит 6670 кв. м, будет располагаться по адресу: ул. Юности, дом 8.
- ü Башня «Запад», входящая в состав делового комплекса «Федерация», победила на международном конкурсе девелоперских проектов «Prix d'Exellence» FIABCI в категории «Офисная недвижимость» и была признана лучшим офисным зданием 2009 года.
- ü 21 мая состоялась официальная презентация проекта БЦ Kutuzoff tower представителю Кабинета Министров Ирландии - Билли Келлехеру. БЦ Kutuzoff tower был сдан в эксплуатацию осенью 2007 года. БЦ относится к классу А, расположен по адресу ул. Ивана Франко, 8. Общая площадь 46 тыс.кв.м, арендная – 31,5 тыс.кв.м.
- ü Во втором квартале было объявлено о завершении нулевого цикла строительства башни «Меркурий Сити», которую возводит компания «Лиедел Инвестментс Лимитед» на участке №14 ММДЦ «Москва-Сити». В пресс-службе компании подчеркнули, что строительство башни идет по графику. Окончание проекта ожидается в 2010 году.

## ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ

**Таблица №2. Инвестиционные сделки в сегменте офисной недвижимости за ИН 2009г.**

Объект	Продавец	Покупатель	Сумма сделки	Комментарии
<b>I Q</b>				
БЦ «Южный порт» (57 тыс. кв. м)	Midland Development	Сбербанк	н/д (по неофициальным данным \$300 млн.)	в октябре 2008 Сбербанк взял «Южный порт» в аренду с правом последующего выкупа
<b>II Q</b>				
Офисное здание (35 тыс. кв.м) на ул.Большая Пироговская, 27 (ЗАО «Электролуч», территория бывшего завода «Луч»)	ЗАО «Хорус Кэпитал»	ОАО «Интер РАО ЕЭС»	н/д (по оценкам экспертов около \$140 млн.)	Компания приобрела БЦ для размещения своего офиса и офисов дочерних компаний
МФК «Военторг» (50% объекта)	ГК АСТ	«Нафта Ко»	н/д	Эксперты оценивают сделку в \$175 млн, но не исключают, что она была безденежной и АСТ отдала "Нафте Ко" половину "Военторга" за долги

По данным компании ASTERA

Во втором квартале стало известно о планах ряда компаний продать или купить бизнес-центры.

Так, в конце второго квартала стало известно, что транспортный холдинг «Н-Транс» собирается продать бизнес-центр «Северная башня» (135 тыс. кв.м) в ММДЦ «Москва-Сити».

Корпорация «Инком» выставила на продажу участок с офисным зданием, расположенный в 1-м Красногвардейском проезде.

По сообщениям газеты «Коммерсантъ», УК «Лидер» (структура «Газпрома») может приобрести ТЦ «Эрмитаж плаза» (девелопер Forum Properties). В настоящее время основным арендатором БЦ является сотовый оператор «Вымпелком», занимающий 30 тыс.кв.м.

Концерн Siemens планирует купить «Легион II» - многофункциональный деловой комплекс класса А+ общей площадью около 30 тыс.кв.м (девелопер «Легион Девелопмент»).

Покупка БЦ Vivaldi Plaza обойдется немецкому фонд KanAm GrundKapitalanlagegesellschaft (KanAm Group) на \$250 млн дешевле. Первоначальная сумма сделки равнялась \$900 млн.

По сообщениям интернет-портала arendator.ru, американский инвестиционный фонд Wells Real Estate Funds инвестирует еще \$85 млн в реализацию БЦ «Двинцев» (класс А) к уже вложенным \$85 млн. По результатам работы этого проекта инвесторы примут решение о продолжении инвестиций в Россию.

Концерн YIT намерен инвестировать в недвижимость ряда регионов России до €100 млн. Точный уровень инвестиций будет зависеть от продаж недвижимости на территории страны.



ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ  
УСЛУГИ  
НА РЫНКЕ  
НЕДВИЖИМОСТИ

В настоящее время смена собственников площадей в деловых центрах все чаще осуществляется по нерыночной схеме: банки получают объекты девелоперов-заемщиков в рамках реструктуризации долгов.

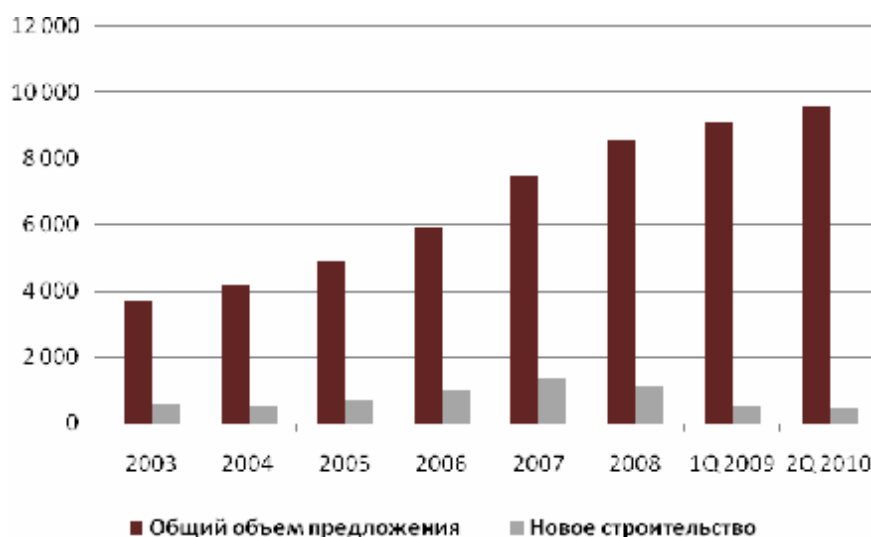
По сообщениям интернет-портала arendator.ru, Korernik Group передает кредиторам часть заложенного имущества, в т.ч. «Альфа-банку» должен достаться БЦ «Северное сияние».

В апреле стало известно, что в результате урегулирования задолженности девелопера Capital Group, «Сбербанк» получил часть площадей МФК «Город столиц» (ММДЦ «Москва-Сити»).

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На конец первого полугодия 2009 года общий объем качественных офисных помещений в Москве составляет около 9,6 млн.кв.м. Общая площадь высококачественных площадей, введенных в эксплуатацию в первом полугодии, составляет около 1 млн.кв.м, причем введенные объекты - офисные помещения как класса А, так и В и В+. На протяжении всего первого полугодия наблюдался рост объемов предложения офисных площадей, причем во всех сегментах офисного рынка.

**Общая площадь высококачественных офисных помещений  
и новое строительство, тыс.кв.м**



По данным компании ASTERA

**Таблица №3. Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в IИ 2009г.**

Название	Округ	Адрес	Тип	Класс	Общая офисная площадь, кв.м	Девелопер
Деловой комплекс на Варшавском шоссе	ЮАО	Варшавское шоссе, вл. 118А	Офисно-торговый комплекс	В+	28 498 (общая - 49 884)	«Метрополь Девелопмент»
БЦ «Брент Сити», II фаза	ЦАО	Ул. Дубининская, 57	БЦ	В+	11 600	«Фаворит»
БЦ «Двинцев»	СВАО	Ул. Двинцев, 14	БЦ	А	58 000 49 000 (GLA)	Central Properties
Бизнес-парк «Кожевники»	ЮАО	Ул. Дербеневская, 20	Бизнес-парк	В	48 000 (общая площадь)	ГК «ЭКООФИС»

Бизнес-парк «Румянцево»	МО, Ленинский р-н	МО, Ленинский р-н, Киевское шоссе, 500 м от МКАД	ТОЦ	В	120 000	«СТРОЙИНВЕСТ»
«Легион III», 2 очередь	ЗАО	Ул. Киевская, 3-7	МФК	В	37 000 (GLA)	«Легион Девелопмент»
«Южный Порт», 2,3 очереди	ЮВАО	2-й Южнопортовый пр-д, 12а	Бизнес-парк	В+	30 000 (GLA)	Midland Development (Сбербанк в 1Q 2009 выкупил объект, см. Таблицу №2)
«Буревестник»	ВАО	Ул. 3-я Рыбинская, 17	БЦ	В	32 200 (28 800 - офисная площадь)	Horus Capital
«Немецкий центр промышленност и и торговли», территория технопарка Nagatino i-Land	ЮАО	Пр-т Андропова	Офисное здание	В+	22 000	ОАО «Московский бизнес инкубатор»
«Женева-Хаус»	ЦАО	Ул. Петровка, дом 7	Офисно- торговый комплекс	А	16 500	ООО «Топ.Ри.Инвест»
«Смирновский»	ВАО	Ул.Смирновская, 25	БЦ	В+	50 000	н.д.
«9 Акрв», фаза II	ЮЗАО	Научный пр-д, 6	БЦ	В+	67 000	«Солнечный город»
«Метрополис», фаза III	САО	Ленинградское ш., 16 стр.3	МФК	А	36 000	Capital Partners
«Белая площадь», 2 здания	ЦАО	Ул. Лесная, 11-15	Коммерческий деловой центр	А	32 050 (стр.А) 28 420 (стр.В)	AIG/Lincoln, Coalco
«Авиатор»	САО	Кочновский пр-д, 4	Офисный центр	В+	27 440	Capital Group
«Монарх Центр»	САО	Ленинградский пр- т, 31 стр. 2,3	МФК (деловой спортивно- рекреационны й комплекс)	А	78 000	Концерн «Монарх»
Nordstar Tower	СЗАО	Хорошевское ш., д.2-20	БЦ	А	147 000	«ДС Девеломент»
«Отрадный»	СВАО	Ул. Отрадная, 2Б стр.6	БЦ	В+	15 807	«Мотек-Ц»
<b>ИТОГО:</b>					<b>1 млн.</b>	

По данным компании ASTERA



**Таблица №4. Объекты, запланированные к вводу до конца 2009г.**

Объект	Расположение	Класс	Общая площадь объекта, кв.м	Арендуемая офисная площадь, кв. м
БЦ «Домников» (девелопер ОАО «ОПИН»)	Ак. Сахарова пр-т, 30	A	132 000	67 592
БЦ «Луч»	Большая Пироговская ул., 27	A	30 000	28 000
БЦ «Город столиц», 2 очередь	Краснопресненская наб. уч. 9	A	288 000	52 000
БП «Западные Ворота», 1 фаза	Беловежская ул., 21	A	61 795	51 000
Офисно-гостиничный комплекс VIVALDI PLAZA / Вивальди Плаза	Кожевническая ул. 8/4	A	100 609	63 300

По данным компании ASTERA

**Таблица №5. Объекты, заявленные в течение ИН 2009г.**

Объект	Расположе ние	Общая площад ь, кв.м	Предпола гаемая дата ввода	Девелопер / Инвестор	Комментарии
<b>1 квартал</b>					
Офисное здание	Ул. Свободы, 35, стр. 17	36 930	2012	ООО «Принцесса»/ АО «Тушинский машиностроительный завод»	На территории Тушинского машиностроительного завода в промзоне №42 «Тушино»
Многофункц иональный офисно- апартаментны й комплекс	Ул. Маломосковска я	н.д.	н.д.	ОАО «Маломосковия» (Правительство Москвы и ЗАО «Дорожно- механизированное управление - 1 №3»)	Столице будет принадлежать 25% плюс одна акция компании, ЗАО «ДМУ- 1 №3» - 75% минус одна акция «Маломосковии»
Деловой центр малого бизнеса	Ул. Митинская, вл. 16	41 800	2010	ООО «МБМ- Недвижимость»	В состав войдут два подземных этажа, парковка на 328м/м, 13 этажей. В собственность столицы перейдет 10% ДЦ
Многофункц иональный гостинично- деловой комплекс	над станцией метро «Улица 1905 года»	н.д.	н.д.	ОО «Торговый дом Гильдии кинорежиссеров «Форум-XXI век»	Изначально планировалось построить офисные площади, однако затем инвестор отказался от этой идеи и предложил построить гостиницу на 300 номеров с 60 апартаментами, включающую торгово-деловую часть высотой от 17 до 24 этажей, также предусмотрено строительство паркинга на 560 м/м. По завершении возведения объекта около 20% площадей перейдут в собственность города, 80% - инвестору
Администрати вное здание	участок, ограниченный ул. Большой Серпуховской, Валовой и Зацепы	31 900	н.д.	«Авгур эстейт»	На производственной территории ОАО «Хлебозавод №1» разместятся администрация хлебозавода, столовая для работников, торговая зона для реализации продукции, помещение для организаций по обслуживанию населения (выставочные залы, помещения для проведения собраний, конференций, туристические, юридические, консультативные фирмы, учебные аудитории и т.д.).



Объект	Расположение	Общая площадь, кв.м	Предполагаемая дата ввода	Девелопер / Инвестор	Комментарии
					Предусмотрена двухуровневая парковка на 335м/м
«Бизнес-инкубатор Зеленоград»	Ул. Юности, 8	6 670	н.д.	Правительство Москвы	На 3 300 кв. м планируется разместить предприятия малого и среднего бизнеса, а на остальной - организации, образующие инфраструктуру поддержки малого предпринимательства в городе. В течение 15 лет будет сохраняться целевое назначение объекта
Многофункциональный административно-гостиничный комплекс	Ул. Беговая, 36	66 000	н.д.	н.д.	Комплекс возведут на участке в 0,3 га. Максимальная общая площадь 33-этажного здания составит 66 607 кв. м, из которых наземная площадь – 48 471 кв. м
Офисный комплекс Bosch	район Шереметьево-2	94 000	2011	ГК Bosch	В комплекс войдут офисные площади, складские помещения, центр обучения, сервисный центр, парковка. На территории разместятся практически все дочерние предприятия компании. Впервые о планах компании по строительству данного объекта сообщалось весной 2008 года. Инвестиции порядка €150 млн.
<b>2 квартал</b>					
Гостинично-деловой и досуговый центр с концертным залом	Пересечение МКАД и Варшавского ш., в районе метро «Аннино»	1 млн.	н.д.	н.д.	В комплексе будет размещен парк развлечений с национальным акцентом на площади около 100 тыс. кв. м и концертный зал на 30 тыс. человек
Офисный центр	Можайское ш., вл. 6, стр. 1	30 000	н.д.	Заказчик - ООО «Медстройинвест»	Офисное здание будет переменной этажностью 7-11 этажей с подземной автостоянкой на 376 машино-мест. Самая высокая часть здания будет выполнена с фрагментом арки
Многофункциональный производственно-деловой комплекс	Ул. Боровая, вл. 3	н.д.	2012	н.д.	На месте зданий «Московской чайной фабрики» будет проведена реконструкция с последующим строительством нового коммерческого объекта
Многофункциональный административно-деловой центр	Проспект Мира, вл. 127-129	12 400	декабрь 2010	ООО «Юджин-эстейт»	В связи с неисполнением условий договора аренды в части сроков начала и завершения строительства объекта, к ООО «Юджин-эстейт» будут применены штрафные санкции. Подземная часть 5 400 кв.м
Гостинично-деловой центр	Ул. Садовническая, вл. 31	51 600	1 апреля 2011	Инвестор - ОАО «ВИП-Центр»	Надземная часть - 34 400 кв.м, гостиница - 10 277 кв.м, земельный участок - 1,038га. Проект предполагается реализовать на месте «недостроя»
Деловой центр	Ул. Дубнинская, вл. 8	14 140	2011	Заказчик-застройщик - ООО «Промдинамика»	БЦ для размещения субъектов малого бизнеса, в состав которого войдет территориальный центр развития предпринимательства
Деловой центр	16 микрорайон	11 836	Конец 2010	Заказчик-застройщик - Центр развития	Земельный участок - 0,68га, в т.ч. 0,2 га без права застройки

Объект	Расположение	Общая площадь, кв.м	Предполагаемая дата ввода	Девелопер / Инвестор	Комментарии
	Зеленограда			предпринимательства Зеленоградского АО Москвы	

По данным компании ASTERA

Кроме того, в первом квартале 2009 года было объявлено о планах по строительству пяти больших общественно-деловых центров в ЮВАО до 2025 года. Центры будут располагаться между станциями метро «Волгоградский проспект» и «Дубровка». К 2016-2017 году будет построен МФК «Метрополь» (700 тыс. кв. м офисных площадей, парковка на 15 тыс. м/м). В квартале, ограниченном улицами Шарикоподшипниковская и Новоостاپовская, Волгоградским пр-м и Третьим транспортным кольцом, будет построен деловой квартал «Галилей». Крупный культурно-спортивный и общественно-деловой центр (135 тыс. кв. м) возведут в районе Марьино. На Рязанском проспекте, владение 3-5 будет построен МФК. В Печатниках построят крупный медиа-центр (123 500 кв. м), включающий выставочный комплекс, конгресс-центр, комплекс теле- и радиостудий, музей полиграфии и киноконцертный зал.

Во втором квартале было объявлено о переносе сроков открытия ряда объектов:

Откладывается на год, на конец 2009 года, завершение строительства делового центра площадью 7 480 кв.м на Зубовском бульваре, вл. 13.

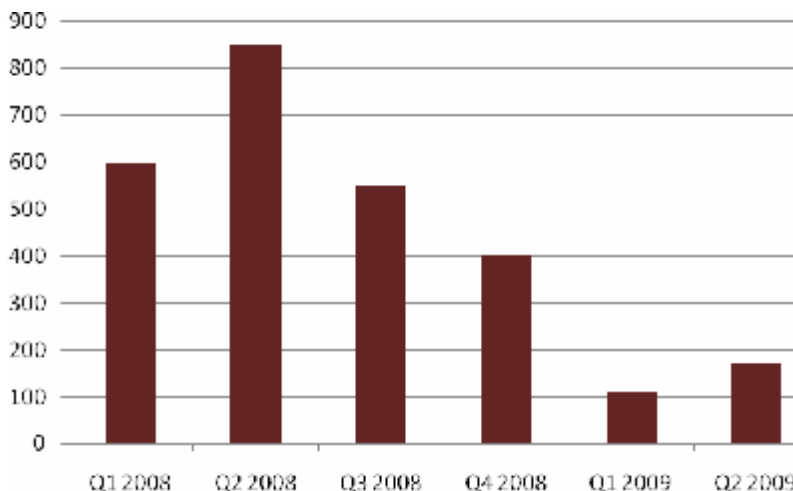
Кроме того, продлен срок строительства МФК на ул. Жуковского, вл. 12, 14. Реализация проекта продлится до 31 октября 2010 года. К застройщику, ОАО «Лизинговая компания «Лизингбизнес», штрафных санкций применяться не будет.

Переносится на 2013 сроки возведения МФК, площадью около 150 000 кв.м, на месте трамвайного депо им. Апакова, по улице Шаболовка, вл. 7-9. Проект предусматривает строительство на участке площадью свыше 3 га не только жилья и детского сада, но и офисных зданий площадью 59 270 кв. м, а также торгово-развлекательного комплекса, включающего торгово-развлекательную часть площадью 6 470 кв. м и офисную часть на 5 180 кв. м.

## СПРОС

В первом полугодии 2009 года продолжалось падение спроса на офисные помещения, наблюдавшееся в конце 2008. В первом квартале 2009 года объем арендованных и купленных офисных площадей составил порядка 110 тыс.кв.м, что в разы меньше показателей 2008 года. Во втором квартале поглощение офисных площадей увеличилось, составив около 160-200 тыс.кв.м.

**Динамика изменения поглощения офисных площадей, тыс.кв.м**

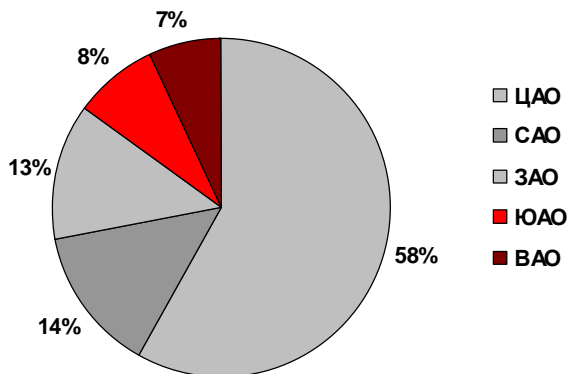


По данным компании ASTERA

На протяжении всего 2009 года доля вакантных площадей увеличивается. К концу первого полугодия средний уровень вакантных площадей в помещениях класса А достиг 20-22%, по некоторым объектам – 35% (объекты делового района «Москва-Сити»), в то время как год назад этот показатель составлял 9%.

Несмотря на то, что спрос на офисные помещения остается на крайне низком уровне, на объекты, расположенные в ЦАО, поступает значительное число заявок. Кроме того, за первое полугодие увеличилось число запросов на готовые офисные помещения с отделкой.

**Структура спроса в зависимости от направления, % от общего числа заявок**



По данным компании ASTERA

**Таблица №6. Наиболее крупные сделки ИН 2009 года**

Компания	Площадь, кв.м	Расположение	Название объекта	Девелопер
<b>Аренда</b>				
«ГазпромЦентрРемонт»	8 550	Ул. Обручева, 27	Gas Field	«Мартекс»
MRSK	8 100	Улановский пер-к, 26 стр.1	БЦ класса А	н.д
ABBY	7 400	Ул.Отрадная, 2Б стр.6	БЦ «Отрадный»	«Мотек-Ц»
Alcatel-Lucent	4 560	Ул. Электрозаводская, 27	«ЛеФорт»	Horus Capital
«Первая страховая компания»	2 900	Ул. Шарикоподшипниковская, 13, стр. 62	БЦ «Новоостровский»	н.д

*По данным компании ASTERA*

Кроме того, во втором квартале стало известно, что компания «Видео Интернешнл» решила не переезжать в бизнес парк Riga Land, где в 2008 году арендовала 20 тысяч кв. м.

## СТАВКИ АРЕНДЫ

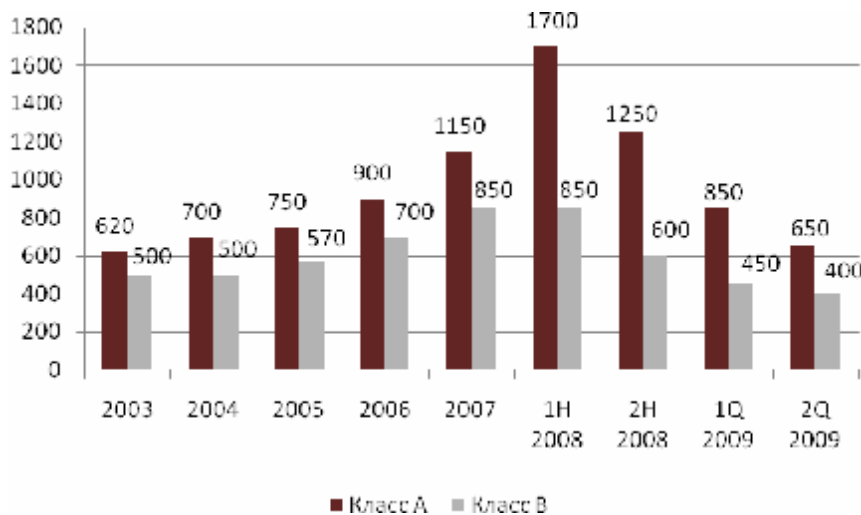
На протяжении первых шести месяцев 2009 года наблюдалось существенное падение арендных ставок на офисные помещения всех классов. Арендные ставки по сравнению с докризисным уровнем упали на 50-60%, за 2009 год – на 30-40%. В конце первого квартала 2009 года средние заявленные ставки аренды помещений класса А составляли 850-900\$/кв.м/год (triple net), в классе В - 400-450\$/кв.м/год. К концу полугодия диапазон заявленных ставок аренды офисных помещений класса А составлял 500-800\$/кв.м/год, класса В – 200-550\$/кв.м/год (triple net). Заявленные ставки аренды могут значительно отличаться от действительных, размер дисконта зависит от ценовой политики собственника и конкретного клиента. При этом скидки, предлагаемые владельцами бизнес-центров, обычно носят скрытый характер. По ряду сделок дисконт мог достигать 50%.

Существующее снижение арендных ставок и цен продаж офисных помещений неоднородное. Стоит отметить, что в ЦАО арендные ставки падают быстрее, чем в более удаленных районах. Кроме того, максимальное снижение ставок наблюдалось в сегменте премиум.

В целом, специалисты компании ASTERA считают, что в 2009 году тенденция падения арендных ставок и цен продаж продолжится, и 2009 год будет самым выгодным периодом для заключения сделок аренды и инвестиционных приобретений.

Многие участники рынка рассматривают качественные офисы как объект инвестиций. На протяжении первой половины 2009 года инвестиционные фонды могли приобрести качественные офисные объекты с дисконтом 55-60%. Тем не менее, сделок по покупке совершается крайне мало.

**Динамика изменения арендных ставок на офисные помещения класса А и В, \$/кв.м/год, без учета эксплуатационных расходов и НДС**



По данным компании ASTERA

## ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА

- ü Финансовый кризис продолжает оказывать негативное влияние как на офисный сегмент, так и на рынок коммерческой недвижимости в целом. Все большее число девелоперов заявляют о своем банкротстве. Ряд офисных объектов отошел к банкам в счет погашения задолженностей.
- ü В первой половине 2009 года было введено в эксплуатацию около 1 млн.кв.м офисных площадей. Достраиваются объекты, находящиеся на финальных этапах строительства. Таким образом, в 2009 году на рынок выйдет значительный объем площадей, после которого в течение нескольких лет не ожидается появление новых объектов.
- ü Продолжается падение объемов поглощения офисных площадей. В 2009 году объем арендованных и купленных офисных площадей сократился на 78% по сравнению с показателями 2008 года. Тем не менее, во втором квартале по сравнению с началом года объемы поглощения выросли.
- ü Доля вакантных площадей на рынке офисной недвижимости продолжает увеличиваться. К концу первого полугодия средний уровень вакантных площадей достиг 20-22%. Пустует большая часть площадей в объектах, выведенных на рынок в конце 2008 года.
- ü На протяжении первых шести месяцев 2009 года наблюдалось существенное падение арендных ставок на офисные помещения всех классов. Арендные ставки по сравнению с докризисным уровнем упали на 50-60%, за 2009 год – на 30-40%. Падение ставок продолжается, однако темпы падения замедляются.
- ü Продолжается рост рынка субаренды во всех сегментах. К концу второго квартала 2009 года доля предложений по субаренде составила порядка 35-40% от общего предложения офисных помещений класса А, в то время как в докризисный период эта цифра была около 5-7%.
- ü В первой половине 2009 года были отмечены случаи выходов арендаторов из договоров или отмены решения о переезде.
- ü Ряд компаний откладывают решение о покупке офисной недвижимости, ожидая дальнейшего снижения цен. Сделок по покупке офисных помещений заключается крайне мало.
- ü За первое полугодие выросло число запросов на готовые офисные помещения с отделкой. Арендаторы практически не рассматривают площади в объектах, которые находятся на стадии строительства.
- ü Увеличилось число запросов на небольшие и средние площади, в то время как год назад наблюдалась обратная тенденция.
- ü Ряд собственников офисных помещений с целью удержания арендаторов и привлечения новых готовы идти на различные уступки: осуществляется ремонт под конкретного арендатора, сокращаются сроки договоров аренды (с 5-7 до 3 лет), уменьшаются ставки индексации, предоставляется гибкий подход к договорам аренды и схемам оплаты, уменьшается размер арендных блоков, увеличиваются арендные каникулы. В то же время, есть собственники, продолжающие держать ставки на высоком уровне и не готовые идти на существенные уступки.