

**ASTERA**

PROFESSIONAL  
REAL  
ESTATE  
SERVICES

*Москва*

*2010*

# ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ за 2009г.

**Atisreal**

A BNP PARIBAS company 

Alliance member of the Atisreal international real estate group

## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели развития рынка офисной недвижимости Москвы в 2009 году представлены в таблице:

Таблица №1. Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы

Совокупный объем офисных площадей на конец 2009г.	10 590 тыс. кв.м
Введено в эксплуатацию в 2009г.	1 350 тыс. кв.м
Доля вакантных площадей, класс А, IV кв. 2009г.	21%
<b>Арендные ставки</b>	
Класс А, \$/кв.м/год, triple net	500-640
Класс В, \$/кв.м/год, triple net	200-390

По данным компании ASTERA

## ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ

Таблица №2. Инвестиционные сделки в сегменте офисной недвижимости за 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	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
<b>III Q</b>				
БЦ «Домников» (100% долей в уставном капитале ООО «Сахарова Бизнес Плаза», которое реализует проект)	«Открытые инвестиции» (ОПИН)	группа инвесторов	более 2,991 млрд руб.	Покупателями выступила группа инвесторов, члены которой приняли на себя в полном объеме обязательства по кредиту Сбербанка на сумму свыше \$250 млн, а также все расходы, связанные с завершением строительства данного

Объект	Продавец	Покупатель	Сумма сделки	Комментарии
				объекта, его вводом в эксплуатацию и сдачей в аренду
Офисный центр Espace	AFI Development	н.д.	\$195 млн.	Договор о продаже объекта заключен с графиком выплат в течение одного года
Комплекс зданий на Раушской наб. и Садовнической ул.	ОАО «Мосэнерго»	«Прогрессивные инвестиционные идеи»	4,7 млрд руб.	Общая площадь зданий — 36 тыс. кв.м, из них около 9 тысяч кв. м — деловой центр( арендуемый Газпромбанком), Дом культуры энергетиков, Театр на Раушской и административные здания
<b>IV Q</b>				
БЦ «Серебряный город»	RP Capital	Evans Randall	€180 млн.	Объект площадью в 41 650 кв. м сдан таким компаниям как Siberia Coal and Energy Company, Campbell's Soup, Canon и Toyota Bank в среднем на 5 лет
БЦ «Легион II»	Legion Development	Концерн Siemens	н/д (по некоторым оценкам как минимум \$150 млн.)	Объект - многофункциональный деловой комплекс класса А+ общей площадью около 30 тыс.кв.м
БЦ «Северное сияние»	Альфа-банк	н/д	н/д (по некоторым оценкам \$90-100 млн.)	Банк получил объект по просроченным кредитам Copernik Group

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.

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.

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

Кореник Group передала кредиторам часть заложенного имущества, в т.ч. «Альфа-банку» достался БЦ «Северное сияние», который банк продал в конце года.

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

В третьем квартале была выставлена на продажу вторая очередь БЦ «Спартакoвский 2» (Спартакoвский пер., 2). Бизнес-центр расположен на территории в 1,54 га и включает 3 фазы: построенный офисный центр класса В+(общая площадь 9 тыс.кв.м), проект реконструкции офисного здания класса В (14 тыс.кв.м) и проект строительства апарт-отеля (42 тыс.кв.м).

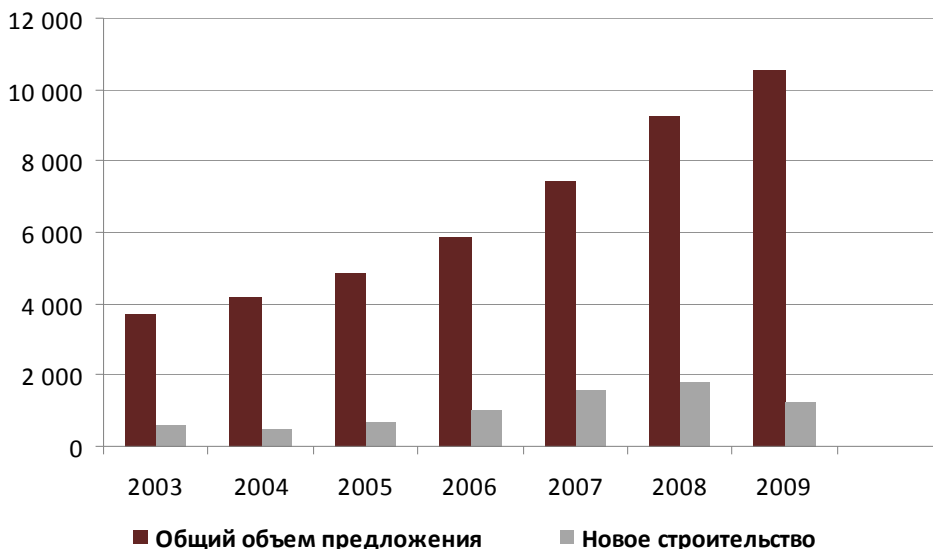
Кроме того, не состоялась одна из крупнейших сделок на рынке коммерческой недвижимости - фонд CapAm Grund отказался от покупки офисного комплекса Citydel за \$600 млн.

В четвертом квартале, по сообщениям интернет-портала arendator.ru, структуры Бинбанка и группы БИН закрыли сделку по приобретению офисных объектов у компании Hogus Capital.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

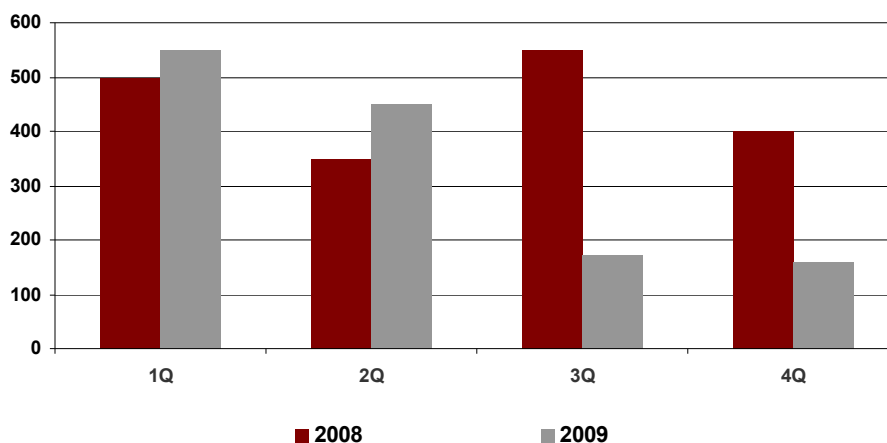
На конец 2009 года общий объем качественных офисных помещений в Москве составил около 10,6 млн.кв.м. За 2009 год порядка 1,35 млн.кв.м офисных площадей было введено в эксплуатацию, при этом около 1 млн. кв.м было сдано в первом полугодии. Рекордным стал первый квартал, когда достраивались и сдавались в эксплуатацию многие офисные проекты. Всего в 2009 году было построено и введено в эксплуатацию на 30% меньше площадей, чем в 2008 году.

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



По данным компании ASTERA

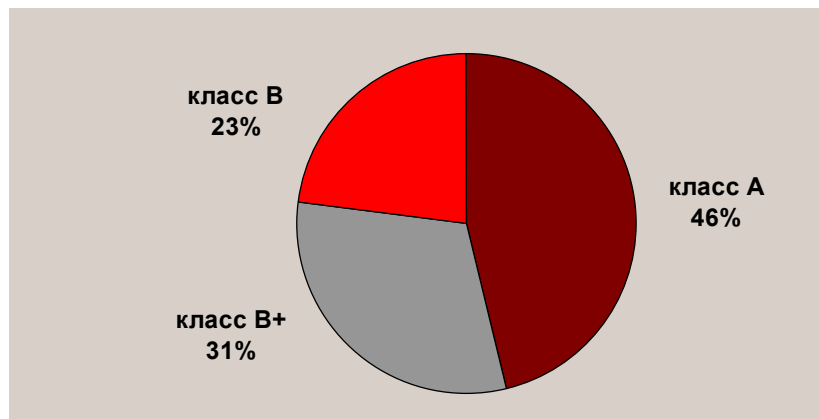
**Объемы нового строительства, тыс.кв.м**



По данным компании ASTERA

Введенные в эксплуатацию в 2009 году офисные помещения относятся как к классу А, так и В и В+. Порядка половины (46%) сданных площадей относятся к классу А. На протяжении всего текущего года наблюдался рост объемов предложения офисных площадей, причем во всех сегментах офисного рынка.

### Структура введенных в эксплуатацию в 2009 году офисных площадей



По данным компании ASTERA

Таблица №3. Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 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 «Румянцев»	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-ья Рыбинская, 17	БЦ	В	32 200 (28 800 - офисная площадь)	Horus Capital
«Немецкий центр промышленности и торговли»	ЮАО	Пр-т Андропова	Офисное здание	В+	22 000	ОАО «Московский бизнес инкубатор»

Название	Округ	Адрес	Тип	Класс	Общая офисная площадь, кв.м	Девелопер
территория технопарка Nagatino i-Land						
«Женева-Хаус»	ЦАО	Ул. Петровка, дом 7	Офисно- торговый комплекс	A	16 500	ООО «Топ.Ри.Инвест»
«Смирновский»	ВАО	Ул.Смирновская, 25	БЦ	B+	50 000	н.д.
«9 Акрв», фаза II	ЮЗАО	Научный пр-д, 6	БЦ	B+	67 000	«Солнечный город»
«Метрополис», фаза III	САО	Ленинградское ш., 16 стр.3	МФК	A	36 000	Capital Partners
«Авиатор»	САО	Кочновский пр-д, 4	Офисный центр	B+	27 440	Capital Group
«Монарх Центр»	САО	Ленинградский пр- т, 31 стр. 2,3	МФК (деловой спортивно- рекреационны й комплекс)	A	78 000	Концерн «Монарх»
Nordstar Tower	СЗАО	Хорошевское ш., д.2-20	БЦ	A	147 000	«ДС Девеломент»
«Отрадный»	СВАО	Ул. Отрадная, 2Б стр.6	БЦ	B+	15 807	«Мотек-Ц»
Здание 1-2-В, технопарк Nagatino i-Land	ЮАО	Пр-т Андропова	Офисное здание	B+	23 000 общая площадь	ОАО «Московский бизнес инкубатор»
Victory Plaza	САО	Ул. Викторенко, 5	БЦ	A	31 014 общая площадь	MR Group
«Корпус Кноп» I очередь, территория loft- квартала «Даниловская мануфактура 1867»	ЮАО	Варшавское ш., 9 стр.1Б	БЦ	B+	15 000	KR Properties
«Белая площадь»	ЦАО	Ул. Лесная, 5/Бутырский вал, 10	БЦ	A	75 000	Coalco и AiG/Lincoln
«Святогор IV»	ЦАО	ул. Лестниковская, 10, стр 4	ТОЦ	A	34 700 общая площадь 23 000 арендопригодна я	ОАО «СВЯТОГОР»
Solutions, 1 корпус	ЮАО	Варшавское шоссе, вл. 150- 156	БП	B	24 640	ООО «Альфа- Дизайн» /ОАО Москапстрой
Principal Plaza	ЮЗАО	Пр-т 60-летия Октября, 12	БЦ	A	21040 33 400 общая	«Принципал Плюс»
«Улей Плаза»	ВАО	Медовый пер. д.5 к.1	БЦ	B+	8 545 общая площадь	«Шоколадница»
<b>ИТОГО:</b>					<b>1 260 тыс.</b>	

По данным компании ASTERA

Что касается планов по строительству новых офисных объектов, на протяжении года их число постепенно снижалось, однако все равно осталось на высоком уровне.

Таблица №4. Объекты, заявленные в течение 2009г.

Объект	Расположение	Общая площадь, кв.м	Предполагаемая 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»
Многофункциональный офисно-апартаментный комплекс	Ул. Маломосковская	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
Многофункциональный 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
Административное здание	участок, ограниченный ул. Большой Серпуховской, Вальной 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.). 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

Объект	Расположение	Общая площадь, кв.м	Предполагаемая дата ввода	Девелопер / Инвестор	Комментарии
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 - 1,038 га. 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 Зеленограда	11 836	Конец 2010	Заказчик-застройщик - Центр развития предпринимательства Зеленоградского АО Москвы	Земельный участок - 0,68 га, в т.ч. 0,2 га без права застройки
<b>3 квартал</b>					
Гостинично-офисный комплекс	Ул. Земляной Вал, вл. 77-79	н.д.	2011. Ранее предполагалось ввести комплекс в эксплуатацию в 2010 году	ООО «Строй-Инвест»	В комплексе разместится разместится Абхазский культурно-деловой центр. Земельный участок площадью 0,37 га

Объект	Расположение	Общая площадь, кв.м	Предполагаемая дата ввода	Девелопер / Инвестор	Комментарии
МФК	Территория машиностроительного конструкторского бюро «Искра», Ленинградский пр-т	площадь застройки 200 тыс.	Начало строительства запланировано на 3 кв. 2010	Соalco выступает соинвестором проекта вместе с «Искрой»	Доля спортивных сооружений займет 26,4 тыс. кв. м, гостиница с конгресс-центром — 35,17 тыс. кв. м, остальное — офисные помещения и подземная парковка на 4 тыс. м/м
МФК	Ленинградский пр-т	21 500	н.д.	н.д.	Комплекс будет включать гостиницу, офисные и торговые площади. Гостиница будет рассчитана на 100 номеров. Паркинг на 530 м/м
<b>4 квартал</b>					
Гостинично-офисный комплекс	Юго-восток, в районе ул. Новохоловская и ТТК	н.д.	н.д.	н.д.	Под строительство объекта отведен участок площадью 6,7 га. Участок разделен на две зоны, отделяющих офисную часть комплекса от торгово-гостиничной
Административное здание	Уланский переулок, вл. 5-7, стр. 2, вл. 7-9	44 800	31 декабря 2011	ОАО «Нефтяная компания «Лукойл»	Участок площадью 0,454 га предоставили в качестве компенсации за изъятый ранее для государственных нужд земельный участок на Кутузовском пр-те
«Слава бизнес-центр»	Территория часового завода «Слава»	479 715	н.д.	«ВЭБ-инвест»	Внешэкономбанк занял \$500 млн в Государственном банке развития Китая на строительство БЦ

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 Новоостеповская, 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.

В 2009 году также получила развитие одна из тенденций последних лет по задержке окончания строительства объектов. Итак, в 2009 году было объявлено о переносе сроков ввода в эксплуатацию целого ряда офисных объектов:

- ✓ 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

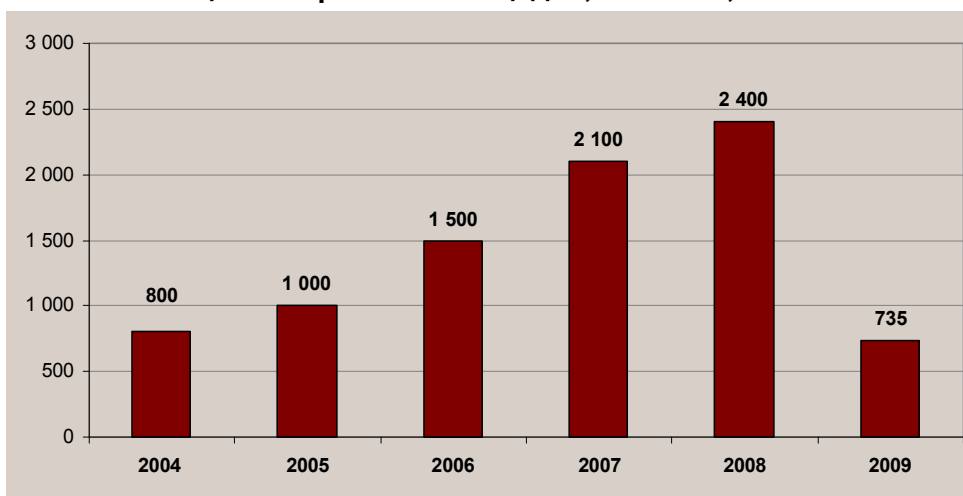
офисных зданий площадью 59 270 кв. м, а также торгово-развлекательного комплекса, включающего торгово-развлекательную часть площадью 6 470 кв. м и офисную часть на 5 180 кв.м.

- ✓ Были продлены сроки строительства технопарка «Нагатино-ЗИЛ» до 2013 года. Первоначальными сроками завершения строительства был 2011 год.
- ✓ Также было объявлено о продлении сроков строительства третьей и четвертой очередей бизнес-парка «Аврора». Окончание строительства третьей очереди бизнес-парка сдвинуто на конец 2012 года, окончание строительства четвертой очереди - на конец 2014 года. Бизнес- парк возводится на Садовнической улице, на месте Краснохолмского камвольного комбината. Общая площадь бизнес-парка составляет 100 тыс. кв.м.
- ✓ Компании «Галс» были продлены сроки проектирования административно-офисного здания на улице Рокотова, вл. 7 (ЮЗАО) до 31 декабря 2010 года.
- ✓ Сроки строительства «Меркурий Сити Тауэр» (ММДЦ «Москва-Сити») продлены до 31 декабря 2010 года. К инвестору, «Лиедел Инвестменс Лимитед», решено не применять штрафных санкций.
- ✓ Столичные власти продлили срок ввода в эксплуатацию делового центра на Новорязанской улице, д. 26-28, Новая Басманная, д. 29 до 30 сентября 2011 года, первоначальным сроком был 2009 год.
- ✓ Срок строительства административно-офисного здания на пересечении Балаклавского проспекта и Симферопольского бульвара (инвестор ООО «Диабаз») продлен до 31 декабря 2012 г.
- ✓ Столичные власти перенесли срок окончания проекта МФК «Парк Победы» с 2010 года на 2015 год. Общая площадь центра должна составить 136 тысяч кв. м, из которых на офисную часть придется 60 тысяч кв.м.
- ✓ Перенесен срок завершения строительства культурно-спортивного и общественно-делового центра на пересечении Поречной и Братиславской улиц на 31 декабря 2011 года.

## СПРОС

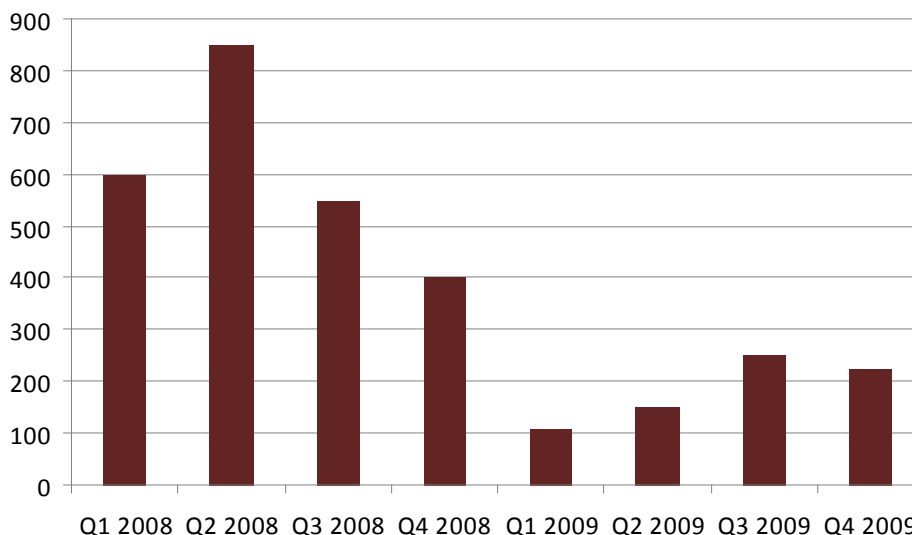
На протяжении всего 2009 года уровень спроса на офисные помещения находился на низком уровне. В первом полугодии 2009 года продолжалось падение спроса на офисные помещения, наблюдавшееся с осени 2008. В первом квартале 2009 года объем арендованных и купленных офисных площадей составил порядка 110 тыс.кв.м, что в разы меньше показателей 2008 года. Во втором квартале поглощение офисных площадей увеличилось, составив около 160 тыс.кв.м. Во второй половине года наблюдалось оживление со стороны потенциальных арендаторов бизнес-центров, увеличилось число заявок на офисные помещения. За третий и четвертый квартал текущего года объем арендованных и купленных офисных площадей составил порядка 500 тыс.кв.м. В целом, данные показатели в разы меньше показателей 2008 года.

**Поглощение офисных площадей, тыс.кв.м, 2004-2009**



По данным компании ASTERA

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



По данным компании ASTERA

На протяжении почти всего 2009 года доля вакантных площадей увеличивалась. 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 третьем квартале средняя доля вакантных площадей в помещениях класса А находилась на отметке в 23%, в то время как год назад этот показатель составлял 4,5-6%. Однако в четвертом квартале тренд изменился, уровень вакантных площадей стал немного снижаться и в конце года составил 21%.

**Таблица №5. Наиболее крупные арендные сделки 2009 года**

Компания	Площадь, кв.м	Срок аренды	Расположение	Название объекта	Девелопер
«ГазпромЦентрРемонт»	8 550	н.д.	Ул. Обручева, 27	Gas Field	«Мартекс»
MRSK	8 100	н.д.	Улановский пер, 26 стр.1	БЦ класса А	н.д.
ABBY	7 400	н.д.	Ул.Отрадная, 2Б стр.6	«Отрадный»	«Мотек-Ц»
Alcatel-Lucent	4 560	5 лет	Ул. Электrozаводская, 27	«ЛеФорт»	Horus Capital
«Первая страховая компания»	2 900	н.д.	Ул. Шарикоподшипниковская, 13, стр. 62	«Новоостоповский»	н.д.
Netbynet	1788,6	11 мес. с возможн. пролонгации	между Варшавским ш. и Новоданиловской наб.	«Даниловская мануфактура 1867»	KR Properties
ООО «ЕВРО-Клиник»	1095,5	5 лет	входит в бизнес-парк «Красная роза»	«Морозов»	KR Properties
«Аэрофлот»	7000	н.д.	Ул.Старый Арбат	МФК Midland Plaza	Midland Development
Deutsche Bank	7000	7 лет	Хорошевское ш. 2-20 В	NordStar Tower	ДС Девелопмент
ГК «Спортмастер»	16 700	н.д.	Кочновский пер., 4	«Авиатор»	Capital Group
News Media	2000	3 года	5-ая ул. Ямского Поля,1	Yamskoe Plaza	н.д.
Unilever	9350	10 лет	ул. Сергея Макеева вл.13.	Marr Plaza	н.д.
Samsung Electronics Co., Ltd. Research Center	2200	н.д.	ул. Двинцев, 12, корпус 1	«Двинцев»	Central Properties
Norton Rose (субаренда у PricewaterhouseCoopers)	1409	н.д.	Ул. Лесная, 5/Бутырский вал, 10	«Белая площадь»	Coalco и AiG/Lincoln
Halliburton International Inc.	2600	н.д.	ул. Двинцев, 12, корпус 1	«Двинцев»	Central Properties

По данным компании ASTERA

Отличительной чертой 2009 также стало значительное число расторжений договоров аренды. Так, компания ТНК-ВР отказалась от аренды около 50 тысяч кв.м офисных площадей в БП «Западные ворота». 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 всего 2009 года наблюдалось падение арендных ставок на офисные помещения всех классов. Тем не менее, в конце года темпы снижения существенно замедлились.

Основное падение арендных ставок было зафиксировано за первые шесть месяцев 2009 года, в среднем 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 - 400-550\$/кв.м/год. К концу полугодия диапазон заявленных ставок аренды офисных помещения класса А составлял 550-800\$/кв.м/год, класса В – 200-500\$/кв.м/год (triple net).

Тем не менее, уже в третьем квартале динамика снижения ставок значительно замедлилась. К концу третьего квартала 2009 года ставки аренды офисных помещений класса А составляли 500-650\$/кв.м/год, класса В – 200-400\$/кв.м/год (triple net). В четвертом квартале снижение ставок было незначительным, в конце года арендные ставки для помещений класса А составили 500-640\$/кв.м/год, класса В – 200-390\$/кв.м/год (triple net).

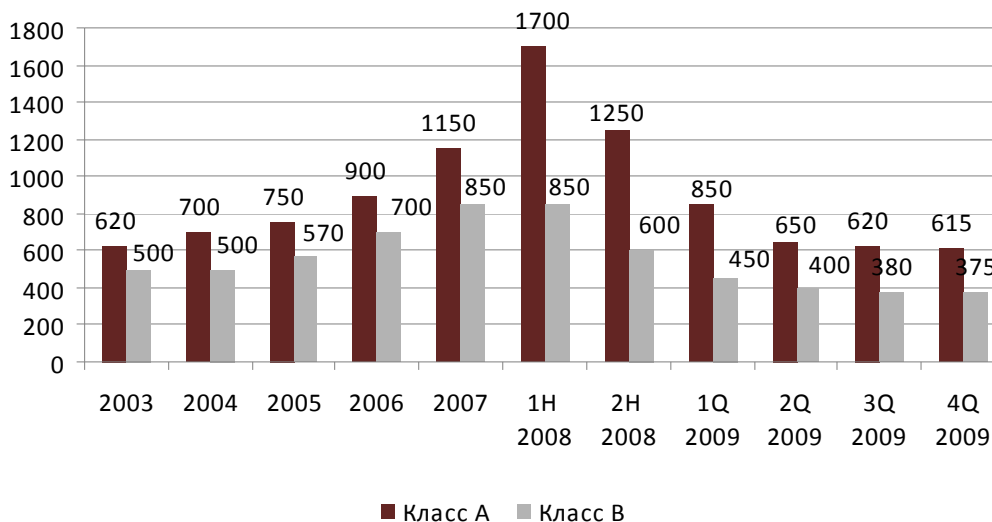
Таким образом, к 2010 году арендные ставки по сравнению с докризисным уровнем упали на 50-65%, за 2009 год – на 40-50%.

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.

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

Что касается покупки и продажи офисных площадей, таких сделок на рынке было заключено 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**

- ✓ Начиная со второй половины года, наблюдалось оживление со стороны потенциальных арендаторов бизнес-центров, увеличилось число заявок на офисные помещения, уровень поглощения вырос. Наиболее высокий спрос на объекты, расположенные в ЦАО.
- ✓ На протяжении первых шести месяцев 2009 года наблюдалось резкое падение арендных ставок на офисные помещения всех классов. Во второй половине года ставки продолжали падать, однако темпы падения значительно замедлились. Таким образом, к началу 2010 года арендные ставки по сравнению с докризисным уровнем упали на 50-65%, за 2009 год – на 40-50%.
- ✓ В четвертом квартале рост уровня вакантных площадей прекратился, стал немного снижаться и в конце года составил 21%. Тем не менее, пустует большая часть площадей в объектах, выведенных на рынок в конце 2008 года, что сказывается на дальнейшем снижении арендных ставок.
- ✓ В 2009 году продолжался рост рынка субаренды офисных площадей. В конце года доля предложений по субаренде составила порядка 40% от общего предложения офисных помещений класса А, в то время как в докризисный период эта цифра была около 5-7%.
- ✓ На протяжении всего года в компанию поступают запросы на готовые офисные помещения с отделкой. Арендаторы не рассматривают площади в объектах, которые находятся на стадии строительства.
- ✓ Наблюдалась тенденция, характерная для всего пост-кризисного периода. Собственники офисных помещений с целью удержания арендаторов и привлечения новых идут 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.
- ✓ С начала третьего квартала участники рынка высказывают осторожные надежды на скорую стабилизацию рынка коммерческой недвижимости, настроение на рынке сменилось с негативного на осторожно- оптимистичный.