

# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## АЛЕКСЕЙ РЯБИЧЕВ

Руководитель отдела офисной недвижимости ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate



“В период после кризиса 2008 г. строительство многих офисов было отменено или отложено. В результате предложение новых офисных площадей на рынке сократилось, и компаниям приходится выбирать из меньшего количества вариантов. Наибольшим спросом у арендаторов и покупателей пользуются объекты в пределах Садового Кольца, но постепенно спрос выходит за границы ТТК. Интерес сфокусирован на готовых качественных объектах класса А и В+. Учитывая, что их количество постоянно сокращается, ставки аренды имеют потенциал для определенного роста в этом сегменте. Однако в среднесрочной перспективе ставки аренды прекратят свой рост, поскольку достигнут потолка ожиданий потенциальных арендаторов”.

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Спрос на вновь вводимые офисные объекты перераспределен с зоны Садового кольца на зону между Садовым кольцом и ТТК;
- Сокращение уровня вакантных площадей в готовых бизнес-центрах привело к увеличению спроса на готовые офисные помещения. В этой связи наметился небольшой рост арендных ставок на офисные помещения класса А и В внутри Садового кольца, а сроки их экспонирования снизились до 2-3 недель;
- Стоимость аренды на вновь освобождаемые офисные площади увеличилась на 10-25% в зависимости от сроков заключения предыдущих договоров аренды;
- В связи с запретом на строительство коммерческой недвижимости в центре и планами расширения Москвы, продолжилась децентрализация офисных объектов. Офисный сегмент на новых территориях имеет большой потенциал для развития, что уже сегодня выражается в активном интересе к офисным объектам, находящимся у МКАДа.
- Нестабильность финансовых рынков дает некоторым арендаторам возможность использовать опасения собственников в свою пользу. Арендаторы мониторят рынок и инициируют снижение ставок аренды. Собственники, вспоминая последствия похожего сценария в 2008 году, вынуждены существенно понижать арендные ставки для ключевых клиентов.

## Основные показатели рынка офисной недвижимости классов А и В в Москве,

| Показатели офисной недвижимости                                    | Класс А    | Класс В |
|--|------------|---------|
| Совокупный объем офисных площадей на конец периода, кв.м           | 12 168 674 |         |
| Общая площадь введенных в эксплуатацию офисных объектов, кв.м      | 188 185    |         |
| Уровень вакантных площадей, %                                      | 11,5       | 8       |
| Арендные ставки, долл./кв.м в год, без НДС и операционных расходов | 570-1000   | 350-600 |

Источник: ASTERA

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ↗

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ ↘

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ →

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ↘

## ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ

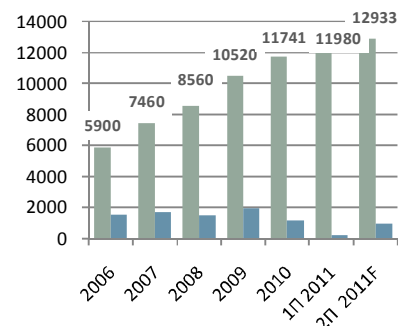
|         |       |
|---------|-------|
| Класс А | 11,5% |
| Класс В | 8,0%  |

## ОБЪЕМ ПЛОЩАДЕЙ\*

|         |                 |
|---------|-----------------|
| Класс А | 2 780 000 кв.м  |
| Класс В | 10 150 000 кв.м |

\* Прирост, прогнозируемый к концу 2011 г., рассчитан исходя из официально заявленных планов девелоперов по сдаче офисных объектов.

Общая площадь качественных офисных площадей и новое строительство в 2005-2011 гг.



■ Общий объем ввода площадей, тыс. кв.м  
■ Объем нового строительства, тыс. кв.м

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

## Новые объекты офисной недвижимости, введенные в 3 кв. 2011 г.

В 3 кв. 2011 г. было введено в эксплуатацию около 190 тыс. кв.м офисных площадей, в результате чего по состоянию на конец периода рынок качественных офисов Москвы составил 12 168 674 кв.м.

## Объекты, введенные в эксплуатацию в 3 кв. 2011 г.

| Название объекта            | Класс | Общая пл., кв.м | Адрес                            | Девелопер/УК                           |
|-----------------------------|-------|-----------------|----------------------------------|--|
| Технопарк Синтез, 4 очередь | B-    | 40 000          | Ул. Угрешская, д. 2              | CDS Group                              |
| Олимпия Парк                | A     | 71 185          | Ленинградское ш., д. 39А         | O-1 Девелопмент                        |
| Румянцев, строение 4        | B-    | 50 000          | Киевское ш., д.1                 | Стройинвест                            |
| Дельта Плаза                | A     | 27 000          | 2-й Сыромятнинский пер, д. 11/16 | Accent Real Estate Investment Managers |
| <b>ИТОГО</b>                |       | <b>188 185</b>  |                                  |  |

Источник: ASTERA

## Новые объекты офисной недвижимости, заявленные к вводу до конца 2011 г.

Из-за трудностей финансирования часть объектов, заявленных к сдаче в 3 кв. 2011 г., была перенесена на следующие периоды (МФК Imperia Tower, БЦ Аквamarin III, БЦ SKY House, БЦ Марьяна Роща и др.). В результате, к сдаче до конца 2011 г. девелоперами заявлено свыше 800 000 кв.м. Из них – около 80% объектов класса B, что свидетельствует о продолжении тенденции ограниченного предложения объектов класса A.

## Наиболее крупные объекты, запланированные к открытию до конца 2011 г.

| Название                  | Класс | Адрес                           | Общая площадь, кв.м | Девелопер/УК       |
|---------------------------|-------|---------------------------------|---------------------|--------------------|
| Imperia Tower             | A     | Краснопресненская наб., д.4     | 310 210             | MOS CITY GROUP     |
| Аквamarin III             | A     | Озерковская наб., вл. 22-24     | 78 500              | AFI Development    |
| Интеграл                  | B+    | пр-д Завода Серп и Молот, д. 10 | 69 900              | н/д                |
| Золотое кольцо            | B+    | Южнопортовая ул., д. 5          | 46 000              | CDS Group          |
| Light House               | A     | Ул. Валовая, д. 28              | 44 500              | Эвоком             |
| Очаково Плаза             | B+    | Очаковское ш., д.29             | 38 989              | Глобус Эстейт      |
| Шаболовка 31              | B+    | Ул. Шаболовка, д. 31г           | 31 500              | н/д                |
| Легион II фаза III        | B     | Ул. Б. Татарская, д. 9          | 30 290              | Legion Development |
| МФК Дом на Мосфильмовской | B+    | Ул. Пырьева, д.2                | 24 295              | Дон-строй          |
| Флакон                    | B-    | Ул. Б. Новодмитровская, д. 36/4 | 23 300              | Realogic           |
| Атмосфера                 | B+    | Ул. Сущевская, вл. 25-27        | 20 700              | Смайнекс           |
| Trefoil Plaza             | B+    | Ленинский пр., д. 6             | 20 160              | Риалтсервис        |
| ЭКО                       | B+    | Ул. Мироновская, д. 27          | 18 500              | Capital Group      |
| Марьяна Роща              | B+    | 17-й пр-д Марьиной Рощи, вл. 4  | 17 500              | Квартстрой         |
| Riga Land, 2 очередь      | B+    | Новорижское ш, 9 км.            | 16 000              | Полишелк           |
| Sokol Bridge (II очередь) | B+    | Ул. Куусинена, д.21А            | 14 000              | CS Trading         |
| <b>ИТОГО</b>              |       |                                 | <b>804 344</b>      |                    |



БЦ Олимпия Парк



БЦ Дельта Плаза

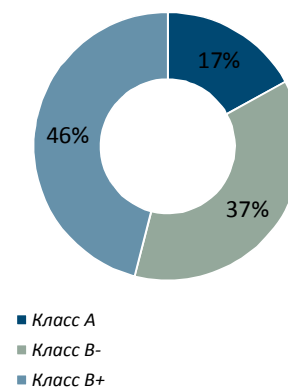


Технопарк Синтез



БЦ Румянцев

Распределение предложения офисных помещений по классам бизнес-центров, 3 кв. 2011 г.



Источник: ASTERA

## СПРОС

## Ключевые сделки по аренде

В 3 кв. 2011 г. количество сделок по аренде офисных помещений в бизнес-центрах сократилось более, чем в 3 раза. Это связано с сезонным снижением деловой активности в 3-ем квартале (сезон отпусков).

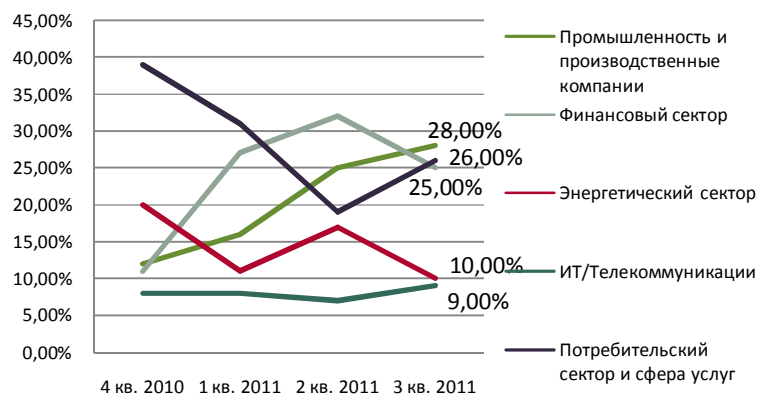
Арендные сделки в бизнес-центрах Москвы, 3 кв. 2011 г.

| Арендатор               | Название объекта      | Реализованная площадь, кв.м | Адрес                          |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Лаборатория Касперского | БЦ «Олимпия Парк»     | 29 847                      | Ленинградский проспект, д. 39А |
| O'STIN                  | БЦ «Линкор»           | 7 728                       | Ул. Микояна, д. 12             |
| BMW Group               | БЦ «Олимпия Парк»     | 4 700                       | Ленинградский проспект, д. 39А |
| Brocard Group           | БЦ «Шереметьевский»   | 1 350                       | Ул. Полковая, д. 3             |
| Dewey & LeBoeuf         | БЦ «Легенда Цветного» | н/д                         | Цветной бульвар, стр. 2 вл.3   |
| Wall Street Institute   | БЦ класса В+          | н/д                         | Ул. Крымский Вал, д.3, стр. 2  |

Источник: ASTERA

## Структура спроса

Динамика спроса по аренде офисных площадей в зависимости от профиля деятельности арендатора, 4 кв. 2010 - 3 кв. 2011 г.



В 3 квартале 2011 года согласно базе ASTERA возросло количество заявок на офисные площади со стороны потребительской сферы и сектора услуг, самое большое количество запросов от производственных компаний (28%).

Наиболее востребованный формат площади для арендаторов офисов – до 500 кв.м; для потенциальных покупателей – около 2000 кв.м.

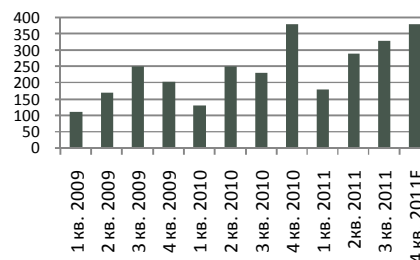
Наиболее популярны среди арендаторов - готовые проекты бизнес-центров классов А и В+ в пределах ЦАО.

| Район            | Доля в спросе |
|------------------|---------------|
| ЦАО              | 56%           |
| Москва-Сити      | 7%            |
| Юг               | 5%            |
| Север            | 10%           |
| Восток           | 3%            |
| Запад            | 17%           |
| Северо-Восток    | 2%            |
| Источник: ASTERA |               |

Наблюдается смещение спроса на офисные помещения в сторону ТТК, а именно в западном и северном направлениях.

## Динамика поглощения

Динамика поглощения офисных площадей поквартально, 2008-2011 гг.



Источник: ASTERA

Показатель объема поглощения увеличивается, как правило, к концу года. По сравнению с аналогичным кварталом 2010 г. показатель поглощения в офисном сегменте в 3 кв. 2011 г. увеличился почти на 60%. Это свидетельствует о росте спроса на офисные площади.

По итогам 2011 г. с учетом показателей второго полугодия можно прогнозировать увеличение объема поглощения качественных офисных площадей до 1,2 млн. кв. м.

## Арендные ставки

С начала года ставка на офисные помещения класса А поднялась на 11%, что связано с дефицитом готовых качественных офисных площадей и высоким спросом на класс А. В то время как на офисные помещения класса В ставка аренды в среднем выросла всего на 3,5 %, что связано с превалированием площадей этого класса в общем объеме предложения (80%).

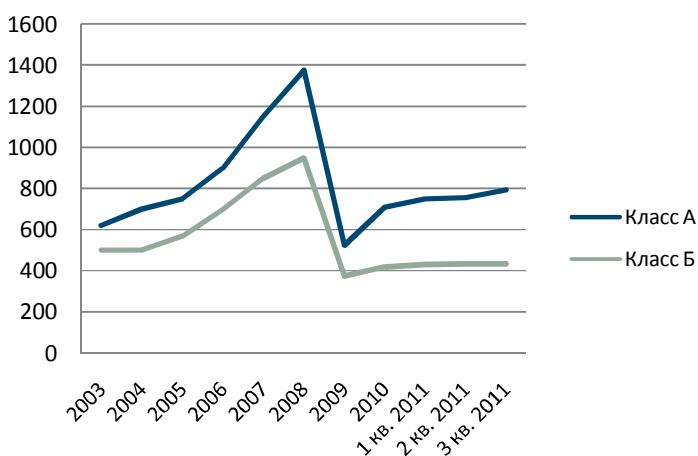
*Средние ставки аренды на офисные помещения (экспонируемые),  
долл./кв.м \* в год*

| Класс объекта | 1 кв. 2011 | 2 кв. 2011 | 3 кв. 2011 |
|---------------|------------|------------|------------|
| <b>A</b>      | 750        | 755        | 793        |
| <b>B+</b>     | 490        | 500        | 500        |
| <b>B-</b>     | 370        | 370        | 370        |

\*Арендные ставки указаны без НДС и операционных расходов

Источник: ASTERA

*Динамика изменения арендных ставок на офисные помещения класса А и В,  
2003-2011гг., долл./кв.м в год*

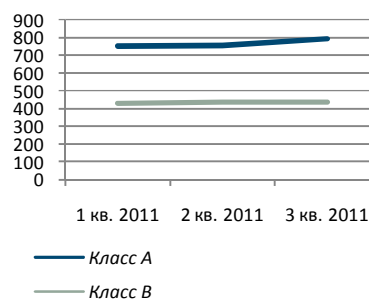


\*Арендные ставки указаны без НДС и операционных расходов

Источник: ASTERA

В целом, после кризиса 2008 г., когда ставки аренды достигли нижнего пика (525 и 375 долларов за кв.м. в год по классу А и В соответственно), динамика восстановления ставок идет невысокими темпами. На протяжении 2011 г. ставки аренды поднимаются только на самые ликвидные объекты с удачным местоположением, как правило, в районе ЦАО (56%).

*Динамика изменения арендных ставок на  
офисные помещения класса А и В в 2011 году,  
долл./кв.м \* в год.*



\*Арендные ставки указаны без НДС и операционных расходов

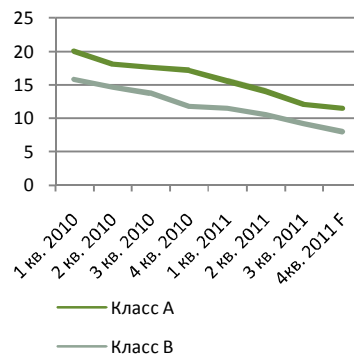
Источник: ASTERA

В целом, средние ставки на офисные площади класса А и В+ в зоне Садового и Бульварного кольца выше ставок в зоне ТТК на 30-40%.

## Уровень вакантных площадей в БЦ Москвы

Вследствие увеличения интереса потенциальных арендаторов и покупателей на офисные проекты уровень вакантных площадей по офисам класса А и В снизился до 12% и 9,5% соответственно. Самый низкий уровень вакантных площадей отмечается в центральном деловом районе — около 7 %, что связано с наибольшим интересом к представленным здесь объектам. Самый высокий уровень вакантности — между ТТК и МКАД — до 24%.

*Средний уровень вакантных площадей в  
Москве, 2010-2011 гг.*



Источник: ASTERA