

ASTERa

PROFESSIONAL
REAL
ESTATE
SERVICES

Москва

2009

**ОБЗОР РЫНКА
ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
МОСКВЫ
3 квартал 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 третьем квартале 2009 года представлены в таблице:

Таблица №1. Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы

Совокупный объем офисных площадей на конец III Q 2009г.	9 660 тыс. кв.м
Введено в эксплуатацию в 1-3Q 2009г.	1 100 тыс. кв.м
Доля вакантных площадей, класс А	23%
Арендные ставки	
Класс А, \$/кв.м/год, triple net	500-650
Класс В, \$/кв.м/год, triple net	200-400

По данным компании ASTERA

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ

Таблица №2. Инвестиционные сделки в сегменте офисной недвижимости за III Q 2009г.

Объект	Продавец	Покупатель	Сумма сделки	Комментарии
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 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

По данным компании ASTERA

Что касается новостей инвестиционного рынка, в третьем квартале была выставлена на продажу вторая очередь БЦ «Спартаковский 2» (Спартаковский 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 KanAm Grund отказался от покупки офисного комплекса Citydel за \$600 млн.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На конец третьего квартала 2009 года общий объем качественных офисных помещений в Москве составляет около 9,66 млн.кв.м. За первые три квартала текущего года около 1 100 тыс.кв.м офисных площадей было введено в эксплуатацию. В то же время, за третий квартал текущего года меньше площадей, по сравнению с первым и вторым кварталами, было введено в эксплуатацию. До конца 2009 года около 300 тыс.кв.м офисных площадей ожидается к сдаче.

Объемы ввода площадей в эксплуатацию не уступают темпам 2008 года. Введенные в 2009 году офисные помещения относятся как к классу А, так и В и В+. На протяжении всего текущего года 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. Объекты, введенные в эксплуатацию в III Q 2009г.

Название	Округ	Адрес	Тип	Класс	Общая офисная площадь, кв.м	Девелопер
Здание 1-2-В, технопарк Nagatino i-Land	ЮАО	Пр-т Андропова	Офисное здание	В+	23 000 общая площадь	ОАО «Московский бизнес инкубатор»
Victory Plaza	САО	Ул. Викторенко, 5	БЦ	А	31 014 общая площадь	MR Group

По данным компании ASTERA

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

Объект	Расположение	Общая площадь, кв.м	Предполагаемая дата ввода	Девелопер / Инвестор	Комментарии
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 культурно-деловой центр. Земельный участок площадью 0,37 га
МФК	Территория машиностроительного конструкторского бюро «Искра», Ленинградский пр-т	площадь застройки 200 тыс.	Начало строительства запланировано на 3 кв. 2010	Coalco 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

По данным компании ASTERA

В третьем квартале было объявлено о переносе сроков открытия ряда объектов.

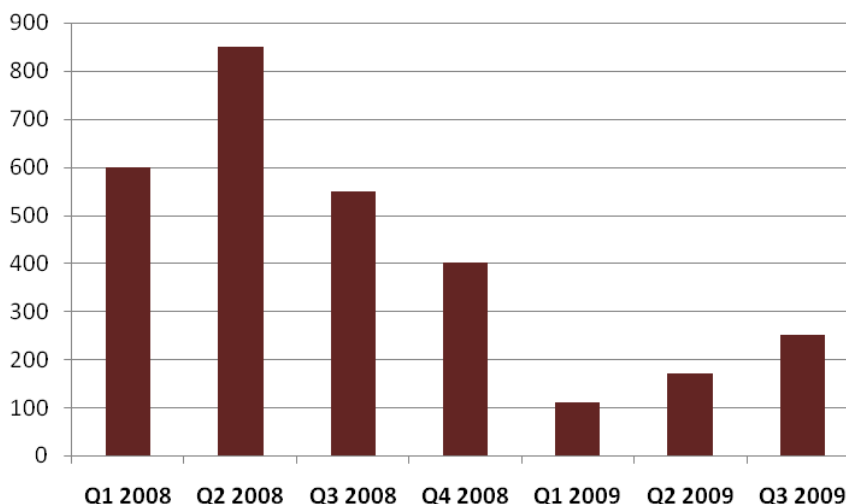
Были продлены сроки строительства технопарка «Нагатино-ЗИЛ» до 2013 года. Первоначальными сроками завершения строительства был 2011 год.

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.

СПРОС

В третьем квартале 2009 года наметилось оживление со стороны потенциальных арендаторов бизнес-центров, увеличилось число заявок на офисные помещения. За третий квартал текущего года объем арендованных и купленных офисных площадей составил порядка 250 тыс.кв.м. В целом, данные показатели в разы меньше показателей 2008 года.

Динамика изменения поглощения офисных площадей, тыс.кв.м



По данным компании ASTERA

Уровень вакантных площадей по-прежнему оставался высоким. 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%. В то же время, спрос на объекты, расположенные в ЦАО, высокий, на такие помещения поступает наибольшее число заявок.

Таблица №5. Наиболее крупные сделки III Q 2009 года

Компания	Площадь, кв.м	Срок аренды	Расположение	Название объекта	Девелопер
Netbynet	1788,6	11 мес. с возможностью 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»	БЦ «Морозов»	KR Properties
«Аэрофлот»	7000	н.д.	Ул.Старый Арбат	МФК Midland Plaza	Midland Development

По данным компании ASTERA

В третьем квартале было объявлено, что 50% площадей в офисном центре The Yard уже куплены или арендованы, 30% зарезервированы. Центр состоит из семи строений общей площадью 11 908 кв. м.

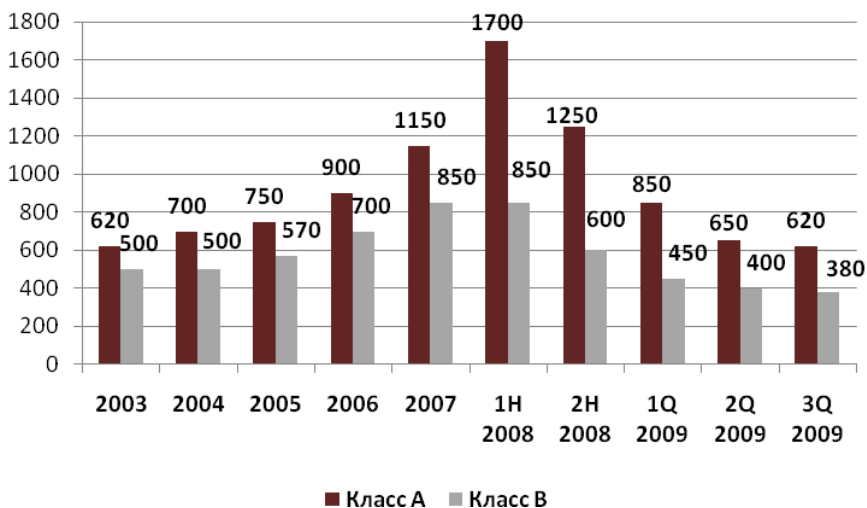
СТАВКИ АРЕНДЫ

В третьем квартале, как и на протяжении всего 2009 года, продолжалось снижение арендных ставок на офисные помещения всех классов. Тем не менее, динамика снижения значительно замедлилась. Арендные ставки по сравнению с докризисным уровнем упали на 50-65%, за 2009 год – на 35-45%.

К концу третьего квартала текущего года ставки аренды офисных помещений класса А составляли 500-650\$/кв.м/год, класса В – 200-400\$/кв.м/год (triple net).

Что касается покупки и продажи офисных площадей, таких сделок на рынке по-прежнему 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

- ✓ Если в первой половине 2009 года было введено в эксплуатацию около 1 млн.кв.м офисных площадей, в третьем квартале темпы ввода упали, и только около 100 кв.м офисных площадей были введены. Тем не менее, достраиваются объекты, находящиеся на финальных этапах строительства. До конца текущего года около 300 тыс.кв.м офисных площадей планируются к вводу в эксплуатацию.
- ✓ В сегменте офисной недвижимости в третьем квартале наблюдался рост спроса. За июль-сентябрь объем поглощения офисных площадей, по сравнению с первыми шестью месяцами, вырос. Число запросов, поступивших на офисный помещения, увеличилось.
- ✓ Падение ставок аренды офисных помещений в третьем квартале продолжалось, однако темпы падения значительно замедлились.
- ✓ Заявленные ставки аренды могут значительно отличаться от реальных, 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 40-50%.
- ✓ 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%. Пустует большая часть площадей в объектах, выведенных на рынок в конце 2008 года, что сказывается на дальнейшем снижении арендных ставок.
- ✓ В третьем квартале 2009 года продолжался рост рынка субаренды офисных площадей. В третьем квартале 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 всех трех кварталов в компанию поступают запросы на готовые офисные помещения с отделкой. Арендаторы не рассматривают площади в объектах, которые находятся на стадии строительства.
- ✓ В третьем квартале также продолжалась 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.
- ✓ В третьем квартале участники рынка высказывали осторожные надежды на скорую стабилизацию рынка коммерческой недвижимости, их активность возросла.