

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. МОСКВА

СПРОС

Спрос на рынке офисной недвижимости имел устойчивую тенденцию роста в течение всего 2010 года. Количество сделок по аренде офисных помещений увеличилось в среднем на 35-40% по сравнению с 2009 годом. Это связано с улучшением экономической ситуации в стране и, как следствие, расширением компаний, которые после кризиса снова начали набирать сотрудников.

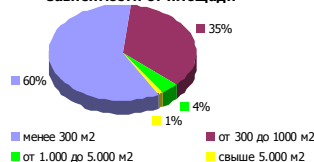
Также в 2010 году значительную долю рынка заняли сделки по приобретению офисной недвижимости в собственность. Условно их можно поделить на три группы:

I. Сделки по приобретению офисных объектов для собственных нужд (например, такие компании как «Росэннергбанк», «Финнам», «Полиметалл», «Русгидро» и «Согаз» купили офисы для себя).

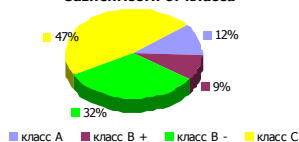
II. Инвестиционные сделки с целью дальнейшего получения дохода от сдачи в аренду (например, структуры ФК «Открытие» приобрели портфель из 7 зданий, 5 из которых - действующие бизнес-центры, «ВТБ Капитал» купил бизнес-центр «Capital Plaza»; фонд UFG приобрел бизнес-центр на ул. Бахрушина).

III. Сделки смешанного характера, когда компании приобретали проекты как для сдачи в аренду, так и для частичного размещения своих структур (например, фонд «РВМ Капитал» (принадлежит РЖД) купил бизнес-центр «Домников», который займут родственные РЖД структуры - «Транскредитбанк» и «Транстелеком», структуры акционеров «Евраз» приобрела бизнес-парк «Западные Ворота», которые частично займет сам «Евраз».

Распределение спроса в зависимости от площади



Распределение спроса в зависимости от класса



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В 2010 году в эксплуатацию было введено около 1 млн. кв.м. офисных площадей. Для сравнения - в 2009 году объем введенных площадей составил примерно 1,2 млн. кв.м. Несмотря на сокращение объемов строительства, структура нового предложения меняется в сторону улучшения качества. В уходящем году произошло возобновление строительства в основном офисов класса А.

Сурового дефицита на рынке пока не ощущается, но если в прошлом году можно было выбрать в среднем из 30 доступных предложений, то сейчас - только из 8-10. Значительная часть свободных площадей предлагается в состоянии shell&core.

Знаковые бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в 2010 году

Проект	Округ	Адрес	Класс	Девелопер	Общая площадь, м2
«Домников»	ЦАО	Академика Сахарова пр-т, 30	A	«ОПИН»	132.000
«Западные Ворота»	ЗАО	Беловежская ул., 21	A	ЗАО «Центурион»	62.000
«SK Royal»	САО	Дмитровское ш., 163а	B+	Tashig	44.000
БЦ Арбатская площадь, 1	ЦАО	Арбатская площадь, 1	A	«Жилреконструкция»	31.000
«Riverside towers», 5 очередь	ЦАО	Космодамианская наб., 52	A	ОАО «Москва - Красные Холмы»	21.000
ЦМТ, здание 3	ЦАО	Краснопресненская наб., 12 стр.3	A	ЦМТ	25.800
Нагатино i-Land	ЮАО	Андропова пр-т., 18 стр. 1-3	B+	«Московский бизнес-инкубатор»	37.387
		Андропова пр-т., 18 стр.1-1-Б	B+		23.440
		Андропова пр-т., 18 стр. 1-1-В	B+		22.070
«Diamond Hall»	ЦАО	Олимпийский пр-т, вл.12/16	A	Midland Development	38.000
«Миракс Плаза», корпус Д	ЗАО	Кутузовский пр-т., 36	B+	Mirax Group	31.120
АФИ на Павелецкой	ЦАО	Павелецкая наб., 8 стр. 1	B+	АФИ -development	17.000

ЦЕНЫ

В 2010 году арендные ставки и цены продаж выросли на 15-20% по сравнению с 2009 годом. Достаточно высокие темпы роста цен свидетельствуют о восстановлении рынка после кризиса. При умеренном росте спроса это еще раз подчеркивает недостаток качественного предложения. Подорожание произошло по нескольким причинам. Во-первых, это сокращение объемов строительства новых проектов и медленные темпы вывода на рынок ранее заявленных объектов. Во-вторых, снижение доли вакантных площадей качественных офисов. Арендаторам все сложнее становится найти помещение с хорошими характеристиками и удобной транспортной доступностью. Также, росту цен способствовали нововведения мэра Москвы, которые создали предпосылки для повышения цен продаж и арендных ставок и в последующие годы.

Базовые арендные ставки и цены продаж на офисные помещения в 2010 году:

Тип сделки	Класс "А"	Класс "В+"	Класс "В-"	Класс "С"
Аренда \$/м2 в год	750 - 900	500 - 600	400 - 500	250
Продажа \$/м2	4.500 - 8.000	3.500 - 5.000	2.500 - 4.000	2.000 - 3.000

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

В связи со сменой Правительства Москвы девелоперы в ожидании других правил работы на рынке и не торопятся начинать новые проекты. Есть вероятность введения дополнительных ограничений на строительство офисных зданий и пересмотра проектов находящихся в стадии «П». Это приведет к замедлению темпов строительства бизнес-центров в следующие годы и, как следствие, появлению дефицита офисных помещений, начиная с 2012 года. Также в 2011 году мы ожидаем роста цен, который произойдет в результате снижения ликвидного и конкурентоспособного предложения. Нехватка качественных площадей приведет к увеличению объема аренды помещений в состоянии shell&core. Арендные ставки вырастут минимум на 10%, стоимость продажи - на 15%. Долгосрочные вложения вновь становятся актуальны. Средняя доходность инвесторов-рантье, входящих на рынок, как правило, не превышает сегодня 10% (без учета роста стоимости капитализации объекта). На фоне общего роста цен и стабилизации рынка офисной недвижимости активизируются иностранные инвесторы, которые снова начнут вкладывать деньги в российскую недвижимость.