



КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Г. МОСКВА

СПРОС

Наиболее востребованными объектами по итогам 2011 года остаются офисы класса А: с ними было заключено 57% договоров по аренде офисных помещений и 69% сделок по покупке офисной недвижимости. В сегменте продажи инвесторы рассматривают объекты, в основном, в качестве арендного бизнеса. Как правило, речь идет о бизнес-центрах с доходом не ниже 10% ставки капитализации или зданиях, подходящих для редевелопмента – имущественных комплексах, бывших производственных помещениях, старых особняках.

В историческом центре Москвы соотношение спрос/предложение по классам офисной недвижимости однородно, т.е. в равной мере востребованы все объекты. По направлению от центра к МКАД сохраняется та же картина: офисы разных классов пользуются одинаковым спросом, но запас прочности у собственников меньше, поскольку спрос на их офисы в количественном выражении ниже, чем в центре».

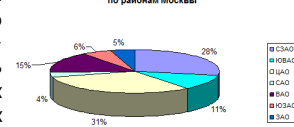
Совокупная площадь объектов, участвовавших в сделках по продаже офисной недвижимости в 2011 году, составила 445 тысяч кв.м, их общая стоимость превысила \$1,5 миллиарда. Крупные компании подыскивают себе новые штаб-квартиры, поэтому избавляются от старых: так, например, ТНК-ВР продала офисный центр «Альфа-Арбат-Центр» за рекордные \$250 млн. структурам группы «Промсвязьнедвижимость», которые, в свою очередь, договорились о сдаче здания целиком в аренду Россельхозбанку.

Несмотря на достаточно сдержанный интерес иностранных инвесторов к российскому рынку, за 2011 год все же произошел ряд заметных сделок по покупке офисных центров. Самым крупным приобретением стала покупка австрийским фондом UFG Real Estate бизнес-центров класса А «Пушкинский дом» и «Конкорд» у компании Capital Group. Другой крупный международный инвестфонд, Hines Global REIT, приобрел БЦ «Гоголевский» за \$100 млн., а фонд Heitman заключил первую для себя в России сделку: 38 тысяч кв.м. офисных площадей в ТОК «Метрополис» были куплены им за \$120 млн.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В 2011 году рынок офисной недвижимости пополнился на 773 тысячи кв.м, из которых 63% относится к классу А, 28% приходится на класс В+ и 9% – на класс В. Наиболее активно развивались Центральный и Северо-Западный АО Москвы: на их долю пришлось 31% и 28% площадей новых бизнес-центров соответственно. Среди крупнейших офисных объектов, введенных в эксплуатацию в 2011 году можно отметить БЦ «Линкор» (63 тысячи кв.м), МФК «Империя Таур» (офисная составляющая – 70 тысяч кв.м), БЦ «Олимпия Парк» (71 тысяча кв.м) и БЦ PREO 8 (117,5 тысяч кв.м). Прирост новых площадей вполне сопоставим с результатами 2010 года (660 тысяч кв.м), однако был обеспечен за счет достройки проектов, начатых еще до кризиса 2008 года.

Структура нового предложения в офисном сегменте по районам Москвы



Знаковые бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в 2011 году

| Проект | Округ | Адрес | Класс | Девелопер | Общая площадь, м2 |
|--------------------------------|-------|---|-------|-------------------------------|-------------------|
| БЦ «Линкор» | СЗАО | ул. Авиаконструктора Микояна, 12 | A | Brycetown | 63 000 |
| БЦ «Золотое кольцо» | ЮВАО | ул. Южнопортовая, д.5 | B+ | н/д | 46 000 |
| БЦ Marr Plaza | ЦАО | ул. Сергея Макеева, владение 13 | A | Marr Capital | 34 000 |
| БЦ «Трио» | САО | ул. 8 Марта, 1 | B+ | MR Group | 27 000 |
| БЦ «Юнион» | ВАО | ул. Плеханова, владение 4 | B | ВНИИжелезобетон | 23 000 |
| IV очередь технопарка «Синтез» | ЮВАО | ул. Угрешская, 2ас3 | B | Комплексные инвестиции | 40 000 |
| БЦ «РВМ Мегapolis» | ЦАО | проспект Академика Сахарова, 30 | A | н/д | 27 000 |
| БЦ «Дельта Плаза» | ЦАО | 2-й Сырмятинский пер., 1 | A | Accent Real Estate Investment | 30 000 |
| БЦ «Олимпия Парк» | СЗАО | Ленинградское ш,39 | A | O1 Properties | 71 492 |
| БЦ на Шаболовке | ЮЗАО | Шаболовка, 31 | B | н/д | 42 000 |
| БЦ PREO 8 | ВАО | Преображенская площадь, 8 | A | МонтажСпецСтрой-ГСМК | 117 500 |
| МФК «Империя Таур» | СЗАО | "Москва-Сити" | A | MosCityGroup | 70 100 |
| БЦ Vivaldi plaza | ЦАО | ул.Летниковская, д.2, стр.1-3 | A+ | O1 Properties | 100 609 |
| БЦ Lighthouse | ЦАО | Валовая улица, 28 | B+ | O1 Properties | 44 581 |
| БЦ West Park | ЗАО | между Мичуринским проспектом и Можайской улицей | B+ | УК «Базовые инвестиции» | 35 418 |

Цены

По итогам 2011 года стоимость продажи 1 кв.м в наиболее востребованных объектах офисной недвижимости увеличилась в среднем на 11%, уровень арендных ставок поднялся на 8% относительно показателей 2010 года.

Базовые арендные ставки и цены продаж на офисные помещения в на конец 2011 года:

Продажи, \$/м2

| | класс А | класс В | класс С |
|------------------------|----------------|---------------|---------------|
| внутри Садового кольца | 5.000 — 10.000 | 4.000 — 7.000 | 2.500 — 4.000 |
| в пределах ТТК | 4.000 — 6.500 | 4.000 — 5.500 | 1.800 — 3.000 |
| в районе МКАД | 3.000 — 4.000 | 2.000 — 3.000 | 800 — 2.500 |

Аренда, \$/м2

| | класс А | класс В | класс С |
|------------------------|-------------|-----------|-----------|
| внутри Садового кольца | 750 — 1.500 | 550 — 900 | 350 — 600 |
| в пределах ТТК | 650 — 1.100 | 500 — 750 | 250 — 500 |
| в районе МКАД | 550 — 900 | 350 — 650 | 200 — 350 |

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

В 2012 году на рынке ожидается ввод порядка 700 тысяч кв.м офисной недвижимости. Все заявленные к строительству объекты соответствуют классу А. География нового предложения сместится в сторону СЗАО: здесь планируется ввод 47% новых объектов, значительная часть из которых будет располагаться на Ленинградском проспекте. Еще на 26% может пополниться предложение в ЦАО, где достраивается бизнес-центр «Аквамарин III» на Озерковской набережной и БЦ «Оружейный» на одноименном переулке. Последний проект вызывает определенные сомнения относительно сроков ввода в эксплуатацию, так как работы по возведению офисного центра были приостановлены сразу после запрета на строительство в пределах ТТК, и окончательного решения по его судьбе правительство еще не приняло. «Политика новых московских властей пока не сильно отражается на состоянии рынка офисной недвижимости, так как существует некий докризисный «задел» по новому предложению, который образовался в результате «заморозки» значительной части проектов в период экономического спада, – поясняет Максим Жуликов. – Кроме того, правительство все же идет на уступки некоторым девелоперам и разрешает строительство объектов в самом центре столицы. Например, AFI Development получила право реализовать сразу три бизнес-центра в районе Белорусского вокзала. Пока не ясно, по какому принципу утверждаются те или иные проекты, однако потенциал для строительства новых объектов коммерческой недвижимости в ЦАО все же есть».

Вместе с тем ощутимые изменения могут произойти на рынке уже в 2013-2015 годах. Массовый пересмотр инвестконтрактов заставил девелоперов по-новому взглянуть на свои проекты. Некоторые бизнес-центры, находящиеся на ранней стадии строительства подверглись редевелопменту в апартаменты. Среди крупных застройщиков, выполнивших реперофилирование, можно выделить AFI Development, Coalco, MR Group, и Дон-Строй. Общая площадь проектов, которые в результате редевелопмента станут жилой недвижимостью, составляет порядка 1 миллиона кв. м. Еще 1 миллион кв.м в ЦАО арендаторы и покупатели не досчитаются из-за запрета на строительство.

География объектов, запланированных к вводу в 2012 году, по районам Москвы

