



НОВОЕ КАЧЕСТВО

Элитная недвижимость



ОБЗОР ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССОВ «А» и «В» Г. МОСКВЫ ЗА I ПОЛУГОДИЕ 2008 ГОД

2008



НОВОЕ КАЧЕСТВО

Элитная недвижимость

1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА

1. Продолжается децентрализация рынка офисной недвижимости, вызванная следующими факторами:

- ограничение масштабного офисного строительства в ЦАО (бизнес-центры более 5.000 кв. м) с одновременным определением приоритетов развития объектов социальной инфраструктуры (согласно утвержденной московскими органами исполнительной власти концепции развития ЦАО на 2008-2010 гг.);
- дефицит территорий для устройства наземных паркингов;
- низкая пропускная способность автомобильных дорог в ЦАО;
- наличие неосвоенных промышленных зон на территории Москвы за пределами Садового кольца и свободных участков под застройку за пределами МКАД.

Тем не менее, офисное строительство на территории ЦАО полностью не исключено. На основании реализации Программы комплексной реконструкции центральной части Москвы заявлено строительство офисного центра площадью 34 тыс. кв.м на ул. Сергея Макеева, 13. Также заявлено строительство нового административного здания в Богословском пер., 10-12 и офисных площадей, возводимых в рамках реконструкции трамвайного депо им. Апакова.

2. Сохраняется тенденция перехода от точечной застройки внутри Садового кольца к комплексной и масштабной застройке за пределами ЦАО.

• Наметилась тенденция **реконструкции и реорганизации** целых **районов в пределах Москвы**. В феврале Правительством Москвы планировалось рассмотреть проект реконструкции Лефортово вдоль набережной Яузы на территории 9,2 га. Наряду с сохранением исторической застройки района предлагается снос ветхого жилья, перебазирование складских и производственных помещений. На реорганизованном пространстве проект предусматривает возведение жилых домов и многофункционального комплекса с офисной составляющей.¹

¹ Проект реконструкции Лефортово предусматривает благоустройство берега Яузы и снос ветхих строений в районе // РБК-Москва, от 07.02.2008.



НОВОЕ КАЧЕСТВО

Элитная недвижимость

• **В настоящее время все больше проектов имеют площади более 100.000 кв. м. Среди последних заявленных крупномасштабных проектов в офисном сегменте следует выделить:**

- Проект бизнес-комплекса «Домино» на улице Складочная, в районе станции метро Савеловская, в непосредственной близости от ТТК и Дмитровского шоссе. Общая площадь проекта – 310,4 тысячи кв. м. Ожидается, что объем инвестиций в проект составит около \$800 млн;
- Два проекта, совместно реализуемые компаниями «МОРЕ — московская недвижимость» и MR Group: бизнес-парк площадью около 300 тыс. кв. м Ленинградском проспекте и бизнес парк «Фили» площадью порядка 600 тыс. кв. м в районе «Большого Сити».

• В связи с нехваткой площадей под строительство новых качественных бизнес-центров, многофункциональных комплексов и формирования деловых зон с современным инженерным обеспечением и инфраструктурой, продолжает развитие тенденция **перебазирования промышленных предприятий за пределы Москвы и освоения территорий промышленных зон².**

Примеры анонсированных проектов в этой сфере в первом полугодии 2008 года:

- Осенью текущего года компания Mirax Group планирует возвести коммерческие офисные объекты на территории АОЗТ «Мосдизайнмаш», перебазировав предприятие с Винницкой улицы Западного административного округа за пределы МКАД.³
- Компания Coalco планирует строительство бизнес-центра класса А с рекреационной и торговой зонами общей площадью 200 тыс кв. м. на территории машиностроительного конструкторского бюро «Искра» имени И. И. Картукова, который в свою очередь в 2009 году будет перенесен в подмосковные Химки.
- Совместный проект компаний Coalco и «Аллтек девелопмент», предполагающий строительство офисного комплекса площадью 360.000 кв. м на территории завода по обработке цветных металлов на в районе Серпуховского Вала;

² Реорганизация промышленных зон осуществляется в соответствии с Генеральным планом развития Москвы до 2020 года, Программой реорганизации производственных зон г.Москвы (постановление Правительства Москвы «О развитии и реорганизации промышленных зон» от 4 апреля 1995 года №276) и другими нормативно-правовыми актами

³ Mirax группируется на Мичуринском проспекте // Коммерсант, № 14(3831) от 31.01.2008

Обзор первичного рынка офисной недвижимости классов «А» и «В» Москвы за I полугодие 2008 года



НОВОЕ КАЧЕСТВО

Элитная недвижимость

- ГК «Метрополь-девелопмент» рядом с заводом «Москвич» на участке в 75 га планирует создать бизнес-парк площадью 400 тыс. кв м и стоимостью \$600 млн путем реконструкции зданий, ранее принадлежащих АЗЛК «Москвич», а так же строительства новых объектов .

3. Границы развития деловых зон продолжают отодвигаться все дальше от Москвы, география расширения охватывает:

- Территории **вдоль МКАД** на пересечении с крупными транспортными магистралями Москвы.

Так, в городе Химки продолжается строительство одного из крупнейших бизнес-парков «Химки бизнес-парк» площадью 186 тыс. кв. м вдоль Ленинградского шоссе. Девелопером проекта – компанией IKEA –намечен ввод в эксплуатацию II очереди комплекса площадью 17 тыс. кв м в 2008 году. По-соседству с вышеуказанным проектом компанией Platzdarm Development ведется строительство многофункционального комплекса «Химки-Сити» (общая площадь более 360 тыс. кв м), включающего помимо прочих офисные площади и конгресс-центр. Комплекс должен быть завершен к концу 2008 года.

Кроме того, недалеко от пересечения МКАД и Можайского шоссе ГК «Центурион» реализует проект создания бизнес-парка «Западные Ворота», который включает три офисных здания общей площадью около 64 тыс. кв м. Завершение строительства запланировано на конец I квартала 2009 года.

Компания SKM Group заявила о планах строительства многофункционального комплекса «МОСТ-Плаза», состоящего из офисного блока, гостиницы, СПА- и фитнес центров, торговой части, общей площадью 180 тыс. кв м в 5 км от МКАД по Калужскому шоссе. Старт реализации первого этапа запланирован на конец 2009 года.

- **Московскую область вдоль основных магистралей.** Появляются крупномасштабные проекты формирования отдельных микрорайонов в Московской области.

Так, компания Limitless Development Дубайского холдинга Dubai World и компания RDI Group планируют в 2009 году начать строительство масштабного микрорайона в Химкинском районе (113 га) на расстоянии 8 км от Москвы. Общая площади строительства составит 730 тыс. кв. м, из

Обзор первичного рынка офисной недвижимости классов «А» и «В» Москвы за I полугодие 2008 года

4



НОВОЕ КАЧЕСТВО

Элитная недвижимость

которых жилые площади (малоэтажные дома, таун-хаусы, коттеджи) предполагаются в размере 550 тыс. кв.м, коммерческие площади и инфраструктура района – 184 тыс. кв. м.⁴

Компания «Евразия Сити» вблизи Домодедово намерена реализовать проект «Константиново», представляющий собой город-спутник Москвы на 150 тыс. жителей. Одним из партнеров является "Первый канал", который совместно с "Евразией" построит в "Константинове" медиапарк. К 2015 году на территории 3087 га планируется возвести 6,5 млн кв. м жилой и 2,6 млн кв. м коммерческой недвижимости.

4. На ряду со строительством крупных многофункциональных комплексов и масштабных бизнес-парков отмечается явный дефицит коммерческих площадей малых блоков для развития малого и среднего бизнеса. В связи с этим, развивается тенденция **строительства бизнес-инкубаторов и многофункциональных комплексов с малыми блоками**. В рамках «Городской целевой программы по обеспечению субъектов малого предпринимательства нежилыми помещениями на 2004-2008 годы» в 2007 году было построено около 165 кв. м офисных площадей для малого и среднего бизнеса, а в 2008 году планируется возведение 1.600 тыс. кв. м, в том числе 29 технопарков (в Кожухово, Чагино и т.д.).

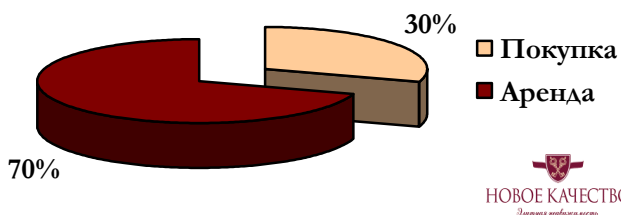
⁴Three New Towns To Appear Outside Moscow // Real Estate Quarterly, Q1 2008



2. СПРОС

По состоянию на конец I квартала 2008 года на московском рынке офисной недвижимости спрос

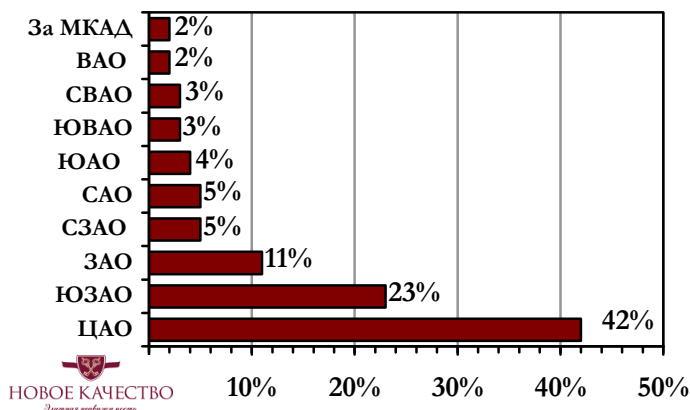
Структура спроса на офисные помещения классов А и В



на офисные площади значительно превышает предложение. Большая часть офисных площадей арендуется в бизнес-центрах еще на стадии строительства. К моменту ввода объекта офисной недвижимости в эксплуатацию доля арендованных площадей составляет 50-80%, а к моменту получения заказчиком права собственности на объект – 100%.

В структуре спроса преобладали заявки на аренду офисных помещений – 70%, а доля покупки составила 30%. По сравнению с 2007 годом кардинальных изменений не произошло - интерес к аренде вырос, а к покупке понизился на 6 процентных пунктов.

Структура спроса по административным округам



Самой востребованной территорией расположения офисной недвижимости, как и в 2007 году, остается центр Москвы – доля спроса на покупку офисов составляет 42%. Это можно объяснить преимуществами расположения: престижностью района, хорошими параметрами транспортной доступности, развитой инфраструктурой. Свободные земельные участки в центральной части города крайне привлекательны для

реализации офисных проектов класса «А», но предложение в центре Москвы ограничено и ситуация усугубляется транспортными проблемами, поэтому спрос постепенно смещается в другие районы. Так, спрос на объекты недвижимости Юго-Западного округа занимает вторую позицию в рейтинге популярности направлений, и его доля составляет порядка 23%.

Обзор первичного рынка офисной недвижимости классов «А» и «В» Москвы за I полугодие 2008 года



3. ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По состоянию на конец I полугодия 2008 года объем предложения в сегменте офисной недвижимости классов «А» и «В» составил около 901,5 тыс. кв. м. Из них в I квартале возведено 525 тыс. кв. м офисов, а во II квартале – 376 тыс. кв.м. В сравнении с аналогичным периодом предыдущего года, показатель I квартала увеличился на 21%, а показатель II квартала уменьшился на 40%. Снижение объемов является следствием задержек запланированного ввода объектов в эксплуатацию и перенесения сроков открытия на конец календарного года.

Объем предложения офисных площадей классов «А» и «В» поквартально



В целом в течение I полугодия 2008 года на рынок офисной недвижимости вышли около 32 крупных объектов. Из них 20 объектов относятся к классу «А», совокупная общая площадь которых составляет около 505 тыс.кв. м, и 12 объектов класса «В» общей площадью 405 тыс. кв. м.

Класс объекта	Общее количество объектов	Общий объем офисного строительства, тыс.кв. м	Всего, кв. м
«А»	20	506	901
«В»	12	405	

По данным компании «Новое Качество»

Формирование предложения в Центральном округе осуществляется в большей мере в ММДЦ «Москва-Сити», однако в рамках Государственной программы комплексной реконструкции центральной части города Москвы также выходит на рынок значительное количество офисных зданий. Так около 40% (365 тыс кв. м) всех офисных площадей, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2008 года, расположены в ЦАО.

Обзор первичного рынка офисной недвижимости классов «А» и «В» Москвы за I полугодие 2008 года



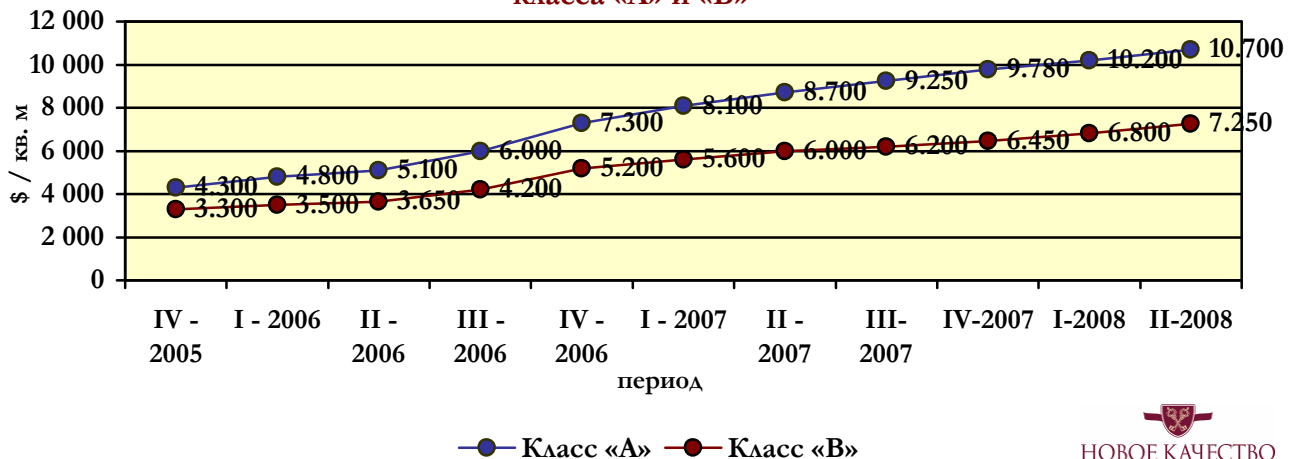
НОВОЕ КАЧЕСТВО

Элитная недвижимость

4. ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

Средняя цена покупки офисной площади в целом по классам «А» и «В» составила 8.975 долларов США за кв. м без учета НДС. Данный показатель в сравнении с показателем предыдущего квартала (8.500 долларов США за кв. м) вырос на 5,6%. К концу II квартала 2008 года средняя цена продажи одного кв. м объекта класса «А» установилась на отметке 10.700 долларов США без НДС, рост показателя составил 500 долларов США или 5% (в предыдущем квартале данный показатель составлял 10.200 долларов США или 4,3%). Цена на недвижимость класса «В» достигла 7.250 долларов США без учета НДС, рост цены во II квартале 2008 года составил 6,6%. Таким образом, на фоне незначительного замедления темпов роста цен продажи объектов класса «А» темпы роста цен на объекты класса «В» продолжают увеличиваться.

**Динамика роста средних цен на офисные помещения
класса «А» и «В» ***



*Цены не включают НДС (18%)

За снижением активности рынка офисной недвижимости в IV квартале 2007 года (одной из причин стал перенос сроков ввода в эксплуатацию новых бизнес-центров на более позднее время), последовало оживление рынка. Рост средних арендных ставок в течение IV квартала 2007 года составил 6% по классу «А» и 3% - по классу «В», а в I квартале 2008 года – 12% по классу «А» и 6,5% по классу «В». Таким образом, в начале 2008 года темп роста ставок увеличился в 2 раза. Скачок цен имеет сезонную природу – многие собственники и девелоперы пересматривают

Обзор первичного рынка офисной недвижимости классов «А» и «В» Москвы за I полугодие 2008 года



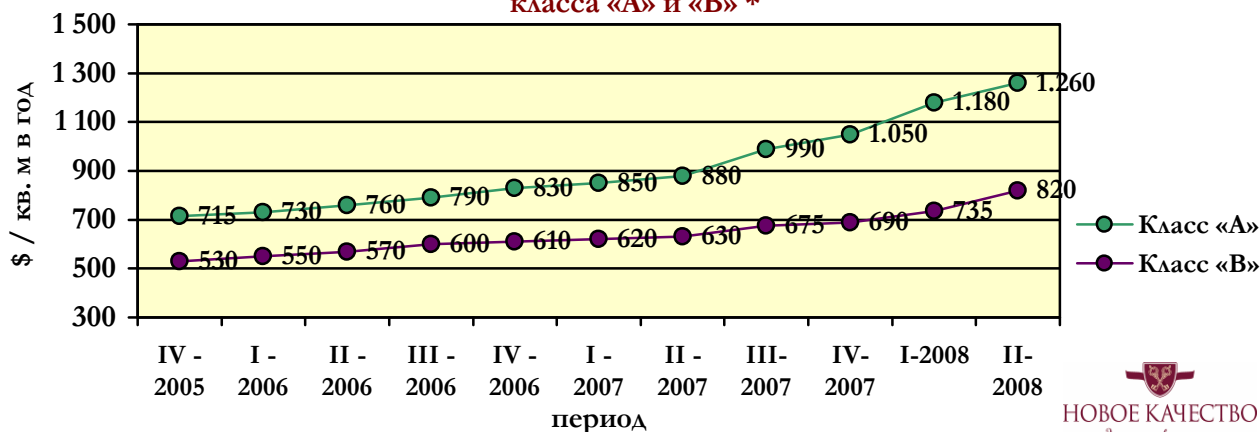
НОВОЕ КАЧЕСТВО

Элитная недвижимость

условия договоров аренды в начале года. Также резкий рост ставок может быть объяснен выходом на рынок некоторых высококачественных объектов, срок сдачи которых ранее был перенесен.

К концу I полугодия 2008 года ставки аренды выросли на 80 долларов США (6,7%) и 85 долларов США (11,5%) для объектов класса «А» и «В» соответственно. Во II квартале 2008 года прирост арендных ставок изменил свой постоянный характер. Рост средней ставки аренды недвижимости класса «В» значительно опередил аналогичный показатель для класса «А». Это связано в большей степени с повышением качества строительства объектов класса «В», а также с повышением ставок в зависимости от степени готовности объекта – срок экспозиции офисов класса «В» превышает таковой для класса «А», при том, что спрос на последние существенно выше, и они по-прежнему остаются дефицитными.

**Динамика роста средних арендных ставок на офисные помещения
класса «А» и «В» ***



НОВОЕ КАЧЕСТВО
Элитная недвижимость

* Арендные ставки не включают НДС (18%) и операционные расходы

Сравнивая динамику роста цен и арендных ставок на офисную недвижимость, необходимо отметить, что сложившаяся ситуация опережения темпов роста арендных ставок перед темпами роста цен продажи продолжила свое развитие и в начале 2008 года, однако их разрыв постепенно сокращается. Так, за 2006 год средние арендные ставки на объекты офисной недвижимости класса «А» по сравнению с предыдущим периодом повысились на 14%, класса «В» - 11%, а рост цен продажи объектов за тот же период составил 52% и 49% соответственно. В 2007 году прирост ставок аренды уже составил в классе «А» - 34%, в классе «В» - 24%; а рост цен - 27% и 13% соответственно. В первой половине 2008 года арендные ставки на объекты офисной недвижимости

Обзор первичного рынка офисной недвижимости классов «А» и «В» Москвы за I полугодие 2008 года



НОВОЕ КАЧЕСТВО

Элитная недвижимость

класса «А» по сравнению с концом 2007 года повысились на 20%, класса «В» - 19%, а рост цен продажи объектов за тот же период составил 9,5% и 12,5% соответственно.

**Обзор первичного рынка офисной недвижимости классов «А» и «В» Москвы за
I полугодие 2008 года**

10

105062, Москва, Лялин пер., д.19, корп.1
Телефон/факс: +7 (095) 786-69-03
[Http://www.elitehome.ru](http://www.elitehome.ru)

Основано в 1994 г.



НОВОЕ КАЧЕСТВО

Элитная недвижимость

5. КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО ИТОГАМ I ПОЛУГОДИЯ 2008 ГОДА

Название компании	Объем сделки, кв. м	Название объекта	Адрес объекта
АРЕНДА			
ТНК-ВР	37.000	Western Gate	Беловежская ул., 21
IBS	36.840	Nordstar Tower	Пересечение ТТК и Хорошевского шоссе
«Яндекс»	29.100	«Легион II»	Татарская Б. ул., 13
ОАО «Открытые инвестиции» и ОАО Альфа-Банк	22.000	«Домников»	проспект Академика Сахарова, вл.30
ГК «Видео Интернешнл»	20.000	Riga Land	Новорижское ш.
«Яндекс»	18.000	БЦ «Морозов»	Квартал «Красная роза 1875»
«Рольф»	9.900	БЦ «Кутузов Тауэр»	Ул. Ивана Франко, 10а
«Новатэк»	7.620	БЦ «Газойл Плаза»	ул. Наметкина, 14
Philips	6.918	«Западные ворота»	ул. Беловежская
GE Itek	4.635	БЦ «ЛеФорт»	Ул. Электров заводская, д. 27, стр. 8
«Анда Финанс»	4.500	«Башня федерация»	ММДЦ Москва-Сити
ПОКУПКА			
Не указан	8.500	«Теплый стан»	Проектируемый проезд, 5314

По количеству операций и объему реализации на рынке офисной недвижимости преобладают сделки аренды.

Среди наиболее значимых **инвестиционных сделок** на рынке офисной недвижимости стоит отметить следующие:

Обзор первичного рынка офисной недвижимости классов «А» и «В» Москвы за I полугодие 2008 года



НОВОЕ КАЧЕСТВО

Элитная недвижимость

- Покупка офисного комплекса «Серебряный город» общей площадью 60 тыс. кв. м на Серебрянической набережной. Покупатель - фонд RP Capital Group;
- Продажа AFI Development офисного комплекса «Аквамарин II» общей площадью 16,5 тыс. кв м на Озерковской набережной.

Более полная и детальная информация по инвестиционным сделкам приведена в разделе «Обзор инвестиционного рынка Москвы и Московской области за 1 полугодие 2008 года».



НОВОЕ КАЧЕСТВО

Элитная недвижимость

6. ОСНОВНЫЕ БАРЬЕРЫ РЫНКА

Наиболее весомыми факторами, сдерживающими развитие рынка столичной недвижимости, как в случае и с другими сегментами, на сегодняшний день являются **административно-правовые барьеры** в процессе выделения участка, разработки и согласования проекта, сопряженные в том числе, со значительным объемом первоначальных инвестиций.

Среди других факторов следует отметить:

- **Ограничение строительства офисных площадей в ЦАО (сокращение территориальных ресурсов)**

Московские власти делают упор на развитии центрального округа как туристической и рекреационной зоны.

- **Низкая пропускная способность автомобильных дорог**

Объект офисной недвижимости вблизи загруженной транспортной магистрали теряет свое главное конкурентное преимущество – удобство транспортного доступа. С целью улучшения транспортной ситуации идет активная реконструкция и разработка проектов реконструкции крупных автодорог.

- **Проблематичность подведения инженерных коммуникаций**

Городская инженерная инфраструктура находится в достаточно изношенном состоянии, поэтому подключение к ней является достаточно проблематичным процессом. Кроме того, выполнение технических условий государственных структур для присоединения к инженерным городским сетям часто бывает сопряжено с большими финансовыми вложениями.

- **Дефицит энергоресурсов**

С общим экономическим развитием страны и с наращиванием объемов коммерческих площадей Москвы возникает дефицит энергоресурсов. Наиболее ощутима нехватка энергии в центральном округе города.



НОВОЕ КАЧЕСТВО

Элитная недвижимость

7. ВЫВОДЫ И ПРОГНОЗЫ

Ожидается, что в 2008 году среди возведенных офисных объектов будут преобладать офисы класса «А». В каждом квартале 2008 года запланированные объемы ввода объектов класса «А» значительно превосходят таковые в классе «В». Наибольший объем ввода новых бизнес-центров прогнозируется в 2009 году – порядка 2.689 000 кв.м. Однако, необходимо учитывать уже сложившуюся тенденцию задержек строительства и переноса сроков ввода в эксплуатацию. С другой стороны, следует принимать во внимание, что на текущий момент многие планируемые к реализации в ближайшие несколько лет объекты еще официально не анонсированы (особенно, планируемые на более дальние сроки), и объем их потенциальных площадей не учтен в структуре будущего предложения. В связи с указанными обстоятельствами приведенные объемы нового строительства с течением времени могут быть скорректированы.

Период	Объем ввода площадей, кв. м
III квартал 2008 г.	833.323
IV квартал 2008 г.	1.450.776
2009 г.	2.688.826
2010 г.	1.391.263

По данным компании «Новое Качество»

В 2009-2010 годах продолжит развитие тенденция преобладания в новом строительстве офисов класса «А». Около 50% заявленных к вводу бизнес-центров являются высококачественными. Темпы прироста объемов новых площадей в целом стабильны и установились на уровне около 2 млн кв. м в год.

О снижении объемов строительства коммерческой недвижимости говорить рано. С ростом российской экономики в целом и отдельных секторов в частности растут потребности российских предприятий в офисных площадях. Основные тенденции рынка свидетельствуют о заинтересованности в российской недвижимости также и иностранных компаний. Острый дефицит качественных коммерческих объектов на рынке снизится, количество вакантных

Обзор первичного рынка офисной недвижимости классов «А» и «В» Москвы за I полугодие 2008 года

14



НОВОЕ КАЧЕСТВО

Элитная недвижимость

площадей возрастет, однако, спрос будет находиться на достаточно высоком уровне. Поэтому на рынке коммерческой недвижимости Москвы, помимо ММДЦ «Москва-Сити», запланированы новые уникальные бизнес-зоны с крупномасштабными высотными объектами, например, «Большой Сити» (на территории, примыкающей к «Москва-Сити»), объем строительства которого предварительно оценивается на уровне 20 млн. кв.м (к 2020 году).

Резюмируя вышесказанное, можно сделать следующие общие выводы по итогам I квартала 2008 года.

- Рост средней ставки аренды недвижимости класса «В» значительно опередил аналогичный показатель для класса «А».
- Коммерческая офисная недвижимость все чаще привлекает иностранных предпринимателей и инвестиционные фонды.
- Интерес инвесторов сосредоточен на крупномасштабных многофункциональных комплексах класса «А».
- Активно идет выведение промышленных мощностей за пределы Москвы и последующее возведение на месте предприятий и заводов бизнес-центров и многофункциональных комплексов.
- Аренда офисных площадей на данный момент более выгодна по сравнению с покупкой, в связи со спецификой ведения бизнеса российских предпринимателей. Сделки по аренде недвижимости преобладают над сделками по покупке.
- Со стороны российских властей и Администрации города Москвы предпринимаются попытки снижения административных барьеров рынка коммерческой недвижимости, однако, значительных результатов еще не достигнуто.
- Увеличиваются масштабы отдельных бизнес-центров и офисной составляющей в многофункциональных комплексах, повышается интерес к развитию бизнес-парков и созданию уникальных крупных деловых центров, аналогичных «Москва-Сити» (например, «Большой-Сити» и «Химки-Сити»).

Обзор первичного рынка офисной недвижимости классов «А» и «В» Москвы за I полугодие 2008 года

15