

На протяжении III квартала рынок пребывал в состоянии неопределенности и ожидания. В сложившейся экономической ситуации стало очевидно, что предполагавшееся насыщение рынка откладывается на неопределенный срок, а основным фактором, диктующим будущую динамику рынка, является финансовый кризис, его развитие и последствия в ближайшей перспективе.

Общее предложение и новое строительство

В III квартале 2008 г. общий объем нового строительства и реконструкции офисных площадей классов А и В составил около 600 000 кв. м (класс А – 8%, класс В – 92%). Резко снизилась доля вышедших на рынок офисных зданий класса А. Соотношение нового строительства и реконструкции оказалось примерно равным – по 50%. Таким образом, общий объем зданий классов А и В на конец III квартала текущего года составил 8,75 млн кв. м. Объем новых офисных помещений, которые должны выйти на рынок до конца 2008 г., оценивается на уровне 0,5–0,6 млн кв. м. По итогам года ожидаются отрицательные темпы изменения прироста предложения.

График 1. Общее предложение и новое строительство, классы А и В



Источник: Colliers International

Таблица 1. Наиболее значимые проекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2008 г.

Здание	Класс здания	Арендваемая офисная площадь, кв. м
БЦ «Омега Плаза», Автозаводская ул., д. 6	B	73 000
БЦ «Даниловский Форт», Новоданиловская наб., вл. 8	B	32 800
БЦ «Мирленд», 2-я очередь, Хуторская 2-я ул., д. 38а	B	30 800
БЦ «Военторг», Воздвиженка ул., д. 10/2	A	27 000
БЦ «Персона Грата», Андроновское ш., д. 26	B	25 000
МФК «Метрополис», Ленинградское ш., д. 16, стр. 2	A	22 600
Новодмитровская ул., д. 5, стр. 8	B	18 000
БЦ «Куб», Волгоградский пр-т, д. 47	B	15 500
Тушинская ул., д. 17	B	11 500
БЦ «Ярд», Магистральный 1-й туп., д. 11	B	11 500
БЦ «Тушино», Походный пр-д, д. 8	B	8 000

Источник: Colliers International

Спрос

В III квартале 2008 г. было сдано в аренду около 300 000 кв. м офисных помещений классов А и В, из которых на сделки аренды в зданиях класса А пришлось около 30% всех сданных площадей. Таким образом, сохранилось соотношение, наблюдавшееся в первом полугодии. За этот же период было продано около 280 000 кв. м офисных площадей. При этом большинство сделок купли-продажи пришлось на класс В. Сделки предварительной продажи составили 37% от всех сделок продажи (см. Таблицу 2).

Таблица 2. Наиболее значимые сделки за III квартал 2008 г.

Арендатор/Покупатель	Здание	Класс здания	Тип сделки	Офисная площадь, кв. м
Конфиденциальный арендатор	БЦ «Двинцев», Здания А, С, Двинцев ул., д. 14	A	Аренда	23 069
«Рамблер»	БЦ «Омега Плаза», Ленинская Слобода ул., д. 19	B	Аренда	6063
«Боинг»	БЦ «Макдональдс», Газетный пер., д. 17/9	B	Аренда	5149
«Севморнефтегаз»	БЦ «Фьюжн Парк», Малая Трубецкая ул., д. 1, стр. В	A	Аренда	4919

Таблица 2. Наиболее значимые сделки за III квартал 2008 г.

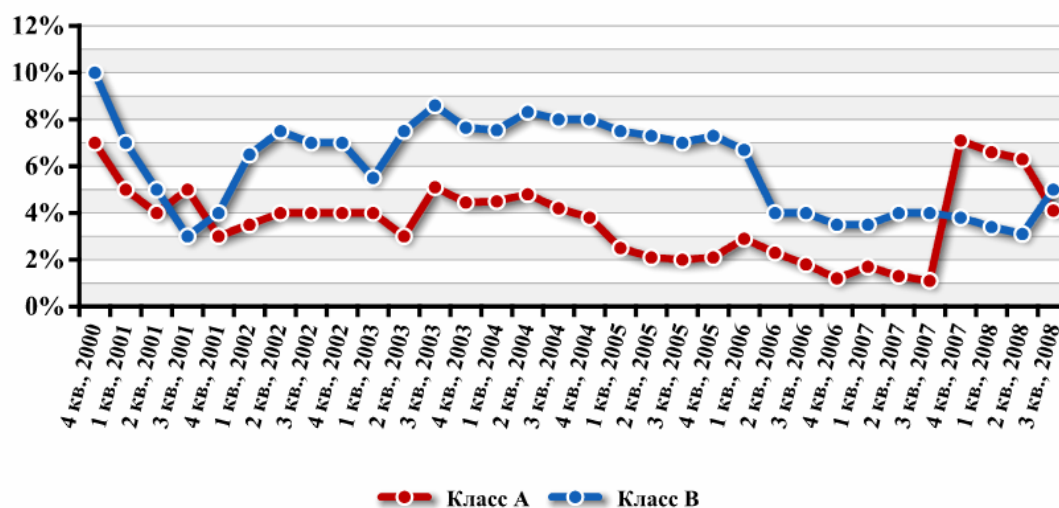
Арендатор/Покупатель	Здание	Класс здания	Тип сделки	Офисная площадь, кв. м
Sandoz	МФК «Город Столиц», Краснопресненская наб., уч. 9	A	Аренда	4741
Regus	МФК «Метрополис», Ленинградское ш., д. 16, стр. 3	A	Аренда	3650
«ОТП Банк»	МФК «Метрополис», Ленинградское ш., д. 16, стр. 1	A	Аренда	2970
Hellenic Bank	Рождественский б-р, д. 21	B	Продажа	1431

Источник: Colliers International

Вакантные площади

На конец III квартала 2008 г. средний уровень вакантных помещений в зданиях класса А составил 4,1%, что объясняется снижением предложения вновь вводимых офисных зданий. Обратная тенденция наблюдалась в сегменте офисов класса В: новое предложение превысило спрос, что привело к росту доли вакантных площадей до 5%. Также наблюдалось резкое увеличение предложений субаренды, причем не только в офисных зданиях класса А, но и в зданиях класса В.

График 2. Средний уровень вакантных площадей



Источник: Colliers International

Ставки аренды, цены продаж

За III квартал 2008 г. средние ставки аренды офисных площадей в зданиях классов А и В существенно не изменились. Наблюдалось некоторое снижение, не носившее, однако, массовый характер. Сильнее всего ставки аренды снизились для офисных помещений класса В-. До конца года ожидается корректировка ставок аренды в сторону понижения, которая будет значительнее всего – для объектов более низкого качества.

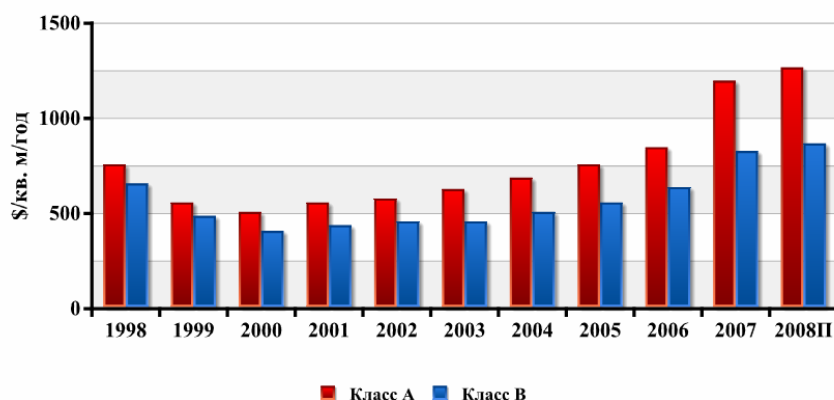
На рынке продаж наблюдалась схожая картина: не было ни повышения, ни существенного снижения цен по предлагаемым на продажу офисным зданиям. Увеличилось количество предложений продажи офисных зданий как функционирующего бизнеса (см. Таблицу 3, График 3). К концу квартала активность покупателей начала резко снижаться.

Таблица 3. Диапазон запрашиваемых арендных ставок и цен продажи

Класс здания	Район	Ставка аренды, \$ ¹ / кв. м / год (не вкл. НДС и экспл. расходы)	Стоимость, \$ / кв. м (не вкл. НДС)
Класс А	Центр	1200–2100	11 000 – 17 000
	За пределами центра	800–1400	7000 – 12 000
Класс В+		800–1100	6000–9000
Класс В-		500–700	4000–7000

Источник: Colliers International

График 3. Динамика средневзвешенных запрашиваемых арендных ставок по годам (без учета НДС, не вкл. экспл. расходы)



Источник: Colliers International

¹ По курсу доллара США на 30.09.2008 г.

Тенденции

- В связи с текущей экономической ситуацией многие девелоперы вынуждены приостанавливать строящиеся проекты и замораживать проекты, находящиеся на стадии проектирования.
- Арендаторы стали чаще отказываться от переезда в офисы более высокого класса и от планов по расширению занимаемой площади, либо откладывать их на неопределенной срок.
- Появились предложения субаренды в офисных зданиях класса В.
- К концу III квартала на рынке началось снижение заявляемых ставок аренды. Ожидается, что этот процесс продолжится в IV квартале, хотя конкретные цифры сейчас назвать сложно.

Новости рынка*

- Согласно заявлению мэра г. Москвы Юрия Лужкова, формирование района «Большой Сити» продолжится. Площадь застройки составит 1000 га. Окончание реализации проекта запланировано на 2020 г.
- Специально для освоения российского рынка недвижимости израильским бизнесменом Яковом Энгелем создана компания EngellInvest, которая планирует построить около 1,1 млн кв. м жилой и коммерческой недвижимости в России.
- Городские власти приняли решение ограничить высотное строительство в столице несколькими десятками площадок, выделенными под программу «Новое кольцо Москвы» (высотным зданием является строение высотой более 75 м).
- ЗАО «Российская инжиниринговая энергетическая сетевая компания», учредителями которого являются Mirax Group и «Интеко», выиграло конкурс на разработку схемы застройки участков общей площадью 674,3 га в Москве, занятых линиями электропередачи (ЛЭП). На этих участках можно возвести около 3 млн кв. м различных объектов недвижимости.
- Компания Capital Group приобрела участок в «Москва-Сити», предназначенный для строительства общественной автостоянки. На участке площадью 1,56 га будет построена гостиница и многоэтажная автостоянка на 3740 машино-мест.



COLLIERS INTERNATIONAL | ОБЗОР РЫНКА

Офисная недвижимость

МОСКВА | III КВАРТАЛ | 2008

- Компания AFI Development займется реконструкцией транспортно-пересадочного узла в районе станции метро «Кунцевская». В рамках проекта общей площадью 22,24 га планируется возведение многофункционального центра, гостиничного комплекса, офисно-делового центра, культурно-развлекательного комплекса, административно-управленческого блока и многоярусных парковок.
- Компания «Система-Галс» планирует до 2012 г. сократить портфель своих проектов на четверть.
- Корпорация Mirax Group объявила о заморозке всех своих проектов, находящихся в стадии проектирования.

* На основании данных, полученных из открытых источников.

© Colliers International, 2008

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

Пол Блэкман
Региональный Директор
Департамент Офисной недвижимости

P.Blackman@colliers.ru

Тел. (+7 495) 258 51 51
Факс (+7 495) 258 51 52

Colliers International CIS

