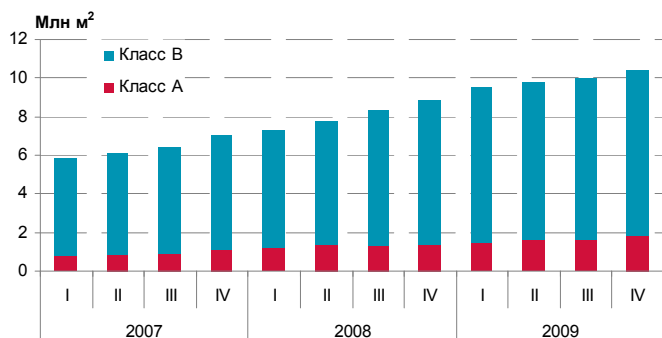




Итоги 2009 г.

В I квартале 2009 г. в эксплуатацию были сданы рекордно высокие объемы «достроившихся» офисных площадей – 670 тыс. м² (в 3 раза больше аналогичного показателя 2008 г.). Однако затем сказались нехватка финансирования и темпы ввода замедлились (в III квартале 2009 г. было введено в 2,5 раза меньше чем в III квартале 2008 г.) – сроки сдачи некоторых объектов были перенесены, а работы по многим проектам приостановлены. По итогам 2009 г. общий объем качественных офисных площадей превысил 10 млн м².

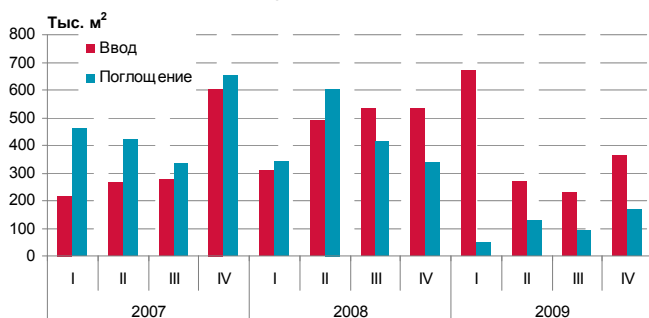
Объем предложения превысил 10 млн м².



Источник: Knight Frank Research, 2009

Сокращение бизнеса компаний финансового сектора, традиционно предъявлявших наибольший спрос на качественные офисные помещения, привело к тому, что в 2009 г. объемы поглощения офисных площадей снизились в 5 раз по сравнению с докризисным уровнем.

Объемы поглощения существенно снизились.



Источник: Knight Frank Research, 2009

Низкий спрос на фоне продолжающегося инерционного роста предложения привели к увеличению уровня вакантных площадей до 20% к концу первого полугодия и к падению ставок аренды более чем в два раза по сравнению с докризисным уровнем II квартала 2008 г.

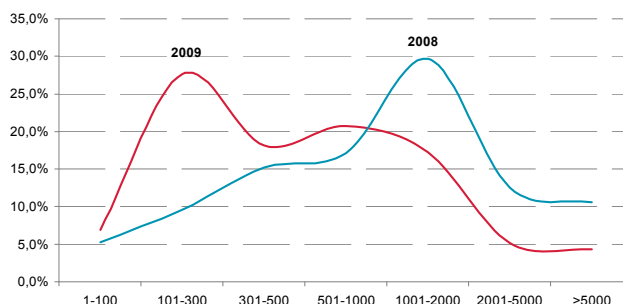
Под влиянием роста числа предложений по субаренде конкуренция между первичным и вторичным рынком офисных помещений обострилась. Перестали пользоваться спросом офисные помещения без отделки. Для стимулирования спроса девелоперы стали предоставлять различные скидки и бонусы арендодателям – помещения с выполненной отделкой, косметический ремонт помещений, сокращение или отмена страхового депозита, сокращение или отмена авансовых платежей

при подписании договора аренды, увеличенные арендные каникулы, льготные условия по индексации арендных ставок, деление площади на более мелкие блоки.

Изменилась география спроса – в отличие от предыдущих лет, когда в условиях дефицита площадей и роста арендных ставок арендаторы занимали офисы за пределами Третьего транспортного кольца, возрос спрос на офисы в центре города. Арендаторы стремятся закрепить на длительный срок в престижных районах города.

Изменилась структура спроса – сегодня наибольшим интересом пользуются офисные помещения площадью 100-300 м², тогда как в 2008 г. большая часть сделок заключалась на офисные блоки площадью 1000-2000 м².

Спрос сместился в сторону помещений меньшей площади*.

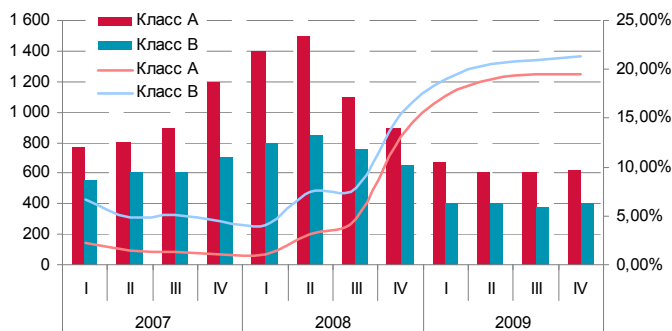


Источник: Knight Frank Research, 2009

* - распределение спроса построено по данным о сделках, закрытых с участием ведущих компаний-консультантов.

В III квартале 2009 г. установился баланс между настроениями арендаторов и собственников – объем поглощения во II-III кварталах вырос в 2-3 раза по сравнению с I кварталом (тем не менее, оставаясь ниже докризисных объемов). Прекратилось падение ставок аренды, и остановился рост уровня вакантных площадей.

Ставки аренды* и уровень вакантных площадей стабилизировались к концу года.



Источник: Knight Frank Research, 2009

* - Ставки аренды указаны в \$/м²/год без учета НДС (18%) и операционных расходов.

Арендаторы в ожидании возобновления роста арендных ставок стремятся заключить долгосрочные договоры аренды (включая пересогласования и новые договоры) и закрепить «кризисные» ставки на длительный период.