

Основные показатели

Изменения по сравнению
со II кварталом 2010 г.

Объем сделок ↓

Свободные помещения →

Ставки аренды →

- В третьем квартале объем сделок на рынке составил 332 800 кв. м, в то время как во втором квартале данный показатель практически достиг 500 000 кв. м.;
- Не смотря на снижение объема сделок в третьем квартале, общий объем заключенных сделок с начала 2010 года (1,2 млн. кв. м) превышает аналогичный показатель 2009 года (1 млн. кв. м);
- В течение четвертого квартала возможно повышение доли свободных помещений, так как до конца года планируется выход на рынок 350 000 кв. м новых площадей.

В течение третьего квартала 2010 года произошло снижение объема заключенных сделок, которое составило 30% по сравнению со вторым кварталом. Подобное снижение характерно для летнего периода и объясняется главным образом сезонным фактором, который в этом году был усилен аномальной жарой и смогом в Москве. Снижение спроса на офисные помещения и выход на рынок достаточного объема новых помещений не повлияли на изменение доли свободных площадей, которая осталась на уровне второго квартала – 16%.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В течение третьего квартала на рынок вышло 280 000 кв. м офисных площадей.

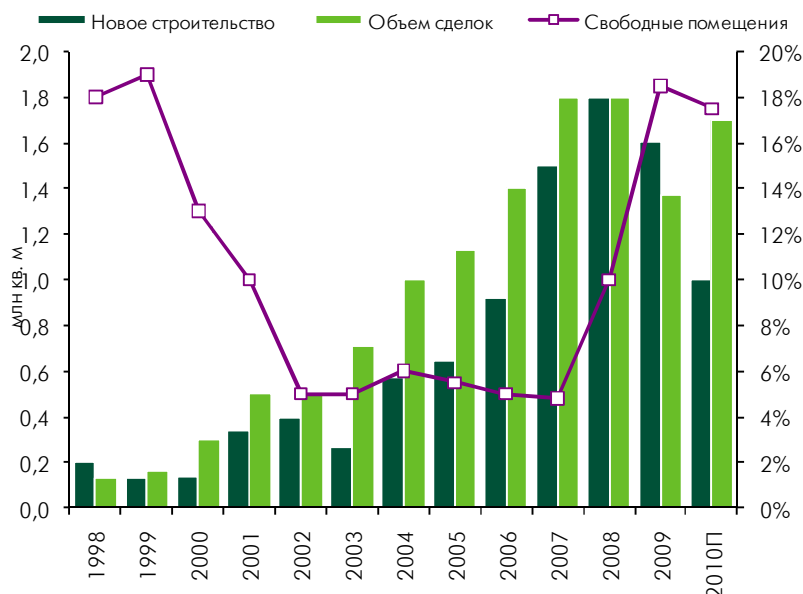
Наибольшая доля в общем объеме нового строительства приходится на центральный деловой район (34%) и зону между Третьим Транспортным Кольцом (ТТК) и МКАД (61%). В зоне между Садовым Кольцом и ТТК в третьем квартале был введен только один объект – Плаза Н2О (13 600 кв. м), а за пределами МКАД в течение данного периода не было введено ни одного объекта.

Среди объектов, введенных в эксплуатацию в третьем квартале:

• Nagatino i-Land Фаза I	75 000 кв. м
• W Плаза	31 000 кв. м
• БЦ Таурус	14 500 кв. м

Всего с начала 2010 года на офисный рынок Москвы вышло 635 000 кв. м. В случае, если большинство из запланированных до конца года объектов получат акты о соответствии, общий объем нового строительства за 2010 год составит 1 миллиона кв. м.

Общий объем заключенных сделок, новое строительство и доля свободных площадей



Среди проектов, планируемых к выходу на рынок до конца года:

- Преображенская пл., 8 80 000 кв. м
- Империя тауэр 70 000 кв. м
- БЦ Нижегородский 64 000 кв. м
- Diamond Hall 35 000 кв. м

СОВОКУПНЫЙ ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК

В течение третьего квартала на рынке наблюдалось снижение объема заключенных сделок по сравнению со вторым кварталом. Так, в третьем квартале данный показатель составил 332 800 кв. м, в то время как во втором квартале данный показатель практически достиг 500 000 кв. м. Данное снижение можно объяснить сезонным фактором, а также аномальной жарой и смогом в летние месяцы.

Около половины объема всех сделок в третьем квартале были заключены на помещения в центральном деловом районе. Следующая по объему заключенных сделок была зона между Садовым Кольцом и ТТК, где было заключено 30% от общего объема сделок.

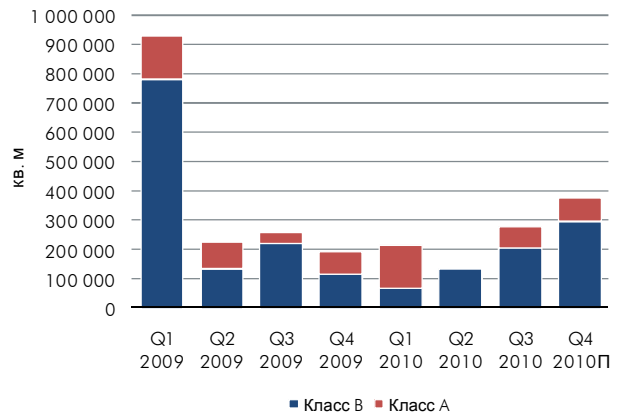
Среди крупных сделок, заключенных в третьем квартале:

- Philips 5 900 кв. м в Марр Плазе
- Эльдorado 5 300 кв. м в БЦ Смольный
- Москоммерцбанк 5 200 кв. м в БЦ Нордстар
- Никомед 4 700 кв. м в БЦ Fusion Park

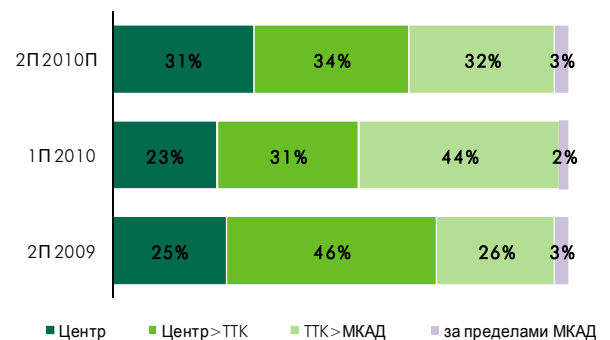
В течение четвертого квартала возможен рост объема сделок в центральном деловом районе, так как в настоящее время ведутся активные переговоры по нескольким крупным сделкам аренды. Однако рост объема сделок в центре не повлияет на падение уровня доли свободных площадей, так как многие крупные арендаторы переезжают внутри центра и освобождаемые ими помещения добавляются к общему объему пустующих площадей.

В течение третьего квартал также выросла доля помещений класса А в общем объеме сделок. Данная тенденция на рынке наметилась еще в начале года, когда в первом квартале доля помещений класса А составила 22%, а во втором 26%. В третьем квартале данный показатель возрос до 46%, что соответствует 155 000 кв. м. Высокая доля сделок на помещения класса А не была характерной для рынка до последнего времени. В последний раз, когда сделки на помещения класса А достигли сравнимого объема (167 000 кв. м) был предкризисный второй квартал 2008 года. Рост сделок в данном сегменте объясняется тем, что арендаторы стремятся воспользоваться возможностями, предлагаемыми рынком, по улучшению качества и местоположения офиса по конкурентоспособным ставкам с одной стороны и желанием девелоперов привлечь арендаторов в недавно введенные и пустующие здания с другой стороны.

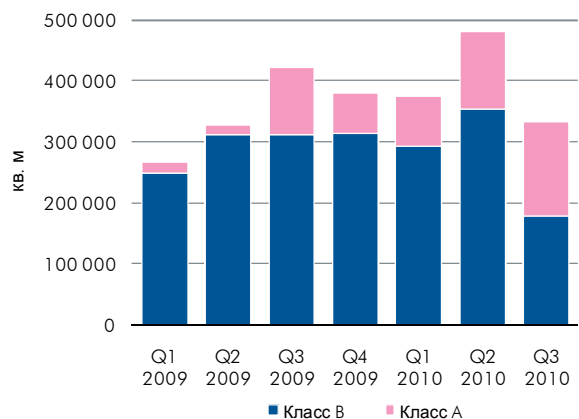
Новое строительство по классам



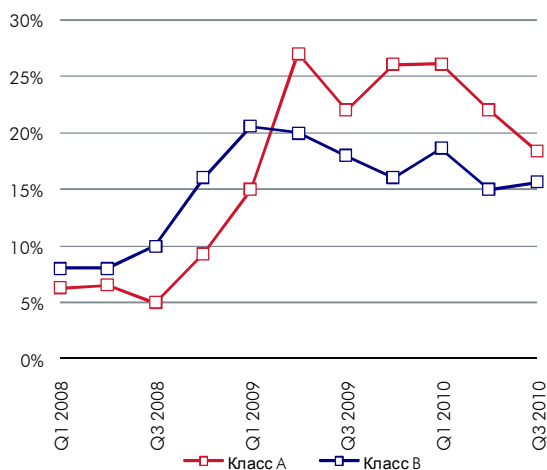
Объем сделок по зонам города



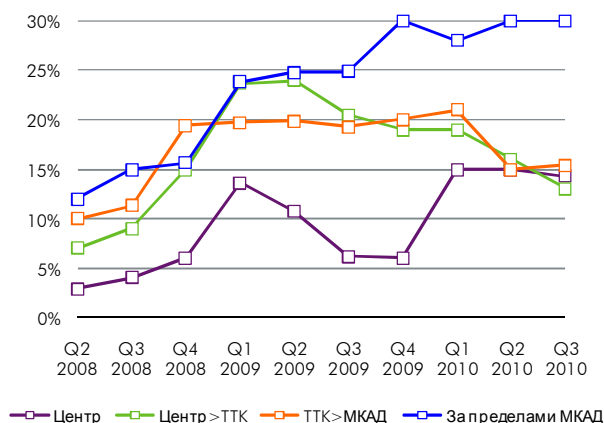
Объем сделок по классам



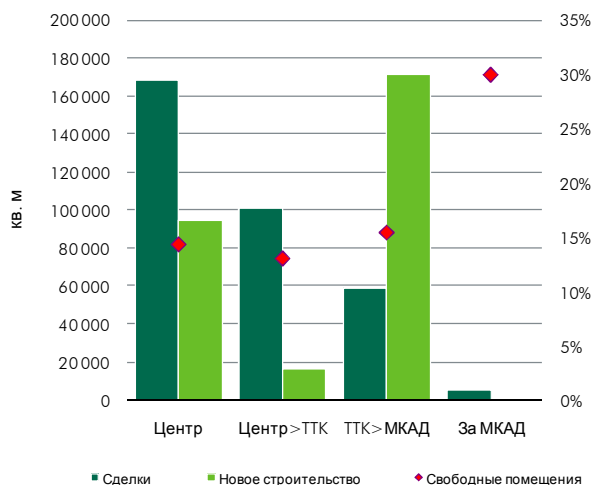
Доля свободных площадей по классам



Доля свободных площадей по зонам города



Новое строительство, объем сделок и доля свободных площадей по зонам города 3 кв. 2010



Среди арендаторов, подписавших договоры на помещения класса А в третьем квартале: Русский Продукт (2 400 кв. м), Amgen (1 350 кв. м), Diebold (1 700 кв. м), Mercedes-Benz (1 000 кв. м).

Несмотря на снижение объема сделок в третьем квартале, общий объем заключенных сделок с начала 2010 года (1,2 млн. кв. м) превышает аналогичный показатель 2009 года (1 млн. кв. м). Принимая во внимание то, что в настоящее время ведутся переговоры по нескольким крупным сделкам, а также повышение активности на рынке перед окончанием года, общий объем сделок за 2010 год может превысить показатель 2009 года, который составил 1.37 млн. кв. м.

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

В течение третьего квартала произошло снижение доли свободных площадей в сектора класса А. Данный показатель снизился с 22% во втором квартале до 18% в третьем квартале. Тем не менее, подобное снижение нельзя назвать значительным. Несмотря на то, что серьезно вырос объем сделок в данном сегменте, выход на рынок комплекса Vivaldi Plaza предотвратило дальнейшее падение уровня свободных помещений класса А. Дальнейшее падение уровня свободных площадей класса А не прогнозируется до конца года, так как в течение четвертого квартала планируется ввод около 100 000 кв. м (Март Плаза, БЦ Легенда, БЦ Саммит, Diamond Hall, БЦ Центр Тенниса и т. д.), только на 25 000 из которых подписаны предварительные договоры аренды. Это означает, что еще около 75 000 кв. м могут добавиться к общему объему пустующих помещений класса А и уровень свободных помещений к концу года может вырасти до 21%.

В течение третьего квартала средний уровень свободных помещений во всех зонах города варьировался от 13% до 15%. В зоне за пределами МКАД данный показатель был значительно выше и составил 30%. В центральном деловом районе и в зоне между Садовым Кольцом и ТТК в течение третьего квартала произошло снижение доли свободных площадей. Так, в центральном деловом районе уровень снизился с 15% во втором квартале до 14% в третьем квартале. В зоне между ТТК и МКАД объем сделок значительно превысил объем новых помещений, так как только один объект (Плаза Н2О, 13 600 кв. м) был введен в эксплуатацию. Таким образом, показатель снизился с 16% во втором квартале до 13% в третьем квартале. В зонах между ТТК и МКАД и за пределами МКАД показатель оставался стабильным – 15% и 30% соответственно.

Средний уровень доли свободных площадей для всех районов города и классов помещений также остался стабильным по сравнению со вторым кварталом и составил 16%.

В течение четвертого квартала возможно повышение доли свободных помещений, так как до конца года планируется выход на рынок 350 000 кв. м новых площадей (класса А и класса В). Объем пустующих помещений может вырасти не только за счет новых помещений, но и за счет вторичных площадей, которые освобождаются после переезда компаний. Таким образом среднегодовой показатель 2010 года может остаться неизменным по сравнению с аналогичным показателем 2009 года, который составил 17,7%.

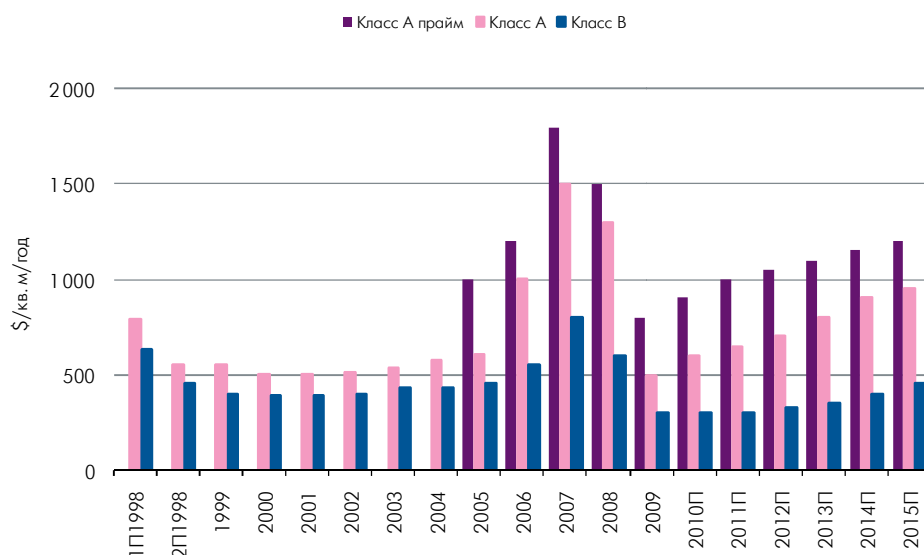
СТАВКИ АРЕНДЫ

Средний уровень ставок аренды в течение третьего квартала оставался стабильным. В течение 2010 года не прогнозируется значительных колебаний среднего уровня ставок аренды, так как уровень свободных площадей существенно не изменится. Тем не менее, по сравнению с первым кварталом, был отмечен рост ставок на помещения в центральном деловом районе, готовые к въезду. Следует отметить, что ставки, по которым подписываются договоры аренды зависят от условий договора: срока аренды, возможности досрочного выхода из договора, арендных каникул, наличия внутренней отделки, условий по индексации ставки аренды и т. д. Таким образом, владельцы могут привлечь арендаторов, предлагая долгосрочный договор по текущей рыночной ставке с минимальной индексацией, выполнение за свой счет внутренней отделки помещений, долгосрочные арендные каникулы и т. д. В последнее время было подписано несколько крупных договоров аренды компаниями на помещения того же размера в новых зданиях в границах того же района, но на более выгодных условиях по сравнению с их текущими договорами.

ПРОГНОЗ

В течение ближайшего года прогнозируется стабилизация ситуации на рынке, так как макроэкономические прогнозы не предвещают серьезного роста спроса на офисные помещения. Исключение составят высококачественные помещения в престижных районах, так как спрос на подобные помещения всегда высок и рост ставок на подобные помещения возможен уже в 2011 году. Что касается помещений класса В и помещений, расположенных в удаленных от центра районах, высокая доля свободных площадей в данных сегментах может сохраниться в течение 2011 года, что не будет способствовать росту ставок.

Средние запрашиваемые ставки аренды



Примечание 2010 CB Richard Ellis

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных по мнению CB Richard Ellis данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, CB Richard Ellis не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный обзор рынка подготовлен для клиентов CB Richard Ellis. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения CB Richard Ellis.

Компания CB Richard Ellis является лидером на рынке оказания консалтинговых услуг в сфере коммерческой недвижимости. Компания CB Richard Ellis имеет более 300 офисов в 50+ странах мира и штат сотрудников свыше 30 000 человек. Знание местных особенностей позволяет нашим специалистам успешно осуществлять проекты независимо от того, в каких регионах мира вы ведёте свой бизнес. Если у вас возникнет необходимость расширения бизнеса, профессионалы из CBRE, работающие в вашем регионе, помогут вам установить контакты с нашими лучшими консультантами в других странах мира. Для того, чтобы ознакомиться с более подробным списком наших услуг посетите сайт www.cbre.ru

В случае, если у Вас возникнут вопросы по данному обзору, Вы можете обратиться:

Отдел исследований

Кристофер Питерс

Директор

e: christopher.peters@cbre.com

Ирина Флорова

Руководитель направления
аналитики

e: irina.florova@cbre.com

Отдел офисных помещений

Толга Гюзелдже

Руководитель отдела по работе с
офисной недвижимостью

e: tolga.guzelce@cbre.com

Елена Ефремова

Руководитель направления
работы с корпоративными
клиентами

e: elena.efremova@cbre.com

107045 Москва, Трубная ул., 12
Тел. (7 495) 258 3990
Факс (7 495) 258 3980
www.cbre.ru

CBRE
CB RICHARD ELLIS