

Основные показатели

По сравнению со II кварталом 2009 г.

Объем сделок	↑
Свободные площади	↓
Ставки аренды	↓

- В 3-м квартале продолжалось падение арендных ставок, но уже не такими стремительными темпами, как в начале года
- Общий объем сделок, заключенных с 1 по 3 квартал 2009 г., снизился на 20% по сравнению с аналогичным периодом 2008 г.
- Несмотря на снижение доли свободных помещений класса А с 27% во 2-м квартале до 22% в 3-м квартале, объем свободных помещений класса А все еще остается небывало высоким для Московского рынка.

В течение третьего квартала 2009 года на рынке офисных помещений Москвы наблюдалось увеличение совокупного объема сделок, снижение объема нового предложения и снижение доли свободных площадей в центральных районах города. Несмотря на снижение уровня свободных площадей в центре, общий объем пустующих помещений на рынке все еще остается достаточно высоким и составляет около 2 млн. кв. м. Высокий уровень свободных площадей не позволил стабилизироваться ставкам аренды в течение 3-го квартала, и мы наблюдали продолжение падения ставок, но уже не такими стремительными темпами, как в начале года.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Объем новых площадей, введенных в эксплуатацию в течение квартала, составил 260 000 кв. м. Таким образом, общий объем площадей, введенных в эксплуатацию в течение 2009 года, превысил 1,4 млн. кв. м. Мы предполагаем, что в течение 4-го квартала текущего года на рынок выйдет еще около 250 000 кв. м. В этом случае годовой показатель по новому строительству может превысить 1,6 млн. кв. м, что будет на 10% ниже годового показателя за 2008 год (1,8 млн кв. м).

В третьем квартале наибольший объем введенных в эксплуатацию площадей был зарегистрирован в децентрализованных районах города. Так, в зоне между Третьим Транспортным Кольцом (ТТК) и МКАД было введено в эксплуатацию более 150 000 кв. м площадей, что является самым высоким показателем по сравнению с другими районами города и составляет 60% от общего квартального объема. В зоне между Садовым Кольцом и ТТК было введено 30% площадей от квартального объема (70 000 кв. м). Среди объектов, введенных в данном районе:

- Павловский БЦ Фаза II (12 450 кв. м)
- Святогор БЦ Фаза IV (20 000 кв. м)
- Brent City БЦ Фаза II (18 500 кв. м)

В центре госкомиссию прошел только один объект – Моховая БЦ Фаза II (7 000 кв. м). В течение 4-го квартала возможно серьезное увеличение общего объема офисных площадей в центре в случае, если такие крупные объекты, как Домников БЦ (73 000 кв. м) и БЦ на Арбатской пл., 1 (15 500 кв. м) успеют пройти госкомиссию до конца текущего года.

Выход наибольшего объема новых площадей в 4-м квартале планируется в зоне за пределами ТТК в случае, если следующие крупные проекты успеют пройти госкомиссию до конца года:

- Нагатинo i-Land Фаза I (170 000 кв. м)
- Бизнес парк Западные ворота (50 000 кв. м)
- БЦ SK Plaza (20 000 кв. м)

Общий объем заключенных сделок, новое строительство и доля свободных площадей



В течение 2010 года объем ввода в эксплуатацию новых площадей значительно снизится по сравнению с 2009 годом. Ожидается, что в следующем году на рынок выйдет около 1 млн. кв. м новых площадей. Тем не менее, данный показатель может быть еще ниже в случае, если девелоперы некоторых крупных объектов не смогут обеспечить достаточного финансирования для завершения строительства.

СОВОКУПНЫЙ ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК

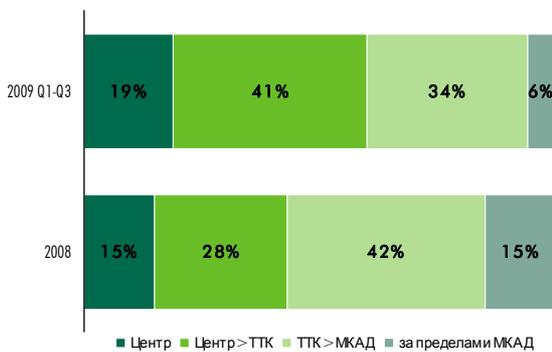
В течение 3-го квартала наблюдался рост совокупного объема сделок, который составил 420 000 кв. м. Данные результаты значительно превышают показатели 1-го квартала (266 000 кв. м), 2-го квартала (328 000 кв. м) и даже результаты 3-го квартала 2008 г. (415 000 кв. м). Увеличение совокупного объема сделок на рынке обусловлено с одной стороны тем, что многие девелоперы и владельцы помещений ввиду роста объемов свободных площадей на рынке готовы идти на серьезные уступки по ставкам аренды и условиям договоров. С другой стороны, увеличение объемов сделок на рынке объясняется тем, что многие крупные арендаторы, которые в начале года ждали серьезного падения ставок, приняли решения по подписанию договоров аренды.

Как и предполагалось ранее, в первую очередь с рынка начали уходить качественные помещения, расположенные в центральной части города. Так, мы зарегистрировали увеличение доли сделок, заключенных на помещения класса А и на помещения в центральной части города. Так, в 2009 году доля сделок, заключенных на помещения, расположенные в пределах ТТК, достигла 60%, в то время как в 2008 году доля подобных сделок была лишь на уровне 43%.

Наиболее крупными сделками, заключенными в данном районе стали:

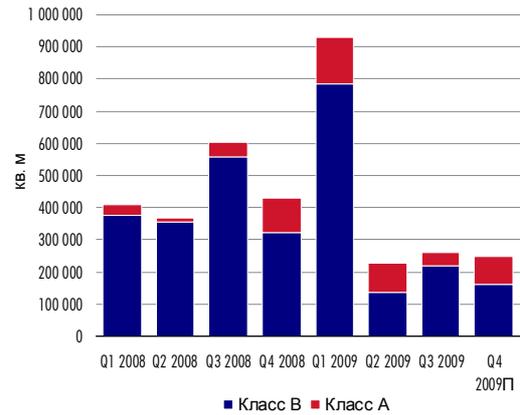
- Компания Аэрофлот арендовала 6 900 кв. м в Мидланд Плаза
- Компания РТС арендовала 5 000 кв. м в БЦ Моховая II
- Компания Атон арендовала 5 000 кв. м в БЦ Central City Tower

Объем сделок по субрынкам



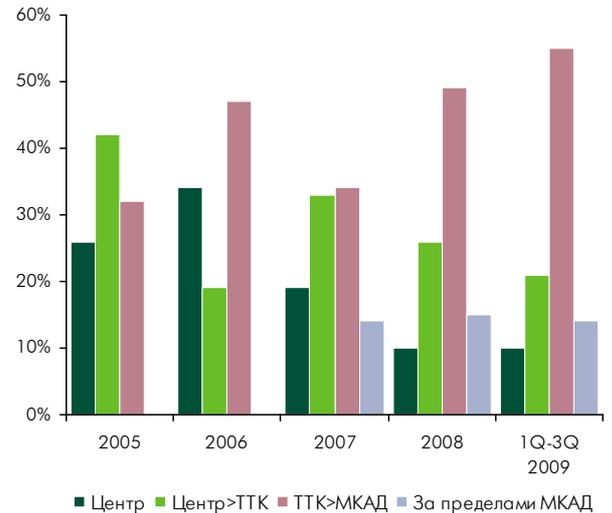
Источник: CB Richard Ellis

Новое строительство по классам



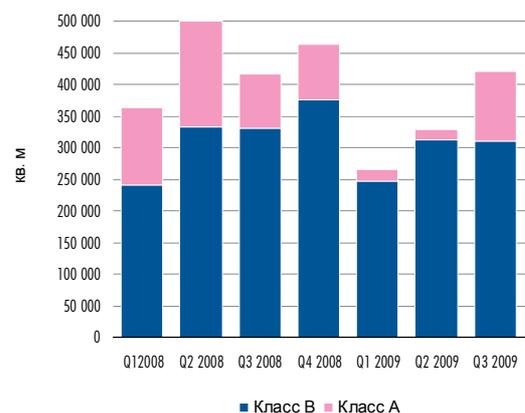
Источник: CB Richard Ellis

Распределение нового строительства по зонам города



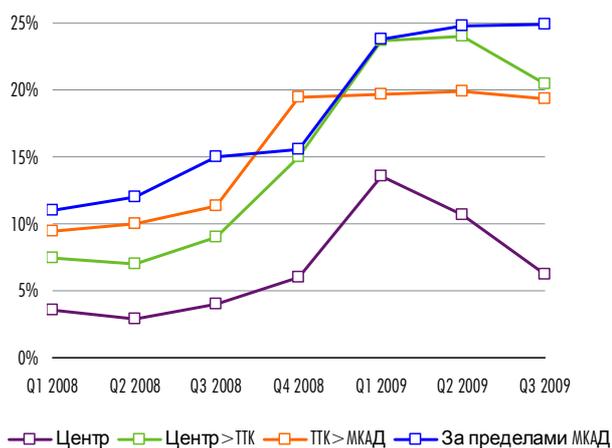
Источник: CB Richard Ellis

Объем сделок по классам



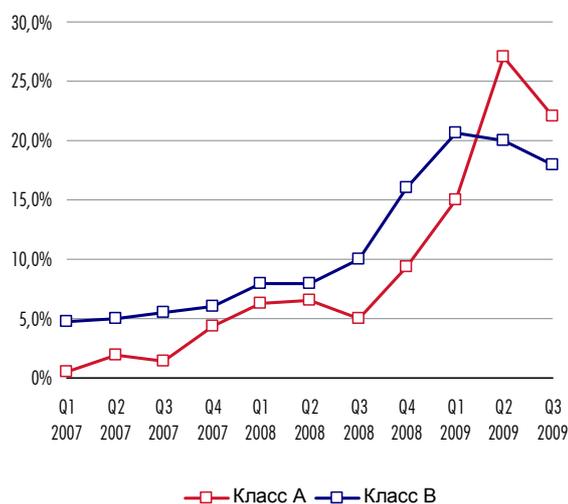
Источник: CB Richard Ellis

Доля свободных площадей по субрынкам



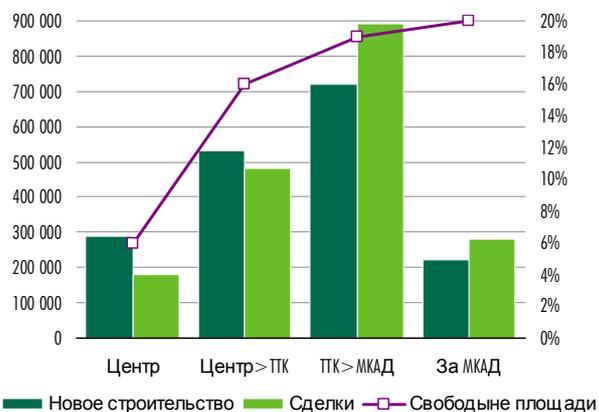
Источник: CB Richard Ellis

Доля свободных площадей по классам



Источник: CB Richard Ellis

Общий объем заключенных сделок, новое строительство и доля свободных площадей по субрынкам в 3-м квартале 2009



Источник: CB Richard Ellis

Увеличение объема сделок на рынке также объясняется тем, что в течение 3-го квартала было заключено несколько крупных сделок по покупке офисных зданий, среди них:

- Компания РОСНАНО приобрела большую часть (16 200 кв. м) здания Принципал Плаза
- Компания Новатэк приобрела офисное здание на Удальцова, 2 (12 700 кв. м)
- Группа ИНТЕР РАО ЕЭС приобрела БЦ Луч (22 000 кв. м)

В случае, если уровень спроса будет высоким и в 4-м квартале, совокупный объем сделок за 2009 год может достигнуть 1,4 млн. кв. м.

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Причиной незначительного снижения доли свободных площадей на рынке стали низкий объем ввода новых площадей во 2-м и 3-м кварталах и увеличившийся совокупный объем заключенных сделок. Так, доля свободных площадей снизилась с 19% во 2-м квартале до 17% в 3-м квартале. Тем не менее, уровень свободных площадей остается достаточно высоким (в 3-м квартале 2008 г. данный показатель составлял 9%). В большей степени снижение уровня свободных площадей коснулось центральных районов города, так как здесь объем сделок превысил объем нового предложения. Доля свободных площадей за пределами ТПК осталась практически на уровне 2-го квартала, так как в децентрализованных районах наблюдался низкий уровень спроса и высокие объемы нового предложения.

Несмотря на то, что уровень свободных помещений класса А снизился с 27% во 2-м квартале до 22% в 3-м квартале, объем свободных помещений класса А все еще остается небывало высоким для Московского рынка офисных помещений.

В случае, если спрос на офисные помещения останется на том же уровне до конца года, мы можем увидеть дальнейшее снижение доли свободных площадей, которое может составить 2% - 3%. Мы ожидаем более значительное снижение данного показателя в следующем году, когда прогнозируется серьезное снижение объемов нового строительства.

Типовые коммерческие условия

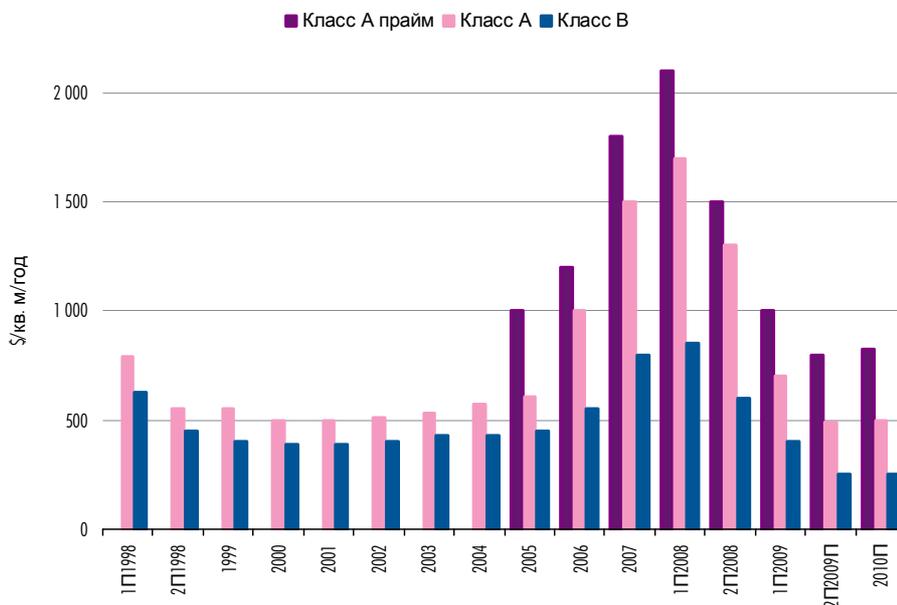
	2008		2009	
	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В
Срок аренды (лет)	7 - 10	3 - 5	3 - 5	1 - 3
Досрочн. выход из договора	нет	от 3 до 6 мес. после уведомления	по истечению 3 года аренды	3 мес. после уведомления
Индексация ставки аренды	CPI	10 - 15%	CPI	max 5%
Единицы исчисления ставки аренды	фиксированный курс USD		USD курс по ЦБ	рубли

СТАВКИ АРЕНДЫ И КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

В результате того, что из рынка Владельца московский рынок офисных помещений превратился в рынок Арендатора, существенно изменились типовые условия договоров аренды (см. стр. 3). Данные условия стали более приемлемыми для арендаторов.

В течение 3-го квартала мы наблюдали дальнейшее снижение ставок аренды, темпы которого значительно снизились по сравнению с началом года. Владельцы помещений, испытывающие долговую нагрузку, и компании, предлагающие помещения в субаренду, по-прежнему готовы идти на значительные уступки арендаторам, в то время как «стабильные» владельцы пытаются не допустить дальнейшего снижения ставок на их объектах. Тем не менее, в течение 4-го квартала возможно дальнейшее падение ставок (на 2% - 3%). Предположительно, стабилизация а затем и рост ставок может начаться в конце 2010 года в случае сохраняющегося спроса на помещения и сокращения доли свободных площадей до 10% - 7%.

Средние запрашиваемые ставки аренды



Источник: CB Richard Ellis

Примечание 2009 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 отчету, 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 Гюзельдже

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