

## Основные показатели

Изменения по сравнению с 4-м кварталом 2009 г.

Объем сделок	→
Свободные площади	↗
Ставки аренды	→

- Доля помещений класса А составила 70% от общего объема площадей, вышедших на рынок в первом квартале.
- Только 20% из 220 000 кв. м помещений, введенных в эксплуатацию в первом квартале в настоящий момент арендованы.
- Стабилизация спроса на офисные помещения не стала причиной сокращения объема свободных площадей на рынке в первом квартале 2010 года.

В течение первого квартала 2010 года основными характеристиками московского рынка офисной недвижимости были: средние объемы нового строительства, стабилизация спроса и ставок аренды, а также незначительное увеличение доли свободных площадей. Стабилизация спроса на офисные помещения наблюдается на рынке начиная с середины 2009 года. Тем не менее, следует отметить, что наблюдаемая активность арендаторов и покупателей офисной недвижимости на фоне ограниченных объемов нового строительства не привела к снижению доли свободных площадей в первом квартале текущего года. Это произошло из-за того, что объем чистого поглощения на рынке (чистое поглощение – изменение объема занятых площадей по сравнению с предыдущим периодом) был отрицательным. Таким образом, из-за того, что реальный объем занятых площадей уменьшился по сравнению с четвертым кварталом 2009 года, доля свободных площадей на рынке незначительно выросла.

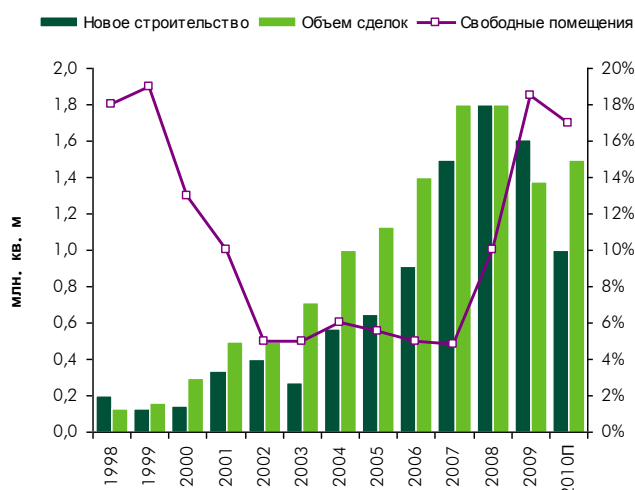
## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В течение первого квартала на рынок вышло около 220 000 кв. м офисных помещений. Данный объем нового строительства соответствует среднему уровню последних нескольких кварталов, но отличается по качеству и географическому распределению.

- Что касается качества помещений, вышедших на рынок в первом квартале, следует отметить, что помещения класса А составили 70%. Объем помещений класса А достиг 150 000 кв. м, что уже составляет половину от всех помещений класса А, планируемых к вводу в 2010 году. Увеличение доли помещений класса А в новом строительстве станет одной из основных характеристик офисного рынка в 2010 году (планируемый объем ввода помещений класса А – 350 000 кв. м) и в 2011 году (300 000 кв. м). Так, в 2010 году прогнозируется значительное увеличение доли класса А в новом строительстве, которое должно составить около 35%, в то время как в 2009 году данный показатель составил 20%.
- Что касается географического распределения нового строительства, то в первом квартале почти 50% новых площадей были введены в эксплуатацию в центральном деловом районе, а крупнейшим проектом стал БЦ Домников (70 000 кв. м.). В данной зоне также были введены в эксплуатацию следующие проекты:

- Арбатская площадь, 1/2      15 500 кв. м
- Яковоапостольский пер., 14      6 000 кв. м
- Riverside Towers Фаза V      5 500 кв. м

## Общий объем заключенных сделок, новое строительство и доля свободных площадей



В соответствии с прогнозами, в течение 2010 года большая часть помещений будет введена в эксплуатацию в удаленных от центра районах города, и доля центрального района в общем объеме нового предложения может опуститься до 20%. Данный показатель выше аналогичных показателей нескольких предыдущих лет, но тем не менее он соответствует тенденции децентрализации, присущей современному офисному рынку Москвы.

Общий объем нового строительства за 2010 год может составить около 1 млн. кв. м., что значительно ниже показателей 2009 и 2008 годов, когда было введено в эксплуатацию 1,6 млн. кв. м и 1,8 млн. кв. м соответственно.

### СОВОКУПНЫЙ ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК

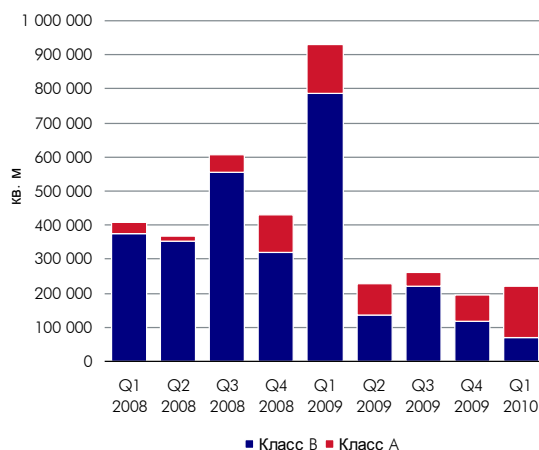
Объем сделок, совершенных на рынке в первом квартале составил 375 000 кв. м. Данный уровень объема сделок является стабильным начиная с 2009 года. Среди крупнейших сделок:

- Компания IBS арендовала 19 000 кв. м в БЦ Горизонт
- Компания Спортмастер арендовала 6 700 кв. м в БЦ Авиатор
- Компания Ай Ти арендовала 6 500 кв. м в БЦ Омега Плаза
- Компания Nokia-Siemens арендовала 5 000 кв. м в БЦ Станиславский
- Компания Avon арендовала 5 000 кв. м в БЦ Fusion Park

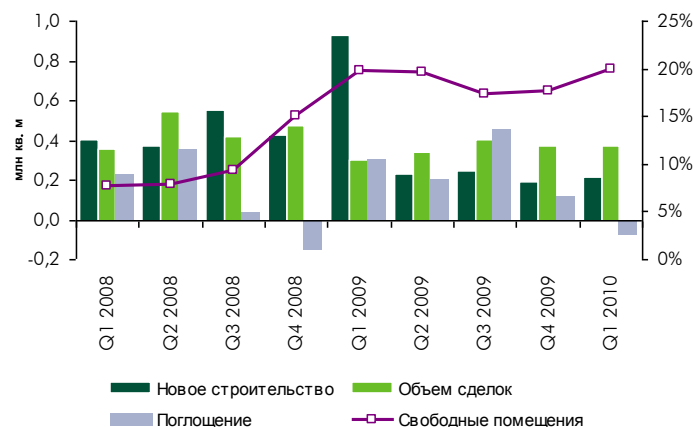
Несмотря на то, что в первом квартале объем сделок превысил объем помещений, вышедших на рынок, доля свободных площадей выросла на 2 процента по сравнению с четвертым кварталом 2009 года. Это объясняется тем, что объем чистого поглощения за первый квартал был отрицательным и составил – 76 000 кв. м. То есть, несмотря на то, что активность арендаторов и покупателей офисной недвижимости была достаточно высокой, компании переезжали в другие помещения не арендуя при этом дополнительных площадей.

Что касается предпочтений арендаторов и покупателей офисной недвижимости, то согласно статистике закрытых сделок, они выбирали помещения с отделкой, расположенные в центральных районах города. Доля сделок по помещениям класса А также осталась на высоком уровне.

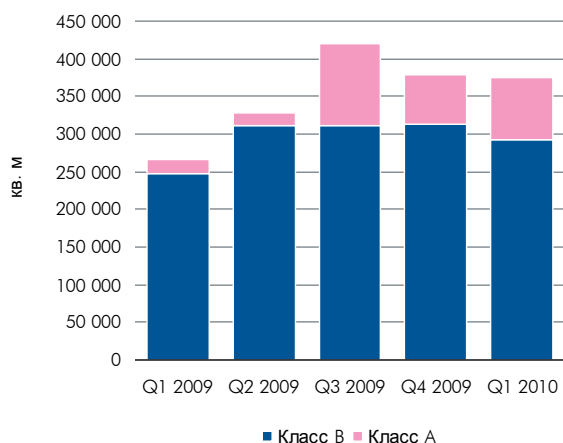
### Новое строительство по классам



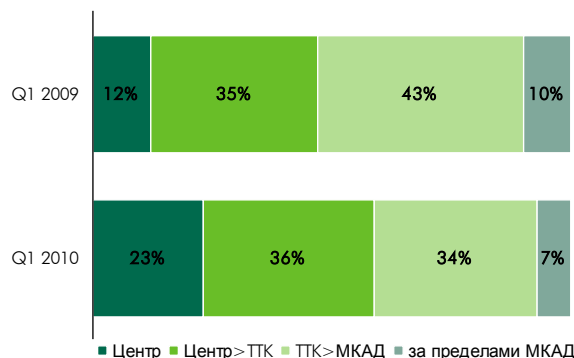
### Квартальные показатели рынка

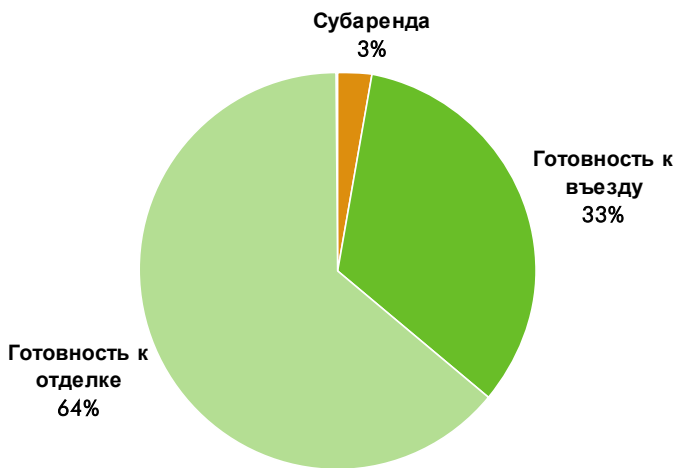


### Объем сделок по классам

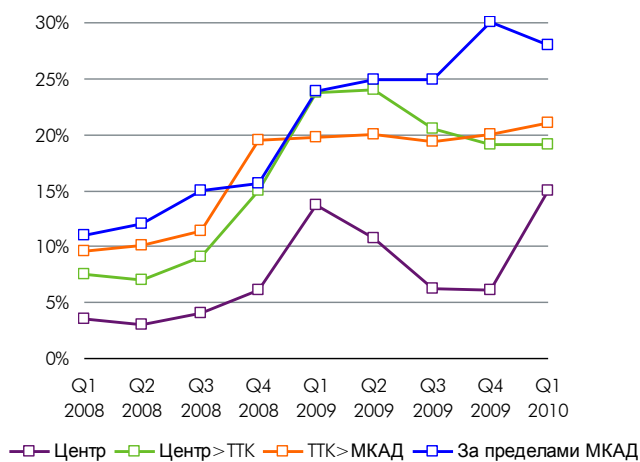


### Объем сделок по зонам города

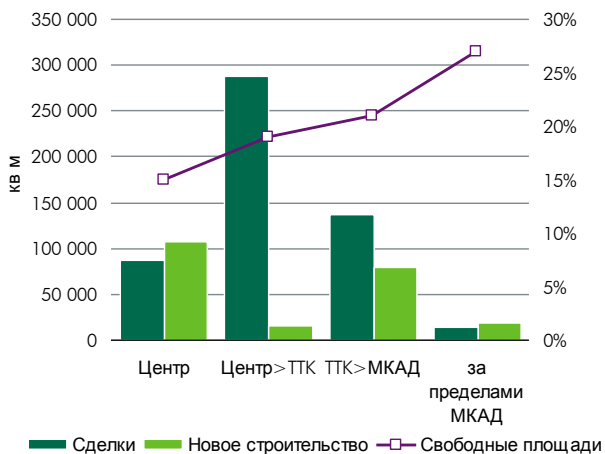




Доля свободных площадей по зонам города



Новое строительство, объем сделок и доля свободных площадей по зонам города I квартал 2010



В течение 2010 года мы не прогнозируем серьезного увеличения объема сделок на рынке. Всего в 2010 году может быть закрыто сделок общим объемом 1,5 млн. кв. м, что превысит объем сделок за 2009 год, который составил 1,3 млн. кв. м. Незначительное увеличение объема сделок объясняется тем, что некоторые крупные арендаторы возобновили переговоры по аренде помещений, которые были приостановлены в связи с кризисом. Тем не менее, в настоящее время переговоры уже ведутся по меньшим объемам помещений по сравнению с докризисными планами. Существующий стабильный спрос на офисные помещения, а также реализация отложенного спроса крупными арендаторами может повлиять на рост чистого поглощения офисных площадей, что не позволит расти доле свободных помещений в течение 2010 года, так как прогнозируется снижение объемов нового строительства.

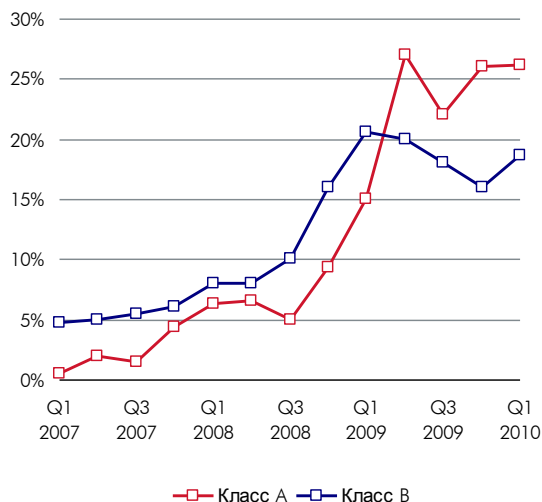
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Отрицательный показатель чистого поглощения в первом квартале, а также предпочтения арендаторов и покупателей по отношению к помещениям, готовым к въезду привели к тому, что только 20% из 220 000 кв. м помещений, введенных в эксплуатацию в начале года, в настоящий момент арендованы.

Доля свободных площадей в сегменте класса А сохранилась на высоком уровне и составила в первом квартале 26%. Доля свободных площадей в сегменте класса В выросла по сравнению с четвертым кварталом 2009 года на 2,5% и составила 18,5%.

Что касается изменения доли свободных площадей по районам города, то для центрального делового района доля свободных площадей серьезно увеличилась и составила 15% (в четвертом квартале 2009 года данный показатель составлял 6%). Так, 90% площадей, введенных в эксплуатацию в данном районе в первом квартале на данный момент пустуют.

Доля свободных площадей по классам



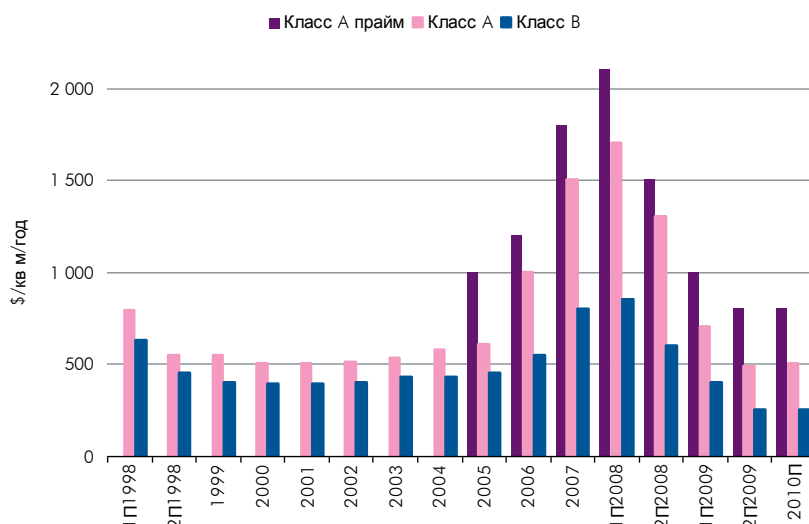
## СТАВКИ АРЕНДЫ

В течение первого квартала средний уровень ставок аренды оставался стабильным по сравнению с четвертым кварталом 2009 года. Стоит отметить, что в настоящий момент владельцы вновь построенных помещений, требующих внутренней отделки, готовы вести переговоры по запрашиваемым ставкам аренды и предлагать дополнительные льготы для потенциальных арендаторов. В то же самое время владельцы готовых к въезду помещений менее охотно идут на уступки по ставкам аренды по сравнению с прошлым годом. Сейчас это касается качественных помещений, расположенных в центральных районах. Однако в течение года при условии того, что объем помещений с выполненной отделкой будет сокращаться, а спрос останется стабильным, данная тенденция может усилиться.

## ПРОГНОЗ

Таким образом, стабилизация спроса на офисные помещения не стала причиной сокращения объема свободных площадей на рынке. Тем не менее, к концу года прогнозируется сокращение доли свободных площадей по причине сокращения объемов ввода новых помещений на рынок, что удержит средний уровень ставок от падения. В то же самое время в различных сегментах рынка возможны изменения уровня ставок в зависимости от местоположения, качества и состояния офисных площадей.

## 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](http://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](mailto:christopher.peters@cbre.com)

Ирина Флорова

Руководитель направления аналитики

e: [irina.florova@cbre.com](mailto:irina.florova@cbre.com)

### Отдел офисных помещений

Толга Гюзелдже

Руководитель отдела по работе с офисной недвижимостью

e: [tolga.guzelce@cbre.com](mailto:tolga.guzelce@cbre.com)

Елена Ефремова

Руководитель направления работы с корпоративными клиентами

e: [elena.efremova@cbre.com](mailto:elena.efremova@cbre.com)

107045 Москва, Трубная ул., 12

Тел. (7 495) 258 3990

Факс (7 495) 258 3980

[www.cbre.ru](http://www.cbre.ru)

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS