

# Обзор рынка Офисные помещения. Москва

1 ПОЛУГОДИЕ 2010 ГОДА

## Основные показатели

Изменения по сравнению с  
2-м полугодием 2009 г.

Объем сделок	↗
Свободные помещения	↘
Ставки аренды	→

- Объем сделок, завершенных на рынке в 1П 2010 г. превысил аналогичный показатель 2009 г. на 40%;
- Более 40% от пустующих помещений класса А находятся в центральном деловом районе;
- В течение второго полугодия прогнозируется стабильный спрос на помещения, увеличение объемов ввода в эксплуатацию новых площадей и высокий уровень свободных помещений.

Первое полугодие 2010 года было отмечено изменениями следующих макроэкономических показателей: падение уровня безработицы (в июне данный показатель стал самым низким за последние 20 месяцев), увеличение оборота розничной торговли, который достиг наивысших показателей за последние полгода, а также рост ВВП, который в первом полугодии составил 4,2% к аналогичному периоду прошлого года. В связи с позитивными изменениями в экономике правительство РФ может повысить прогноз годового показателя роста ВВП, который на данный момент составляет 4%.

Рынок офисных помещений Москвы отреагировал на позитивные изменения в экономике значительным ростом спроса на помещения. Так, объем сделок, завершенных на рынке в течение первого полугодия 2010 года (1П 2010) превысил на 40% аналогичный показатель 2009 года. В то же самое время объем помещений, вышедших на рынок в течение данного периода, сократился в 3 раза по сравнению с объемом помещений, вышедших на рынок в 1П 2009 г. Растущий спрос на помещения и значительно сократившийся объем нового строительства повлияли на снижение доли свободных площадей на рынке.

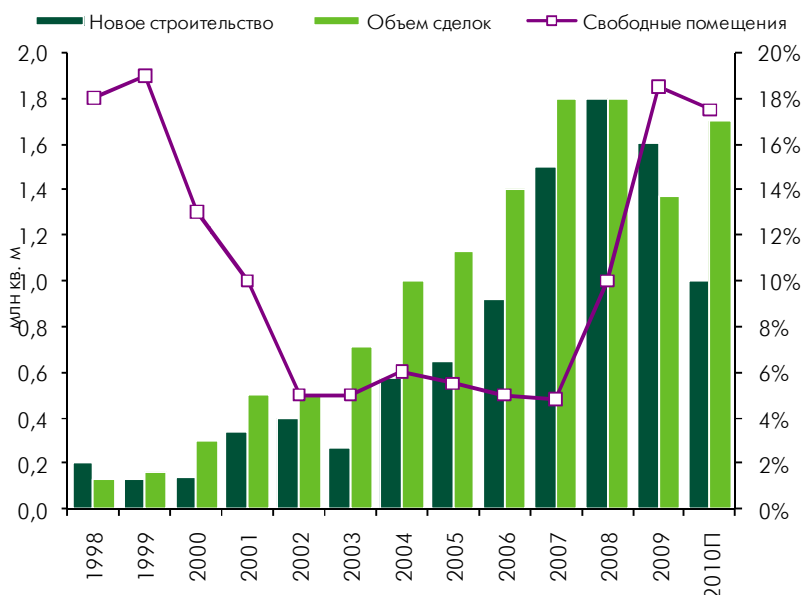
## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В течение 1П 2010 на рынок вышло 355 000 кв. м офисных помещений. Данный объем нового предложения значительно ниже аналогичного показателя 1П 2009, когда на рынок вышло 1,1 млн кв. м помещений. Доля помещений класса А в общем объеме нового предложения за 1П 2010 составила около 50%.

Наибольший объем площадей (56% от общего объема) был введен в эксплуатацию в зоне между Третьим Транспортным Кольцом (ТТК) и МКАД. Данный показатель является типичным для последних нескольких лет. Доля помещений, вышедших на рынок в центральном деловом районе, была на достаточно высоком уровне и составила 32% от общего объема. Среди объектов, введенных в эксплуатацию в центре, следует отметить следующие:

• БЦ Домников	70 000 кв. м
• БЦ на Арбатской пл., 1	15 500 кв. м
• Riverside Towers Фаза V	5 500 кв. м
• БЦ Бостон	5 300 кв. м

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



Всего на 2010 год планируется выход 1 млн. кв. м офисных помещений, так что на вторую половину года прогнозируется выход около 700 000 кв. м. Среди проектов, планируемых к выходу на рынок до конца года:

- Преображенская пл., 8 80 000 кв. м
- Империя Тауэр 70 000 кв. м
- Нижегородский БЦ 64 000 кв. м
- Diamond Hall 35 000 кв. м
- Taurus БЦ 14 000 кв. м

### СОВОКУПНЫЙ ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК

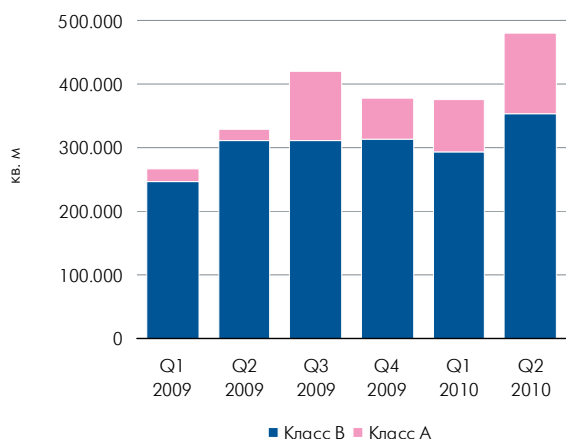
Объем сделок, заключенных на рынке в первом полугодии, был значительным, особенно принимая во внимание посткризисную ситуацию. Высокая активность арендаторов объясняется возможностями, предлагаемыми рынком, по улучшению качества и местоположения офиса по конкурентоспособным ставкам. Кроме того, многие арендаторы в настоящее время возобновляют поиск новых помещений, отложенный в связи с кризисом. Реализация отложенного спроса также добавляет значительную долю к общему объему сделок.

Таким образом, общий объем сделок за 1П 2010 составил 855 500 кв. м. Данный показатель является достаточно высоким и сопоставим с показателем первого полугодия 2008 года (833 000 кв. м). По сравнению с первым полугодием прошлого года объем сделок в 1П 2010 увеличился на 40%.

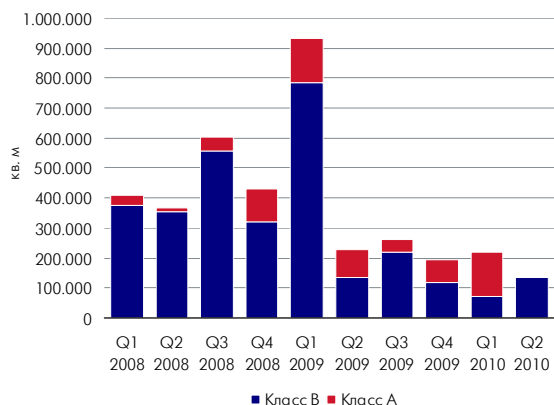
Крупнейшими сделками, заключенными на рынке стали:

- TNK BP 37 700 кв. м в БЦ Nordstar
- IBS 19 000 кв. м в БЦ Горизонт
- Спортмастер 16 700 кв. м в БЦ Авиатор
- Sanofi Aventis 9 000 кв. м в БЦ Summit
- IT 6 500 кв. м в Омега Плаза

### Объем сделок по классам



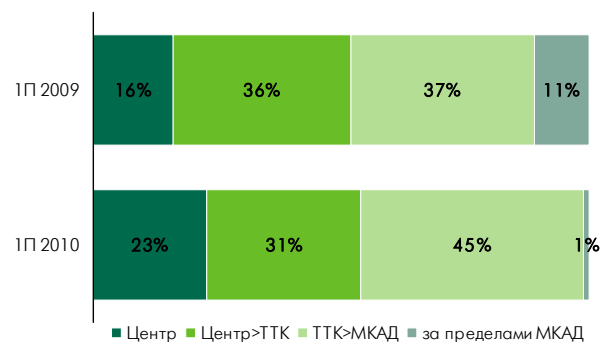
### Новое строительство по классам



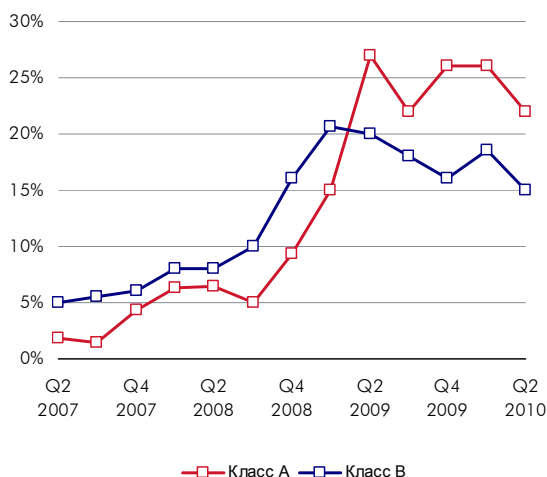
### Квартальные показатели рынка



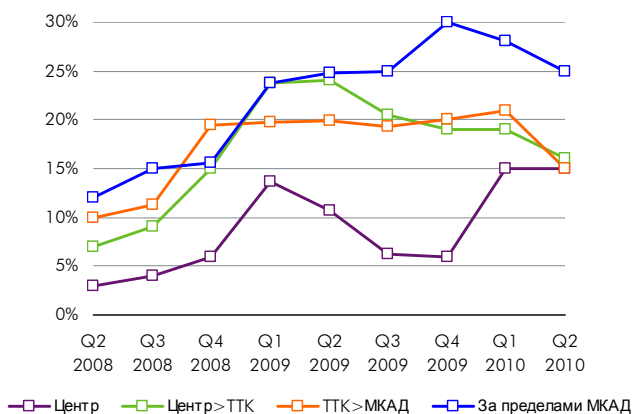
### Объем сделок по зонам города



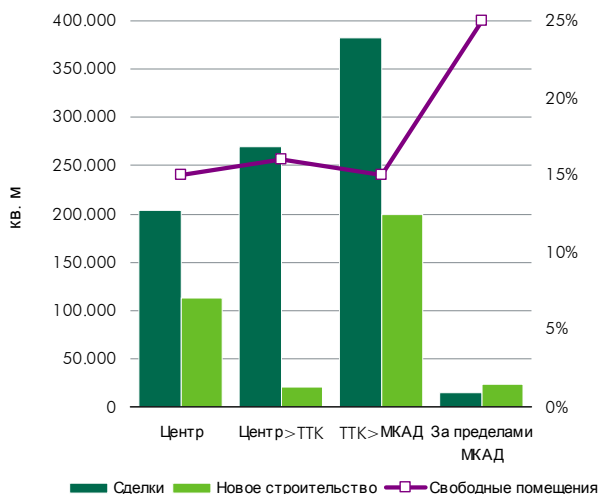
## Доля свободных площадей по классам



## Доля свободных площадей по зонам города



## Новое строительство, объем сделок и доля свободных площадей по зонам города 1П 2010



В первом полугодии продолжила увеличиваться доля сделок, заключенных в центральных районах города. Так, в центральном деловом районе было заключено 23% сделок от общего объема. Показатель роста сделок в центре в первом полугодии стал одним из самых высоких за последнее время и составил 200 000 кв. м. В 1П 2009 данный показатель был на уровне 69 000 кв. м (16% от общего объема сделок) и даже в предкризисном первом полугодии 2008 года данный показатель был ниже и составлял 150 000 кв. м (15% от общего объема).

Увеличилась также доля сделок, заключенных за пределами ТТК. Если в 1П 2009 объем сделок в этом районе составлял 230 000 кв. м (37% от общего объема), то в 1П 2010 данный показатель вырос до 382 000 кв. м (45% от общего объема). Данный рост вполне логичен, так как крупнейшие сделки заключались в этом районе, в том числе и три крупнейшие сделки за первое полугодие текущего года: договоры аренды компаний TNK BP, IBS и Спортмастер.

Мы ожидаем, что высокий уровень спроса сохранится и во втором полугодии, и годовой показатель по совокупному объему сделок может превысить 1,7 млн кв. м.

## ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Начиная с первого квартала 2009 г. доля свободных площадей на рынке колебалась на уровне 18 – 20%. Во втором квартале 2010 г. данный показатель снизился до 16% вследствие низкого объема новых помещений, выведенных на рынок и растущего спроса.

В сегменте класса А доля свободных помещений все еще держится на достаточно высоком уровне. Не смотря на снижение, которое составило 4%, произошедшее во втором квартале, уровень ставок составляет 22%, что соответствует 414 000 кв. м. Более 40% от пустующих помещений класса А находятся в центральном деловом районе.

Высокий объем пустующих помещений класса А в центре сохранится в течение всего года. Даже если Домников БЦ (70 000 кв. м), как сообщается, уйдет с рынка, Вивальди Плаза (70 000 кв. м) будет введена в эксплуатацию до конца года и компенсирует объем пустующих помещений в центре.

В конце первого полугодия на рынке сложилась уникальная ситуация, когда во всех районах города (кроме района за пределами МКАД) доля свободных помещений находится на одном уровне – 15 – 16%. Данная ситуация поменяется во втором полугодии, когда в зоне за пределами ТТК будет введено в эксплуатацию более 300 000 кв. м и, соответственно, доля свободных площадей вырастет.

В течение второго полугодия дальнейшего снижения доли свободных площадей не произойдет, так как планируется выход на рынок большей части площадей от годового объема.

## СТАВКИ АРЕНДЫ

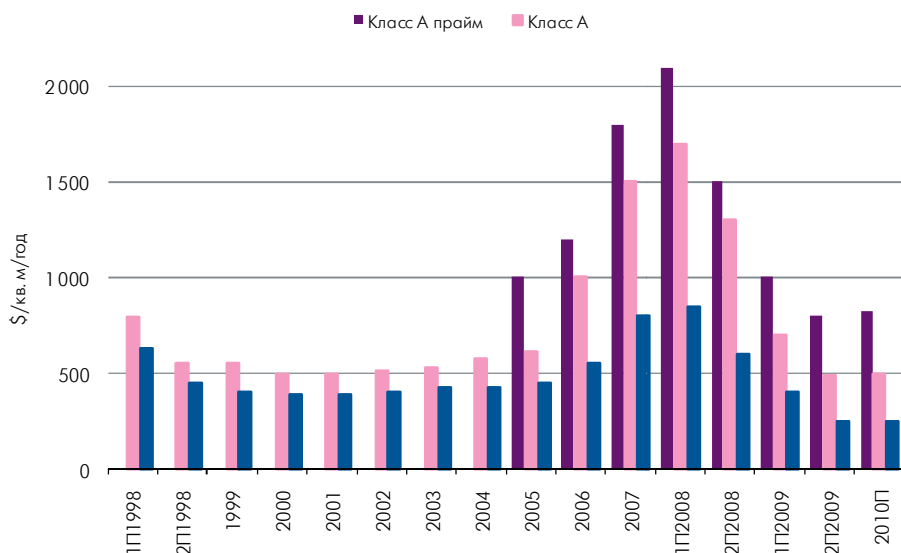
Несмотря на снижение доли свободных площадей, в течение 1П 2010 средний уровень ставок на рынке оставался стабильным. У арендаторов остается достаточно широкий выбор вариантов для переезда, так как в настоящее время проводится активный маркетинг помещений, планируемых к выходу на рынок во втором полугодии. В случае, если большинство объектов будут выведены на рынок в срок, уровень свободных помещений может вернуться на уровень 17 – 18%. Тенденция к началу роста запрашиваемых ставок наметилась в прайм сегменте рынка, на готовые к въезду блоки среднего размера, расположенные в престижных районах центральной части города.

## ПРОГНОЗ

В течение первого полугодия текущего года рынок офисной недвижимости находился в процессе стабилизации. По сравнению с прошлым годом изменилась структура свободных помещений. Если в прошлом году на рынке было много предложений по субаренде, то в этом году количество подобных предложений значительно сократилось. Кроме того, сократились предложения и от так называемых «проблемных» девелоперов. Подобные предложения в прошлом году давали возможность арендаторам заключать краткосрочные договоры по конкурентоспособным ставкам. В этом году с одной стороны, арендаторы готовы идти на долговременные договоры (от трех лет), но, с другой стороны, владельцы не готовы заключать длительные договоры по фиксированным низким ставкам. Таким образом, на рынке распространяется практика по индексации ставок аренды (или фиксированный процент или ставка CPI).

Данная практика приводит к тому, что эффективная ставка по договорам увеличивается, что может привести к увеличению запрашиваемых ставок уже в следующем году.

### 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