

РОСРАЗВИТИЕ
ГРУППА КОМПАНИЙ



Обзор рынка офисной недвижимости за I полугодие 2008 года



1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

По данным Росстата, рост ВВП России за 1 полугодие 2008 года составил 8,0% в годовом исчислении по сравнению с 7,8% в 1 полугодии прошлого года. В июне по сравнению с маем ВВП России вырос на 0,2%, а по сравнению с июнем 2007 года рост данного показателя составил 6,5%.

Рост объема промышленного производства в 1 полугодии 2008 года в России по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил 5,8%.

Катастрофическое замедление в строительной отрасли: по вводу в действие жилых домов прирост за полгода составил 2,9%, и это на фоне 34,3% в первом полугодии 2007 года.

Крайне низкими оказались объемы вложений в основной капитал. В июне 2008 года они увеличились на 10,8% по сравнению с июнем 2007 года и составили 774,8 млрд. рублей. Это минимальный показатель роста инвестиций с июля 2006 года, и он гораздо ниже ожиданий аналитиков (в среднем 15%). За 6 месяцев инвестиции увеличились на 16,9%, тогда как в 2007 году было 23,7%. Возможно, снижение роста промышленного производства в России произошло под влиянием мирового экономического кризиса.

Инфляция за июнь 2008 года составила 1,4%, с начала года - 8,7%. Официальный прогноз по инфляции на 2008 год, по данным Минэкономразвития РФ, составляет в настоящее время 9-10,5%.

Таблица 1-1. Экономические индикаторы

	Средние данные за 2008	Прогноз 2009	Прогноз 2010
Рост ВВП	6,7%	6,3%	6,4%
Уровень инфляции	Июнь 2008: 1,4%	7,0%	6,0%
Уровень безработицы	6,0%	5,5%	4,7%

Источник: Росстат, МЭРИТ, EIU

2. ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В условиях сохраняющегося высокого спроса на качественные площади в настоящее время происходит увеличение объемов строительства офисных помещений.

В конце первого полугодия 2008 года объем качественных офисных помещений в Москве составил более 7,5 млн. кв. м. На рынке с существенным отрывом преобладают офисы класса «А». Объемы данного сегмента продолжают возрастать, что объясняется высокой рентабельностью проектов: девелоперы активно выводят на рынок новые качественные площади, а помещений низких классов постепенно становится всё меньше благодаря реконструкции, обновлению фасадов, замене коммуникаций, редевелопменту. В 1 полугодии 2008 года общая площадь высококачественных площадей, введенных в эксплуатацию, составила около 450 тыс. кв. м (данные компании ASTERA).



Рисунок 2-1. Общая площадь высококачественных офисных помещений и новое строительство, тыс. кв. м

Источник: ASTERA

Таблица 2-1. Наиболее крупные объекты, введенные в эксплуатацию в 1 полугодии 2008 г.

Название	Округ	Адрес	Тип	Класс	Общая офисная площадь, кв. м	Девелопер
Комплекс «Федерация» - «Башня Запад»	ЦАО	Краснопресненская наб. 13, ММДЦ «Москва-Сити»	МФК	A	80 800	ЗАО «Миракс-Сити»
Riga Land, фаза I (2 здания)	СЗАО	Новорижское ш., 7 км от МКАД	Бизнес-парк	B+	36 200	ОАО «Полишелк»
Легион II, фаза II	ЦАО	Татарская Б, ул., 13	МФК	A	22 500	ЗАО «Легион Девелопмент»
Виктория Плаза	ЦАО	Бауманская ул., д. 6	БЦ	B+	21 000	ООО «Финансы и Недвижимость»

Офисное здания, входящее в «Офисный квартал на Большой Полянке»	ЦАО	2-й Спасоналивковский пер., 6	БЦ	В+	18 100	ЗАО «Промсвязьнедвижимость»
Легион III фаза I	ЗАО	Киевская ул., 3-7	МФК	A	17 700	ЗАО «Легион Девелопмент»
Диагональ Хаус	СВАО	ул. Бутырская	торгово-офисный центр	В+	12 330	«Мобил Менеджмент Инвест»
Бизнес-центр	ЗАО	ул. Удальцова, д. 1 а	Бизнес-центр	A	11 070	ОАО «Квартал»
Berezovaya Alleya	СВАО	Березовая Аллея, д. 5а	Офисный комплекс	В+	21 000	Placon Property Management
Яуза Плаза 2	ЦАО	ул. Радио, д. 24 корпус 2	Бизнес-центр	н.д	9 800	Placon Property Management
«Сатурн» (проект редевелопмента завода)	САО	ул. Авангардная, д. 3	Торгово-офисный центр	В	12 900 весь комплекс 6 000 офисные площади	н.д

Источник: ASTERA

Сегодня лидером предложения офисных площадей является зона, расположенная между Садовым кольцом и ТТК. Объем офисного предложения за МКАД достигает 24%.

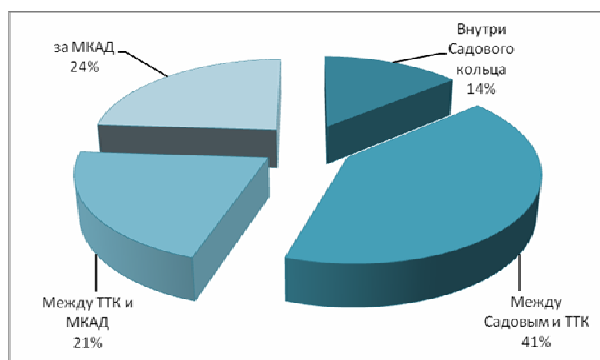


Рисунок 2-2. Распределение предложения офисной недвижимости по зонам

Источник: WELHOME

По объемам ввода новых офисных площадей лидируют Пресненский район (включая Москва-Сити), Хамовники и Замоскворечье.

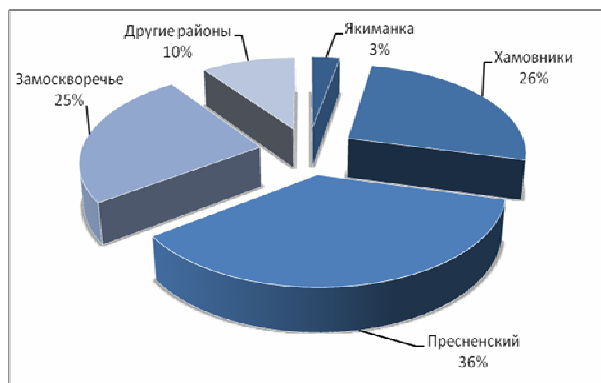


Рисунок 2-3. Развитие районов ЦАО по вводу первичных предложений на рынке офисной недвижимости

Источник: WELHOME

В 1 полугодии 2008 года, несмотря на высокий уровень спроса на качественные офисные объекты, доля вакантных площадей значительно превышает показатели за аналогичный период 2007 года и составляет для площадей класса «А» порядка 7-8%, а класса «В» – 4-6% (данные компании ASTERA). Это объясняется вводом в эксплуатацию в 4 квартале 2007 года и 1 кв. 2008 года довольно большого количества крупных объектов.

3. СПРОС

Спрос на офисную недвижимость по-прежнему превышает предложение. Рост спроса обусловлен как выходом на рынок новых российских и западных компаний, так и расширением действующих на рынке предприятий.

Основную долю в структуре аренды офисных помещений занимают компании, работающие на рынке услуг.

Предпочтения потенциальных покупателей и арендаторов смещаются в сторону ТТК и МКАД. Это связано с дефицитом свободных помещений в бизнес центрах в пределах Садового кольца, транспортными проблемами и ограничением строительства в центре. Наибольшей популярностью пользуются офисы 200-300 кв. м.

Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы за 1 полугодие 2008 г.

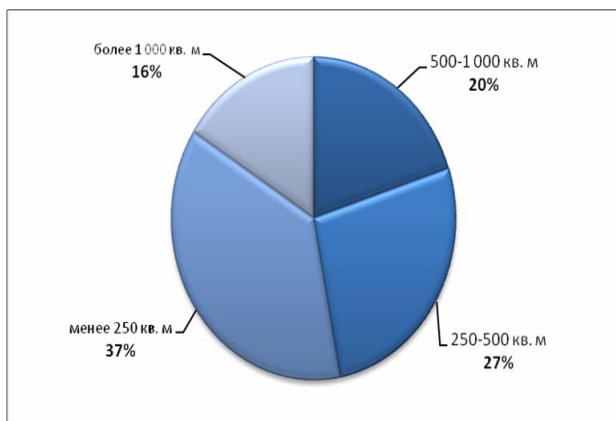


Рисунок 3-1. Структура спроса в зависимости от запрашиваемой площади, первое полугодие 2008 г.

Источник: ASTERA

Сделки по аренде офисных площадей по-прежнему преобладают над сделками по покупке, поскольку аренда является более выгодной ввиду особенностей российского рынка офисной недвижимости. Самой крупной сделкой по аренде офисных помещений 2008 года стала аренда компанией TNK_BP 37 тыс. кв. м (двух зданий) в бизнес-парке «Западные ворота» (данные компании ASTERA).

Таблица 3-1. Наиболее крупные сделки первой половины 2008 года

Компания	Площадь, кв. м	Расположение	Название	Консультант
Аренда				
TNK_BP	37 000	Беловежская ул., 21	Западные Ворота	Jones Lang LaSalle
Rolf	9 900	Ивана Франко ул., 21	Kutuzoff Tower	Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko
НОВАТЭК	7 600	Наметкина ул., 14	Gazoil Plaza	Knight Frank
GE Itek	4 600	Электrozаводская ул., 28, стр. 3		Colliers International
Газпром ПХГ	4 190	Наметкина ул., 14	Gazoil Plaza	Knight Frank
Kazimir Advisors LLC	3 600	Воздвиженка ул., 10/2	Военторг	Jones Lang LaSalle
Lunch	2 150	Нагатинская пойма	Nagatino i-Land	Knight Frank
Газфлот	2 150	Наметкина ул., 14	Gazoil Plaza	Knight Frank
RLG	1 690	Краснопресненская наб., 11	Северная Башня	Knight Frank
Альфа-Банк	22 000	Ак. Сахарова пр-т, д. 30	БЦ «Домников» блок №3	Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko
Яндекс	17 000	ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 2-5	БЦ «Красная роза»	
Philips	6 900	Беловежская ул., 21	Западные Ворота	Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko
Анда финанс	4 500	Краснопресненская наб., 13	Башня Федерация	Bluestone Group
Покупка				
Sercons	440	Дербеневская наб., 11	Pollars	Knight Frank

Источник: ASTERA

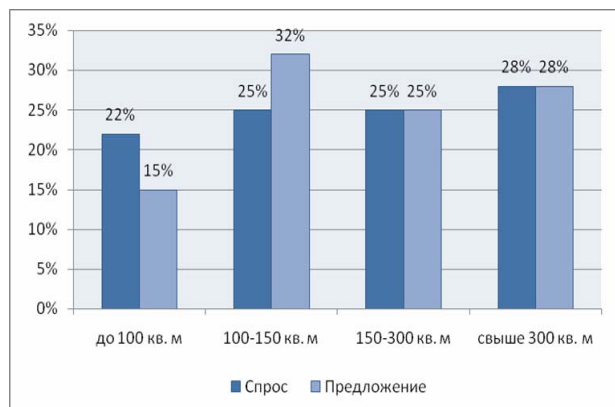


Рисунок 3-2. Соотношение спроса и предложения на офисные помещения в зависимости от площади

(по состоянию на середину июля 2008 года)
Источник: RWAY

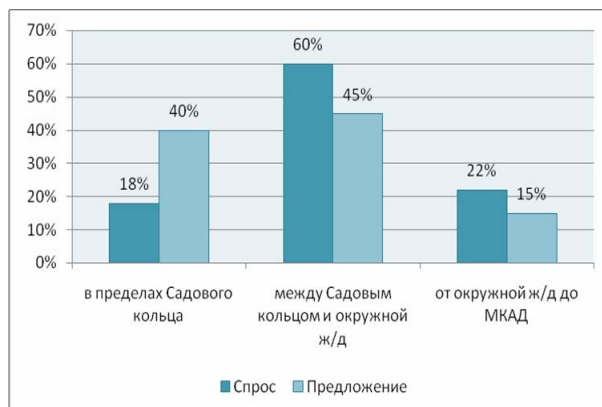


Рисунок 3-3. Соотношение спроса и предложения на офисные помещения в зависимости от местоположения

(по состоянию на середину июля 2008 года)
Источник: RWAY

4. АРЕНДНЫЕ СТАВКИ И ЦЕНЫ ПРОДАЖ

Дисбаланс спроса и предложения продолжил в 2008 году рост арендных ставок на все классы качественных офисных помещений. По сравнению с предыдущим годом в 1 полугодии 2008 года наблюдался рост в размере 9-12% (данные ASTERA).

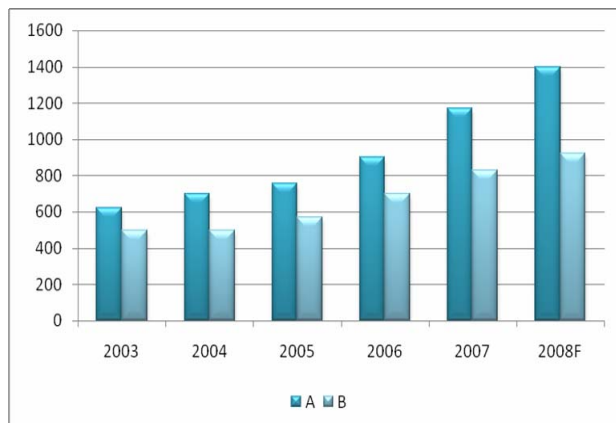


Рисунок 4-1. Динамика роста арендных ставок на офисные помещения класса А, долл./кв. м/год
Источник: ASTERA

Средние значения базовых арендных ставок по итогам 1 полугодия 2008 года:

- Для офисных помещений класса «А» – 1250 долл. за кв. м в год;
- Для офисных помещений класса «В» – 850 долл. за кв. м в год;
- Для офисных помещений класса «С» – 405 – 540 долл. за кв. м в год (по данным RWAY);
- Для офисных помещений класса «D» – 375 – 480 долл. за кв. м в год (по данным RWAY).

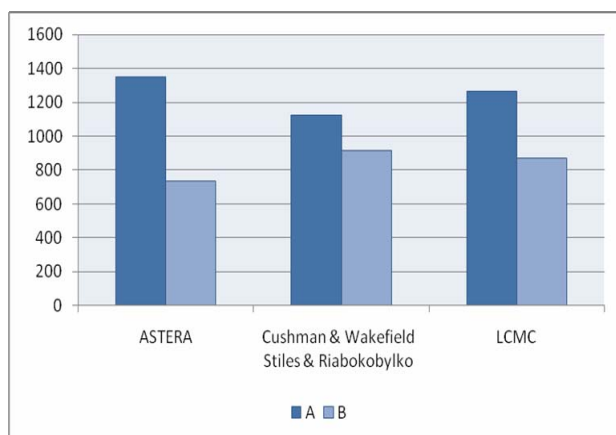


Рисунок 4-2. Арендные ставки офисных помещений по итогам 1 полугодия 2008г. от участников рынка, долл. за 1 кв. м в год

В ряде бизнес-центров уровень арендных ставок для офисных помещений существенно выше приведенных значений, что с большой степенью вероятности связано с особенностями арендаторов.

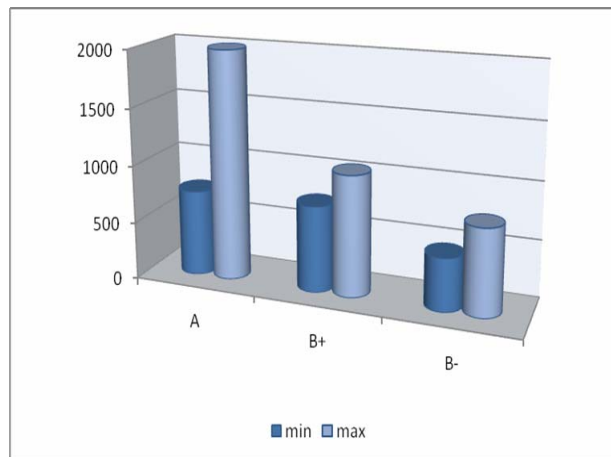


Рисунок 4-3. Разброс базовых ставок аренды офисных помещений, 1 полугодие 2008 г., долл./кв. м/год

Источник: ASTERA

Эксплуатационные расходы в офисных центрах классов «А» и «В», как правило, определяются дополнительно и составляют порядка 80-150 долл. за кв. м в год, включая НДС.

Цены продаж офисных помещений, в 1 полугодии 2008, по сравнению с 2007 годом, выросли на 8-10% (данные ASTERA).

Цены сделок по продаже офисных помещений на середину июля 2008 года по данным RWAY следующие:

- 5000-14800 долл. за кв. м – за офисные помещения классов «А» и «В»;
- 4000-6950 долл. за кв. м – за остальные офисные помещения.

Необходимо отметить, что существенно возросла стоимость продаж офисных помещений класса «А», что с большой степенью вероятности связано с желанием игроков рынка сохранить свои активы в условиях расширяющегося мирового экономического кризиса.

Стоимость строительства и оборудования офисных помещений классов «А» и «В» составляет от 1900 до 2200 долл. (до 2600-3350 за высотные здания) за 1 кв. м, включая НДС, не учитывая стоимость подключения к сетям и стоимость земельного участка (данные RWAY).

Таблица 4-1. Средние весовые стоимости продажи и ставки аренды офисных помещений

Расположение/Направление	Средняя весовая стоимость продажи офисных помещений: июль 2007 г., июнь 2008 г. (долл./кв. м), относительное изменение (%) вся Москва по направлениям			Средняя весовая ставка арендной платы офисных помещений: июль 2007 г., июнь 2008 г. (долл./кв. м), относительное изменение (%) вся Москва по направлениям		
	июль 07	июнь 2008	%	июль 07	июнь 2008	%
Бульварное кольцо	11255	11816	↑4,9%	952	1436	↑50,8%
Садовое кольцо	9412	13371	↑42,1%	979	1259	↑28,6%
Север	5046	6039	↑19,6%	572	807	↑41,1%
Северо-Восток	4564	5469	↑19,8%	516	731	↑41,7%
Восток	4075	4398	↑7,9%	560	728	↑30%
Юго-Восток	4661	6229	↑33,6%	517	741	↑43,3%
Юг	3870	6203	↑60,3%	589	700	↑18,8%
Юго-Запад	4615	4349	↓5,8%	584	783	↑34,1%
Запад	6933	8636	↑24,6%	877	955	↑8,9%
Северо-Запад	5846	8355	↑42,9%	616	788	↑27,9%

Источник: RWAY-Online

По данным вышеприведенной таблицы видно, что на протяжении года цены продаж и арендные ставки на офисные помещения постепенно росли, это свидетельствует о том, что рынок офисной недвижимости активно развивается и растет. Причинами такого роста стали: высокий спрос со стороны арендаторов на качественные площади, растущая активность западных фондов, заинтересованных в приобретении инвестиционно-привлекательных объектов офисной недвижимости, сохраняющийся дефицит качественных офисных площадей, инфляция, укрепление национальной валюты по отношению к доллару США.

Таблица 4-2 Средняя ставка доходности офисных помещений, %

Данные за 2008	Прогноз 2009	Прогноз 2010
8,0%	7,8%	7,5%

Источник: Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobyko

5. ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА, ПРОГНОЗ НА 2008

Среди основных тенденций рынка офисной недвижимости 1 полугодия 2008 года можно отметить (данные ASTERA):

- Наблюдается децентрализация рынка офисной недвижимости. Одна из причин – согласно утвержденной концепции развития ЦАО на 2008-2010 гг. ограничение масштабного офисного строительства в ЦАО. Кроме того, причиной востребованности офисных площадей в районе ТТК или МКАД являются более низкие арендные ставки, а

также более высокая пропускная способность автомобильных дорог по сравнению с ЦАО.

- Продолжается освоение промышленных зон Москвы в связи с нехваткой площадей под строительство новых объектов. Промышленные предприятия переносятся за пределы города, а на освободившихся территориях проводится строительство новых качественных комплексов с современным инженерным обеспечением и инфраструктурой.

- География развития деловых зон продвигается в Московскую область. Появляются крупные проекты строительства отдельных микрорайонов вдоль основных магистралей.

- Укрупняется масштаб строящихся бизнес-центров и многофункциональных комплексов, причем преобладают последние, поскольку девелоперы стремятся диверсифицировать риски. Кроме того, возникают крупные деловые центры и бизнес парки.

- Происходит увеличение доли крупных арендуемых площадей как иностранными, так и российскими компаниями. Это связано, прежде всего, с развитием бизнеса, а также дальнейшей сдачей площадей в субаренду.

- Наряду со строительством масштабных объектов и ощутимой потребности в крупных площадях, существует дефицит площадей малых размеров, особенно среднего ценового сегмента.

- Сохраняется тенденция задержки строительства и переносов сроков ввода объектов в эксплуатацию.

- На рынке офисной недвижимости Москвы повышается активность иностранных

инвестиционных фондов и иностранных компаний.

- В связи с ослаблением и нестабильным положением американской валюты наблюдаются изменения условий аренды и покупки: либо устанавливается фиксированный курс \$ для арендных ставок и цены за кв.м., либо расчеты ведутся в рублях или евро.

- Отмечается рост уровня арендных ставок на качественные офисные площади, причем темпы роста, по прогнозам, будут сохраняться.

- Увеличиваются сроки аренды до 7–10 лет, особенно площадей класса А в новых бизнес-центрах.

- Сделки по аренде офисных площадей по-прежнему преобладают над сделками по покупке.

В 2008-2009 годах Московский офисный рынок продолжит свое активное развитие. В 2008 году запланирован ввод в эксплуатацию офисных помещений площадью порядка около 2 млн. кв.м. В 2008 году будет преобладать ввод офисных площадей класса «А», причем объемы ввода будут превышать класс «В» практически в 2 раза. Прогнозируется, что наибольший объем ввода офисных площадей произойдет в IV квартале 2008 года. Однако, в 2008 году может быть введено значительно меньше объектов в связи установившейся тенденцией задержек строительства и переносов сроков ввода в эксплуатацию офисных помещений.

Таблица 5-1. Объекты, запланированные к вводу до конца 2008 г.

Объект	Расположение	Класс	Арендуемая офисная площадь, кв. м
«Метрополис», 1-я очередь	Ленинградское ш., д. 16	А	80 300
«Капитал Сити»	Краснопресненская наб., д. 9	А	79 700
«Градекс»	Ленинградское ш., д. 31. стр. 2,3	В	76 000
Бизнес-центр «Домников»	Ак. Сахарова пр-т, д. 30	А	60 000
White Square	Лесная ул. д. 27	А	60 000
Бизнес-парк «Южный порт»	2-й Южнопортовый пр-д, д. 12а	В	55 000
Бизнес-центр «Двинцев»	Двинцев ул., д. 14	А	47 000
«Ситидел»	Земляной Вал ул., д. 11-19	А	42 550
Город Столиц, 1-я фаза	Краснопресненская наб. уч. 9	А	30 000
«Буревестник»	3-я Рыбинская ул., д. 18	В	28 800
«Военторг»	Воздвиженка ул., д. 10/2	А	27 000
«Авиатор»	Кочновский пр-д, д. 4	В	21 550
Бизнес-парк «Химки», 2-я очередь	Ленинградское ш.	А	20 000
МФК «Охотник»	Головинское шоссе, 1	В	4 000

Источник: ASTERA

По данным компании Jones Lang LaSalle объем качественных площадей к концу 2009 года достигнет 11 млн. кв. м, что на 50% превысит уровень 2007 года. Спрос также будет увеличиваться на фоне продолжающегося экономического развития. В 2008 году спрос по-прежнему будет превышать предложение и вызывать рост ставок аренды, лишь в

2009 году рынок может вступить в начало стадии стабилизации.

В целом, приток западных инвестиций определяет привлекательность офисного сегмента и активность девелоперов, в связи с чем ожидается дальнейший рост рынка в количественную и качественную сторону.

МАТЕРИАЛ ПОДГОТОВЛЕН НА ОСНОВЕ

1. Информационно-аналитический бюллетень «RWAY» № 160 июль 2008, № 159 июнь 2008;
2. <http://www.ereport.ru>;
3. <http://www.asteragroup.ru>;
4. <http://www.welhome.ru>;
5. <http://www.lcmc.ru/>;
6. www.rway-online.ru;
7. <http://www.cushwake.com>;
8. www.arendator.ru;
9. <http://www.joneslanglasalle.ru/ru-ru/>.