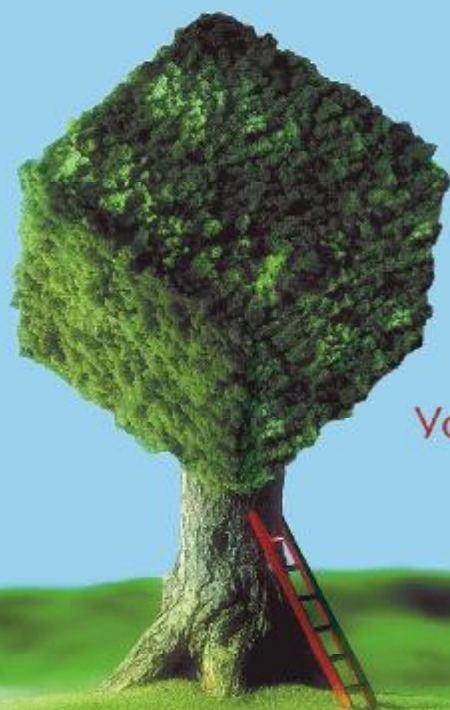




# Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы за 2007 г.



Устанавливая  
правила

## 1. *Макроэкономическая ситуация*

В 2007 году российская экономика характеризовалась сохранением высоких темпов экономического роста, который обеспечивался ускорением роста инвестиций, продукции строительства, устойчивым ростом потребительского спроса населения. Вклад экспорта в рассматриваемый период, напротив, снижался.

По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в 2007 г. составил 8,1% по сравнению с 7,1% годом ранее. Основной особенностью экономического роста 2007 г. можно назвать масштабное увеличение инвестиций в основной капитал, имевшее место не только в традиционном сырьевом секторе, но и в потребительских секторах, а также в секторе инвестиционного машиностроения. Рост инвестиций в основной капитал в 2007 г. составил 21,1% по сравнению с 13,7% годом ранее.

Промышленное производство в 2007 г. увеличилось на 6,3% по сравнению с 3,9% в 2006 г. Основной вклад в данный рост внесли обрабатывающие производства, где рост превысил 9%, тогда как добывающие производства показали лишь 1,9%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2007 г. превысил показатели 2006 г. на 18,2%. Вклад отрасли в рост ВВП составил в 2007 г. 12,3% по сравнению с 8,5% в 2006 г.

Особо следует отметить тенденцию улучшения демографической ситуации: естественная убыль населения в 2007 г. оказалась самой низкой за последние 14 лет.

*Таблица 1-1. Экономические индикаторы*

	Фактически 2006	Данные за 2007 г.	Прогноз 2008
ВВП	7,1%	8,1%	6,6%
Инвестиции в основной капитал	13,7%	21,1%	9,7%
Уровень инфляции	9,0%	11,9%	8,0%
Уровень безработицы	7,4%	7,3%	7,2%

Прогноз составлен по данным Росстата, МЭРиТа

## 2. *Спрос и предложение*

В 2007 году рынок офисной недвижимости Москвы продолжал стабильно развиваться. При постепенном увеличении объемов строительства сохраняется высокий спрос. Наблюдается рост числа инвестиционных сделок, проявляется интерес международных инвестиционных фондов к российскому рынку офисной недвижимости.

Общий объем качественных офисных площадей в Москве по итогам 2007 года по данным Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko составил около 7,2 млн. кв.м. Всего в 2007 г. на рынок московской недвижимости вышло около 1,5 млн. кв.м построенных и реконструированных офисных площадей классов А и В, что в два раза больше, чем в предыдущем году (данные Blackwood «Обзор рынка коммерческой недвижимости за 2007 год, офисная недвижимость»). Из них 52% относятся к классу А и 48% - к классу В.



**Рисунок 2-1.** Объем качественных офисных площадей введенных в эксплуатацию в 2007г.

Источник: данные компании Blackwood («Обзор рынка коммерческой недвижимости за 2007 год, офисная недвижимость»)

**Таблица 2-1.** Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 2007г.

Здание	Класс здания	Общая площадь, кв.м.
Lotte Plaza / Новый Арбат ул., вл. 21	А	80 000
«Серебряный город» / Серебряническая наб., д. 27	А	59 000
«Газойл Плаза» / Наметкина ул., д. 14	А	36 000
«Соколиная гора» / Семеновский пер., д. 21	А	34 650
«Гринвуд Бизнес-Парк», I очередь / МКАД, 71 км	В	75 000
«Румянцево» / Киевское ш., 500 м от МКАД	В	170 000 (офисная 60 000)
«ЛеФорт», II очередь / Электрозаводская ул., д. 27	В	24 000
«Дружба», II фаза / Проспект Вернадского, д. 53	В	11 538
«Северная Башня», I и II очереди / Краснопресненская наб., д. 19	А	135 000
«Башня на набережной», С / Краснопресненская наб., д. 18	А	110 000
БЦ Вятка / Вятская ул., вл. 35	В	10 000
БЦ ул. Пудовкина, д. 13	В	офисная 2 000
Logic park / 2-ой Южнопортовый пр-д, 18	В	16 000

Источник: данные компании Blackwood («Обзор рынка коммерческой недвижимости за 2007 год, офисная недвижимость»), Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko

Около 50% офисных площадей было введено в эксплуатацию в пределах ТТК. Высокий спрос на качественные офисные площади способствует сохранению на высоком

уровне темпов поглощения выходящих на рынок офисных объектов. При этом большинство сделок по-прежнему заключается по договорам предварительной аренды.

Несмотря на ввод в эксплуатацию нескольких крупных офисных объектов, доля вакантных помещений по-прежнему остается достаточно на низком уровне. В среднем на конец 2007 г. уровень свободных помещений в классе А составил 2-5 %, в классе В – 3-8%. Меньше всего свободных помещений класса А и В по-прежнему наблюдается в Замоскворечье, на Западе и Юго-западе Москвы. Самый высокий уровень свободных площадей представлен за пределами МКАД.

*Таблица 2-2. Уровень свободных офисных помещений г. Москвы, % классы А и В*

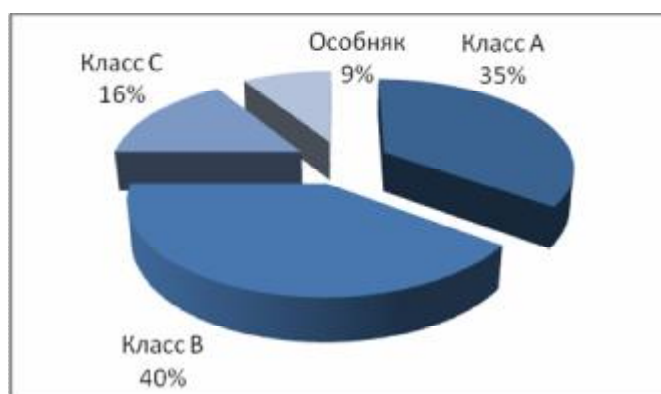
	Среднее	BAS	BEL	CBD	CTY	FRU	NOV	SCH	SOK	TAG	ZAM
Декабрь 2007	8,9	8,0	2,7	6,7	34,3	10,0	6,1	5,1	9,0	6,3	2,4
Ноябрь 2007	8,1	5,1	3,6	6,2	32,2	0,8	2,8	3,6	7,8	6,1	2,0

За пределами ТТК, % классы А и В						
	Среднее	SW	NW	SE	NE	SUB
Декабрь 2007	7,5	3,2	5,5	31,9	8,3	41,4

Источник: Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko

Предельно низкий уровень вакантных помещений в офисных зданиях связан с тем, что к моменту ввода зданий в эксплуатацию большая часть офисных площадей в них уже реализована.

В 2007 году спрос на качественные офисные площади на московском рынке недвижимости превышал предложение. Структура спроса по типу сделки составляет 25% на покупку офисных помещений и 75% на аренду (данные Blackwood «Обзор рынка коммерческой недвижимости за 2007 год, офисная недвижимость»). Наибольшим спросом пользуются площади в офисных центрах класса А - 35% и В - 40%.



*Рисунок 2-2. Структура спроса на офисные помещения по классу зданий*

Источник: данные компании MAYFAIR

По данным компании Blackwood в структуре спроса на аренду офисных помещений по метражу наиболее популярными остаются блоки до 200 кв. м. Также, по сравнению с 2006 г. можно отметить увеличение (на 7%) доли заявок на помещения от 500 до 1500 кв. м, на которые по итогам 2007 г. пришлось 20%. Доля заявок на офисы в

диапазоне 201-500 кв. м существенно не изменилась и составила 32%. Наименьшим спросом пользуются самые большие блоки (более 1 500 кв. м) (данные компании Blackwood «Обзор рынка коммерческой недвижимости за 2007 год, офисная недвижимость»).

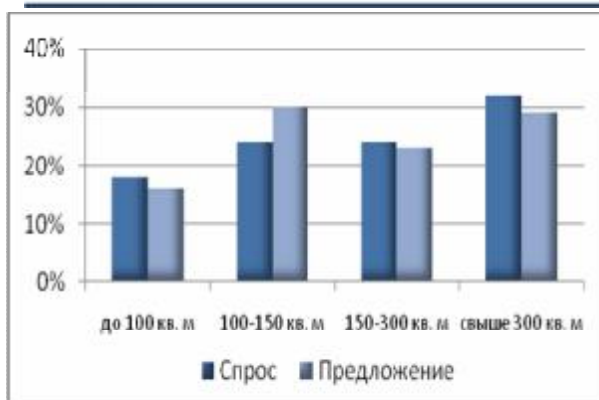
На сегодняшний день самой востребованной по-прежнему остается территория в пределах от Садового кольца до ТТК на западном, юго-западном и северо-западном направлениях. Хотя необходимо отметить, что постепенно возрастает интерес к территории от ТТК до МКАДа и бизнес-паркам за пределами МКАД.

*Таблица 2-3. Наиболее крупные сделки по купле-продаже и аренде*

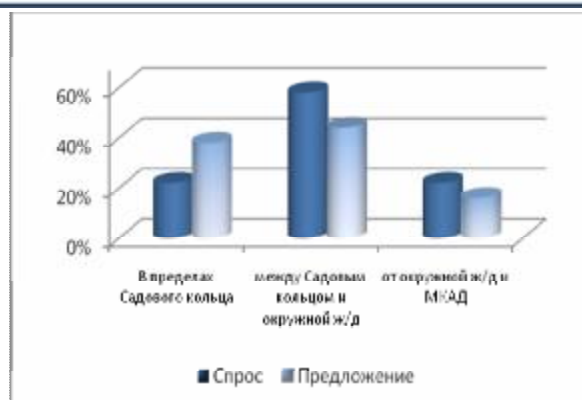
Арендатор/Покупатель	Здание	Класс здания	Тип сделки	Офисная площадь, кв. м
«Транстелеком»	«Северная Башня» / Краснопресненская наб., д. 19	A	Аренда	15 242
Fesco	«Луч» / Большая Пироговская ул., д. 27	A	Аренда	8 076
ЛТИ	«Ситидел» / Земляной Вал ул, д. 11-19	A	Аренда	6 791
«Русфинанс»	«Ситидел» / Земляной Вал ул, д. 11-19	A	Аренда	6 580
General Motors	«Северная Башня» / Краснопресненская наб., д. 19	A	Аренда	5 612
Oracle	Башня на Набережной, Блок С / Краснопресненская наб., д. 18	A	Аренда	3 854
«ВТБ»	«Бэйкер Плаза» / Бутырский Вал ул., д. 68-70	B	Аренда	3 397
Forum Properties	«Европа Хаус» / Колокольников пер., д. 11	A	Аренда	3 265
PepsiCo Frito Lay	«Ситидел» / Земляной Вал ул., д. 11-19	A	Аренда	3 075

Источник: Colliers International

Несмотря на рост предложения, в Москве сохраняется дефицит качественных офисных площадей.



**Рисунок 2-3.** Соотношение спроса и предложения на офисные помещения в зависимости от площади  
(по состоянию на середину ноября 2007 года)  
Источник: RWAY



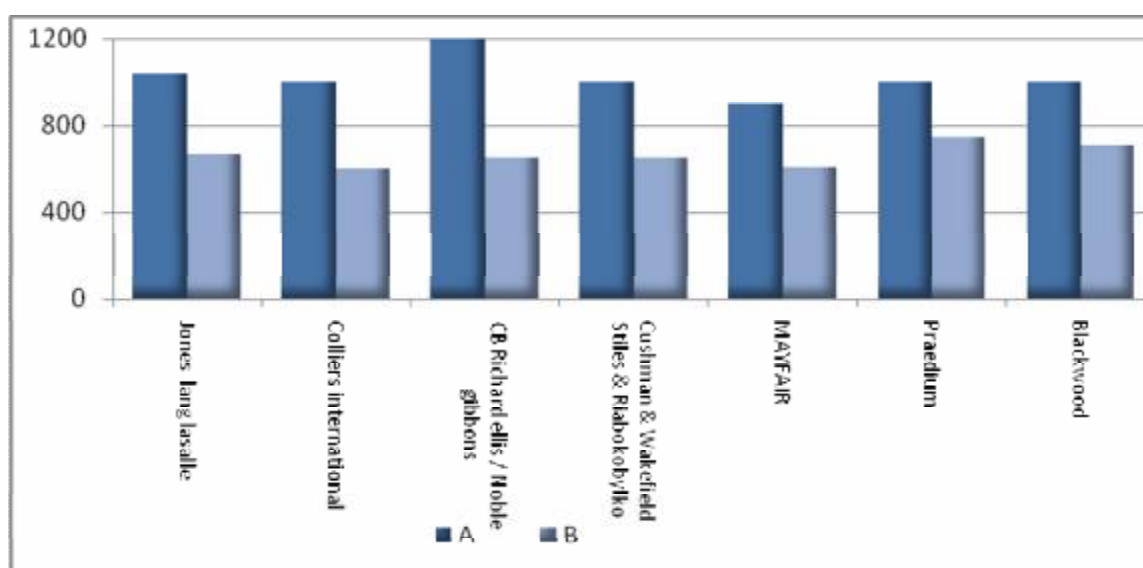
**Рисунок 2-4.** Соотношение спроса и предложения на офисные помещения в зависимости от местоположения  
(по состоянию на середину ноября 2007 года)  
Источник: RWAY

### 3. *Арендные ставки и цены продаж*

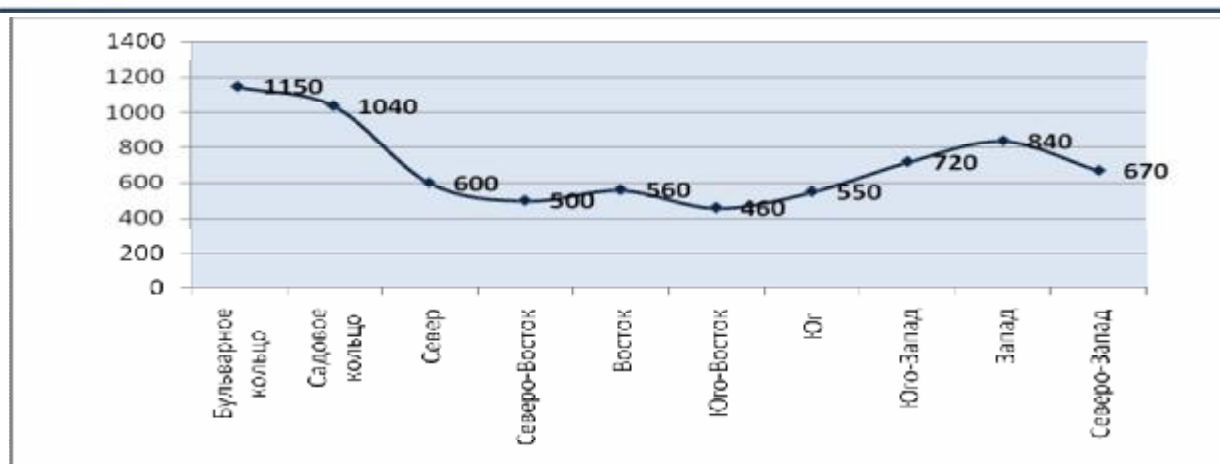
В 2007 году наблюдался активный рост арендных ставок на фоне повышающегося спроса на качественные офисные площади и дефицита соответствующего предложения. По данным компании Welhome увеличение стоимости аренды офисных площадей в бизнес центрах класса «А» за IV квартал 2007 по отношению к III кварталу составило порядка 6%. За 2007 г. арендные ставки в сегменте возросли на 25%. По некоторым объектам наблюдался рост до 50%.

Среднее значение базовых арендных ставок по итогам 2007 года составило:

- Для офисных помещений класса А – 900-1150 долл. за кв. м в год;
- Для офисных помещений класса В – 550 - 850 долл. за кв. м в год;
- Для офисных помещений класса С – 400 – 550 долл. за кв. м в год;



**Рисунок 3-1.** Арендные ставки офисных помещений по итогам 2007г. от профессиональных участников рынка, долл. за 1 кв. м в год



*Рисунок 3-2. Средняя арендная ставка по направлениям, долл. за 1 кв. м в год*

Источник: данные компании MAYFAIR

*Таблица 3-1. Эксплуатационные расходы (долл. за кв. м в год)*

Эксплуатационные расходы (долл. за 1 кв. м/год)	
Класс А	90-130
Класс В	75-100

Источник: данные компании Blackwood («Обзор рынка коммерческой недвижимости за 2007 год, офисная недвижимость»)

*Таблица 3-2. Средние ставки аренды паркинга в г. Москве (долл. за м/м в год)*

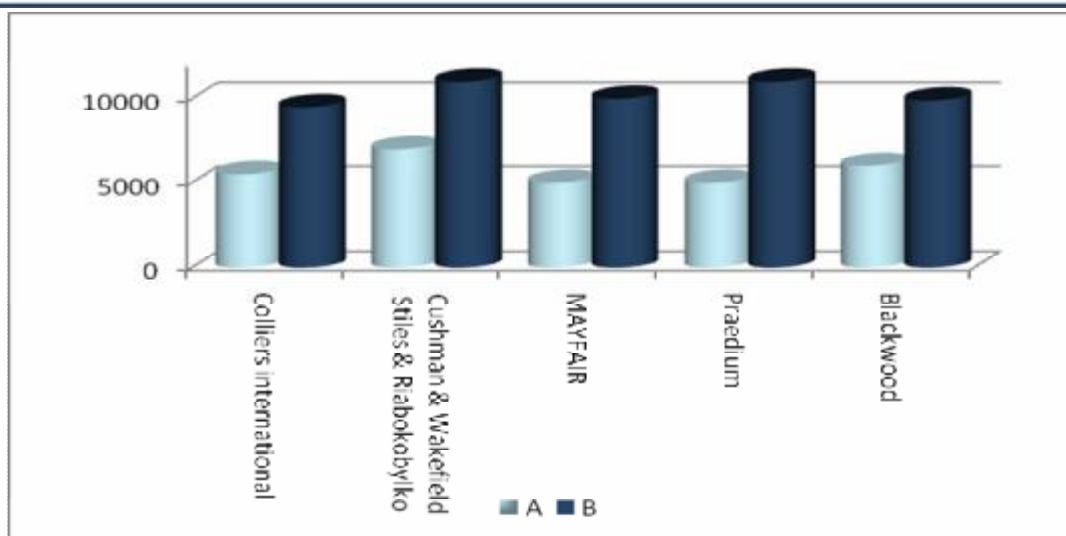
Ставка аренды паркинга (долл. за м/м в мес.)		
	Подземный	Наземный
Класс А	400-500	150-250
Класс В	350-400	100-150

Источник: данные компании Praedium (данные на сентябрь 2007)

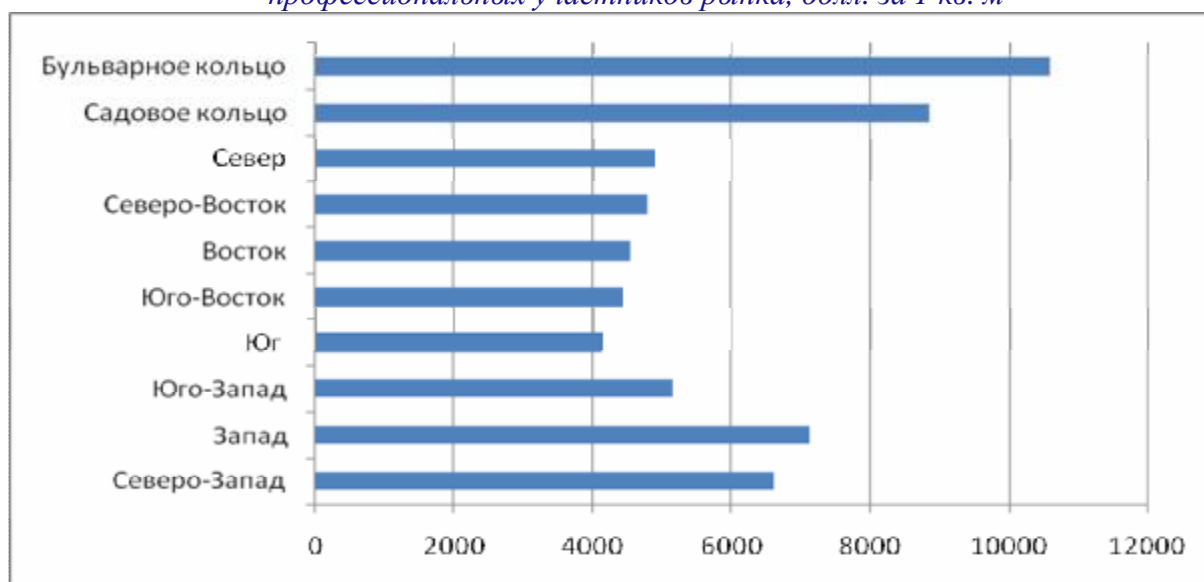
В 2007 году наблюдался активный рост стоимости продажи офисных помещений. Повышение уровня цены продажи обусловлено ростом, как инвестиционного спроса, так и спроса со стороны конечных пользователей качественных офисных помещений.

По итогам 2007 года среднее значение цены продажи составило:

- Для офисных помещений класса А – 5000-11000 долл. за кв. м (по некоторым объектам офисов класса А цена продажи могла достигать до 15000 долл. кв. м);
- Для офисных помещений класса В – 3000 -7000 долл. за кв. м;
- Для офисных помещений класса С, Д – 2500 – 4500 долл. за кв. м;



*Рисунок 3-3. Стоимости продаж офисных помещений по итогам 2007г. от профессиональных участников рынка, долл. за 1 кв. м*



*Рисунок 3-4. Средняя стоимость продаж офисных помещений по направлениям, долл. за 1 кв.м*

Источник: данные компании MAYFAIR

Доходность от вложений в офисную недвижимость по данным компании Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko составляет в среднем от 7,5 до 10%. Немалую роль в сохранении привлекательной для инвесторов ставки доходности играет высокий темп роста арендных ставок.

*Таблица 3-3 Средняя предлагаемая цена покупки за 1 кв. м класса А, долл. за 1 кв. м*

Район	Декабрь 2007		Декабрь 2006	
	Средняя предлагаемая цена	Ставка доходности (капитализации)	Средняя предлагаемая цена	Ставка доходности (капитализации)
Prime	16 458	7,5%	8 205	8,8%

Район	Декабрь 2007		Декабрь 2006	
Все районы	11 365	7,5%-9,5%	6 978	9,5%

Источник: Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko

#### 4. Тенденции рынка, выводы, прогноз на 2008

В 2007 году наиболее глубокое впечатление на рынок, особенно на арендаторов, произвел рост арендных ставок на офисные помещения. Так в наиболее престижных районах столицы подорожание составило 40-50%, чего не случилось на столичном рынке коммерческой недвижимости на протяжении 10 лет. Для сравнения, в 2006 году арендные ставки в среднем выросли на 15-20%. Можно выделить несколько причин, повлиявших на ценообразование: низкий процент вакантных площадей, падение курса доллара, высокий спрос со стороны арендаторов на качественные площади, растущая активность западных фондов, заинтересованных в приобретении инвестиционно привлекательных объектов офисной недвижимости.

Среди основных тенденций рынка офисной недвижимости 2007 года можно отметить:

- Рост деловой активности российских и международных компаний наряду с увеличением числа сделок по предварительной аренде и продаже;
- Увеличение объемов строительства качественных офисных площадей классов А и В;
- Преобладание спроса над предложением на офисные помещения классов А и В;
- Сохранение низкого уровня вакантных помещений в офисных зданиях классов А и В;
- Продолжается децентрализация офисного сегмента и формирование новых деловых районов, которые станут в ближайшие годы центром деловой активности Москвы. Среди наиболее крупных – ММДЦ «Москва-Сити», район Nagatino i-Land в Нагатинской пойме, а также деловые зоны вблизи Белорусского и Павелецкого вокзалов;
- Укрупнение проектов. Уже не вызывают удивление заявленные девелоперами объемы в 200 000 кв. м. Продолжение развития форматов многофункциональных комплексов;
- Рост арендных ставок на офисные помещения;
- Увеличение спроса на инвестиционные проекты;
- Выход многих крупных российских девелоперов на IPO.

По данным компании Knight Frank Research в 2008 году продолжится смещение и перераспределение районов деловой активности. Бизнес больше не концентрируется в пределах Садового кольца. Номинальные ставки аренды продолжают свой рост. Приращение в реальных ценах сохранится на уровне 15-20%. Инвестиции в офисную недвижимость будут подвержены воздействию двух основных факторов: это рост спроса и ситуация на финансовых рынках. Тенденцией 2008 года будут офисные комплексы более 100 000 кв. м. В 2008 году ожидается открытие не менее 5-6 таких проектов.

**Таблица 4-1.** Наиболее крупнейшие объекта, запланированные к сдаче в 2008 г.

Название	Общая площадь, кв. м	Класс
Башня Федерация	423 000	А
Город Столиц	288 680	А
Градекс	192 779	А

Название	Общая площадь, кв. м	Класс
Бизнес-центр на Беговой	147 000	A
Химки бизнес-парк	120 000	A
Косинская Плаза	111 770	B+
Ленинградский Тауэрс*	110 070	A

Источник: Knight Frank Research, 2008

## 5. Материал подготовлен на основе

1. Информационно-аналитический бюллетень «RWAY» № 153, декабрь 2007;
2. <http://www.colliers.ru/>;
3. <http://www.gks.ru/>;
4. [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru/);
5. [www.rway-online.ru](http://www.rway-online.ru/);
6. [http://www.cushwake.com](http://www.cushwake.com/);
7. [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru/).
8. <http://www.welhome.ru/>;
9. <http://www.mayfair.su/>;
10. <http://www.praedium.ru/>;
11. <http://www.miel.ru/>;
12. <http://www.primecity.ru/>;
13. <http://www.knightfrank.ru/>;
14. [www.bluestone.ru](http://www.bluestone.ru/);
15. Журнал Commercial Real Estate 24 (84), 16-31 декабрь 2007.