

# Обзор рынка Офисные помещения. Москва

3 квартал 2011

## Основные показатели

Изменения по сравнению со 2 кв. 2011

Объем сделок ↗

Свободные помещения ↘

Ставки аренды ↗

- Доля свободных площадей в сегменте класса А уменьшилась до 15%
- Арендаторы все еще пользуются посткризисным снижением ставок, чтобы переехать в центральные районы города
- Несмотря на нестабильную макроэкономическую ситуацию, спрос на офисные здания в сегменте Прайм будет продолжаться

В течение 3 квартала на офисном рынке наблюдалась дальнейшая стабилизация. В сегменте Прайм продолжился рост ставок аренды, начавшийся в середине прошлого года. Несомненно, волатильность макроэкономики способна снизить данные показатели, но в связи с крайне ограниченным предложением и объемом нового строительства мы не ожидаем резкого уменьшения спроса на офисные помещения.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

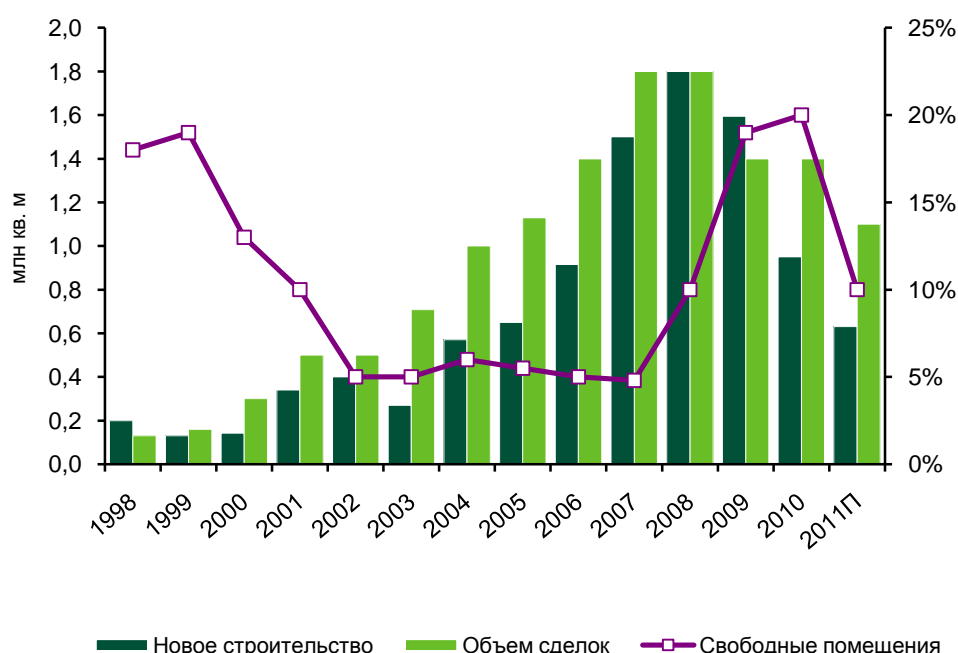
В 3 квартале 2011 года на рынок вышло 121 200 кв. м офисных площадей класса А и В. Доля офисных помещений класса А составила 41% от общего объема площадей. Данный показатель на 24% превышает долю класса А во 2 квартале 2011 года. Если же рассматривать аналогичный период 2010 года, то на тот момент на рынок не вышло ни одного офисного здания класса А.

Основные проекты, вышедшие на рынок в 3 квартале:

Здание	Класс	Расположение	Общая площадь кв. м	Арендваемая площадь кв. м
Дельта Плаза / 2-ой Сыромятнический пер., 1	В+	Центр > ТТК	27 200	21 500
Олимпия БП / Ленинградское ш., 39	А	ТТК > МКАД	71 500	43 700
Эко / Мироновская ул., 27	В+	ТТК > МКАД	65 600	11 600

В отличие от 2 квартала 2011 года в Центральном деловом районе города было введено всего лишь 5% от общего объема офисных площадей. Наибольший показатель, 50%, был зарегистрирован в районе между Садовым Кольцом и Третьим Транспортным Кольцом (ТТК), оставшийся объем офисных площадей, 45%, был введен в эксплуатацию между ТТК и МКАД.

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



По итогам 3 квартала общий объем офисных помещений Москвы составил 12,4 млн. кв. м. Прогнозируется, что общий объем офисных площадей, вводимых в эксплуатацию в 2011 году, составит порядка 600 000 кв. м. Достаточно низкий показатель по сравнению с предыдущими периодами в первую очередь связан с ограничением либо прекращением финансирования строительства во время кризиса, а также активной политикой правительства Москвы по пересмотру инвестконтрактов.

## СОВОКУПНЫЙ ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК

Общий объем заключенных на рынке сделок в течение 3 квартала 2011 года составил 260 900 кв. м. Данный показатель на 5% ниже, чем во 2 квартале. Это снижение можно объяснить сезонным фактором.

Крупные сделки, заключенные в 3 квартале:

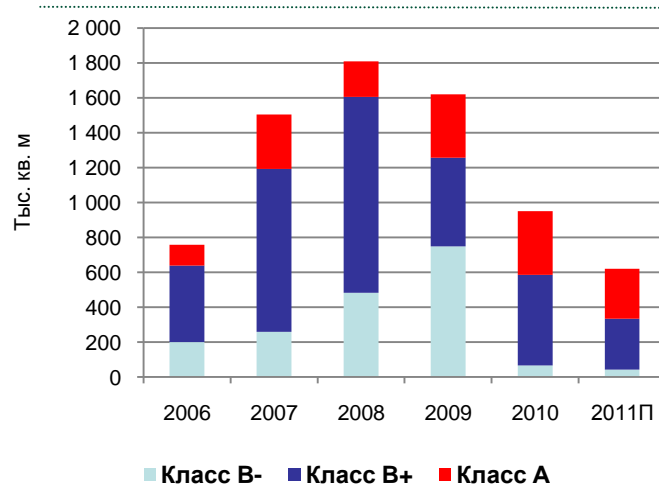
Здание	Адрес	Класс	Арендатор	Площадь кв. м
Олимпия Парк	Ленинградское ш., 39	A	BMW	4 777
Олимпия Парк	Ленинградское ш., 39	A	Kaspersky Lab	29 840
Океан Плаза	Сушевский Вал ул., 12	A	«Будь Здоров» (Ингосстрах)	7 400
Линкор БЦ	Авиаконструктора Микояна ул., 38	B+	ОВИ	5 300
Невский Дом	Ямская 2-я ул., 4	B+	МРСК	7 600
Донской БЦ	Орджоникидзе ул., 11, стр. 10	B-	Связной Маркет	5 282
Даниловский Форт	Новоданиловская наб., 10, стр.1, 2	B+	Сбербанк	19 913
Нагатино Айленд	Андропова пр-т, 18, стр. 1	B+	UniCreditBank	11 683

Практически равные объемы заключенных сделок были зарегистрированы внутри ТТК и за пределами ТТК. Так, в центральном деловом районе и в зоне между Садовым Кольцом и ТТК было заключено по 25% от общего объема всех сделок на рынке. На зону между ТТК и МКАД пришлось 48% от общего объема, а за МКАД было заключено несколько небольших сделок, что составило 2%. Несмотря на такое снижение доли сделок в центре по сравнению с предыдущими кварталами, когда объем заключенных сделок в пределах ТТК достигал 70%, рано говорить о возвращении тенденции децентрализации. Все еще активен спрос на офисные помещения в центре, пока ставки аренды на эти помещения не достигли предкризисного уровня.

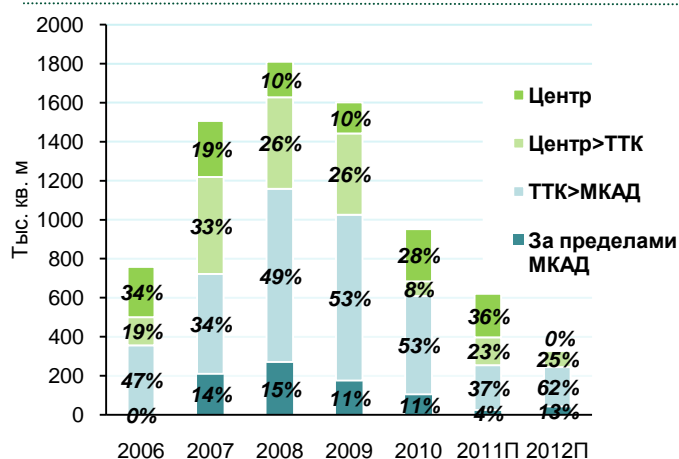
Доля заключенных сделок в зданиях класса А составила 28% от общего объема (во 2 квартале данный показатель равнялся 44%) и в зданиях класса В – 72% (56% во 2 квартале).

В соответствии с прогнозами, объем заключенных сделок в 2011 году будет ниже показателей 2010 года. В 2010 году было зарегистрировано 1,47 млн кв. м, в 2011 году мы не ожидаем более 1,2 млн кв. м.

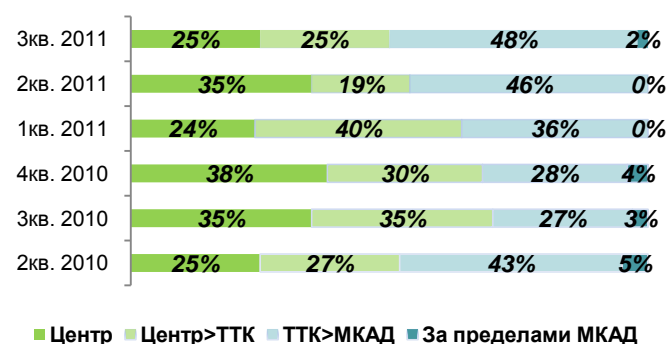
## Новое строительство по классам



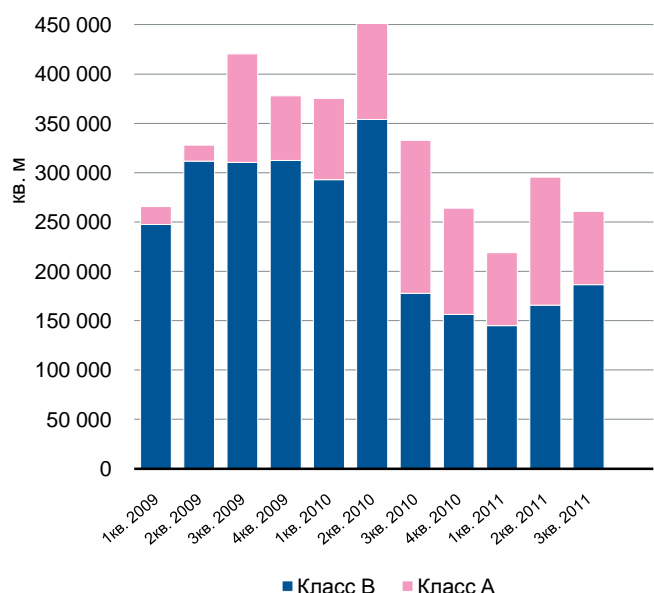
## Новое строительство по зонам города



## Объем сделок по зонам города



### Объем сделок по классам

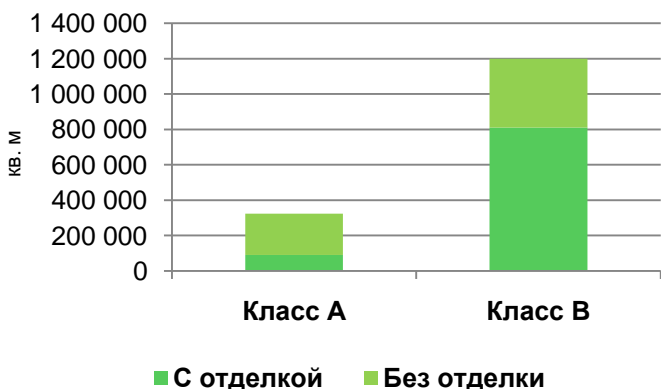


### ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

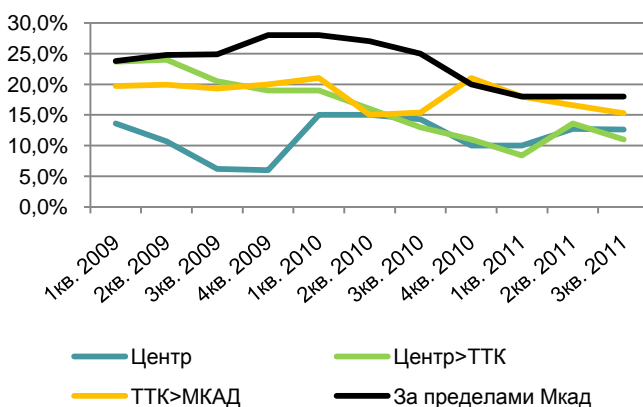
В течение 3 квартала сохранилась тенденция по уменьшению доли свободных площадей. Несмотря на наличие крупных пустующих проектов (таких, как Вивальди Плаза, например), доля свободных площадей уменьшилась за счет сдачи в аренду других крупных объектов (например, Олимпия Парк).

Средний уровень доли свободных площадей в 3 квартале составил 13%: доля свободных площадей в классе А равнялась 15%, в классе В – 13%. По сравнению со 2 кварталом 2011 года показатель уровня свободных площадей в классе В остался стабильным и составил также 13%. В классе А наблюдается понижение уровня на 3%, во 2 квартале данный показатель составил 18%. Многие крупные арендаторы все еще пользуются сложившимися посткризисными условиями, чтобы переехать из зданий класса В и С в более качественные помещения. В связи с этим будет наблюдаться дальнейшее падение доли свободных площадей в классе А. Также прогнозируется, что средний уровень доли свободных площадей по всем классам и зонам города продолжит снижаться и к концу года составит 10%.

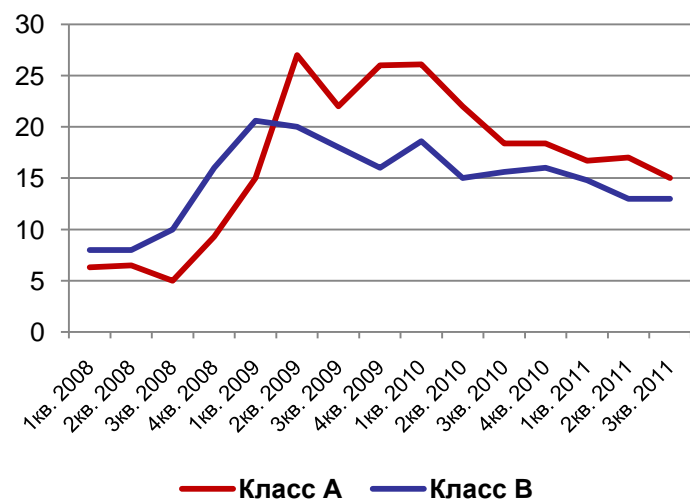
### Структура пустующих помещений, 3 кв. 2011



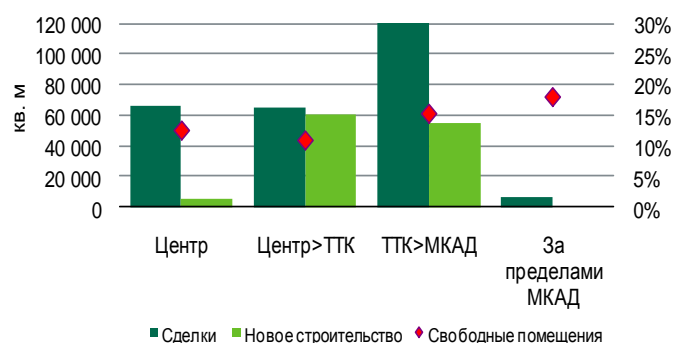
### Доля свободных площадей по зонам города



### Доля свободных площадей по классам (%)



### Новое строительство, объем сделок и доля свободных площадей по зонам города 3 кв. 2011



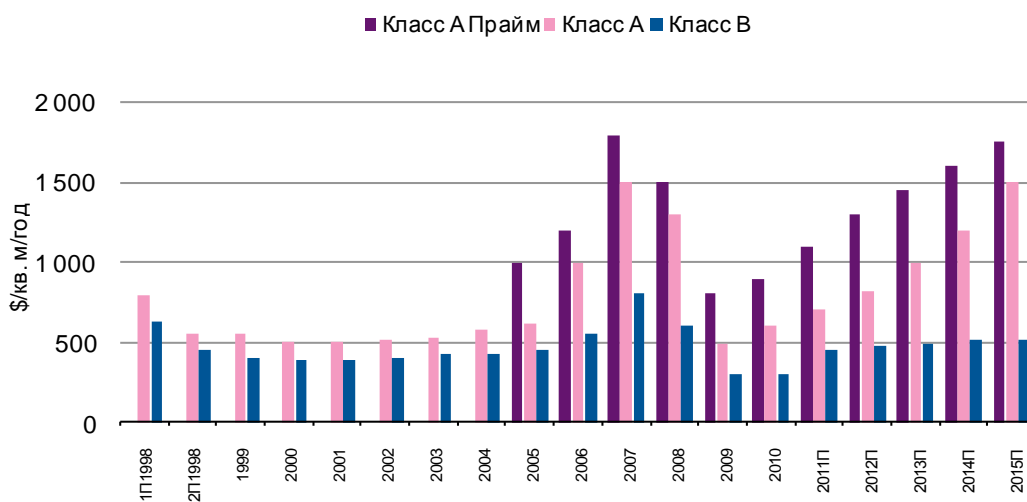
## СТАВКИ АРЕНДЫ

В связи с крайне ограниченным объемом ввода новых офисных площадей в сегменте Прайм и растущим спросом наблюдается увеличение ставок аренды в данном сегменте рынка. В 3 квартале средняя запрашиваемая ставка аренды на офисное помещение класса А Прайм с выполненной отделкой составила \$1 150 за кв. м. В целом по классу А также наблюдался рост средней ставки аренды, на помещения класса В средние ставки аренды достаточно стабильны.

## ПРОГНОЗ

Нестабильная макроэкономическая ситуация может не самым лучшим образом сказаться на восстанавливающемся рынке коммерческой недвижимости Москвы. С одной стороны, это не так сильно может отразиться на офисном рынке в сегменте Прайм, что связано с крайне низким объемом нового предложения, с другой стороны, нельзя исключить тот факт, что компании могут начать пересматривать стратегии развития и снижать экономические издержки. Тем не менее, даже при медленном, но устойчивом развитии экономики России, мы прогнозируем стабильную ситуацию на офисном рынке Москвы: стабильные ставки аренды на помещения класса В, постепенное увеличение ставок на помещения класса А и более интенсивный рост ставок на помещения класса А Прайм.

### Средние запрашиваемые ставки аренды



### Примечание 2011 CBRE

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных по мнению CBRE данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, CBRE не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный обзор рынка подготовлен для клиентов CBRE. 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 CBRE.

Компания CBRE является лидером на рынке оказания консалтинговых услуг в сфере коммерческой недвижимости. Компания CBRE 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

[christopher.peters@cbre.com](mailto:christopher.peters@cbre.com)

Клавдия Чистова  
Руководитель отдела исследований офисных помещений

[claudia.chistova@cbre.com](mailto:claudia.chistova@cbre.com)

### Отдел офисных помещений

Толга Гюзелдже  
Руководитель отдела по работе с офисной недвижимостью

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

Елена Денисова  
Руководитель отдела офисной недвижимости

[elena.denisova@cbre.com](mailto:elena.denisova@cbre.com)

Елена Ефремова  
Руководитель отдела по работе с корпоративными клиентами

[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)