

ОБЗОР РЫНКА. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. МОСКВА. IV КВАРТАЛ. 2010 ИТОГИ УХОДЯЩЕГО ГОДА.



СТРУКТУРА ЕЖЕКВАРТАЛЬНОГО ОТЧЕТА

ВВЕДЕНИЕ

Основные показатели рынка офисной недвижимости

ТЕНДЕНЦИИ, СЛОЖИВШИЕСЯ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Прогнозы на первое полугодие 2011 года

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ТОП-30 БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ МОСКВЫ ПО СТОИМОСТИ АРЕНДЫ ОФИСА

Приложение 2. Основные объекты, введенные в эксплуатацию в IV квартале 2010 года

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ В I КВАРТАЛЕ 2011 ГОДА

О компании

ВВЕДЕНИЕ



Уходящий 2010 год, несмотря на все потрясения, которые пережил рынок коммерческой недвижимости, можно смело назвать годом роста.

Одним из основных показателей оживления рынка может послужить возвращение крупных и средних частных инвесторов, а также рост интереса к московской коммерческой недвижимости со стороны иностранного капитала.

Сложившуюся ситуацию на московском рынке офисной недвижимости можно оценить как закономерную реакцию на внутренние экономические и политические процессы, протекающие в стране.

Аналитики «Центра управления недвижимостью» постоянно отслеживают новостной фон и уделяют внимание всем событиям, происходящим на рынке коммерческой недвижимости. Подводя итоги IV квартала и уходящего 2010 года, мы постарались кратко осветить важнейшие показатели рынка коммерческой недвижимости, а также представили краткую версию листинга ТОП-30 наиболее дорогих бизнес-центров Москвы.

В данном отчете за IV квартал освещены основные тенденции и даны прогнозы развития рынка офисной недвижимости на I квартал 2011 года. По мнению экспертов «Центра управления недвижимостью», основной тенденцией рынка является стабилизация арендных ставок и цен продаж на достигнутых уровнях. Стоит отметить, что рост арендных ставок с начала 2010 г. составил в среднем 12,3% для некоторых бизнес-центров класса А и до 15% - для офисных центров класса В.

Появление на рынке крупных игроков, готовых инвестировать в недвижимость, а также рост числа сделок купли-продажи в диапазоне от 5 000 до 35 000 кв.м свидетельствует о появлении здорового оптимизма относительно перспектив московского рынка коммерческой недвижимости.

Подводя итоги 2010 года можно отметить, что рынок офисной недвижимости, по мнению экспертов «Центра управления недвижимостью», оттолкнулся от своего локального минимума и продемонстрировал положительную динамику, о чем свидетельствует рост количества сделок аренды и продажи.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Количественные показатели

- Объем рынка – **9 865 780** кв. м
- Офисные помещения класса А – **1 913 260** кв. м
- Офисные помещения класса В – **7 952 520** кв. м

Введено за IV квартал 2010 года

- Офисные помещения класса А – **34 500** кв. м
- Офисные помещения класса В – **63 800** кв. м

Вакантные площади

- Коэффициент свободных площадей в Бизнес-центрах Класса А – **14,7%**
- Коэффициент свободных площадей в Бизнес-центрах Класса В – **16,5%**

Ценовые показатели. Аренда, текущие ставки¹

- Офисные помещения класса А – **\$ 690 - 950** за кв. м в год
- Офисные помещения класса В – **\$ 400 - 650** за кв. м в год
- Средний рост арендных ставок в IV квартале – **2-3 %**

Ценовые показатели. Операционные (эксплуатационные) расходы

- Офисные помещения класса А – **\$ 80-130** за кв. м в год
- Офисные помещения класса В – **\$ 50-95** за кв. м в год

Ценовые показатели. Продажа²

В пределах Садового кольца

- Офисные помещения класса А – **\$ 7 320 – 13 500** за кв. м
- Офисные помещения класса В – **\$ 5 200 – 8 190** за кв. м

За пределами Садового кольца

- Офисные помещения класса А – **\$ 3 500 – 9 500** за кв. м
- Офисные помещения класса В – **\$ 3 500 – 6 500** за кв. м
- Среднее рост цен в IV квартале – **0,5-2 %**

¹ Приведенные ставки не учитывают НДС и операционные расходы

² В зависимости от структуры сделки

ТЕНДЕНЦИИ, СЛОЖИВШИЕСЯ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

- Основной тенденцией уходящего года в общем, и IV квартала в частности, является ощутимый рост ценовых показателей рынка – арендных ставок и цен продаж. Стоит отметить, что в процентном соотношении рост ставок аренды более заметен – по данным «Центра управления недвижимостью» изменение арендных ставок для бизнес-центров класса А и В составило в среднем от 12 до 17%.
- На рынке коммерческой недвижимости Москвы IV квартал, несомненно, прошел под влиянием изменений, произошедших в администрации города. Отставка Юрия Лужкова, с одной стороны, оказала негативное влияние на деятельность многих столичных девелоперов – многие проекты по постройке офисной недвижимости заморожены на неопределенное время для проведения повторной экспертизы, а некоторые и вовсе прекращены, но с другой стороны такие изменения предполагают возможность появления новых более качественных проектов, а также выход на московский рынок крупных игроков, вход для которых долгое время был закрыт.
- По мере постепенного выхода страны из кризиса и роста экономических показателей, стабилизируется ситуация на рынке строительства. Большинство крупных девелоперов уже реструктуризировали или ведут переговоры о реструктуризации своих долгов. Это означает, что заявленные проекты могут быть разморожены и реализованы в озвученные сроки.
- К концу года существенно возросло количество крупных сделок по покупке офисной недвижимости в Москве. Примером может послужить сделка по покупке бизнес-центра «Олимпия парк». Это был последний крупный реализованный проект компании Horus Capital, владельцем которой является сенатор Пермского края Сергей Гордеев. Компания ФК «Открытие» приобрела у Horus Capital в общей сложности пять объектов коммерческой недвижимости на общую сумму \$800 млн.
- Еще одной ярко выраженной тенденцией можно считать планомерный рост спроса на небольшие, готовые к въезду, представительские офисы в пределах Бульварного и Садового кольца. Уровень vacancy rate (показатель, который отражает процентное соотношение свободных офисов к арендуемой площади бизнес-центра) для некоторых бизнес-центров может достигать докризисных 2-4% (в среднем по рынку коэффициент свободных площадей для БЦ класса А составляет 14,7%).
- Выход рынка на стабильные позиции и рост инвестиционных настроений со стороны крупных игроков позволяет собственникам бизнес-центров и их арендаторам находить точки совпадения взаимных интересов, что, по мнению «Центра управления недвижимостью», может привести к росту количества инвестиционных и арендных сделок в краткосрочном периоде.

ПРОГНОЗЫ НА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2011 ГОДА

- В I-III квартале продолжится формирование «рынка арендодателя». Данный процесс в первую очередь может затронуть сегмент бизнес-центров и особняков представительского класса, в которых предлагаются готовые офисы до 700 кв.м. Компаниям-арендаторам необходимо подготовиться принимать быстрые решения в условиях высокой конкуренции за офисные площади подобного типа или же переходить в менее конкурентный сегмент – бизнес-центры без внутренней отделки (shell&core).
- В первом полугодии 2011 года продолжится процесс консолидации проектов в руках финансовых институтов и институциональных инвесторов, объясняемый произошедшими изменениями в структуре администрации столицы. Переход крупных объектов может сопровождаться громкими судебными процессами и появлению новых игроков на рынке коммерческой недвижимости.
- Эксперты «Центра управления недвижимостью» прогнозируют рост количества сделок в бизнес-центрах, находящихся в пределах ТТК, тем самым менее востребованными станут офисные центры, расположенные у МКАД. Необходимо заметить, что аналитики отмечают рост числа компаний, рассматривающих, кроме прочего, строящиеся объекты, ввод в эксплуатацию которых запланирован на конец 2011 года, что говорит о возвращении стратегического планирования в вопросе подбора помещений.
- Арендные ставки и цены продаж в I квартале могут незначительно возрасти. Причиной тому послужит истечение сроков текущих договоров аренды. Официальные цены, публикуемые в рекламных и публичных изданиях, перестанут меняться в сторону снижения, в то время как реальные цены (при подписании договора) будут корректироваться в зависимости от бюджета покупателя или арендатора, причем дисконт за крупные площади (от 1 500 кв. м) может достигнуть до 15% от первоначальной цены.
- Многие объекты офисной недвижимости, запланированные к вводу до конца 2010 года, не будут введены в эксплуатацию из-за проблем с согласованием и финансированием. Срок реализации таких офисных центров может сместиться на II-III квартал 2011 года. Многие проекты по постройке бизнес-центров могут быть заморожены, а позже перефилированы, в свете реализации популярных социальных программ нового руководства столицы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ТОП-30 БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ МОСКВЫ ПО СТОИМОСТИ АРЕНДЫ ОФИСА

№	Объект	Месторасположение	Класс	Площадь, кв. м	Ставка аренды \$/м2/год ³
1	Гостиница Москва	Охотный ряд ул.	A	11 000	1 988
2	Лотте плаза	Новинский бульвар	A	77 000	1 919
3	Radisson Slavyanskaya	Площадь Европы	A	10 000	1 770
4	Романов Двор	Романов пер.	A	35 000	1 581
5	Narpen Club	Подколокольный пер.	A	6 500	1 534
6	Пульман	Мясницкая ул.	A	2 500	1 534
7	ДЕПО	Пожарский пер	A	2 500	1 498
8	Новинский пассаж	Новинский бульвар	A	75 000	1 400
9	Усадьба Центр	Вознесенский пер.	A	34 000	1 368
10	Кристалл Плаза	Садовническая ул.	A	7 000	1 357
11	Central City Tower	Овчиниковская наб.	A	38 000	1 327
12	Гнезниковский	Гнезниковский пер.	A	11 000	1 327
13	Легион I	Б. Ордынка	A	56 000	1 321
14	Four Winds Plaza	Б. Грузинская	A	31 000	1 321
15	Башня Федерация	ММДЦ Москва-Сити	A	110 000	1 321
16	Город Столиц	ММДЦ Москва-Сити	A	283 000	1 321
17	Башня 2000	Тараса Шевченко наб	A	60 000	1 286
18	White Square	Лесная ул.	A	74 000	1 262
19	Мясницкая Плаза	Мясницкая ул.	A	5 200	1 239
20	Daev Plaza	Даев пер.	A	10 000	1 239
21	Башня на набережной	ММДЦ Москва-Сити	A	220 000	1 233
22	Серебряный город	Серебряническая наб	A	39 000	1 215
23	Китай город	Лубянский пр.	A	12 500	1 203
24	Dukat Pace II	Гашека ул.	A	19 000	1 195
25	Александр Хаус	Б. Якиманка ул.	A	11 000	1 180
26	Газойл Плаза	Наметкина ул.	A	36 500	1 180
27	Аврора	Садовническая ул.	A	51 000	1 180
28	Военторг	Воздвиженка ул.	A	70 000	1 162
29	Гоголевский бульвар 11	Гоголевский бульвар	A	7 200	1 132
30	Балчуг	Балчуг ул.	A	27 000	1 121

³ При составлении рейтинга особое внимание было уделено вопросу конечной стоимости аренды офисных площадей, состоящей из базовой арендной ставки, эксплуатационных расходов, «коридорного коэффициента» и НДС. Рейтинг составлялся на основе заключенных сделок аренды, а также с использованием информации, содержащейся в публичных офертах собственников бизнес-центров. Полный рейтинг ТОП-30 бизнес-центров размещен на сайте www.remc.ru

Приложение 2. Основные объекты, введенные в эксплуатацию в IV квартале 2010 года

№	Объект	Месторасположение	Класс	Площадь, кв.м
1	БЦ Таурус	Ул. Коровий вал	A	25 000
2	БЦ на Удальцова	Удальцова ул.	A	9 500
3	БЦ «W plaza»	Варшавское шоссе	B	36 000
4	БЦ Каланчевская плаза	Ул. Каланчевская	B	19 000
5	Даниловская мануфактура III очередь	Варшавское шоссе	B	8 800

Приложение 3. Объекты, запланированные к вводу в I квартале 2011 года

№	Объект	Месторасположение	Класс	Площадь, кв.м
1	Башня «Империя»	Территория ММДС «Москва Сити»	A	280 000
2	Вивальди плаза	Кожевническая ул.	A	65 000
3	Даймонд-холл	Олимпийский пр.	A	60 000
4	Гостиница Москва (офисная часть)	Охотный ряд ул.	A	11 000
5	Линкор	Авиаконструктора Микояна ул.	A	63 000
6	БЦ «Мирланд»	2-я Хуторска	A	14 500

О КОМПАНИИ

Компания «Центр управления недвижимостью» (Real Estate Management Center) входит в инвестиционную группу Warner&Miles Capital Partners.

«Центр управления недвижимостью» предоставляет своим клиентам полный спектр услуг в сфере коммерческой недвижимости:

- **Брокеридж (аренда и продажа объектов офисной недвижимости)**

Наши консультанты помогут подобрать подходящее помещение в кратчайшие сроки – мы обладаем обширной базой сдаваемых в аренду и продаваемых площадей.

Мы сопровождаем сделку аренды/продажи на всех этапах ее проведения (подбор актуальных предложений, проведение презентаций объектов, ведение переговоров и заключение договора на аренду или продажу офиса). Опыт и знания наших сотрудников позволяют нам оперативно решать задачи наших Клиентов, добиваясь максимально выгодных результатов.

- **Исследования рынка, аналитика**

Важной составляющей нашей работы, является постоянный мониторинг рынка недвижимости. Обладая обширной аналитической информацией, компания предоставляет услугу консультирования заказчика по вопросам цен и существующих арендных ставок на коммерческую недвижимость, касательно экономической ситуации на рынке в целом.

Экспертное мнение Real Estate Management Center - это совокупность экспертных заключений наших специалистов, включающее краткий отчет о рынке офисной недвижимости, анализ макроокружения объекта, существующих объектов-конкурентов, а также конкретные предложения по позиционированию, продвижению и реализации объекта.

- **Оценка недвижимости**

Комплексное оказание услуг - неотъемлемая составляющая нашей работы. Компания Real Estate Management Center готова взять на себя все обязанности по подготовке и предоставлению отчета об оценке недвижимости, предназначенного для целей Клиента. Мы сотрудничаем с ведущими оценочными компаниями России и готовы провести оценку коммерческой недвижимости в срок до 96 часов. Как правило, это услуги оценки:

- Стоимости недвижимости;
- Арендной платы недвижимости;
- Упущенной выгоды при продаже/аренде недвижимости;
- При корпоративных спорах и конфликтах.

- **Маркетинг недвижимости**

Удачное позиционирование и грамотно выстроенная стратегия продвижения объекта на рынке, являются основными конкурентными преимуществами, позволяющими наиболее эффективно реализовать проект.

Политика Real Estate Management Center в сфере эффективного маркетинга недвижимости в первую очередь основана на изменении стандартных существующих клише. При этом, делая упор на яркость и уникальность в разработке концепций, мы придаем большое значение практическому многолетнему опыту наших брокеров и сторонних консультантов.

Наши сотрудники являются высококвалифицированными специалистами в сфере коммерческой недвижимости, что позволяет нам предлагать только оптимальные варианты, отвечающие всем требованиям Клиента.