



НОВОЕ КАЧЕСТВО

Деловая недвижимость

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

ОБЗОР РЫНКА КАЧЕСТВЕННОЙ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 2008 ГОД

Подготовлено Департаментом аналитики и консалтинга

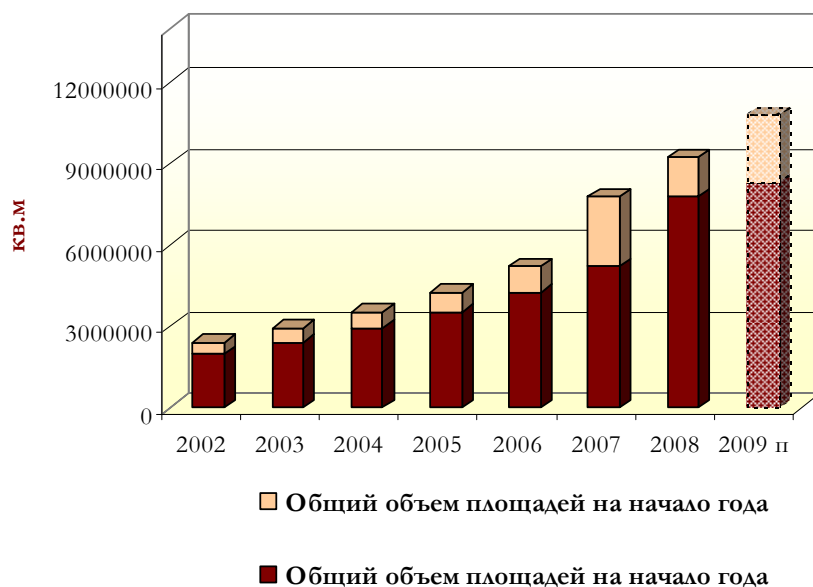
Компании «Новое Качество»

по состоянию на 31 декабря 2008 года

Предложение

По итогам 2008 года, совокупный объем предложения функционирующих качественных офисных площадей классов А и В на рынке Москвы оценивается на уровне 8.337.200 кв. м. Прирост нового предложения за 2008 год составил около 1.447.500 кв. м, что соответствует лишь 66% от объема заявленных к вводу в 2008 году площадей, и что на 1.126.800 кв. м меньше, чем было введено в 2007 году. К основным причинам, повлиявшим на снижение объема ввода офисных площадей, можно отнести традиционное для рынка смещение сроков ввода в эксплуатацию некоторых объектов, усугубившееся под влиянием финансового кризиса.

Объем офисных площадей класса А и В в Москве



В связи с установившейся на рынке тенденцией сохранения высокого спроса на высококлассные объекты офисной недвижимости, основной объем предложения офисных площадей по итогам 2008 года приходился на качественные площади класса А, которые составляли 59% от общего объема введенных в эксплуатацию объектов в 2008 году, на долю класса В приходилось порядка 41% предложения.

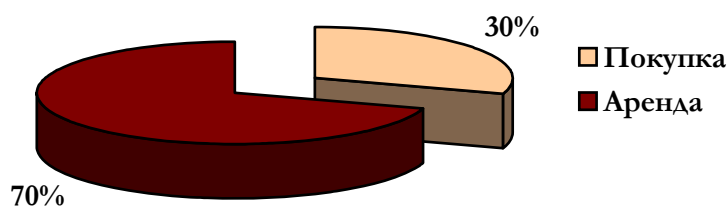
До конца третьего квартала объем предложения качественных офисных площадей, как на рынке аренды, так и на рынке купли-продажи находился на достаточно низком уровне, однако в дальнейшем финансовый кризис изменил ситуацию в обратную сторону, что и будет наблюдаться в течение 2009 года. Кроме того, некоторые девелоперы отказались от своих планов по строительству офисных объектов, другие были вынуждены приостановить либо «заморозить» часть реализуемых ими проектов. Очевидно, что в среднесрочной перспективе заявленные ранее планы по строительству новых объектов также будут пересмотрены и скорректированы, в связи с чем, следует ожидать снижения темпов прироста новых площадей.

Спрос

По итогам 2008 года предложение на рынке офисной недвижимости начало превалировать над спросом. Снижение же последнего объясняется дефицитом оборотного капитала у большинства компаний, присутствующих на рынке, и невозможностью их пополнения за счет заемных средств в связи с финансовым кризисом, в результате чего, они вынуждены были оптимизировать свои расходы, откладывать планы по расширению, отказываться от части арендуемой площади, отдавать предпочтения более бюджетным офисам, пересматривать ранее намеченные сделки по приобретению/аренде офисных площадей.

В структуре спроса в 2008 году преобладали заявки на аренду офисных помещений, что составляло порядка 70% от их суммарного количества против 30% запросов на покупку.

Структура спроса на офисные помещения классов А и В



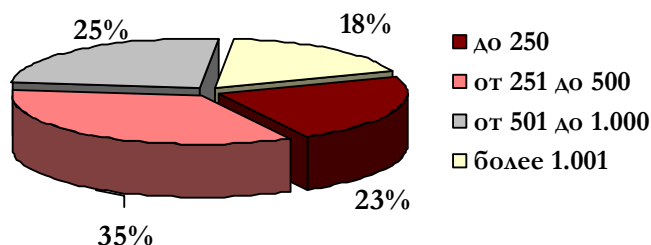
При этом, структура распределения спроса на аренду объектов офисной недвижимости по классам А и В была представлена 30 и 70% соответственно, что в очередной раз подтверждает усиление процесса ротации арендаторов на рынке, вследствие необходимости сокращения операционных издержек бизнеса путем переезда в менее дорогие офисы.

Однако, структура распределения спроса на покупку офисных помещений по классам А и В к концу 2008 года изменилась в пользу первых - 60 и 40% соответственно. Здесь следует принимать во внимание, что увеличение доли запросов на приобретение офисов класса А может не отражать реальной картины платежеспособного спроса, а демонстрировать лишь повышенный интерес аудитории к мониторингу ценовой ситуации по данному сегменту недвижимости (последний был наиболее «раздут» и характеризовался повышенной спекулятивной составляющей по сравнению с прочими сегментами рынка офисной недвижимости).

В структуре спроса на офисные помещения по метражу по итогам 2008 года как на рынке аренды, так и на рынке купли-продажи, по-прежнему, наибольшую долю занимали блоки 251-500 кв.м, а наименьшую блоки площадью более 1.001 кв.м, где по сравнению с аналогичным периодом 2007 года наблюдалось уменьшение количества заявок, что является следствием проблем с ликвидностью.

По итогам 2008 года по сравнению с аналогичным периодом 2007 года уровень вакантных площадей в Москве для классов А и В значительно увеличился и составил для класса А - 20-25%, В - 10-15%.

Структура спроса в зависимости от метража, кв. по итогам 2008 года



В целом на рынке офисной недвижимости по состоянию на конец 2008 года наблюдался так называемый «отложенный» спрос, который вернется на рынок после преодоления кризисных явлений.

Коммерческие условия

Цена аренды

По итогам 2008 года средняя цена аренды одного кв. м офисных помещений класса А установилась на отметке около \$1.183 в год (здесь и далее указывается ставка «triple net», то есть чистая арендная ставка без операционных расходов и НДС), рост данного показателя по отношению к 2007 году составил порядка 12,7%. Размер средней арендной ставки на офисные помещения класса В составил порядка \$757/кв. м в год, рост стоимости аренды за рассматриваемый период составил 9,7%. Однако, несмотря на общую положительную динамику ставок аренды, ее тренд в конце третьего квартала показывал отрицательные значения, что было вызвано финансовым кризисом.

Цена продажи

По итогам 2008 года средняя цена продажи одного квадратного метра офисных помещений класса А была установлена на отметке около \$11.550, рост показателя по отношению к 2007 году составил 18,1%. Цена на объекты офисной недвижимости класса В составила \$6.593, а его рост за рассматриваемый период - 2,2%.

При этом как на рынке аренды тренд динамики изменения цены купли-продажи по итогам 2008 года падал вниз. Замедление темпов роста вызвано снижением платежеспособного спроса ввиду финансового кризиса. В большей степени отрицательная ценовая динамика была отмечена на наиболее переоцененные объекты, чьи владельцы устанавливали необоснованно высокие ставки, не соответствующие их качественным характеристикам.

Также стоит отметить, что с конца третьего квартала на рынке офисной недвижимости получила распространение практика предоставления скидок арендаторам и покупателям в среднем около 10-30% от суммы сделки.

Условия договоров

По итогам 2008 года размер операционных расходов по различным объектам колебался в пределах \$130-150/кв.м в год для офисов класса А, а для класса В - \$90-110/кв.м в год.

Сроки аренды в начале года составляли в среднем 3-5 лет, однако с сентября 2008 года начали пересматриваться и уже по итогам 2008 года устанавливались в среднем на 11 мес. при депозите 2-3 месяца. В дальнейшем, вероятно, будет наблюдаться сокращение размера страховых депозитов и более низкий процент индексации ставок, нежели в прошедшем году.

Выводы и прогнозы

Среди характерных для 2008 года тенденций рынка офисной недвижимости классов А и В можно выделить:

- Сохраняется тенденция децентрализации рынка офисной недвижимости.
- Тенденция перехода от точечной застройки внутри Садового кольца к комплексной и масштабной застройке за пределами ЦАО. Среди наиболее крупных заявленных в 2008 году проектов стоит отметить строительство китайского делового центра «Парк Хуамин», офисного комплекса «Оазис», бизнес-парка площадью 400.000 кв.м на участке в 75 га рядом с заводом «Москвич».
- Следствием финансового кризиса явилось: снижение покупательской активности на офисные помещения класса А, а также помещения крупной площади; сокращение сроков аренды и страхового депозита; увеличение объема предложения на рынке субаренды.
- Традиционное для рынка снижение объема ввода торговых площадей, как результат смещение сроков открытия некоторых объектов, усугубилось под влиянием финансового кризиса, ввиду «замораживания» некоторых объектов.
- Продолжающаяся девальвация рубля в 2009 году может привести к еще большему падению долларовых ставок.

Есть все основания полагать, что в течение 2009 года на рынке офисной недвижимости будет наблюдаться пониженный спрос, вызванный уменьшением доли арендаторов способных платить за офисную недвижимость, цены и ставки на которую в Москве являются одними из самых высоких в мире. В первую очередь, ситуация сниженного спроса отразится на самом дорогостоящем сегменте - офисной недвижимости класса А, частично на дорогих объектах класса В+. При этом, в краткосрочной перспективе цены продаж в натуральном выражении упадут значительно сильнее, нежели ставки аренды. Это связано с тем, что под влиянием мирового финансового кризиса платежеспособный спрос на покупку офисной недвижимости существенно сократится, и даже компании, имеющие возможность приобрести офисную недвижимость в собственность, в новых условиях предпочтут не выводить средства из оборота и снять его в аренду.

Ожидается, что стоимость аренды класса А к концу 2009 снизится до 40%, а величина ставок аренды класса В до 35%. Учитывая то, что объем сделок купли-продажи офисной недвижимости на рынке невысок, видится более целесообразным составление прогноза тренда динамики изменения ставок аренды.