



# Рынок офисной недвижимости 2008

20 января 2009

## 1. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

### 1.1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

В ноябре 2008 года усилилось проявление негативных последствий воздействия мирового финансового кризиса на реальный сектор российской экономики. С этого периода все более заметным становилось снижение темпов роста в таких ключевых секторах как промышленное производство, строительство и транспорт. Началось замедление потребительского спроса.

По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в ноябре снизился до 1,6% против 6,9% - в сентябре и 5,0% - в октябре, в целом за январь-ноябрь 2008 г. составил 6,5 процента. Продолжился спад с исключением сезонного фактора. В ноябре он составил 0,7 процента.

*Таблица 1.1. Среднемесячные темпы прироста (снижения) основных показателей экономики (сезонность исключена)*

Показатель	2007					2008				
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	год	1 кв.	2 кв.	3 кв.	окт.	нояб.
ВВП	0,9	1,1	0,6	0,8	0,8	0,8	0,5	-0,2	-0,5	-0,7
Промышленное производство	0,8	0,7	0,0	0,4	0,5	0,5	0,2	0,3	-2,4	-7,5
Инвестиции в основной капитал	3,9	2,3	0,9	2,0	2,3	2,4	0,4	0,2	-1,3	-3,6
Строительство	1,3	3,7	1,5	2,9	2,4	2,0	0,5	-0,5	-0,5	-1,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения	2,8	0,7	-0,4	1,6	1,2	0,1	0,5	-0,4	-2,5	-3,2
Реальная заработная плата	1,3	1,4	0,9	2,3	1,4	0,2	0,7	0,6	-0,9	0,0
Оборот розничной торговли	0,9	2,0	1,5	1,7	1,6	0,5	0,8	0,5	-0,1	-0,4
Экспорт товаров	0,3	-1,0	6,0	6,9	3,1	1,6	2,9	1,2	-11,3	-14,7
Импорт товаров	1,3	1,3	3,4	3,3	2,3	4,3	2,6	1,2	-6,0	-10,6

*Ист. информации: оценка Минэкономразвития*

Постепенное замедление экономического роста в последние месяцы явилось следствием ухудшений условий кредитования, снижения экспортных цен и ухудшения условий внешних заимствований.

Так рост инвестиций в основной капитал в ноябре 2008 года составил 3,9% по отношению к ноябрю 2007 г. – самый низкий показатель за последние два с лишним года.

Замедление общей динамики инвестиций связано со сложной ситуацией в строительной деятельности. После рекордно высоких темпов строительства в первом квартале 2008 г. (28,9%) и относительно высоких во втором (18,2%), в третьем они составили 9,5%, а в ноябре увеличились лишь на 6,3% (к ноябрю прошлого года).

Значительно замедлилось жилищное строительство. В ноябре 2008 года рост ввода в действие жилых домов составил лишь 0,1% по сравнению с ноябрем 2007 года. За 11 месяцев 2008 г. прирост жилищного строительства составил 4,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В ноябре 2008 года относительно этого же месяца предыдущего года заработная плата увеличилась лишь на 7,2%. Сохранение темпов роста реальной заработной платы происходило одновременно с ростом безработицы и увеличением просроченной задолженности по заработной плате.

В ноябре было отмечено значительное снижение реальных располагаемых денежных доходов населения по сравнению с соответствующим периодом прошлого года (на 6,2%).

Несмотря на существенное снижение темпов роста реальных располагаемых доходов населения, оставалась достаточно высокой динамика оборота розничной торговли. За 11 месяцев рост составил 14,1%. Однако в ноябре потребительский спрос начал замедляться: рост к ноябрю прошлого года составил 8% по сравнению с ростом в 12,4% месяцем ранее и 16,4% в ноябре прошлого года. Сохранение почти двукратного превышения динамики торговли над динамикой реальных доходов населения свидетельствует о снижении склонности населения к сбережениям.

Все приведенные выше данные и заключения по рассматриваемому периоду (с января по ноябрь 2008 года) свидетельствуют о негативных тенденциях в экономике РФ по большинству макроэкономических позиций в этот период.

Падение промышленного производства продолжилось и в декабре, которое, по данным Росстата, составило 10,3% по сравнению с показателем годовой давности,

Объем промышленного производства в РФ в ноябре 2008 года снизился на 8,7% по сравнению с ноябрем 2007 года, по сравнению с октябрём 2008 года - на 10,8%.

Общая тенденция – производство сокращается повсеместно, во всех отраслях промышленности и в большинстве регионов России.

По данным Росстата, инфляция в России за 2008 год составила 13,3%.

Центробанк России 23 января 2009 года объявил о завершении «плавной девальвации» рубля, которую он проводил с ноября 2008 года. Верхняя планка бивалютной корзины установлена на уровне 41 руб. За два месяца рубль был ослаблен к бивалютной корзине (\$0,55 и 0,45 евро) примерно на 30%.

Данное решение Банка России совпало с опубликованием данных о снижении золотовалютных резервов страны ниже психологически важной отметки \$400 млрд. Основные причины снижения резервов были связаны с необходимостью поддержания рубля при его «плавной девальвации».

В этих условиях правительство было вынуждено пересмотреть в сторону ухудшения свой экономический прогноз на 2009 год, утвержденный всего лишь месяц назад. В первичном прогнозе при расчетах были заложены следующие среднегодовые цены: на нефть \$50 за баррель и 32 руб. за \$.

**Таблица 1.2. Прогноз основных макроэкономических параметров на 2009 год**

Показатель	2008 г.	2009 г. (прогноз от 19.12.2008 г.)	2009 г. (новый прогноз)
Среднегодовая цена нефти Urals, \$/барр.	94,6	50	41
ВВП, %	6*	2,4	-0,2
Инфляция, %	13,3	10-12	13
Промпроизводство, %	2*	-3,2	-5,7
Инвестиции в основной капитал, %	9,2*	1,4	-1,7
Рост реальных зарплат, %	11,6*	0,8	-2,7
Экспорт, \$ млрд	469	303	269,4
Импорт, \$ млрд	292,5	285	245,3
Торговое сальдо, \$ млрд	176,6	18	24,1
Среднегодовой курс рубля к доллару	24,8	30,8-31,8	35,1

**Ист. информации:** Минэкономразвития, ЦБ, \*оценка Минэкономразвития

Основные параметры нового прогноза: цена барреля российской нефти марки Urals — \$41, инфляция — 13%, среднегодовой курс — 35,1 руб./\$.

По расчетам Минэкономразвития, ВВП России в 2009 г. снизится на 0,2%.

Экономика не вырастет впервые с кризисного 1998 года, обрушившего ВВП на 5,3%. За следующие 10 лет средние темпы роста составляли 6,7% (в 2007 г. — 8,1%).

Спад в промышленности будет в 1,8 раза сильнее, чем в прежнем прогнозе, инвестиции в основной капитал упадут на 1,7% против роста в 1,4% в последней версии.

Пострадают реальные зарплаты: в декабре прогнозировалось прекращение их роста, а теперь прогнозируется падение.

На треть — до \$24,1 млрд. — повышена оценка объема торгового сальдо за счет более значительного снижения импорта: прогнозировалось сокращение объема импорта на 2,6%, по новому прогнозу — на 16,1%. Снижение объемов экспорта пересмотрено с 35,4% до 42,6%.

Более глубоким будет спад инвестиций — «длинные» деньги почти исчезнут.

## 1.2. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Офисы и бизнес-центры представляют собой один из основных сегментов рынка коммерческой недвижимости. Так в структуре рынка по общей стоимости офисные помещения по-прежнему занимают лидирующее положение, доля которых на рынке составляет 69,6%. За ними следуют торговые помещения — 16,7%, ПСП — 8,6%.

Аренда офисов и помещений становится все актуальней не только для крупных компаний, но и для малого бизнеса, предпринимателей, различных организаций.

Краткий обзор рынка офисной недвижимости в период с III квартала 2008 года по январь 2009 года представлен ниже. В нем рассмотрены как итоги прошедшего года, так и первые тенденции года наступившего.

### 1.2.1. Предложения

К началу четвертого квартала 2008 г. совокупное предложение качественных офисных площадей (классов А и В+, В-) составило 7,8 млн. кв.м. Из них за первые три квартала 2008 г. было введено порядка 1,3 млн. кв.м., что обеспечило прирост по сравнению с аналогичным периодом 2007 г. около 30%.

Самые значительные показатели пришлись на третий квартал — в эксплуатацию в этот период было введено порядка 520 000 кв.м. Основную долю введенных офисных площадей в объеме нового предложения составили бизнес-центры класса «В» — 57%. Доля нового предложения бизнес-центров класса «А» составила 43%.

Обеспеченность качественными офисными площадями на конец третьего квартала 2008 г. на 1 000 жителей составила 750 кв.м.

**Таблица 1.3. Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в I-III квартале 2008 года:**

Название	Класс	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Девелопер
Комплекс «Федерация», башня «Запад»	А	ММДЦ «Москва-Сити», уч. 13	80 800	Mirax Group
«Северная башня»	А	ММДЦ «Москва-Сити», уч. 19	75 000	ЗАО «Северная башня»
Omega Plaza	А	Ул. Ленинская слобода, 19	73 000*	Н.д.

Citydel	A	Ул. Земляной Вал, 9	63 500	ЗАО «Тема»
«Профико»	A	Ул. Крылатские холмы, 1-3	49 100	ООО «Рыбстройинвест»
«Мякининская пойма»	A	Волоколамское ш. 65-66 км. МКАД	48 508	RIGroup
«Морозов», 1 очередь	A	Ул. Тимура Фрунзе, 11, стр. 8	38 958	KR Properties
«Авилон Плаза»	A	Волгоградский пр-т, 43	22 980*	«Европейская риелторская компания»
«Метрополис», 1 фаза (стр. 2)	A	Ленинградское ш., 16	22 170*	Capital Partners
«Фьюжн-парк»	A	Ул. М.Трубецкая, вл. 1	21 040	ЗАО «Интеко»
«Военторг»	A	Ул. Воздвиженка, 10/2	22 000*	ГК «АСТ»
«Чайка Плаза10»	A	Варшавское ш., вл. 25 А	22 000	«Чайка Плаза»
«Химки», 2 фаза	A	Ленинградское ш.	20 000	ИКЕА
Espace	B+	Ул. Косинская, 9 вл. 21	111 770	AFI Development
«Южный порт», 1 фаза	B+	2-ой Южнопортовый пр., 12А	55 000	Midland Development
Riga-Land, 1 очередь	B+	Новорижское ш., 7 км от МКАД	48 000	ОАО «Полишелк»
«Буревестник»	B+	Ул. 3-я Рябиновая, 18	32 200	Horus Capital
«Виктория Плаза»	B+	Ул. Бауманская, 6	27 000	ООО «Финансы и недвижимость»
«Научный»	B+	1-й Научный пр-д, 6	43 480	«Солнечный город»
«Даниловский Форт»	B+	Новоданиловская наб., вл. 8	40 000	MR Group
«Смольный»	B+	Ул. Смольная, 14 стр. 1	25 000	«АЛМ-Девелопмент»
«Варшавская Плаза»	B+	Варшавское ш., 26	23 180	н.д.
«Березовая аллея»	B+	Ул. Березовая аллея, 5а	20 038	Н.д.
«Барклай Плаза», 1 очередь	B+	Ул. Барклая, 6	16 000	ИГ «Абсолют»
«Фабрика Станиславского», 2 очередь	B+	Ул. Станиславского, 21	16 000	Horus Capital
GS Тушино	B+	Походный пр., 8	13 000	ООО «ПСФ «Крост»
The Yard	B+	1-ый Магистральный тупик, 11	12 730	Н.д.
Трогово-офисный комплекс	B+	Ул. Тушинская, 13-15	10 500*	Н.д.
«Брент-Сити», 1 очередь	B+	Ул. Дубининская, 75	9 870	Н.д.

\*указана офисная площадь объекта

Что касается четвертого квартала, то первоначально был заявлен ввод до конца года еще порядка 700 тыс. кв.м. офисных площадей. Однако, уже в начале квартала, в связи с финансовым кризисом, девелоперами этот объем был скорректирован до 500 тыс. кв.м.

Учитывая внесенные коррективы, объем нового предложения в четвертом квартале не должен был составить порядка 80-85% от планируемого. Таким образом, по итогам 2008 года планировалось ввести чуть более 1,7 млн. кв.м. офисных площадей класса «А» и «В».

**Таблица 1.4. Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в IV квартале 2008 года:**

Название	Класс	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Девелопер
Nordstar Tower	A	Хорошевское ш., ТТК	80 000*	«ДС-Девелопмент»

«Градекс»	A	Ленинградский пр-т, вл. 31 стр 2,3	76 050*	ОАО «Концерн Мо- нарх»
«Двинцев»	A	Ул. Двинцев, 14	57 800	MR Group
«Метрополис», 2 фаза (стр. 3)	A	Ленинградское ш., 16	36 166*	Capital Partners
Principal Plaza	A	Пр-т 60-летия Октября, 12	33 400	«Принципал Плюс»
«Викторенко»	A	Ул. Викторенко, 3	31 014	MR Gr oup
«Центр Международной торгов- ли», 2 очередь	A	Краснопресненская наб., 12	29 600	ОАО «ЦМТ»
«Классик»	A	Ул. Валовая, 28	15 661*	Kopernik Labs
«Меторолис», 1 фаза (стр. 1)	A	Ленинградское ш., 16	21 991*	Capital Partners
White Square office center? 1 оче- редь	A	Ул. Лесная, 15	9 920	AIG/Lincoln, Coalco AG
Nouvelle Building	A	Ул. Новокузнецкая, 7/11	9 800	ГК «АОРИ»
Ocean Plaza	A	Ул. Суцеский Вал, 14/22	9 600	Н.д.
«Тульский»	A	Ул. Б.Тульская, 15	6 015*	«Гарант-Инвест»
«Луч»	B+	Ул. Б.Пироговская, 27	30 000	Horus Capital
«Южный парк»	B+	Варшавское ш., 141В-143С	22 374	КГ «ПИК»
«Авиатор»	B+	Кочновский пр-д, 4	20 495	Capital Group
SK-Royal	B+	Дмитровское ш., 163а	20 000*	ГК «Ташар»
«Нахимов»	B+	Севастопольский пр-д, вл. 47	16 417	Н.д.
Brent City, 2 очередь	B+	Ул. Дубининская, 75	11 600	Н.д.
«Мегаполис»	B+	Пр-т Андропова, 4/10	11 000*	«Мосрыбхоз»

\*указана офисная площадь объекта

Необходимо отметить, что и «заниженные» обязательства девелоперов по вводу офисных площадей были выполнены не в полном объеме.

Темпы строительства офисной недвижимости по данным отчета компании Cushman & Wakefield / Stiles & Riabokobylko (C&W/S&R) снижаются в каждый последующий период. Так, если в ноябре 2008 года по их данным было введено в строй 210 тыс. кв.м., то в декабре уже 150 тыс. кв.м.

Говоря о конкретных значимых проектах, следует отметить, что в IV квартале были построены бизнес-центр Business Hall Classic (21,4 тыс. кв.м.) компании «Миан-девелопмент», одно из зданий парка Mirland (9,7 тыс. кв.м.) и часть многофункционального комплекса Capital City (28,9 тыс. кв.м.) от «Капитал групп».

Именно в начале четвертого квартала 2008 года особенно активно начали проявляться последствия мирового кризиса ликвидности. В связи с этим, завершение большинства проектов было осложнено, часть проектов была «заморожена», сроки ввода объектов в эксплуатацию практически у всех проектов были значительно скорректированы. Однако собственники объектов, которые сейчас находятся на завершающей стадии строительства и все-таки выйдут на рынок в начале 2009 года, могут не найти арендаторов.

По данным компании Blackwood из 2,5 млн. кв.м., заявленных к вводу в 2008 году, на рынке практически появилось не более 1,2-1,3 миллиона. А совокупный объем предложения качественных офисных помещений в новых и реконструированных объектах класса А и В к концу 2008 г. составил около 8 млн. кв.м.

Начало строительства новых проектов вообще под большим вопросом, т.к. у большинства девелоперов, как было указано выше, есть значительные трудности с финансированием даже практически завершенных проектов.

В связи со сложившейся ситуацией ставится под сомнение возможность реализации плана по срокам насыщения рынка офисной недвижимости Москвы, который аналитики и специалисты до кризиса прогнозировали на период с 2011 г. по 2013 г. Причина – ряд крупных потенциальных проектов скорее всего уже вообще не выйдет на рынок.

Среди девелоперов, официально объявивших о «заморозке» проектов, стоит выделить:

- MiraxGroup
  - 1) бизнес-центр «Адмирал» (Адмирала Макарова ул., вл. 4) – 128 000 кв.м.
  - 2) бизнес-центр «Поклонная-11» (ул. Поклонная, вл. 11) – 108 300 кв.м.
  - 3) МФК (Лужнецкая набережная) – 240 000 кв.м.
- Система Галс (проект «Leningradsky Towers» на стадии строительства) – 110 000 кв.м.
- «Эвоком»
  - 4) БЦ «Эвоком Плаза» (Октябрьская ул., вл. 98) – 44 000 кв.м.
  - 5) Бизнес-парк «Орехово-Домодедово» (Каширское шоссе, вл. 63) – 310 800 кв.м.
  - 6) МФК на пересечении Ленинградского и Международного ш.– 270 000 кв.м.
- Группа компаний «Пересвет» (перспективные проекты, строительство которых должно было начаться в 2012 году)

Кроме того, не начаты надземные работы по строительству МФК «Меркурий» (Москва Сити). Приостановлено строительство «Башня Россия» в ММДЦ «Москва Сити» и многие другие проекты.

Несмотря на значительное снижение ввода новых офисных площадей величина свободных площадей увеличивается, что может свидетельствовать об ухудшении спроса на коммерческую недвижимость и ситуации на рынке в целом.

В течение третьего квартала 2008 года доля свободных площадей в бизнес-центрах класса «А» не превышала 5%, в бизнес-центрах класса «В» – 8%. По данным риэлторских компаний на конец 2008 г. уже было около 15% свободных офисных помещений класса «А» и «В», что в три раза превысило аналогичный показатель 2007 г.

По данным компании C&W/S&R самый высокий уровень вакантных площадей сегодня наблюдается в офисах класса «А», расположенных в «Москва Сити», в районе Белорусского вокзала и Замоскворечье (22,5%), и объектах класса «В+» на периферии (23,4%), что обусловлено большим объемом нового предложения офисной недвижимости, введенным в субрынке.

Прогнозируется, что предложение в сегменте высококлассных офисов в целом вырастет в 4 раза – до 20-25%.

В 2009 году негативный тренд на рынке коммерческой недвижимости продолжится. По оценке «Экспресс-Обзор», ожидается снижение площади вновь вводимых объектов и ещё большее снижение спроса на коммерческую недвижимость, что будет оказывать давление на ставки аренды и цены продажи объектов в сторону их понижения.

Прогнозируется увеличение доли свободного предложения субаренды, в связи с сокращением работников ряда компаний и предприятий (предоставление в аренду офисных помещений с выполненной отделкой, мебелью и офисной техникой). Также увеличение предложения по переуступке права аренды от компаний, заключивших предварительные договоры аренды, оказавшиеся не в состоянии оплачивать аренду офисного помещения.

Важно отметить и другую тенденцию. В компании Knight Frank считают, что в первой половине 2009 года на рынке появится около 100 тыс. кв.м. офисов со вторичного рынка, который по объемам впервые догонит первичный.

### 1.2.2. Спрос

Говоря о спросе на рынке офисной недвижимости в 2008-2009 г.г., следует отдельно рассмотреть периоды I-III кварталов 2008 г. и последующего периода по настоящее время, т.к. именно на стыке данных периодов существенно изменилась ситуация на рынке.

В первом рассматриваемом периоде спрос был постоянным, при этом показывал небольшой рост в каждый последующий месяц. О существенном спросе и объемах сделок в данный период наиболее полно может свидетельствовать приведенный ниже перечень сделок.

Наиболее значимые сделки, совершенные на рынке бизнес-центров класса «А» и «В» в I-III квартале 2008 года:

*Таблица 1.5. Продажа*

Название	Класс	Адрес	Объем сделки, кв.м.	Компания-покупатель
Vivaldi Plaza	A	Ул. Кожевническая, 8/4	101 000	KanAm Grand
Citydel	A	Ул. Земляной Вал	49 100	KanAm Grand
«Серебряный город»	A	Серебряническая наб., 27	30 000	RP Capital Group
«Дукат Плейс II»	A	Ул. Гашека	19 500	Sponda
«Кантри Парк»	A	Ул. Панфилова, 19 (Химки)	18 000	Baltic Property Trust
Aquamarin II	A	Озерковская наб., 28	16 400	«Объединенная металлургическая компания»
Gas Field	A	Ул. Обручева, 27	16 000	E-Star Property
Mirax Plaza	A	Ул. Кульнева, 8	15 000	«Промсвязьнедвижимость»
Бизнес-центр	A	Ул. Машкова, 13, стр. 1	7 600	«АГ Капитал Интерра»
«Нефтяной дом»	B	Пр-т Вернадского	48 000	ООО «Интерцессия»
«Даниловский Форт»	B+	Новоданиловская наб., вл. 8	44 043	«Система-Галс»

*Таблица 1.6. Аренда*

Название	Класс	Адрес	Объем сделки, кв.м.	Компания-арендатор
«Западные ворота»	A	Ул. Беловежская, 21	50 000	«ТНК-ВР»
«Легион II»	A	Ул. Б.Татарская	29 100	«Яндекс»
«Домников»	A	Пр. Академика Сахарова, вл. 30	22 000	«Альфа Банк»
Riga-Land	A	Новорижское ш.	20 000	«Видео Интернешнл»
«Легион III»	A	Ул. Киевская, 3-7	17 694	«Росгорстрах»
«Морозов»	A	Ул. Тимра Фрунзе, 11	17 000	«Яндекс»
«Метрополис», 2 фаза	A	Ленинградское ш., 16	14 700	Schlumberger
NordStar Tower	A	Ул. Беговая	13 200	«Евразия Логистик»
«Метрополис»	A	Ленинградское ш., 16	10 000	«Байер»
«Кутузов Тауер»	A	Ул. Ивана Франко, 8	9 900	Rolf
GasOil Plaza	A	Ул. Наметкина, 14	7 600	«Новатек»



«Западные ворота»	A	Ул. Беловежская, 21	6 920	Phillips
NordStar Tower	A	Ул. Беговая	6 105	«Рент-ТВ»
Башня «Федерация»	A	ММДЦ «Москва-Сити», уч. 13	4 500	«Анда Финанс»
«Смольный»	B+	Ул. Смольная, 14, стр. 1	22 000	«ТехноСерв А/С»
«Лефорт»	B+	Ул. Электrozаводская, 28	4 600	GE Itek
«Переведеновский»	B	Переведеновский пер., 13, стр. 16	3 600	ОАО «РЖД»
«Румянцево»	B	Киевское ш., 19 км	3 190	Golden Telecom

В четвертом квартале ситуация существенно изменилась – спрос на офисы пошел вниз.

Влияние кризиса на финансовое состояние крупных компаний моментально повлияло на сокращение сделок по предварительным договорам аренды, заключавшихся с расчётом на будущие потребности компании в расширении бизнеса. Существенное влияние на ситуацию оказали иностранные компании и их представительства, которые «заморозили» планы развития и расширения своего бизнеса в Москве.

У многих потенциальных средних по величине компаний-арендаторов также возникли аналогичные финансовые трудности, поэтому они отложили планы переезда на новые места. Некоторые из них расторгли заключенные договоры и соглашаются платить неустойку. То есть арендаторы отказываются от дополнительной площади, которую они брали себе «на вырост».

В качестве примера среди ключевых событий на рынке аренды стоит отметить отказ IT-холдинга IBS от переезда в бизнес-центр «Nordstar Tower», пока собственник объекта — «ДС Девелопмент» не снизит ставку аренды. Предварительный договор по аренде 36,8 тыс. кв.м за \$36,8 млн. в год был подписан в декабре 2007 г.

Практически все потенциальные компании-арендаторы начали пересматривать планы своего развития и сокращать бюджеты на 2009 год.

В этой связи доля вакантных помещений стала расти, появилось больше свободных офисов, готовых к въезду новых арендаторов.

Арендаторы, у которых срок аренды заканчивается в конце 2009 - начале 2010 года, заняли выжидательную позицию и отложили принятие решений о выборе нового офиса на какой-то промежуток времени, предполагая, что ставки аренды могут существенно снизиться.

Также наблюдаются изменения в переговорной политике участников рынка в сторону интересов арендаторов, которые принимают более агрессивную позицию в переговорах.

Наиболее подверженной кризису оказалась категория прайм-недвижимости (класс А), поскольку традиционные потребители таких помещений – финансовые институты, банки, инвестиционные компании, переживают сейчас не лучшие времена. Сейчас такие компании волнует не столько вопрос имиджа, а сколько вопрос оптимизации издержек по ведению бизнеса, в том числе и арендные расходы.

Какие же тенденции можно будет наблюдать в 2009 году.

Во-первых, по мнению большинства аналитиков и экспертов рынка в течение года будет наблюдаться уменьшение спроса на покупку офисных площадей, как для собственных нужд компаний, так и в инвестиционных целях. Основные причины – отсутствие достаточного количества свободных денежных средств и трудности с их привлечением. Это, очевидно, повлечёт снижение и коррекцию цен продаж.

Следует ожидать сокращения спроса по сравнению с 2008 годом на 200-250 тыс. кв.м для офисов класса А и на 250-300 тыс. кв.м для офисов класса В. При этом, чтобы компенсировать па-

дение спроса, должно произойти сокращение ставок аренды до \$1000-1050 за кв.м для класса А и до \$720-730 за кв.м для класса В.

По мнению оптимистически настроенных экспертов более вероятен сценарий снижения спроса на класс А на 120-130 тыс. кв.м. (объем занятых площадей около 2 100 тыс. кв.м.), при ставке в \$1080-1100 за кв.м, и спроса на класс В на 140-150 тыс. (объем занятых площадей 4 300 тыс. кв.м), при сохранение ставки в \$740-750 за кв.м.

Во-вторых, компании будут покупать или арендовать площади, которые им объективно необходимы. Компании, ранее арендующие или приобретающие в собственность площади «про запас», не будут совершать подобных сделок по причине экономической нецелесообразности.

В-третьих, продолжится уменьшение спроса на офисные площади класса А со стороны компаний, занятых в финансовой сфере (банки, инвестиционные компании). Доля таких компаний в общем спросе на офисную недвижимость до кризиса составляла 20%.

В-четвертых, уменьшится величина минимальных блоков, предоставляемых в аренду. Например, в бизнес-центрах, где минимальный блок составлял 500 кв.м, теперь можно снять площадь от 200 кв.м.

В краткосрочном периоде ожидается уменьшение сроков аренды с 5-7 лет до 3-5 лет. Некоторые арендаторы уже сейчас стремятся заключать договора на срок до года, в связи с неопределённостью на рынке.

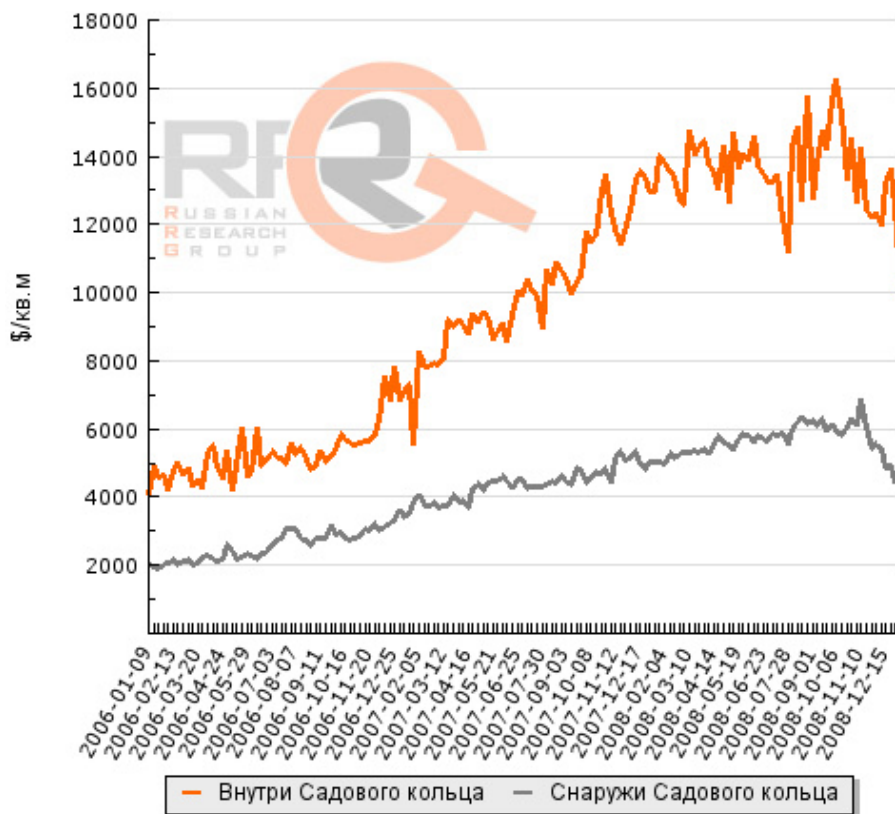
### 1.2.3. Продажа

До сентября 2008 г. наблюдалась небольшая положительная динамика роста цен продажи на офисные площади в бизнес-центрах класса «А» и «В». Цены продажи за III квартал 2008 года увеличились в пределах 3-5%. По итогам III квартала 2008 года цены продажи колебались в следующем диапазоне.

*Таблица 1.7. Диапазон цен продажи офисных помещений в бизнес-центрах класса «А» и «В» в III кв. 2008 г.*

Класс	Цена продажи, \$ за кв.м. (не вкл. НДС)
А	9000-14700
В+	6300-9300
В-	4100-6000

Уже с началом четвертого квартала ожидалось, что стоимость столичной деловой недвижимости может снизиться. Это и произошло, что подтверждают статистические данные на конец 2008 г., публикуемые компанией RRG.



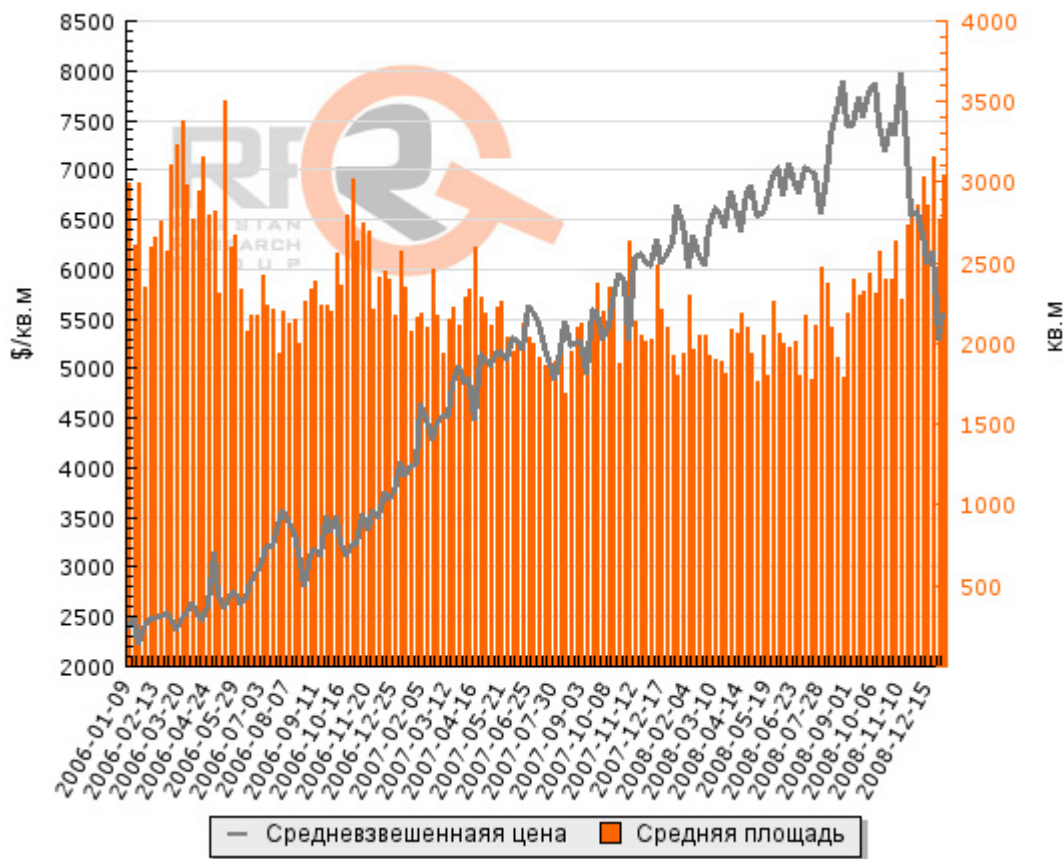
**Рисунок 1.1. Средневзвешенные цены\*\* экспонируемых\* коммерческих объектов по данным компании RRG**

\*Для мониторинга отбираются объекты коммерческой недвижимости, выставленные на продажу в открытых источниках. Объектами мониторинга являются офисные, производственно-складские (ПСП) помещения и помещения свободного коммерческого назначения (ПСН) стоимостью от \$1 млн., торговые помещения стоимостью от \$700 тыс. или же помещения с общей площадью более 100 кв.м.

\*\*Средневзвешенная цена рассчитывается как отношение суммарной стоимости объектов к суммарной площади этих объектов. Средняя цена кв.м. рассчитывается как среднее арифметическое всех цен объектов.

По приведенным данным показатели средневзвешенной цены в период до конца III кв. 2008 г. можно было охарактеризовать как стабильно растущие, а с начала IV квартала (особенно с ноября) – резко понижающиеся. Так по приведенным на графике данным средневзвешенная цена для объектов расположенных внутри Садового кольца за последние 2 месяца снизилась с \$16000 до \$13000 за кв.м. (на 18,5%), а цена для объектов, расположенных снаружи Садового кольца с \$7000 до \$5000 за кв.м. (на 28,5%).

Полезна будет и следующая информация компании RRG, приведенная на очередном графике.



*Рисунок 1.2. Экспонируемые офисные объекты.  
Средняя площадь и средневзвешенная цена*

По данным, представленным на графике, показатели средневзвешенной цены офисных помещений в период до конца III кв. 2008 г. можно также охарактеризовать как стабильно растущие, а с начала IV квартала – резко понижающиеся.

В абсолютном выражении средневзвешенная цена в период кризиса уже упала с \$8000 до \$6000 за кв.м. (на 25%). Можно предположить, что падение еще какое-то время продолжится.

Факт, что на некоторые объекты цены в течение «кризисного» 1998 года упали на 25-35%, а по отдельным объектам на 60%. Это можно рассматривать как некий возможный ориентир, но не более того.

Следует особо подчеркнуть, что показатели средневзвешенной цены характеризуют общую ситуацию на рынке, а не характеризуют отдельные ее сегменты. Это как «средняя температура по больнице». В этой связи к рассмотрению и использованию данного параметра нужно подходить очень осторожно.

Так, более высокие темпы снижения стоимости кв.м. офисных помещений наблюдались на объектах в пределах Садового кольца (до 5% в неделю), когда за пределами Садового кольца цены не опускались либо даже незначительно росли.

Кроме того, наибольшее снижение претерпела стоимость офисных площадей в бизнес-центрах класса «А», чем в бизнес-центрах класса «В» и «В-».

Эти факты могут свидетельствовать лишь о том, что в таких сегментах цены и ожидания были явно завышены.

Следующими немаловажными фактами, представленными на графике, является то, что наибольшей популярностью и спросом в период кризиса стали пользоваться помещения площадью

2800-3000 кв.м. При этом за период с начала 2007 г. по конец III квартала 2008 г. наибольший спрос был на помещения площадью 2000-2200 кв.м.

Это косвенно может свидетельствовать о том, что покупатели за «отложенные» в бюджете компании суммы на покупку офисных помещений могут приобрести большие площади в связи с «падением» стоимости кв.м. Кроме того, собственники при более крупных сделках готовы идти на большие чем ранее уступки, предлагают значительный дисконт, улучшают условия ДКП и пр.

Подводя некий промежуточный итог, можно констатировать, что величина явной коррекции цен в конце 2008 - начале 2009 г. (по ценам предложения) пока невелика и составляет порядка 10%-15%, однако полное снижение цен с учетом неявной коррекции (скидки, торг, иные преференции покупателю) уже составляет до 25%-30% от докризисных цен.

Те продавцы, которые все еще пытались удерживать ценники на прежнем уровне, с наступлением 2009 года, по мнению специалистов аналитического центра IRN, будут вынуждены скорректировать стоимость своих объектов к новым реалиям. Впрочем, эксперты компании RRG отмечают, что подобные продавцы по причине отсутствия спроса и экономии средств предпочитают на кризисный период вообще снимать свои объекты с продажи.

Очевидно, что в ближайшие месяцы тенденция к снижению цен на недвижимость будет развиваться и преобладать. Однако, по мнению аналитического центра IRN, уже весной часть объектов недвижимости достигнет «дна» по стоимости, особенно те предложения, чьи продавцы будут готовы идти на скидки и торг с опережением рынка.

Соответственно, весной 2009 года можно ожидать начала активизации спроса и покупок по новым ценам, хотя основная часть объектов и средние показатели по рынку будут продолжать сползать вниз до лета. В итоге среднее снижение цен на недвижимость к концу весны – началу лета 2009 года может составить около 35%-40%, хотя наиболее переоцененные предложения могут потерять в цене и больше.

#### 1.2.4. Аренда

В аренде, как и в продажах офисной недвижимости, до сентября 2008 г. наблюдалась стабильная положительная динамика роста арендных ставок на офисные площади в бизнес-центрах, особенно класса «А» и «В». Арендные ставки за III квартал 2008 года увеличились на 5%.

По итогам III квартала 2008 года цены продажи колебались в следующем диапазоне.

*Таблица 1.8. Диапазон арендных ставок офисных помещений в бизнес-центрах класса «А» и «В» в III кв. 2008 г.*

Класс	Арендная ставка, \$ за кв.м. (не вкл. НДС)
А	920-1780
В+	730-1270
В-	465-700

Уже с началом четвертого квартала ожидалось, что арендные ставки, как стоимость офисных помещений, могут быть скорректированы. Это и произошло.

Влияние мирового финансового кризиса на рынок офисной недвижимости начало проявляться в коррекции арендных ставок на некоторые объекты в пределах 10-15%, а в отдельных случаях – до 30-40%.

Имеющиеся статистические данные свидетельствуют, что после кризиса 1998 г. арендные ставки упали в среднем на 30% - класс «А» и 25% - класс «В». На некоторые объекты цены в тече-

ние «кризисного года» упали на 60%. Это то, что уже было в предыдущий кризис.

Однако, кризис кризису рознь. Вряд ли сегодня падение будет аналогичным, но показатели уже достаточно близки.

По данным исследования, проведенного компанией GVA Sawyer, в период существующего кризиса только в IV квартале заметно изменились коммерческие условия по аренде. Так арендная ставка в большей части исследуемых объектов снизилась на 5%-15%.

Наибольшие же снижения ставок были зафиксированы:

- МФК «Башня Федерация», Краснопресненская наб., д. 16 – минимальная ставка снизилась в среднем на 30% (с \$2000 до \$1400), максимальная на 20% (с \$2500 до \$1990)
- «Nordstar Tower», Хорошевское ш., 2-20 В – минимальная ставка снизилась в среднем на 30% (с \$1200 до \$900), максимальная на 15% (с \$1500 до \$1300).

Собственники зданий пока, как правило, официально не афишируют снижение ставок в массовом порядке, однако сделки заключают с существенными дисконтами, используют разнообразные программы скидок и пр.

Коррекция арендных ставок произошла и будет происходить не только в бизнес-центрах, расположенных в Москве, но и за её пределами. Ставки на некоторые объекты там тоже уже снизились на 15-25%. К примеру, в бизнес-центре «Мякининская Пойма» (р-н Мякининской поймы, МКАД 65-66 км) арендная ставка снизилась в среднем на 20%.

Изменение ценовой политики собственника (для арендуемых офисов) будет проявляться в пересмотре в сторону снижения ставок по некоторым договорам аренды, в том числе и предварительным. В первую очередь, коррекция произойдет в объектах, не соответствующих заявленному собственником классу.

**Таблица 1.9. Прогноз арендных ставок офисных помещений в бизнес-центрах класса «А» и «В» в I кв. 2009 г.**

Класс	Арендная ставка, \$ за кв.м. (не вкл. НДС)	Источник прогноза
А	800-1400	Компании Colliers International, IRN, RRG
В+	650-900	
В-	450-650	

По мнению экспертов и аналитиков рынка оживление рынка стоит ожидать не ранее, чем через полгода, и это в лучшем случае. В среднесрочном периоде будет наблюдаться стагнация арендных ставок и повышение в пределах не более 10-12% (на период конец 2009 – начало 2010 г).

Аналитики полагают, что 2009 год может стать хорошим временем для арендаторов – собственники станут более лояльны, повысится уровень вакантных площадей, а значит, появится возможность выбора между объектами, станет еще более выгодным заключение долгосрочных договоров.

### 1.2.5. Значимые сделки

Количество купленных и арендованных помещений в декабре 2008 года достигло исторического минимума – объем сделок составил всего лишь 26 тыс. кв.м. Для сравнения: в декабре 2006 года этот показатель был равен 115 тыс. кв.м, а в 2007 году - 240 тыс. кв.м.

Следует отметить, что объем сделок действительно сильно сократился (в 9 раз по сравнению с аналогичным периодом прошлого года). Но в реальности аналитики рынка практически не учитывают сделки, связанные с маленькими помещениями (50-100 кв.м.) и площадями, сдаваемыми

ми в субаренду. Это может несколько скорректировать приведенные данные, но не повлияют на неутешительные итоги.

Основная причина – большая часть компаний сегодня не готова покупать либо арендовать новые помещения. Компании по-прежнему испытывают недостаток финансов, а даже имеющиеся средства предпочитают направить на решение проблем внутри своего бизнеса.

Вполне логично, что значимых сделок в данный период не произошло.

### 1.2.6. Ставки доходности

Изменения, произошедшие в величинах арендных ставок и цен продажи офисных помещений в бизнес-центрах класса «А» и «В» в период кризиса, позволяют заключить, что ставки доходности к началу 2009 года в среднем выросли на 1,5%-3%.

*Таблица 1.10. Ставки доходности офисных помещений в БЦ класса «А» и «В» на конец III и IV кварталов 2008 г.*

Класс	Ставка доходности на конец III квартала	Ставка доходности на конец IV квартала
А	10%-12%	12%-13,5%
В+	11%-13,5%	13,7%-14,5%
В-	11,5%-13%	14,5%-15,5%

По некоторым публикациям в СМИ ряд инвесторов уже сейчас готов участвовать в проектах по ставкам доходности более 20%, но пока рынок к этому еще не готов.

По данным рынка коррекция арендных ставок в период кризиса оказалась несколько меньше, чем снижение цен купли-продажи нежилых помещений. Это и предполагали эксперты.

Уже сейчас коммерческую недвижимость пытаются продавать с дисконтом 25-35%, а иногда и более 50%, и далеко не всегда это позволяет найти покупателя. И это касается практически всех сегментов.

Что же касается снижения арендных ставок, то в процентном выражении они снизились на 5-8% в офисах класса «В-», на 10-30% в «В+» и на 15-30% в «А».

### 1.2.7. Прогноз, выводы

#### Прогноз и оптимистический сценарий

Стабилизация на рынке начнется с весны-начала лета 2009 года. Так, в случае оздоровления экономики и вследствие улучшения финансового состояния компаний продолжится увеличение спроса на качественные офисные площади. Рост ставок ожидается на конец 2009 – начало 2010 гг., но в пределах 10-15%. Такого резкого роста, как в 2007 году (на 30%) не произойдет.

Что касается насыщения рынка офисной недвижимости, то он объективно будет отложен на период с 2011 г. до 2013-2014 г.г., так как ряд крупных проектов в связи с кризисом не выйдут на рынок в озвученные девелоперами сроки.

#### Пессимистический сценарий

Данный сценарий получит своё развитие, в случае стагнации экономики в течение всего следующего года и более.

Спрос со стороны компаний будет достаточно низким и вялым, новые офисы будут просто «никому не нужны». Падение ставок превысит 30-40%. Предложение будет по-прежнему превышать спрос.

## **1.2.8. Основные тенденции**

### Влияние мирового финансового кризиса на российский рынок офисной недвижимости

- стагнация рынка коммерческой недвижимости в целом и в сегменте офисной недвижимости в частности.
- «замораживание» или отказ многих девелоперских компаний от ряда своих проектов
- рост предложений в целом, при % снижении новых предложений. Накопление объектов в условиях возникновения сложностей с их продажей
- резкое увеличение количества экспонируемых на рынке объектов
- высокое значение среднего срока экспонирования объектов на рынке
- активизация роста предложений на вторичном рынке. Его конкуренция на равных с первичным рынком, обострение конкуренции между ними
- рост предложений по субаренде (особенно в бизнес-центрах класса «А»)
- многократное снижение спроса на качественные офисные помещения, в первую очередь в бизнес-центрах класса «А»
- «переформатирование» зданий и помещений с нарезки на большие блоки (тысячи кв.м.) к блокам средней (несколько сотен кв.м.) и малой площади (до 100 кв.м.)
- снижение арендных ставок и цен продажи, особенно на качественные офисные помещения. В ближайшее время нисходящий ценовой тренд сохранится
- заключение более коротких договоров
- расторжение долгосрочных и невыгодных договоров, проведенных до кризиса сделок с большими (от 5000 кв.м.) площадями, «очистка» от избыточных площадей
- «штиль» на рынке крупных сделок. Пассивность инвестиционных компаний и банков, снижение их доли в объеме сделок
- улучшение условий для арендаторов

### Сокращение инвестиций

Объем инвестиций уже сократился и, возможно, сократится еще больше. Ряд инвесторов уже приняли или потенциально готовы принять решение уйти с российского рынка, в связи с чем ряд заявленных ранее проектов не будут реализованы.

### Децентрализация

С каждым годом, все активнее проявляется тенденция к децентрализации рынка и выносу административно-деловых центров за Садовое кольцо и ТТК. Подавляющее большинство качественных офисных площадей в бизнес-центрах класса «А» и «В», запланированных к вводу в эксплуатацию в IV квартале 2008 года и начале 2009 года находится в поясе ТТК – МКАД (около 70%).

### Многофункциональность и масштабность

В 2008 году ряд компаний заявил о планах строительства в 2009-2012 г.г. крупных объектов офисной недвижимости. При этом большинство из них представляет собой многофункциональные комплексы. Так в III квартале 2008 года было заявлено о реализации более 8-ми таких проектов, общая площадь которых превышает 100 000 тыс.кв.м.

Однако стоит ожидать, что в условиях финансового кризиса, не все из заявленных объектов будут реализованы в планируемые сроки и обозначенных масштабах. В особенности, учитывая тот факт, что о большинстве капиталоемких проектов было заявлено незадолго до начала кризиса ликвидности на российском рынке.



Очевидно, что в условиях кризиса «гигантомания» становится не совсем уместной. Все же часть застройщиков и собственников зданий по-прежнему будет пытаться оперировать только большими площадями по несколько тысяч метров, рассчитывая на крупные богатые компании. Но уже появятся и те, кто будет искать и реализовывать менее масштабные, но более «короткие» и эффективные проекты.

### **1.2.9. Резюме**

Следует отметить, что стремительное развитие общего финансового кризиса и коррекции цен на недвижимость имеет свои положительные стороны. После 7 летнего периода постоянного роста цен рынку недвижимости было необходимо «спустить пар», чтобы подготовиться к новому продолжительному периоду роста. Примечательно, что основная часть коррекции цен, по мнению экспертов, уже произошла, причем за довольно короткий промежуток времени – последние месяцы 2008 года. А значит, худшее уже позади.

В начале 2009 года снижение цен, разумеется, продолжится, но оно будет происходить уже замедляющимися темпами, и рынок достигнет «дна» еще в первом полугодии, после чего последует период стабилизации цен. Дальнейшее развитие событий, во многом, будет зависеть от общего макроэкономического фона.