

г.Москва, улица Новая Басманная, 10

E-mail: info@mgan.ru

Телефон: +7 (495) 739 5700



**МОСКОВСКОЕ
ГОРОДСКОЕ**
агентство недвижимости

Краткий обзор рынка бизнес-центров Москвы (класс А, В+/-).

Итоги I полугодия 2009 г.

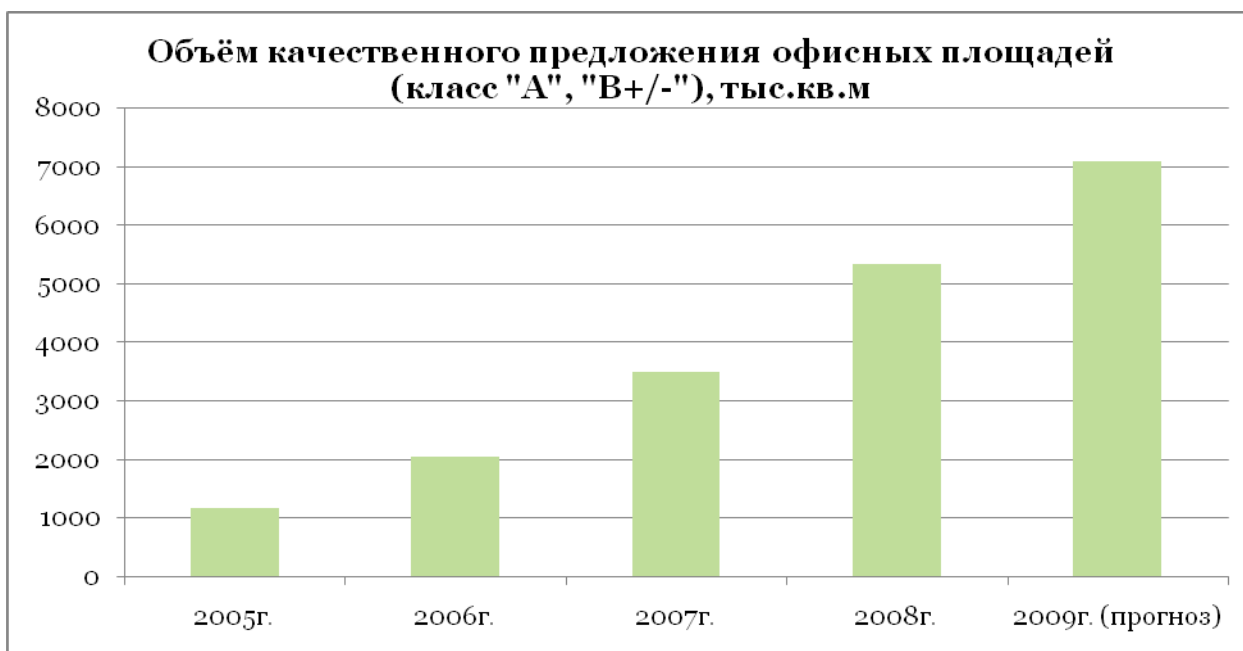


Краткий обзор рынка качественных бизнес-центров Москвы (класс А, В+/-).

Итоги I полугодия 2009 г.

Предложение

Несмотря на то, что наиболее ярко финансовый кризис проявился в 3-ем квартале 2008 года, совокупное предложение качественных офисных площадей с октября 2008 года по июнь 2009 года увеличилось на 1,6 млн.кв.м и по итогам 1-го полугодия 2009 года достигло 9,4 млн.кв.м. При этом значительная доля введенных площадей приходится на 2 квартал 2009 года (1,2 млн.кв.м). Данная тенденция является традиционной для рынка коммерческой недвижимости – пик активности вывода на рынок новых объектов приходится на 2-3 квартал. В 2009 г. запланировано к вводу 1,8 млн. кв.м офисных площадей.



В связи с активными проявлениями последствий мирового финансового кризиса реализация многих проектов была приостановлена и еще более ярко проявилась тенденция к переносу сроков ввода объектов в эксплуатацию.



Несмотря на то, что в период кризиса рынок начал испытывать значительные трудности, темпы прироста площадей на рынке столичной деловой недвижимости за 1-ое полугодие 2009 года значительно выше, чем в аналогичном периоде 2008 года. В январе-июне 2009 года было введено на 34% больше качественных офисных площадей в бизнес-центрах, чем в январе-июне 2008 года.

Как и в предыдущие периоды, в 1-ом полугодии 2009 года основную долю введенных офисных площадей в объеме нового предложения составили бизнес-центры класса «В+/-» - 65%. Доля нового предложения бизнес-центров класса «А» составила не более 35%. В ближайшие 5-7 лет можно ожидать дальнейшего увеличения количества бизнес-центров класса «А», однако роста доли площадей класса «А» среди новых объектов, скорее всего, не произойдет. Это вызвано тем, что и инвесторы, и арендаторы в период кризиса переключили свое внимание на объекты класса «В+/-».

Во 2-ом полугодии 2009 года заявлен ввод 600 тыс. кв.м качественных офисных площадей. По мнению экспертов компании «Московское Городское Агентство Недвижимости» в этот период, а также в 2010 году, возможно снижение темпов ввода качественных офисных объектов и «замораживание» ряда проектов. Учитывая данные факторы, а также с учетом устоявшейся многолетней тенденции переноса сроков ввода в эксплуатацию, объем нового предложения в 2009 году не превысит 80-85% от планируемого. Таким образом, по итогам 2009 года будет введено порядка 1,4 млн.кв. м офисных площадей класса «А» и «В+/-».

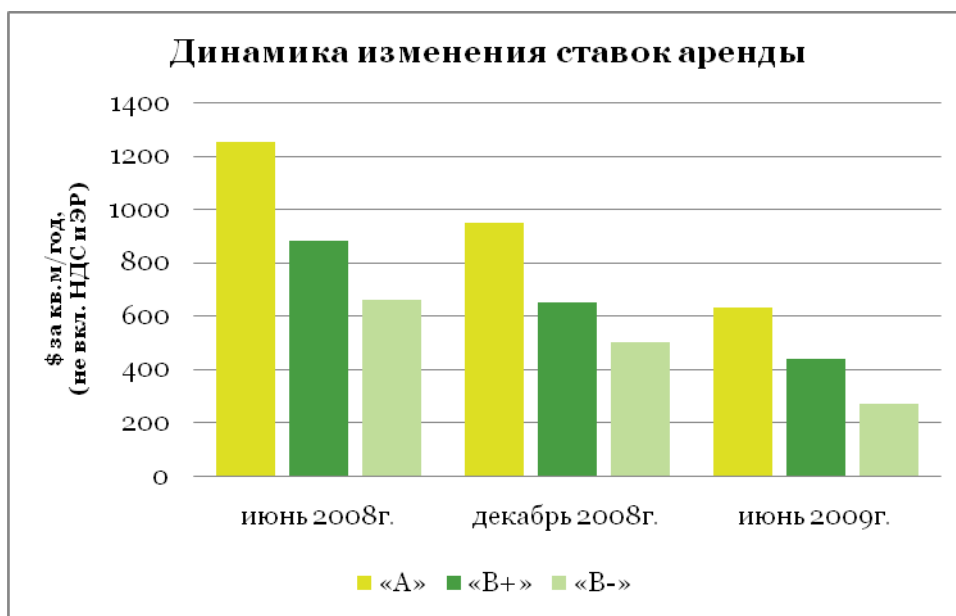
Арендные ставки и цены продажи

В условиях кризиса резко снижающийся спрос на аренду офисных площадей привел к снижению арендных ставок и цен продаж.

По итогам 1-го полугодия 2009 года арендные ставки колеблются в следующем диапазоне.

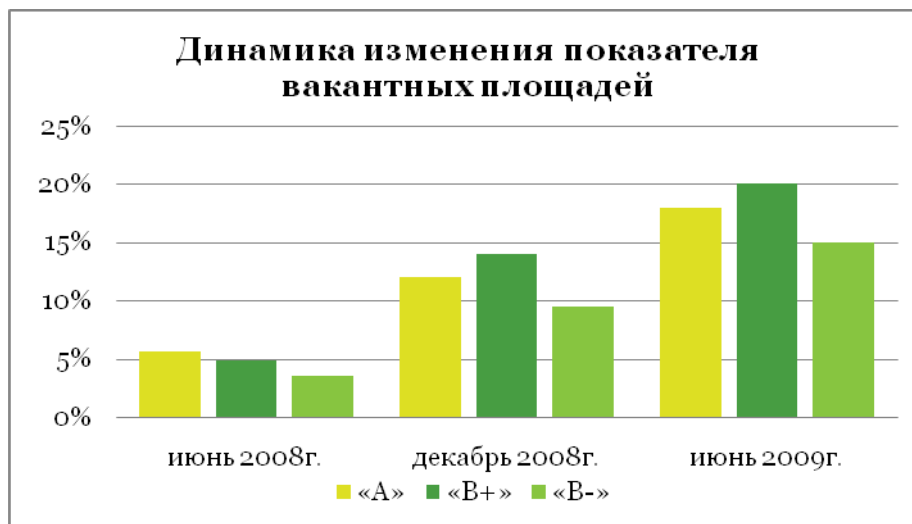
Класс	Арендная ставка, \$ за кв.м/год (не вкл. НДС и ЭР)
«А»	500 - 750
«В+»	330-550
«В-»	180-350

В течение 1-го полугодия 2009 года произошла значительная коррекция финансовых условий на рынке коммерческой недвижимости. Снижение арендных ставок в качественных офисных объектах, начавшееся в 3-м квартале 2008 года, составило 30-50%. В 3-м квартале текущего года ожидается снижение размера арендных ставок в пределах не более 10% на ряд офисных площадей, которые характеризуются наименьшими конкурентными преимуществами.



Спрос

Доступность качественных площадей по снижающимся арендным ставкам и льготы для новых арендаторов побуждают компании к смене офисов, поэтому общий объем занятых площадей увеличивается не существенно. Новые крупные арендаторы на рынке практически отсутствуют. Ряд крупных арендаторов (финансовые компании и ИТ-сфера) прерывают договора аренды. Существенно снизился спрос на офисную недвижимость на стадии строительства, а также не востребована услуга заключения предварительных договоров аренды. Показатель вакантных площадей в качественных бизнес-центрах растет.



Увеличения вакантных площадей в среднем в три раза в каждом из сегментов качественных бизнес-центрах показывает стремительное снижение уровня спроса, которое обусловлено общими тенденциями в экономике страны – снижением деловой активности в бизнес-среде, сокращением штатов. И как следствие – неостребованность больших офисных площадей, а также стремление уменьшить затраты на арендные платежи.

Однако стоит отметить, что тенденции к снижению темпов увеличения объема предложения, а также снижение спроса и уменьшение размера арендных ставок в совокупности приведут к стагнации на рынке и перераспределению предпочтений среди существующего предложения. Что приведет к ужесточению конкуренции среди качественных объектов.