

**РЫНОК КОММЕРЧЕСКОГО
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

МОСКВА

ОФИСНЫЙ СЕКТОР

ИТОГИ 1 ПОЛУГОДИЯ 2011 ГОДА

РОССИЯ

ИЮНЬ 2011

ОФИСНЫЙ СЕКТОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МОСКВЫ. ИТОГИ 1 ПОЛУГОДИЯ 2011 ГОДА

Данный обзор составлен на основе анализа состояния офисного сектора коммерческого недвижимого имущества Москвы, проведенного оценщиками Swiss Appraisal. Все показатели настоящего обзора являются итогом выборки массива предложений продажи и аренды, предлагаемых крупнейшими представителями рынка коммерческой недвижимости Москвы, а также внутренней базы соответствующих объектов, составляемой и регулярно пополняемой оценщиками Swiss Appraisal. Представленные в обзоре значения соответствуют среднерыночным показателям, характеризующим рынок Москвы в целом (без учета зонирования).

ТЕНДЕНЦИИ

- Ввод новых площадей в офисном секторе во втором квартале увеличился в сравнении с уровнем первой четверти года. При этом обеспеченность города качественными офисными площадями по средним европейским меркам по-прежнему является недостаточной. Потенциал московского рынка офисного сектора коммерческой недвижимости является высоким и перспективным.
- Структура офисного сегмента продолжает трансформироваться за счет увеличения более качественных площадей и сокращения неудовлетворяющих спрос площадей низкого качества. Тем не менее, данный процесс протекает недостаточно динамично.
- Сокращение недозагрузки качественных площадей сохраняется на высоком уровне, приближаясь к докризисным показателям. Данная динамика увеличивает инвестиционную составляющую потенциала офисной недвижимости.
- Доходность от вложений в офисный сектор коммерческой недвижимости увеличивается. Динамика роста данного показателя остается на относительно низком уровне, что позволит достичь докризисного порога не ранее конца 2011 года.
- Величины стоимости и арендной платы за пользование объектами офисной недвижимости применительно ко всем классам демонстрируют разновеликий стабильный рост. В дальнейшем данная динамика сохранится.

СОБЫТИЯ

- В апреле 2011 г. компания «НДВ-Недвижимость» выставила на продажу уникальный особняк, расположенный в историческом центре Москвы (Денежный переулок, дом 2). Общая площадь здания – 1 400 кв.м. Недвижимость оценивается экспертами в 30 000 000 USD.
- В апреле 2011 г. БЦ Marr Plaza стал лауреатом премии Commercial Real Estate Awards Moscow 2011 в номинации «Бизнес-центр класса А». Общая площадь объекта составляет 34 000 кв.м, арендуемая – 21 000 кв.м. Девелопер – Marr Capital.
- В апреле 2011 г. появилась информация о том, что девелопер «Система Галс» в рамках оптимизации портфеля выставила на продажу 2 корпуса бизнес-центра класса В+ «Даниловский форт» (Новоданиловская набережная) общей площадью 30 000 кв.м.
- Также в апреле 2011 г. московские власти объявили о приостановке около 100 инвестиционных проектов (общая площадь – свыше 2 000 000 кв.м). Город намерен предложить инвесторам сместить ориентиры в сторону инфраструктурных проектов, программ расселения промышленных зон.
- В мае 2011 г. появилась информация о возможной продаже штаб-квартиры ТНК ВР в «Альфа Арбат Центр» (общая реализуемая площадь – 40 000 кв.м). Потенциальный покупатель в лице «Промсвязьнедвижимость» планирует последующую сдачу площадей объекта в аренду.
- В ближайшем будущем планируется покупка фондом Hines Global REIT бизнес-центра «Гоголевский» (общая реализуемая площадь – 11 000 кв.м) на Остоженке.
- В ближайшем будущем планируется продажа двух офисно-производственных комплексов на Болотной набережной (общая реализуемая площадь – 6 000 кв. м) и Рязанском проспекте (общая реализуемая площадь – 23 000 кв.м). Данные объекты принадлежат компании «Мосэнерго», продолжающей реализацию своих непрофильных активов.

Крупнейшие сделки

- Mizuho Corporate Bank арендовал в БЦ Central City Tower (Овчинниковская набережная, дом 20, строение 1) 1 635 кв.м.
- Align Technology арендовал в БЦ Loft Бюро («Даниловская мануфактура 1867») 2 030 кв.м.

- ГК «О'Кей» арендовала в БЦ (улица Нижняя Красносельская, дом 39, строение 1) 3 500 кв.м.
- «Ренессанс Кредит» арендовал в БЦ «Двинцев» (улица Двинцев, 14) 7 000 кв.м.
- «Объединенная энергетическая компания» арендовала в БЦ Silver Stone (проезд Серебрякова, дом 14) 10 771 кв. м.
- ГК «Мортон» арендовала в БЦ Preo 8 (Преображенская площадь, дом 8) 11 520 кв.м.

ПОКАЗАТЕЛИ

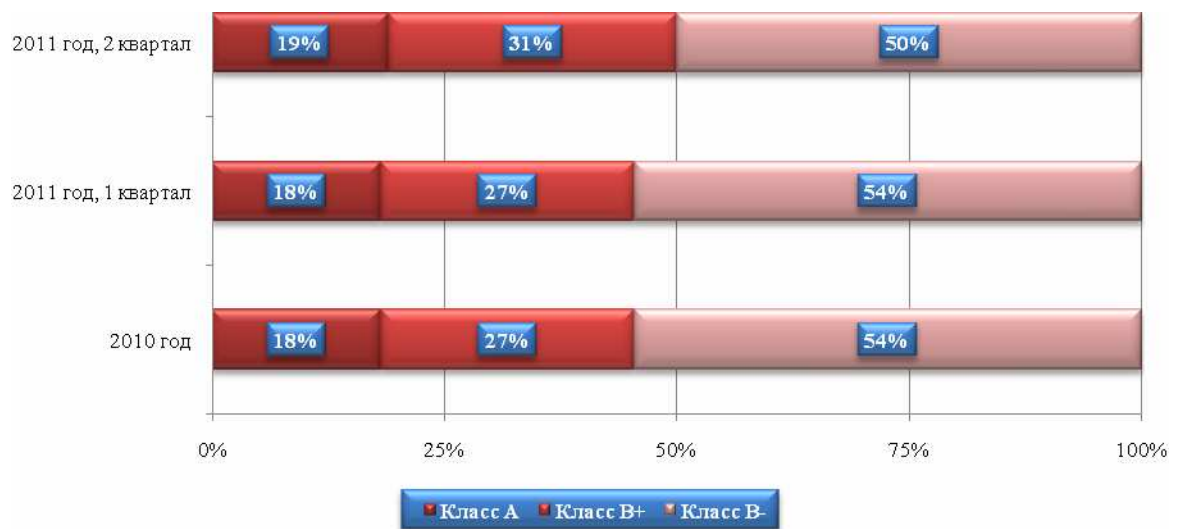
Показатели	Класс объектов офисной недвижимости:								
	Класс А			Класс В+			Класс В-		
Структура рынка, %:									
2010 год	18%	↑	13%	27%	↓	-4%	54%	↓	-4%
2011 год, 1 квартал	18%	→	0%	27%	→	0%	54%	→	0%
2011 год, 2 квартал	19%	↑	6%	31%	↑	15%	50%	↓	-7%
Уровень потенциального торга при заключении сделки, %:									
2010 год	10%	↓	-60%	15%	↓	-40%	20%	↓	-33%
2011 год, 1 квартал	7%	↓	-30%	10%	↓	-33%	10%	↓	-50%
2011 год, 2 квартал	5%	↓	-29%	10%	→	0%	10%	→	0%
Величина стоимости объектов офисной недвижимости, RUR за 1 кв.м.:									
2010 год	260 000 RUR	↑	63%	150 000 RUR	↑	36%	110 000 RUR	↑	38%
2011 год, 1 квартал	270 000 RUR	↑	4%	160 000 RUR	↑	7%	120 000 RUR	↑	9%
2011 год, 2 квартал	280 000 RUR	↑	4%	170 000 RUR	↑	6%	120 000 RUR	→	0%
Величина арендной платы за пользование объектами офисной недвижимости, RUR за 1 кв.м в год:									
2010 год	27 000 RUR	↑	42%	14 000 RUR	↑	17%	10 000 RUR	↑	25%
2011 год, 1 квартал	29 000 RUR	↑	7%	15 000 RUR	↑	7%	11 000 RUR	↑	10%
2011 год, 2 квартал	30 000 RUR	↑	3%	16 000 RUR	↑	7%	11 000 RUR		0%
Доля вакантных площадей, %:									
2010 год	7%	↓	-70%	15%	↓	-32%	18%	↓	-18%
2011 год, 1 квартал	7%	→	0%	15%	→	0%	18%	→	0%
2011 год, 2 квартал	6%	↓	-14%	14%	↓	-7%	20%	↑	11%
Доля операционных затрат, %:									
2010 год	16%	↓	-16%	18%	↓	-18%	21%	↓	-9%
2011 год, 1 квартал	15%	↓	-6%	17%	↓	-6%	20%	↓	-5%
2011 год, 2 квартал	14%	↓	-7%	16%	↓	-6%	19%	↓	-5%
Эффективная доходность объектов офисной недвижимости ("не очищенная" от доли вакантных площадей и доли операционных затрат), %:									
2010 год	10%	↓	-17%	9%	↓	-18%	9%	↓	-10%
2011 год, 1 квартал	11%	↑	10%	9%	→	0%	9%	→	0%
2011 год, 2 квартал	11%	→	0%	9%	→	0%	9%	→	0%
Номинальная доходность объектов офисной недвижимости ("очищенная" от доли вакантных площадей и доли операционных затрат), %:									

2010 год	8%	↑	14%	6%	→	0%	6%	→	0%
2011 год, 1 квартал	8%	→	0%	6%	→	0%	6%	→	0%
2011 год, 2 квартал	9%	↑	13%	7%	↑	17%	6%	→	0%

ПРИМЕЧАНИЯ, КОММЕНТАРИИ

- Величина арендной платы не включает НДС
- Величина арендной платы не включает операционные затраты
- Величина стоимости не включает НДС

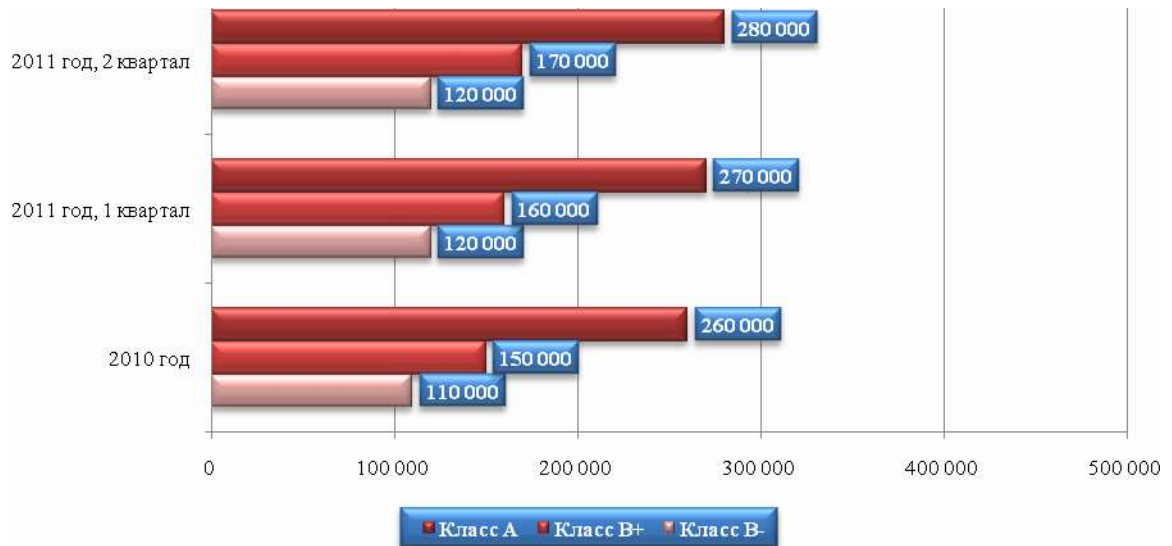
СТРУКТУРА РЫНКА



УРОВЕНЬ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ТОРГА ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ СДЕЛКИ



ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, RUB ЗА 1 КВ. М



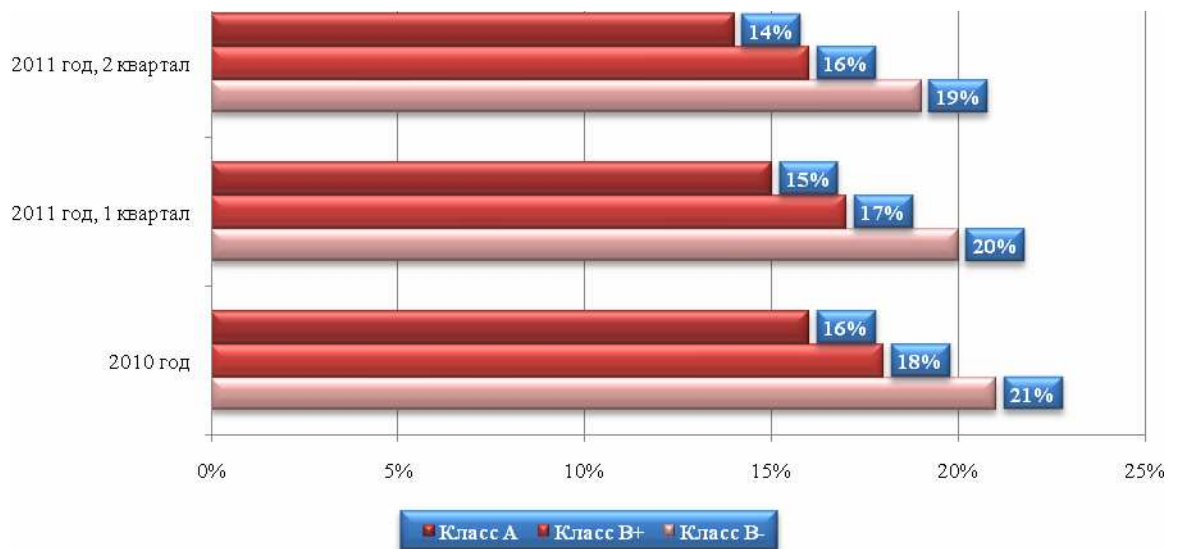
ВЕЛИЧИНА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, RUB ЗА 1 КВ. М В ГОД



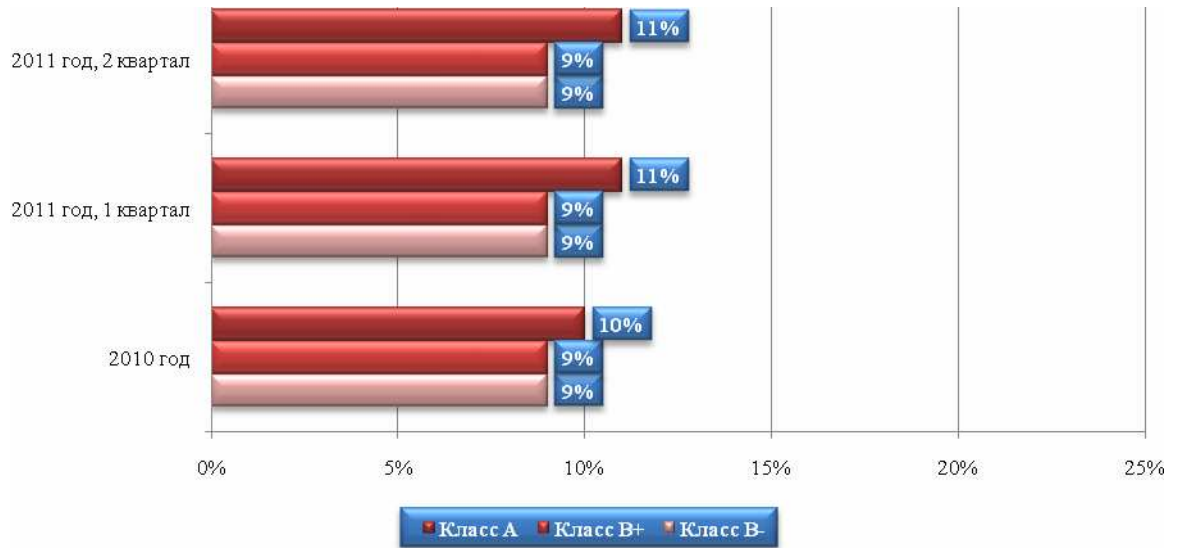
Доля вакантных площадей



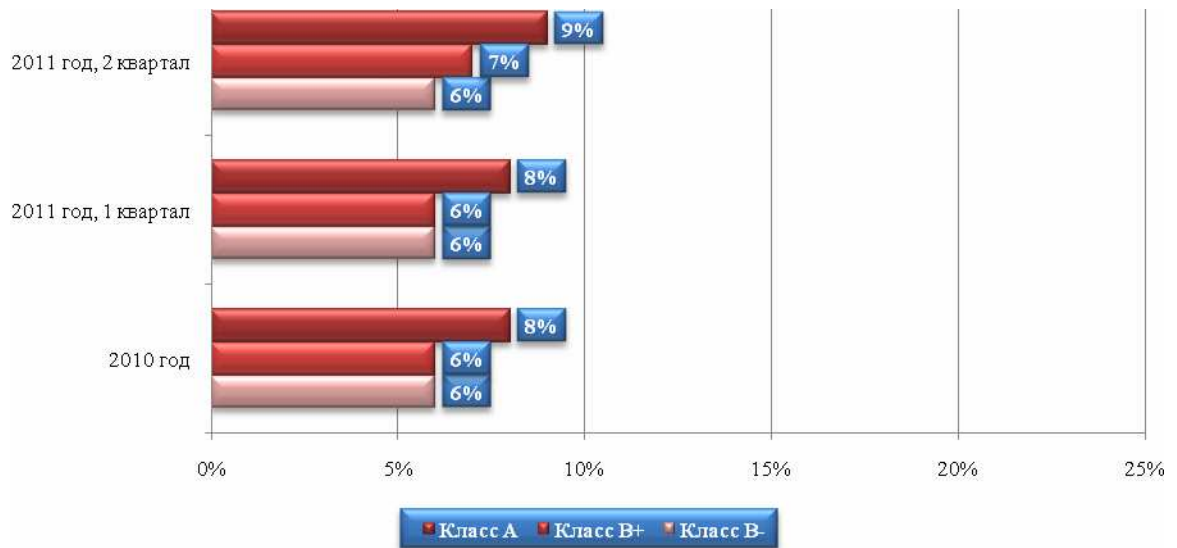
Доля операционных затрат



ЭФФЕКТИВНАЯ ДОХОДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ («НЕ ОЧИЩЕННАЯ» ОТ ДОЛИ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И ДОЛИ ОПЕРАЦИОННЫХ ЗАТРАТ)



НОМИНАЛЬНАЯ ДОХОДНОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ («ОЧИЩЕННАЯ» ОТ ДОЛИ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И ДОЛИ ОПЕРАЦИОННЫХ ЗАТРАТ)



КОНТАКТЫ

Настоящий аналитический материал подготовлен аналитической группой во главе со Старшим оценщиком российского офиса Swiss Appraisal, членом СРО «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Юрием Паньковым по заданию и под руководством Генерального директора российского офиса Романа Чибисова.

Swiss Appraisal разрешает использование информации настоящего аналитического материала с обязательной ссылкой на Swiss Appraisal.

Мы также будем признательны Вам, если Вы пришлете нам информационные материалы, в которых содержится ссылка на данный материал по электронной почте pr_russia@swissap.com.

Мы будем искренне рады видеть Вас среди клиентов и партнеров Swiss Appraisal.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, Вы можете связаться с нашим региональным офисом в Российской Федерации или оставить информацию на сайте:

Телефон регионального офиса +7 800 200 7444

Факс регионального офиса +7 800 200 7444

Для звонков в России (звонок бесплатный) 8 800 200 7444

Адрес электронной почты info_russia@swissap.com

Адрес электронной почты для СМИ pr_russia@swissap.com

Адрес в сети Интернет www.swissap.ru

О КОМПАНИИ SWISS APPRAISAL

Swiss Appraisal – одна из самых динамичных оценочных компаний на рынке профессиональных услуг оценки в России.

Swiss Appraisal входит в структуру швейцарского холдинга SRG Holding, SA (Geneva), обладающего многолетними традициями качества и надежности, работающего как единое целое во многих странах мира, оказывающего услуги самого высокого качества в соответствии с европейскими стандартами. SRG Holding, SA (Geneva) владеет различными активами по всему миру и объединяет компании, существующие с 1869 года.

До появления Swiss Appraisal в России услуги по профессиональной оценке могли позволить себе только крупные корпорации. Для решения небольших и средних задач приходилось обращаться в небольшие и не всегда профессиональные локальные компании.

Появление Swiss Appraisal в России в 2005 году стало возможным благодаря интеграции профессиональных знаний, международных стандартов и технологий.

Использование современных технологий и информационных систем, соответствие Отчетов об оценке Swiss Appraisal всем международным стандартам, самые низкие на рынке цены, высочайшая скорость и точность работы позволяют нам получать выдающиеся результаты.

Swiss Appraisal – единственная швейцарская оценочная компания, оказывающая профессиональные услуги по оценке любых объектов во всех крупнейших городах и регионах Российской Федерации.

Офисы Swiss Appraisal открыты в Швейцарии, Великобритании, Нидерландах, США, Китае и России.

Более подробно Вы можете ознакомиться с информацией о Swiss Appraisal на сайте компании в сети Интернет по адресу: www.swissap.ru

ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (LEGAL DISCLAIMER)

Результаты настоящего аналитического материала Swiss Appraisal предназначены для публичного использования. Аналитический материал не предназначен для целей принятия окончательных или иных решений.

Swiss Appraisal, руководство компании, ее сотрудники или уполномоченные третьи лица не несут никакую ответственность за решения, принятые или не принятые на базе данных, содержащихся в настоящем аналитическом материале.

Несмотря на тот факт, что информация, использованная в настоящем аналитическом материале, может считаться достоверной, Swiss Appraisal снимает с себя всякую ответственность за точность или полноту данных.

Любая информация и любые суждения, приведенные в настоящем аналитическом материале, могут быть изменены без предупреждения. Swiss Appraisal не дает заверений и не заявляет, что упомянутые в данном материале данные могут быть классифицированы к качеству публичной оферты к заключению контракта.

Данный аналитический материал Swiss Appraisal и содержащиеся в нем сведения носят исключительно информативный характер.

Swiss Appraisal может предоставить экспертное мнение или оказать иные услуги, связанные с оценкой объектов оценки, в форме письменных Отчетов об оценке. Отчеты об оценке Swiss Appraisal соответствуют всем российским и мировым стандартам, Отчеты могут быть выполнены на любом языке.

Под Swiss Appraisal понимаются все компании, входящие в SRG Holding, SA (Geneva) и работающие под товарным знаком Swiss Appraisal.

Полная информация о Swiss Appraisal может быть найдена на сайте Swiss Appraisal в сети Интернет по адресу: www.swissap.ru.