



**РЫНОК КОММЕРЧЕСКОГО  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА  
МОСКВЫ**

**ОФИСНЫЙ СЕКТОР**

**ИТОГИ 1 КВАРТАЛА 2011 ГОДА**

**РОССИЯ**

**АПРЕЛЬ 2011**

## ОФИСНЫЙ СЕКТОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МОСКВЫ. ИТОГИ 1 КВАРТАЛА 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

- Динамика ввода новых площадей в офисном секторе рынка коммерческого недвижимого имущества Москвы остается на среднем уровне относительно общей картины европейского рынка. При этом обеспеченность города качественными офисными площадями является недостаточной (один из самых низких показателей рынка Европы). Потенциал московского рынка офисного сектора коммерческой недвижимости является высоким и перспективным.
- Структура офисного сегмента трансформируется за счет увеличения более качественных площадей и сокращения неудовлетворяющих спрос площадей низкого качества. Однако 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

- Компания «СТ Тауэр» возвращается в проект строительства Московского международного делового центра «Москва-Сити». Компания намерена построить на месте башни «Россия» другой комплекс площадью 250 000 кв. м
- Компания «Транснефть» отказалась от покупки бизнес-центра «Альфа Арбат Центр» площадью 43 000 кв. м, принадлежащего ТНК ВР.
- Компания «Ростелеком» объявила о начале поисков здания площадью около 70 000 кв. м с целью приобретения в собственность.
- Компания Midland Development достроит комплекс «Царев сад», принадлежащий Сбербанку.
- «Система Галс» провела реконцепцию комплекса на Ленинградском проспекте после выхода из проекта компании Siemens.
- После официального заявления о ликвидации бренда Mirax Group 3 марта 2011 года, девелопер покидает башню «Запад». Все принадлежащие компании офисные помещения куплены банком ВТБ. По заявлению представителей ВТБ, сделка о покупке площадей в башне, никак не связана, с заявлением о закрытии Mirax – все договоренности о продаже были достигнуты ранее официальной ликвидации бренда Mirax. Банк становится официальным владельцем 10 этажей в башне «Запад» комплекса Федерация. Собственностью банка являются этажи: с 1 по 6, а также 35, 59 и 60. Закрытие бренда Mirax не отразится на этапах строительства башни Федерация. Все строительные работы будут начаты в мае 2011 года, за счёт средств Сбербанка.

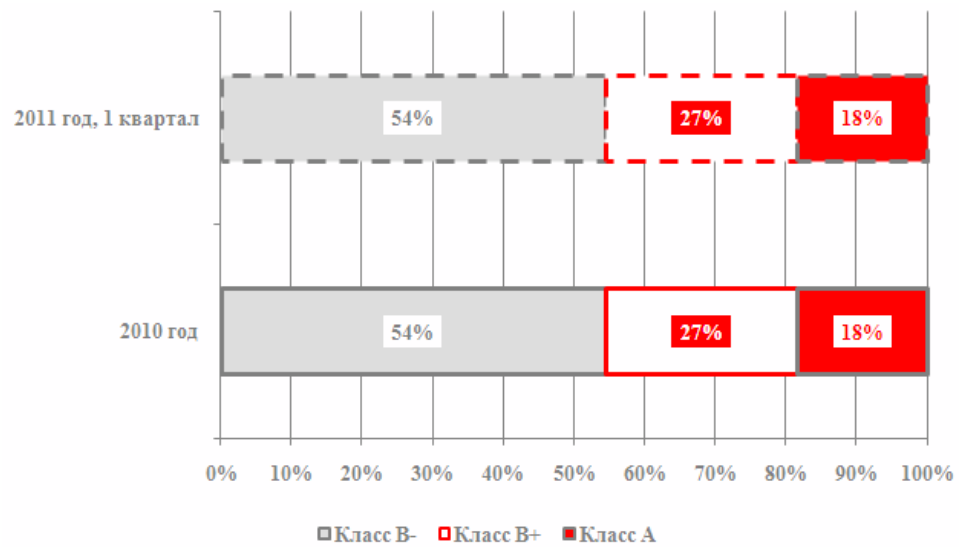
## ПОКАЗАТЕЛИ

Показатели	Класс объектов офисной недвижимости:					
	Класс А		Класс В+		Класс В-	
<b>Структура рынка, %:</b>						
2010 год	18%	↑ 16%	27%	↓ -3%	54%	↓ -3%
2011 год, 1 квартал	18%	→ 0%	27%	→ 0%	54%	→ 0%
<b>Уровень потенциального торга при заключении сделки, %:</b>						
2010 год	10%	↓ -60%	15%	↓ -40%	20%	↓ -33%
2011 год, 1 квартал	7%	↓ -30%	10%	↓ -33%	10%	↓ -50%
<b>Величина стоимости объектов офисной недвижимости, RUR за 1 кв.м:</b>						
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%
<b>Величина арендной платы за пользование объектами офисной недвижимости, RUR за 1 кв.м в год:</b>						
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%
<b>Доля вакантных площадей, %:</b>						
2010 год	7%	↓ -69%	15%	↓ -28%	18%	↓ -21%
2011 год, 1 квартал	7%	→ 0%	15%	→ 0%	18%	→ 0%
<b>Доля операционных затрат, %:</b>						
2010 год	16%	↓ -14%	18%	↓ -17%	21%	↓ -7%
2011 год, 1 квартал	16%	↓ -5%	17%	↓ -5%	20%	↓ -5%
<b>Эффективная доходность объектов офисной недвижимости ("не очищенная" от доли вакантных площадей и доли операционных)</b>						
2010 год	10%	↓ -13%	9%	↓ -14%	9%	↓ -9%
2011 год, 1 квартал	11%	↑ 3%	9%	↑ 0%	9%	↑ 1%
<b>Номинальная доходность объектов офисной недвижимости ("очищенная" от доли вакантных площадей и доли операционных)</b>						
2010 год	8%	↑ 15%	6%	↑ 1%	6%	↑ 1%
2011 год, 1 квартал	8%	↑ 5%	6%	↑ 2%	6%	↑ 3%

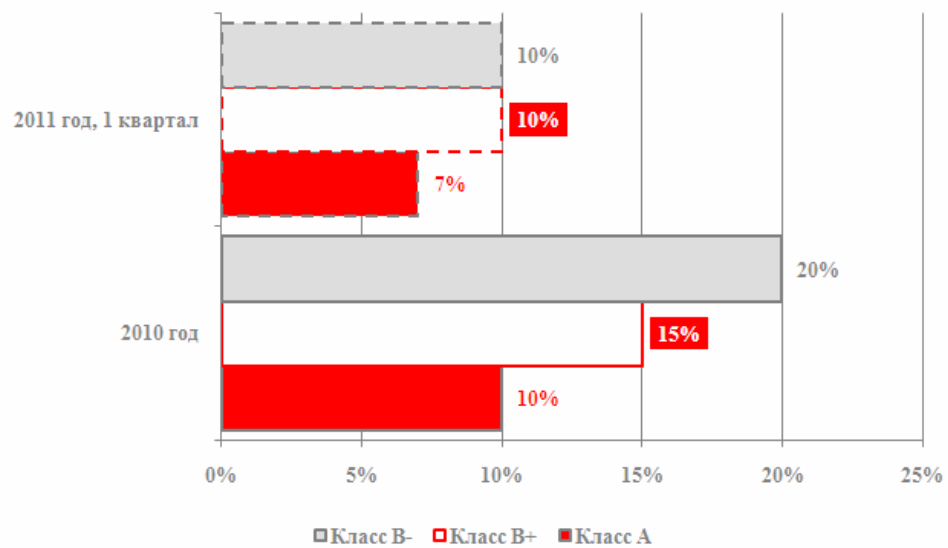
## ПРИМЕЧАНИЯ, КОММЕНТАРИИ

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

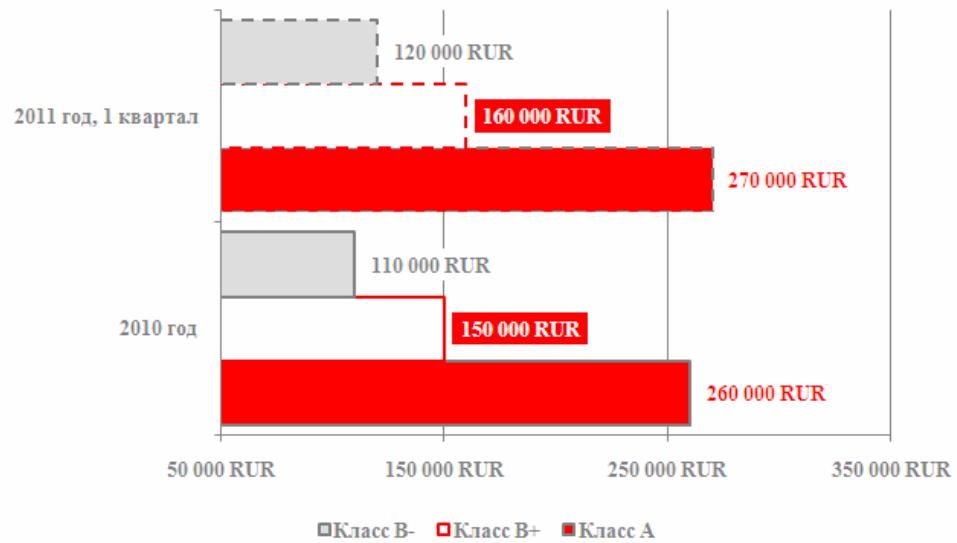
## СТРУКТУРА РЫНКА



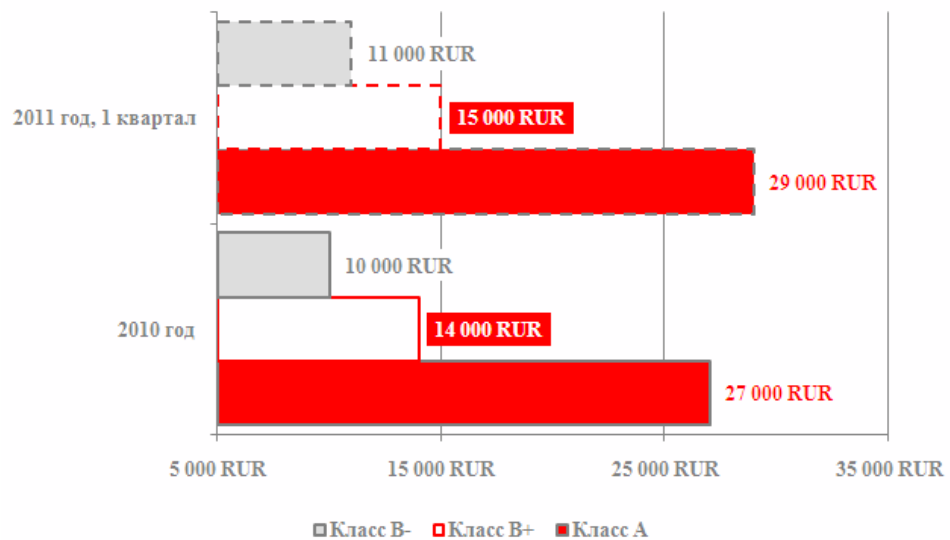
## УРОВЕНЬ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ТОРГА ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ СДЕЛКИ



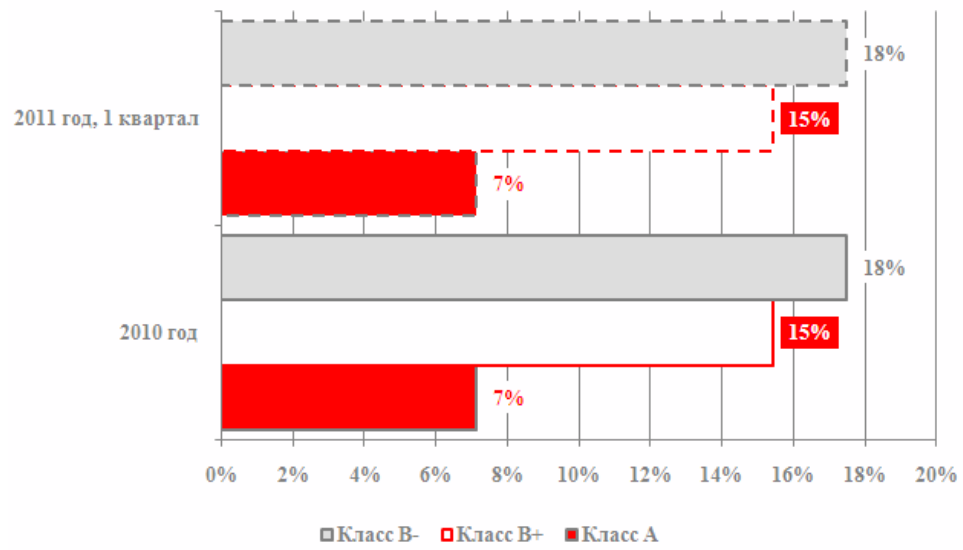
**ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗА 1 КВ. М**



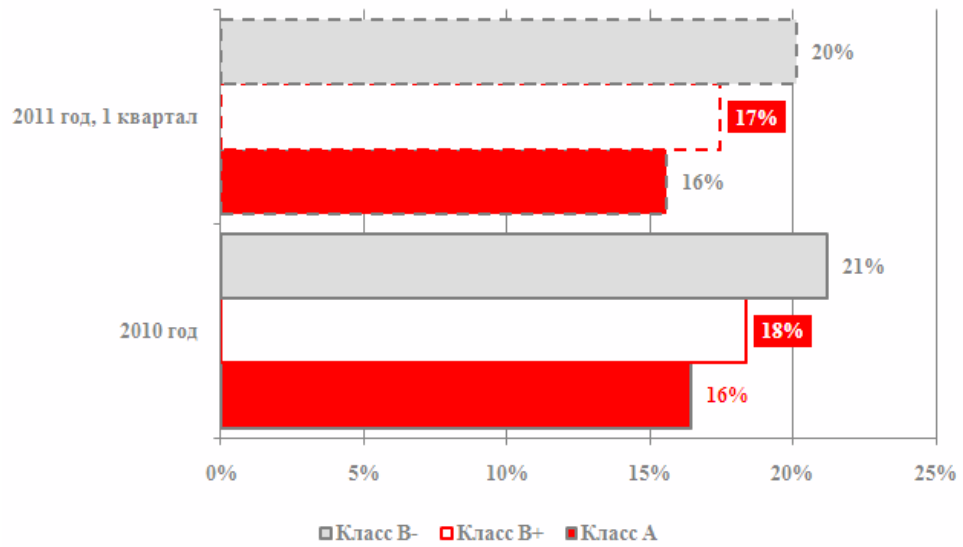
**ВЕЛИЧИНА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТАМИ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗА 1 КВ. М В ГОД**



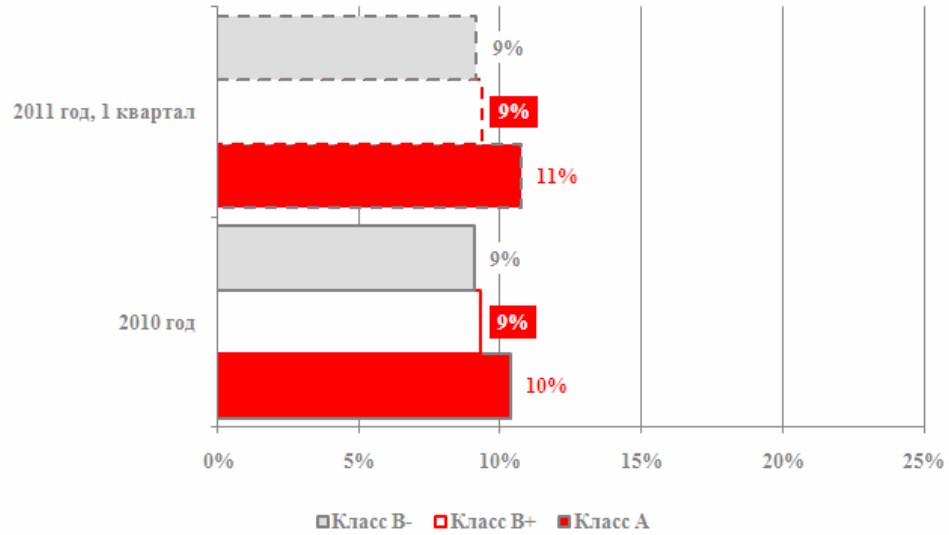
### Доля вакантных площадей



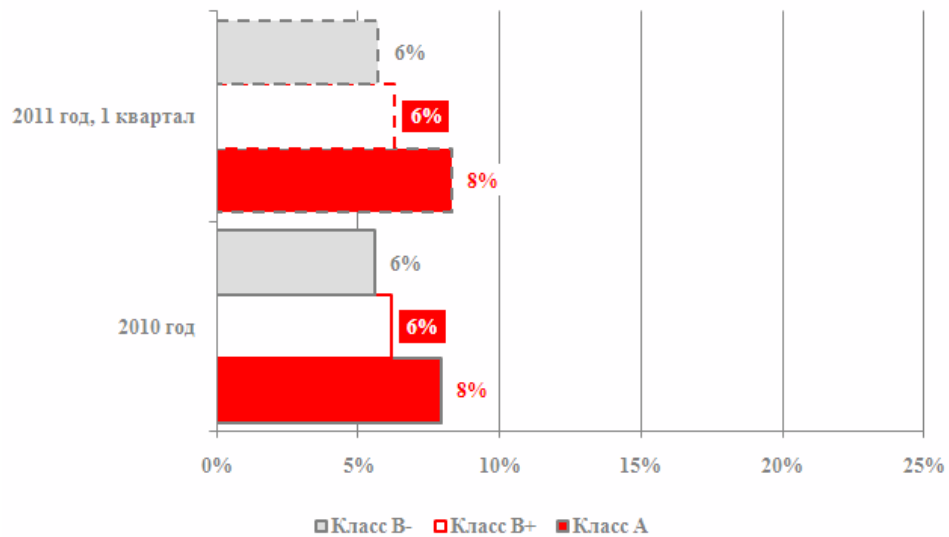
### Доля операционных затрат



**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](mailto: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	<a href="mailto:info_russia@swissap.com">info_russia@swissap.com</a>
Адрес электронной почты для СМИ	<a href="mailto:pr_russia@swissap.com">pr_russia@swissap.com</a>
Адрес в сети Интернет	<a href="http://www.swissap.ru">www.swissap.ru</a>

## 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](http://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](http://www.swissap.ru).