



Кризис продолжает оказывать влияние на офисный рынок коммерческой недвижимости. Участники рынка более реально оценивают ситуацию, чем полгода назад, и не ожидают быстрого восстановления рынка.

Общее предложение и новое строительство

В I квартале 2009 г. общий объем нового строительства и реконструкции за счет зданий, ожидаемых к выходу в конце 2008 г., но перенесенных на текущий год, оказался выше, чем ожидал рынок. Ввод офисных площадей классов А и В составил около 930 тыс. кв. м (класс А – 15%, класс В – 85%) (см. Таблицу 1). Соотношение нового строительства и реконструкции составило 66% к 34%, соответственно. Таким образом, общий объем зданий классов А и В на конец I квартала 2008 г. составил 10,36 млн кв. м (см. График 1).

Таблица 1. Наиболее значимые проекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2009 г.

Здание	Класс здания	Арендуемая офисная площадь, кв. м
БЦ «Двинцев», Двинцев ул., д. 14	А	49 100
МФК «Легион III», 2-я очередь, Киевская ул., д. 3-7	В	37 000
БП «Южный Порт», 2-я, 3-я очереди, Южнопортовый 2-й пр-д, 12а, стр. 2-6, 13	В	30 000
БЦ «Буревестник», 3-я Рыбинская ул., д. 17	В	29 100
БЦ «Брент Сити», Дубининская ул., д. 57	В	22 050

Источник: Colliers International

График 1. Общее предложение и новое строительство, классы А и В



Источник: Colliers International

Спрос

На рынке продолжилось резкое снижение количества закрываемых сделок. В I квартале 2009 г. поглощение на рынке аренды офисных площадей не превысило 100 тыс. кв. м. В основном это сделки аренды небольших площадей – до 1 000 кв. м. На рынке наблюдается тенденция изменения коммерческих условий по существующим договорам аренды.

Таблица 2. Наиболее значимые сделки I квартала 2009 г.

Арендатор/Покупатель	Здание	Класс здания	Тип сделки	Офисная площадь, кв. м
«Первая Страховая Компания»	БП на Шарикоподшипниковской ул., д. 13/62	B	Аренда	2 900
Diageo	БЦ «Дукат II», Гашека ул., д. 7, стр. 1	B	Аренда	1 840
«ALD Automotive»	БЦ «Квартал», Дубининская ул., д. 53, стр. 5	B	Аренда	1 667,9
Berlitz Rus LLC	БЦ «Военторг», Романов пер., д. 4	A	Аренда	1 418
Rus Alko	БП «Рига Лэнд», Новорижское ш., 7-й км	B	Аренда	1 146,3
Konica Minolta	БК «Технопарк Навигатор», Варшавское ш., д. 47, корп. 4	B	Аренда	1 116
«Наше Радио»	БП «Рига Лэнд», Новорижское ш., 7-й км	B	Аренда	1 099,8
NCR	БЦ «Омега Плаза», Ленинская Слобода ул., д. 19	B	Аренда	878

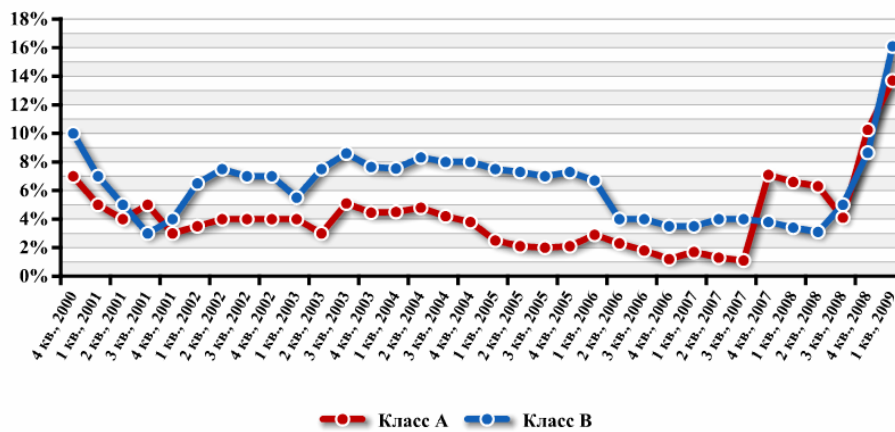
Источник: Colliers International

Вакантные площади

В I квартале 2009 г. показатель уровня вакантных площадей в зданиях класса А составил 13,7% без учета субаренды и 15% с учетом субаренды, соответственно. Уровень вакантных площадей в офисах класса В достиг 16%.



График 2. Средний уровень вакантных площадей



Источник: Colliers International

Ставки аренды, цены продажи

Все чаще арендодатели не заявляют ставки аренды предложения, а формируют ставку под конкретного клиента. Ставки, которые объявляются рынку, редко соответствуют действительности. Арендаторы, как правило, требуют и получают достаточно большой дисконт (см. Таблицу 3, График 3).

Таблица 3. Диапазон запрашиваемых арендных ставок и цен продажи

Класс здания	Ставка аренды, \$/кв. м/год* (не вкл. НДС и экспл. расходы)	Стоимость, \$/кв. м (не вкл. НДС)
Класс А	700–1 000	5 500–10 000
Класс В+	550–850	4 300–7 300
Класс В–	300–500	3 000–5 000

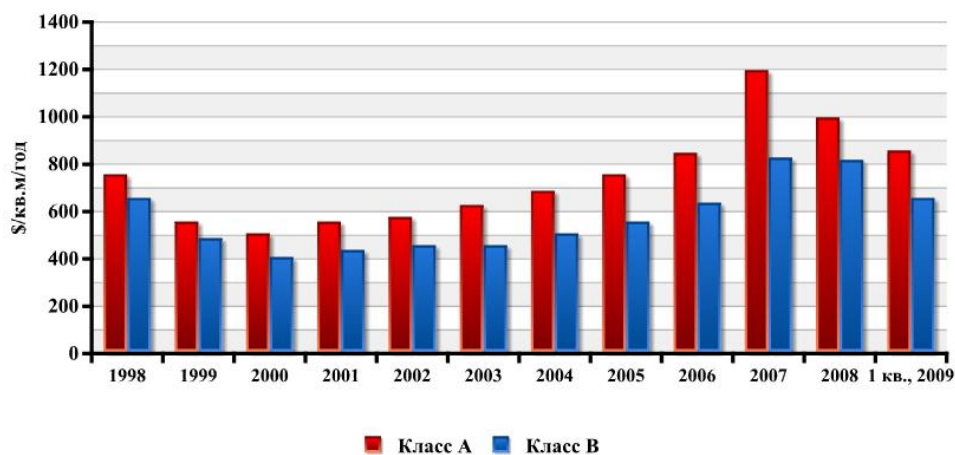
Источник: Colliers International

* По курсу доллара на конец марта 2009 г.





График 3. Динамика средневзвешенных запрашиваемых арендных ставок** по годам (без учета НДС, не вкл. экспл. расходы)



Источник: Colliers International

** Ставки приведены на конец указанного периода

Тенденции

- Проекты, находящиеся на завершающих стадиях строительства, достраиваются
- Большая часть закрываемых сделок – сделки по небольшим площадям
- Все чаще отмечаются сделки по изменению условий действующих договоров аренды

© Colliers International, 2009

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

Пол Блэкман
Региональный Директор
Департамент офисной недвижимости

P.Blackman@colliers.ru

Тел. (+7 495) 258 51 51
Факс (+7 495) 258 51 52

Colliers International CIS

