

Бизнес-центр Москвы

В случае строительства Новой Москвы здания министерств и ведомств в центре города могут быть переоборудованы в офисные помещения для бизнеса. Риелторы анализируют перспективы развития сектора коммерческой недвижимости в столице.

Мила
БОЙКОВА

Кто-то уйдет, кто-то вернется

В 2011 году на рынке офисной недвижимости был заключен целый ряд крупнейших сделок аренды, о чем в ходе «круглого стола», организованного 7 декабря компанией «Галс-Девелопмент», сообщили эксперты ведущих брокерских компаний **Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, Colliers International, Knight Frank, S.A. Ricci**. Наиболее активно проявили себя IT-компании: почти по 30 тыс. кв. м арендовали Mail.ru Group в бизнес-центре (БЦ) SkyLight и «Лаборатория Касперского» в бизнес-парке «Олимпия», а также банковский сектор: один только Сбербанк арендовал около 24 тыс. кв. м в БЦ «Даниловский форт» (Новоданиловская наб., 10).

Судя по данным, озвученным на мероприятии, московский рынок недвижимости остается привлекательным для инвесторов: в 2011 году капитальные вложения составили примерно \$9 млрд. При этом показатель доли вакантных площадей определялся на уровне 18% в классе А и 11% в классе В, что свидетельствует, по мнению специалистов **аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости»**, о доминировании арендаторов, а не собственников помещений в столичных БЦ.

Аналогичная противоречивая картина сложилась и в сегменте продаж офисной недвижимости. Так, в III квар-

тале 2011 года было заключено несколько значительных инвестиционных сделок. Среди них **Алексей Богданов, директор департамента офисной недвижимости, партнер S.A. Ricci**, отмечает покупку международным фондом Heitman одного из офисных зданий в составе МФК «Метрополис» (рядом с метро «Войковская») у Capital Partners, приобретение фондом UFG Real Estate бизнес-центров «Пушкинский дом» (Сытинский пер., 3, стр. 5) и «Конкорд» (ул. Шаболовка, 10, стр. 2) у Capital Group. Также велись переговоры о покупке структурами Алишера Усманова строящегося БЦ «Оружейный» (район метро «Маяковская») у компании «ДС Девелопмент» (входит в группу «Дон-Строй»).

«В то же время несколько зарубежных инвесторов намерены избавиться от активов в России, — сообщил **г-н Богданов**. — К примеру, Orco Property Group собирается продать офисные, складские и жилые проекты, а фонд Wells REIT II объявил о готовности расстаться со своим единственным активом в Москве — зданием в составе БЦ «Двинцев» (район метро «Савеловская»).

Да и ряд наших девелоперов офисной недвижимости переориентировались на строительство жилья: MR Group, «Экоофис», Storm Properties и некоторые другие. (Причем некоторые бизнес-центры, находящиеся на ранней стадии строительства, подверглись редевелопменту в апартаменты. Среди крупных девелоперов, выполнивших перепрофилирование своих проектов, эксперты компании **Penny Lane Realty** называют AFI Development, Coalco, MR Group, «Дон-Строй». Общая площадь проектов, которые в результате редевелопмента станут жилой недвижимостью, составляет около 1 млн кв. м.) **Алексей Богданов** отмечает, что незадолго до кризиса наблюдался противоположный тренд. В 2007 году застройщики жилья начали активно развивать направление коммерческой, в том числе и офисной, недвижимости. Среди них были такие крупные девелоперы, как «Дон-Строй», «Баркли», «Крост».

Сколько стоит Минфин

В 2011 году произошли два важных события, способные коренным образом изменить рынок недвижимости. Первое — объявление о расширении границ Москвы. Если эти планы будут реализованы с заявленным размахом, вектор спроса на офисы сместится из исторического центра города в сторону новых территорий, куда планируется перевести городские и федеральные ведомства. В краткосрочной же перспективе данная инициатива обещает неопределенность на рынке недвижимости — до тех пор, пока планы застройки Новой Москвы не будут конкретизированы.

Второе — объявление о запрете строительства внутри Камер-Коллежского вала (кольцо улиц, следующее за Садовым, местами совпадающее с ТТК) до 2016 года — в настоящее время разрабатывается соответствующая

Источник: Penny Lane Realty.

* Без учета НДС и эксплуатационных расходов.

ВЛАДЕТЬ ПРЕСТИЖНЕЕ В ЦЕНТРЕ

Цена продажи офисов в 2011 году, \$ за кв. м

	КЛАСС А	КЛАСС В	КЛАСС С
Внутри Садового кольца	5000–10000	4000–7000	2500–4000
В пределах ТТК	4000–6500	4000–5500	1800–3000
В районе МКАД	3000–4000	2000–3000	800–2500

АРЕНДОВАТЬ ВЫГОДНЕЕ ЗА МКАД

Арендные ставки в 2011 году, \$ за кв. м в год*

	КЛАСС А	КЛАСС В	КЛАСС С
Внутри Садового кольца	750–1500	550–900	350–600
В пределах ТТК	650–1100	500–750	250–500
В районе МКАД	550–900	350–650	200–350



EAST NEWS

документация для всего центра Москвы, который становится охранной зоной. Названная инициатива активизирует децентрализацию офисного рынка, поспособствует перемещению строительства новых объектов из центра в другие районы.

Как показывает исследование компании **S.A. Ricci**, среди проектов с возможным скорым началом строительства на зону Садового кольца приходится всего 5% (50 тыс. кв. м офисов). Более 45% строящихся офисных площадей (852 тыс. кв. м) находится в зоне Третьего транспортного кольца.

Специалисты компании **Penny Lane Realty** называют в качестве реальных и законных резервов пополнения предложения офисных площадей в ЦАО здания федеральных министерств и ведомств, а также промзоны под редевелопмент.

Причем территории промышленных предприятий, подлежащих реконструкции после вывода самого производства за МКАД, оказывают существенное влияние на рынок уже сегодня. **Максим Жуликов, директор по развитию департамента офисной недвижимости компании Penny Lane Realty:** «Девелоперы в поиске новых участков под застройку начали активно рассматривать бывшие промышленные площадки в центре города. Проведенный редевелопмент позволит впоследствии выгодно реализовать объекты. Именно подобных объектов и не хватает на данный момент в предложении.

Заявленные цены на иные объекты многим инвесторам кажутся завышенными. Вследствие этого на рынке образовался существенный дефицит качественных объектов, отдельно стоящих, и административных зданий, а также офисов в центре Москвы. Недостаток площадей под покупку ощущается и на объекты под арендный бизнес — БЦ с доходом не ниже 10% ставки капитализации».

В случае перемещения федеральных органов власти на территорию Новой Москвы, с одной стороны, сразу же в предложение поступает 22 строения «обжитых» площадей. С другой — эти правительственные здания морально устарели и требуют существенных вложений, да и вопрос с парковкой нуждается в серьезной проработке.

Как выяснили аналитики компании **Penny Lane Realty**, если проект по децентрализации Москвы будет реализован в полном объеме, на продажу выставят 407 тыс. кв. м общей текущей стоимостью более \$2 млрд. В основном государственные структуры размещаются в зданиях менее 10 тыс. кв. м, и лишь девять из 22 объектов превосходят этот показатель. Самые большие объемы площадей — у здания МИДа (92 тыс. кв. м), Госдумы (43,3 тыс.), Минсвязи (31,8 тыс.), Минюста (30,4 тыс.) и Совета Федерации (30,2 тыс.).

Главная проблема использования многих административных зданий под коммерческую или жилую недвижимость — отсутствие парковки, что осложняет перепрофилирование зданий под офисы. При организации



ОЛЕГ ВЛАСОВ

Среди наиболее крупных сделок 2011 года – аренда Сбербанком почти 24 тыс. кв. м в БЦ «Даниловский форт» (Ново-даниловская набережная, 10).

необходимого количества машиномест на стоянке все исследованные объекты стоили бы дороже на 20–25%. При этом наличие парковочных мест не так критично для гостиничной недвижимости или апартаментов, которые по стоимости 1 кв. м могут достигать \$15–20 тыс. Для данного назначения наиболее подходящими являются объекты, расположенные в узких улицах Москвы: например, здание Совета Федерации на Большой Дмитровке, 26, Министерство культуры или Минпромторг.

В результате реконструкции зданий рынок недвижимости может пополниться 291 тыс. кв. м офисных площадей. При этом проблемы с вентиляцией и системой кондиционирования, а также низкий коэффициент полезной площади не позволяют переделать министерские дома в БЦ класса А. Средняя арендная ставка для офисов классов В и В+ составляет \$550–650 за 1 кв. м в год.

Уровень соответствия объекта современным требованиям планировки, например офисов, отражается на их потенциальной стоимости продажи: так, Минфин специалисты Penny Lane Realty оценивают дороже одного из самых значимых федеральных зданий — Администрации президента: 1 кв. м здесь может стоить \$6,5–8 тыс. против \$5,5–7 тыс. соответственно, а, учитывая почти в 2,5 раза большую площадь, стоимость Минфина может быть практически в три раза выше (\$124 млн против \$39 млн). Самый дорогой квадратный метр у Госдумы —

\$7–9 тыс., а в пересчете на площадь объекта дороже всех министерств стоит МИД — более \$552 млн.

Максим Жуликов: «Даже полный объем предполагаемых к выходу на рынок экс-ведомственных офисных площадей вряд ли приведет к транспортному коллапсу в центре Москвы. Если чиновники могли себе позволить ставить машины как попало, то арендаторам офисов придется соблюдать правила. Запрет бесплатной парковки вселяет еще больше уверенности в то, что движение на улицах вокруг зданий министерств не будет перекрыто машинами. Кроме того, один из вариантов организации парковочных мест — перестройка первых этажей зданий под парковку. При этом затраты на паркинг легко «отбьются» за счет продажи коммерческих площадей».

Касательно стоимости министерских зданий профессиональные участники рынка предполагают, что благодаря центральному месторасположению она не опустится ниже \$5 тыс. за 1 кв. м. **Максим Жуликов:** «Не уверен, что эти здания будут выставлены на продажу ранее чем через три года. Сначала в мире должна установиться стабильная экономическая ситуация, а в Москве — построен новый правительственный центр с инфраструктурой».

Сухой остаток

В начале 2011 года, согласно заявлениям девелоперов, ожидалось завершение строительства почти 1 млн кв. м офисных площадей к его окончанию, но по результатам года прирост составил около 600 тыс. кв. м (данные S.A. Ricci). Из них, по подсчетам Penny Lane Realty, 63% относится к классу А, 28% приходится на класс В+ и 9% — на класс В. Наиболее активно развивались ЦАО и СЗАО Москвы: на их долю пришлось 31 и 28% площадей новых бизнес-центров соответственно (рис. 1).

Среди крупнейших офисных объектов, введенных в эксплуатацию в 2011 году, специалисты называют БЦ «Линкор» (63 тыс. кв. м), МФК «Империа Тауэр» (под офисы — 70 тыс. кв. м), БЦ «Олимпия Парк» (71 тыс. кв. м) и БЦ PREO 8 (117,5 тыс. кв. м). Прирост новых площадей вполне сопоставим с результатами 2010 года (660 тыс. кв. м), однако он был обеспечен за счет достройки проектов, начатых еще до кризиса 2008 года.

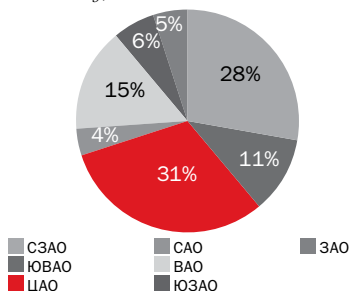
Наиболее востребованными объектами по итогам 2011 года остаются офисы класса А: с ними было заключено 57% договоров по аренде офисных помещений и 69% сделок по покупке офисной недвижимости. В сегменте продажи инвесторы рассматривают объекты в основном в качестве арендного бизнеса. В историческом центре Москвы соотношение «спрос/предложение» по классам офисной недвижимости однородно, то есть в равной мере востребованы все объекты. «В целом здесь ощущается дефицит офисов до 300 кв. м, где приходится до пяти потенциальных арендаторов, и свыше 3000 кв. м с отделкой, — поясняет Максим Жуликов. — На площади от 500 до 3000 кв. м уже идет перекоп в сторону предложения: объем вакантных площадей превышает текущий спрос в среднем на 30%. По направлению от центра к МКАД сохраняется аналогичная картина: офисы разных классов пользуются одинаковым спросом, но запас прочности у собственников меньше, поскольку спрос на их офисы в количественном выражении ниже, чем в центре» (рис. 2).

Общая площадь сданных в аренду офисных помещений в 2011 году составила 325 тыс. кв. м (данные Penny Lane

Источник: Penny Lane Realty.

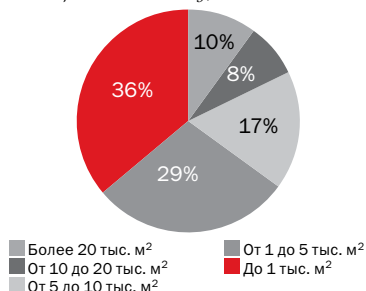
КЛАСС А — ЛИДЕР ПРЕДЛОЖЕНИЯ 2011 ГОДА

Рис. 1. Структура нового предложения в офисном сегменте по районам Москвы в 2011 году, %



СПРОС НА САМЫЕ СКРОМНЫЕ КАБИНЕТЫ

Рис. 2. Распределение сделок в сегменте аренды офисов по площади занимаемых помещений в 2011 году, %



Realty). Количество сделок уменьшилось по сравнению с 2010 годом, когда уровень арендных ставок только начинал расти и арендаторы стремились воспользоваться выгодной ситуацией.

Совокупная площадь объектов, участвовавших в сделках по продаже офисной недвижимости в 2011 году, составила 445 тыс. кв. м, их общая стоимость превысила \$1,5 млрд.

По итогам 2011 года стоимость продажи 1 кв. м в наиболее востребованных объектах офисной недвижимости, по данным основного пула профессиональных участников рынка коммерческой недвижимости, увеличилась в среднем на 11%, уровень арендных ставок поднялся на 7–8% относительно показателей 2010 года. А судя по наблюдениям специалистов **консалтинговой компании RRG**, ценовая динамика в прошлом году была весьма условна и на аренду, и на продажу (рис. 3, 4). В любом случае положительный ценовой тренд и в секторе офисов остался в рамках общего по рынку недвижимости и не компенсировал уровень реальной инфляции. Исключение составили показатели в БЦ в самом сердце нашей столицы. Основная динамика, по данным **S.A. Ricci**, наблюдалась в центре Москвы, в офисах сегмента Prime — здесь рост ставок превысил 25%.

Средние ставки аренды на офисы в Москве составили от \$200 (класс С в районе МКАД) до \$1500 за 1 кв. м в год (класс А в пределах Бульварного кольца). Средние цены продажи находятся в диапазоне от \$800 до 7000 за 1 кв. м. (Подробнее средние ставки аренды и продажи офисных площадей в зависимости от удаленности от Садового кольца см. в табл. 1, 2.)

Без паники

В 2012 году планируется сдать еще 840 тыс. кв. м офисных помещений (исходя из заявлений девелоперов и текущей стадии строительства объектов). Фактический ввод будет зависеть от общеэкономической ситуации, — отмечают эксперты **S.A. Ricci**.

По сведениям специалистов компании **Penny Lane Realty**, все заявленные к строительству объекты соответствуют классу А. География нового предложения сместится в сторону СЗАО: здесь планируется ввод 47% новых объектов, значительная часть из которых будет располагаться на Ленинградском проспекте. Еще на 26% может пополниться предложение в ЦАО, где достраи-

Показатели доли вакантных площадей — на уровне 18% в классе А и 11% в классе В — свидетельствуют о доминировании рынка арендатора, а не собственника в столичных бизнес-центрах.

вается БЦ «Акварин III» на Озерковской набережной и БЦ «Оружейный» на одноименном переулке (рис. 5). Последний проект вызывает определенные сомнения относительно сроков ввода в эксплуатацию, так как работы по возведению офисного центра были приостановлены сразу после запрета на строительство в пределах ТТК, и окончательного решения по его судьбе правительство еще не приняло.

Основная динамика снижения доли вакантных площадей — с 14 до 7–8% — ожидается в центральном деловом районе. (Наиболее востребована сегодня из-за престижности территория в пределах Бульварного кольца, где в качественных бизнес-центрах классов А и В+ свободно только 3–4% помещений.) При этом за пределами ТТК доля пустующих офисов будет меняться незначительно (сегодня около 12% помещений здесь вакантно). В среднем по рынку Москвы ожидается умеренное снижение доли пустующих площадей: на 1,5–2% в год (данные **S.A. Ricci**).

«Я вижу три варианта развития рынка, — заключает **Максим Жуликов**. — Оптимистичный прогноз, который вряд ли сбудется, — рост на 15–20% в год. На фоне кризиса еврозоны и самой нестабильной за последние 10 лет политической и экономической ситуации в России, явных предпосылок к тому, что в ближайшие два года произойдет ощутимый скачок цен, нет. По более реалистичному сценарию будет происходить «боковой тренд» с плавным повышением ставок в пределах 7–10% на фоне крайне низкого предложения при отсутствии позитивных и негативных внешних факторов. При самом пессимистичном исходе уровень ставок и цен резко упадет, но вряд ли ниже показателей 2008–2009 годов».

Источники: рис. 3 и рис. 4 — RRG; рис. 5 — Penny Lane Realty.

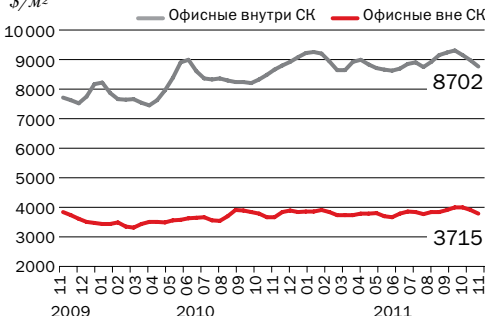
СТАВКИ АРЕНДЫ ЗАВИСЯТ ОТ ИНФЛЯЦИИ

Рис. 3. Средняя ставка аренды офиса в Москве, \$/м² в год



ОФИСЫ ДЕШЕВЕЮТ

Рис. 4. Средневзвешенная цена на офисы в Москве, \$/м²



ДЕВЕЛОПЕРЫ ПЕРЕЕЗЖАЮТ НА СЕВЕРО-ЗАПАД

Рис. 5. География БЦ, планируемых к сдаче в 2012 году, в Москве

