A low-angle, upward-looking photograph of a modern glass skyscraper against a clear blue sky. The building's facade is composed of large, dark-framed glass panels that reflect the sky. The perspective creates a sense of height and architectural scale.

Краткий обзор рынка офисной
недвижимости
Москвы, 4 кв. 2011 г.

Рынок офисной недвижимости Москвы

Рынок офисной недвижимости Москвы в 2011 г. все ещё находился в стадии «оживления». При сохранении стабильной ситуации в экономике (если рынок «не накроет» вторая волна кризиса), а также, когда будут более понятны планы московских властей относительно нового строительства, рынок сможет вступить в новую фазу «расширения», для которой будет характерен более быстрый рост арендной платы при недостатке предложения. Тогда и девелоперы, учитывая все бóльшую экономическую целесообразность строительства, начнут заявлять все больше новых проектов. По нашим прогнозам это произойдет к 2014-2015 гг.

Таблица 1. Основные показатели рынка офисной недвижимости, 4 кв. 2011 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Объем качественных офисных площадей, 4 кв. 2011 г., тыс. кв.м	3 772	4 562	3 370
Введено в эксплуатацию в 2011 г., тыс. кв.м	375	211	100
Введено в эксплуатацию в 2010 г., тыс. кв.м	385	447	131
Уровень вакантных площадей, %	15	10	13
Заявленные арендные ставки, \$ за кв.м в год (не включая эксплуатационные расходы и НДС), ЦДР (Центральный деловой район)	750-1 200	650-750	250-400
Заявленные арендные ставки, \$ за кв.м в год (не включая эксплуатационные расходы и НДС), вне ЦДР	650-750	390-570	
Заявленные цены продажи, \$ за кв.м (без НДС), ЦДР	7 500 – 12 500	3 500 -7 500	2 500 –4 000
Заявленные цены продажи, \$ за кв.м (без НДС), вне делового центра города.	4 500 -6 500		
Операционные расходы, \$ за кв.м	110-140	80-115	60–85

Предложение

Общий объем рынка качественной офисной недвижимости по итогам 2011 года составил 11,7 млн кв.м. В текущем году было введено всего 680 тыс. кв.м, что на 30% ниже прошлогоднего показателя.

Обеспеченность качественными офисными площадями жителей Москвы на 1 000 человек составила 1 020 кв.м.

Невысокие темпы прироста площадей сохраняются как минимум 2 года.

В следующем году рынок может пополниться на 570 тыс. кв.м, что на 16% ниже, чем в текущем году.

Диаграмма 1. Объем качественного предложения, класс А, В+, В-, тыс. кв.м

Источник: GVA Sawyer



Половина введенных за год площадей относится к классу А (крупнейшие построенные объекты в этом классе - «Империя Тауэр» (287 700 /80 000¹ кв.м) в «Москва Сити», Vivaldi Plaza (100 600 /66 600 кв.м) и Diamond Hall (61 500/ 38 000 кв.м)). Что касается географического распределения нового предложения, то пока ещё бóльшая часть объектов вводится в ЦАО (около 50%), в САО – 17%, в ЮАО - 11%. Объекты класса А построены преимущественно в ЦАО – 87%. Новые офисные здания класса В+ - в САО 34%.

Объекты класса В - преимущественно были введены в ЮВАО – 47%.

Рис. 1. БЦ Marr Plaza. Победитель CRE Awards 2011 (в категории офисная недвижимость класса А)



Рис. 2. Бизнес Парк «Гринвуд». Победитель CRE Awards 2011 (в категории офисная недвижимость класса В)



Градостроительно - земельная комиссия расторгла более 200 инвестконтрактов (всего с 4 кв. 2010 г. планируется рассмотреть 1 175). По словам префекта ЦАО, в 2011 г. власти запретили строительство 1 млн кв. м офисных площадей.

Несмотря на это в 4 кв. AFI Development получила взамен забираемого городом подземного проекта на Тверской Заставе три площадки у м. «Белорусская» под строительство офисных комплексов (общая площадь 3-х проектов около 170 тыс. кв.м).

В целом, введенные максимальные ограничения на строительство офисов в центре приведут к тому, что рынок будет более децентрализован. Причем новое предложение в большей степени будет

сконцентрировано в западных и северо-западных округах, как наиболее престижных для офисного девелопмента, а также в направлении «новой Москвы»

Перенос министерств и ведомств за пределы центра Москвы освободит большое количество офисных помещений, однако говорить о значительном увеличении предложения в этом сегменте пока рано, так как возможно некоторые здания «отдадут» под гостиницы.

Вкупе с увеличивающимися арендными ставками в центре и при дальнейшем ограничении предложения, это приведет к оттоку новых арендаторов и покупателей из центра столицы к периферии.

Новые проекты практически не заявлялись. Проект «Хрустальные башни»

Спрос

Общий объем сделок на рынке приближается к докризисным показателям.

Чистое поглощение офисных площадей в 2011 г. составило порядка 750 тыс. кв.м, при этом общий объем сделок на рынке превысил 1,25 млн кв.м. Высокая арендная активность говорит о высокой ротации арендаторов, их стремлении снять площади по приемлемым для них ставкам, которые уже вряд ли снизятся.

Среди крупнейших сделок аренды 2011 г. отметим:

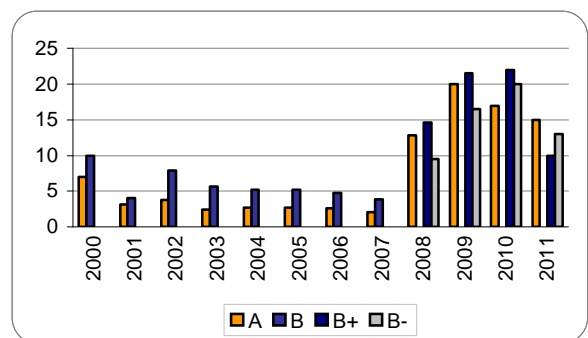
- Mail.Ru Group арендовала 29 932 кв.м в БЦ SkyLight (класс А).
- «Лаборатория Касперского» арендовала 29 847 тыс. кв.м в «Олимпия парке» (класс А)

«Нафта-Москва» планирует приобрести Eurasia Tower (ММДЦ «Москва Сити»). Компания выкупила права по кредиту (под

(девелопер Coalco) общей площадью около 170 тыс. кв.м и вовсе из офисов перепрофилируют в апартаменты.

Уровень свободных площадей в классе А составил около 15%, в классах В+ и В- 10% и 13% соответственно.

Диаграмма 2. Уровень вакантных площадей на рынке офисной недвижимости Москвы, %
Источник: GVA Sawyer



залог строящегося комплекса) у Сбербанка.

Таблица 2. Крупнейшие (свыше 10 тыс. кв.м) сделки продажи БЦ в 2011 г
Источник: Исследование GVA Sawyer

Объект	Площадь сделки	Покупатель	Продавец
БЦ «Нагатинский»	70 000 кв.м	«Маринс Групп»	AEON Corporation
БЦ «Лесная Плаза»	49 500 кв.м	O1 Properties	ВТБ Капитал
«Западные ворота» (2 здания)	40 000 кв.м	Федеральная сетевая компания (ФСК)	Evrax Group
БЦ «Немецкая слобода»	20 600 кв.м	Связь-банк	AEON Corporation
Федерация (башня Запад)	16 000 кв.м	ВТБ	«Mirax»
БЦ «Гамма»	10 400 кв.м	Структуры близкие «Бизнес Альянс»	O1Properties

Среди важных событий 4 кв. 2011 г. необходимо отметить отказ от покупки БЦ «Косинская плаза» (112 000 кв.м). Компания BedhuntHoldings (покупатель) потребовала вернуть ей аванс, внесенный ещё в 2010 г. Сумма сделки должна была составить \$195 млн. «Альфа-банк»

отказался от покупки БЦ «Акварин» (3 очередь), в которой планировал разместить штаб-квартиру. Оба объекта принадлежат AFI Development.

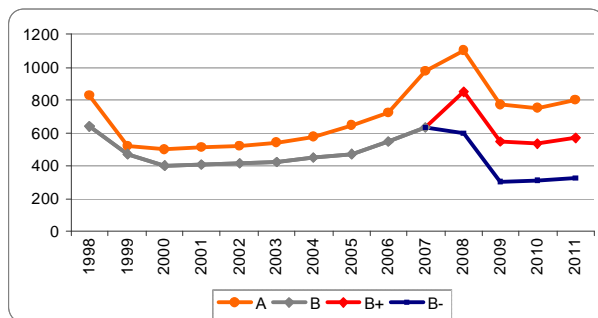
Финансовые условия

Арендные ставки в среднем по рынку выросли на 4-6%. На некоторые объекты класса А и для помещений класса В+ в центральном деловом районе, ставки аренды увеличились до 6-8%.

По итогам 2011 г. уровень арендных ставок в классе А в ЦДР составил \$750 - \$1 200 (здесь и далее не включая НДС и эксплуатационные расходы). Помещения класса В+ \$650 - \$750/кв.м в год – в пределах ЦДР, \$390 - 570 - вне делового центра города, класса В- \$250 - 400/кв.м.

Диаграмма 3. Средневзвешенные ставки аренды, не включая эксплуатационные расходы и НДС, \$/кв.м год

Источник: GVA Sawyer



Размер операционных расходов для офисов класса А в среднем составил \$110-140/кв.м в год, в классе В+ \$80 - 115 кв.м в год, В- \$60-85/кв.м в год.

Диапазоны цен продаж офисных помещений довольно широки и остаются в целом стабильными (класс А – \$7 500 - 12 000, не включая НДС, в пределах ЦДР, \$4 500-6 500 – вне делового центра города; класс В+ – \$3 500- 7 500; класс В- – \$2 500-4 000).

На рынке офисной недвижимости в 2011 г. наблюдалось удорожание предложения в сегменте «прайм» на помещения класса А в пределах Центрального делового района.

Учитывая ограничение на новое строительство в ЦАО, ставки на высококачественные офисы продолжают свой рост, возможно более высокими темпами, чем в среднем по рынку.

В 2012 г. в среднем по рынку можно ожидать небольшого роста ставок в сегменте офисной недвижимости (на 3-5%).

GVA Worldwide

Австралия

Австрия

Бельгия

Болгария

Великобритания

Венгрия

Германия

Гонконг (КНР)

Греция

Дания

Индия

Ирландия

Италия

Кипр

Китай

Литва

Нидерланды

Новая Зеландия

Польша

Португалия

Россия

Румыния

США

Финляндия

Швейцария

Швеция

Эстония

Контакты GVA Sawyer

Центральный офис (г. Москва)

“Дом на Берниковской набережной”

109240, Россия, Москва

ул. Николаямская, д. 13, стр. 17

Т: +7 (495) 797-4401

Ф: +7 (495) 797-4400

info@gvasawyer.com

Офис в Санкт-Петербурге

БЦ “Мир” ул. Ефимова 4а, офис 330

190031 Санкт-Петербург, Россия

Т: +7 (812) 334-9392

info-spb@gvasawyer.com

Представительство в Красноярске

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32

офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия

Т: +7 (391) 252-9982

info@gvasawyer.com

Представительство в Краснодаре

Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com