

A low-angle photograph of a modern glass skyscraper against a clear blue sky. The building's facade is composed of large glass panels and dark metal frames, reflecting the sky. The perspective is looking up, making the building appear to rise steeply. A bright light source is visible in the bottom right corner, creating a lens flare effect.

Краткий обзор рынка  
офисной недвижимости  
МОСКВЫ, 1 кв. 2012 г.

Апрель 2012

[www.gvasawyer.ru](http://www.gvasawyer.ru)

# Рынок офисной недвижимости Москвы

В 1 кв. 2012 г. было ведено рекордно низкое количество качественных (здесь и далее бизнес-центры класса А, В+, В-) офисных объектов – почти в 3 раза ниже аналогичного показателя периода прошлого года.

В условиях стабильного спроса и уменьшения нового предложения уровень вакантных площадей в течение года продолжит тенденцию к снижению.

Средние арендные ставки оставались стабильными, к концу квартала отмечался небольшой рост ставок в некоторых объектах, который в целом пока не оказал значительного влияния на рынок. В среднем по рынку по итогам года можно ожидать небольшого роста ставок в сегменте офисной недвижимости на 3-5%.

**Таблица 1.** Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы, 1 кв. 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Объем качественных офисных площадей по итогам 1 кв. 2012 г., тыс.кв.м	3 772	4 598	3 370
Структура офисного рынка, 1 кв. 2012 г.	32%	39%	29%
Введено в эксплуатацию в 1 кв. 2012., тыс. кв.м	20,8	35,8	0
Планируется к вводу во 2-4 кв. 2012, тыс. кв.м.	450	290	
Доля свободных площадей, 1 кв. 2012	14% ↓	10% ↓	13% ↓
Заявленные арендные ставки \$ <sup>1</sup> за кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов), ЦДР (Центральный деловой район)	750-1 200	650-750	250-400
Заявленные арендные ставки, \$ за кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов), вне ЦДР	650-750	370-550	
Заявленные цены продажи, \$ за кв.м (без НДС), ЦДР	7 500 - 15 000	3 500	2 500
Заявленные цены продажи, \$ за кв.м (без НДС), вне делового центра города.	4 500 - 6 500	7 500	4 000
Операционные расходы, \$ за кв.м в год	110-140	80-115	60-85

<sup>1</sup> Курс \$ на дату оценки 29,32 руб.

# Предложение

Общий объем рынка качественной офисной недвижимости Москвы по итогам 1 кв. 2012 г. составил 11,7 млн кв.м. В 1 кв. 2012 было введено всего 56,6 тыс. кв.м, при этом в январе и феврале не было введено ни одного объекта. В результате максимальный объем нового предложения прогнозируется к вводу во 2-3 квартале текущего года.

Обеспеченность качественными офисными площадями жителей Москвы на 1 000 человек составила 1 015 кв.м.

Среди нового предложения, планируемого к вводу в 2012 г. по-прежнему, большая часть относится к классу А – 60% от общего числа проектов.

Что касается географического распределения нового предложения, большая часть объектов в течение года будет вводиться в ЦАО (около 30%), в САО – 20%, в ЮЗАО - 12%. При этом, ввиду максимального ограничения строительства в центре города, доля нового предложения смещается в северном, западном, северо-западном и юго-западном направлении.

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

Источник: GVA Sawyer



Невысокие темпы прироста площадей сохранятся как минимум 2 года. До конца года планируется к вводу около 700 тыс. кв.м.

**Таблица 2.** Знаковые проекты БЦ Москвы, 2012  
Источник: GVA Sawyer

Название БЦ	Общая/офисная площадь, кв.м	Ввод в эксплуатацию/статус
Light House	44 580 / 20 800	1Q2012
«Дежнев Плаза»	17 500/11 000	2Q2012
«Юсупов двор»	Н.д. /10 000	2Q2012
Sky Light	111 240/77 500	2Q2012
БЦ Гранд «Сетунь Плаза»	75 460 /60 000*	2Q2012
БЦ в составе гостинично-делового комплекса «Парк победы»	135 500/62 000	2Q2012
«Атмосфера», бизнес квартал	20 700/20 000	2Q2012
БЦ «Марьино роща»	17 500/14 500	2Q2012
«Олимпик Холл»	23 107/11 000	2Q2012
Solutions, корпус 2;3	Н.д. /9 500	2-3Q2012
БЦ в составе ЖК Sky House	145 180/33 700	3Q2012
Кантри Парк 3	27 800/22 000	3Q2012
БЦ «Ленинской пр, 119»	22 650/16 200	3Q2012
«Красногорск Плаза»	31400 /21600	3-4Q2012
Golden Gate	46 700 /18 000	3-4Q2012
Premium: West	20 000/ 17 500	3-4Q2012
«Меркурий Сити»	158 500/ 86 000	4Q2012
«Алкон»	102 200/ 66 800	4Q2012
«Девять акров», 2 очередь	90 700 /67 800	4Q2012
Офисно-гостиничный комплекс Radisson SAS Olympiysky	76 950 /26 050	4Q2012
БЦ «Аэродом»	36 000 /33 000*	4Q2012
МФК Технопарк «Орбита», 2 очередь	112 000 /21 000	4Q2012

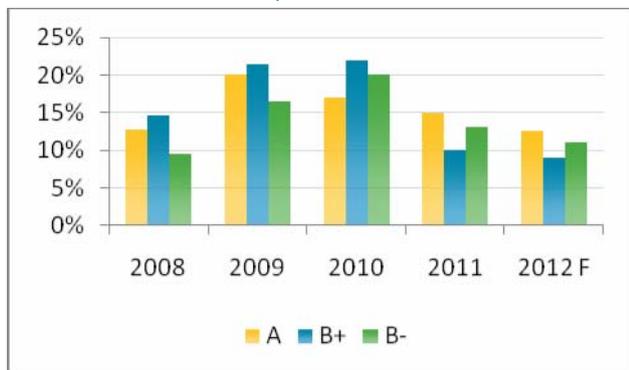
\* -оценочно

В среднем по городу по итогам 1 кв. 2012 года уровень вакантных площадей в качественных бизнес-центрах составил 14% в классе А, 10%

- в классе В+, 13% - в классе В- (выборка БЦ составила около 75% от всех БЦ Москвы).

**Рисунок 2.** Уровень вакантных площадей

Источник: GVA Sawyer



Среди основных тенденций 1 кв. 2012 выделим:

- снижение объема ввода новых объектов;
- снижение уровня вакантных площадей, особенно в центре города;
- продолжающаяся децентрализация рынка.

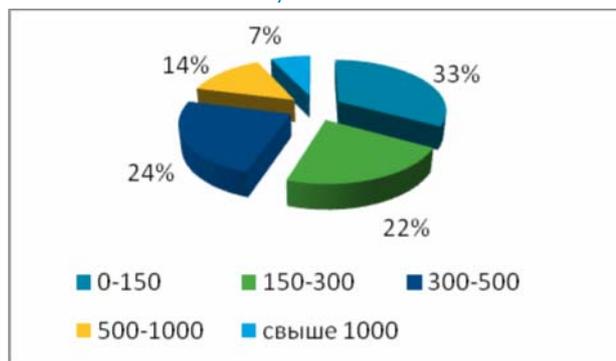
## Спрос

Общий объем поглощения в 1 кв. составил около 130-140 тыс. кв.м, при этом объем сделок в 1 кв. 2012 г. превысил 180-190 тыс. кв.м, что продолжает тенденцию прошлого года, когда арендная активность превышала поглощение.

Структура спроса по востребованной площади стабилизировалась. Средняя площадь по запросам арендаторов уже приближается к 500 кв.м., а не к 250 – как в конце 2010 г.

**Рисунок 3.** Структура спроса на офисные площади<sup>2</sup>

Источник: GVA Sawyer



Арендаторы зданий в ЦДР, с окончанием срока аренды в 2012 - 2013 гг., испытывающие потребность в расширении офисных помещений и отсутствии предложений в занимаемом ими здании, выходят на рынок в поиске более привлекательных альтернатив.

Отдельной тенденцией остается высокий спрос на покупку небольших офисных помещений/лофтов/апартаментов готовых или на этапе строительства в зоне между ТТК и МКАД.

Среди знаковых инвестиционных сделок отметим покупку БЦ «Лесная плаза» (50 000 кв.м) компанией O1Properties у «ВТБ Капитала».

Структуры владельца компании O1Properties Бориса Минца планируют купить «Дукат 3» у компании Hines примерно за \$360 млн. Сделка пока не закрыта.

Крупнейшие сделки продажи офисных площадей в бизнес-центрах, анонсированные в текущем квартале,

<sup>2</sup> По данным запросов клиентов GVA Sawyer на аренду офисных площадей

приведены в нижеследующей таблице 3.

**Таблица 3.** Крупнейшие сделки по продаже БЦ, анонсированные в 1 кв. 2012 г

**Источник:** GVA Sawyer

Покупатель	Площадь сделки, кв.м	Объект	Продавец
Зияд Манасир (основатель «Стройгазконсалтинга»)	около 15 тыс. кв.м <sup>3</sup>	«Башня 2000»	Александр Занадворов (совладелец сети «Седьмой континент»)

В 1 кв. 2012 г. было объявлено о крупнейшей сделке по аренде офисной недвижимости на российском рынке, - аренды «Ростелекомом» 90 тыс. кв.м в строящемся «Телеком Сити» в 2 км от МКАД по Киевскому ш.

В таблице ниже приведены также другие знаковые сделки по аренде, анонсированные в 1 кв. 2012 года.

**Таблица 4.** Крупнейшие (свыше 3 тыс. кв.м) сделки по аренде в БЦ, анонсированные в 1 кв. 2012 г

**Источник:** GVA Sawyer

Арендатор	Площадь сделки, кв.м	Объект
Ростелеком	90 000	«Телеком Сити»
Сбербанк России	4 812	«Новоспасский двор»
Tele2	4 690	БЦ «Олимпия парк»
Panasonic	3 188	БЦ на ул. Шаболовка
Банк Проектного Финансирования	3 100	БЦ «Кубик», Мякининская пойма
Jones Lang LaSalle	3 000	«Вивальди Плаза»

<sup>3</sup> сделка анонсирована в 1 кв. 2012, площади приобретены в ноябре 2011 г.

## Финансовые условия

Арендные ставки в 1 кв. 2012 г. в среднем по рынку оставались стабильными. Наблюдалось небольшое удорожание предложения в сегменте «прайм» на помещения класса А в пределах Центрального делового района.

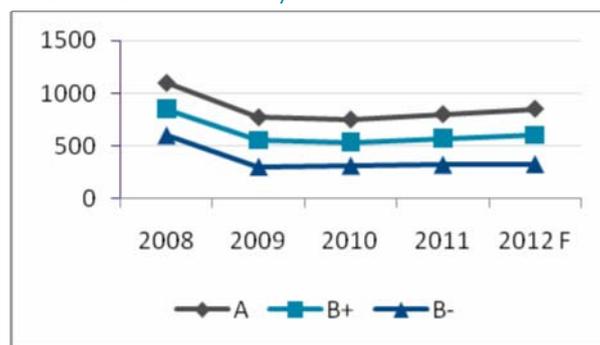
По итогам 1 кв. 2012 г. уровень арендных ставок в классе А в ЦДР составил \$750 - \$1 200<sup>4</sup>/кв.м в год (здесь и далее не включая НДС и операционные расходы). Ставки аренды на помещения класса В+ \$650 - \$750/кв.м в год – в пределах ЦДР, \$370 – 550/кв.м в год - вне делового центра города, класса В- – \$250 - 400/кв.м. в год.

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 классе В- – \$60-85/кв.м в год.

Диапазоны цен продаж офисных помещений довольно широки и остаются в целом стабильными (класс А – \$7 500 - 15 000/кв.м, не включая НДС, в пределах ЦДР, \$4 500-6 500/кв.м – вне делового центра города; класс В+ – \$3 500- 7 500/кв.м; класс В- – \$2 500-4 000/кв.м).

**Рисунок 4.** Средневзвешенные ставки аренды, не включая операционные расходы и НДС, \$/кв.м год<sup>5</sup>

**Источник:** GVA Sawyer



В 2012 г. в среднем по рынку можно ожидать небольшого роста ставок в сегменте офисной недвижимости (на 3-5%). При этом ставки на высококачественные офисы в ЦАО продолжают свой рост более высокими темпами, чем в среднем по рынку.

<sup>4</sup> Средневзвешенное значение среди экспонируемых на рынке объектов

<sup>5</sup> В 2007 г. в результате принятия новой классификации МИФ, произошло разделение объектов класса В на подклассы (В+ и В-)

## 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. Николоямская, 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

350010 Краснодар, Россия  
ул. Зиповская 5, корпус 8, офис 309  
Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com