

Краткий обзор рынка офисной недвижимости Москвы

1 кв. 2013

Рынок офисной недвижимости Москвы

В 1 кв. 2013 г. в Москве было введено 171,7 тыс. кв.м качественных площадей, что составляет около 22% от общего объема предложения, запланированного к вводу в текущем году.

В начале года с инвестиционными целями были куплены БЦ «Белая площадь», БЦ «Олимпия парк» и «Аквамарин 3». Общая сумма сделок составила \$1 580 млн.

Арендные ставки по-прежнему стабильны. В среднем по рынку по итогам года можно ожидать роста ставок в сегменте офисной недвижимости на 5-7% (по итогам 2012 г рост не превысил 5%).

Таблица 1. Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы, 1 кв. 2013 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Объем качественных офисных площадей на 1 кв. 2013 г., тыс.кв.м	4 130	5 027	3 383
Структура офисного рынка, 1 кв. 2013 г.	33%	40%	27%
Введено в эксплуатацию в 1 кв. 2013 г., тыс. кв.м	97 300	74 418	
Доля свободных площадей, 1 кв. 2013г.	11,5%	10%	12,5%
Заявленные арендные ставки \$ за кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов), ЦДР (Центральный деловой район)	750 - 1 300	650 - 750	260- 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 - 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 в год	110 - 150	80 - 115	60 – 85

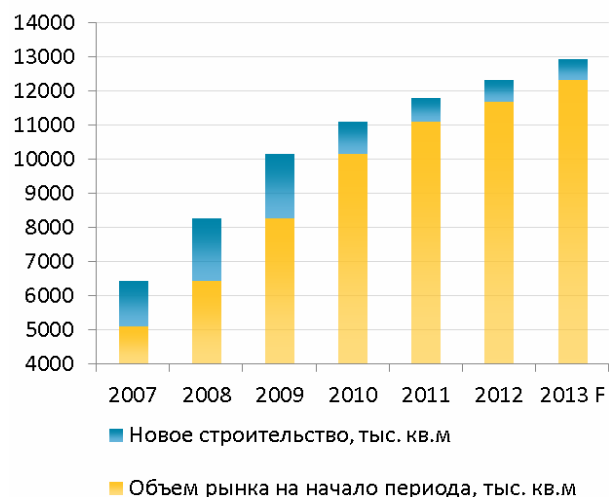
Предложение

Общий объем рынка качественной офисной недвижимости Москвы по итогам 1 кв. 2013 г. составляет 12,54 млн кв.м. Обеспеченность качественными офисными площадями в Москве составляет 1,08 кв.м на чел.

В 1 кв. 2013 г. было введено 171 700 кв.м офисных площадей, из которых 56% приходится на объекты класса А, расположенные в ЦАО.

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

Источник: GVA Sawyer



Согласно планам девелоперов в 2013 г. всего будет введено 770 тыс. кв.м, при этом 54% придется на ЦАО (из которых половина в ММДЦ «Москва Сити»), 11% в ЮЗАО и 10% в ЗАО.

По нашим прогнозам, в 2013 году объем нового предложения будет держаться на уровне 2011-2012 гг. и составит порядка 600-650 тыс. кв.м.

Таблица 2. Новые знаковые проекты офисной недвижимости Москвы, 2012-2013 гг.

Источник: GVA Sawyer

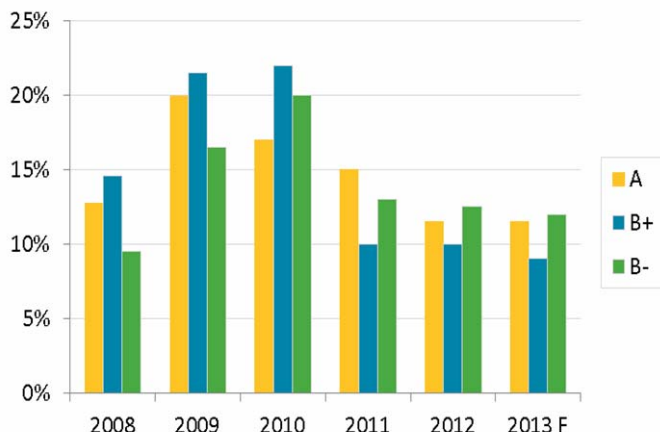
Название БЦ	Общая/офисная площадь, кв.м	Ввод в эксплуатацию/ статус
Введено в эксплуатацию в 1 кв. 2013 г.		
БЦ White Gardens	95 000 / 63 300	1Q2013
БЦ (1-й Нагатинский проезд, 10)	Н.д. / 48 000	1Q2013
БЦ Wall Street	33 316 / 24 000	1Q2013
БЦ «Нахимовский»	22 900 / 15 370	1Q2013
БЦ StreamLine	13 087 / 11 048	1Q2013
БЦ «Юсупов двор» (реконструкция)	Н.д. / 10 000	1Q2013
Итого введено в 1 кв. 2013		171 700 кв.м
Заявлено к вводу во 2-4 кв. 2013 г.		
«Башня Евразия»	214 000 / 92 000	2013
«Меркурий Сити»	158 500 / 86 000	2013
БЦ в составе ГДК «Парк победы»	135 500 / 62 000	2013
«Девять акров», 2 очередь	90 700 / 67 800	2013
БЦ «Лоте плаза 2» на Профсоюзной	58 860 / 38 480	2013
Golden Gate	46 700 / 20 800	2013
БЦ «Аэродом»	36 000 / 33 000*	2013
«Кантри Парк 3»	27 800 / 22 000	2013
БЦ «Ленинской пр, 119»	22 650 / 16 200	2013
Premium: West	20 000 / 18 800	2013
МФК Технопарк «Орбита», 2 очередь	112 000 / 21 000	2013
БЦ «Марьино роща»	17 500 / 14 500	2013
БЦ «Мельников Хаус»	19 030 / 14 410	2013
Bankside (реконструкция)	10 063 / 7 700	2013
«Домино»	7 800 / 6 900	2013

* -оценочно

В среднем по городу в 1 кв. 2013 года уровень вакантных площадей практически не изменился и в качественных бизнес - центрах составил 11,5% в классе А, 10% в классе В+, 12,5% - в классе В⁻¹.

¹ выборка составила 60% от всех БЦ Москвы

Рисунок 2. Уровень вакантных площадей, 2008-2013
Источник: GVA Sawyer



Среди сохраняющихся тенденций предыдущих периодов выделим:

- Продолжается децентрализация рынка. Во 2 кв. 2013 г. начнется строительство бизнес-парка «K2» (80 000 кв.м); также к концу текущего года инвестиционная группа PPF планирует ввод 1 очереди комплекса TelecomCity, площадью 260 тыс. кв.м (110 000 кв.м офисная).

Спрос

Среди основных тенденций следует выделить следующие:

- По-прежнему многие арендаторы ориентируются на помещения с выполненной отделкой, крупные компании рассматривают площади в состоянии Shell&Core.
- Наибольшее количество сделок совершается российскими компаниями.
- В общем объеме сделок преобладают сделки в классе B (более 75%).

Крупнейшая сделка по аренде офисных площадей в 1 кв. 2013 г. совершена компанией «Газпром», которая арендовала 24 600 кв.м в БЦ «Варшавка Sky», в который переедут некоторые дочерние компании холдинга(см. Таблицу 3).

- Продолжается увеличение девелоперской активности, начавшееся в прошлом году. В 1 кв. 2013 было заявлено о 500 тыс. кв.м в новых проектах (в том числе «размороженных»), более 90% из которых будут расположены за ТТК. Так в 2014-2015 гг. мы прогнозируем небольшое увеличение ежегодных объемов нового предложения, которое на протяжении 2011-2013 гг. держится на уровне 600-650 тыс. кв.м офисных площадей ежегодно.
- ГЗК продолжает работу по пересмотру проектов, так в 1 кв. 2013 г. была сокращена площадь МФК на Б. Почтовой (вместо 425 тыс. кв.м будет реализовано 170 тыс. кв.м, 33 тыс. кв.м - офисы). Девелопер AFI Development.

Таблица 3. Наиболее крупные сделки по аренде в БЦ, анонсированные в 1 кв. 2013 г.

Источник: GVA Sawyer

Арендатор	Площадь сделки, кв.м	Объект
«Газпром»	24 600	БЦ «Варшавка Sky»
«Тинькофф, Кредитные Системы»	7 300	БЦ MirLand
INLINE Technologies	5 000	БЦ SkyLight

Среди знаковых инвестиционных сделок, закрытых в 1 кв. 2013 отметим следующие:

1. «Лаборатория Касперского» купила БЦ «Олимпия парк» (70 000 кв.м). Сумма сделки \$350 млн.
2. AFI Development выкупила 50% «Аквамарин 3» (51 100 кв.м). Сумма сделки \$230 млн.

3. O1 Properties купила офисный комплекс «Белая площадь». Сумма сделки около \$1 млрд.

Среди потенциальных сделок 2013 г. стоит отметить следующие:

1. Coalco договаривается о продаже компании «ВЭБ-Инвест» 49,99% актива ООО «Хрустальные башни», для возведения БЦ недалеко от ст. м. «Улица 1905 года».

2. Галс-Девелопмент» планирует продать свою часть БЦ «Даниловский форт», в котором компания имеет два корпуса

площадью 28 тыс. кв.м. Сумма сделки может составить около \$100 млн.

3. Американский фонд Wells REITII планирует продать совладельцу БЦ «Двинцев» Central Properties свою часть проекта (арендуемая площадь 13 000 кв.м). Сумма сделки предварительно оценивается в \$80-90 млн.

4. АФК «Система» ведёт переговоры по покупке контрольного пакета ОАО «Московский бизнес-инкубатор», которое является девелопером строительства бизнес-парка Nagatino i-Land.

Финансовые условия

По итогам 1 кв. 2013 г. уровень арендных ставок в классе А остался неизменным и для высококлассных офисных площадей в центральном деловом районе (ЦДР) составил \$750 - \$1 300²/кв.м в год (здесь и далее не включая НДС и операционные расходы). Ставки аренды на помещения класса В+ составляют \$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.

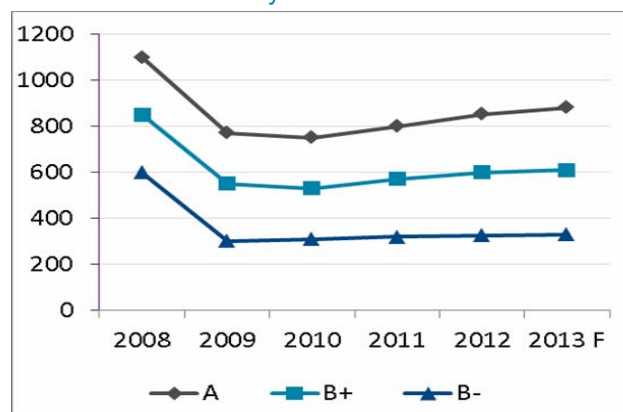
Размер операционных расходов для офисов класса А в среднем составляют \$110-140/кв.м в год, в классе В+ - \$80 - 115 кв.м в год, в классе В- – \$60-85/кв.м в год.

Диапазоны цен продаж офисных помещений также 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).

В 2013 г. в целом по рынку можно ожидать небольшого роста ставок в сегменте офисной недвижимости на 5-7%.

Рисунок 4. Средневзвешенные ставки аренды, не включая операционные расходы и НДС, \$/кв.м год

Источник: GVA Sawyer



² Средневзвешенное значение среди экспонируемых на рынке объектов

Австралия
Австрия
Великобритания
Венгрия
Германия
Гонконг (КНР)
Греция
Дания
Ирландия
Италия
Кипр
Китай
Литва
Нидерланды
Новая Зеландия
Польша
Россия
Финляндия
Швейцария
Швеция
Эстония

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 6, офис 209
Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com