

Краткий обзор рынка офисной недвижимости Москвы

2 кв. 2013

Рынок офисной недвижимости Москвы

В 1 полугодии 2013 г. в Москве было введено 388 тыс. кв.м качественных площадей, что более, чем в 2 раза превышает аналогичный показатель прошлого года.

Уровень вакантных площадей имеет незначительную тенденцию к снижению на 1-1,5 процентных пункта.

Средние значения арендных ставок в целом стабильны, небольшое увеличение арендных ставок наблюдается в высококлассных объектах с центральным месторасположением. Рост ставок по итогам года не превысит 5%.

Таблица 1. Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы, 2 кв. 2013 г.
Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Объем качественных офисных площадей на 2 кв. 2013 г., тыс.кв.м	4 140	5 180	3 435
Структура офисного рынка, 2 кв. 2013 г.	33%	41%	27%
Введено в эксплуатацию в 1 полугодии 2013 г., тыс. кв.м	109	278	
Доля свободных площадей, 2 кв. 2013г.	11,5%	13%	
Заявленные арендные ставки \$ за кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов), ЦДР (Центральный деловой район)	770 - 1 300	650 - 755	250- 400
Заявленные арендные ставки, \$ за кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов), вне ЦДР	650 - 750	360 - 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 - 180	80 - 120	60 – 85

Предложение

Общий объем рынка качественной офисной недвижимости Москвы по итогам 2 кв. 2013 г. составляет 12,8 млн кв.м. Обеспеченность качественными офисными площадями в Москве составляет 1,09 кв.м на чел.

В 1 полугодии 2013 г. было введено 388 тыс. кв.м офисных площадей.

Согласно планам девелоперов на 2 полугодие 2013 г. заявлен ввод ещё более 600 тыс. кв.м. офисных площадей.

По нашим прогнозам, в 2013 году общий объем нового предложения составит порядка 700 тыс. кв.м и превысит показатель прошлого года.

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

Источник: GVA Sawyer

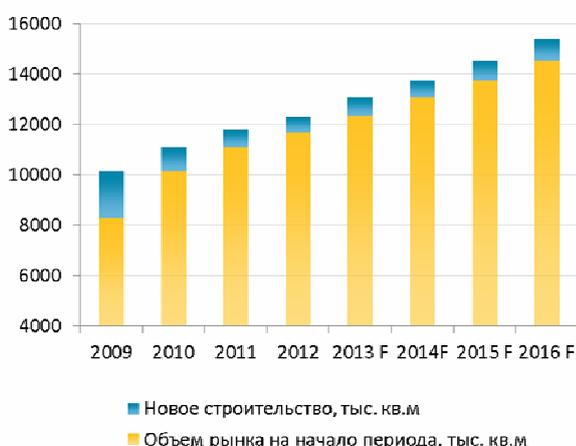


Таблица 2. Новые знаковые проекты офисной недвижимости Москвы, 2013 г.

Источник: GVA Sawyer

Название БЦ	Офисная площадь, кв.м	Ввод эксплуатации/ статус
Введено в эксплуатацию в 1 полугодии 2013 г.		
БЦ White Gardens	63 300	1Q2013
БЦ «Навигатор»	52 000	2Q2013
БЦ (1-й Нагатинский проезд, 10)	48 000	1Q2013
БЦ «Лоте плаза 2» на Профсоюзной	38 480	2Q2013
«Шухова плаза» (реконструкция)	26 800	2Q2013
БЦ Quadrum	24 650	2Q2013
БЦ Wall Street	24 000	1Q2013
БЦ Нижегородский 1 фаза (реконструкция)	23 000	2Q2013
Golden Gate	20 800	2Q2013
БЦ «Левиум центр» (Нахимовский)	15 370	1Q2013
БЦ StreamLine	11 048	1Q2013
БЦ «Юсупов двор» (реконструкция)	10 000	1Q2013
Park Tower	11 850	1Q2013
Rosso Riva	11 950	2Q2013
Театрально-деловой центр «Вишневый Сад»	7 000	2Q2013
Итого введено в 1 полугодии 2013		388 тыс. кв.м
Заявлено к вводу во 2 полугодии 2013 г.		
TelecomCity	110 000	2013
«Башня Евразия»	92 000	2013
«Меркурий Сити»	87 600	2013
БЦ в составе ГДК «Парк победы»	62 000	2013
«Девять акров», 2 очередь	67 800	2013
East Gate, 1 фаза	50 000	2013
БЦ «Аэродом»	33 000*	2013
«Кантри Парк 3»	22 000	2013
МФК Технопарк «Орбита», 2 очередь	21 000	2013
Premium: West	18 800	2013
БЦ «Ленинской пр, 119»	16 200	2013
БЦ «Хамелион»	16 000	2013
БЦ «Марьино роцца»	14 500	2013

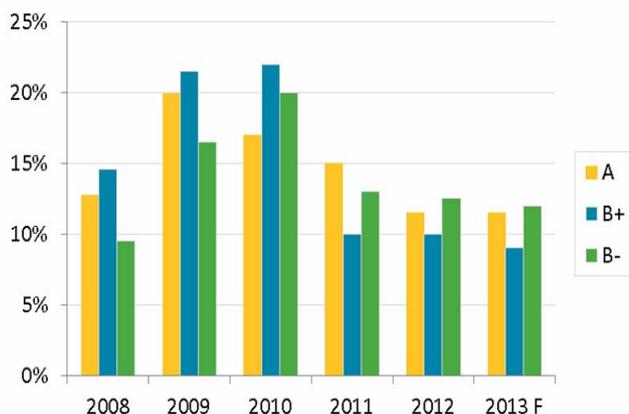
Название БЦ	Офисная площадь, кв.м	Ввод в эксплуатацию/ статус
БЦ «Мельников Хаус»	14 410	2013
БЦ «Нагорное»	7 000	2013
Bankside (реконструкция)	7 700	2013
«Домино»	6 900	2013
«РочДел центр»	6 800	2013

* -оценочно

Уровень вакантных площадей имеет незначительную тенденцию к снижению на 1-1,5 процентных пункта. И по итогам 1 полугодия 2013 г. составляет 11,5% в классе А, 13% в классе В+/В-¹.

Рисунок 2. Уровень вакантных площадей, 2008-2013

Источник: GVA Sawyer



Среди основных тенденций 1 полугодия 2013 г. выделим:

- Продолжается децентрализация рынка. В конце 2013 г. должно завершиться строительство 1 очереди комплекса TelecomCity, площадью 260 тыс. кв.м (110 000 кв.м офисная).
- Продолжается увеличение девелоперской активности, начавшееся в прошлом году. Общий объем нового предложения в 1 полугодии превысил аналогичный показатель прошлого года более, чем в 2 раза. С начала года было заявлено более, чем о 600 тыс. кв.м офисных площадей в новых проектах.

¹ выборка составила 60% от всех БЦ Москвы

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.
- Отдельной тенденцией остается высокий спрос на покупку небольших офисных помещений/лофтов/апартаментов готовых или на этапе строительства в зоне между ТТК и МКАД.
- Средняя площадь по запросам арендаторов приближается к 500 кв.м.
- Наибольшее количество сделок совершается российскими компаниями.
- В общем объеме сделок преобладают сделки в классе В (более 75%).

Общий объем инвестиционных сделок с офисной недвижимостью по итогам 1 полугодия составил порядка \$1,7 млрд. (в том числе включая крупнейшую сделку по покупке БЦ «Белая площадь» компанией O1 Properties).

Финансовые условия

По итогам 1 полугодия 2013 г. уровень арендных ставок немного повысился, в первую очередь это касается только качественных объектов А класса, с центральным месторасположением. Ставка аренды на высококлассные офисные площади в центральном деловом районе (ЦДР) составил \$770 - \$1 300²/кв.м в год (здесь и далее не включая НДС и операционные расходы). Ставки аренды на помещения класса В+ составляют \$650 - \$755/кв.м в год – в пределах ЦДР, \$360 – 550/кв.м в год - вне

Таблица 3. Некоторые крупные сделки по аренде в БЦ, анонсированные во 2 кв. 2013 г.

Источник: GVA Sawyer

Арендатор	Площадь сделки, кв.м	Объект
ЗАО «Русатом Оверсиз»	4 750	БЦ «Серебряный город»
KIA Motors RUS	2 400	БЦ Lighthouse
MasterCard	1 800	МФК «Легенда Цветного»
ООО «Майкрософт РУС»	1 700	БЦ «Белые сады»
Конструкторским бюро ВИПС	1 000	БЦ SkyLight.

Во 2 кв. 2013 г. ОАО «Галс-Девелопмент» приобрело косвенный контроль над ООО «Коалко Гурдон Девелопмент» (соинвестор и застройщик МФК «Искра» (более 200 тыс. кв.м.) на Ленинградском пр.). Кроме этого, ФАС разрешила ЗАО «Группа компаний «Медси» (реализует мед. проекты АФК «Система» («Галс-Девелопмент»)) купить 51% голосующих акций ОАО «Московский бизнес инкубатор».

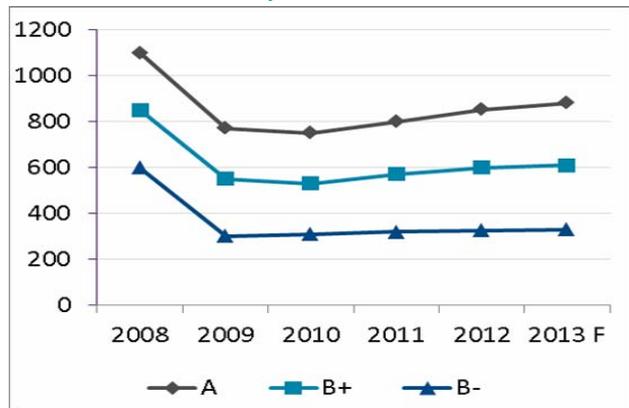
делового центра города, класса В- – \$250 - 400/кв.м в год.

Размер операционных расходов для офисов класса А в среднем составляют \$110-180/кв.м в год, в классе В+ - \$80 - 120 кв.м в год, в классе В- – \$60-85/кв.м в год.

² Средневзвешенное значение среди экспонируемых на рынке объектов

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

Источник: GVA Sawyer



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 рост ставок в сегменте офисной недвижимости не превысит 5%.

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