

Краткий обзор рынка офисной недвижимости МОСКВЫ

3 кв. 2012

Рынок офисной недвижимости Москвы

В 3 кв. 2012 г. было введено 126,1 тыс. кв.м качественных офисных площадей (здесь и далее бизнес- центры класса А, В+, В-), что практически соответствует уровню аналогичного периода прошлого года (140 тыс. кв.м было введено в 3 кв. 2011 г.).

Объем поглощения в 3 кв. 2012 г. составил 140-150 тыс. кв.м офисных площадей и на 10% превысил объем нового предложения, что держит рынок в состоянии равновесия. Уровень вакантных площадей за квартал снизился незначительно, на 0,5 -1%. В среднем по рынку, ставки аренды на офисную недвижимость по-прежнему стабильны.

Таблица 1. Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы, 3 кв. 2012 г.
Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Объем качественных офисных площадей по итогам 3 кв. 2012 г., тыс.кв.м	3 888	4 700	3 400
Структура офисного рынка, 3 кв. 2012 г.	33%	39%	28%
Введено в эксплуатацию в 3 кв. 2012., тыс. кв.м	104,5	21,6	0
Планируется к вводу в 4 кв. 2012, тыс. кв.м.	260	231,1	
Доля свободных площадей, 2 кв. 2012	11,7% ↓	10% ↓	12,5% ↓
Заявленные арендные ставки \$ за кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов), ЦДР (Центральный деловой район)	750-1 250	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	110-140	80-115	60-85

Предложение

Общий объем рынка качественной офисной недвижимости Москвы по итогам 3 кв. 2012 г. составил 12,0 млн кв.м.

Обеспеченность качественными офисными площадями жителей Москвы на 1 000 человек составила 1 040 кв.м.

В 3 кв. 2012 было введено 126,1 тыс. кв.м, из которых 83% - класс А, 17% - класс В+/В-.

При этом максимальный прирост нового предложения, введенного за 1-3 кв. 2012 г., зафиксирован в САО, а именно 32% от общего предложения, введенного за период (это БЦ Sky Light, Бизнес-парк River City). На втором месте по количеству введенных площадей ЦАО (22%).

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

Источник: GVA Sawyer



До конца года, по заявлениям девелоперов, планируется к вводу более 460 тыс. кв.м (см. Табл. 2). Однако, по прогнозам GVA Sawyer будет введено не более 250 тыс. кв.м офисных площадей.

При этом большая часть нового предложения пока будет вводиться в ЦАО, в том числе за счет масштабных

офисных проектов в ММДЦ «Москва Сити».

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

Источник: GVA Sawyer

Название БЦ	Общая/офисная площадь, кв.м	Ввод в эксплуатацию/ статус
Введено в эксплуатацию 1-3 кв. 2012 г.		
Light House	44 580 / 20 800	1Q2012
БЦ «Воробьевский»	16 000 / 14 400	1Q2012
Бизнес-парк River City.	12 400 / 9 500	1Q2012
«Гранд Сетунь Плаза»	75 460/60 000*	2Q2012
«Олимпик Холл»	23 107 / 11 000	2Q2012
«Дежнев Плаза»	17 500/11 000	2Q2012
БЦ «Пырьева 2»	Н.д. /16 400	2Q2012
Sky Light	111 240/77 500	3Q2012
МФК City Point	76 000 / 27 000	3Q2012
«Красногорск Плаза»	31400 /21 600	3Q2012
Итого 1-3 кв. 2012		269 200
Планируется к вводу 4 кв. 2012-1 кв. 2013 г.		
«Меркурий Сити»	158 500/ 86 000	4Q2012
БЦ в составе ЖК Sky House	145 180/17 500	2013
БЦ в составе гостинично-делового комплекса «Парк победы»	135 500/62 000	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
Golden Gate	46 700 /18 000	2013
БЦ «Аэродом»	36 000 /33 000*	4Q2012
«Атмосфера», бизнес квартал	20 700/20 000	4Q2012
«Кантри Парк 3»	27 800/22 000	4Q2012
БЦ «Нахимовский»	22 900 / 15 370	2013
БЦ «Ленинской пр, 119»	22 650/16 200	4Q2012
Premium: West	20 000/ 18 800	4Q2012-2013

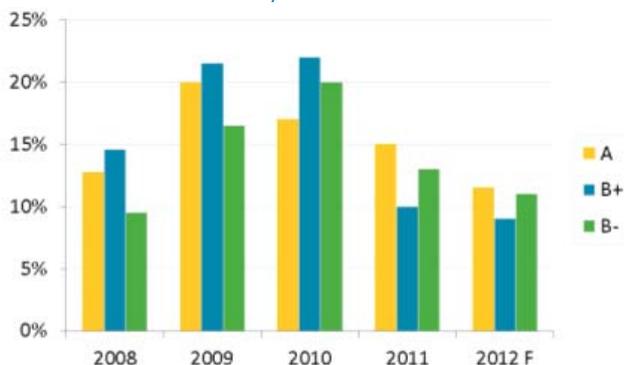
Название БЦ	Общая/офисная площадь, кв.м	Ввод в эксплуатацию/ статус
«Юсупов двор»	Н.д. /10 000	4Q2012
МФК Технопарк «Орбита», очередь 2	112 000 /21 000	4Q2012
БЦ «Марьино роцца»	17 500/14 500	4Q2012
Solutions, корпус 2:3	Н.д. /9 500	4Q2012
«Домино»	7 800 / 6 900	2013

* -ОЦЕНОЧНО

В среднем по городу в 3 кв. 2012 года уровень вакантных площадей снизился и в качественных бизнес-центрах составил 11,7% в классе А, 10% - в классе В+, 12,5% - в классе В- (выборка БЦ составила 67% от всех БЦ Москвы).

Рисунок 2. Уровень вакантных площадей

Источник: GVA Sawyer



Среди основных тенденций 3 кв. 2012 выделим:

1. Объемы ввода новых офисных площадей, по сравнению с началом года увеличиваются, но все ещё находятся на невысоком, по сравнению с докризисным периодом, уровне.
2. 3 кв. продолжил тенденции предыдущего квартала, связанные с ростом девелоперской активности на рынке. Это повлияет на увеличение объемов нового предложения через 2- 2,5 года.

В 3 кв. 2012 г. было заявлено 10 крупных проектов (в том числе проекты, которые подвергнутся реконцепции), совокупная офисная площадь которых превысила 500 тыс. кв.м, см. Таблицу 3.

Таблица 3. Крупные проекты, о строительстве которых заявлено в 3 кв. 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Объект	Месторасположение	Общая/офисная площадь, кв.м	Девелопер
Административно-деловой центр (вместо «Аквадрома»)	Аминьевское ш.	43 500 / Н.д.	Н.д.
МФК (реконцепция)	«Большой Сити»	Н.д. / 88 000	MR Group
БЦ «Лотос» (реконцепция)	Пересечение Одесской ул. и Нахимовского пр.	150 000 / 59 000	MR Group
БЦ ООО «Автостоянка Тверская Застава»	2-ая Брестская ул.	51 200 / Н.д.	AFI Development
МФК «Око»	ММДЦ «Москва Сити»	Н.д. / 100 000 кв.м	Capital Group
МФК	Генерала Белова ул.	54 200-офисные площади, из которых 20 000 кв.м - здание Мосгорстата	-
Wall Street	Валовая ул., 37	33 316 кв.м	«Август Эстейт»
Бизнес-парк	Нагатинская пойма	80 000 кв.м коммерческой недвижимости (редевелопмент)	Clever Estate
БЦ	Графский, 9	75 000 / Н.д.	ЗАО «Вариатор»,

Объект	Месторасположение	Общая/офисная площадь, кв.м	Девелопер
БЦ	Маршала Бирюзового, вл. 1	100 000 / Н.д.	ООО «Фаворит Технолоджи»

3. Продолжающаяся децентрализация рынка. Наиболее популярны и востребованы, как среди девелоперов, так и среди арендаторов, юго-западное, западное и северо-западное направление.

Спрос

Структура спроса по востребованной площади остается стабильной на протяжении 2011- 2012 гг. Средняя площадь по запросам арендаторов приближается к 500 кв.м.

Рисунок 3. Структура спроса на офисные площади¹

Источник: GVA Sawyer

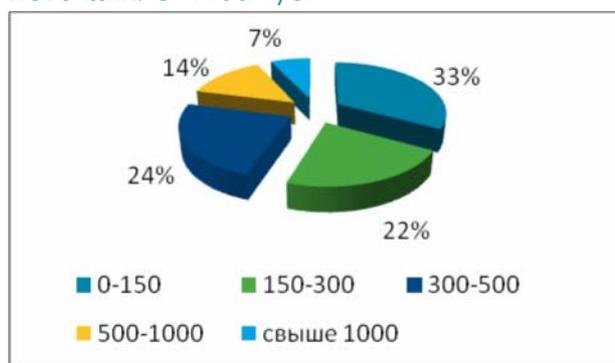


Таблица 4. Наиболее крупные сделки по аренде в БЦ, анонсированные в 3 кв. 2012 г

Источник: GVA Sawyer

Арендатор	Площадь сделки, кв.м	Объект
Компания ФБК	2 600	«Мясницкая плаза» и БЦ «Садово-Спасская, 24»
«Пронто-Москва»	2 300	«Южный порт»
«ВТБ Лизинг»	2 100	«Южный порт»
Richemont	2 000	«Башня на набережной»
Continental Tyres Rus	1 884	БЦ Lighthouse

Арендатор	Площадь сделки, кв.м	Объект
Lafarge	1 715	«Вивальди плаза»
IT – компания КРОК	1 600	«Интеграл»
CBRE	1 600	«Белая площадь»
«Код безопасности»	1 400	Офис-парк «Семеновский»
«Центр Финансовых Технологий»	1 300	«Кожевники»
«Энергопром менеджмент», Starlett prêt-a-porter	1 300	БЦ «на Малой Грузинской»
Azimut Hotels	1 000	«Новоспасский двор»
SMEG	800	W-Plaza
«Райффайзен Капитал», «Максима логистик»	760	БЦ «Конкорд».
«Максима логистик»	550	Офис-парк «Семеновский»
«Стройгазконсалтинг»	340	«Европа Билдинг»

В 3 кв. O1 Properties приобрела сразу два БЦ, см. Таблицу 5.

Таблица 5. Крупные инвестиционные сделки 3 кв. 2012.

Источник: GVA Sawyer

Покупатель	Площадь (офисная), кв.м	Объект	Сумма сделки
O1 Properties	33 250	«Дукат 3»	\$370 млн.
O1 Properties	40 000	Silver City	\$333 млн.

Среди сохраняющихся тенденций предыдущих периодов следует выделить следующие:

¹ По данным запросов клиентов GVA Sawyer на аренду офисных площадей

- По-прежнему многие арендаторы ориентируются на помещения с выполненной отделкой, крупные компании рассматривают площади в состоянии Shell&Core.
- Наблюдается устойчивый спрос на покупку небольших офисных помещений.

- Сохраняется высокий спрос на площади внутри Садового кольца. Уровень вакантных площадей в этом сегменте практически сравнялся с докризисным и составляет не более 5%.

Финансовые условия

Как и прогнозировали специалисты GVA Sawyer в течение 1-3 кв. 2012 г. ставки аренды на офисную недвижимость в среднем по рынку оставались стабильными. Рост наблюдался лишь в некоторых качественных объектах А класса, расположенных преимущественно в ЦАО.

По итогам 3 кв. 2012 г. уровень арендных ставок в классе А в центральном деловом районе (ЦДР) составил \$750 - \$1 250²/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.

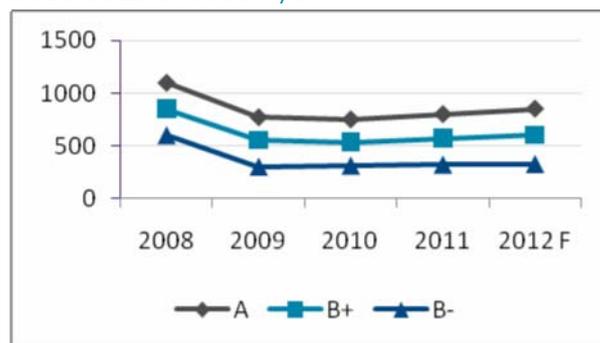
Размер операционных расходов для офисов класса А в среднем составил \$110-140/кв.м в год, в классе В+ - \$80 - 115 кв.м в год, в классе В- – \$60-85/кв.м в год.

Диапазоны цен продаж офисных помещений 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).

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

Источник: GVA Sawyer



В 4 кв. 2012 г. арендные ставки будут стабильными, в 1 полугодии 2013 г. можно ожидать небольшого роста ставок в сегменте офисной недвижимости на 5-7%.

Рост арендных ставок внутри Садового кольца будет идти более быстрыми темпами, чем в целом по рынку. Повышение ставок в следующем году может составить 10-15%.

² Средневзвешенное значение среди экспонируемых на рынке объектов

GVA Worldwide

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