

Рынок офисной недвижимости Москвы

3 кв. 2013

Рынок офисной недвижимости

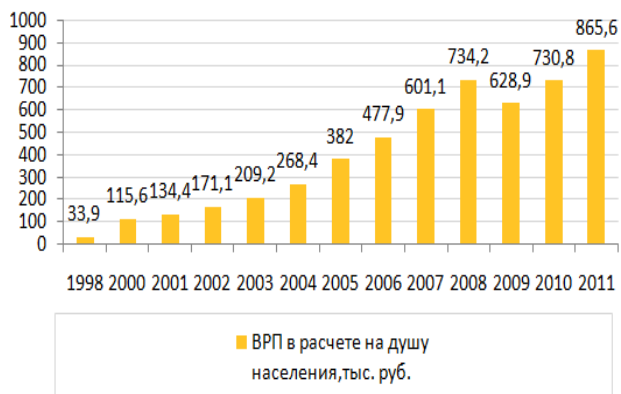
Макроэкономика

За январь-август 2013 г. ВВП России вырос на 1,5%. По итогам текущего года рост ВВП страны может составить 2,4%. В 2014 г. - 3%.

ВРП города Москвы по итогам 2013 г., согласно прогнозу Министерства экономического развития составит 12 210 млрд. руб. Темпы прироста ВРП города будут иметь положительную динамику и составят 1,5% в 2013 г. 2,3% в 2014 г., увеличившись до 3,0% в 2016 г.

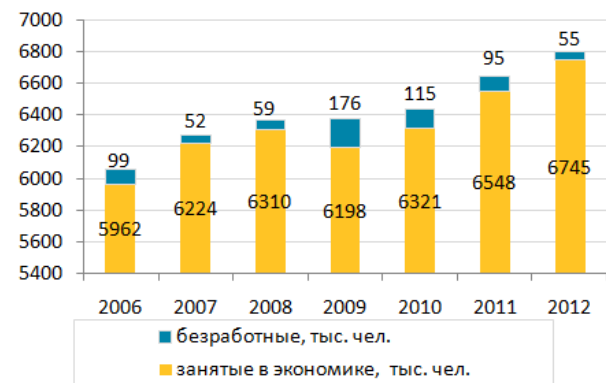
На период 2014-2016 гг. в структуре добавленной стоимости города существенных изменений не прогнозируется. Среднедушевые денежные доходы в августе 2013 г. составили 50 088 руб.

ВРП в расчете на душу населения, 1998-2011



Уровень безработицы в Москве продолжает снижаться.

Среднегодовая численность занятых в экономике Москвы, 2006-2012



Источник: Мосгорстат

Основные показатели рынка

Новые требования к офисным зданиям. Во 2 кв. 2013 г. Московским Исследовательским Форумом были пересмотрены некоторые требования к офисным зданиям. В соответствии с новой классификацией МИФ, по итогам 3 кв. 2013 в к классу А в Москве относят 2,6 млн. кв.м офисных помещений класса А. Число Бизнес- центров класса В уточняется.

Общий объем предложения качественной офисной недвижимости Москвы по итогам 3 кв. 2013 г. составляет 13,2 млн кв.м, что составляет 1,04 кв.м на чел.

Средние значения арендных ставок по-прежнему стабильны.

Уровень вакантных площадей увеличился в классе А до 14%, в первую очередь за счет ввода в эксплуатацию крупного МФК "Меркурий Сити" в "Москва Сити".

Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы, 3 кв. 2013

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Объем качественных офисных площадей на 3 кв. 2013 г., тыс. кв.м	2 675	10 513	
Структура офисного рынка, 3 кв. 2013 г.	20,3%	89,7%	
Введено в эксплуатацию в 3 кв. 2013 г., тыс. кв.м	125,8	193,2	
Доля свободных площадей, 3 кв. 2013г.	14%	13,5%	
Заявленные арендные ставки ¹ \$ за кв.м в год			
CBD*	770 - 1 300	650 - 755	250- 400
Остальные районы	650 - 750	360 - 550	
Заявленные цены продажи, \$ за кв.м (без НДС)			
CBD	7 500 - 15 000	3 500 - 7 500	2 500 - 4 000
Остальные районы	4 500 - 6 500		
Операционные расходы, \$ за кв.м в год	110 - 180	80 - 120	60 - 85

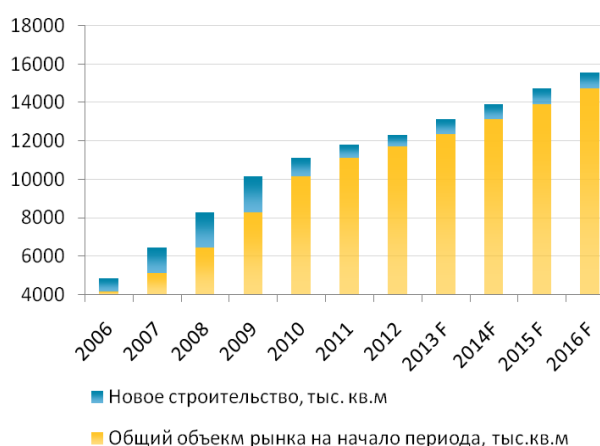
* CBD - Central Business District

Предложение

С начала года в Москве было введено 646 тыс. кв.м офисных площадей, из которых 265 тыс. (40%) в 3 кв. 2013 г.

На 4 кв. 2013 г. заявлен ввод ещё более 220 тыс. кв.м. По нашим прогнозам, в 2013 году общий объём нового предложения составит порядка 750 тыс. кв.м и превысит показатель прошлого года.

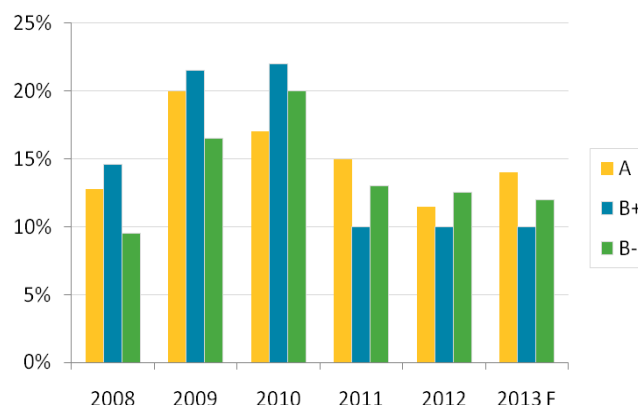
Объём качественного предложения, класс А, В+/В-, тыс. кв.м



Источник: GVA Sawyer

По итогам 3 кв. 2013 г. уровень вакантных площадей в классе А составляет 14% и 13,5% в классе В+/В-¹.

Уровень вакантных площадей, 2008-2013



Источник: GVA Sawyer

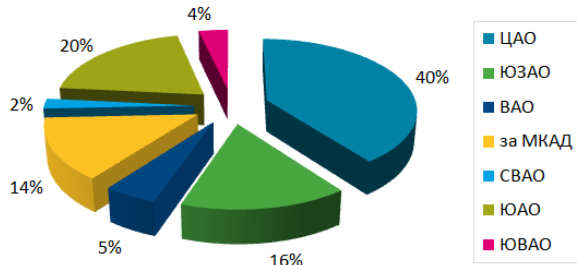
Новые знаковые проекты офисной недвижимости Москвы, 2013- 1 кв. 2014 г.

Название БЦ	Офисная площадь, кв.м	Ввод в эксплуатацию/ статус
Введено в эксплуатацию в 1 полугодии 2013 г.		
БЦ White Gardens	63 300	1Q2013
БЦ "Навигатор"	52 000	2Q2013
БЦ "Ньютон Плаза"	48 000	1Q2013
БЦ "Лоте плаза 2"	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
Icube	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
"Меркурий Сити"	87 600	3Q2013
"Девять акров", 2 очередь	67 800	3Q2013
"Рига Лэнд", 2 фаза (Блок А)	43 000	3Q2013
"Кантри Парк 3"	22 000	3Q2013
БЦ "Ленинской, 119"	16 200	3Q2013
БЦ "Марьино роща"	14 500	3Q2013
"Вишневый Сад"	7 000	3Q2013
«Домино»	6 900	3Q2013
Заявлено к вводу в 4 кв.2013 г.-2014 г.		
ComCity	110 000	2014
«Башня Евразия»	92 000	2014
БЦ в составе ГДК «Парк победы»	62 000	4Q2013
БЦ «Аэродом»	33 000	4Q2013
БЦ "Большевик", 1 очередь	28 150	2014
МФК «Орбита», 2 очередь	21 000	4Q2013-2014
Premium: West	18 800	4Q2013-2014
БЦ Neo Geo	16 065	4Q2013
БЦ «Хамелион»	16 000	4Q2013
«Мельников Хаус»	14 410	4Q2013
Smart Park	13 000	4Q2013
БЦ «Нагорное»	7 000	4Q2013
Bankside (реконструкция)	7 700	4Q2013
"РочДел центр"	6 800	4Q2013

¹ выборка составила 60% от всех БЦ Москвы

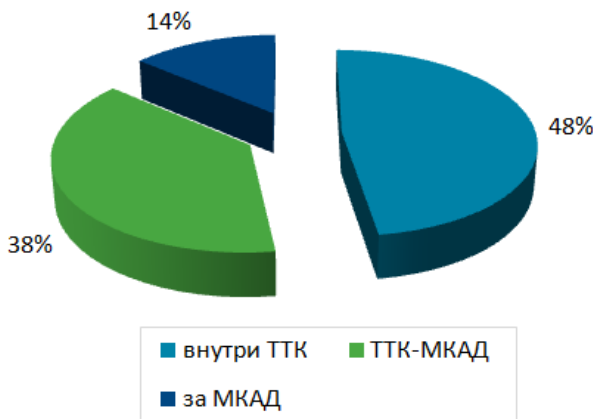
Большая часть нового предложения по-прежнему вводится в эксплуатацию в ЦАО-39%.

Распределение введенного предложения в 1-3 кв. 2013 г.



За ТТК введено более 50% офисных площадей, из которых 14% - за МКАД.

Распределение введенного предложения в 1-3 кв. 2013 г.

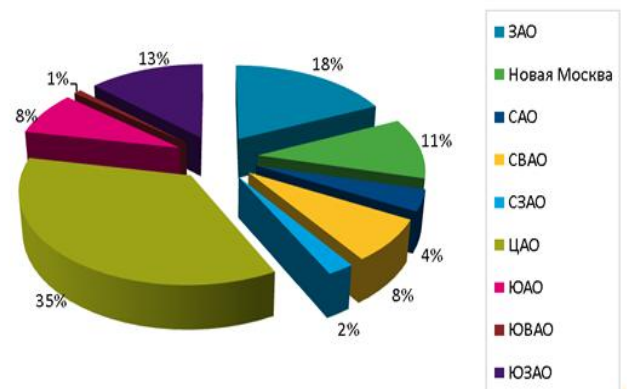


На рынке продолжается увеличение девелоперской активности, начавшееся в прошлом году. Ввод качественных офисных площадей за первые три квартала 2013 г. более, чем в два раза превысил аналогичный показатель прошлого года. (646 тыс. кв.м против 281 тыс. кв.м в 1-3 кв.2012).

В ближайшие 3-4 года запланировано к вводу более 3 млн. кв.м. офисных площадей.

- Большая часть расположена в ЦАО – 35% от запланированного к вводу. Сейчас в ЦАО вводится около 40%.
- В ЗАО и ЮЗАО – исторически популярных округах для офисного строительства будет введено 18% и 13% соответственно.
- 11% - в Новой Москве. Это бизнес-парк ComCity (прежнее название «Телеком-сити»), Бизнес-парк К2 и бизнес-парк «Дудкино» и др.

Распределение запланированного к вводу предложения в ближайшие 3-4 года по округам



Меркурий Сити" (ММДЦ "Москва Сити")



Спрос

Объем сделок за 1-3 кв. 2013 составил около 1 млн. кв.м.

Среди основных особенностей спроса:

- Уменьшение количества крупных сделок (площадью свыше 2 000 кв.м)
- Средняя площадь по запросам арендаторов около 500 кв.м.
- Доля сделок, заключаемых по предварительным договорам аренды (до ввода здания в эксплуатацию) находится на низком уровне (не более 5% от общего объема сделок).
- Преобладание в общем объеме сделок класса В (более 75%).

Среди крупных покупок 3 кв. 2013 г. отметим, покупку БЦ ICube ("Нахимовский,58") компанией O1 Properties.

Некоторые крупные (свыше 2 000 кв.м) сделки по аренде в БЦ, анонсированные в 1-3 кв. 2013 г.

Арендатор	Площадь сделки, кв.м	Объект
"Газпром"	24 600	БЦ "Варшава Sky"
Publicis Groupe	10 800	БЦ "Большевик"
"Тинькофф, Кредитные Системы"	7 300	БЦ MirLand
"Стройтрансгаз"	6 578	БЦ SkyLight
Zurich	5 255	RUBIN Building
INLINE Technologies	5 000	БЦ SkyLight
ЗАО «Русатом Оверсиз»	4 750	БЦ «Серебряный город»
Почта России	3 633	Nagatino I-Land
Kimbely Clark	3 200	БЦ "Лотте"
Fresenius Medical Care	2 600	БЦ Wall Street
Renault	2 971	Black&White
РэйлТрансХолдин	2 454	Nagatino I-Land (Ньютон)
KIA Motors RUS	2 400	БЦ Lighthouse

БЦ ICube (Нахимовский)



Ставки аренды

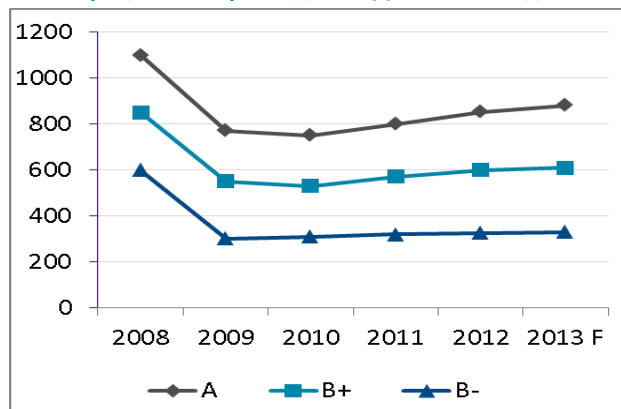
Средние арендные ставки по-прежнему стабильны.

Максимальные ставки на Prime офисные площади класса А составляют \$1 200- \$1 300/кв.м в год (не включая НДС и операционные расходы).

Диапазон ставок на офисные площади класса В+ \$360 - 650, класс В- \$270-400.

Рост арендных ставок прогнозируется в пределах 5% (на уровне инфляции).

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



Источник: GVA Sawyer

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. 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

Представительство в Краснодаре

Т: +7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com