

Краткий обзор
рынка
офисной
недвижимости
МОСКВЫ

2012

Рынок офисной недвижимости Москвы

По итогам 2012 года в Москве введено в эксплуатацию 632 тыс. кв.м офисных площадей, что практически сопоставимо с показателем прошлого года (686 тыс. кв.м).

Уровень вакантных площадей имеет незначительную тенденцию к снижению на 1-2,5 процентных пункта.

В течение 2012 г. ставки аренды на офисную недвижимость в среднем по рынку оставались стабильными, рост не превысил 5%. При этом основное повышение ставок пришлось лишь на отдельные качественные объекты А класса, расположенные преимущественно в ЦАО.

Таблица 1. Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы, по итогам 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Объем качественных офисных площадей на конец 2012 г., тыс.кв.м	4 030	4 963	3 372
Структура офисного рынка, на конец. 2012 г.	33%	40%	27%
Введено в эксплуатацию в 1-4 кв. 2012 г., тыс. кв.м	258	374	
Доля свободных площадей, на конец 2012 г.	11,5%↓	10% ↓	12,5%↓
Заявленные арендные ставки \$ за кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов), ЦДР (Центральный деловой район)	750 - 1 250	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 2012 г. составляет 12,4 млн кв.м. Обеспеченность качественными офисными площадями превышает 1 000 кв.м на 1 000 жителей и составляет 1073 кв.м.

В 2012 г. было введено 632 тыс. кв.м офисных площадей, из которых 40% относятся к классу А (258 тыс. кв.м) и 60% - класса В+/В- (374 тыс. кв.м).

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

Источник: GVA Sawyer



В 2013 году объем нового предложения будет держаться на уровне 2011-2012 гг. и составит порядка 600 тыс. кв.м.

Таблица 2. Новые 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 2012 г.		
«Золотое кольцо»	46 000 / 46 000	1Q2012
Light House	44 580 / 20 800	1Q2012
West Park	39 000 / 33 915	1Q2012
БЦ «Воробьевский»	16 000 / 14 400	1Q2012
БЦ «Жуковского»	23 000 / 7 250	1Q2012
Бизнес-парк River City.	12 400 / 9 500	1Q2012

Название БЦ	Общая/офисная площадь, кв.м	Ввод в эксплуатацию/ статус
БЦ «Стремянный, 26»	7 500 / 7 500	1Q2012
«Гранд Сетунь Плаза»	75 460/60 000	2Q2012
БЦ «Кубик»	28 700 / 18 000	2Q2012
«Олимпик Холл»	23 107 / 11 000	2Q2012
«Дежнев Плаза»	17 500/11 000	2Q2012
Деловой дом «Лефортово»	15 000 / 6 000	2Q2012
БЦ «Пырьева 2» (Дом на Мосфильмовской)	Н.д. /16 400	2Q2012
БЦ «Арма» (реконструкция здания на территории комплекса)	Н.д. / 6 084	2Q2012
Обособняк «Усадьба Всеволожских»	970 / 720	2Q2012
Sky Light	111 240/77 500	3Q2012
МФК City Point	76 000 / 27 000	3Q2012
«Аквамарин III»	78 000 / 55 422	3Q2012
Офисное здание в составе комплекса «Мирлэнд»	68 720 / 7 230	3Q2012
«Красногорск Плаза»	31 400 /21 600	3Q2012
Riga Land, фаза 2, блок В	170 000 / 22 800	3Q2012
Smart Park на Научном	15 600/ 10 200	3Q2012
«Атмосфера», бизнес квартал (реконструкция 2,3 очередь)	20 700/20 000	3Q2012
БЦ «Новорязанская, 24»	Н.д. / 25 760	3Q2012
«Алкон»	102 200/ 66 800	4Q2012
Бизнес-парк Solutions, очередь 2	Н.д. /9 500	4Q2012
W-плаза 2	23 000 / 20 000	4Q2012
Обособняк «Пятницкая ул., 49 стр.2»	2 052 / 2 052	4Q2012
Итого 2012 г.	632 тыс. кв.м офисных площадей	

Название БЦ	Общая/ офисная площадь, кв.м	Ввод эксплуатац ию/ статус
Заявлено к вводу в 2013 г.		
«Меркурий Сити»	158 500/ 86 000	2013
БЦ в составе ЖК Sky House	145 180/17 500	2013
БЦ в составе ГДК «Парк победы»	135 500 / 62 000	2013
БЦ White Gardens	95 000 / 63 300	2013
«Девять акров», 2 очередь	90 700 / 67 800	2013
Офисно-гостиничный комплекс Radisson SAS Olympiysky	76 950 / 26 050	2013
БЦ Lotte Plaza 2 на Профсоюзной	58 860 / 38 480	2013
Golden Gate (Энтузиастов ш. 2-4)	46 700 / 20 800	2013
БЦ «Аэродом»	36 000 / 33 000*	2013
БЦ Wall Street	33 316 / 24 000	2013
«Кантри Парк 3»	27 800/ 22 000	2013
БЦ «Нахимовский»	22 900 / 15 370	2013
БЦ «Ленинской пр., 119»	22 650/ 16 200	2013
Premium: West	20 000 / 18 800	2013
«Юсупов двор»	Н.д. / 10 000	2013
МФК Технопарк «Орбита», 2 очередь	112 000 / 21 000	2013
БЦ «Марьино роща»	17 500 / 14 500	2013
«Домино»	7 800 / 6 900	2013

* -оценочно

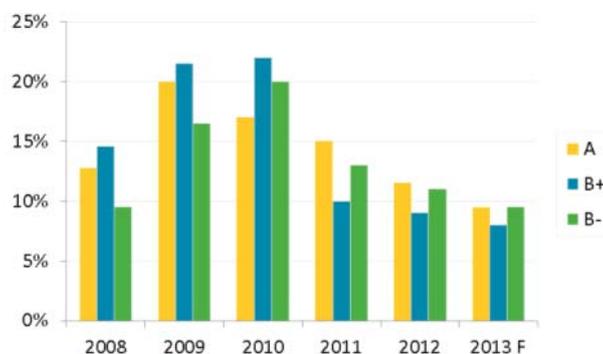
Что касается географического распределения нового предложения, бо́льшая часть объектов по-прежнему вводится в ЦАО (29% от общего объема предложения). При этом, ввиду максимального ограничения строительства в центре города, доля нового предложения смещается в северном, западном, северо-западном и юго-западном направлении. Три объекта (БЦ «Кубик», БЦ «Красногорск Плаза» и 1 здание во

2-й очереди БП Riga Land) были введены за пределами МКАД (их совокупная офисная площадь 62 400 кв.м).

На рынке наблюдается процесс постепенной реконструкции старых особняков, которая будет продолжаться, несмотря на все сложности. К примеру, из крупных реконструкций этого года отметим следующие: особняк «Усадьба Всевожских» и особняк «Пятницкая ул., 49 стр.2», см. таблицу 2.

В среднем по городу в течение 2012 года уровень вакантных площадей снижался и в качественных бизнес-центрах составил 11,5% (-3% по сравнению с концом 2011 года) в классе А, 10% (-1/1,5%)- в классе В+, 12,5% - в классе В-¹.

Рисунок 2. Уровень вакантных площадей
Источник: GVA Sawyer



Среди основных тенденций 2012 выделим:

- Объемы ввода новых офисных площадей по-прежнему находятся на невысоком, по сравнению с докризисным периодом, уровне.
- Начиная со 2 полугодия 2012 г. на рынке увеличивается девелоперская активность. Так, общая площадь заявленных (в том числе «размороженных» и

¹ выборка составила 60% от всех БЦ Москвы

подвергшихся реконцепции проектов) во 2 полугодии 2012 г. проектов превысила 500 тыс. кв.м офисных площадей.

- Продолжается децентрализация рынка. Наиболее популярны и

востребованы, как среди девелоперов, так и среди арендаторов, юго-западное, западное и северо-западное направление.

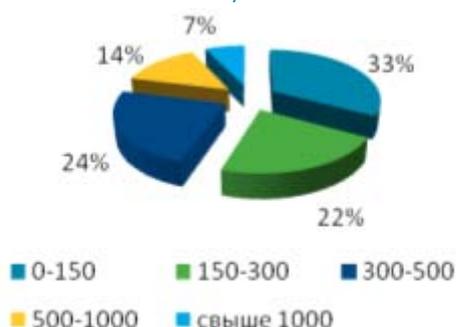
Спрос

Объем gross- поглощения по итогам года превысил 1,1 млн. кв.м офисных площадей.

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 площади²

Источник: GVA Sawyer



Крупнейшая сделка года по аренде офисных площадей совершена «Евразийской экономической комиссией» в 4 кв. 2012 г., компания арендовала почти 24 тыс. кв.м офисных площадей в БЦ Vivaldi Plaza. (см. Таблицу 3).

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

Источник: GVA Sawyer

Арендатор	Площадь сделки, кв.м	Объект
Евразийская экономическая комиссия	23 875	Vivaldi Plaza
Merlion	17 000	БЦ «Мякинино»
Новартис	16 000	БЦ «Алкон»
Филип Моррис Сэйлз Маркетинг энд	9 000	БЦ «Легенда»

Крупнейшие сделки по покупке офисных площадей были совершены банками, в первую очередь по причине консолидации бэк- офисов в одном месте.

Таблица 4. Наиболее крупные сделки по покупке офисных площадей в БЦ, анонсированные в 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Покупатель	Площадь сделки, кв.м	Объект
Райффайзенбанк	24 945	БЦ «Менгер» (Nagatino i-Land)
Альфа-банк	23 000	БЦ «Паскаль» (Nagatino i-Land)
Japan Tobacco International	10 000	«Меркурий Сити»

Среди сохраняющихся тенденций предыдущих периодов следует выделить следующие:

- По-прежнему многие арендаторы ориентируются на помещения с выполненной отделкой, крупные

² По данным запросов клиентов GVA Sawyer на аренду офисных площадей

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

Среди знаковых инвестиционных сделок отметим компанию OIProperties, которая приобрела три объекта: БЦ «Лесная плаза» (50 000

кв.м), БЦ «Дукат 3» (33 000 кв.м) и БЦ «Серебряный Город» (46 тыс. кв.м).

AFI Development заключила соглашение о выкупе 50% доли в проекте «Аквамарин» (Озерковская наб.) у компании Super Passion Ltd (партнер проекта). Сумма сделки - \$230 млн.

Также AFI Development намерена продать половину БЦ «Четыре ветра». Другую половину продает «Снегири Девелопмент». Стоимость сделки может составить \$208 млн. Предполагаемым покупателем выступает компания Capricornus Investments Limited (по данным из открытых источников, принадлежит Роману Абрамовичу), сделка пока не закрыта.

Финансовые условия

В течение 2012 г. ставки аренды на офисную недвижимость в среднем по рынку оставались стабильными, рост не превысил 5%. При этом основное повышение ставок пришлось лишь на некоторые качественные объекты А класса, расположенные преимущественно в ЦАО. В офисах класса В за пределами ТТК изменений за год не наблюдалось.

По итогам 2012 г. уровень арендных ставок в классе А в центральном деловом районе (ЦДР) составил \$750 - \$1 250³/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.

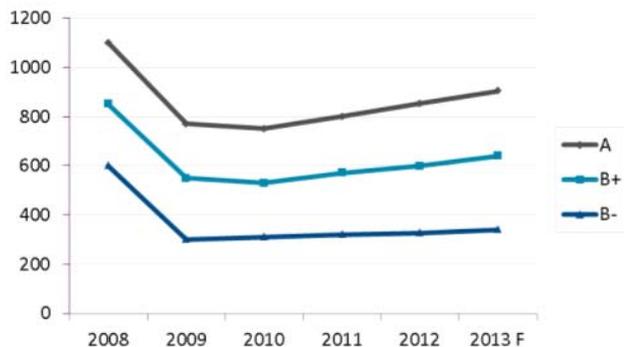
Размер операционных расходов для офисов класса А в среднем составляют \$110-140/кв.м в год, в классе В+ - \$80 - 115 кв.м в год, в классе В- – \$60-85/кв.м в год.

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).

³ Средневзвешенное значение среди экспонируемых на рынке объектов

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

Источник: GVA Sawyer



В 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 в этом районе может составить 10-15%.

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