

A low-angle, upward-looking photograph of a modern glass skyscraper. The building's facade is composed of large, dark-framed glass panels that reflect the sky. The perspective is from the bottom left, looking up towards the top right, creating a sense of height and scale. The sky is a clear, light blue. A solid blue rectangular block is visible in the upper left corner of the image.

Краткий обзор рынка
офисной недвижимости
МОСКВЫ, 2 кв. 2012 г.

Июль 2012

www.gvasawyer.ru

Рынок офисной недвижимости Москвы

Во 2 кв. 2012 г. было введено около 100 тыс. кв.м. офисных площадей (здесь и далее бизнес-центры класса А, В+, В-), что соответствует уровню аналогичного периода прошлого года, но в два раза ниже показателя 2010 г.

Нестабильность на европейских рынках и колебания курса доллара, приводят к удлинению сроков принятия решения по новым офисным сделкам, в среднем на 2-3 месяца и более, в связи с более строгим подходом к финансовому планированию арендатора при выборе нового офиса.

При этом средние арендные ставки в целом по городу по-прежнему, оставались стабильными.

Таблица 1. Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы, 2 кв. 2012 г.

Источник: GVA Sawyer

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Объем качественных офисных площадей по итогам 2 кв. 2012 г., тыс.кв.м	3 783	4 669	3 386,4
Структура офисного рынка, 2 кв. 2012 г.	32%	39%	29%
Введено в эксплуатацию во 2 кв. 2012., тыс. кв.м	11,0	71,0	16,4
Планируется к вводу во 2 полугодии 2012, тыс. кв.м.	420	165	
Доля свободных площадей, 2 кв. 2012	12,5%↓	10% ↓	13% ↓
Заявленные арендные ставки \$ за кв.м в год (без учета НДС и операционных расходов), ЦДР (Центральный деловой район)	750-1 200	650-750	250-400
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	2 500
Заявленные цены продажи, \$ за кв.м (без НДС), вне делового центра города.	4 500 - 6 500	7 500	4 000
Операционные расходы, \$ за кв.м в год	110-140	80-115	60-85

Предложение

Общий объем рынка качественной офисной недвижимости Москвы по итогам 1 полугодия 2012 г. составил 11,8 млн кв.м. Во 2 кв. 2012 было введено 98,4 тыс. кв.м. По-прежнему, максимальный прирост нового предложения ожидается в 3-4 кв. 2012 г.

Обеспеченность качественными офисными площадями жителей Москвы на 1 000 человек составила 1 020 кв.м.

Всего в 1 полугодии было введено 154,2 тыс. кв.м офисных площадей из которых 20% - класс А, 80%- класс В+/В-.

При этом максимальный прирост предложения зафиксирован в западных округах. Крупнейший БЦ введенный в эксплуатацию - БЦ «Гранд Сетунь плаза» (60 000 кв.м офисной площади), расположен на Горбунова ул., д. 2 (ЗАО.)

Рисунок 1. Объём качественного предложения, класс А, В+,В-, тыс. кв.м
Источник: GVA Sawyer



До конца года планируется к вводу более 500 тыс. кв.м (см. Табл. 2).

Таблица 2. Знаковые проекты БЦ Москвы, 2012
Источник: GVA Sawyer

Название БЦ	Общая/офисная площадь, кв.м	Ввод в эксплуатацию/статус
Light House	44 580 / 20 800	1Q2012
«Олимпик Холл»	23 107/11 000	2Q2012
Гранд Сетунь Плаза	75 460/60 000*	2Q2012
«Дежнев Плаза»	17 500/11 000	2Q2012
БЦ «Пырьева 2»	Н.д. /16 400	2Q2012
«Юсупов двор»	Н.д. /10 000	3Q2012
Sky Light	111 240/77 500	3Q2012
БЦ в составе гостинично-делового комплекса «Парк победы»	135 500/62 000	3Q2012
«Атмосфера», бизнес квартал	20 700/20 000	3Q2012
Solutions, корпус 2;3	Н.д. /9 500	3Q2012
БЦ в составе ЖК Sky House	145 180/33 700	3Q2012
Кантри Парк 3	27 800/22 000	3Q2012
БЦ «Ленинской пр, 119»	22 650/16 200	3Q2012
«Красногорск Плаза»	31400 /21600	3-4Q2012
Golden Gate	46 700 /18 000	3-4Q2012
Premium: West	20 000/ 17 500	3-4Q2012
«Меркурий Сити»	158 500/ 86 000	4Q2012
БЦ «Марына роща»	17 500/14 500	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
БЦ «Аэродом»	36 000 /33 000*	4Q2012
МФК Технопарк «Орбита», 2 очередь	112 000 /21 000	4Q2012

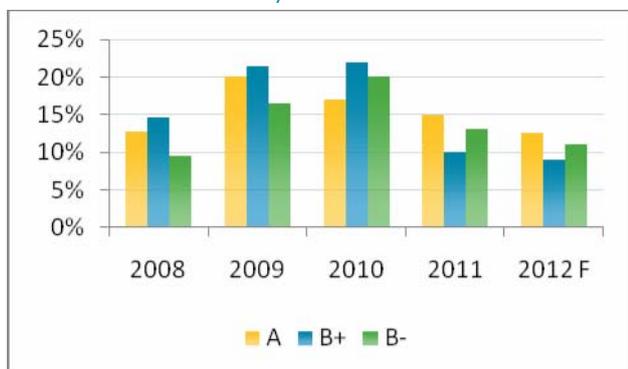
* -оценочно

В среднем по городу в 1 полугодии 2012 года уровень вакантных площадей снизился и в качественных бизнес-центрах составил 12,5% в классе А, 10% - в классе В+, 13% - в классе В- (выборка БЦ составила около 70% от всех БЦ Москвы).

При этом уровень вакантных площадей в введенных в этом полугодии БЦ превысил 70%.

Рисунок 2. Уровень вакантных площадей

Источник: GVA Sawyer



Среди основных тенденций полугодия выделим:

1. По-прежнему наблюдается снижение объема ввода новых объектов.

Главная проблема Москвы - пробки и недостаток парковки. Во 2 кв. 2012 г. отменено строительство/сокращен объем нескольких проектов, в первую очередь в связи с перегруженностью транспортной инфраструктуры, а именно:

- Градостроительно - земельная комиссия отменила строительство БЦ «Легион VI» (Кульнева ул.) площадью 85 000 кв.м в районе Кутузовского пр.
- Уменьшена офисная площадь в проекте «Авиапарк» с 280 тыс. кв.м до 11,2 кв.м.

Спрос

В начале июня наблюдается активизация арендаторов, с целью решения своих офисных вопросов к сентябрю.

- Отменено строительство высотного МФК на Алтуфьевском ш., вл. 2а (девелопер «Стройгазконсалтинг»).

2. Во 2 кв. 2012 наметилась тенденция увеличения девелоперской активности на рынке. Что повлияет на увеличение объемов нового предложения через 2- 2,5 года.

Из крупнейших проектов, заявленных к строительству во 2 кв. 2012 г. отметим

- БЦ «Искра» (201 тыс. кв.м), который расположится на месте конструкторского бюро «Искра».
- OIProperties, купившая кондитерскую фабрику «Большевик» на Ленинградском пр., планирует на её месте построить БЦ. Общая площадь существующих строений – 55 тыс. кв.м, реконструкция первой очереди – 8 тыс. кв.м планируется к вводу в следующем году. Общий объем инвестиций в проект \$111 млн.
- Разморожен проект строительства БЦ на 1-м км Рублево - Успенского ш. Pallau-RB (55 000 / 30 000 кв.м – офисная площадь)
- Банку Москвы был предоставлен участок под строительство торгово-офисного центра в центре Москвы (Пятницкая ул.)

3. Постепенное снижение уровня вакантных площадей, особенно в центре города;

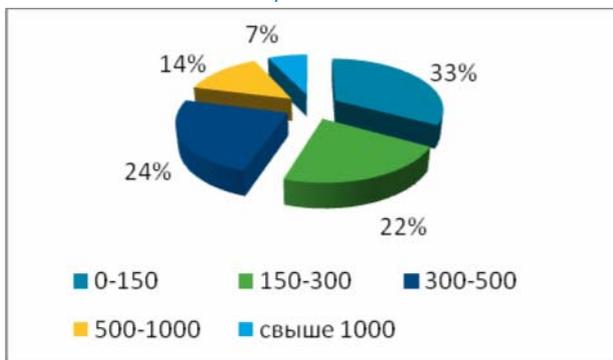
4. Продолжающаяся децентрализация рынка.

Структура спроса по востребованной площади остается стабильной на протяжении 2011- начала 2012 гг.

Средняя площадь по запросам арендаторов приближается к 500 кв.м.

Рисунок 3. Структура спроса на офисные площади¹

Источник: GVA Sawyer



Наибольшее количество сделок (в кв.м) по-прежнему среди компаний финансового сектора, также активны IT- компании.

Таблица 3. Крупнейшие (свыше 3 тыс. кв.м) сделки по аренде в БЦ, анонсированные во 2 кв. 2012 г

Источник: GVA Sawyer

Арендатор	Площадь сделки, кв.м	Объект
Merlion	17 000	БЦ «Мякинино»
«Новартис»	16 000	БЦ «Алкон»
Филип Моррис Сэйлз энд Маркетинг	9 000	БЦ «Легенда»
ГК Pegas Touristik	4 500	БЦ «Смольный»
Jaguar Land Rover	3 450	Skypoint
Банк «Тинькофф Кредитные Системы»	3 130	«Олимпия Парк»
«Кордиант»	3 015	Lighthouse
«ВТБ 24»	3200	«Прео 8»
«Рош Диагностика Рус»	3450	«Вивальди Плаза»

Крупные инвестиционные сделки 2 кв. 2012

- UFG Real Estate продал БЦ «Бахрушинский дом» (5 000 кв.м)

¹ По данным запросов клиентов GVA Sawyer на аренду офисных площадей

финской инвесткомпания Sponda Plc. за \$47 миллионов.

- «Интеко» Михаила Шишханова приобрела офисно- жилой комплекс «Бородино» на Николаямской ул., площадью 15 000 кв.м.

Крупнейшие сделки по покупке офисных площадей были заключены банками (см. Таблицу 4) для консолидации бэк-офисов в одном месте. Продолжается стратегия привлечения банковских структур в бизнес-парк Nagatino i-Land.

Таблица 4. Крупнейшие сделки по продаже БЦ², анонсированные во 2 кв. 2012 г

Источник: GVA Sawyer

Покупатель	Площадь сделки, кв.м	Объект
ЗАО «Райффайзен банк»	24 945	БЦ «Менгер» (Nagatino i-Land)
«Альфа-банк»	23 000	БЦ «Паскаль» (Nagatino i-Land)

Тенденции:

- Отсутствие подходящих помещений для крупных компаний в ЦДР. Все сделки (аренда/покупка), площадью свыше 10 тыс. кв.м, заключенные во 2 кв. 2012, были в бизнес-центрах, расположенных вне ЦАО.
- Ориентированность многих арендаторов на помещения с выполненной отделкой и готовых к въезду (либо максимум - требующих косметический ремонт). Крупные компании - по-прежнему рассматривают Shell&Core.
- По-прежнему наблюдается устойчивый спрос на покупку небольших офисных помещений.

² для конечных пользователей

Финансовые условия

Арендные ставки в течение 1 полугодия 2012 г. в среднем по рынку оставались стабильными. Наблюдалось небольшое удорожание предложения в сегменте «прайм» на помещения класса А в пределах Центрального делового района.

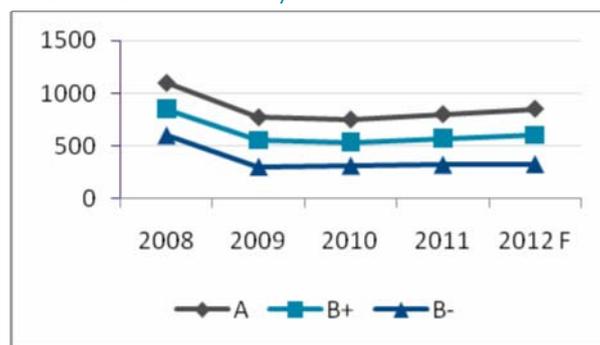
По итогам 2 кв. 2012 г. уровень арендных ставок в классе А в центральном деловом районе (ЦДР) составил \$750 - \$1 200³/кв.м в год (здесь и далее не включая НДС и операционные расходы). Ставки аренды на помещения класса В+ \$650 - \$750/кв.м в год – в пределах ЦДР, \$370 – 550/кв.м в год - вне делового 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 довольно широки и 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 год⁴

Источник: GVA Sawyer



По итогам года можно ожидать небольшого роста ставок в сегменте офисной недвижимости на 5%.

³ Средневзвешенное значение среди экспонируемых на рынке объектов

⁴ В 2007 г. в результате принятия новой классификации МИФ, произошло разделение объектов класса В на подклассы (В+ и В-)

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