

Обзор рынка офисной недвижимости

Москва
2013

Рынок офисной недвижимости Москвы

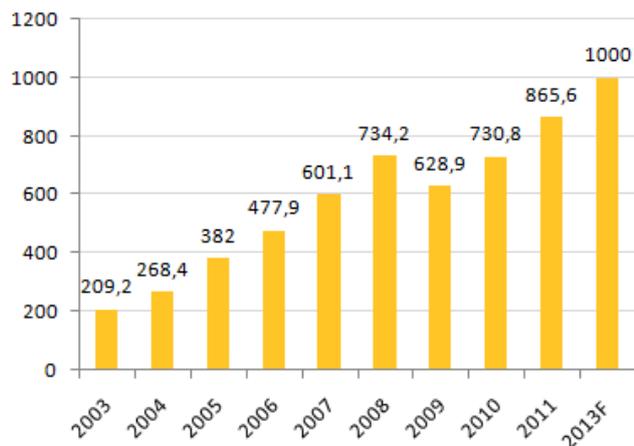
Макроэкономика

В 2013 г. рост российской экономики почти остановился, за 11 месяцев прошлого года ВВП вырос на 1,3%.

ВРП города Москвы, согласно прогнозу Министерства экономического развития, по итогам 2013 г. увеличился на 1,5% и оценочно составил 12 210 млрд. руб. На долю Москвы приходится 18% ВВП страны.

В конце декабря 2013 г. Международное рейтинговое агентство Fitch подтвердило долгосрочный рейтинг Москвы на уровне BVB со стабильным прогнозом.

ВРП Москвы в расчете на душу населения, 2003-2013



Уровень регистрируемой безработицы составил 0,3% от экономически активного населения.

Средняя номинальная заработная плата в Москве, начисленная за первые 3 кв. 2013 г. составила 57 546 руб. Согласно оценке дифференциации доходов населения, в 2013 г. средний уровень денежных доходов 10% населения с самыми высокими денежными доходами в 27,9 раза превышал средний уровень денежных доходов 10% населения с самыми низкими доходами.

Инфляция по итогам ноября 2013 (в % к декабрю 2012) составила 5,7% (6,6% за аналогичный период прошлого года).

Предложение

Общий объем предложения качественной офисной недвижимости Москвы по итогам 2013 г. составляет 13,3 млн кв.м, что соответствует 1,05 кв.м на чел.

Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы, 4 кв. 2013

Основные показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-
Объем качественных офисных площадей, тыс. кв.м	2 755	10 530	
Структура офисного рынка	20,7%	79,3%	
Введено в эксплуатацию в 2013 г., тыс. кв.м	271,5	495,4	
Доля свободных площадей	16%	14%	
Заявленные арендные ставки ¹ \$ за кв.м в год			
Центр	770 - 1 250	650 - 755	250 - 400
Остальные районы	650 - 750	360 - 550	
Заявленные цены продажи, \$ за кв.м (без НДС)			
Центр	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

В 2013 г. в Москве было введено 770 тыс. кв.м офисных площадей, что на 20% превышает аналогичный показатель прошлого года.

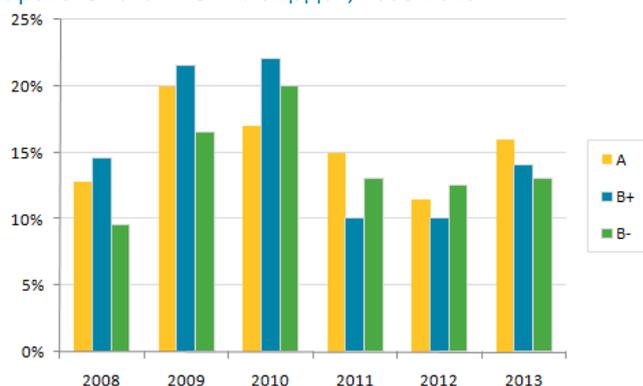
Объём качественного предложения, класс А, В+/В-, тыс. кв.м



По итогам 2013 г. уровень вакантных площадей в классе А составляет 16% и 14% в классе В+/В-¹.

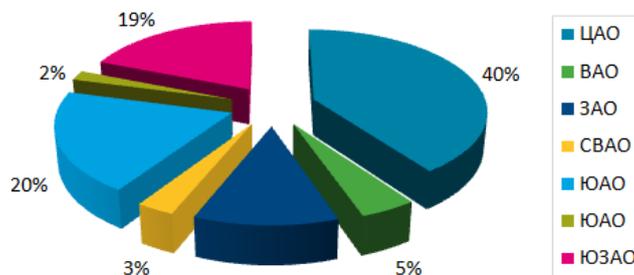
В 2014 г. ожидается увеличение уровня вакантных площадей в связи с вводом большого количества офисных площадей, при том, что в рамках сложившейся экономической ситуации, предпосылок к существенному росту спроса на офисы нет.

Уровень вакантных площадей, 2008-2013



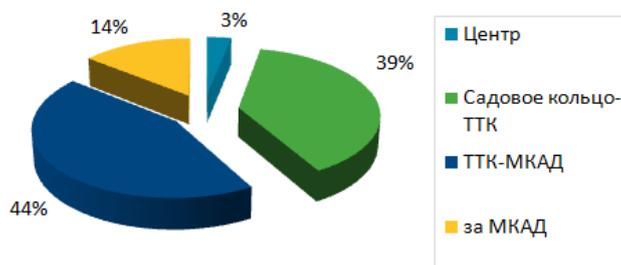
Большая часть нового предложения по-прежнему вводится в эксплуатацию в ЦАО-40%.

Распределение введенного в эксплуатацию в 2013 г. предложения по округам



За ТТК введено 58% офисных площадей, из которых 14% - за МКАД.

Распределение введенного в эксплуатацию в 2013 г. предложения .



В 2014, к вводу заявлено более 1 млн. кв.м офисных площадей, при этом около 18% от запланированного к вводу - за МКАД. В том числе бизнес-парк ComCity и бизнес-парк К2 в "Новой Москве".

ComCity (Новая Москва, 2 км от МКАД по Киевскому ш)



¹ выборка составила 60% от всех БЦ Москвы

Новые знаковые проекты офисной недвижимости Москвы, 2013

Название БЦ	Класс	Офисная площадь, кв.м, GVA	Ввод в эксплуатацию
Меркурий Сити	A	87 600	3Q2013
Девять акров, 2 очередь	B	67 800	3Q2013
Белые Сады	A	63 300	1Q2013
БЦ в составе МФК Парк победы	B	62 000	4Q2013
Newton-Plaza	B	52 000	1Q2013
Рига Лэнд, 2 фаза (Блок А)	B	43 000	3Q2013
Лоте плаза 2	B	38 480	2Q2013
Шухова плаза	B	26 800	2Q2013
Quadrum	B	24 650	2Q2013
Wall Street	A	24 000	1Q2013
Обручева, 52	B	23 300	2Q2013
Нижегородский 1 фаза	B	23 000	2Q2013
Кантри Парк 3	A	22 000	3Q2013
Golden Gate	A	20 800	2Q2013
Premium: West	A	18 800	4Q2013
БЦ Ленинской, 119	A	16 200	3Q2013
Icube	B	15 370	1Q2013
Марьяна роща	B	14 500	3Q2013
Мельников Хаус	B	14 410	4Q2013
Синица плаза (стр. 3,7)	B	13 500	2Q2013
Black and White	B	13 000	2013
Park Tower	B	11 850	1Q2013
Rosso Riva	A	11 950	2Q2013
StreamLine	B	11 050	1Q2013
Smart Park	B	10 260	3Q2013
Юсупов двор (реконструкция)	B	10 000	1Q2013
Вишневый Сад	B	7 000	3Q2013
Парк Мира	B	7 000	2Q2013
Домино	A	6 900	3Q2013
Central Street	B	6 450	3Q2013
Итого		766 970	

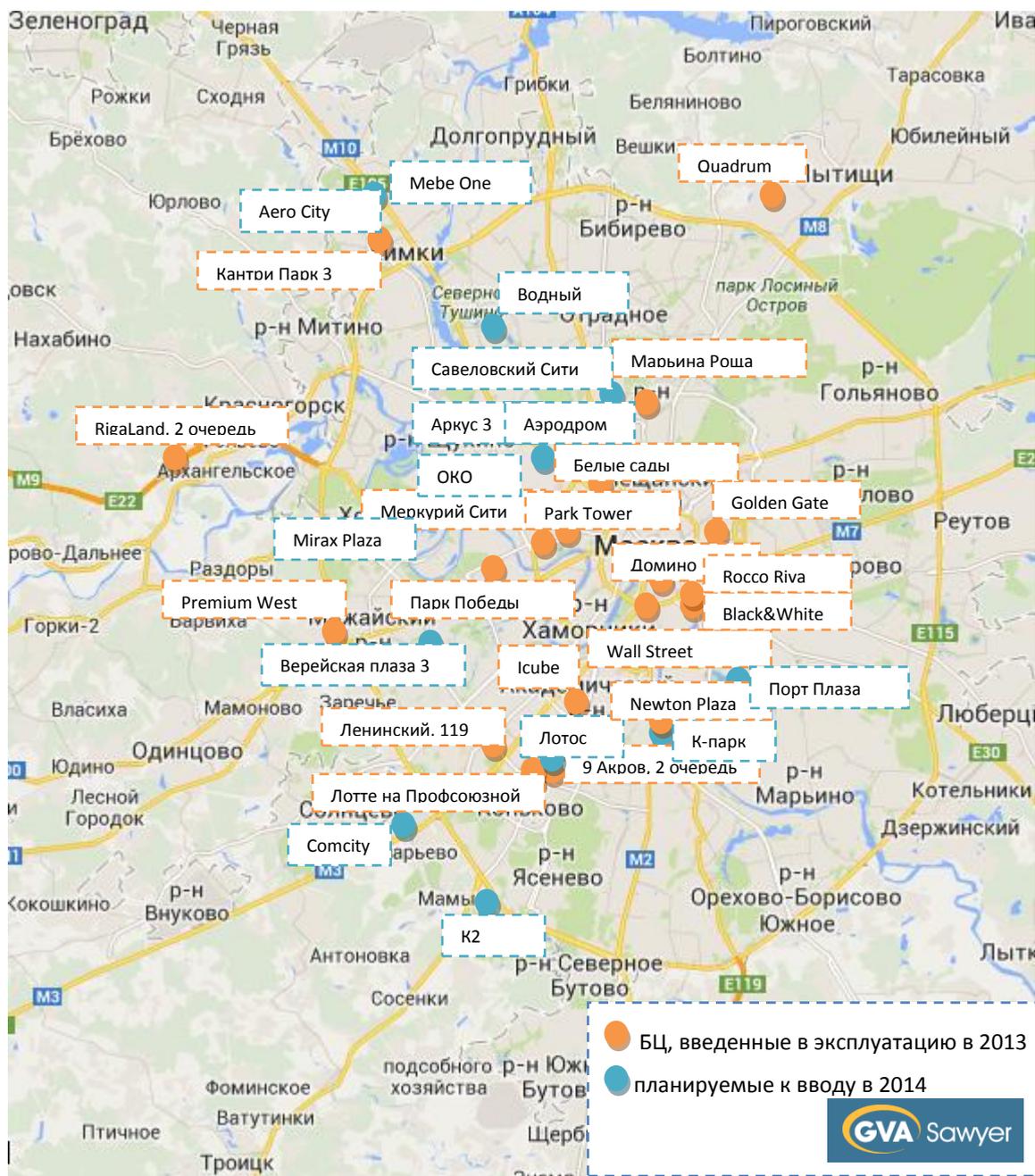
Белые Сады (Лесная ул., 27)



Повышается интерес девелоперов к "зеленому строительству", в этом году введен в эксплуатацию комплекс "Белые Сады" (BREEM), Premium: West. Сертификат BREEAM получили "Романов Двор" и Vivaldi Plaza.

В 2014 г. ожидается ввод в эксплуатацию первого сертифицированного "зеленого" офисного здания в Подмоскowie - Mebe One (сертификат LEED Gold) и бизнес-парк K2 (в Новой Москве). Доля энергоэффективных зданий пока не превышает 3% от общего объема предложения.

Знаковые офисные объекты, введенные в эксплуатацию в 2013, планируемые к вводу в 2014 г.



Спрос

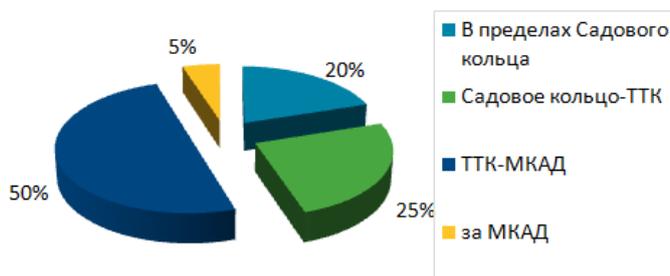
Объемы сделок держатся на стабильном уровне - 1,2 млн.кв.м ежегодно.

Уровень чистого поглощения несколько ниже объема нового предложения, поэтому уровень вакантных площадей в 2013 г. вырос.

Особенности 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).
- В общем объеме сделок более 75% приходится на класс В, при том, что в общем объеме нового предложения, введенного в эксплуатацию в 2013 г. доля класса В составила 65%.
- Более половины сделок в 2013 г. заключено в БЦ за пределами ТТК (доля объектов, расположенных за ТТК и введенных в эксплуатацию в 2013 г. - 58%).
- Более 80% арендаторов - российские компании.

Распределение объема сделок по зонам города



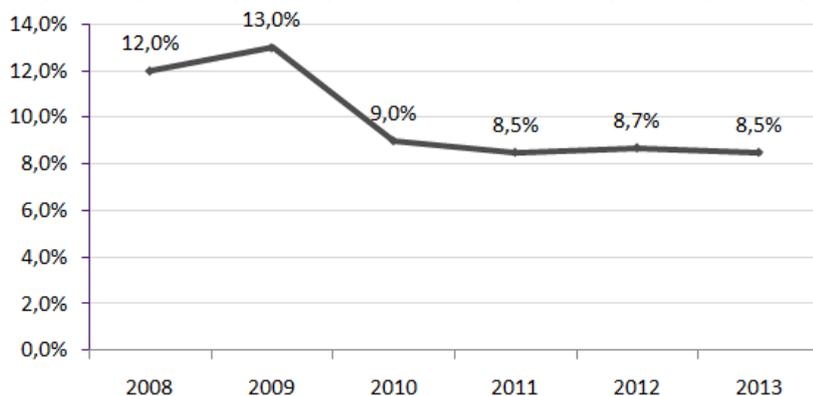
Некоторые крупные (свыше 2 000 кв.м) сделки по аренде в БЦ, анонсированные в 2013 г.

Арендатор	Объект	Класс	Площадь сделки, кв.м
Газпром	Варшавка Sky	В	24 600
Норникель	"Меркурий Сити"	А	15 000
Publicis Groupe	БЦ "Большевик"	В	10 800
Тинькофф, Кредитные Системы	БЦ MirLand	В	7 300
QIWI	Авиньон-1	В	7 600
Стройтрансгаз	БЦ SkyLight	А	6 578
Zurich	RUBIN Building		5 255
INLINE Technologies	БЦ SkyLight	А	5 000
ЗАО "Русатом Оверсиз"	БЦ "Серебряный город"	А	4 750
Почта России	Nagatino I-Land	В	3 633
Твое	БЦ Калейдоскоп	В	3 600
WPP Group	БЦ "Лесная Плаза"	А	3 500
Kimbely Clark	БЦ "Лотте"	В	3 200
Высшая школа экономики	БЦ "Шаболовка, 31"	В	3 100
Renault	БЦ Black&White	В	2 971
Fresenius Medical Care	БЦ Wall Street	А	2 600
Fresenius Medical Care	БЦ Wall Street	А	2 600
Курорты Северного Кавказа	БЦ "Башня Федерация"	А	2 600
Альфа-Банк	БЦ "Мельникофф Хаус"	В	2 600
РэйлТрансХолдинг	Nagatino I-Land	В	2 454
KIA Motors RUS	БЦ Lighthouse	А	2 400
Биотэк	БЦ Дежнев	В	2 000

Инвестиционные сделки

Инвестиции в Московский рынок недвижимости на протяжении последних трех лет находятся на стабильно высоком уровне. Ставка капитализации для высококлассных офисных объектов составляет 8,5%.

Динамика ставки капитализации, Москва, 2008-2013



Ключевые инвестиционные сделки на офисном рынке, 2013

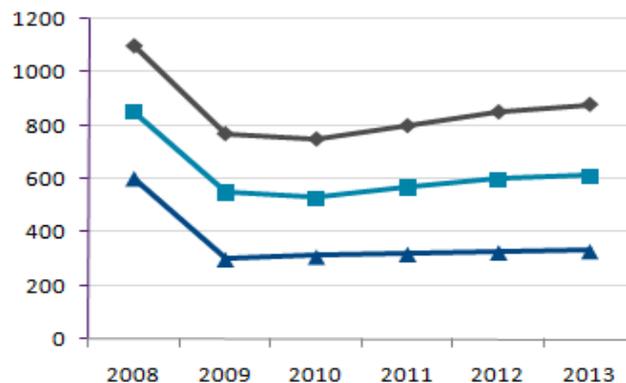
Объект/Предмет сделки	Продавец/Собственник	Покупатель	Сумма сделки	Площадь Объекта
Белые сады	AIG/Lincoln и Coalco Development, ВТБ Капитал	Millhouse, подконтрольная Роману Абрамовичу	\$800 млн	64 000 кв.м
Олимпия парк	O1Properties	Лаборатория Касперского	\$350 млн	70 000 кв.м
50% "Аквамарин 3"	Super Passion (партнер AFI по проекту)	Krown Investments ("дочка" AFI Development)	\$230 млн	51 100 кв.м
БЦ Icube	Левиум	O1 Properties	\$120 млн	23 000 кв.м
БЦ Двинцев (Башня 1)	Американский фонд Wells REIT II	Central Properties, совладелец БЦ	\$90 млн	13 000 кв.м
БЦ Эрмитаж Плаза	Forum Properties	Ин. инвестор	\$250 млн	38 000 кв.м
Имперский дом	Capital Group	Russian Commercial Properties Partners II	\$200 млн	8 500 кв.м
Несколько БЦ на территории АЗЛК "Москвич"	ИФК "Метрополь"	Москва	\$60 млн	30 000 кв.м
БЦ на Зубовской пл.	"Ростелеком"	"Глобэкс Капитал"	\$35 млн	7 200 кв.м
Аквамарин III, 1 здание	AFI Development	"Алроса"	\$100 млн	12 000 кв.м
100% акций ЗАО "Лидер-Инвест" - собственник 75% Nagatino i-Land	Московский бизнес-инкубатор	АФК "Система"	\$281 млн	216 000 кв.м - построено, планируется реализовать 900 000 кв.м
Офисная часть МФК "Легенда Цветного"	Capital Group	O1Properties	\$450 млн	40 000 кв.м

Ставки аренды

Средние арендные ставки в течение года оставались стабильны, в некоторых объектах в 2013 г. наблюдался рост арендных ставок на уровне инфляции (около 5-6%). Максимальные ставки на Prime офисные площади класса А составляют \$1 200- \$1 250/кв.м в год (не включая НДС и операционные расходы). Диапазон ставок на офисные площади класса В+ \$360 - 650, класс В- \$270-400.

С 1 января 2014 г. налог на собственность для БЦ, площадью свыше 5 000 кв.м, будет рассчитываться исходя из кадастровой, а не балансовой стоимости и некоторые собственники будут пытаться переложить расходы на арендаторов. В 2014 г. рост ставок на офисы не превысит 6-7%.

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



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

ул. Диктатуры пролетариата, д. 32
офис 4-4, 660017 Красноярск, Россия
Т: + 7 (391) 252-9982
info@gvasawyer.com