

# Обзор рынка офисной недвижимости

Москва  
2013

# Рынок офисной недвижимости Москвы

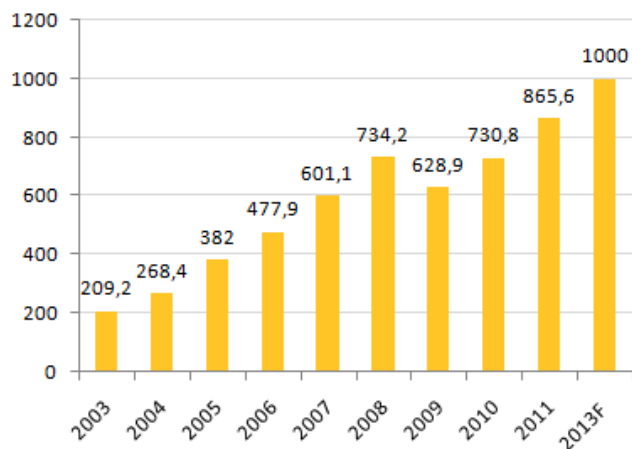
## Макроэкономика

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

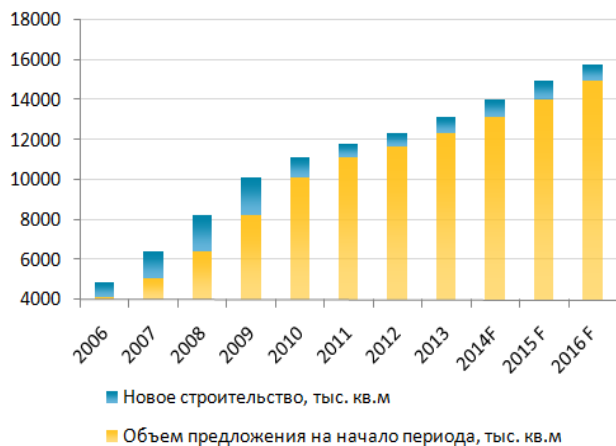
Общий объем предложения качественной офисной недвижимости Москвы по итогам 2013 г. составляет 13,3 млн кв.м, что соответствует 1,05 кв.м на чел.

### 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 <sup>1</sup> \$ 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.

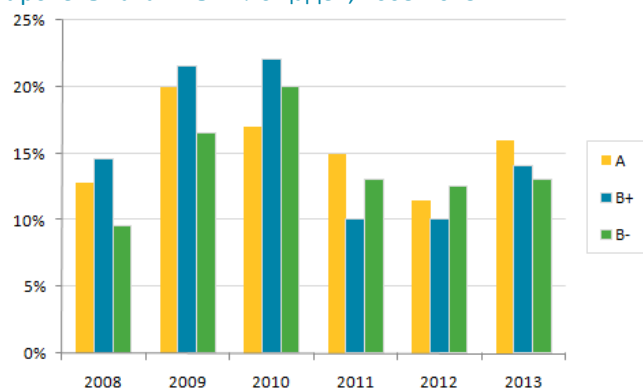
Объём качественного предложения, класс А, В+/В-, тыс. кв.м



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

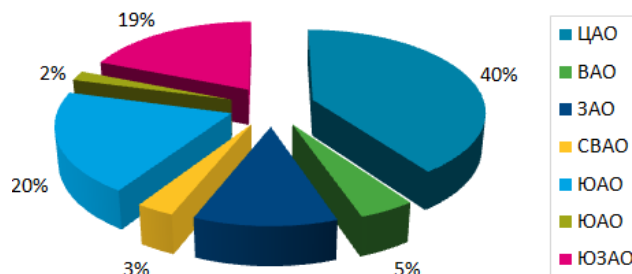
В 2014 г. ожидается увеличение уровня вакантных площадей в связи с вводом большого количества офисных площадей, при том, что в рамках сложившейся экономической ситуации, предпосылок к существенному росту спроса на офисы нет.

Уровень вакантных площадей, 2008-2013



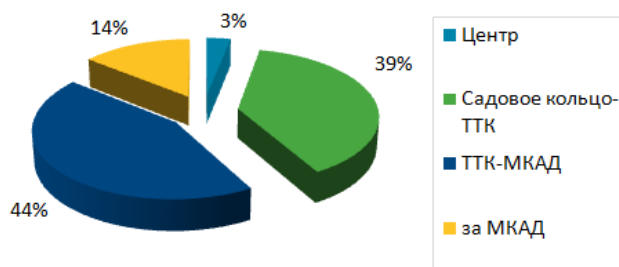
Большая часть нового предложения по-прежнему вводится в эксплуатацию в ЦАО-40%.

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)



<sup>1</sup> 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
<b>Итого</b>		<b>766 970</b>	

### Белые Сады (Лесная ул., 27)

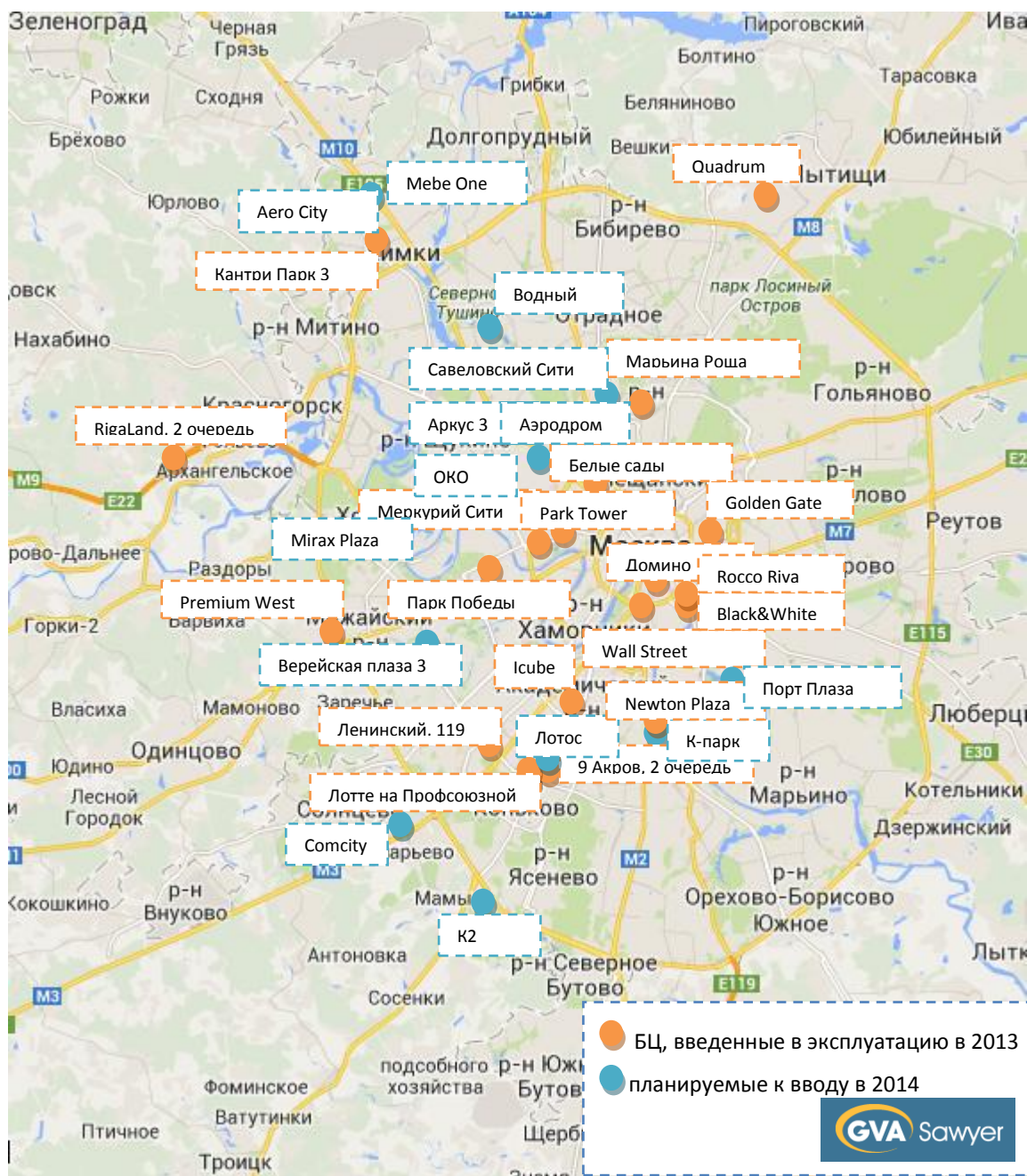


Повышается интерес девелоперов к "зеленому строительству", в этом году введен в эксплуатацию комплекс "Белые Сады" (BREEM), Premium: West. Сертификат BREEAM получили "Романов Двор" и Vivaldi Plaza.

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

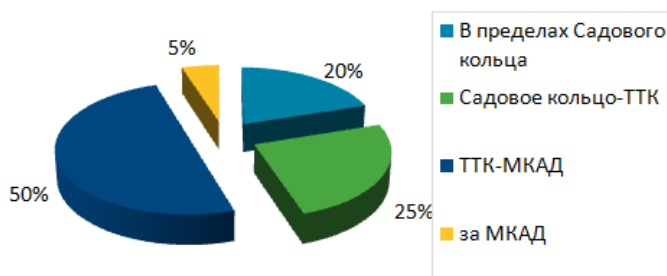
Объемы сделок держатся на стабильном уровне - 1,2 млн.кв.м ежегодно.

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



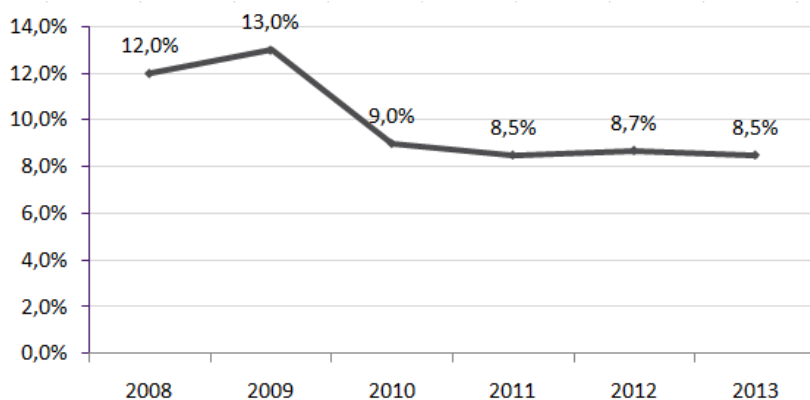
Некоторые крупные (свыше 2 000 кв.м) сделки по аренде в БЦ, анонсированные в 2013 г.

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

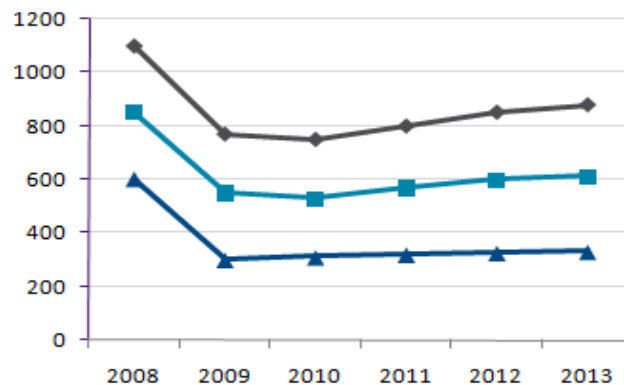
Объект/Предмет сделки	Продавец/Собственник	Покупатель	Сумма сделки	Площадь Объекта
Белые сады	AIG/Lincoln и Coalco Development, ВТБ Капитал	Millhouse, подконтрольная Роману Абрамовичу	\$800 млн	64 000 кв.м
Олимпия парк	O1Properties	Лаборатория Касперского	\$350 млн	70 000 кв.м
50% "Аквамарин 3"	Super 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