

Обзор рынка офисной недвижимости

Москва

1 полугодие 2014

Рынок офисной недвижимости Москвы

Макроэкономика

В июле 2014 г. МВФ существенно понизил прогноз роста ВВП РФ с 1,3% до 0,2% - 2014 г. и с 2,3 до 1% - 2015 г. - это самые низкие темпы роста среди всех крупных экономик мира. Ужесточение доступа на внешний финансовый рынок в силу введения санкций ведет к ослаблению рубля и росту внутренних ставок: с 28.07.2014 ЦБ повысил ключевую ставку до 8%.

Москва

Денежные доходы населения

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за май 2014 г. по полному кругу организаций составила 58 422 руб. По сравнению с апрелем 2014 г. она уменьшилась на 9,2%, по сравнению с маем 2013 г. выросла на 9,5%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом инфляции, в мае 2014 г. составила 101,9% к уровню мая 2013 г. и 90,2% – к уровню апреля 2014 г. В настоящее время в структуре денежных доходов населения оплата труда и выплаты социального характера занимают около 40% (по России - свыше 65%). Доходы от собственности составляют 15,0%-16,5%, прочие доходы (доходы от имущества, продажи валюты и пр.) – 27%-28%. В ближайшее время значительных изменений в структуре доходов не предполагается: на 1-2% увеличатся доля доходов от оплаты труда и предпринимательской деятельности¹.

Инфляция по итогам 1 полугодия 2014 г. (в % к декабрю 2013) составила 5,3% (3,7% за аналогичный период прошлого года).

Рынок труда

В силу складывающихся демографических тенденций в Москве будет ощущаться недостаток трудовых ресурсов. В связи с этим уровень зарегистрированной безработицы прогнозируется равным 0,5% от экономического

активного населения в 2014 г. с дальнейшим снижением до 0,4% в 2016 г.

Предложение

Общий объем предложения качественной офисной недвижимости Москвы по итогам 1 полугодия 2014 г. составляет 13,8 млн кв.м.

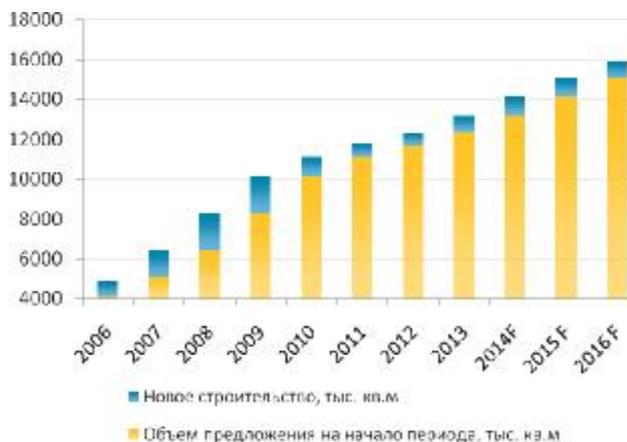
Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы, 2 кв. 2014

| Основные показатели | Класс А | Класс В+ | Класс В- |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| Объем качественных офисных площадей, тыс. кв.м | 3 055 | 10 770 | |
| Структура офисного рынка | 22% | 78% | |
| Введено в эксплуатацию в 1 полугодии 2014 г., тыс. кв.м | 299,3 | 239,7 | |
| Доля свободных площадей | 22% | 15% | |
| Заявленные арендные ставки ¹ \$ за кв.м в год | | | |
| Центр | 770 - 1 200 | 650 - 750 | 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 | 110-160 | 80 - 120 | 60 – 85 |

В связи с выходом на рынок офисных проектов, заявленных еще до кризиса (влияние мирового финансового кризиса 2008-2009 гг. продолжало чувствоваться на рынке офисной недвижимости вплоть до 2012 г.), а также с длительностью инвестиционного цикла при строительстве недвижимости. С 2013 г. наблюдается рост сдачи в эксплуатацию готовых качественных офисных площадей. В 1 полугодии 2014 г. в Москве было введено 539 тыс. кв.м, из которых более половины приходится на офисы А-класса.

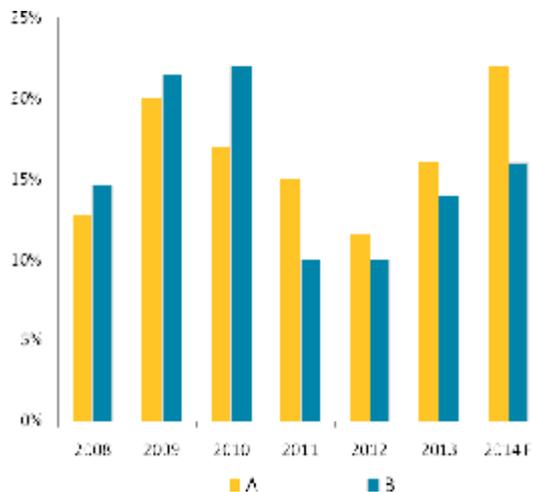
¹ Данные официального "Прогноза социально-экономического развития г. Москвы на 2014 г. и плановый период 2015 и 2016 гг.

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

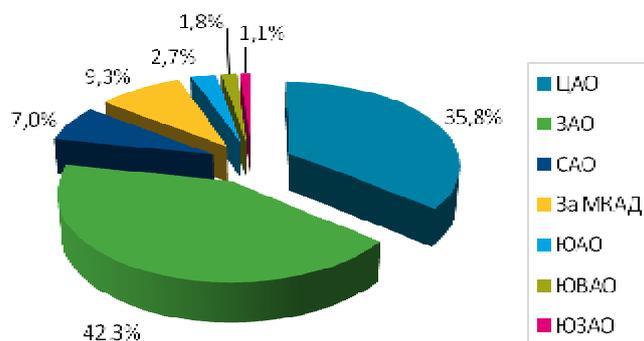


По итогам 1 полугодия 2014 г. уровень вакантных площадей в классе А составляет 20% и 16% в классе В+/В-. В 2014 г. ожидается дальнейшее увеличение уровня вакантных площадей в связи с вводом большого количества офисных площадей, при том, что в рамках сложившейся экономической ситуации, предпосылок к существенному росту спроса на офисы нет.

Уровень вакантных площадей, 2008-2014

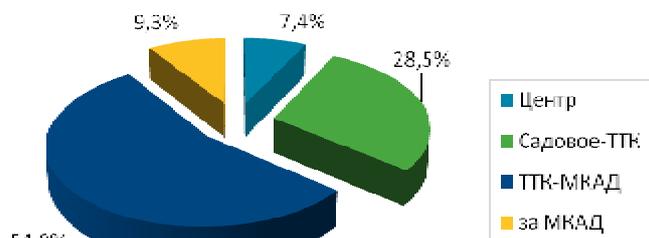


Распределение введенного в эксплуатацию в 1 полугодии 2014 г. предложения по округам



Основное строительство офисной недвижимости ведется за пределами ТТК, только за 1 полугодие 2014 г. за ТТК введено 64,2% офисных площадей, из которых 9,3% - за МКАД.

Распределение введенного в эксплуатацию в 1 полугодии 2014 г предложения



Новые проекты офисной недвижимости Москвы, введенные в эксплуатацию в 1 полугодии 2014

| Название БЦ | Класс | Адрес | Офисная площадь, кв.м, GVA |
|----------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------|
| "Президент Плаза" | A | Кульнева ул., 4 | 115 000 |
| "Евразия Тауэр" ("Москва Сити") | A | Пресненская наб. | 86 800 |
| БЦ на Поклонной ул. | B+ | Поклонная ул., 3 | 79 500 |
| "Аркус" 3 | A | Ленинградский пр. 37 А корп. 1 | 34 300 |
| "Миракс Плаза" | B+ | Кульнева ул. | 33 650 |
| БЦ Мебе Опе (Химки) | A | МО, Химки, Ленинградская ул. 25 | 30 000 |
| БЦ Bosh | B+ | МО, Химки, Вашутинское ш., 20 | 20 000 |
| БЦ на Воронцовской ул. | B+ | Воронцовская ул. 41-43 | 19 800 |
| "Арма" | B+ | Нижний Сусальный пер. | 19 050 |
| БЦ на ул. Рождественка | B+ | Рождественка ул., 8/15 стр. 1, 2 | 19 000 |
| БЦ Solutions | B+ | Кировоградская ул., 23А | 14 400 |
| БЦ "Красная Роза" (Морозов 2) | A | Тимура Фрунзе ул. | 13 600 |
| "Аврора бизнес-парк", строение F | A | Садовническая, 82, стр. 2 | 9 950 |
| БЦ Dominion Tower | A | Шарикоподшипниковская ул., 5 | 9 600 |
| БЦ "Щепкинский" | B+ | Щепкина 51/4, к 2 | 7 200 |
| БЦ "Рочдел" | B+ | Рочдельская ул., 22 | 7 000 |
| БЦ на Б. Черемушкинской | B+ | Б. Черемушкинская ул., 13 стр.4 | 6 000 |
| БЦ на Казачьем | B- | Казачий 2-й пер, 11 | 5 000 |
| БЦ на Николоямской | B+ | Николоямская ул. 24 стр.1 | 3 300 |
| БЦ Интерьер | B- | 1-й Магистральный пр., 11 стр. 1 | 3 300 |
| БЦ на Садовнической | B- | Садовническая наб. 71/80 стр.3 | 2 500 |
| Итого | | | 538 950 |

БЦ "Президент Плаза" и БЦ "Миракс Плаза" на ул. Кульнева



До конца 2014 г. к вводу заявлено более 900 тыс. кв.м офисных площадей. Учитывая практику переноса сроков ввода зданий в эксплуатацию, до конца года будет введено около 500 тыс. кв.м. Таким образом, общий объем ввода офисной недвижимости станет рекордным за последние 5 лет и составит около 1 млн. кв.м.

Всего в Москве до 2016 г. заявлено к вводу около 3 млн. кв.м качественных площадей, что составляет почти четверть от текущего предложения.

Большая часть нового предложения будет построена в ЦАО – 35% от запланированного к вводу. В ЗАО и ЮЗАО – исторически популярных округах для офисного строительства будет введено 18% и 13% соответственно.

Основное строительство офисной недвижимости ведется за пределами ТТК – 56% (36% - в пределах МКАД) и 20% - за МКАД, в том числе в Новой Москве (ComCity, бизнес-парк К2), Химках (проект в Бутаковском заливе, БЦ Aero City, БЦ Roto Tower и др.) и Красногорске ("Манхеттен Тауэр").

Знаковые проекты офисной недвижимости Москвы, запланированные к вводу во 2 полугодии 2014

| Название БЦ | Класс | Адрес | Офисная площадь, кв.м, GVA |
|-----------------------------------|-------|---------------------------------|----------------------------|
| ОКО ("Москва Сити") | A | Пресненская наб. | 110 000 |
| ComCity | A | Киевское ш., 2 | 107 550 |
| БЦ "Лотос" | B+ | Одесская ул., 2 | 88 200 |
| "Башня Эволюция" ("Москва Сити") | A | Пресненская наб. | 80 500 |
| "Верейская Плаза", 3 | B+ | Верейская, 17 | 76 900 |
| БЦ "Оруженный" | A | Оружейный, 41 | 70 000 |
| БЦ "Порт Плаза" | B+ | Проектируемый N 4062 пр., вл. 6 | 62700 |
| МФК "Водный", фаза 1 | B+ | Головинское ш., 5 | 61500 |
| БЦ "Нижегородский" | B- | Нижегородская, 29/33 | 60 100 |
| "Савеловский Сити" | B+ | Складочная, вл.1 | 51 500 |
| "Бизнес-парк К2" (строения А и В) | A | Калужское ш., 2 км | 36 600 |
| БЦ Aero City | A | МО, Химки, Куркинское ш | 32 000 |
| БЦ "Большевик", фаза 1 | A | Ленинградский пр., 15 | 28 000 |
| БЦ "Аэродом" | B+ | Ленинградский проспект, 37/7 | 27 000 |
| БЦ "Минская Плаза" | B+ | Минская ул., 2Ж | 26 500 |
| БЦ Roto Tower | B+ | МО, Химки, Кирова ул., 22 | 24 000 |
| "Романов Двор", фаза 3 | A | Романов пер., 4 | 5 000 |
| Итого | | | 948 050 |

МФК "Око" (ММДЦ "Москва Сити")



К 2016 г. более 90% качественных офисных площадей будет введено в эксплуатацию за пределами Садового кольца. Наибольший объем придется на деловой район, формирующийся на территориях, расположенных вдоль Ленинградского направления, в том числе за МКАД (Химки), а также в ММДЦ "Москва-Сити" и на территории Новой Москвы вблизи МКАД.

ComCity (Новая Москва)



Важно учитывать волатильность рынка недвижимости. В случае ухудшения экономической ситуации и спада спроса, ужесточения требований банков к выдаче кредитов на строительство БЦ, к 2016-2017 гг. может наметиться спад нового предложения. В среднесрочной перспективе - 3-5 лет, основной потенциал рынка по-прежнему будет сконцентрирован на западном, северо-западном и юго-западных направлениях - пользующихся наибольшим спросом среди арендаторов.

Спрос

Общие объемы сделок в Москве держатся на уровне 1,2-1,3 млн. кв.м ежегодно. В 1 полугодии 2014 г. общий объем сделок составил менее 400 тыс. кв.м, что на 35% ниже аналогичных показателей предыдущих двух лет (2012-2013 гг.).

Общий объем чистого поглощения² в 1 полугодии 2014 г. составил 150 000, что на 30% ниже аналогичного показателя прошлого года). Уровень вакантных площадей продолжает расти.

Особенности спроса:

- Продолжается уменьшение количества крупных сделок (площадью свыше 2 000 кв.м). Средняя площадь сделки приблизилась к 500 кв.м, против 550-600 кв.м в 2012-2013 гг.
- Стоит отметить структуру спроса в зависимости от расположения БЦ. Если в пределах Садового кольца наиболее востребованы площади небольших размеров "до 300 кв.м", в пределах ТТК - "от 300 кв.м".
- Наибольшую долю в общем объеме сделок занимают сделки по аренде площадей.
- По-прежнему, среди арендаторов, пользуются спросом помещения с отделкой, нежели без нее. Согласно прогнозам GVA Sawyer, такая ситуация может продлиться еще как минимум 2,5 года (особенно среди арендаторов класса В).
- Большая часть сделок заключается с офисами В-класса - 60-65% от общего объема сделок и это, как правило, российские компании.
- В 2013-2014 гг. по сравнению с 2008 г. снизилось количество сделок в зоне "за МКАД" (с 15% до 3-4%), наибольшее количество сделок по-прежнему сосредоточено в зоне "ТТК-МКАД" - 50% от общего объема сделок. Однако в 2014 г. больший объем сделок пришелся на зону в пределах ТТК (около 70%), в том числе за счет крупных сделок в ММДЦ "Москва Сити".

Некоторые крупные (свыше 1 000 кв.м) сделки по аренде в БЦ, анонсированные в 1 полугодии 2014 г.

| Арендатор | Объект | Класс | Площадь сделки, кв.м |
|------------------------|-----------------------|-------|----------------------|
| Систематика | Comcity | A | 17 370 |
| GE | "Башня на Набережной" | A | 13 100 |
| PepsiCo | БЦ "Алкон" | A | 13 000 |
| Google | БЦ "Большевик" | A | 6 000 |
| ING BANK | БЦ "Амбер Плаза" | A | 5 000 |
| Modis | Wall Street | A | 3 954 |
| Верофарм | БЦ "Южный Порт" | B | 3 500 |
| Сотовый оператор Tele2 | БЦ "Метрополис" | A | 2 830 |
| PPF Life Insurance | БЦ "Лесная Плаза" | A | 2 400 |
| Mazda Motor RUS | БЦ "Метрополис" | A | 2 380 |
| Eli Lilly Vostok S.A. | "Набережная Тауэр" | A | 2 350 |
| Avito.ru | White Gardens | A | 2 200 |
| Тройка-Д Банк | БЦ "Плаза Н2О" | B | 1 760 |
| ОТП Банк | БЦ "Алкон" | A | 1 470 |
| Wella Professionals | Wall Street | A | 1 350 |
| Райффайзен Лайф | Newton Plaza | A | 1 000 |

Также в 2014 г. стало известно, что "Ростелеком" уменьшает арендуемые площади своего офиса в БЦ Comcity с 90 тыс. кв.м. до 58,5 тыс. кв.м, что связано с оптимизацией внутри компании.

В целом, доля сделок, заключаемых по предварительным договорам аренды (до ввода здания в эксплуатацию) по-прежнему находится на низком уровне (не более 5% от общего объема сделок).

² Под чистым поглощением понимается разница между количеством офисных площадей, занятых на начало и конец анализируемого периода.

Коммерческие условия

Средние арендные ставки в течение последнего периода (2012-2013 гг.) оставались в целом стабильны. В 2014 г. отметилась тенденция к снижению ставок аренды.

В 1 полугодии 2014 г. зафиксировано снижение ставки аренды на 3-4% в классе А, на несколько процентных пунктов уменьшились и ставки для БЦ класса В, особенно это касается новых объектов с большим уровнем вакантных площадей.

Согласно прогнозу GVA Sawyer, по итогам 2014 г. тренд на коррекцию ставок в сторону снижения (в среднем по рынку) составит около 5% за год. Учитывая большие объемы нового строительства и снизившийся объем чистого поглощения, в первую очередь коррекция ставок коснется новых объектов.

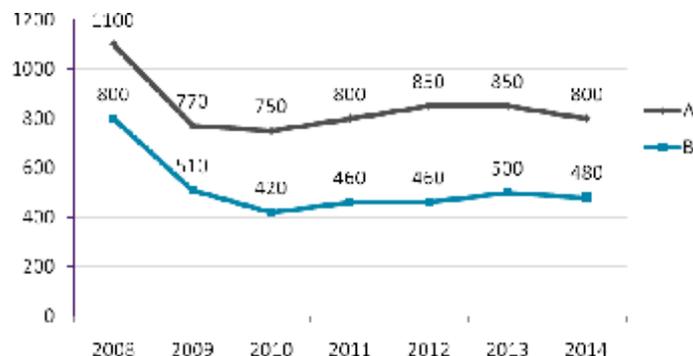
Важно отметить, ввиду увеличения нового предложения и увеличения конкуренции в классе А, ставки в некоторых БЦ сравнялись со ставками в классе В+ в аналогичных районах.

Средние арендные ставки в зависимости от зоны расположения бизнес-центра, \$ за кв.м. в год (не включая НДС и эксплуатацию)

| Расположение | Ставка аренды, класс А, \$ за кв.м в год | Ставка аренды, класс В+/В-, \$ за кв.м в год |
|-------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Бульварное кольцо | 1 150 | 535 |
| Садовое кольцо | 830 | 665 |
| Москва Сити | 900 | 850 |
| ТТК | 810 | 490 |
| ТТК-МКАД | 640 | 460 |
| МКАД | 430 | 300 |

Наиболее высокие ставки аренды (за исключением ЦАО) зафиксированы в СЗАО, ЮЗАО и ЗАО, а именно: \$600-750 - Класс А, \$400-700 - класс В+, \$350-400 - класс В-.

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



Стандартные условия аренды:

- Платежи. Ежеквартально, авансом.
- Валюта. Рубли, \$ США, реже евро.
- Депозит. 1-3 месяца.
- Индексация. 3-5% или 10% (в рублях).
- НДС. 18%.
- Операционные платежи. Размер операционных расходов для офисов класса А в среднем составляют \$110-160/кв.м в год, в классе В+ - \$80 - 120/ кв.м в год, в классе В- – \$60-85/кв.м в 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

info-spb@gvasawyer.com

Представительство в Красноярске

info@gvasawyer.com