

Москва

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА

Итоги 2012 года

Обзор подготовлен экспертами компании ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate/ ИТОГИ 2012 года



**АЛЕКСЕЙ РЯБИЧЕВ**

Руководитель отдела офисной недвижимости
ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

«Несмотря на политическую неопределенность и сложную макроэкономическую ситуацию, спрос на рынке офисной недвижимости Москвы в 2012 г. был на достаточно высоком уровне. Однако это не привело к росту ставок аренды. Учитывая опыт 2009 года, арендаторы по-прежнему предъявляют повышенные требования к помещениям и детально анализируют соотношение цены и качества объекта по его основным характеристикам».

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- В 2012 г. повышенный спрос на офисные помещения был отмечен с мая по июнь и с октября по декабрь. Однако в начале года большинство обращений носили маркетинговый характер, и только 20-30% из всех заявок приводили к реальным сделкам. К концу года ситуация изменилась. Те компании, которые запланировали сменить помещение в 2012 г., осенью заключили договоры аренды. Особенным спросом пользовались помещения в СЗАО.
- По предварительным прогнозам в 2012 г. объем качественных офисных площадей Москвы превысит показатель 2011 г. на 19%. Тем не менее, темпы строительства по-прежнему остаются низкими. Девелоперы постепенно завершают проекты, строительство которых началось еще до кризиса 2008-2009 гг. При этом тенденция переноса сроков сдачи в эксплуатацию офисных объектов продолжается. Если ситуация не изменится, в перспективе 1-2 лет существует опасность возникновения дефицита качественных офисных помещений в Москве.
- Основное строительство новых офисных площадей ведется за пределами ТТК. При этом большинство объектов возводится в СЗАО. Девелоперы стремятся удовлетворить высокий спрос на офисы, расположенные в этой части города.
- В 2012 г. на рынке офисной недвижимости Москвы не наблюдалось значительного снижения уровня вакантных площадей, несмотря на ввод новых объектов и активизацию отложенного спроса осенью. Это связано с тем, что немногие компании в условиях сложной макроэкономической ситуации готовы пойти на расширение своего бизнеса. Арендаторы, как правило, меняют офисы без увеличения требуемой площади.
- В 2012 г. ставки аренды на офисные помещения Москвы существенно не менялись. Лишь по части высоколиквидных объектов (площадь 100-300 кв.м, наличие отделки, расположение в центре) произошло небольшое увеличение арендных ставок на 5-7% в год.

**Основные показатели рынка офисной недвижимости
классов А и В в Москве в 2012 г.**

Показатели офисной недвижимости	Класс А	Класс В
Совокупный объем офисных площадей на конец периода, кв.м	13 262 233	
Общая площадь введенных в эксплуатацию офисных объектов, кв.м	738 347	
Уровень вакантных площадей, %	12,5%	9,0%
Арендные ставки, долл./кв.м в год, без НДС и операционных расходов	650-1200	300-650

Источник: ASTERA

ВВОД НОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ



СПРОС



ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ



АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

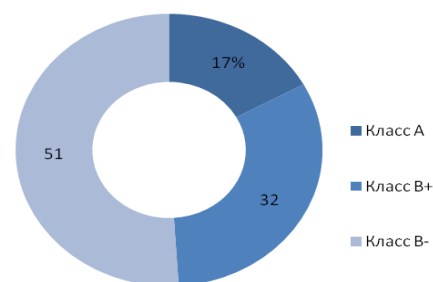
**ПРОГНОЗ НА 2013 г.**

ОБЪЕМ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ*	
Класс А	453 794 кв.м
Класс В	1 013 900 кв.м
ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ	
Класс А	10%
Класс В	8 %

Источник: ASTERA

*Данный показатель рассчитан исходя из официально заявленных планов девелоперов по сдаче офисных объектов в 2013 г.

Структура предложения офисных помещений Москвы по классам, 4 кв. 2012 г.



Источник: ASTERA

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 2012 г. введено в эксплуатацию 738 347 кв.м новых офисных площадей. Это практически наполовину меньше заявленного девелоперами объема предложения на 2012 год. К концу 2012 г. объем рынка качественных офисов Москвы составил 13 262 233 кв.м (прирост нового предложения – 6%).

Наиболее крупные объекты, введенные в эксплуатацию в 2012 г.

Название	Класс	Адрес	Общая площадь, кв.м
SKY Light	A	Ленинградский пр-т, 39	110 000
Алкон	A	Ленинградский пр-т, 72	102 200
9 акров, 2 фаза	A	Научный пр-д, 19	90 738
Акварин III	A	Озерковская наб, вл.22-24	78 000
ГДЦ Парк Победы	A	Ул. Василисы Кожинной,1	62 000*
Light House	A	ул. Валовая, 28	47 113
Золотое кольцо	B+	ул. Южнопортовая, 5	46 000
West Park Plaza	B+	Очаковское шоссе, 29	38 989
Олимпик Холл	A	Олимпийский пр-т, вл.16	23 107
Нахимовский	A	Нахимовский пр-т,58	22 930
Кубик	A	65 км МКАД	18 000
Дом на Мосфильмовской	B+	ул. Пырьева, 1	17 470*
Дежнев Плаза	B+	пр. Дежнева,1	17 000
Атмосфера, 2-3 очередь	B+	ул. Сущевская, 27/2	16 000
Лефортово	B+	ул. Авиамоторная, 12	15 000
Южный порт2	B	Южнопортовый пр-т, 27А,стр.1	11 000
Riga Land, 2 фаза	B+	Новорижское ш., 9 км от МКАД	22 800**
ИТОГО			738 347

Источник: ASTERA

*Учитывая multifunctionality объектов, в таблице указана общая площадь их офисной составляющей

**Из 170 000 кв.м 2-й фазы объекта в 2012 г. было введено только 22 800 кв.м

Часть проектов, заявленных к вводу в эксплуатацию до конца 2012 года, была перенесена на 2013 год (SKY House, Марьяна Роща, Mercury City Tower, City Point и др.). В результате, на 2013 г. девелоперами заявлено около 1,5 млн. кв.м качественной офисной недвижимости. Однако учитывая нестабильность на макроэкономическом рынке тенденция переноса сроков ввода строящихся объектов продолжится. Поэтому в 2013 г. можно ожидать появление на рынке коммерческой недвижимости Москвы не более 800 тыс. кв. м. новых офисных площадей, т.е. на уровне показателей 2012 года.

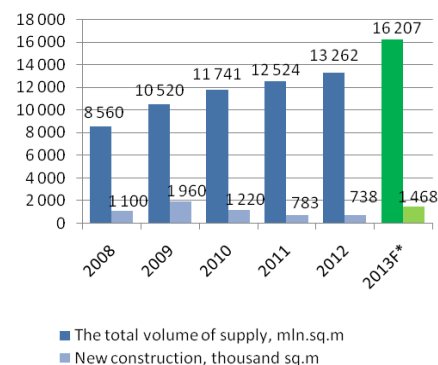
Наиболее крупные объекты, ввод в эксплуатацию которых перенесен на 2013г.

Название	Класс	Адрес	Общая площадь, кв.м
Mercury City Tower	A	Краснопресненская наб., 18	158 528
Ленинский, 119	A	Ленинский пр-т, 119	20 000
SKY House	A	Ул. Мытная, 40-44	17 500
Марьяна Роща	B+	17-й пр-д Марьиной Рощи, вл.4	17 500
Riga Land	B+	Новорижское шоссе, в 9 км от МКАД	147 200
Solutions, 2-3 оч.	B	ул. Кировоградская, д. 23А	43 780
Trefoil Plaza	B+	Ленинский просп. 6	20 160
City Point	A	Москва-Сити	15 000*
ИТОГО			506 396

Источник: ASTERA

* Учитывая multifunctionality объектов, в таблице указана общая площадь их офисной составляющей

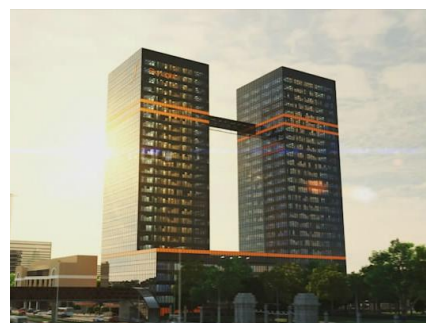
Общая площадь качественных офисных площадей и ввод новых объектов в Москве, 2008-2012 гг. и прогноз на 2013 г.



Источник: ASTERA

*Прогнозируемый объем ввода новых объектов в 2013 г. рассчитан, исходя из заявленных планов девелоперов

Объекты, введенные в эксплуатацию в 2012 г.



БЦ SkyLight



БЦ Акварин III



БЦ Light House

СПРОС

Структура спроса

На протяжении 2012 г. наибольшую активность среди арендаторов проявляли компании из финансового сектора, сферы услуг и промышленности.

Наиболее востребованными форматами среди арендаторов являлись небольшие офисы площадью 100 – 300 кв.м.

По территориальному расположению по-прежнему были популярны офисы ЦАО и ЗАО ввиду исторически сложившейся деловой и транспортной инфраструктуры. В середине 2012 г. эксперты ASTERA наблюдали возрастающий интерес клиентов к офисам в Северном административном округе Москвы, транспортная доступность которого значительно улучшилась после реконструкции Ленинградского шоссе и строительства развязки на его пересечении с МКАД.

Структура спроса на аренду и покупку офисных площадей в Москве, 4 кв. 2012 г.



Источник: ASTERA

Ключевые сделки по аренде

В конце 2012 г. количество сделок по аренде офисных помещений в бизнес-центрах резко возросло. С одной стороны, это связано с временной стабилизацией экономической ситуации на внешних рынках. С другой - необходимостью компаний до конца года освоить бюджеты, выделенные на развитие бизнеса.

Наиболее крупные арендные сделки в бизнес-центрах Москвы в 2012 г.

Арендатор	Название объекта	Реализованная площадь, кв.м	Адрес
Ростелеком	ДЦ Телеком-Сити	90 000	В 2 км от МКАД по Киевскому ш.
Mail.ru	БЦ Sky Light	29 332	Ленинградский пр-т, 39
Евразийская экономическая компания	БЦ Вивальди Плаза	23 875	ул. Летниковская, 2
Merlion	ДЦ Кубик	17 000	66-й км МКАД
Новартис	ДЦ Алкон	16 000	Ленинградский пр-т, 72
Филипп Морис	БЦ Легенда	9 000	Цветной б-р, 2
ГК Экспро	БЦ Evolution Tower	6 000	ММДЦ «Москва Сити»
Рольф	БЦ Кругозор	4 755	ул. Обручева, 30/1
Tele2 Россия	БЦ Олимпия Парк 4	690	Ленинградское шоссе, 39
Pegas Touristic	БЦ Смольный	4 200	ул. Смольная, 14

Источник: ASTERA



БЦ Золотое кольцо



БЦ West Park Plaza



БЦ Олимпик Холл

Распределение спроса по местоположению объекта

Район	Доля в спросе
Центр	44%
Запад	23%
Север	19%
Москва-Сити	2%
Юг	8%
Восток	5%

Источник: ASTERA

Одной из самых заметных сделок на рынке купле-продажи офисной недвижимости Москвы в 2012 г. стала реализация бизнес-центра «Серебряный город» по адресу Серебряническая наб., 29. Инвестиционная компания O1 Properties приобрела его у группы Evans Randall за \$333 млн. По официальным данным, арендаторами комплекса являются такие компании, как СУЭК, «Marsh Страховые Брокеры», FESCO, Тойота Банк, AECOM, Торгово-Промышленный Банк Китая, Lacoste, Qatar Airways, Etihad Airways, Canon и другие.

Наиболее крупные сделки в сегменте покупки офисных помещений в бизнес-центрах Москвы в 2012 г.

Покупатель	Название объекта	Реализованная площадь, кв.м	Адрес
1Q Properties	БЦ Серебряный город	41 660	Серебряническая наб., 29
Норильский Никель	Легион II	29 684	Большая Татарская, 13, стр. 2
Райффайзенбанк	Менгер, БЦ, часть Nagatino i-Land, 1 очередь	24 945	Андропова просп., 18, корп. 2
Альфа-банк	Паскаль, БЦ, часть Nagatino i-Land, 1 очередь	23 000	Андропова просп., 18, корп. 3

Источник: ASTERA

АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

В течение 2012 г. ставки аренды на офисные помещения Москвы существенно не менялись. Лишь по некоторым высоколиквидным объектам (небольшим по площади, офисам с отделкой, офисам в центре столицы) произошло небольшое увеличение арендных платежей на 5-7% в год.

Основные характеристики офисного рынка Москвы в 2012 г., \$/кв.м/год*

Класс	Ставки аренды экспонируемых предложений**	Цены экспонируемых предложений	Операционные расходы
A	650-1200	5500-12000	100-140
B+	500-650	4000-6000	70-120
B-	300-500	2500-4000	70-110

Источник: ASTERA

* Предварительные данные на момент подготовки отчета

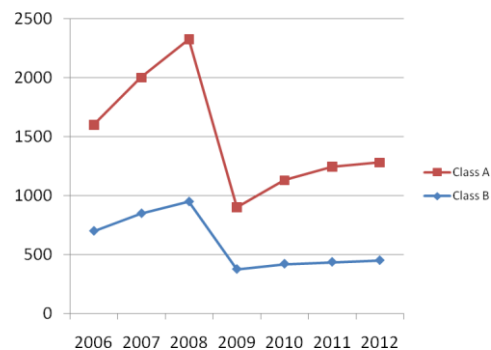
** Арендные ставки указаны без НДС и операционных расходов

УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

В первом полугодии 2012 г. на рынке офисной недвижимости Москвы наблюдался рост вакантных площадей в связи со снижением общей деловой активности со стороны потенциальных клиентов по покупке и аренде офисных помещений. По итогам июня уровень вакантных площадей составил 13,5% для офисов класса А и 9,5 % для офисов класса В.

Во втором полугодии 2012 г. оживление рынка несущественно отразилось на сокращении свободных площадей. Компании переезжали в новые здания, которые наиболее соответствовали их целям и задачам, но размер арендуемой площади при этом не увеличивали. По итогам 2012 г. уровень вакантных помещений составил 12,5% для офисов класса А и 9% для офисов класса В.

Динамика изменения арендных ставок на офисные помещения класса А и В, 2006-2012гг., \$/кв.м/год



Источник: ASTERA

В целом, после кризиса 2008 г., когда ставки аренды достигли нижнего пика (525 и 375 долларов за кв.м. в год по классу А и В соответственно), динамика восстановления ставок идет невысокими темпами. На протяжении 2012 г. ставки аренды поднимались только на самые ликвидные объекты, как правило, класса А в пределах Садового Кольца и объекты, расположенные в ЗАО.

Средние ставки аренды на офисные помещения Москвы, 4 кв. 2012 г., \$/кв.м/год

Местоположение	Класс А	Класс В
В пределах Садового кольца	1000	650
Между Садовым кольцом и ТТК	675	550
Между ТТК и МКАД (спальные районы)	650	500

Источник: ASTERA

Средняя цена за кв.м офисных помещений Москвы, 4 кв. 2012 г., \$/кв.м/год

Местоположение	Класс А	Класс В
В пределах Садового кольца	8 000	5 500
Между Садовым кольцом и ТТК	6 000	4 000
Между ТТК и МКАД (спальные районы)	5 500	2 500

Источник: ASTERA

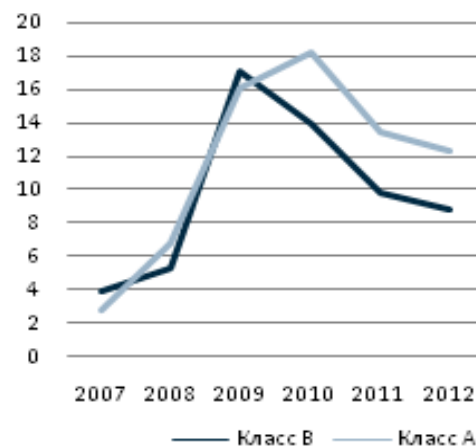
ПРОГНОЗ на 2013 г.

Ограниченное количество участков под застройку коммерческой недвижимости в Москве, сложности с финансированием проектов в условиях неопределенности на внешних рынках будут способствовать сокращению объёма нового предложения, что в свою очередь в перспективе 1-2 лет может привести к дефициту качественных офисных помещений.

Спрос на офисные помещения в 2013 году останется стабильным, прогнозируемый уровень вакантности (10% для класса А и 8% для класса В) позволит удовлетворить существующий спрос. Поэтому значительного роста ставок не предвидится.

Ввиду ограничений по строительству новых объектов в центре Москвы продолжится тенденция децентрализации спроса за пределы ТТК, в частности высокая активность арендаторов будет отмечена в районах СЗАО и ЗАО.

Уровень вакантности офисных помещений в Москве, 2007 – 2012 гг.



Источник: ASTERA

О КОМПАНИИ ASTERA

Компания **ASTERA** в альянсе с **BNP Paribas Real Estate** – международная консалтинговая компания, оказывающая профессиональные услуги в сфере коммерческой и элитной жилой недвижимости. Компания активно работает на российском рынке с 1992 года. Офисы компании расположены в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

ASTERA является партнером компании **BNP Paribas Real Estate** в России и на Украине. BNP Paribas Real Estate – ведущая международная компания в сфере недвижимости, лидер рынка Европы по объему оборота среди консалтинговых компаний по итогам 2010 года, согласно ежегодному рейтингу авторитетного издания Property Week.

Альянс с компанией BNP Paribas Real Estate дает возможность специалистам ASTERA представлять интересы клиентов за рубежом и привлекать зарубежные инвестиции в российские девелоперские проекты.

В портфеле компании ASTERA представлены торговые, офисные, производственные, складские и гостиничные объекты, включая крупные многофункциональные комплексы и коммерческие помещения в формате street retail, отдельные здания, проекты «под клиента» (built-to-suit) и земельные участки.

В портфеле компании ASTERA более **500 реализованных проектов** стратегического и инвестиционного консалтинга, собственная эксклюзивная база из **30 000 объектов** во всех сегментах коммерческой недвижимости. С 1992 года консультантами компании ASTERA реализовано **более 6 000 000 кв.м** коммерческих площадей и заключено более **9 000 сделок** на рынке коммерческой недвижимости в России и на Украине.

Клиентами ASTERA стали более **4 000 компаний**, включая крупнейшие международные и российские финансовые, инвестиционные, торговые и промышленные корпорации и сети.

ASTERA оказывает полный цикл услуг для инвесторов, девелоперов, собственников, арендаторов и покупателей коммерческой недвижимости:

- Консалтинговые услуги
- Инвестиционный консалтинг
- Оценка недвижимости
- Брокерские услуги
- Предброкеридж
- Представление интересов клиента
- Юридические услуги
- Продвижение объектов недвижимости

Репутация ASTERA подтверждена членством в ведущих российских и международных профессиональных объединениях:

- Гильдия Управляющих и Девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости
- Российский Совет Торговых Центров
- Российская Гильдия Риэлторов
- Российско-Британская Торговая Палата
- Ассоциация Европейского Бизнеса

Офис в Москве
Тел.: +7(495) 925-00-05
Факс: +7(495) 981-05-65

Офис в Санкт-Петербурге
Тел.: +7(812) 703-00-03
Факс: +7(812) 703-00-04

Офис в Киеве
Тел.: +380(444) 501-5010
Факс: +380(444) 501-5011

www.asteragroup.ru
marketingspb@asteragroup.com