

Положения

ЗОР ПРОШЛОГО

Решения Предложение рабо в Важность

Стратегические сведения

москва 1 кв. 2012 Обзор рынка офисной недвижимости

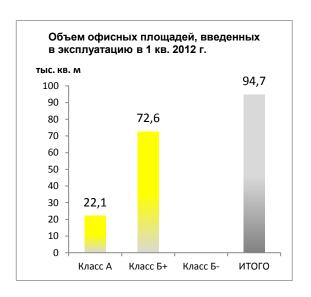
Real estate intelligence

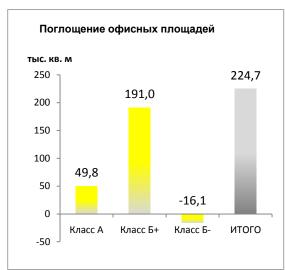




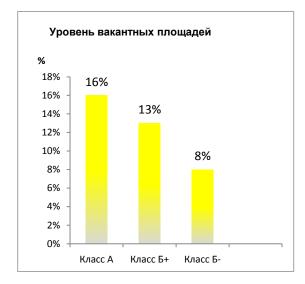
Основные показатели рынка офисной недвижимости на конец 1 квартала 2012 г.

Первые три месяца 2012 года характеризовались небольшим объемом нового строительства, высокой активностью со стороны арендаторов, продолжением снижения доли вакантных площадей и стабилизацией арендных ставок.







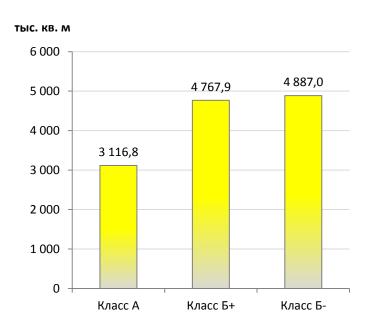




Предложение

В 1 квартале 2012 года сохранились низкие темпы прироста предложения рынка качественных офисных помещений. Это связано с переносом сроков ввода в эксплуатацию большинства крупных объектов, ожидаемых к вводу в начале года. Новое предложение в классе А в текущем квартале было представлено всего лишь одним объектом - бизнес-центр LIGHTHOUSE офисной площадью 22 тыс. кв. м, причем большая часть площадей комплекса на момент ввода в эксплуатацию уже была сдана в аренду.

Общий объем офисных площадей на конец 1 кв. 2012 г.



По состоянию на конец 1 квартала 2012 г. общий объем предложения качественных офисных площадей составил 12 772 тыс. кв. м. За последний квартал на рынок вышло 95 тыс. кв. м новых качественных офисных площадей, что на 35% меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

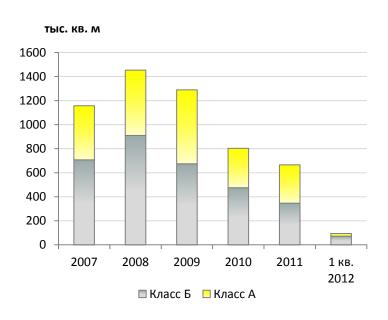
Объекты, введенные в эксплуатацию в 1 кв. 2012 г.

Название объекта	Адрес объекта	Класс	Офисная площадь, кв. м
Гранд Сетунь Плаза	Горбунова ул., 2, стр. 204	Б+	58 221
LIGHTHOUSE	Валовая ул., 28	А	22 104
Воробьевский	Университетский пр-т, 12	Б+	14 400

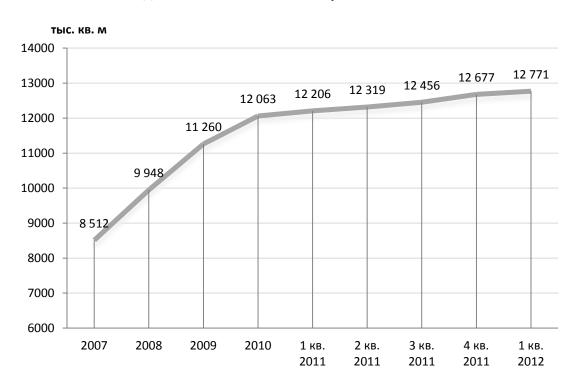


Таким образом, прирост общего объема предложения качественных офисных площадей по итогам 1 кв. 2012 г. составил: 0,7% по классу A и 1,5% по классу Б+.

Прирост новых качественных офисных площадей



Динамика общего объема офисных площадей



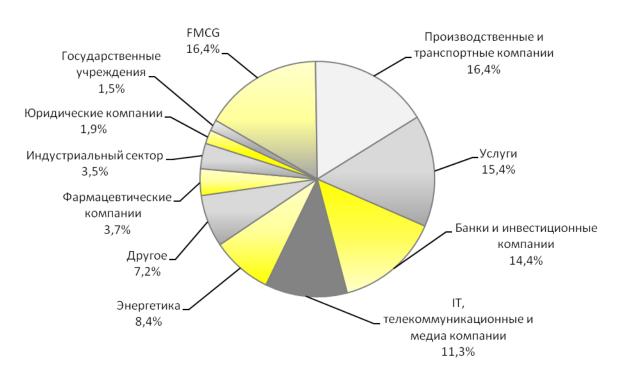


Спрос

В 1 квартале 2012 года сохранилась высокая активность со стороны арендаторов и покупателей на рынке качественных офисных помещений.

Если рассматривать структуру спроса по отраслям, наиболее активными в начале года оказались производственные и транспортные компании, организации в сфере услуг и товаров народного потребления, а также банки и инвестиционные компании. На их долю приходится более 60% запросов по аренде или покупке офисных помещений в течение первых трех месяцев 2012 года. Эта тенденция получила активное развитие во второй половине 2011 года и сохранила свои позиции в начале 2012 года.

Распределение спроса по сферам деятельности арендаторов, 1 кв. 2012 г.

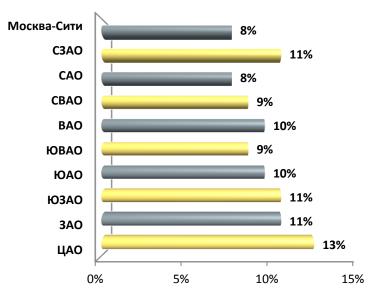


Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших от компаний, представляющие указанные отрасли в течение 1 кв. 2012 г.

В структуре спроса по географическим предпочтениям в начале года увеличилась доля запросов по аренде-покупке офисных помещений в Москва-Сити, а также в ЮАО и СЗАО. По-прежнему самым востребованным остается ЦАО. Однако, в 1 квартале доля запросов в данном сегменте уменьшилась, что объясняется ростом арендных ставок на высокачественные офисные помещения в центре города и, в связи с этим, увеличением спроса на офисные помещения класса А и Б+ за пределами Третьего транспортного кольца.



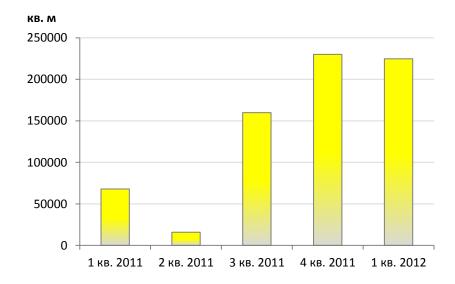
Распределение спроса по административным округам г. Москвы, 1 кв. 2012 г., кв. м



Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших от компаний в течение 1 кв. 2012 г.

По итогам 1 квартала 2012 г. объем поглощения офисных площадей составил 224,7 тыс. кв. м, что на 70% больше чем в аналогичном периоде 2011 г. Это говорит о том, что спрос со стороны арендаторов и покупателей продолжает оставаться на высоком уровне. Причем в текущем периоде большая часть арендованных и купленных площадей приходится на помещения класса Б+ - это 85% от общего объема поглощения.

Поглощение офисных площадей в 1 кв. 2012 г.*



^{*}Поглощение показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период. Рассчитывается как: F1 + Snew – F2, где

F1 – свободные офисные помещения в начале периода, Snew – новые офисные площади, введенные в данный период, F2 – свободные офисные помещения в конце периода.



Ключевые сделки в 1 кв. 2012 г.

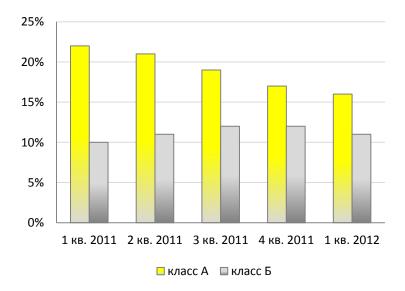
Название объекта	Адрес	Площадь, кв. м	Компания	Тип сделки
ПРЕО8	Преображенская пл., 8	6 322	BDO Unikom Business Solutions	аренда
Шаболовка ул., 31, стр. Г	Шаболовка ул., 31, стр. Г	3 188	Panasonic	аренда
Олимпия Парк	Ленинградское ш., 39	3 126	Банк Тинькофф Кредитные Системы	аренда
ТЦ Конфетти	Нагатинская ул., 16	2 985	X-fit*	аренда
Большевик	Ленинградский пр-т, 15	1 935	Wikimart	аренда
VaviloFF Tower	Вавилова ул., 24, кор. 1	1 763	Штокман*	продление договора
Двинцев, зд. Б	Двинцев ул., 12, стр. 1	1 700	JTI*	аренда

^{*}консультант проекта – компания ILM

Вакантные площади

В связи с небольшими объемами нового строительства в первые три месяца 2012 года уровень вакантных площадей продолжил плавно снижаться. На конец 1 квартала доля вакантных помещений в объектах класса A составила 16%, в зданиях класса $\mathsf{E} = 11\%$.

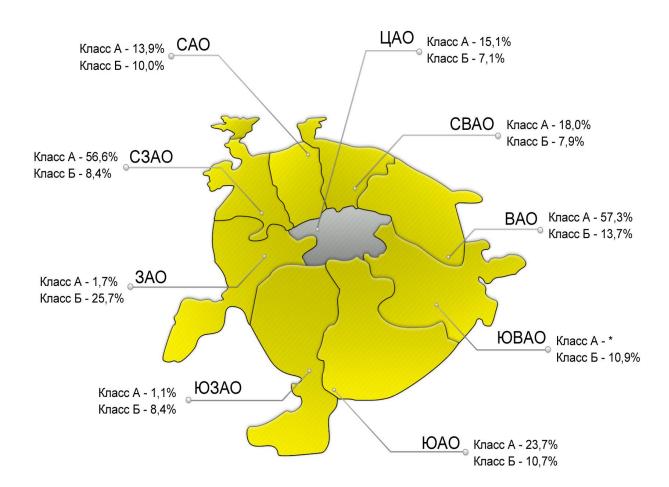
Динамика уровня вакантных площадей.





Если рассматривать распределение доли свободных помещений по географии Москвы, то за прошедшие три месяца ситуация не изменилась : по-прежнему самое низкое значение приходится на ЮЗАО, больше всего вакантных площадей встречается в районе ВАО. В ЦАО данный показатель упал на 2% по сравнению с предыдущим кварталом и составил 15% для помещений класса А и 7% - для класса Б.

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец 1 кв. 2012 г.



^{*}в данном сегменте отсутствуют объекты данного класса



Ставки аренды

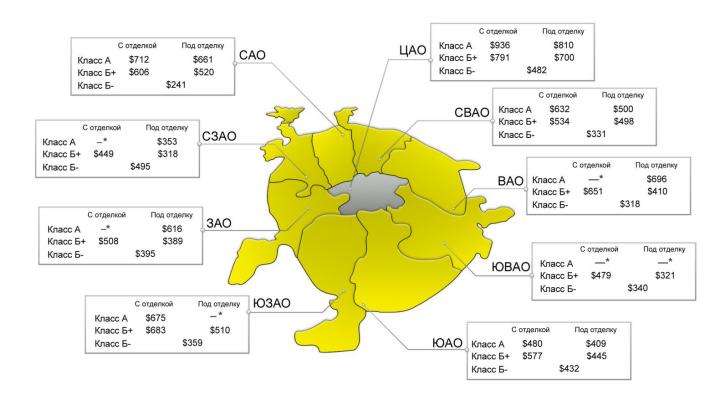
В целом по рынку средние базовые ставки аренды стабилизировались. Это обусловлено невысокой активностью на рынке недвижимости в начале года, что является нормально ситуацией для этого периода, а также неопределенностью в политической ситуации в стране в период президентских выборов, когда многие компании заняли выжидающую позицию.

Средние базовые арендные ставки на помещения класса A на конец 1 квартала 2012 года составили \$740 кв. м в год. Для класса Б+ средние базовые ставки находятся на уровне \$521 за кв. м в год и для класса Б- - \$375 за кв. м в год.

В ЦАО продолжается рост ставок, что в известной степени является следствием запрета на строительство в пределах Третьего транспортного кольца: так средние базовые ставки аренды для помещений в состоянии «с отделкой» по классу А на конец 1 квартала 2012 г. составили \$936 за кв. м, что на 7% выше предыдущего квартала. Самым дорогим районом, расположенным за пределами центра, остается запад Москвы, а самым дешевым – юго-восток.

По-прежнему сохраняется тенденция зависимости ставок аренды от расположения и качества объекта.

Средние базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 1 кв. 2012 г.



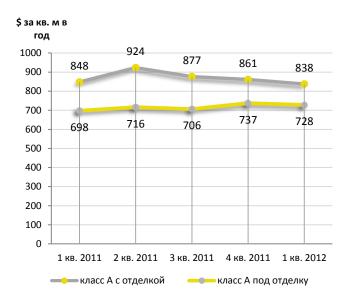
Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов.

^{*}в данном сегменте отсутствуют предложения данного класса и данного состояния.



Динамика уровня базовых арендных ставок.

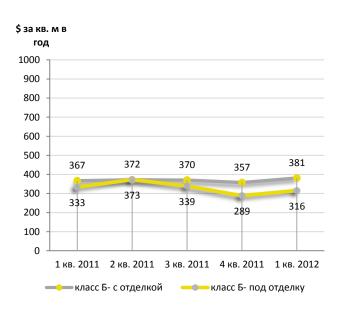
Класс А



Класс Б+

\$ за кв. м в год $1\, {\rm кв.}\ 2011$ $2\, {\rm кв.}\ 2011$ $3\, {\rm кв.}\ 2011$ $4\, {\rm кв.}\ 2011$ $1\, {\rm кв.}\ 2012$ класс Б+ с отделкой **—**класс Б+ под отделку

Класс Б-



Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов.



Rent Expectations Index (Индекс ожиданий в отношении арендной ставки)

Индекс ожиданий в отношении арендной ставки отражает, как собственники качественных офисных объектов недвижимости Москвы воспринимают происходящие на рынке изменения. REI (Rent Expectation Index — Индекс ожиданий в отношении арендной ставки) строится на основе ежемесячного опроса более 400 собственников объектов офисной недвижимости. В Индексе ожидания владельцев недвижимости измеряются, исходя из изменений запрашиваемых арендодателями арендных ставок.

Опираясь на показатели Индекса, участники рынка аренды могут более взвешенно принимать решения «арендовать сейчас» или дождаться более благоприятной ситуации. Индекс показывает, что будет со ставками аренды в ближайшей перспективе. Собственникам объектов коммерческой недвижимости показатели индекса дают представление о том, соответствует ли изменение (повышение / понижение) им уровня арендных ставок общему тренду на рынке.

Индекс REI позволяет спрогнозировать уровень арендной ставки в ближайшие 3-6 месяцев. Именно такой срок в среднем необходим для поиска / выбора объекта и подписания договора аренды. Данный индекс отражает, как изменились ожидания арендодателей по сравнению с предыдущим периодом, что является показательным в плане прогноза поведения рынка и основополагающим при принятии решения в ближайшей перспективе. Индекс также отражает скорость и направление изменения арендной ставки, связанные с данными ожиданиями.

REI базируется на мнениях собственников наиболее ликвидных объектов офисной недвижимости, которые являются привлекательными для крупных инвесторов, управляющих компаний и пользователей. Значение индекса вычисляется как сумма простых процентных изменений значения «рост» (повышение арендных ставок) и половина процентов значения «не изменилось» (ставки сохранились на текущем уровне) по сравнению предшествующим периодом.

В диффузионном индексе мнения собственников офисной недвижимости определенного класса взвешиваются с учетом объема рынка таких помещений. По сравнению с показателем арендной ставки, REI очищен от структурных факторов, например географической привязки объектов или уровня арендных ставок в различные периоды времени. Данный индекс не измеряет насколько вырос показатель в абсолютных величинах, а показывает направление изменения арендных ставок и то, как профессиональные участники воспринимают происходящее на рынке. То есть индекс является своего рода срезом реальных настроений собственников.

Значение REI вычисляется по формуле:

I = Ppocm + 0,5 * Phe изменилось, где

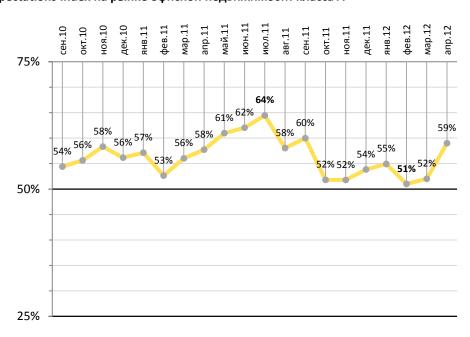
I – Индекс Ценовых Ожиданий, Ррост – процент значения «рост», Рне изменилось – процент значения «не изменилось».

Индекс может варьироваться в пределах между 0 и 100%. Если REI выше 50%, то высока вероятность роста средних арендных ставок в ближайшие месяцы. Величина отклонения от равновесного значения 50% показывает силу нисходящего/восходящего тренда. REI, равный 50% указывает на то, что за анализируемый период не произошло никаких изменений. Значение менее 50% отражает ожидания собственников к снижению арендных ставок. Перелом графика изменения Индекса позволяет предсказать перелом ценового тренда. Таким образом, REI позволяет прогнозировать поведение рынка и является основополагающим при принятии решений в ближайшей перспективе.

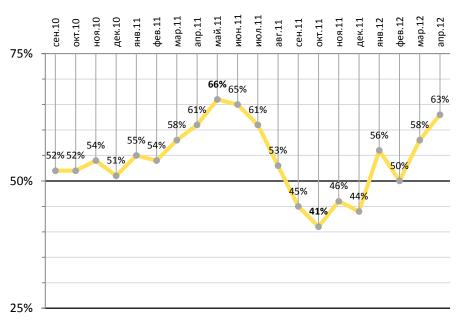


По сравнению с концом 2010 г. в первом полугодии 2011 года индекс демонстрирует резкий скачок ожиданий роста арендных ставок. В июле 2011 г. ожидания роста цен были максимальными, и индекс достиг отметки в 64,0 пунктов в июле для класса А, и 66,0 пунктов в июне для класса Б+. . В 4 квартале 2011 г. ожидания роста цен находились на нейтральном уровне, что может быть связано с неопределенностью в политической ситуации по причине ожидаемых выборов и подведением итогов года. В начале года вновь появилось ожидание роста.

Rent Expectations Index на рынке офисной недвижимости класса А



Rent Expectations Index на рынке офисной недвижимости класса Б+





Тенденции. Прогноз.

В течение 2012 года в Москве ожидается увеличение объемов нового строительства. До конца года запланированы к вводу в эксплуатацию несколько крупных объектов класса А, представленные бизнес центрами: Sky Light, «Алкон», «Аквамарин» фаза 3. В классе Б+ ожидаются к выходу на рынок такие крупные объекты, как «Парк Победы» и Premium West.

Всё более усиливается интерес к объектам за пределами Третьего транспортного кольца, а также МКАД, как со стороны девелоперов, так и со стороны арендаторов. Это обусловлено ограничением строительства в пределах Третьего транспортного кольца и расширением границ города.

Восстановление спроса в совокупности со снижением объемов нового строительства приведут к дальнейшему росту объемов поглощения и снижению доли свободных площадей в течение 2012 года, а как следствие к росту арендных ставок. Прежде всего, повышение ставок аренды на качественные офисные помещения будет заметно в таких районах Москвы, как ЦАО, ЗАО и ЮЗАО.

Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу в 2012 г.

Название объекта	Адрес объекта	Класс	Офисная площадь, кв. м
Sky Light	Ленинградский пр-т, 39	Α	58 332
Алкон	Ленинградский пр-т, 72	А	55 616
Аквамарин, фаза 3	Озерковская наб., 38	Α	55 452
Парк Победы	Василисы Кожиной, 1	Б+	46 000
Кантри Парк, фаза 3	Панфилова ул., 19	Α	20 000
Premium West	Можайское ш., 165	Б+	20 000
Атмосфера	Сущевская ул., 25	Б+	17 000
Ленинский пр-т 119	Ленинский пр-т, 119	Α	16 208
Rosso Riva	Шлюзовая наб., 4/2	А	14 226
Олимпик Холл	Олимпийский пр-т, 16	Α	11 200
City Point	Пресненская наб., 6-8	Α	10 000



ILM, 2012 Отдел Исследований Пресненская наб., 10, блок С, БЦ «Башня на Набережной» Тел.: + 7 (495) 287 06 00

E-mail.: research@ilm.ru

© ILM. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения ILM. Цитирование материалов данного отчета возможно только со ссылкой на компанию ILM.

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на собственных исследованиях и предоставленных материалах, которые по мнению ILM являются достоверными. Тем не менее, мы не можем гарантировать отсутствие фактических ошибок. Мы будем признательны Вам, если Вы сообщите нам о таких ошибках, для того, чтобы мы могли сделать соответствующие изменения.

Целью настоящего отчета является предоставление информации об основных тенденциях рынка коммерческой недвижимости. Компания ILM не несет юридической ответственности за ущерб или убытки, причиненные в результате неточности или некорректности информации, содержащейся в настоящем отчете.