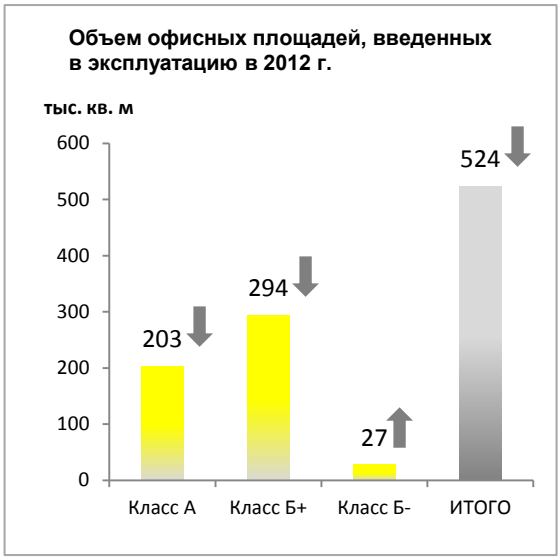
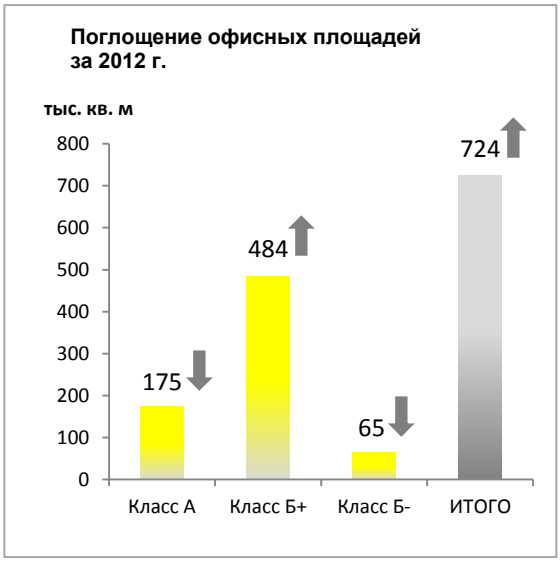
ILM
real estate intelligence

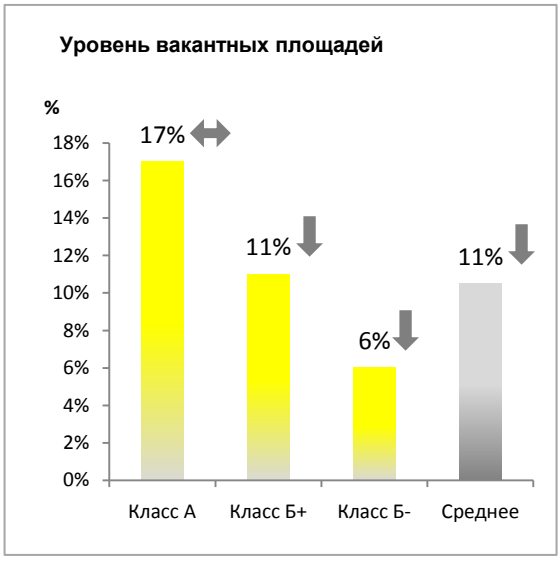
Москва 4 кв. 2012 Обзор рынка офисной недвижимости

ILM
real estate intelligence

Основные показатели рынка офисной недвижимости в 2012 г.*







**Изменение по сравнению с показателями на конец 2011 г.*

• На конец 2012 г. общий объем предложения качественных офисных помещений Москвы достиг 13,4 млн. кв. м. В течение года было введено около 524 тыс. кв. м офисных площадей, что оказалось на 15% меньше, чем в 2011 г.

• Объем поглощения офисных площадей составил 724 тыс. кв. м, что на 35% больше чем в 2011 г.. Это говорит о том, что активность со стороны арендаторов/покупателей на рынке продолжает расти.

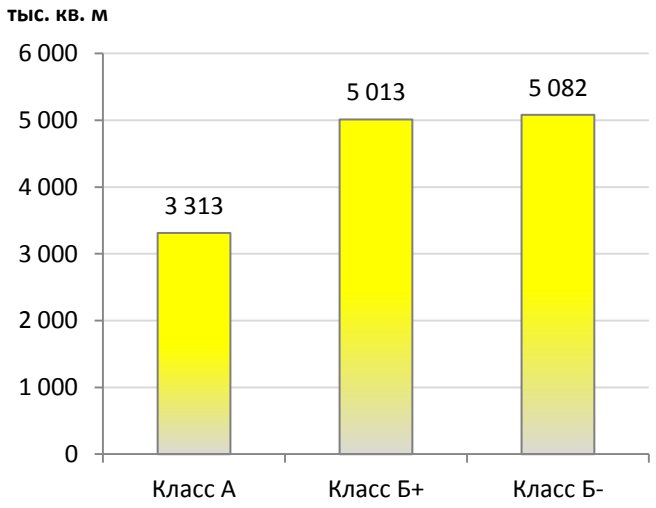
• Уровень вакантных площадей в среднем по рынку составил 11%. По-прежнему самая большая доля свободных площадей приходится на помещения класса А – это 17%. Уровень вакантных помещений в зданиях класса Б+ и Б- в течение года медленно снижался и на конец 4 кв. 2012 г. составил 11% и 6% соответственно.

• В 2012 г. московский рынок офисных помещений характеризовался стабильным уровнем базовых арендных ставок. В течение года происходили лишь небольшие изменения. По итогам 2012 г. средние базовые ставки аренды на помещения класса А премиум составили $980 за кв. м в год и на помещения класса А - $780 за кв. м в год. Для класса Б+ средние базовые ставки находятся на уровне $530 за кв. м в год и для класса Б- - $410 за кв. м в год.

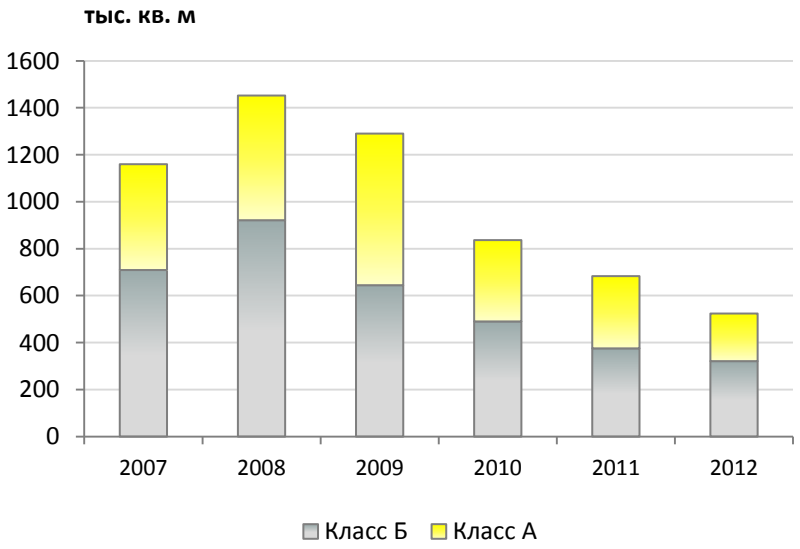
Предложение

На конец 2012 г. общий объем предложения качественных офисных помещений Москвы достиг 13,4 млн. кв. м. В течение года было введено около 524 тыс. кв. м офисных площадей, что оказалось на 15% меньше, чем в 2011 г. Эта тенденция сохраняется не первый год. Так, в 2011 г. темпы прироста предложения на рынке качественных офисных помещений были почти на 20% ниже, чем в 2010 г., и в два раза меньше, чем в 2009 г. Это связано с дефицитом объема нового строительства, вызванного снижением девелоперской активности в 2008-2009 гг. и запретом строительства в центре Москвы. Но стоить отметить, что количество новых заявленных проектов постепенно увеличивается.

Общий объем офисных площадей на конец 2012 г.



Прирост новых качественных офисных площадей



ILM
real estate intelligence

С января 2012 г. на рынок вышло 203 тыс. кв. м офисных площадей класса А и 321 тыс. кв. м класса Б. Самыми крупными офисными центрами, введенными в эксплуатацию в 2012 г., стали: БЦ Sky Light, БЦ «Аквамарин», бизнес-квартал Алкон, БЦ Lighthouse, «Гранд Сетунь Плаза» .

Наиболее крупные объекты, введенные в эксплуатацию в 2012 г.*

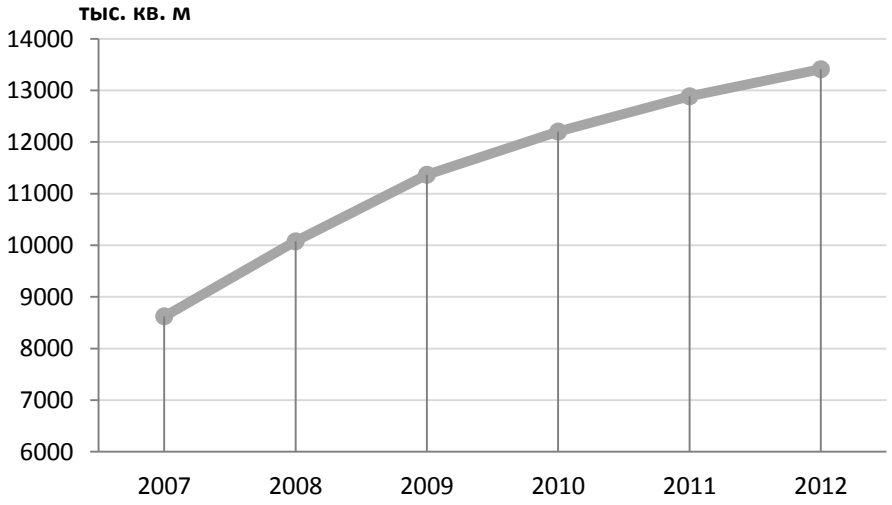
Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м	Дата ввода
Гранд Сетунь Плаза	Горбунова ул., 2, стр. 204	Абсолют	Б+	58 221	1 кв. 2012
LIGHTHOUSE	Валовая ул., 28	Открытие-Недвижимость	А	22 104	1 кв. 2012
Воробьевский	Университетский пр-т, 12	н/д	Б+	14 400	1 кв. 2012
Sky Light	Ленинградский пр-т, 39	Hals Development	А	58 332	2 кв. 2012
Мосфильмовский	Пырьева ул., 2	Донстрой	Б+	16 449	2 кв. 2012
Дежнев Плаза	Дежнева пр-д, 1	Техно-Строй	Б+	12 000	2 кв. 2012
Аквамарин 3	Озерковская наб., 24	AFI Development	А	55 452	3 кв. 2012
Рига Лэнд, фаза 2, здание Б	Новорижское ш., 7 км от МКАД	MILLGREEN Ltd	Б+	22 800	3 кв. 2012
ЭКО	Мироновская ул., 27	Capital Group	Б+	11 415	3 кв. 2012
Олимпик Холл	Олимпийский пр-т, 16	Олимпик Боулинг Центр	А	11 200	3 кв. 2012
Алкон	Ленинградский пр-т, 72	Alcon Development	А	55 616	4 кв. 2012
W Плаза - 2	Варшавское ш., 1, стр. 6	н/д	Б+	20 000	4 кв. 2012
Атмосфера	Сущевская ул., 25	Sminex	Б+	17 000	4 кв. 2012
Solutions, стр. 2	Кировоградская ул., 23а, кор. 2	Альфа-Дизайн/ МосКапСтрой	Б+	15 220	4 кв. 2012
Синергия	Кожевническая ул., 14	н/д	Б+	12 000	4 кв. 2012

**Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией в 2012 г.*

В течение 4 квартала на рынок вышло 182 тыс. кв. м офисных помещений. Соотношение класса А и Б+ в новом строительстве последних трех месяцев 2012 г. составило 30% и 70%. Класс А был представлен всего лишь одним объектом – бизнес-кварталом «Алкон».
Основная часть новых объектов, введенных в 4 кв. 2012 г., расположена за границами ЦАО. Только два объекта, вышедших на рынок в данный период, находятся в пределах Центрального округа, это бизнес-квартал «Атмосфера» и офисное здание «Настасьинский Дом». Процесс децентрализации строительства новых офисных объектов в Москве будет только усиливаться, в связи с чем возрастет интерес к редевелопменту старых объектов в центре города.

Таким образом, прирост общего объема предложения качественных офисных площадей по итогам 2012 г. составил: 6,1% по классу А и 3,2% по классу Б, а общий прирост – 4%.

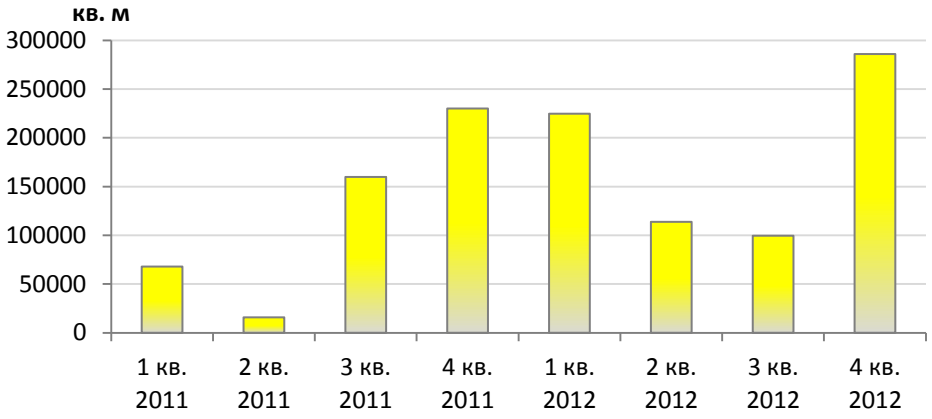
Динамика общего объема офисных площадей



Спрос

По итогам года объем поглощения офисных площадей составил 724 тыс. кв. м, что на 35% больше чем в прошлом году. Это говорит о том, что активность со стороны арендаторов/покупателей на рынке продолжает расти. Большая часть арендованных и купленных площадей приходится на помещения класса Б+ - 484 тыс. кв. м, это 67% от общего объема поглощения. На конец 2012 г. объем поглощения превысил показатель объема нового строительства за год, что привело к снижению доли вакантных площадей.
Максимальная активность пользователей офисных площадей в 2012 г. пришлась на 4 квартал, - объем поглощения достиг уровня 286 тыс. кв. м, это на 65% больше чем в предыдущем квартале и около 40% всех поглощенных за год площадей. Такая картина характерна для последнего квартала, когда многие компании откладывают принятие решения по аренде/покупке офиса на конец года.

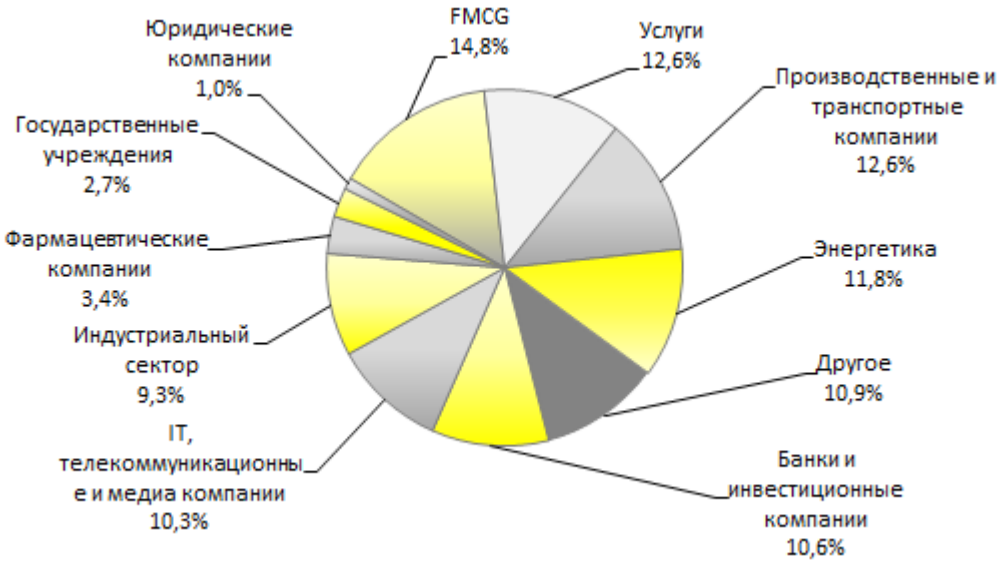
Поглощение офисных площадей. *



**Поглощение показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период. Рассчитывается как: S1 + Snew – S2, где*
S1 – свободные офисные помещения в начале периода, Snew – новые офисные площади, введенные в данный период, S2 – свободные офисные помещения в конце периода.

Рассматривая структуру спроса по отраслям компаний-арендаторов офисных площадей на конец 2012 г., можно увидеть некоторые изменения. Если в прошлом году преобладала доля запросов от банков и инвестиционных компаний, а также от производственных и транспортных организаций, то по итогам 2012 г. наиболее активными оказались компании в сфере услуг и товаров народного потребления. На их долю приходится около 30% запросов по аренде и покупке офисных площадей. Также увеличилось количество запросов от компаний в сфере энергетики: с 9% до 12%. А вот активность IT-компаний упала: с 15% в 2011 г. до 10% на конец 2012 г.

Количество обращений по сферам деятельности арендаторов по итогам 2012 г.



Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ILM от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 2012 г.

Ключевые сделки в 2012 г.

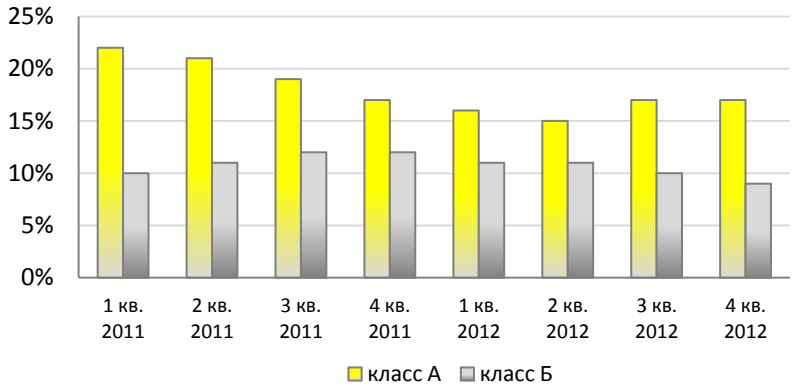
Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Название объекта	Адрес	Квартал, 2012
BDO Unikom Business Solutions	6 322	аренда	ПРЕО8	Преображенская пл., 8	1 кв. 2012
Штокман*	1 763	продление договора	VaviloFF Tower	Вавилова ул., 24, кор. 1	1 кв. 2012
JTI*	1 700	аренда	Двинцев, зд. Б	Двинцев ул., 12, стр. 1	1 кв. 2012
Мерлион/Текта*	21 199	аренда	ОДЦ "Мякинино", Башня А, Б	МКАД, 65-66 км	2 кв. 2012
Новартис	15 934	аренда	Алкон	Ленинградский пр-т, вл. 72	2 кв. 2012
Вертолеты России*	2 655	аренда	Пресненский Вал ул., 14	Пресненский Вал ул., 14	2 кв. 2012
Группа компаний С7*	1 786	аренда	Берлинский дом / Женевский дом	Петровка ул., 5, 7	2 кв. 2012
Платина Менеджмент*	1 247	аренда	Мидланд Плаза	Арбат ул., 10	2 кв. 2012
Мосинжпроект*	6 060	аренда	Интеграл	Завода Серп и Молот пр-д, 10	3 кв. 2012
Rolf	4 755	аренда	Кругозор	Обручева ул., 30/2	3 кв. 2012
JTI	10 000	покупка	Меркурий Сити	Пресненская наб., 14	4 кв. 2012
Суд по интеллектуальным правам*	7 585	аренда	Машкова ул., 13, стр. 1	Машкова ул., 13, стр. 1	4 кв. 2012
Авангард*	4 875	аренда	Щепкина ул., 32, стр. 1	ул. Щепкина, д.32. стр. 1	4 кв. 2012
Baker Hughes Russian	4 390	аренда	Монарх Центр	Ленинградский пр-т, 31 стр. 2, 3	4 кв. 2012
Стройтрансгаз	2 631	аренда	Нордстар Тауэр	Беговая ул., 3, стр. 1	4 кв. 2012

**консультант сделки – компания ILM*

Вакантные площади

Вследствие снижения объемов нового строительства, а также увеличения спроса, доля свободных офисных помещений в Москве постепенно снижается. По итогам 2012 г. уровень вакантных площадей в среднем по рынку составил 11%, это на 2% ниже чем в конце 2011 г. По-прежнему самая большая доля свободных площадей приходится на помещения класса А – это 17%. По сравнению с предыдущим годом этот показатель не изменился, хотя и претерпел небольшие колебания в течение года, обусловленные выходом новых объектов и изменением поглощения. Уровень вакантных помещений в зданиях класса Б+ и Б- в течение года медленно снижался и на конец 4 кв. 2012 г. составил 11% и 6% соответственно.

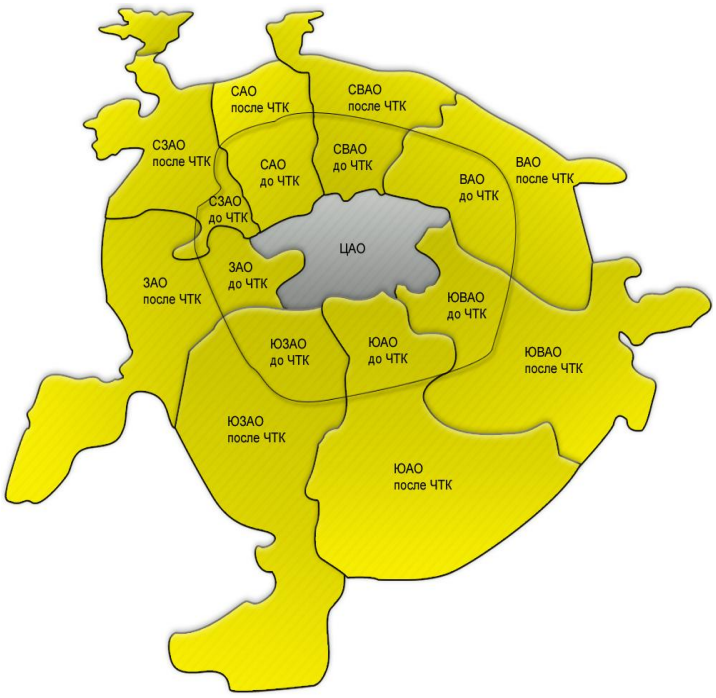
Динамика уровня вакантных площадей.



По итогам 2012 г. в структуре распределения доли свободных помещений по географии Москвы в объектах класса А по-прежнему самое высокое значение приходится на «ЮАО после ЧТК» и «ВАО до ЧТК», и это несмотря на то, что в этих районах данный класс представлен всего лишь по одному объекту – Варшавка Sky и ПРЕО8. Меньше всего вакантных площадей по классу А встречается в районах «ЮАО до ЧТК» и «ЮЗАО после ЧТК». Значительное изменение произошло в «САО до ЧТК», за год уровень вакантных площадей вырос почти в два раза, с 12% на конец 2011 г. до 22% на конец 2012 г.. Это объясняется выходом на рынок таких крупных объектов, как Sky Light и Алкон. Что касается объектов класса Б, то самое высокое значение приходится на «ЮАО после ЧТК» и «ЗАО после ЧТК», а самое низкое – на «СЗАО до ЧТК». В ЦАО доля свободных помещений немного уменьшилась и составила 15,8% для помещений класса А и 6,5% - для класса Б.

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

Район	Класс А	Класс Б
ЦАО	15,8%	6,5%
СВАО до ЧТК	6,8%	5,7%
СВАО после ЧТК	-*	13,4%
ВАО до ЧТК	45,8%	11,0%
ВАО после ЧТК	-*	11,3%
ЮВАО до ЧТК	-*	12,1%
ЮВАО после ЧТК	-*	16,0%
ЮАО до ЧТК	0,0%	5,7%
ЮАО после ЧТК	78,1%	29,7%
ЮЗАО до ЧТК	6,0%	8,8%
ЮЗАО после ЧТК	0,0%	7,6%
ЗАО до ЧТК	6,4%	9,5%
ЗАО после ЧТК	4,0%	21,5%
СЗАО до ЧТК	-*	0,0%
СЗАО после ЧТК	6,2%	12,8%
САО до ЧТК	22,3%	3,7%
САО после ЧТК	25,8%	11,2%



**в этом сегменте отсутствуют объекты данного класса*
***ЧТК – Четвертое транспортное кольцо*

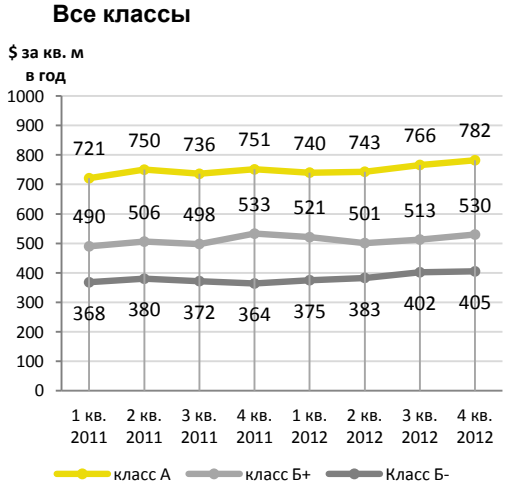
Ставки аренды

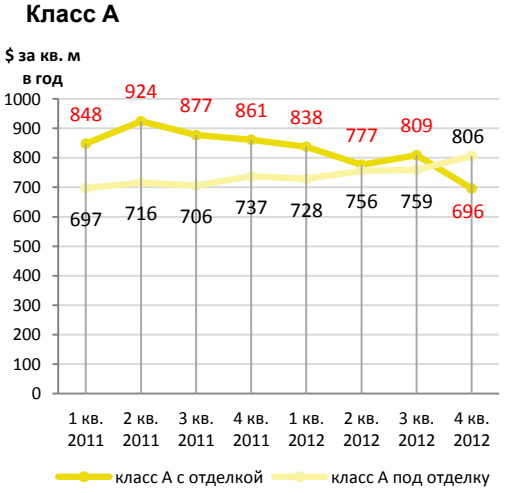
В 2012 г. московский рынок офисных помещений характеризовался стабильным уровнем базовых арендных ставок. В течение года происходили лишь небольшие изменения. Так на конец 4 кв. 2012 г. средние базовые ставки аренды на помещения класса А выросли на 4% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года., а средние базовые ставки в объектах класса Б+ не изменились. Тем временем рост ставок аренды на помещения класса Б- достиг 10%. Таким образом, на конец 2012 г. средние базовые ставки аренды на помещения класса А премиум составили $980 за кв. м в год и на помещения класса А - $780 за кв. м в год. Для класса Б+ средние базовые ставки находятся на уровне $530 за кв. м в год и для класса Б- - $410 за кв. м в год.

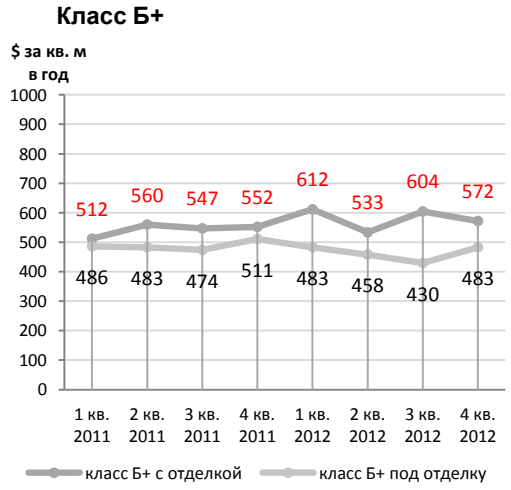
Если рассматривать коммерческие условия аренды в зависимости от состояния помещения, то на конец года арендные ставки по классу А составили: $700 за кв. м в год для помещений в состоянии «с отделкой» и $805 за кв. м в год «под отделку». Это связано с тем, что большая доля свободных помещений «с отделкой» данного класса приходится на помещения за пределами ЦАО, где более низкие коммерческие условия, а также с выходом на рынок нескольких новых крупных объектов класса А в состоянии «под отделку» с высокими ставками.

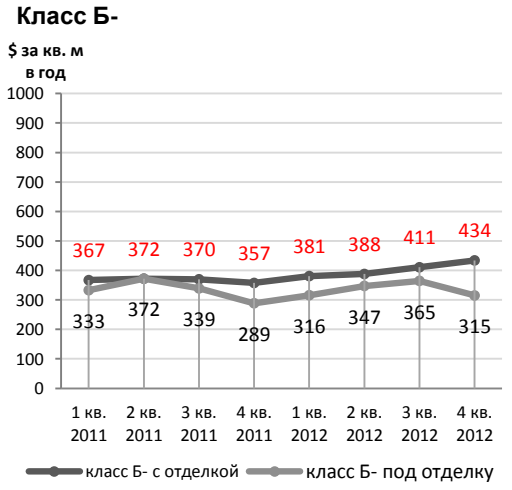
По классу Б+ средняя стоимость аренды составляет $572 за кв. м в год для помещений в состоянии «с отделкой» и $483 за кв. м в год «под отделку. И для объектов класс Б- - $434 за кв. м в год и $315 за кв. м в год соответственно.

Динамика уровня базовых арендных ставок, по состоянию на конец квартала.







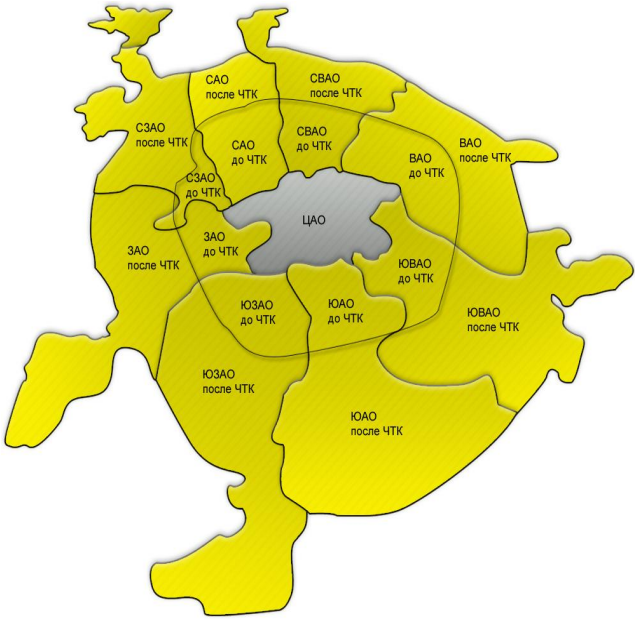


Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов.

По-прежнему арендные ставки на офисные помещения варьируются в широких диапазонах в зависимости от местоположения и качества объекта.
В ЦАО продолжается рост ставок аренды. Так средняя стоимость аренды для помещения класса А в течение года выросла на 13-15% и на конец года составила $1030 за кв. м в год для помещения в состоянии «с отделкой» и $860 за кв. м в год «под отделку».

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

Район	Класс А		Класс Б+		Класс Б-
	с отделкой	под отделку	с отделкой	под отделку	
ЦАО	$1 031	$864	$778	$790	$601
СВАО до ЧТК	$593	$532	$462	-*	$310
СВАО после ЧТК	-*	-*	$383	$400	$416
ВАО до ЧТК	$750	$750	$636	$373	$345
ВАО после ЧТК	-*	-*	-*	-*	$291
ЮВАО до ЧТК	-*	-*	$452	$267	$325
ЮВАО после ЧТК	-*	-*	$396	-*	$271
ЮАО до ЧТК	-*	-*	$531	$496	$362
ЮАО после ЧТК	$393	-*	$403	$329	$373
ЮЗАО до ЧТК	$620	-*	$695	-*	$446
ЮЗАО после ЧТК	-*	-*	$673	-*	$435
ЗАО до ЧТК	$768	$561	$753	$732	$517
ЗАО после ЧТК	$723	-*	$517	$395	$505
СЗАО до ЧТК	-*	-*	-*	-*	-*
СЗАО после ЧТК	$370	$378	$525	$405	$390
САО до ЧТК	$838	$629	$584	$514	$483
САО после ЧТК	$335	$453	$408	$428	$209



Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов.
**в этом сегменте отсутствуют предложения помещений данного класса и данного состояния*
***ЧТК – четвертое транспортное кольцо*
.

ILM Rent Expectations Index (Индекс ожиданий арендных ставок)

Индекс ожиданий в отношении арендной ставки отражает, как собственники качественных офисных объектов недвижимости Москвы воспринимают происходящие на рынке изменения. ILM REI (Rent Expectation Index – Индекс ожиданий в арендных ставок) 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 показатели индекса дают представление о том, какие ценовые ожидания у других арендодателей в данный момент.

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. 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:

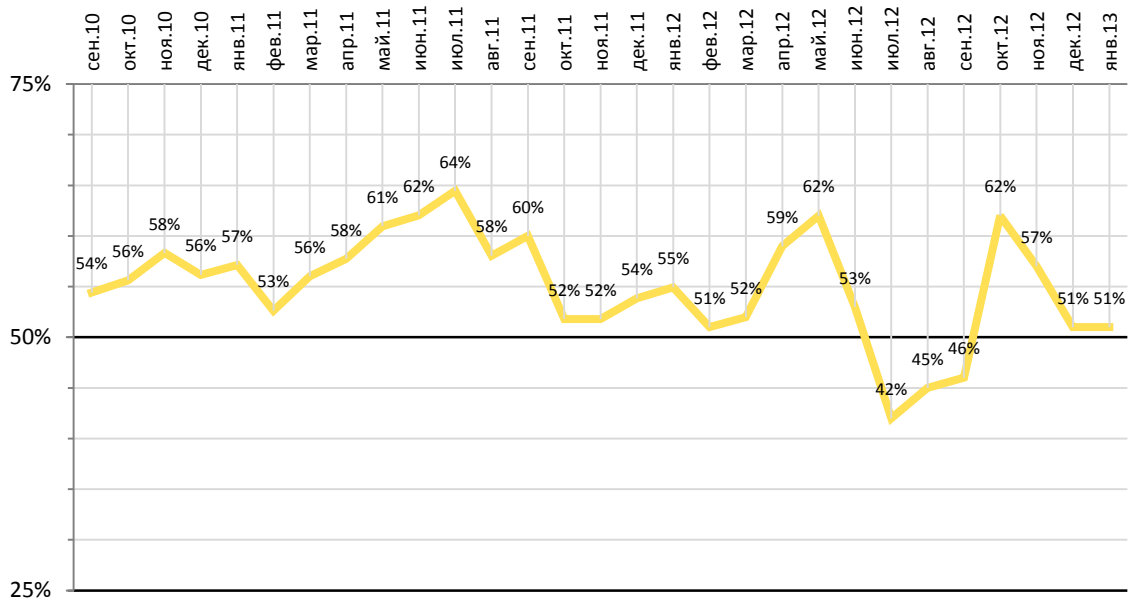
$$I = P_{рост} + 0{,}5 * P_{не\ изменилось}\text{, где}$$

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

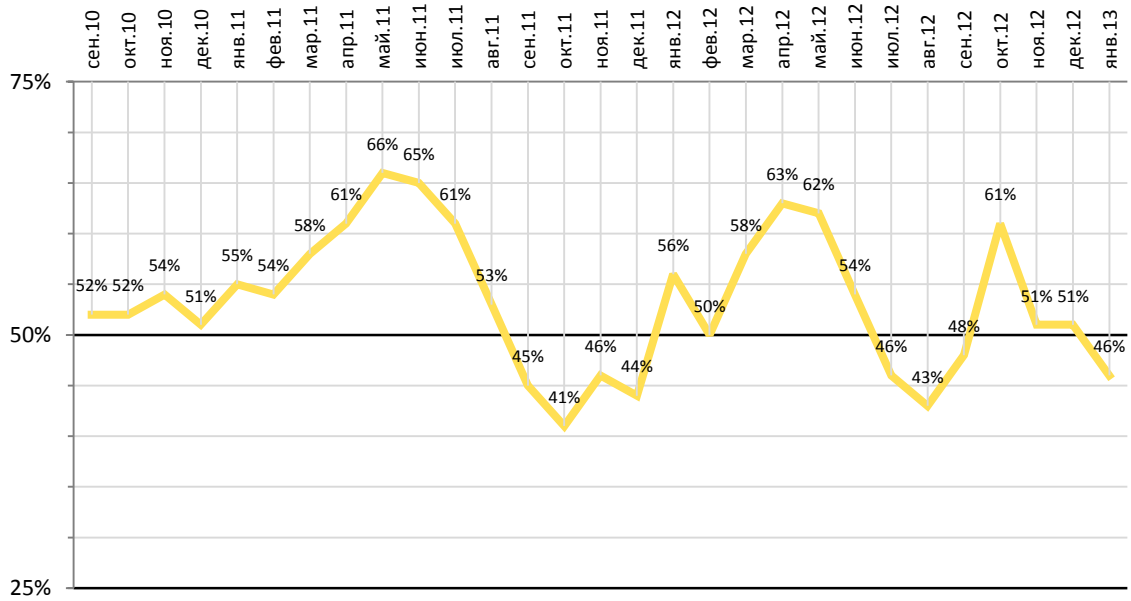
Индекс может варьироваться в пределах между 0 и 100%. Если REI выше 50%, то высока вероятность роста средних арендных ставок в ближайшие месяцы. Величина отклонения от равновесного значения 50% показывает силу нисходящего/восходящего тренда. REI, равный 50% указывает на то, что за анализируемый период 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 началом 2012 г., в конце 2 квартала индекс начал демонстрировать резкий спад ожиданий роста арендных ставок. В июле-августе 2012 г. ожидания роста цен были минимальными для 2012 г., и индекс достиг отметки в 42 пункта в июле для класса А, и 43 пункта в августе для класса Б+, что может быть связано со снижением активности со стороны арендаторов летом. Начиная с 3 квартала, вновь появляется ожидание роста ставок, и к октябрю индекс достигает значений в 62 пункта для помещения класса А и 61 пункт для класса Б. К концу года мы вновь наблюдаем снижение показателя, что объясняется предоставлением скидок большого числа собственников помещений для скорой реализации площадей до нового года. Таким образом, на конец 4 квартала 2012 г. индекс составляет 51% для помещений класса А и 46% для класса Б.

ILM Rent Expectations Index класса А



ILM Rent Expectations Index класса Б+



ILM real estate intelligence

Тенденции. Прогноз.

Постепенное снижение уровня вакантных офисных площадей в Москве, рост спроса со стороны арендаторов-покупателей и постоянство арендных ставок с небольшими колебаниями говорят о стабильности московского рынка офисной недвижимости.
По нашим прогнозам, в 2013 году ожидается около 950 тыс. кв. м новых офисных площадей, что выше показателя этого года. Объем ввода площадей класса А составит 450 тыс. кв. м и будет представлен такими крупными бизнес-центрами как: «Меркурий Сити», «Белые Сады», «Кантри Парк» ф. III, City Point, «Лотте», Wall Street, Melnikoff House, «Ленинский 119», «Голден Гейт». В классе Б+ запланированы к вводу 500 тыс. кв. м, представленные объектами: «Парк Победы», «Технопарк Орбита» ф. II , «9 Акров» ф. II, и «Навигатор-2», Solution стр. 3, Premium West.
Исходя из общих экономических предпосылок, в 2013 г. мы ожидаем незначительного роста поглощения по сравнению с 2012 г. Учитывая количество заявленных к вводу новых офисных площадей, рост арендных ставок будет несущественен.

Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу в 2013 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Меркурий Сити	Пресненская наб., 14	Mercury Development	А	87 600
9 Акров, ф. II	Научный пр-д, 19	Гармет	Б+	65 000
Белые Сады	Лесная ул., 27	AIG/Lincoln	А	63 300
Технопарк Навигатор-2	1-й Нагатинский пр-д, вл. 10	Itelma	Б+	52 000
Парк Победы	Василисы Кожиной, 1	Финпром	Б+	46 000
Технопарк Орбита, ф. II	Кулакова ул., вл. 20	Amtel properties	Б+	41 300
Лотте	Профсоюзная ул., 65	Lotte Construction	А	38 500
Аэродом	Ленинградский пр-т, 37, кор. 7	Промсвязьнедвижимость	А	29 000
Голден Гейт	Международная ул., вл. 2-4	Monument Development	А	20 825
Premium West	Можайское ш., 165	Gema-Invest	Б+	20 000
Wall Street	Валовая ул., 37	Авгур Эстейт	А	19 700
Solutions, стр. 3	Кировоградская ул., 23а, кор. 2	МосКапСтрой	Б+	19 500
Ленинский 119	Ленинский пр-т, 119	Raiffeisen Evolution	А	16 200
Левиум-центр	Нахимовский пр-т, 58	Киевская Русь	А	15 300
Кантри Парк, фаза III	Панфилова ул., 19	BPS International	А	15 000
Rosso Riva	Шлюзовая наб., 4/2	Парижская Коммуна	А	14 200
Melnikoff House	Ольховская ул., вл. 4	Мебельная фабрика Ольховская	А	13 900
Красная Роза, БЦ "Морозов", ф. II	Льва Толстого ул., 16	KR Properties	А	10 800
City Point	Пресненская наб., 6-8	Ташир	А	10 000

real estate intelligence

ILM, 2013
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.