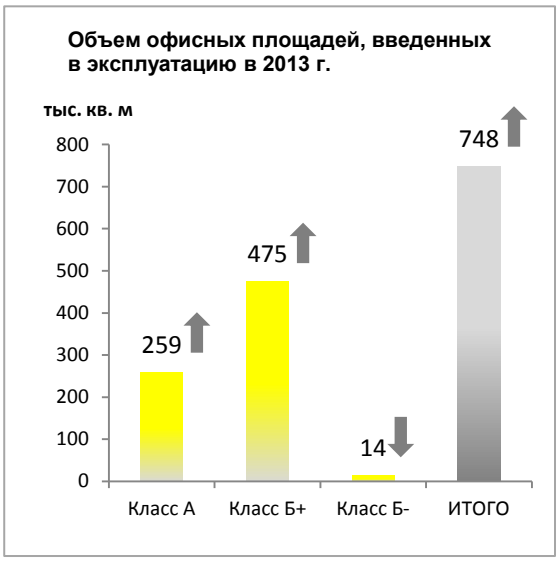
Москва, 4 кв. 2013

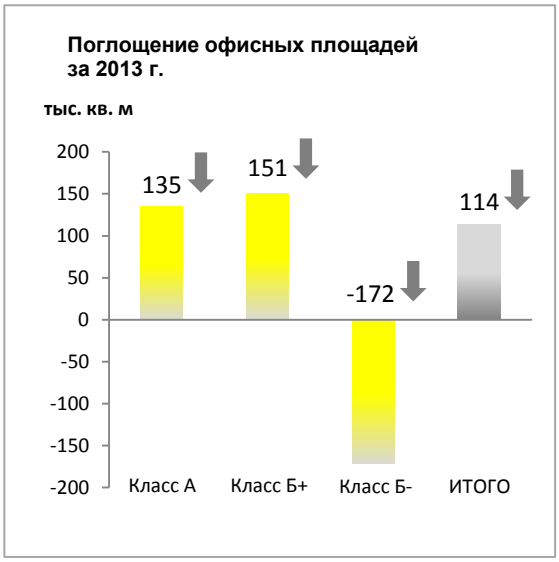
Обзор рынка офисной недвижимости

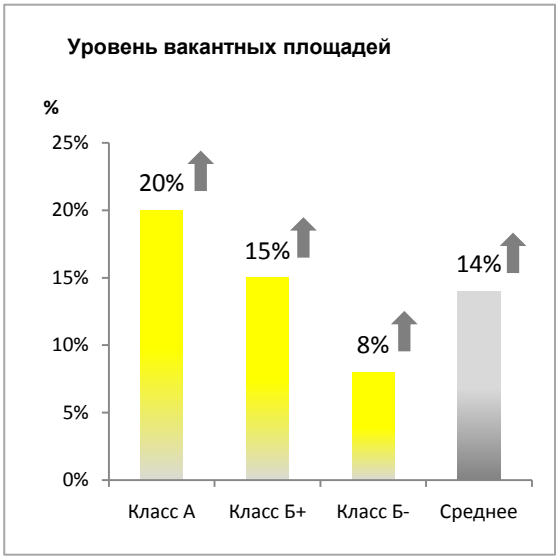
ILM
real estate intelligence

ILM
real estate intelligence

Основные показатели рынка офисной недвижимости в 2013 г.*







**Изменение по сравнению с показателями на конец 2012 г.*
*** Объекты класса А в пределах Садового кольца*

С целью корректного отображения тенденций рынка класс зданий указан на основе классификации Московского Исследовательского Форума 2006-2012 г.

• По состоянию на конец 2013 г. общий объем предложения качественных офисных помещений Москвы достиг 15,2 млн. кв. м. За 2013 г. было введено около 748 тыс. кв. м, что на 20% больше по сравнению с 2012 г. Около 60% офисных площадей, введенных в 2013 г., находятся за пределами ЦАО.
• Объемы чистого поглощения офисных площадей по итогам 2013 г. снизились по сравнению с 2012 г. примерно на 85%. По итогам четырех кварталов года чистое поглощение составило 114 тыс. кв. м.
• Низкое значение чистого поглощения и значительное превосходство над ним объемов нового строительства привело к росту доли вакантных площадей. По итогам 2013 г. уровень свободных помещений в среднем по рынку составил 14%, что на 3% больше чем на конец прошлого года.
• По сравнению с концом 2012 г., претерпев некоторые колебания в течение двенадцати месяцев, средняя запрашиваемая базовая ставка аренды по классу А сохранилась на прежнем уровне и составила $780 за кв. м в год. Средняя ставка аренды для помещений класса Б+ составила $525 за кв. м в год, что всего лишь на $5 ниже показателя конца 2012 г. Для класса Б- средняя запрашиваемая базовая ставка аренды находится на уровне $455 за кв. м в год, это выше на $55 по сравнению с концом прошлого года.

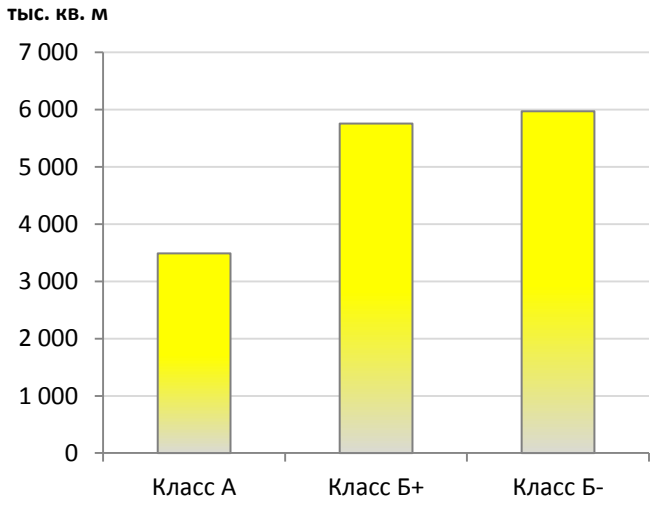
Предложение

По состоянию на конец 2013 г. общий объем предложения качественных офисных помещений Москвы достиг 15,2 млн. кв. м.

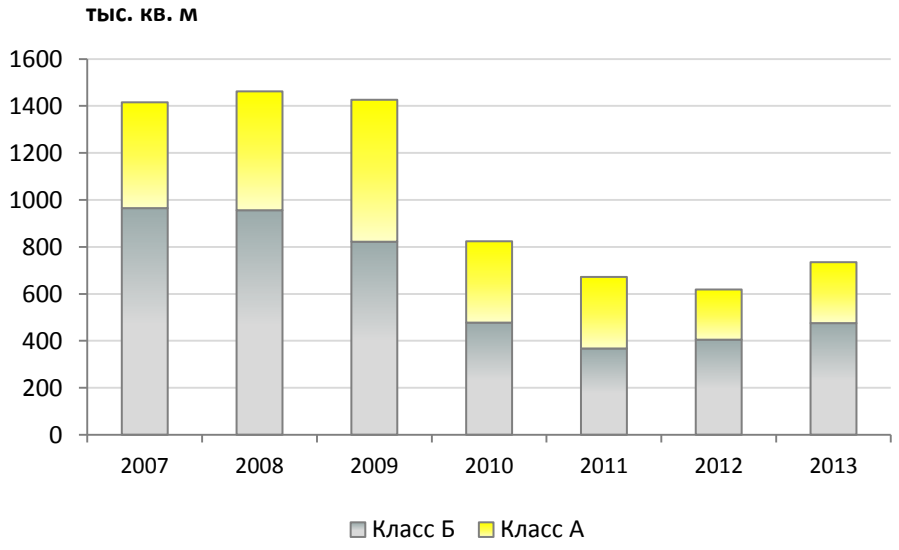
Если в 2012 г. показатель ввода в эксплуатацию новых объектов продемонстрировал рекордно низкое значение, то сегодня мы наблюдаем рост объемов нового предложения качественных офисных помещений. За 2013 г. было введено около 748 тыс. кв. м, что на 20% больше по сравнению с 2012 г. Тем не менее объемы нового строительства по-прежнему далеки от докризисных показателей.

Около 60% офисных площадей, введенных в 2013 г., находятся за пределами ЦАО. Это подтверждает усиление процесса децентрализации строительства новых объектов.

Общий объем офисных площадей на конец 2013 г.



Прирост новых качественных офисных площадей



В течение 4-го квартала на рынок вышло 177 тыс. кв. м новых офисных площадей. Было введено 25 тыс. кв. м помещений класса А, представленных лишь двумя объектами (2-я фаза бизнес центра «Морозов» на территории делового квартала «Красная Роза» и бизнес центр «РочДел Центр»), и 152 тыс. кв. м помещений класса Б. Самыми крупными объектами, введенными в эксплуатацию в 4-м квартале 2013 г. были: МФЦ «Парк Победы», здание А 2-й фазы комплекса «Рига Лэнд», МФЦ «Голден Гейт».

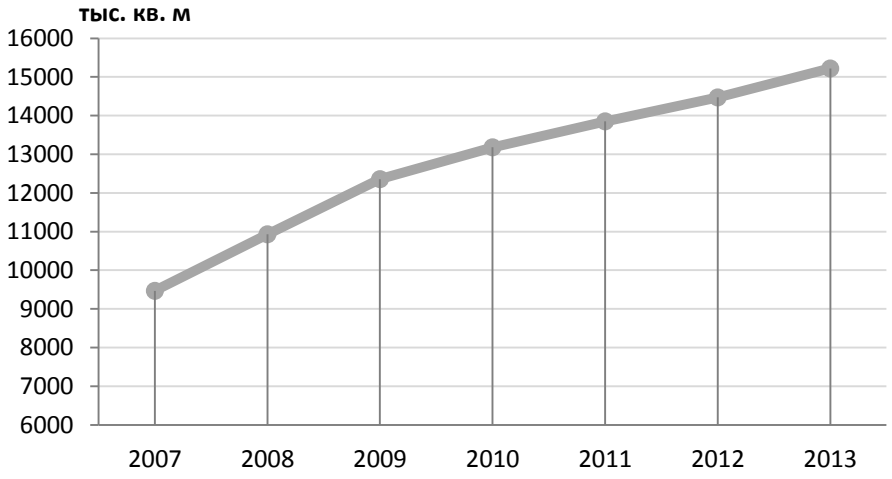
Наиболее крупные объекты, введенные в эксплуатацию в 2013 г.*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м	Дата ввода
Белые Сады	Лесная ул., 27	AIG/Lincoln	А	63 300	1 кв. 2013
Ньютон-Плаза	1-й Нагатинский пр-д, вл. 10	Itelma	Б+	52 000	1 кв. 2013
Лотте	Профсоюзная ул., 65	Lotte Construction	А	38 480	1 кв. 2013
QUADRUM	г. Мытищи, Центральная ул., 20Б	Автофорум	Б+	24 650	2 кв. 2013
Wall Street	Валовая ул., 37	Авгур Эстейт	А	21 000	2 кв. 2013
Меркурий Сити	1-й Красногвардейский пр-д, 15	Liedel Investments Limited	А	87 574	3 кв. 2013
9 Акров, ф. II	Научный пр-д, 19	Гармет	Б+	62 300	3 кв. 2013
Кантри Парк, фаза III	Панфилова ул., 19	BPS International	А	19 120	3 кв. 2013
Premium West	Можайское ш., 165	Gema-Invest	Б+	18 800	3 кв. 2013
Ленинский 119	Ленинский пр-т, 119	Raiffeisen Evolution	А	15 400	3 кв. 2013
Парк Победы	Василисы Кожиной, 1	Финпром/Завод Рубин	Б+	78 000	4 кв. 2013
Рига Лэнд, Фаза II, зд. А	Новорижское ш., 7 км от МКАД	MILLGREEN LTD	Б+	41 000	4 кв. 2013
Голден Гейт	Международная ул., вл. 2-4	Monument Development	А	20 825	4 кв. 2013

**Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией в 2013 г.*

Прирост общего объема предложения качественных офисных площадей по итогам 2013 г. составил 8% по классу А и 4% по классу Б, а общий прирост составил 5%.

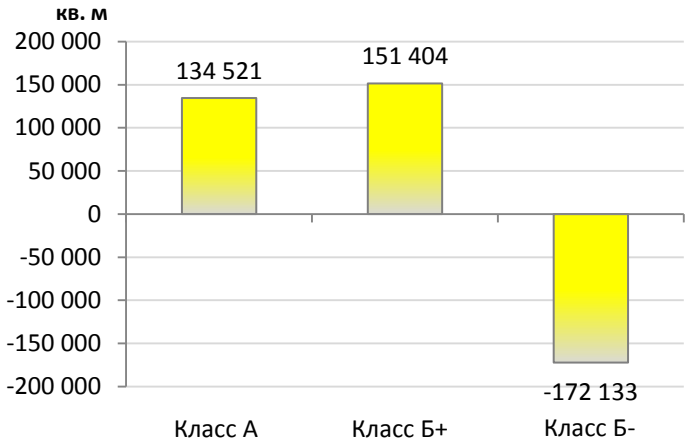
Динамика общего объема офисных площадей



Спрос

Объемы чистого поглощения офисных площадей снизились по сравнению с концом 2012 г. примерно на 85%. По итогам четырех кварталов чистое поглощение составило 114 тыс. кв. м. По-прежнему наибольшее влияние на низкий показатель общего объема поглощения оказывает отрицательное значение поглощения в классе Б-, где происходит высвобождение площадей. Но также происходит снижение объемов поглощения в помещениях класса А и Б+. Все это свидетельствует о том, что в 2013 г. компании при переезде прежде всего руководствовались улучшением качества своих помещений, а не увеличением занимаемых площадей. А в тех случаях, когда переезд все же был обусловлен увеличением собственных площадей, то компании стремились арендовать главным образом высококачественные помещения. Также многие арендаторы отдают предпочтение продлению договоров в текущем здании.

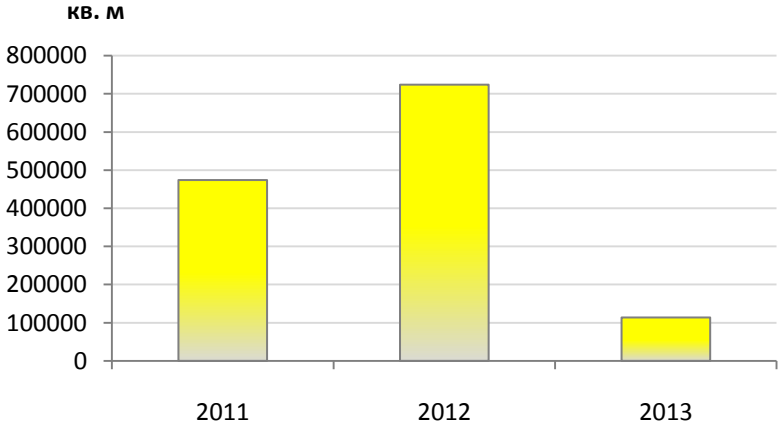
Поглощение офисных площадей за 2013. *



**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.

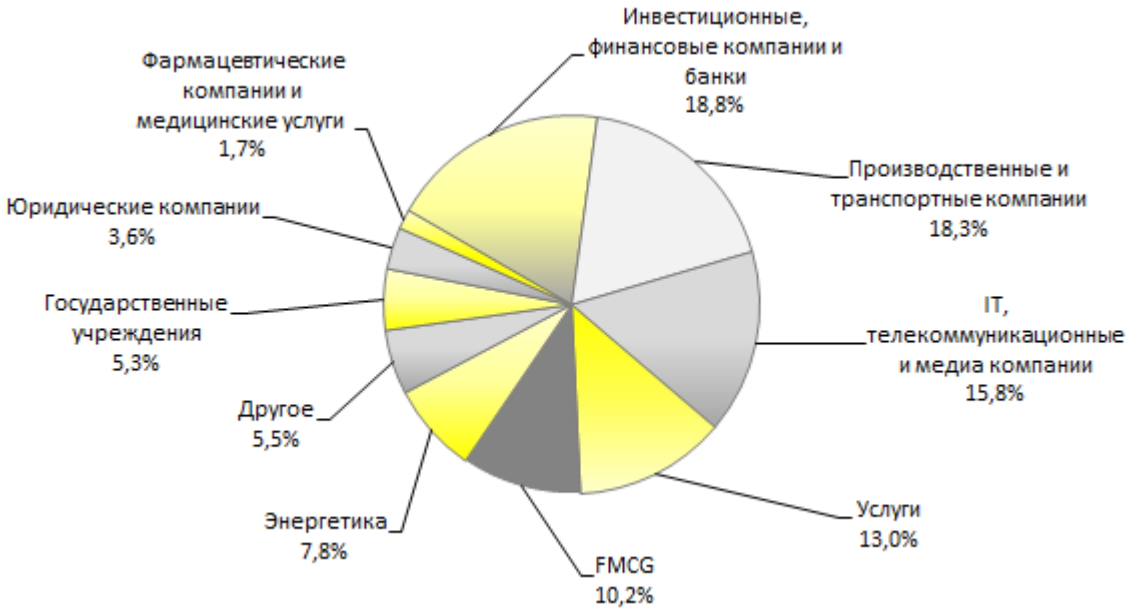
При таком низком значение чистого поглощения, даже небольшой рост темпов прироста нового предложения приводит к увеличению доли свободных помещений.

Динамика поглощения офисных площадей.



Рассматривая структуру спроса по отраслям пользователей офисных помещений на конец 2013 г., можно увидеть некоторые изменения по сравнению с 2012 г. Если в прошлом году преобладала доля запросов от компаний в сфере услуг и товаров народного потребления, то по итогам 2013 г. лидерами оказались компании финансового сектора, а также производственные и транспортные компании. На их долю приходится по 18% от общего количества запросов по аренде или покупке офисных площадей. Также свою активность увеличили телекоммуникационные и IT-компании. За год количество запросов от данных компаний выросло на 5,5% и на конец 2013 г. достигло 15,8% в общем объеме спроса.

Количество обращений по сферам деятельности арендаторов по итогам 2013 г.



Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ILM от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 2013 г.

Ключевые сделки в 2013 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Название объекта	Адрес
Газпром	24 606	аренда	Варшавка Sky	Варшавское ш., 118, кор. 1
Норильский Никель	14 000	аренда	Меркурий Сити	1-й Красногвардейский пр-д, 15
DataPro	12 180	покупка	Авиамоторная ул., 69	Авиамоторная ул., 69
Алроса	11 994	покупка	Аквамарин 3	Озерковская наб., 24

Ключевые сделки в 2013 г. (продолжение)

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Название объекта	Адрес
МОЭК*	11 360	аренда	Ефремова ул., 10	Ефремова ул., 10
Publicis Group	10 809	аренда	Большевик	Ленинградский пр-т, 15
QIWI	7 600	аренда	Авиньон-I	Чертановская ул., 1А
Тинькофф Кредитные Системы	7 287	аренда	Мирлэнд, стр. 26	2-я Хуторская ул., 38А
Стройтрансгаз	6 578	аренда	Sky Light	Ленинградский пр-т, 39
Мосинжпроект*	6 124	аренда	Восток	Плеханова ул., 15А
INLINE Technologies	5 000	аренда	Sky Light, башня Б	Ленинградский пр-т, 39

**консультант сделки – компания ILM*

Вакантные площади

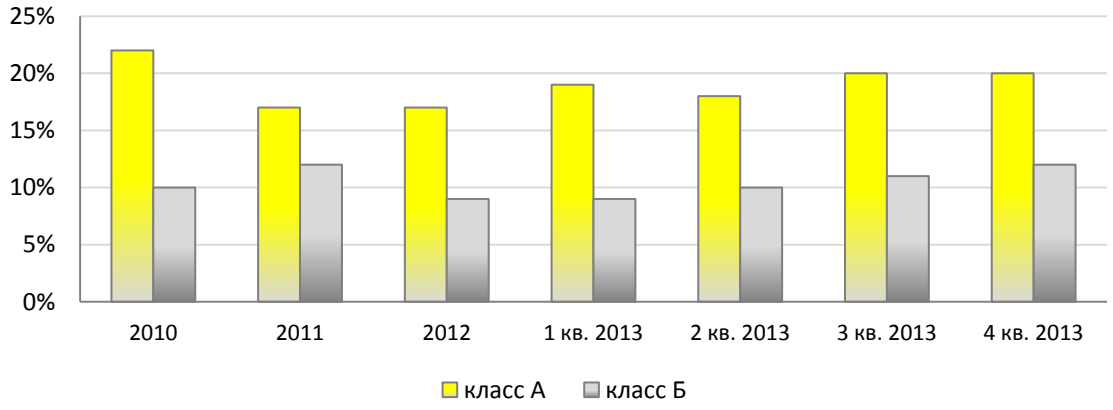
Низкое значение чистого поглощения и значительное превосходство над ним объемов нового строительства привело к росту доли вакантных площадей на московском рынке офисной недвижимости .

По итогам 2013 г. уровень свободных помещений в среднем по рынку составил 14%, что на 3% больше чем на конец прошлого года.

В связи с увеличением темпов прироста офисных площадей класса А и Б+, уровень вакантных помещений в бизнес центрах данного класса в течение года вырос на 3% и 4% соответственно. И на конец 4 квартала 2013 г. года составил: 20% для объектов класса А и 15% для класса Б+.

В объектах класса Б- также увеличилась доля свободных помещений. Это обусловлено высвобождением большого количества таких площадей. В результате на конец 2014 г. показатель равен 8%.

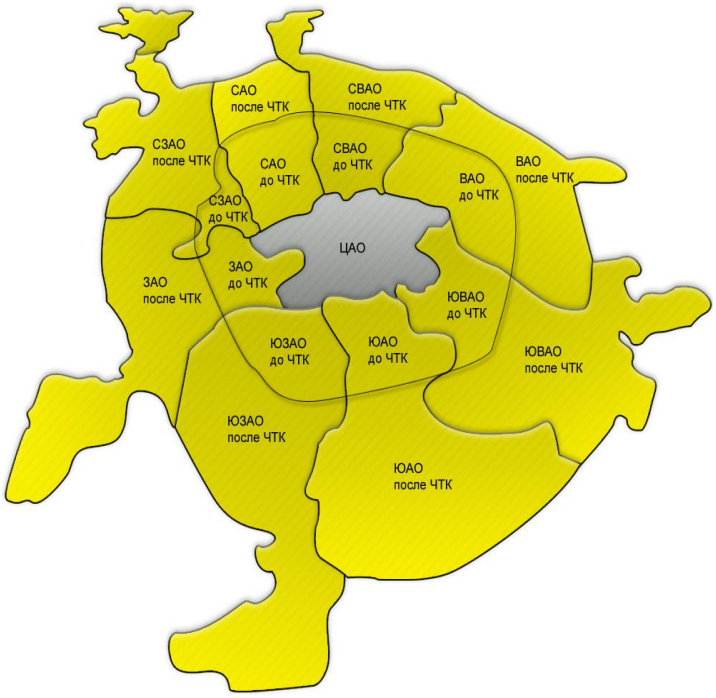
Динамика уровня вакантных площадей.



По итогам 2013 г. в структуре распределения доли свободных помещений в Москве самые высокие значения приходятся на «ВАО до ЧТК» (58,6%) и «СЗАО после ЧТК» (38,2%) для объектов класса А и «ЮЗАО до ЧТК» (28,9%) и «ЮЗАО после ЧТК» (24,7%) для класса Б. Причем ситуация по данным районам, за исключением «ВАО до ЧТК» (где такой высокий уровень вакантных помещений одного объекта сохраняется уже давно), в течение года заметно изменилась. За счет выхода новых объектов доля свободных площадей выросла на 20-30%.
Уровень вакантных помещений в ЦАО в течение года также увеличился и на конец 4-го квартала 2013 г. составляет: 21% для объектов класса А и 9% для класса Б.

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец 2013 г.

Район	Класс А	Класс Б
ЦАО	20,6%	8,9%
СВАО до ЧТК	0,9%	6,1%
СВАО после ЧТК	-*	19,9%
ВАО до ЧТК	58,6%	14,9%
ВАО после ЧТК	-*	4,4%
ЮВАО до ЧТК	-*	7,7%
ЮВАО после ЧТК	-*	10,4%
ЮАО до ЧТК	1,9%	12,7%
ЮАО после ЧТК	0,0%	13,0%
ЮЗАО до ЧТК	0,0%	28,9%
ЮЗАО после ЧТК	21,2%	24,7%
ЗАО до ЧТК	12,9%	20,9%
ЗАО после ЧТК	13,6%	18,9%
СЗАО до ЧТК	-*	0,0%
СЗАО после ЧТК	38,2%	19,8%
САО до ЧТК	21,6%	6,6%
САО после ЧТК	9,7%	6,0%



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

Ставки аренды

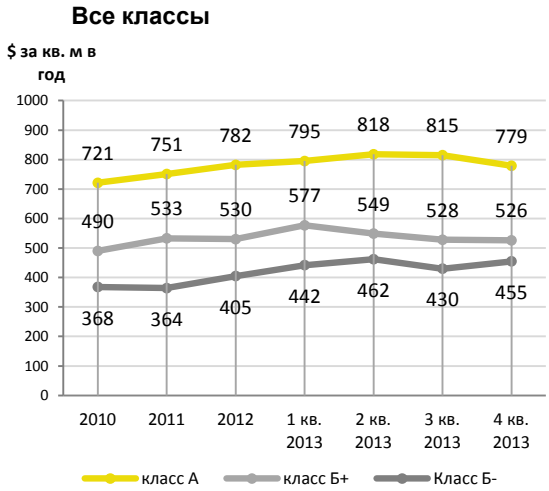
В 4-м квартале 2013 г. средняя запрашиваемая базовая ставка аренды в классе А снизилась, с $815 до $780 за кв. м в год. Однако, по сравнению с концом 2012 г., претерпев некоторые колебания в течение двенадцати месяцев, средняя запрашиваемая ставка по классу А сохранилась на прежнем уровне.

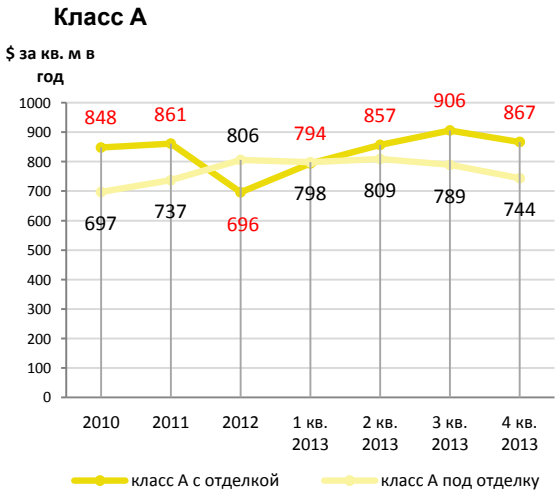
Если говорить о годовой динамике коммерческих условий в объектах класса А, находящихся в пределах Садового кольца, то средняя стоимость аренды здесь выросла с $980 до $1050 за кв. м в год. Это обусловлено не столько повышением запрашиваемых ставок для данных объектов, сколько с уходом с рынка (были сданы) наименее дорогих предложений.

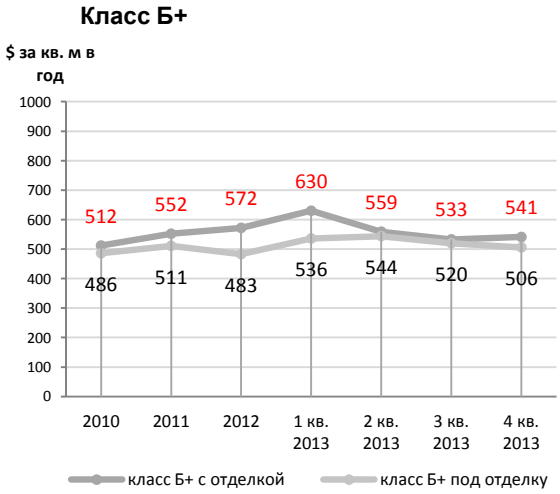
Динамика уровня арендных ставок для помещений класса Б+ в 2013 г. очень схожа с динамикой для объектов класса А. Здесь также в течение года происходили изменения и также к концу году средняя стоимость аренды приблизилась к уровню 4 квартала 2012 г. По итогам 2013 г. средняя запрашиваемая базовая ставка аренды для помещения класса Б+ составила $525 за кв. м в год, что всего лишь на $5 ниже показателя конца 2012 г.

Для класса Б- средняя запрашиваемая базовая ставка аренды находится на уровне $455 за кв. м в год, это выше на $55 по сравнению с концом прошлого года.

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





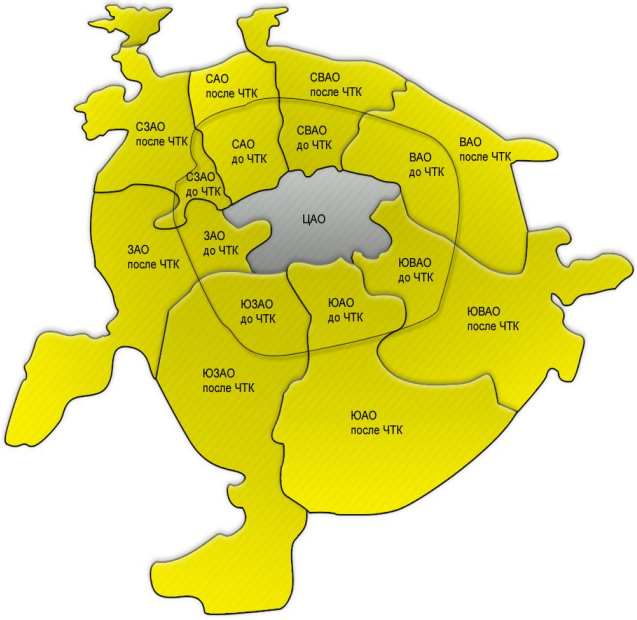


Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов.

Если рассматривать коммерческие условия аренды в зависимости от состояния помещения, то на конец 4-го квартала 2013 г. арендные ставки по классу А составили: $867 за кв. м в год для помещений в состоянии «с отделкой» и $744 за кв. м в год «под отделку».
По классу Б+ средняя стоимость аренды составляет $541 за кв. м в год для помещений в состоянии «с отделкой» и $506 за кв. м в год «под отделку.

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 2013 г.

Район	Класс А		Класс Б+		Класс Б-
	с отделкой	под отделку	с отделкой	под отделку	
ЦАО	$1 007	$803	$810	$823	$601
СВАО до ЧТК	-*	$520	$633	$571	$394
СВАО после ЧТК	-*	-*	$314	$246	$414
ВАО до ЧТК	$675	$703	$610	$375	$256
ВАО после ЧТК	-*	-*	-*	-*	$317
ЮВАО до ЧТК	-*	-*	$529	$327	$299
ЮВАО после ЧТК	-*	-*	$446	$451	$260
ЮАО до ЧТК	$850	-*	$513	$488	$380
ЮАО после ЧТК	-*	-*	$417	$356	$390
ЮЗАО до ЧТК	-*	-*	$679	$725	$308
ЮЗАО после ЧТК	-*	-*	$785	$583	$529
ЗАО до ЧТК	$772	$685	$735	$700	$625
ЗАО после ЧТК	$563	-*	$484	$391	$362
СЗАО до ЧТК	-*	-*	-*	-*	-*
СЗАО после ЧТК	$502	$475	$393	$345	$361
САО до ЧТК	$654	$699	$597	$541	$492
САО после ЧТК	$341	-*	$491	$593	$146



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

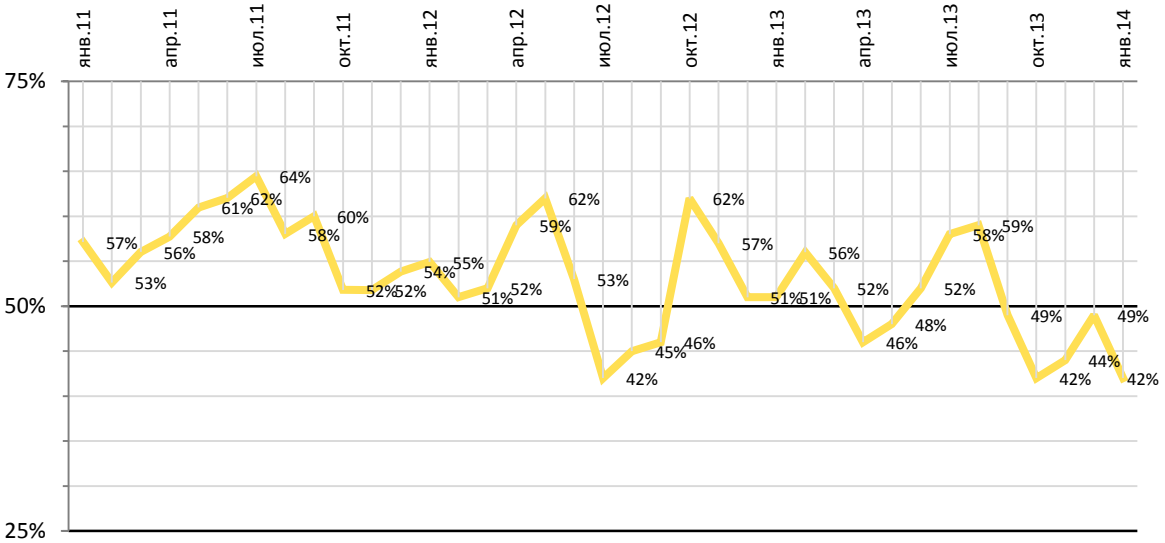
ILM Rent Expectations Index (Индекс ожиданий арендных ставок)

В начале 2013 года индекс ожиданий арендных ставок для объектов класса А претерпел колебания: если в январе-феврале ожидания роста арендных ставок увеличились, то к апрелю показатель опустился до отметки в 46 пунктов. По помещениям класса Б+ индекс демонстрирует стабильный рост и к апрелю достигает 57%.

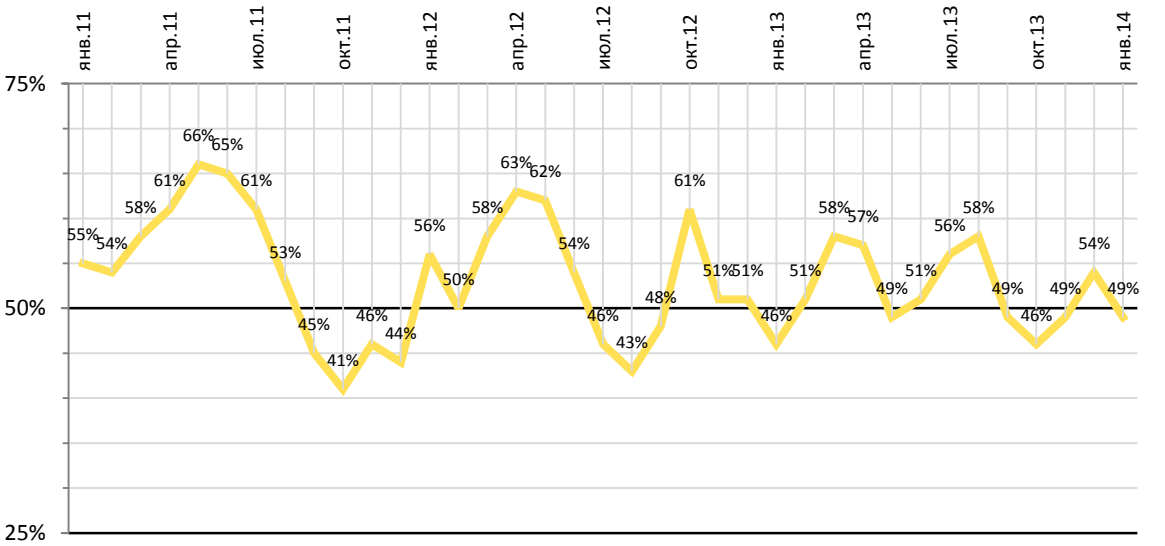
В 1-м квартале 2013 г. ожидания роста ставок для объектов класса А и Б различались, во 2-4-м кварталах, наоборот, показатель демонстрирует схожую динамику. Так, в мае индекс опустился до отметки в 48-49 пунктов, а, начиная с июня, появляется ожидание роста и к августу индекс достигает 58-59%.

В августе индекс демонстрирует резкий спад ожиданий роста арендных ставок, большинство собственников начинают понижать стоимость аренды. Для помещений класса А индекс так и не пересекает отметки в 50 пунктов и на конец года составляет лишь 42%. По классу Б+ к декабрю появляются ожидания по росту ставок аренды, но к концу года индекс вновь снижается до 49%.

ILM REI, класс А



ILM REI, класс Б+



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:

$$I = Ррост + 0,5 * Рне\ изменилось\ , где$$

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*.

Прогноз

В 2014 г. на московском рынке к вводу в эксплуатацию девелоперами заявлено около 1,4 млн. кв. м высококачественных офисных площадей. По нашим оценкам, часть из них будет перенесена на 2015 г., поэтому наиболее вероятно, что в следующем году будет введено не более 1 млн. кв. м. Ожидается к выходу на рынок большой объем новых офисных помещений на территории ММДЦ «Москва-Сити». Если сроки ввода в эксплуатацию не будут перенесены, то общее предложение офисных площадей «Москва-Сити» увеличится на 250 тыс. кв. м, что составляет около 18% от общей площади запланированных на 2014 г. объектов.

Децентрализация офисного рынка Москвы становится все более неизбежной. Большая часть нового строительства приходится на районы, удаленные от центра. Это, в первую очередь, связано с запретом нового строительства в центре города.

Соотношение чистого поглощения и объемов нового строительства приведет к дальнейшему росту уровня вакантных офисных площадей на рынке. В наибольшей степени это отразится на площадях класса А , где к выходу на рынок запланировано наибольшее количество новых объектов. Возможно, отчасти рост доли свободных площадей в классе А может быть скомпенсирован продолжающейся миграцией из класса Б в более качественные объекты. Дополнительным стимулом для такой миграции в 2014 г. станет введенный новый налог на недвижимость. От этого больше всего пострадают собственники помещений класса Б, которые постараются переложить разницу в цене на плечи арендаторов.

Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу в 2014 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
ComCity, фаза Альфа	2 км от МКАД по Киевскому ш.	PPF Group	А	106 000
Президент-Сервис	Кульнева ул., 4, стр. 2	СК Столица	А	96 096
Евразия	ММДЦ "Москва-Сити", участок 12	MosCityGroup	А	93 878
ОКО	Тестовская ул., 16	Capital Group	А	87 500
Поклонная 3	Поклонная ул., вл. 3	ALPINE	А	85 572
Эволюция	Пресненская наб.	Snegiri Development	А	77 000
Нео Гео	Бутлерова ул., 17	Stone Hedge	Б	70 000
Савеловский Сити, ф. I	Складочная ул., вл. 1	MR Group	Б+	62 725
Лотос	Одесская ул., вл. 2	MR Group	Б+	62 086
Порт Плаза	Проектируемый пр-д №4062, 6	Plaza Development	Б+	62 000
Водный	Головинское ш., вл. 5	MR Group	Б+	61 570
Технопарк Орбита, ф. II	Кулакова ул., вл. 20	Amtel Properties	Б+	46 947
Aero City	Химки, Куркинское ш., р-н Бутаковского залива	Высота	А	37 173
АРКУС III	Ленинградский пр-т, 37А	AB Development	А	34 305
Паллау-РБ	Рублево-Успенское ш., вл. 1	Ferro Story	А	31 700
Mebe one Khimki	Ленинградская ул., 25	Mebe Construction	А	31 000
Плаза, корпус Д	Кутузовский пр-т, 32, кор. Д	Стройгазконсалтинг	А	30 000
Аэродом	Ленинградский пр-т, 37, кор. 7	Просмвязьнедвижимость	Б+	29 005
Большевик, ф. I	Ленинградский пр-т, 15	O1 Properties	А	27 500
Крылатские Холмы, ф. II	Крылатская ул., 19	CMI Development	Б+	21 900

real estate intelligence

ILM, 2014
Отдел Исследований
Пресненская наб., 8, стр. 1, БЦ «Город Столиц»
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.