

1 ПОЛУГОДИЕ | 2013

ОБЗОР РЫНКА
ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ

Развитие рынка офисной недвижимости происходит достаточно плавно, рынок приближается к своему насыщению. Высокие темпы наращивания объемов нового предложения, характерные для докризисного и посткризисного периодов, постепенно сменяются размеренными преобразованиями качественной структуры предложения на рынке офисной недвижимости.

За первое полугодие 2013 года на рынок было введено всего 270 тыс. кв. м новых офисных помещений, данный показатель составил около 49% от запланированного объема. В настоящий момент можно наблюдать некоторую разбалансированность офисного рынка. Высокие запланированные объемы не реализуются в действительности, а систематически переносятся на более поздние сроки.

Спрос на офисную недвижимость находится в отрицательной динамике. Объем поглощенной недвижимости за полугодие составил 380 тыс. кв. м, что тоже ниже аналогичного периода прошлого года. В настоящий момент наблюдаются сокращение средней величины арендуемой площади. Средняя величина сделки, на основе 20-ти крупнейших, сократилась с 4 тыс. кв. м в 1 квартале до 3 тыс. кв. м во 2 квартале.

Уровень арендных ставок не претерпел изменения и остался на прежнем уровне, однако, это происходило благодаря низким темпам ввода нового предложения и уступкам собственников и управляющих компаний при заключении сделок аренды.

Можно обозначить следующие основные тренды рынка в I полугодии 2013 года:

Объем нового предложения составляет 272 тыс. кв. м. В 1 квартале было введено 58 тыс. кв. м, а во 2 квартале – 214 тыс. кв. м.

Объем поглощения – 380 тыс. кв. м. За 1 квартал было куплено 130 тыс. кв. м, арендовано – 90 тыс. кв. м. Во 2 квартале активность арендаторов немного снизилась: куплено – 80 тыс. кв. м, арендовано – тоже порядка 80 тыс. кв. м.

Наибольший спрос приходится на офисную недвижимость, расположенную в зоне между ТТК и МКАД. Компании энергетического сектора продемонстрировали наиболее высокий спрос за последние шесть месяцев, а компании финансового сектора, традиционно входившие в тройку наиболее активных арендаторов, занимают только четвертое место.

Уровень вакантных помещений увеличился за полугодие с 8-10% до 9-11%. До конца года прогнозируется, что данный показатель не изменится или его повышение будет не значительным – на уровне 1-2%.

Уровень арендных ставок остается на прежнем уровне. Для класса А составляет 800-1200 \$/кв. м и 650 – 850 \$/кв. м (в центре и на периферии). Для офисной недвижимости класса В+ и класса В- 750- 500 \$/кв. м и 350-500 \$/кв. м, соответственно.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

За первое полугодие 2013 года совокупный объем нового предложения составил более 272 тыс. кв. м. Начало текущего года на рынке офисной недвижимости было ознаменовано низкими темпами ввода нового качественного предложения – в 1 квартале девелоперы реализовали всего около 58 тыс. кв. м. Стоит отметить, что новое предложение в 1 квартале было представлено офисными объектами класса В (В+/В-). Во 2 квартале прирост нового предложения составил 214 тыс. кв. м при том, что половина реализованных площадей приходится на офисы класса А.

На текущий момент объем рынка офисной недвижимости Московского региона с учетом нового предложения составляет 12,62 млн. кв. м, а прирост с начала года составляет 2,2%.

Введенные офисные объекты в I полугодии 2013 г.

№	Объект	Расположение	Класс	Офисная площадь, кв. м
1	БЦ White Gardens*	ул. Лесная, д. 7	А	63 300
2	БЦ Ньютон Плаза	1-й Нагатинский пр., д. 10, стр. 1	В+	52 000
3	БЦ на Обручева	Ул. Обручева, д.52	В-	29 980
4	БЦ Lotte	Профсоюзная улица, д. 65	В+	28 500
5	City Point	Пресненская набережная, д. 8а	А	27 000
6	БЦ Wall Street	ул. Валовая, вл. 37	А	19 000
7	БЦ Левиум Центр	Нахимовский пр-т, д. 58	В+	15 256
8	БЦ Streamline Plaza	ш. Энтузиастов, д. 34	В+	13087
9	БЦ Rosso Riva	Шлюзовая наб. 4/2	А	11 947
10	Park Tower	1-й Красногвардейский проезд 1 стр. 7	В+	11 850
ИТОГО				271 920

*Документы о вводе объекта в эксплуатацию готовятся и будут получены в ближайшую неделю.

Источник / Source: Praedium

Структуру ввода новой офисной недвижимости во II полугодии можно представить следующим образом:

класс А – 44,6%,
 класс В+ – 44,4%,
 класс В- – 11%.

Подавляющее большинство вводимых объектов представляет собой высококачественный фонд, что позволяет сделать вывод о качественном развитии рынка офисной недвижимости. На успешность офисного проекта сильное влияние оказывает качество предлагаемого объекта. Благодаря широкому выбору офисных объектов на московском рынке у потенциального арендатора формируются

ожидания качественного объекта офисной недвижимости, способного удовлетворить большинство потребностей, по приемлемой цене.

При анализе структуры всего рынка офисной недвижимости, можно отметить, что она не подверглась изменению из-за малых объемов нового предложения и осталась, примерно, в том же представлении, что и в конце 2012 года.



Источник / Source: Praedium

Изначально в 1 квартале был заявлен ввод более 320 тыс. кв. м, но фактически было введено только 58 тыс. кв. м, что составляет только 18%. Подавляющее большинство запланированных проектов было перенесено на более поздний срок – 2 и 3 кварталы.

Начиная со 2 квартала 2010 года вплоть до конца 2012 года, наблюдался малый объем запланированного нового предложения. Подобная ситуация объяснялась последствиями финансового кризиса 2008 года, ведь продолжительность цикла реализации девелоперского проекта составляет в среднем от 2 до 3 лет, что в общих чертах объясняет причину торможения развития офисного рынка в 2010-2012 годах.

В настоящее время наблюдается серьезная диспропорция между планируемыми и фактическими объемами ввода офисной недвижимости, которая взяла свое начало в 4 квартале 2012 года. Девелоперы готовы реализовывать свои проекты и находятся в жестких временных рамках – Правительство Москвы, в соответствии с новой градостроительной политикой, следит за сроками реализации девелоперских проектов, особенно офисного назначения, и уже существуют прецеденты расторжения инвестконтрактов.



Источник / Source: Praedium

Вероятнее всего, что планируемый объем нового предложения до конца 2013 года - 653 тыс. кв. м (517 тыс. кв. м в 3 квартале и 136,6 тыс. кв. м в 4 квартале) не будет выполнен. Текущий год изначально предполагался аналитиками как рекордный по объемам ввода нового предложения после кризиса в 2008 году, но существует очень много фактов противоречащих подобному исходу. Наиболее достижимый уровень ввода нового предложения во II полугодии будет составлять 400-500 тыс. кв. м. Ожидаемый совокупный прирост нового предложения за 2013 год может составить 670-770 тыс. кв. м.

Крупнейшим объектом офисного назначения, ожидаемым до конца года, является Башня Евразия (106 231 кв. м), расположенная на территории ММДЦ. На Москву Сити запланировано более 276 тыс. кв. м, что составляет 42% от ожидаемого объема. По плану предполагается завершение таких проектов, как: Башня Евразия (106 тыс. кв. м), МФК Меркурий Сити Тауэр (87,6 тыс. кв. м), Башня Восток (82,6 тыс. кв. м).

Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу эксплуатацию во II полугодии 2013 года

№	Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Планируемый ввод
1	Башня Евразия	ММДЦ, участок №12	A	106231	III кв. 2013
2	9 Акроев, фаза 2	Научный пр-д, д. 19	B+	90738	III кв. 2013

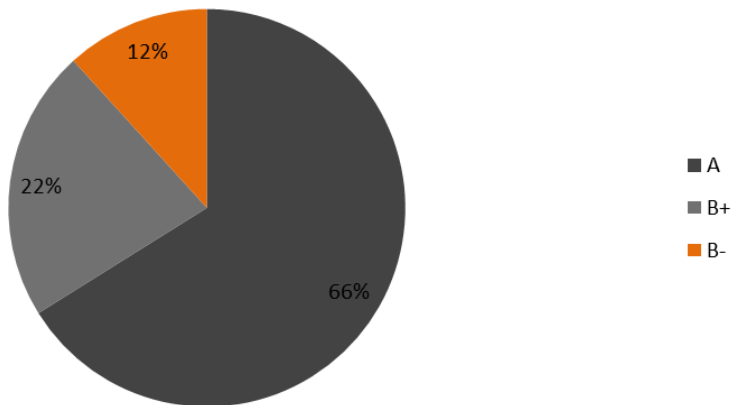
Продолжение таблицы

№	Объект	Расположение	Класс	Общая площадь, кв. м	Планируемый ввод
2	МФК Меркурий Сити Тауэр	Пресненская наб., 8, стр. 1	A	87600	III кв. 2013
4	ГДЦ Парк Победы	ул. Василисы Кожинной, владение 1	A	46000	III кв. 2013
5	Аэродом	Ленинградское ш., д. 37, корп. 7	B-	30000	III кв. 2013
6	Riga Land, фаза 2	МО, Новорижское ш., 7 км	B+	28000	III кв. 2013
7	Кантри Парк III фаза	ул. Панфилова, д. 19	A	21000	III кв. 2013
8	Орбита, фаза 2	ул. Кулакова, д. 20	B-	20200	III кв. 2013
9	БЦ Premium West	Одинцовский район, Можайское шоссе, д. 165	A	18200	III кв. 2013
10	Golden Gate	ш. Энтузиастов, д. 2-4	B+	18000	III кв. 2013
11	Ленинский 119	Ленинский пр-т, д. 119	A	16200	III кв. 2013
12	Мельникофф Хаус	Ул. Ольховская, д. 4	A	16 000	III кв. 2013
13	Морозов, фаза 2	ул. Тимура Фрунзе, д. 11	A	10862	III кв. 2013
14	Юсупов Двор	ул. Садовая-Черногрозская, 8	B+	8000	III кв. 2013
15	Федерация (башня Восток)	Пресненская наб., уч. 13	A	82610	IV кв. 2013
16	Sky House*	ул. Мытная, вл. 40-44	A	27500	IV кв. 2013
17	Новатор	МО, г. Химки, ул. Новаторов, д. 15	B-	26500	IV кв. 2013

* Собственник планирует окончательно ввести объект в эксплуатацию после привлечения крупного офисного арендатора (от 2 000 кв. м)

Источник / Source: Praedium

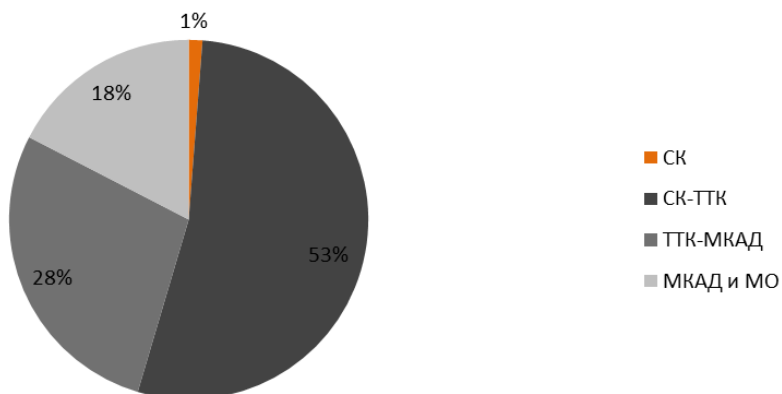
Структура запланированных офисных помещений по классам, II пол. 2013 г.



Источник / Source: Praedium

Планируемый объем ввода до конца текущего года, по своей сути, ориентирован на наиболее дорогой сегмент среди качественной офисной недвижимости – бизнес-центры класса А. Около 2/3 планируемого объема офисной недвижимости во II полугодии текущего года приходится на класс А, 22% – на класс В+, и только 12% ожидаемых проектов относятся к классу В-.

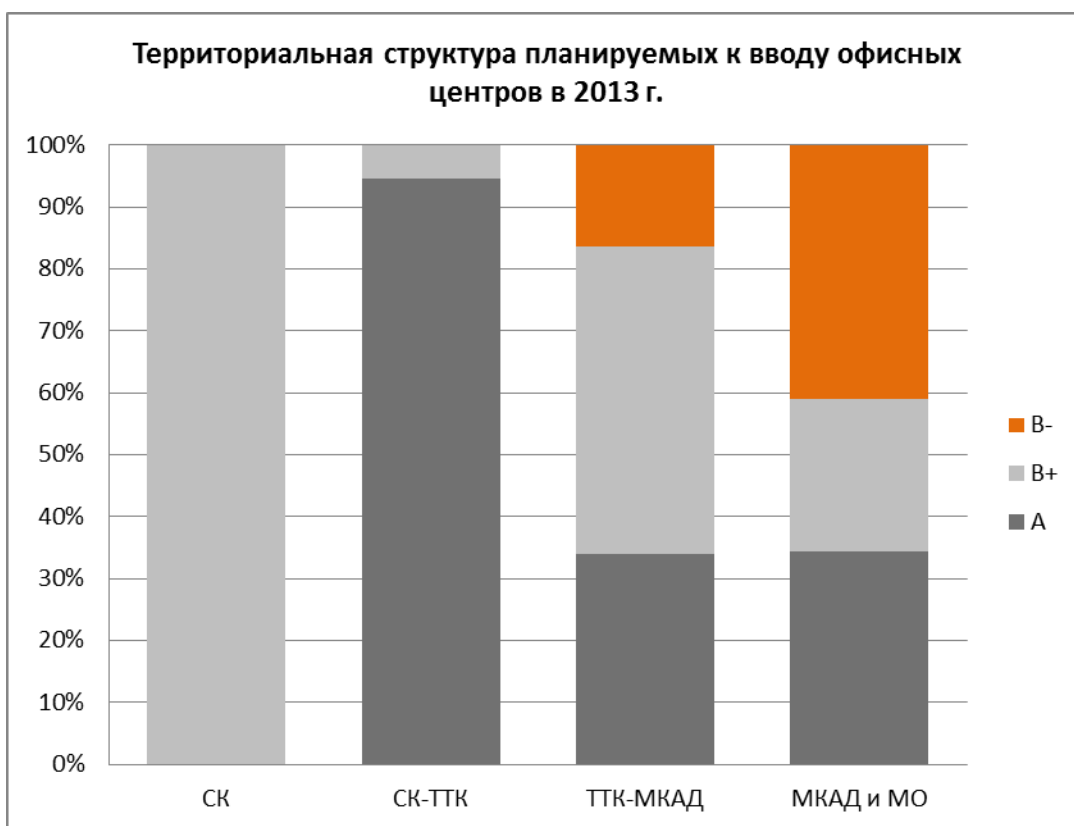
Структура запланированных офисных помещений по местоположению, II пол. 2013 г.



Источник / Source: Praedium

Анализ территориальной структуры будущего предложения позволяет заметить децентрализацию московского рынка офисной недвижимости: на зону внутри Третьего Транспортного Кольца приходится 54% (1% на проекты внутри Садового Кольца и 53% - между СК и ТТК). На зону вне основного делового центра города приходится 46%: 28% между ТТК и МКАД, 18% - вблизи МКАД и на территории Московской области.

Основная тенденция, во многом формируемая правительством столицы, заключается в ограничении строительства новой офисной недвижимости в центре города и стимулировании развития центров деловой активности ближе к местам проживания. Реализация офисных проектов на периферии города может разгрузить центр и улучшить транспортную ситуацию в целом.



Источник / Source: Praedium

Внутри зоны Садового Кольца будет реализован только один объект – «Юсупов Двор» (В+, 8 000 кв. м), расположенный по адресу ул. Садовая-Черногрозская, дом 8. Внутри зоны ТТК планируются в основном офисы класса А – 93% и класса В+ – 7%. При удалении от Садового Кольца в сторону области заметна тенденция снижения классности запланированной недвижимости офисного назначения. В зоне ТТК-МКАД преобладают проекты класса В+ – 49,6%, а на класс А – 34%. На территории прилегающей к МКАД большинство запланированных офисных

соответствуют классу В- и составляют 41% от будущего предложения данной зоны, а объекты класса А будут составлять ту же долю, что и в зоне ТТК-МКАД, – 34%. На периферии девелоперы реализуют преимущественно два типа офисных проектов. Наиболее качественный фонд по привлекательным арендным ставкам – ориентация на крупные российские и иностранные компании. Реконструкция, капитальный ремонт старого фонда недвижимости, зачастую не предназначавшуюся под офисную функцию ориентирован на преимущественно средние и мелкие отечественные компании.

СПРОС

За первое полугодие 2013 года уровень вакантных помещений претерпел незначительную корректировку в сторону увеличения – текущий уровень колеблется в диапазоне 9-11%, вместо 8-10% в 2012 году.

Умеренный спрос со стороны потенциальных арендаторов в первую очередь связан с консервативной политикой по развитию компаний. Число запросов по поиску нового офисного пространства для расширения компании сократилось почти на треть. Некоторые девелоперы оттягивают сроки ввода объекта недвижимости из-за отсутствия крупных арендаторов и высокого уровня вакантности в целом по объекту.

С учетом планируемого ввода нового предложения общий уровень вакантных помещений может составить 11-13% на конец года.



Источник / Source: Praedium

Совокупный объем поглощения на рынке офисной недвижимости за I полугодие 2013 года составил около 380 тыс. кв. м. Объем купленной недвижимости офисного назначения составляет 210 тыс. кв. м – была совершена покупка 3 крупных проектов (БЦ Олимпия парк, БЦ Белая Площадь, БЦ Эрмитаж плаза). Стоит отметить, что большинство покупок было осуществлено еще в 1 квартал текущего года.

За первые шесть месяцев 2013 года было арендовано всего 170 тыс. кв. м, при чем, на 1 квартал приходится около 90 тыс. кв. м, а на 2 квартал – 80 тыс. кв. м. Показатели объема арендуемой офисной недвижимости находятся на рекордно низком уровне. Для сравнения, в 2012 году объем поглощения составил более 900 тыс. кв. м, в 2011 году данный показатель был выше на 25% и составлял – 1 125 тыс. кв. м. В данном случае виден падающий тренд, начавшийся еще в 2011 году, но ставший действительно заметным и неоспоримым только сейчас.

Примеры наиболее крупных сделок по аренде офисов, I полугодие 2013

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м
1 квартал			
Варшавка-SKY	A	«Газпром»	24 606
БЦ Ефремова 10	A	МОЭК	11 320
MirLand	B-	Тинькофф, Кредитные Системы	7 300
БЦ SkyLight	A	NLINE Technologies	5 000
БЦ на ул. Пресненский Вал 14, БЦ на ул. Рочдельская 15.	B-	ОАО «Вертолеты России»	4 900
БЦ «Монарх»	A	Baker Hughes	4 348
БЦ «Диапазон»	B+	РАЗГУЛЯЙ	4 225
БЦ «Дельта Плаза»	A	Covidien	2 700
«Даниловская мануфактура 1867»	B-	Фамилия	2 237
БЦ «Дельта Плаза»	A	Никон	2 000
Офис на Арбате	B	Сбербанк	1 500
БЦ Красная Роза	B+	«Электронная Москва»	1 193
БЦ Тропикано	B+	Web Media Group	1 037
БЦ SkyLight	A	Messe Frankfurt Rus	1 000
2 квартал			
Башня на Набережной (ММДЦ)	A	IBM	8 678
БЦ Авиньон I	B+	QIWI	7 634
БЦ Sky Light	A	Стройтрансгаз	6 578

Продолжение таблицы

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м
БЦ Серебряный Город	A	ЗАО «Росатом Оверсиз»	4700
Чайка Плаза IV	B+	Росжелдорпроект	3 467
БЦ Имперский Дом	A	Pernod Picard	2 980
Black&White	A	Renault	2 971
БЦ Lighthouse	A	KIA Motors RUS	2 420
БЦ «Легенда»	A	MasterCard	1 800
БЦ «Южный Порт»	B+	Glodal Spirits	1 557
БЦ Ростэк	B+	Газпромбанк	1 520
БЦ Дежнев Плаза	A	Biotech	1 511
БЦ «City Point»	A	ООО «ГлавСтройГрупп»	1 444
БЦ SkyLight	A	ВИПС	1 000

* Предварительный договор аренды. Объект еще не введен в эксплуатацию.

Источник / Source: Praedium

В 1 квартале рынок офисной недвижимости продемонстрировал большее количество крупных сделок, чем во 2 квартале. За последний квартал средняя величина, рассчитанная на основе 20 наиболее крупных сделок, сократилась с 4 тыс. кв. м в 1 квартале, до 3 тыс. кв. м во 2 квартале.

Крупнейшая сделка 1 полугодия 2013 года остается за компанией «Газпром», арендовавшей 24,6 тыс. кв. м в БЦ Варшавка-SKY. Данная сделка была заключена еще в 1 квартале. Для 2 квартала крупнейшей сделкой стала аренда 10,8 тыс. кв. м в БЦ «Большевик» компанией «Publicis Groupe», которая является крупной французской медиагруппой. Необходимо заметить, что сделка носит предварительный характер, так как БЦ Большевик находится на этапе реконструкции и будет реализован как культурно-деловой комплекс лишь к 2016 году.

Наиболее крупные сделки по не введенным объектам

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Дата
Riga Land, 2 Фаза	B+	ЗАО «Росинжиниринг»	1 800	1 кв. 2013
White Gardens	A	Microsoft	1 707	1 кв. 2013
City Point	B+	Конфиденциальный клиент	1 404	1 кв. 2013
БЦ «Большевик»*	B+	Publicis Groupe	10 809	2 кв. 2013
Итого			15 720	

Источник / Source: Praedium

Анализ структуры спроса по территориальному признаку показывает, что 53% заключенных сделок полугодия относятся к зоне между ТТК и МКАД. В данной зоне арендные ставки в среднем ниже, чем в центре города и крупные компании, арендующие достаточно большой объем офисной недвижимости, предпочитают именно такие условия. Также факт превалирования сделок в данной зоне может говорить о стратегии большинства компаний к сокращению расходов, связанных с арендой офиса.



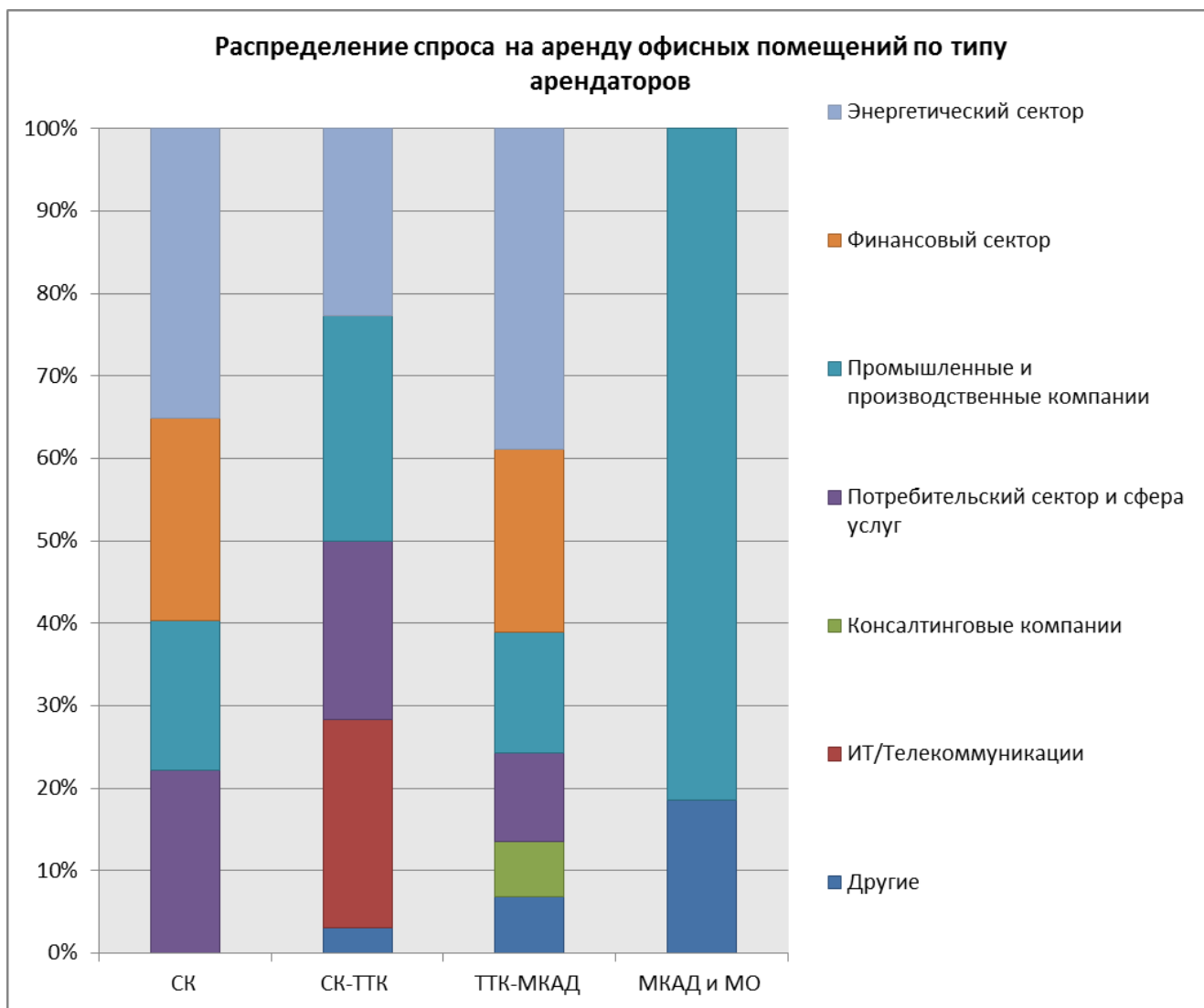
Источник / Source: Praedium

Более трети сделок или 36% пришлось на зону между Садовым и Третьим Транспортным Кольцом и всего 10% – на зону внутри Садового Кольца. В совокупности на деловую зону столицы спрос составляет 46%, а на зону, прилегающую к МКАД и выходящую в область, – 1%.



Источник / Source: Praedium

На компании, занятые в энергетическом сектор экономики, приходится около трети спроса – 32%. Преобладание энергетического сектора в российской экономике не удивительно, наибольший вклад в первенство внесла сделка по аренде офиса компанией «Газпром» (24,6 тыс. кв. м). Второе место по объему спроса на офисную недвижимость (20%) занимают промышленные и производственные компании. За последние шесть месяцев были заключены сделки аренды с рядом компаний, связанных с автомобильным рынком, - Renault, KIA Motors RUS и Ханкук Тайер Рус.



Источник / Source: Praedium

Компании энергетического сектора явных предпочтений при выборе местоположения не показывают – сделки зафиксированы в зоне СК, СК-ТТК и ТТК-МКАД. Для компаний финансового сектора предпочтительным остается высокое качество арендуемой недвижимости, поэтому можно отметить зону СК и зону ТТК-МКАД.

Промышленные и производственные компании предпочитают экономить и выбирают зону МКАД и МО. Необходимости в содержании представительского офиса в центре города у компаний нет, поэтому бизнес достаточно активно переезжает на периферийную зону.

Сделки по продаже офисов, I полугодие 2013

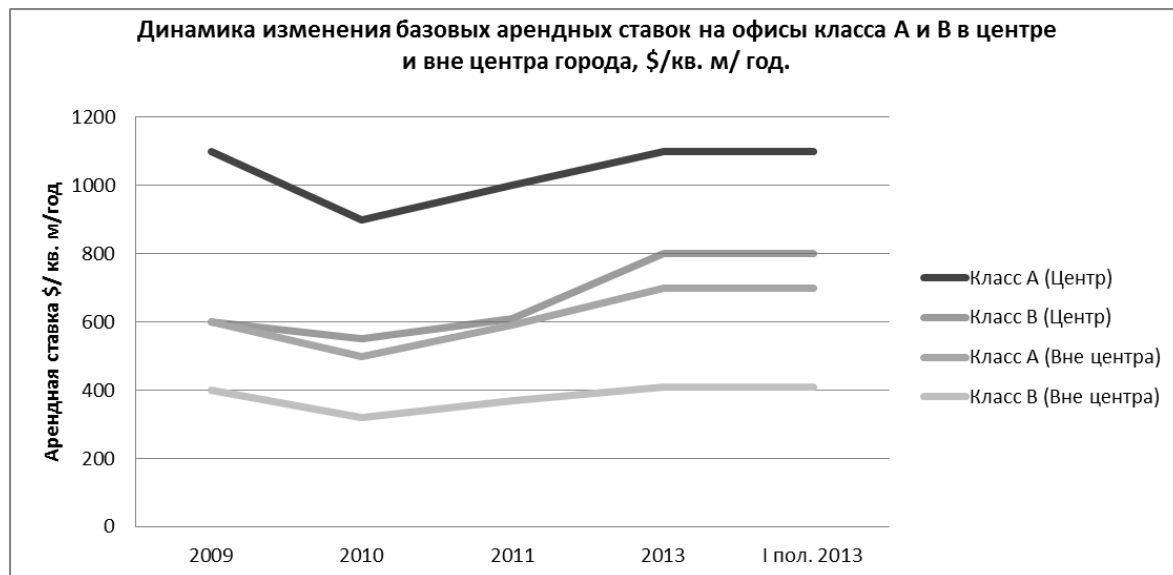
Объект	Класс	Покупатель	Площадь, кв. м
1 квартал			
БЦ Олимпия парк	A	«Лаборатория Касперского»	45750
БЦ «Белая Площадь»	A	O1 Properties	73900
2 квартал			
Бизнес-центр «Эрмитаж плаза»	A	Конфиденциально	38 000

Источник / Source: Praedium

СТАВКИ

Уровень арендных ставок остается на прежнем уровне. Средняя величина арендной ставки на офисы класса А составляет 800-1200 \$/кв. м внутри зоны Садового Кольца, а за пределами данной зоны - 650 – 850 \$/кв. м. Средний уровень арендных ставок для офисной недвижимости класса В+ и класса В- зависит также от местоположения офиса: в центре города ставки колеблются в диапазоне 750- 500 \$/кв. м, а за его пределами - 350-500 \$/кв. м. Стоит отметить, что приведенные ставки являются ставками triple net (без НДС и операционных расходов).

Текущее положение вещей на рынке офисной недвижимости Москвы подталкивает собственников к некоторым уступкам при заключении договора аренды. Арендодатели чаще соглашались на предоставление арендных каникул, снижают величину депозита и указывают низкий уровень ежегодной индексации.



Источник / Source: Praedium