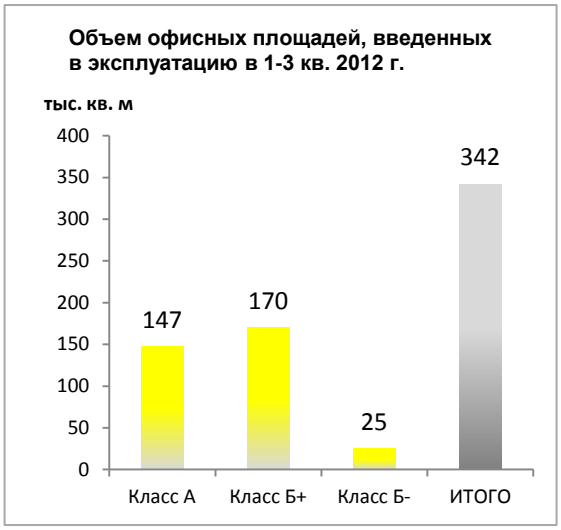
ILM
real estate intelligence

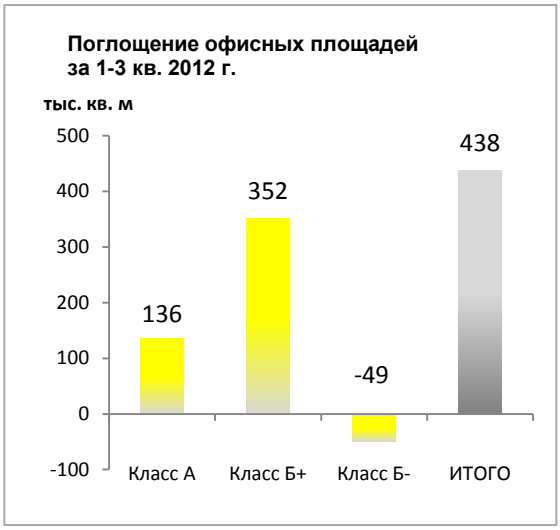
Москва 3 кв. 2012 Обзор рынка офисной недвижимости

ILM
real estate intelligence

Основные показатели рынка офисной недвижимости на конец 3 квартала 2012 г.

По итогам 3 квартала 2012 г. прирост предложения качественных офисных площадей сохраняется на низком уровне. Доля вакантных площадей на московском рынке выросла вследствие снижения поглощения в летний период, а уровень базовых арендных ставок остается практически неизменным в течение года.

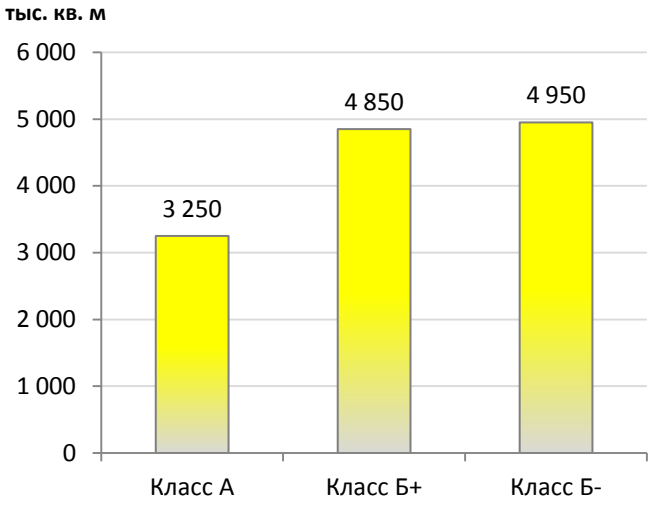




Предложение

В связи со снижением объемов нового строительства по итогам кризиса 2008-2009 гг. и вследствие изменений в градостроительной политике города, в 3 квартале 2012 года темпы прироста предложения на рынке качественных офисных помещений остаются невысокими. За первые 9 месяцев 2012 г. было введено около 342 тыс. кв. м офисных площадей, что на 15% меньше по сравнению с показателем аналогичного периода прошлого года.
Сохраняется тенденция децентрализации рынка офисных помещений. 57% площадей нового предложения за 1-3 кв. 2012 г. расположено за пределами Центрального Административного Округа Москвы.

Общий объем офисных площадей на конец 3 кв. 2012 г.



По итогам 3 квартала 2012 г. общий объем предложения качественных офисных площадей составил 13,050 млн. кв. м.
В течение 3 квартала на рынок вышло 125 тыс. кв. м качественных офисных помещений, среди которых доля класса А, представленная двумя объектами «Аквамарин 3» и «Олимпик Холл», составила 53%.

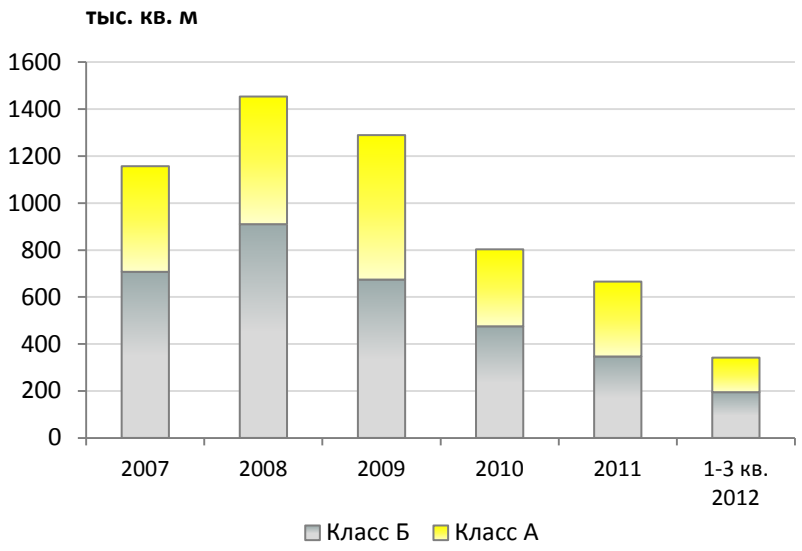
Объекты, введенные в эксплуатацию в 3 кв. 2012 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Аквамарин 3	Озерковская наб., 24	AFI Development	А	55 452
Олимпик Холл	Олимпийский пр-т, 16	Олимпик Боулинг Центр	А	11 200
Рига Лэнд, фаза 2, здание Б*	Новорижское ш., 7 км от МКАД	MILLGREEN Ltd	Б+	22 800
ЭКО	Мироновская ул., 27	Capital Group	Б+	11 415
Снежная	Снежная ул., 26	н/д	Б+	7 790

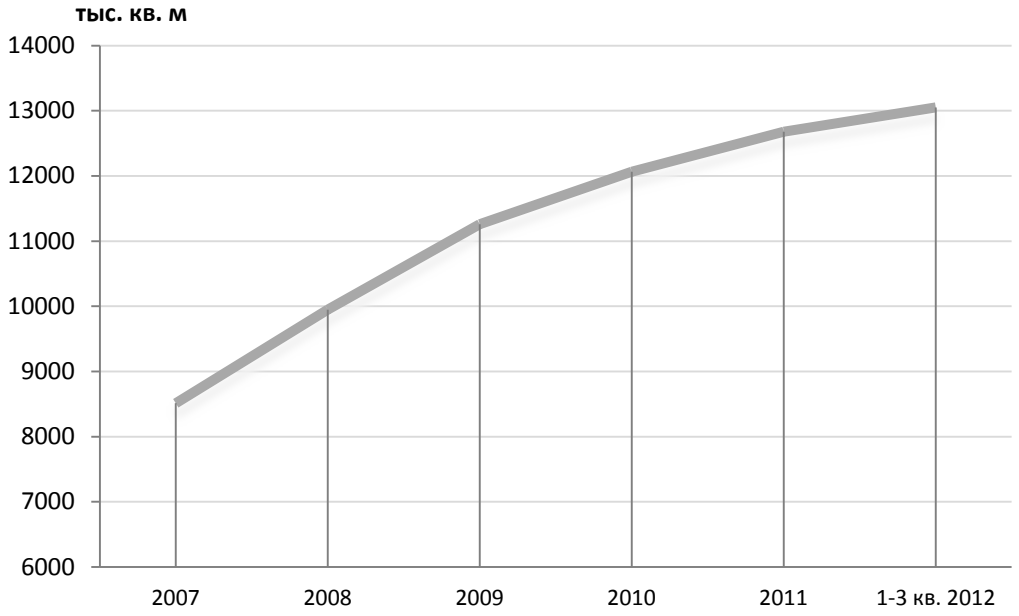
**объект, расположенный за административными границами Москвы, находящийся, при этом, в зоне конкуренции с другими офисными зданиями в ЗАО и СЗАО.*

Таким образом, прирост общего объема предложения качественных офисных площадей по итогам 1-3 кв. 2012 г. составил: 4,5% по классу А и 3,5% по классу Б+.

Прирост новых качественных офисных площадей



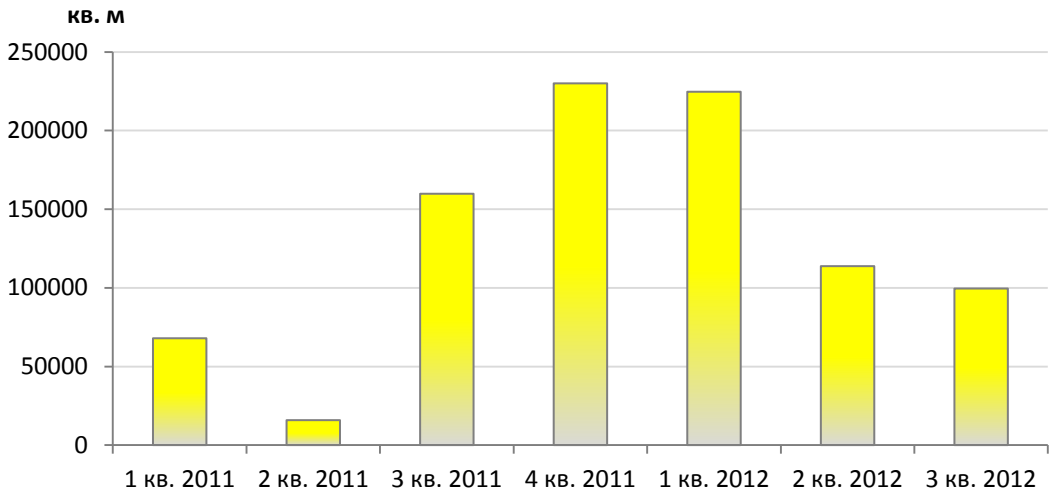
Динамика общего объема офисных площадей



Спрос

Объем поглощения в 3 квартале составил 99 тыс. кв. м, что на 14 тыс. кв. м меньше, чем в предыдущем квартале. Это падение объясняется, в первую очередь, тем, что многие компании-арендаторы переезжают в новые помещения без увеличения занимаемой площади, а также снижением активности со стороны арендаторов в летний период и выходом на рынок новых офисных объектов.
Тем не менее, по итогам первых трех кварталов 2012 г. объем поглощения составил 438 тыс. кв. м, что на 45% больше чем в аналогичном периоде 2011 г. Это говорит о том, что в целом спрос со стороны арендаторов и покупателей продолжает расти. Большая часть арендованных и купленных площадей в текущем периоде приходится на помещения класса Б+ , это 80% от общего объема поглощения и составляет 351,6 тыс. кв. м.

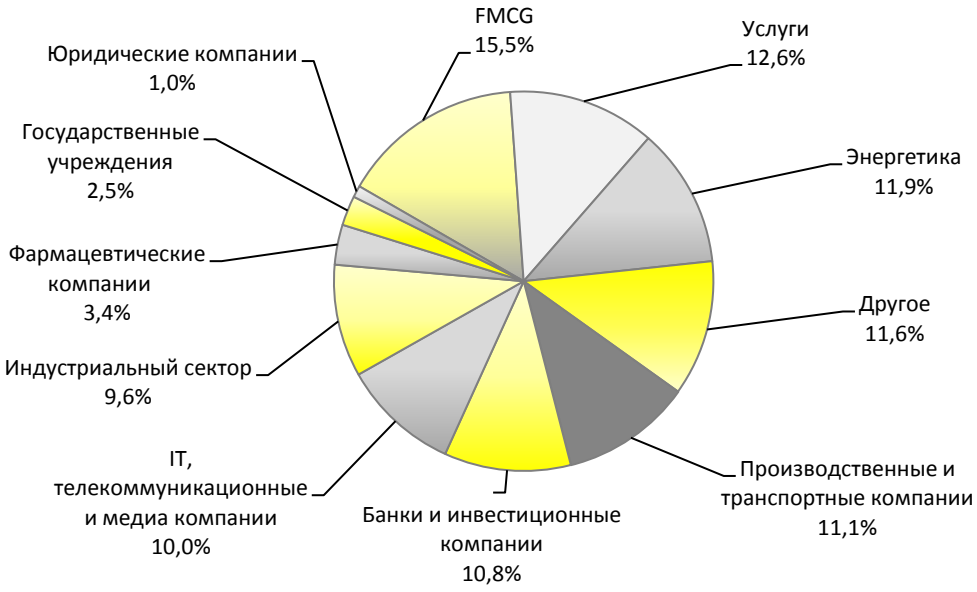
Поглощение офисных площадей. *



**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.

В структуре спроса по отраслям в период 1-3 кв. 2012 г. преобладает доля запросов по аренде/покупке офисных помещений от компаний в сфере услуг и товаров народного потребления. Растет активность со стороны энергетических компаний и компаний индустриального сектора: количество запросов по сравнению с концом прошлого года выросло на 2,9% и 5,6% соответственно. По-прежнему активны производственные и транспортные организации, а также банки и инвестиционные компании.

Распределение спроса по сферам деятельности арендаторов, 1-3 кв. 2012 г.



Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1-3 кв. 2012 г.

Ключевые сделки в 3 кв. 2012 г.

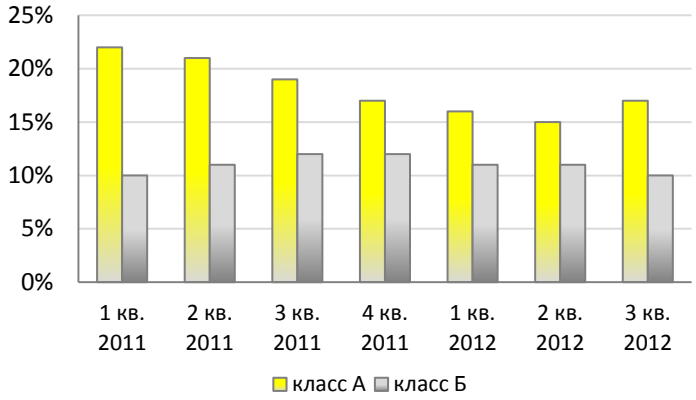
Название объекта	Адрес	Площадь, кв. м	Компания	Тип сделки
Leipzig Fashion house	Академика Варги ул., 8, кор. 1	12 500	Газтехлизинг	аренда
Интеграл	Завода Серп и Молот пр-д, 10	6 060	Мосинжпроект*	аренда
Кругозор	Обручева ул., 30/2	4 755	Rolf	аренда
Кубик	МКАД, 65-66 км	4 600	ТЕКТА*	аренда
Gorky Park Tower	Ленинский пр-т, 15	2 727	Barkli	аренда
Б.Саввинский переулок, д. 12, стр. 11	Б.Саввинский переулок, д. 12, стр. 11	2 500	Стратегия БАНК	аренда
Арт Плей	Нижняя Сыромятническая улица, 10а	2 000	Senab Concept	аренда

**консультант сделки – компания ILM*

Вакантные площади

Доля свободных площадей на московском рынке офисных помещений в 3 кв. 2012 г. выросла. Это обусловлено низким объемом поглощения и вводом в эксплуатацию нескольких крупных объектов. Большая часть свободных площадей приходится на помещения класса А и составляет 533 тыс. кв. м. Этот показатель увеличился на 2%: с 15% во 2 кв. до 17% в 3 кв. Уровень вакантных помещений в зданиях класса Б на конец 3 кв. 2012 г. составил 10%.

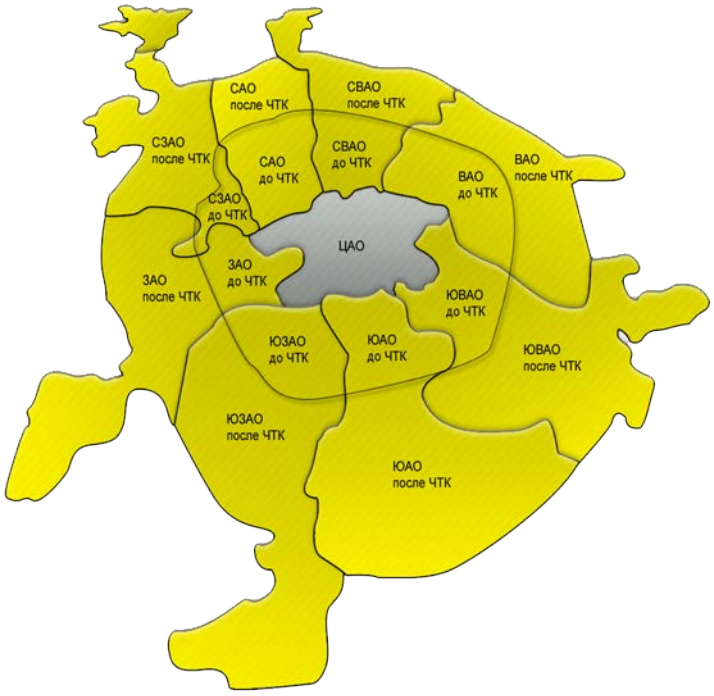
Динамика уровня вакантных площадей.



В структуре распределения доли свободных помещений по географии Москвы по-прежнему самое высокое значение приходится на ВАО, а меньше всего вакантных площадей в районе ЮЗАО. В ЦАО доля свободных помещений немного увеличилась и составила 17,3% для помещений класса А и 7,4% - для класса Б.

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец 3 кв. 2012 г.

Район	Класс А	Класс Б
ЦАО	17,3%	7,4%
СВАО до ЧТК	16,7%	6,3%
СВАО после ЧТК	-*	12,6%
ВАО до ЧТК	59,6%	14,1%
ВАО после ЧТК	-*	12,3%
ЮВАО до ЧТК	-*	13,5%
ЮВАО после ЧТК	-*	14,9%
ЮАО до ЧТК	1,3%	6,1%
ЮАО после ЧТК	78,1%	31,2%
ЮЗАО до ЧТК	6,1%	9,4%
ЮЗАО после ЧТК	0,0%	8,4%
ЗАО до ЧТК	18,1%	11,6%
ЗАО после ЧТК	2,9%	27,8%
СЗАО до ЧТК	-*	0,0%
СЗАО после ЧТК	10,3%	9,9%
САО до ЧТК	13,9%	7,5%
САО после ЧТК	22,3%	13,6%



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

Ставки аренды

На протяжении года уровень базовых ставок аренды на московском рынке офисной недвижимости в целом остается стабильным. Можно наблюдать лишь небольшие колебания арендных ставок. Так в 3 кв. 2012 г. средние базовые ставки выросли на 2-4% по сравнению с предыдущим кварталом в зависимости от класса помещений.

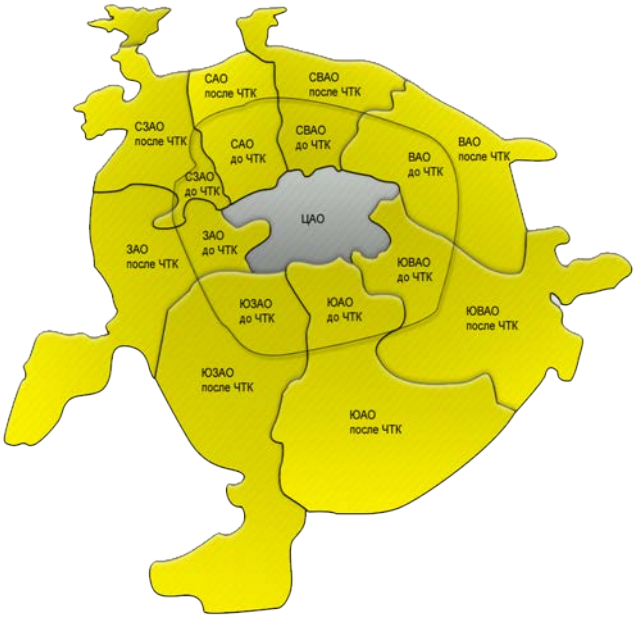
Таким образом, средние базовые ставки аренды на помещения класса А на конец 3 кв. 2012 г. составили $770 за кв. м в год. Для класса Б+ средние базовые ставки находятся на уровне $510 за кв. м в год и для класса Б- - $400 за кв. м в год.

Московский рынок офисной недвижимости по-прежнему характеризуется дифференциацией арендных ставок в зависимости от местоположения объекта.

Традиционно районом с самыми высокими арендными ставками в Москве является ЦАО. Здесь средние базовые ставки аренды для помещений класс А на конец 3 кв. 2012 г. составили: $985 за кв. м в год для помещений в состоянии «с отделкой» и $874 за кв. м в год для помещений в состоянии «под отделку». Самыми дорогими районами, расположенными за пределами центра, на конец 3 кв. являются ЗАО и САО. Также высокие средние ставки зафиксированы в ЮАО в пределах Четвертого транспортного кольца для помещений класса А в состояние «с отделкой».

Средние базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 3 кв. 2012 г.

Район	Класс А		Класс Б+		Класс Б-
	с отделкой	под отделку	с отделкой	под отделку	
ЦАО	$985	$874	$834	$789	$527
СВАО до ЧТК	$645	$500	$517	$466	$326
СВАО после ЧТК	-*	-*	$500	$400	$380
ВАО до ЧТК	-*	$550	$633	$349	$456
ВАО после ЧТК	-*	-*	$427	-*	$290
ЮВАО до ЧТК	-*	-*	$403	$261	$373
ЮВАО после ЧТК	-*	-*	$427	-*	$423
ЮАО до ЧТК	$823	$600	$572	$458	$424
ЮАО после ЧТК	$409	-*	-*	$233	$410
ЮЗАО до ЧТК	$677	-*	$713	-*	$364
ЮЗАО после ЧТК	-*	-*	$733	$474	$483
ЗАО до ЧТК	$768	$574	$763	$649	$741
ЗАО после ЧТК	$731	-*	$619	$396	$301
СЗАО до ЧТК	-*	-*	-*	-*	-*
СЗАО после ЧТК	$370	$350	$479	-*	$360
САО до ЧТК	$798	$658	$617	$498	$439
САО после ЧТК	$710	$650	$478	$400	$200

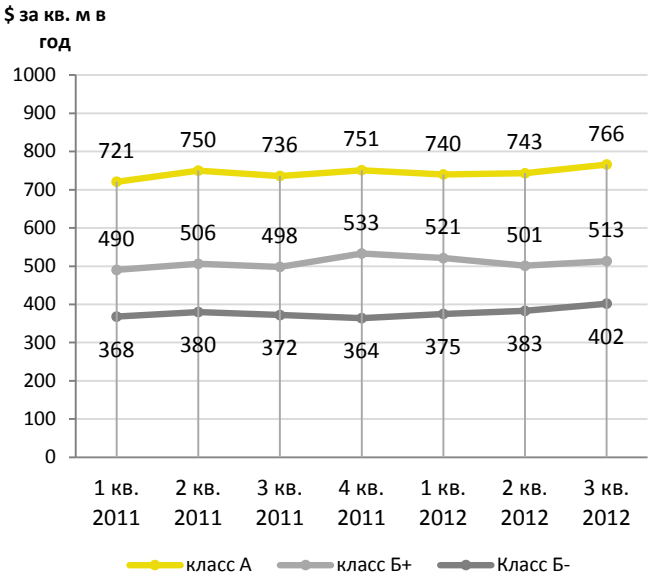


Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов.
**в этом сегменте отсутствуют предложения помещений данного класса и данного состояния*
***ЧТК – четвертое транспортное кольцо*

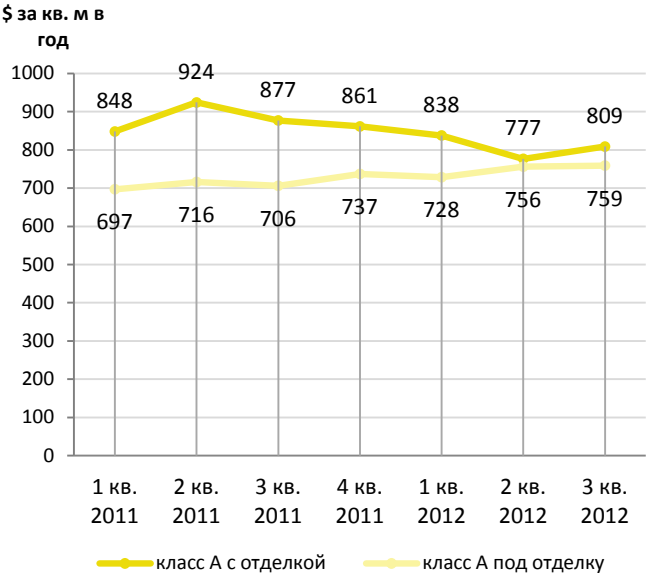
.

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

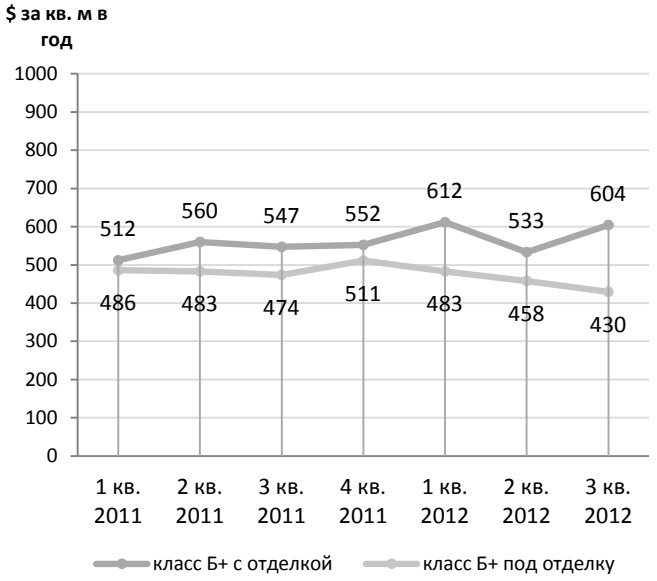
Все классы



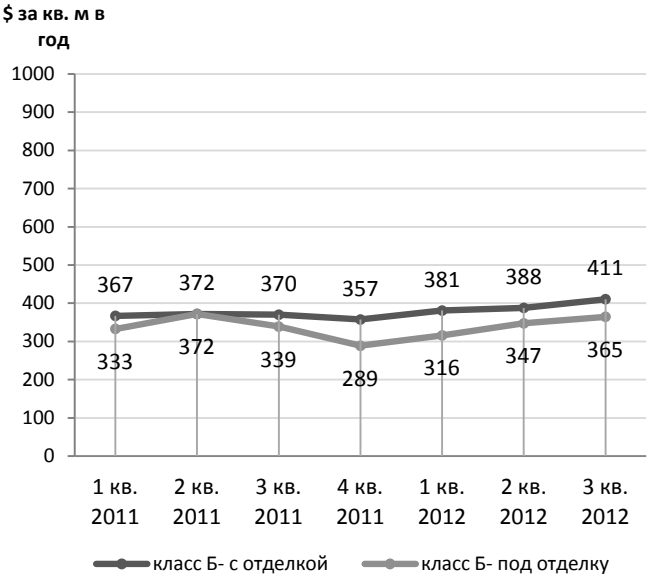
Класс А



Класс Б+



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 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:

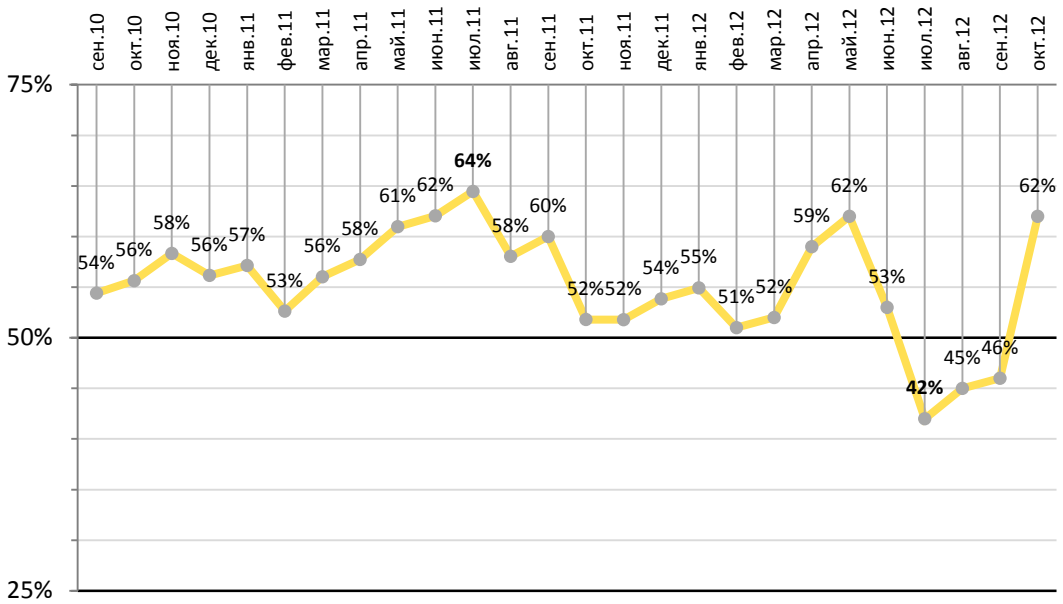
$$I = P_{рост} + 0{,}5 * P_{не\ изменилось}\text{, где}$$

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

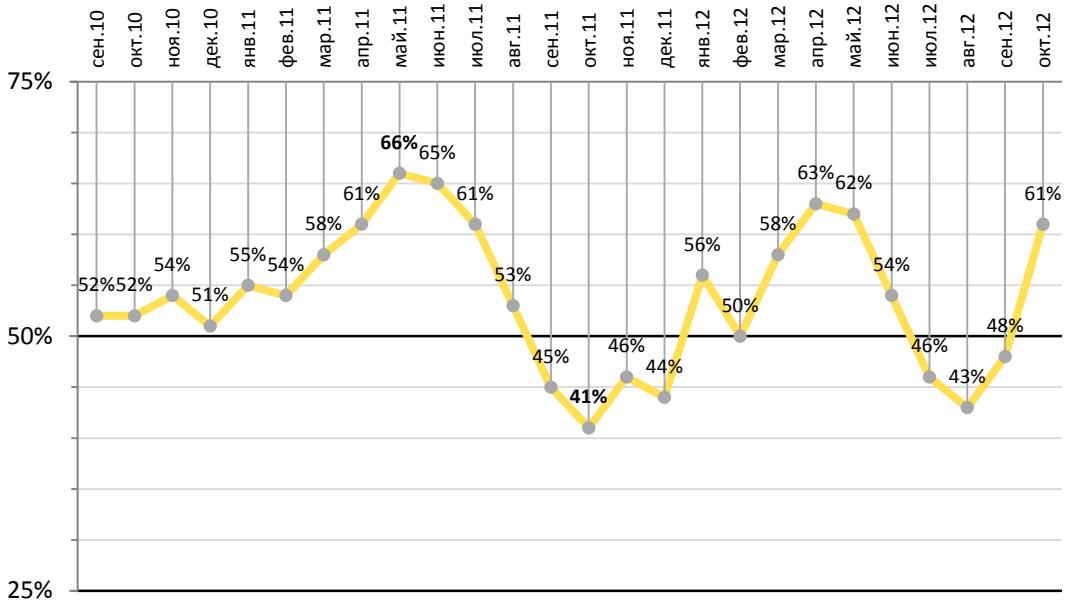
Индекс может варьироваться в пределах между 0 и 100%. Если REI выше 50%, то высока вероятность роста средних арендных ставок в ближайшие месяцы. Величина отклонения от равновесного значения 50% показывает силу нисходящего/восходящего тренда. REI, равный 50% указывает на то, что за анализируемый период 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, и, как следствие, предоставлением скидок собственниками помещений в данный период. Начиная с 3 квартала, вновь появляется ожидание роста ставок, и уже к октябрю индекс достигает значений в 62 пункта для помещения класса А и 61 пункт для класса Б.

Rent Expectations Index класса А



Rent Expectations Index класса Б+



Тенденции. Прогноз.

В 4 кв. 2012 г. на московском рынке к вводу в эксплуатацию ожидаются около 280 тыс. кв. м, что практически соответствует показателю аналогичного периода прошлого года. До конца 2012 г. запланированы к вводу в эксплуатацию несколько крупных объектов класса А, представленные бизнес центрами: «Алкон», «Кантри Парк» ф. III, City Point. В классе Б+ ожидаются к выходу на рынок такие крупные объекты, как «Парк Победы», Solutions стр. 2, W Plaza – 2, «Атмосфера».

По нашим оценкам, можно ожидать дальнейшей стабильности рынка и укрепления текущих тенденций: снижения объемов нового строительства в ЦАО и увеличения интереса девелоперов к объектам за его пределами, роста спроса со стороны арендаторов к качественным помещениям, медленного снижениям уровня свободных площадей и стабилизации арендных ставок без значительных изменений в будущем.

Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу до конца 2012 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Алкон	Ленинградский пр-т, 72	Alcon Development	А	55 616
Парк Победы	Василисы Кожиной, 1	Финпром	Б+	46 000
Solutions, стр. 2	Кировоградская ул., 23а, кор. 2	Альфа-Дизайн/ "МосКапСтрой"	Б+	20 000
W Плаза - 2	Варшавское ш., 1, стр. 6	н/д	Б+	20 000
Атмосфера	Сущевская ул., 25	Sminex	Б+	17 000
Кантри Парк, фаза III	Панфилова ул., 19	BPS International	А	15 000
City Point	Пресненская наб., 6-8	Ташир	А	10 000

real estate intelligence

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.