



Real value in a changing world

Рынок офисной недвижимости:
тенденции и перспективы
3-й квартал 2013



Основные показатели офисного рынка Москвы

Показатели	Класс А	Класс В+	Класс В-	Итого
Предложение				
Объем современных офисных площадей ¹ (кв. м)	2 683 472	7 975 437	4 659 430	15 318 340
Объем завершенных проектов (кв. м)	128 310	116 277	0	244 578
Объем свободных площадей (кв. м)	507 264	921 016	582 759	2 011 040
Доля свободных площадей (%)	18,9%	11,5%	12,5%	13,1%
Ожидаемый объем нового строительства, 4 кв. 2013 г. (кв. м)	23 316	154 018	3 392	180 726
Спрос				
Объем купленных и арендованных площадей (кв. м)	77 407	204 079	41 585	323 071
Коммерческие условия				Прайм-сегмент³
Базовая ставка аренды ² (долл. США/кв. м/год)	600 – 850	350 – 600	250 – 400	1 000 – 1 150
Операционные расходы (долл. США/кв. м/год)	110 – 150	100 – 120	70 – 90	140 – 200
Цена продажи ⁴ (долл. США/кв. м)	7 000 – 8 500	4 000 – 7 000	3 000 – 4 000	10 000 – 12 000
Минимальная ставка доходности				8,75%

- ✓ Более 244,5 тыс. кв. м новых офисных площадей было введено на рынок в 3-м квартале, 80% которых расположено в ММДЦ «Москва-Сити» и районах за пределами ТТК и более 50% относится к Классу А.
- ✓ Общий объем предложения за первые три квартала увеличился на 568 тыс. кв. м, что превышает совокупный показатель 2012 года.
- ✓ 181 тыс. кв. м офисных помещений будет введено в эксплуатацию в 4-м квартале, 65% которых находятся в децентрализованных районах.
- ✓ Несмотря на большой объем нового предложения, доля свободных площадей сохранилась на уровне 2-го квартала 2013 года и составляет 13,1%.
- ✓ Объем арендованных и купленных офисов в течение квартала составил 323 тыс. кв. м. Основной спрос был сконцентрирован на небольших помещениях – 70% сделок было заключено на офисные площади менее 1 тыс. кв. м.
- ✓ До конца года стоимость аренды офисов сохранится на прежнем уровне.

¹ Во 2 кв. в связи с реклассификацией был произведен пересмотр динамики объема офисных площадей

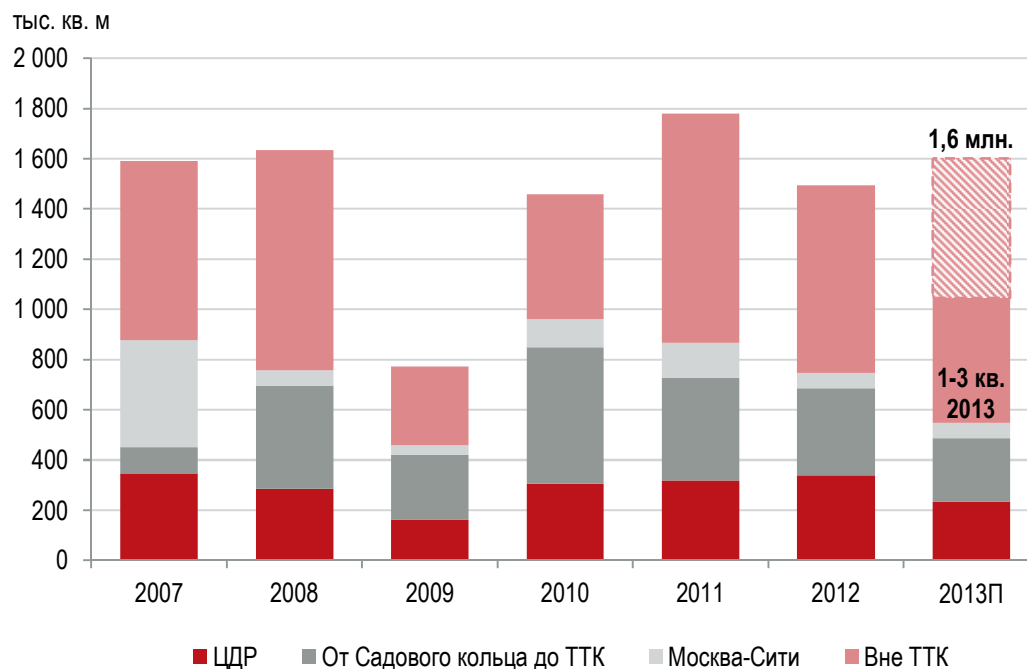
² Базовые ставки аренды и цены продажи не включают НДС

³ Ставки для аренды качественных зданий, расположенных в Центральном деловом районе

⁴ Общей площади (для размещения собственного офиса)

Динамика объема купленных и арендованных площадей

Объем купленных и арендованных помещений за первые три квартала составил 1 млн кв. м, что на 18% превышает аналогичный показатель предыдущего года



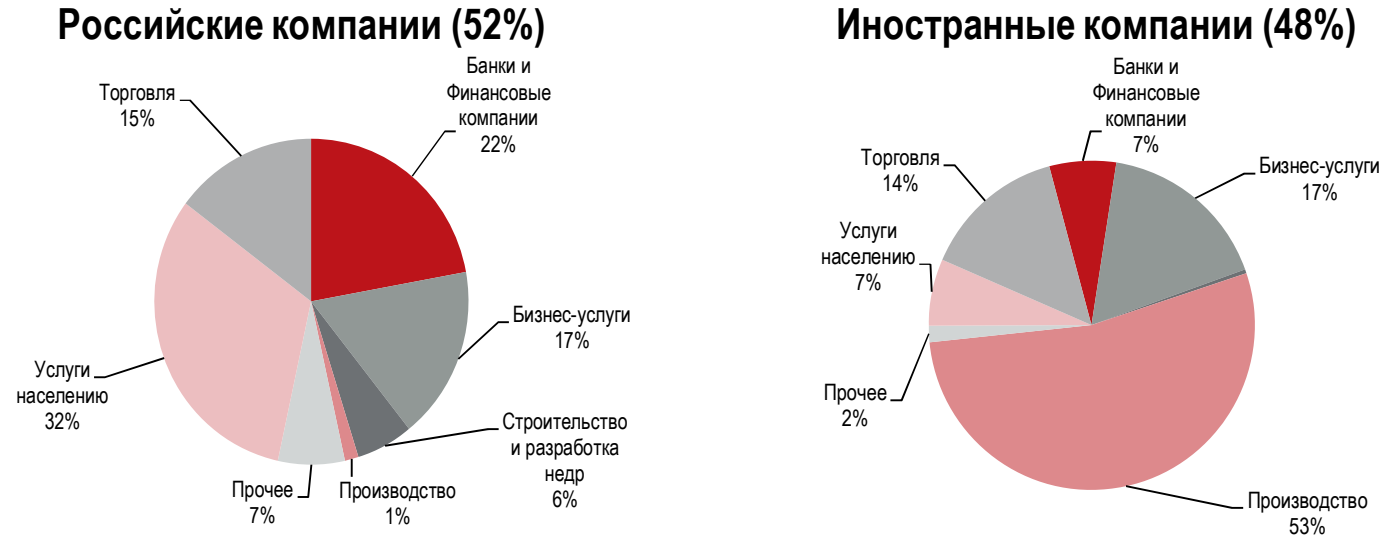
* Объем купленных и арендованных площадей включает в себя сделки по аренде, продаже, предварительной аренде и субаренде

Источник: Jones Lang LaSalle

Распределение объема спроса по бизнес-секторам, 3 кв. 2013 г.

В 3-м квартале доля иностранных компаний преобладала в общем объеме спроса (55%).

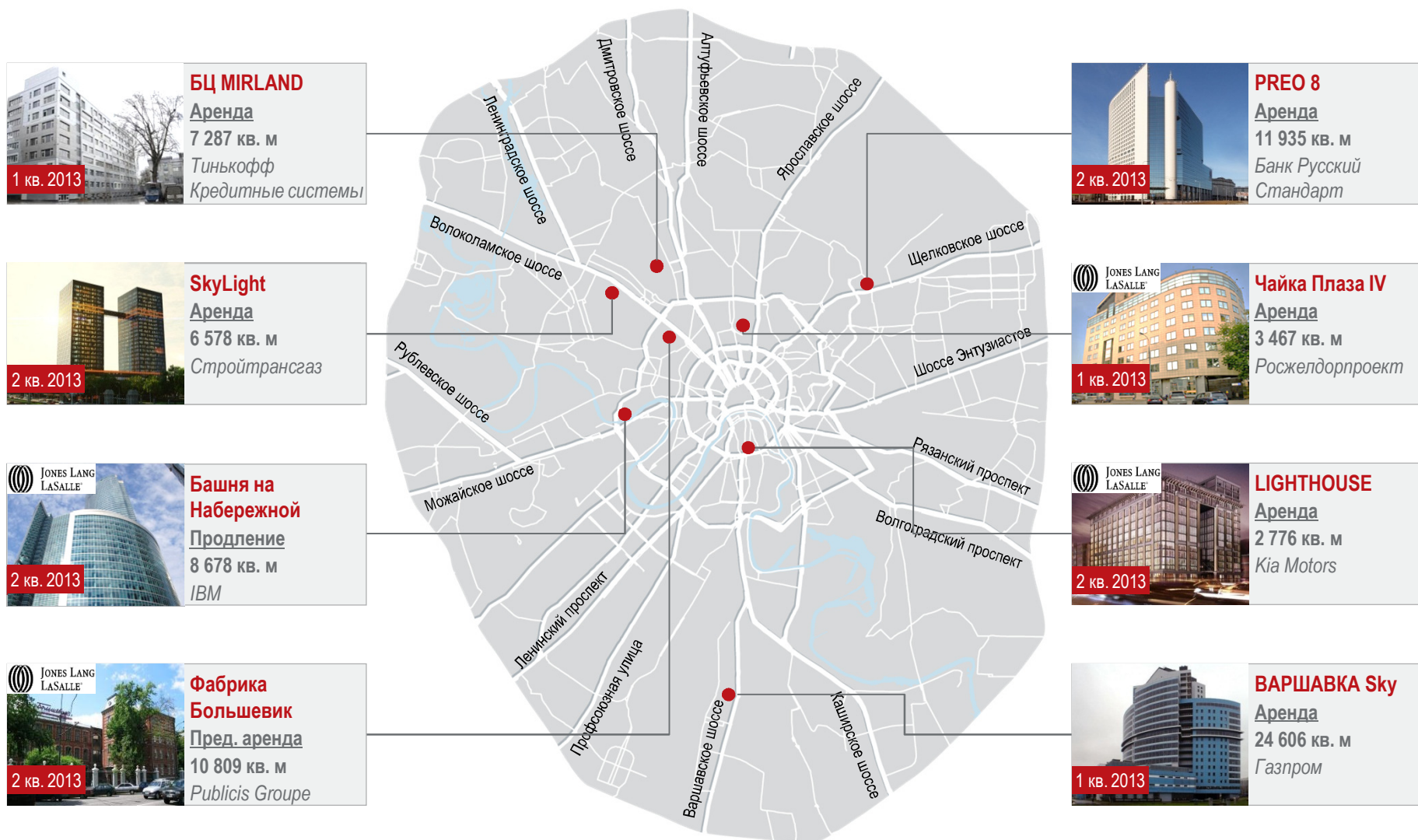
Наибольший спрос проявляли компании производственного сектора



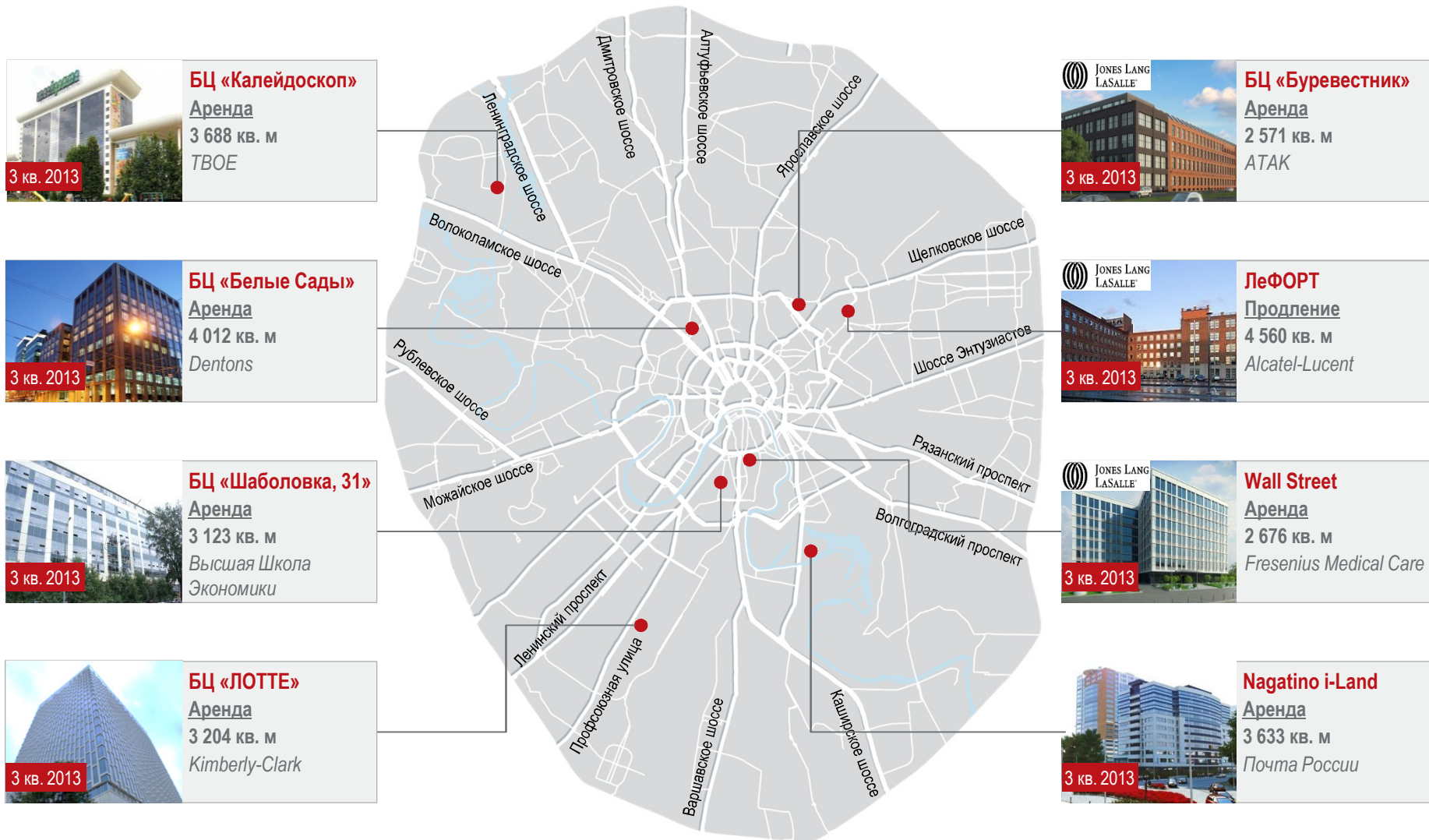
Название здания	Класс	Офисная площадь, кв. м	Арендатор / Покупатель	Тип сделки	Бизнес-сектор
ЛеФОРТ	B+	4 560	Alcatel-Lucent	Продление	Производство
БЦ «Белые Сады»	A	4 012	Dentons (Salans)	Аренда	Бизнес-услуги
БЦ «Калейдоскоп»	B+	3 688	TBOE	Аренда	Торговля
Nagatino i-Land	B+	3 633	Почта России	Аренда	Услуги населению
БЦ «ЛОТТЕ»	B+	3 204	Kimberly-Clark Corporation	Аренда	Производство
БЦ «Шаболовка, 31»	B-	3 123	Высшая Школа Экономики	Аренда	Услуги населению
БЦ «Белая Площадь»	A	2 767	Gefest	Аренда	Банки и Финансовые компании
Wall Street	A	2 676	Fresenius Medical Care	Аренда	Производство

* Учитываются сделки, известные Jones Lang LaSalle

Основные офисные сделки 1-го полугодия 2013 г.

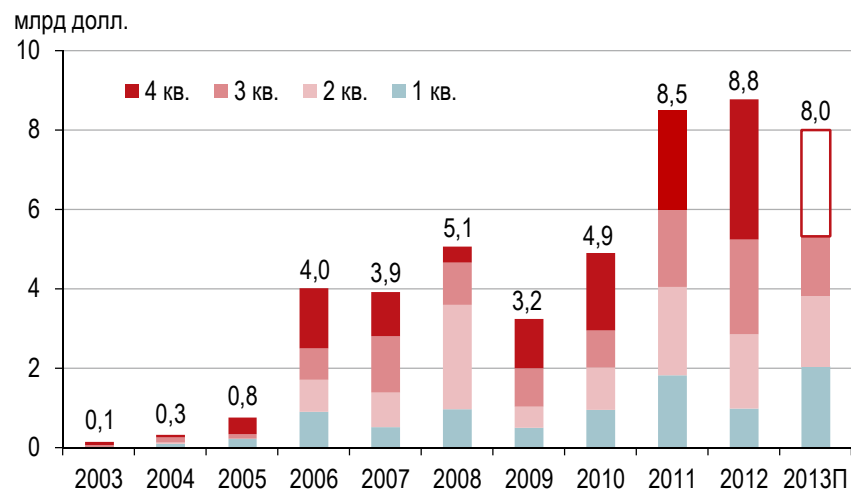


Основные офисные сделки 3-го квартала 2013 г.

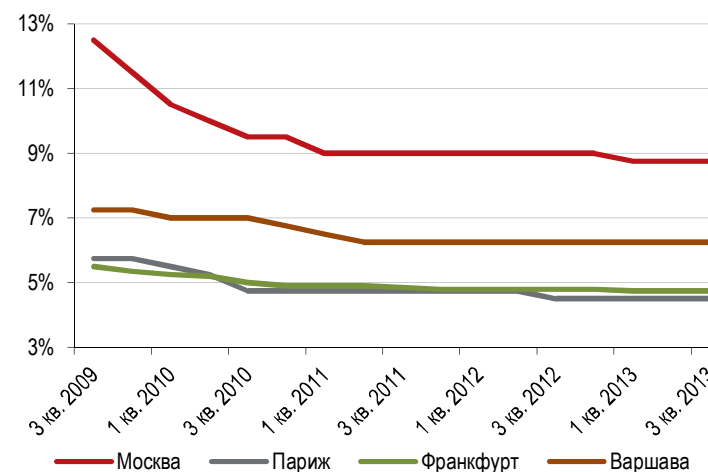


Объем инвестиций в недвижимость России

Динамика объемов инвестиций, млрд долл. США*



Минимальные доходности офисов: сравнение с Европой

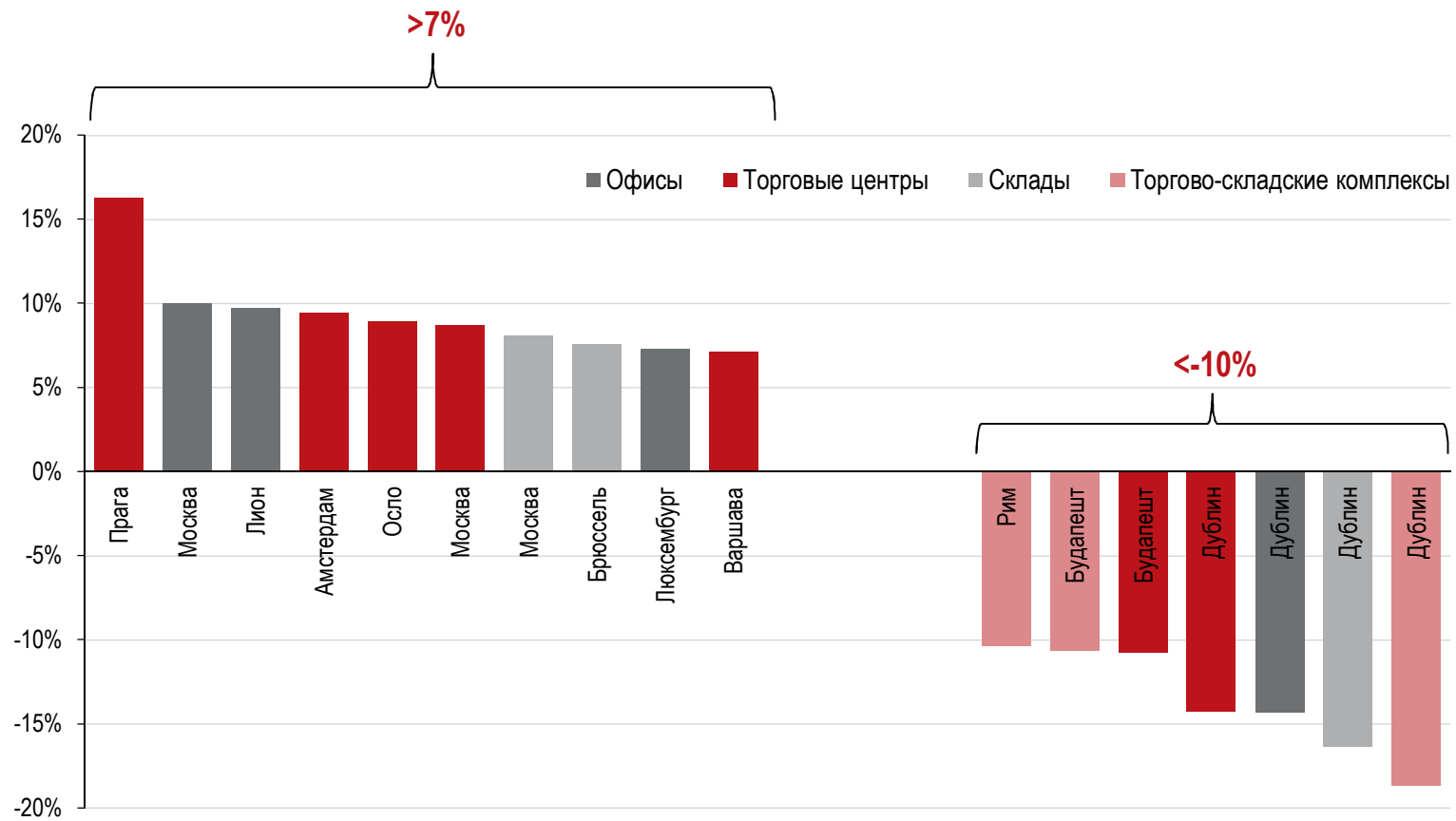


	1-3 кв. 2011	2011	1-3 кв. 2012	2012	1-3 кв. 2013
Объем инвестиций в недвижимость, млн. долл.*	6 001	8 499	5 239	8 772	5 307
Доля Москвы	77%	69%	95%	88%	85%
Доля Санкт-Петербурга	18%	27%	2%	10%	5%

* Инвестиционные сделки, исключая покупки земельных участков, СП, прямые продажи жилья конечным пользователям.

Сравнение рынков: лидеры и отстающие

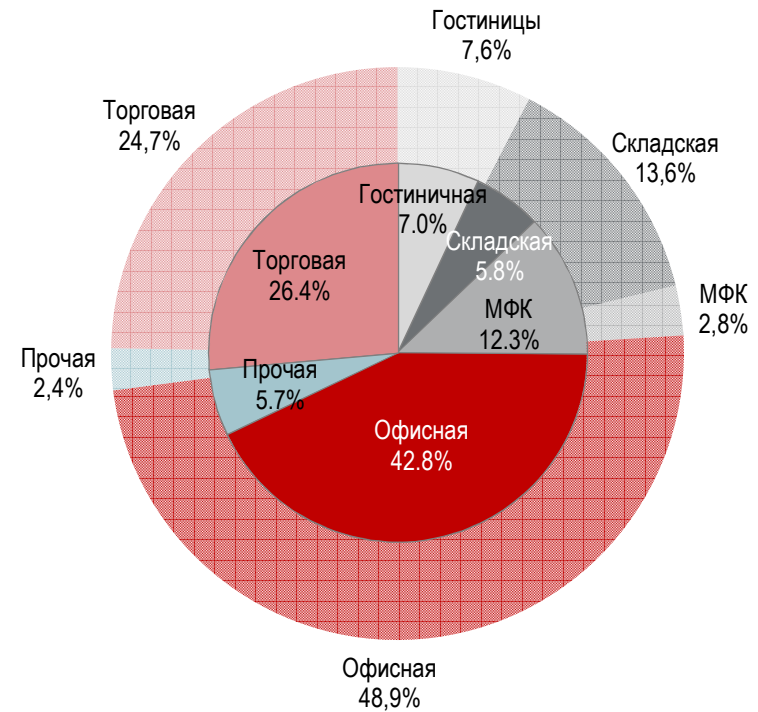
Валовый доход (% в год), 2007-2012, совокупный среднегодовой темп роста



Источники капитала и инвестиции по секторам

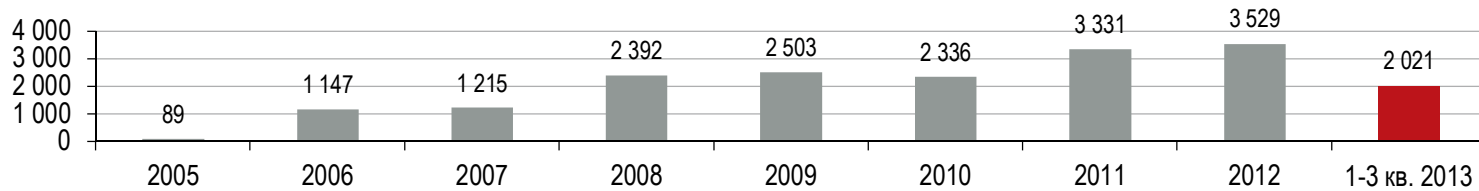


Объемы инвестиций по секторам, 2012 – 2 кв. 2013
(данные по России – внутри диаграммы, глобальные – снаружи)

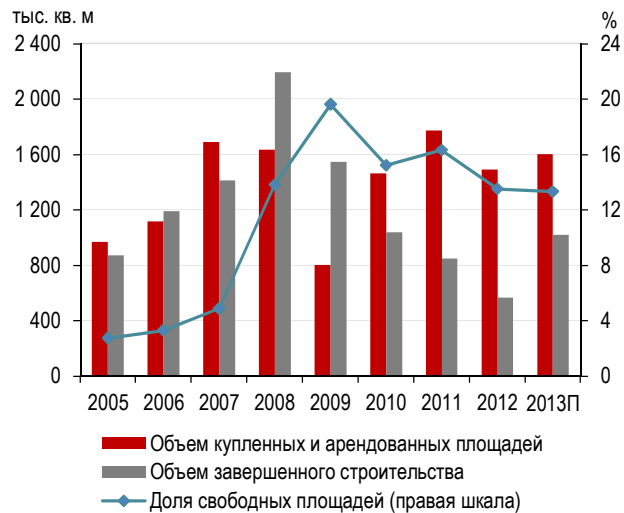


Инвестиции в офисную недвижимость, 1-3 кв. 2013

Объем инвестиций в офисную недвижимость, млн долл.



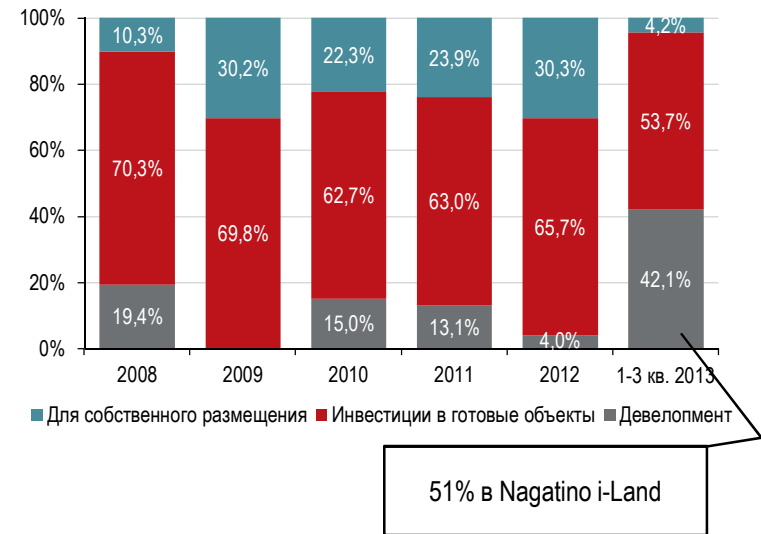
Соотношение спроса и предложения



Инвестиции по городам



Инвестиции по назначению



Основные инвестиционные сделки

Офисы

Белая площадь



Рынок: Москва
Продавец: AIG/Lincoln/ВТБ Капитал
Покупатель: O1 Properties
Общ. площадь: 73 921 кв. м

Four Winds Plaza



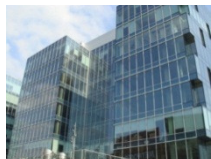
Рынок: Москва
Продавец: AFI/Snegiri
Покупатель: Capricornus Investments Limited (Millhouse Group)
Общ. площадь: 28 308 кв. м

Акварин III



Рынок: Москва
Продавец: Super Passion Limited
Покупатель: AFI Development
Общ. площадь: 39 103 кв. м

БЦ «Метрополис», стр. 2



Рынок: Москва
Продавец: Capital Partners
Покупатель: Heitman
Общ. площадь: 22 495 кв. м
Объем: 140 млн долл. США

Лесная Плаза



Рынок: Москва
Продавец: ВТБ Капитал
Покупатель: O1 Properties
Общ. площадь: 39 103 кв. м

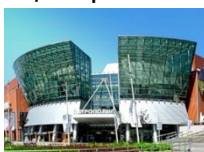
Торговля

ТЦ «Аура»



Рынок: Новосибирск
Продавец: Ренейссанс Девелопмент
Покупатель: РосЕвроДевелопмент
Общ. площадь: 150 000 кв. м

ТЦ «Метрополис»



Рынок: Москва
Продавец: Capital Partners
Покупатель: Morgan Stanley
Общ. площадь: 205 000 кв. м

Доля в ТЦ «Золотой Вавилон»



Рынок: Москва
Продавец: Patero
Покупатель: IMMOFINANZ Group
Общ. площадь: 241 000 кв. м

Доля в ТЦ «Времена года»



Рынок: Москва
Покупатель: Romanov Property Holdings Fund
Общ. площадь: 64 000 кв. м

ТЦ «Галерея»



Рынок: Санкт-Петербург
Продавец: Meridian Capital
Покупатель: Morgan Stanley
Общ. площадь: 192 000 кв. м

Склады

МЛП



Рынок: Многорегиональный
Продавец: Группа компаний «Ренова»
Покупатель: Группа БИН
Общ. площадь: 550 000 кв. м

Томилино ЛП



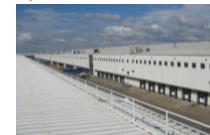
Рынок: Московская область
Продавец: GHP Russia Real Estate Fund
Покупатель: Группа БИН
Общ. площадь: 53 000 кв. м

Складской комплекс в Шолохово



Рынок: Московская область
Продавец: Fleming Family and Partners
Покупатель: Raven Russia
Общ. площадь: 45 250 кв. м

Пушкино ЛП



Рынок: Московская область
Продавец: PLP Holding GmbH
Покупатель: Raven Russia
Общ. площадь: 212 000 кв. м

FM Logistic



Рынок: Московская область
Продавец: AIG European Real Estate Partners
Покупатель: Hines Global REIT
Общ. площадь: 69 680 кв. м



Real value in a changing world

Спасибо!

© JONES LANG LASALLE IP, INC. 2013. 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 Джонс Лэнг ЛаСаль. Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных по мнению Джонс Лэнг ЛаСаль данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, Джонс Лэнг ЛаСаль не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. В случае обнаружения таких неточностей, просим Вас сообщить нам о них для того, чтобы мы смогли внести соответствующие изменения в отчет.