

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Москва

СПРОС

Уровень чистого поглощения несколько ниже объема нового предложения, поэтому уровень вакантных площадей в 2013 г. вырос.

В структуре спроса на аренду офисных помещений в 2013 году преобладали компании нефтегазового и добывающего сектора - их доля составляет 25% от общего объема спроса. Далее по объему спроса следуют финансовые организации и компании, связанные с производством.

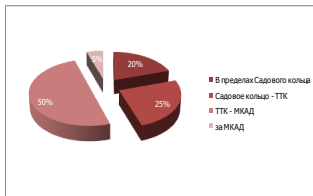
Высокую активность в 2013 году проявили компании госсектора, госкорпорации, их доля составила 9% в общем объеме спроса. По сравнению с предыдущим годом в 2013 году снизился спрос на аренду офисных помещений со стороны IT- и телекоммуникационных компаний, несмотря на то, что было заключено несколько крупных сделок компаниями данного профиля.

В общем объеме сделок более 75% приходится на класс В, при том, что в общем объеме нового предложения, введенного в эксплуатацию в 2013 г. доля класса В составила 65%.

Более половины сделок в 2013 г. заключено в БЦ за пределами ТТК (доля объектов, расположенных за ТТК и введенных в эксплуатацию в 2013 г. - 58%).

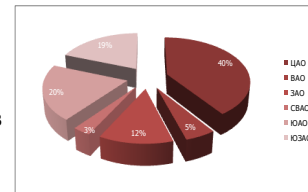
Средняя площадь (по запросам арендаторов) около 500 кв.м. Доля сделок, заключаемых по предварительным договорам аренды (до ввода здания в эксплуатацию) находится на низком уровне (не более 5% от общего объема сделок).

В структуре спроса, наибольшей популярностью пользуются помещения, расположенные в пределах ТТК—МКАД.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В 2013 г. в Москве было введено 770 тыс. м2 офисных площадей, что на 20% превышает аналогичный показатель прошлого года. По итогам 2013 г. уровень вакантных площадей в классе А составляет 16% и 14% в классе В+/В-. Большая часть нового предложения вводится по прежнему в ЦАО.



Наиболее значимые проекты, введенные в 2013 году

Название БЦ	Класс	Офисная площадь, кв.м	Ввод в эксплуатацию/ статус
Меркурий Сити	A	87 600	3 кв. 2013
Девять Акров (2 очередь)	B	67 800	3 кв. 2013
Белье сады	A	63 300	1 кв. 2013
Newton-Plaza	B	52 000	1 кв. 2013
Рига Лэнд, 2 фаза (Блок А)	B	43 000	3 кв. 2013
Лоте плаза 2	B	38 480	2 кв. 2012
Шухова плаза	B	26 800	2 кв. 2012
Quadrum	B	24 650	2 кв. 2012
Wall Street	A	24 000	1 кв. 2013
Обручева 52	B	23 300	2 кв. 2013
Кантри Парк 3	A	22 000	3 кв. 2012
БЦ Ленинский 119	A	16 200	3 кв. 2012
Мельников Хаус	B	14 410	4 кв. 2012
Premium: West	A	18 800	4 кв. 2012
БЦ в составе МФК Парк Победы	B	62 000	4 кв. 2013
Юсупов двор (реконструкция)	B	10 000	1 кв. 2013
Парк Мира	B	7 000	2 кв. 2013
Rosso Riva	A	11 950	2 кв. 2013

Цены

В течение 2013 г. ставки аренды на офисную недвижимость в среднем по рынку оставались стабильными, рост не превысил 5% по сравнению с предыдущим годом. Максимальные арендные ставки на площади класса А составили 1200—1250 \$/м2. в год (без НДС и эксплуатационных расходов).

Продажа, \$/м2

	класс А	класс В	класс С
внутри Садового кольца	7 500 — 15 000	3 500 — 7 500	2 500 — 4 000
в пределах ТТК	4 500 — 6 000	4 000 — 5 500	1 800 — 3 000
в районе МКАД	3 000 — 4 000	2 000 — 3 000	800 — 2 500

Аренда, \$/м2

	класс А	класс В	класс С
внутри Садового кольца	800 — 1 250	650—750	350 — 600
в пределах ТТК	700 — 1 000	500 — 750	250 — 500
в районе МКАД	550 — 900	350 — 650	200 — 350

Ставки капитализации для офисов класса А и В составили 8,5-10%, для объектов класса С 12-13%.

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

В 2014 году, к вводу запланировано более 1 млн. м2 офисных площадей. При этом, порядка 18% от запланированного к вводу—за пределами МКАД. В это число входит бизнес парк ComCity и бизнес—парк К2 в Новой Москве.

Наиболее значимые проекты, запланированные к вводу на 2014 год.

Название	Адрес	Класс	GLA, кв.м.	Девелопер
ComCity, фаза Alpha	Киевское ш., 2 км от	A	126 000	PPF Real Estate
Башня Евразия	Пресненская наб., 8, стр.	A	118 050	MosCityGroup
ОКО	ММДЦ "Москва-Сити", уч.	A	100 000	Capital Group
Башня Эволюция, 1 очередь	Пресненская наб., уч. 2-3	A	65 000	Снегири Девелопмент
Водный	Головинское ш., 5	A	61 570	MR Group
Mebe One Khimki Plaza	Ленинградское ш., 4 км от МКАД	A	34 000	МЕБЕ-Девелопмент
Pallau RB	Рублево-Успенское ш., 1-й км	B+	30 000	ГК "Ферро-Строй"
Аэродом	Ленинградский просп., 37, к. 7	B+	26 525	Группа ПСН
SKY House	Мытная ул., 40-44	A	17 500	MosCityGroup