



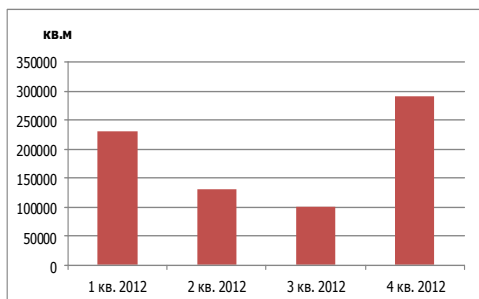
КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

г. МОСКВА

СПРОС

По итогам 2012 года объем поглощения офисных площадей составил 724 тыс. м², что на 35% больше чем в прошлом году. Это говорит о том, что активность со стороны арендаторов/покупателей на рынке продолжает расти. Большая часть арендованных и купленных площадей приходится на помещения класса Б+ - 484 тыс. м², это 67% от общего объема поглощения. На конец 2012 г. объем поглощения превысил показатель объема нового строительства за год, что привело к снижению доли вакантных площадей.

Максимальная активность пользователей офисных площадей в 2012 г. пришлось на 4 квартал, - объем поглощения достиг уровня 286 тыс. м², это на 65% больше чем в предыдущем квартале и около 40% всех поглощенных за год площадей. Такая картина характерна для последнего квартала, когда многие компании откладывают принятие решения по аренде/покупке офисов на конец года.



Среди сохраняющихся тенденций предыдущих периодов следует выделить следующие:

- по-прежнему многие арендаторы ориентируются на помещения с выполненной отделкой, крупные компании рассматривают площади в состоянии Shell&Core;
- отдельной тенденцией остается высокий спрос на покупку небольших офисных помещений/лофтов/апартаментов готовых или на этапе строительства в зоне между ТТК и МКАД;
- сохраняется высокий спрос на площади внутри Садового кольца. Уровень вакантных площадей в этом сегменте практически сравнялся с докризисным.

Цены

В течение 2012 г. ставки аренды на офисную недвижимость в среднем по рынку оставались стабильными, рост не превысил 5%. При этом основное повышение ставок пришлось лишь на некоторые качественные объекты А класса, расположенные преимущественно в ЦАО. В офисах класса В за пределами ТТК изменений за год не наблюдалось.

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	750 — 1 250	650—750	350 — 600
в пределах ТТК	650 — 1 000	500 — 750	250 — 500
в районе МКАД	550 — 900	350 — 650	200 — 350

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Общий объем рынка качественной офисной недвижимости Москвы по итогам 2012 г. составляет 12,4 млн м². Обеспеченность качественными офисными площадями превышает 1 000 м² на 1 000 жителей и составляет 1073 м². В 2012 г. было введено 632 тыс. м² офисных площадей, из которых 40% относятся к классу А (258 тыс. м²) и 60% - класса В+/В- (374 тыс. м²).

Наиболее значимые проекты, введенные в 2012 году

Название БЦ	Общая/ офисная площадь, кв.м	Ввод в эксплуатацию/ статус
«Золотое кольцо»	46 000 / 46 000	1 кв. 2012
Light House	44 580 / 20 800	1 кв. 2012
West Park	39 000 / 33 915	1 кв. 2012
БЦ «Воробьевский»	16 000 / 14 400	1 кв. 2012
Бизнес-парк River City.	12 400 / 9 500	1 кв. 2012
«Гранд Сетунь Плаза»	75 460/60 000	2 кв. 2012
БЦ «Кубик»	28 700 / 18 000	2 кв. 2012
«Олимпик Холл»	23 107 / 11 000	2 кв. 2012
«Дежнев Плаза»	17 500/11 000	2 кв. 2012
Деловой дом «Лефортово»	15 000 / 6 000	2 кв. 2012
Sky Light	111 240/77 500	3 кв. 2012
МФК City Point	76 000 / 27 000	3 кв. 2012
«Акварин III»	78 000 / 55 422	3 кв. 2012
«Красногорск Плаза»	31 400 /21 600	3 кв. 2012
«Атмосфера», бизнес квартал (реконструкция 2,3 очередь)	20 700/20 000	3 кв. 2012
БЦ «Новорязанская, 24»	Н.д. / 25 760	3 кв. 2012
«Алкон»	102 200/ 66 800	4 кв. 2012
Бизнес-парк Solutions, 2 очередь	Н.д. /9 500	4 кв. 2012
W-плаза 2	23 000 / 20 000	4 кв. 2012
Особняк «Пятницкая ул., 49 стр.2»	2 052 / 2 052	4 кв. 2012

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗ

Постепенное снижение уровня вакантных офисных площадей в Москве, рост спроса со стороны арендаторов-покупателей и постоянство арендных ставок с небольшими колебаниями говорят о стабильности московского рынка офисной недвижимости.

По прогнозам специалистов Penny lane realty, в 2013 году ожидается около 950 тыс. м² новых офисных площадей, что выше показателя этого года. Объем ввода площадей класса А составит 450 тыс. кв. м и будет представлен такими крупными бизнес-центрами как:

- «Меркурий Сити»4
- «Белые Сады»;
- «Кантри Парк»;
- City Point;
- «Лотте»;
- Wall Street;
- Melnikoff House;
- «Ленинский 119»;
- «Голден Гейт».

В классе Б+ запланированы к вводу 500 тыс. кв. м, представленные объектами:

- «Парк Победы»;
- «9 Акроев» ф. II;
- «Навигатор-2»;
- Solution стр. 3;
- Premium West.

Исходя из общих экономических предпосылок, в 2013 г. ожидается незначительный рост поглощения по сравнению с 2012 г. Учитывая количество заявленных к вводу новых офисных площадей, рост арендных ставок будет несущественен.