

АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. I квартал. 2013 ГОД.

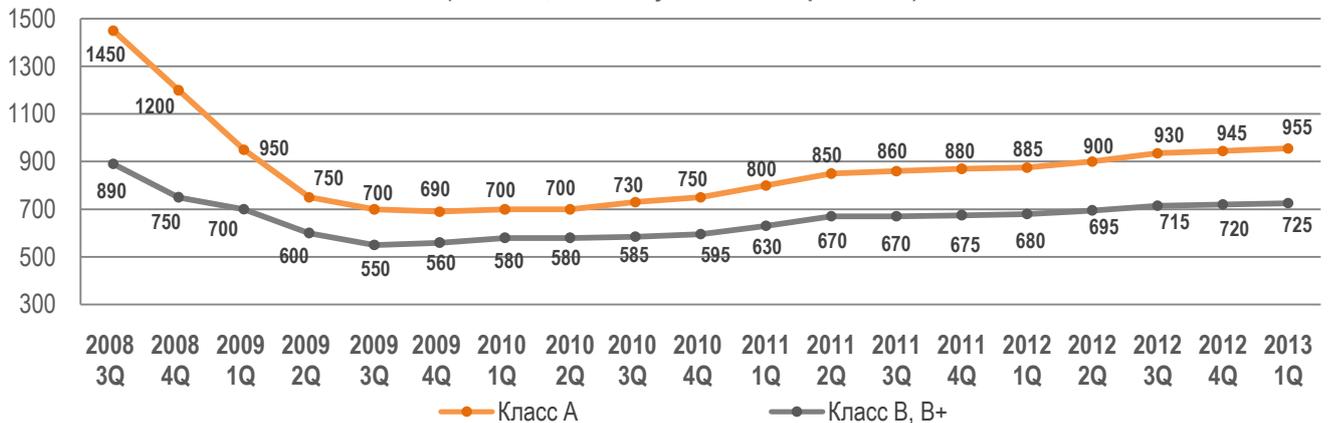
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



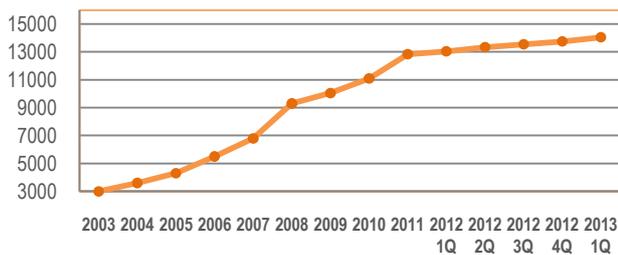
Диапазон базовых арендных ставок (без НДС и эксплуатационных расходов) и цен продажи:

	АРЕНДА (\$/кв.м.)			ПРОДАЖА (\$/кв.м.)	
	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс А	Класс В+, В
В пределах Бульварного Кольца	1 100 - 1 300	800 - 1 000	600 - 750	9 000 - 20 000	5 200 - 10 000
В пределах Садового Кольца	900 - 1 200	650 - 900	450 - 650	8 000 - 19 500	4 000 - 8 000
В пределах ТТК	750 - 900	500 - 700	350 - 500	6 000 - 8 500	3 500 - 4 500
За пределами ТТК	550 - 800	400 - 550	300 - 400	5 000 - 6 500	2 300 - 4 000

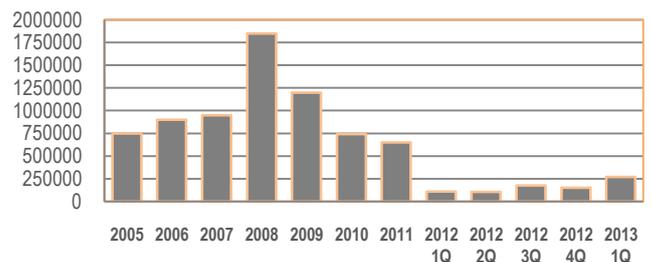
Динамика средневзвешенных базовых ставок аренды по кварталам (\$, без НДС и эксплуатационных расходов)



Общий объем рынка (тыс. кв.м)



Ввод новых офисных площадей (кв.м)



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В I квартале 2013 года было введено в эксплуатацию 260 тыс. кв. м офисных площадей. Столь высокий показатель последний раз достигался в IV квартале 2011 года. Из всех введенных объектов на долю класса А приходится 30%, остальные относятся к классу В(В+). Объем рынка на конец отчетного периода находится на уровне 14,5 млн. кв. м. При условии сохранения девелоперами заданного темпа, к концу 2013 года на рынок офисной недвижимости московской агломерации будет введено еще порядка 900 тыс. кв.м.

Динамика роста арендных ставок осталась на прежнем уровне и не превышает 5% в квартал. Следует отметить, что после стабилизации рынка появляются признаки рыночной конкуренции между объектами, обладающими схожими параметрами и локацией. Об этом свидетельствует тот факт, что наравне с точечным повышением арендных ставок в ранее ликвидных объектах, также отмечается их точечное снижение, что обуславливается отсутствием дефицита офисных помещений.

Относительно высокий процент вакантных помещений (13% в среднем по рынку) удерживается за счет стабильного вывода на рынок новых проектов.

Если говорить о дальнейших перспективах, то при условии стабильности экономических показателей и отсутствия колебаний валют и цен на энергоносители, в 2013 году рынок останется в существующем состоянии умеренного спроса.

СДЕЛКИ АРЕНДЫ

Арендатор	Объект	Объем сделки (кв.м.)
Газпром	Варшавка-SKY / Варшавское ш., д.118, корп.2	24 606
Тинькофф Кредитные Системы	Mirland / 2-ая Хуторская ул, д.38А	7 287
INLINE Technologies	Sky Light / Ленинградский пр-т, д.39	5 000
Baker Hughes	Монарх / Ленинградский пр-т., д.31А, стр.1	4 348
Группа «РАЗГУЛЯЙ»	Диапазон / 1-й Волоколамский пр-д, д.10.	4 225
ОАО «Росжелдорпроект»	Чайка Плаза IV / Щепкина ул., д.42, стр.2А	3 467
Covidien	Дельта Плаза / 2-й Сыромятнический пер., д.1	2 700
Гапромнефть-Центр	Летниковская ул., д.10, стр.5	2 619
Единая сервисная компания АРМЗ	Святогор / Летниковская ул., д.10	2 311
Nikon	Дельта Плаза / 2-й Сыромятнический пер., д.1	2 014
Росинжиниринг	Riga Land / Новорижское ш., 7 км от МКАД	1 800
AVON	БЦ «Интеграл» / Серп и Молот завода пр-д, д.10	1 790
ТД «Мегаполис»	БЦ «Южный порт» / 2-й Южнопортовый пр-д, д.16, стр.7	1 715
Microsoft	White Garden / Лесная, д.27	1 707
Nokia	Метрополис / Ленинградское ш., д.16, стр.А	1 525

ЗНАКОВЫЕ ОБЪЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В I КВАРТАЛЕ 2013 ГОДА

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м.)
White Gardens	Лесная ул., вл.27	А	60 700
Navigator II	1-й Нагатинский, пр-д., д.10	В+	52 000
Lotte	Профсоюзная ул., вл.65	В+	38 500
City Point	Пресненская наб, уч.6-8	А	27 000
Rosso Riva	Шлюзовая наб., вл.4/2	А	14 200
Black&White	Кожевническая ул., д.14	В+	13 000

ОБЪЕКТЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ К ВВОДУ В 2013 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м.)
Меркурий Сити Тауэр	Пресненская наб, уч.14	А	87 600
9 Акрв, II фаза	Научный пр-д, д.19	В+	40 000
GOLDEN GATE	Международная ул., д.7	А	30 000
Аэродром	Ленинградское ш., д.37, корп.7	В+	28 500
SkyHouse	Мытная ул., вл.40-44	А	17 500
Авиньон II	Мкр-н Северное Чертаново, 1А, стр.2	В+	14 000

- В прошедшем квартале ряд девелоперов объявили о своих новых проектах. Из них стоит отметить заявления «Гема Инвест» о возведении бизнес центра на пересечении Можайского шоссе и МКАД общей площадью более 50 тыс. кв.м., чешской группы «РПФ» о намерении построить офисный парк площадью 780 тыс. кв.м. в 2 км от МКАД по Киевскому шоссе, Группы «БИН» о реализации офисных объектов на Варшавском шоссе и в Графском переулке, а также KR Properties о строительстве МФК «Демидов» общей площадью более 31 тыс кв.м. на территории делового квартала «Красная Роза»
- Появились новости о дальнейшем развитии ММДЦ «Москва-Сити»: компания «Галс-Девелопмент» презентовала проект под названием «IQ-квартал», его офисная часть будет составлять 110 тыс.кв.м. Турецкий холдинг Renaissance Construction выразил намерение стать соинвестором в проекте строительства Башни «Россия».
- Отмечается возросший уровень деловой активности в Новой Москве, в частности, в НАО. «Ростелеком» станет первым крупным арендатором бизнес-парка «ComCity», также следует отметить активное позиционирование на рынке иных бизнес парков района: «Дудкино» и «К2».