

# АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

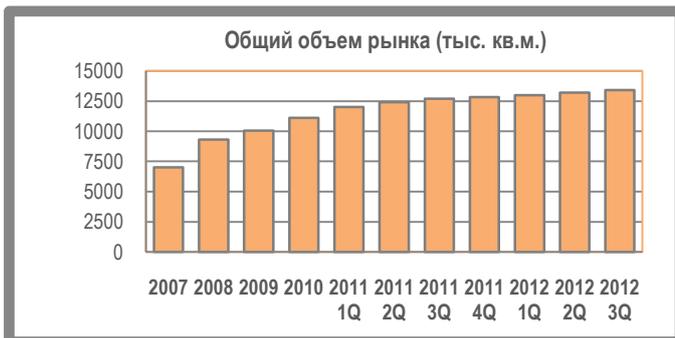
МОСКВА. III квартал. 2012 г.

## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА



### 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 - 1 700	800 - 1 000	600 - 750	10 000 - 19 000	5 200 - 10 000
В пределах Садового Кольца	900 - 1 300	650 - 900	450 - 600	8 000 - 11 500	4 500 - 8 000
В пределах ТТК	750 - 950	500 - 700	350 - 500	6 500 - 8 500	3 500 - 4 500
За пределами ТТК	450 - 800	400 - 550	250 - 400	4 500 - 6 500	2 200 - 4 000



## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ, СОБЫТИЯ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В III квартале 2012 года было введено в эксплуатацию 175 тыс. кв.м. новых офисных площадей. Лишь четверть из них пришлось на реконструкцию существующих объектов, большей частью стали объекты нового строительства. Объем качественных офисных помещений на конец отчетного периода находится на уровне 13,7 млн. кв.м. Даже при условии ввода в эксплуатацию половины заявленных на IV квартал объектов, к концу 2012 года рынок преодолеет отметку в 14 млн. кв.м.

В целом, прошедший квартал соответствует показателям предыдущего: доля вакантных помещений снижается темпами, превосходящими темп ввода новых, отличие состоит лишь в незначительном увеличении процента вакантных помещений класса А, что обусловлено вводом в эксплуатацию большого объема помещений данного сегмента.

Рост арендных ставок со II квартала 2011 года остается стабильным и в среднем по рынку не превышает 3-5%. Если строить прогноз на дальнейшую перспективу, то, учитывая тенденцию увеличения спроса, в течение 2013 года следует ожидать более высокого темпа роста цен на офисную недвижимость, ориентировочно до 7-9% за квартал с динамикой к возрастанию.

В дальнейшем на поведение рынка будут оказывать влияние факторы, связанные с заявленной столичными властями политикой масштабного редевелопмента промышленных территорий, а также выбранным вектором развития Новой Москвы.

### КРУПНЫЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ

Арендатор	Объект	Площадь (кв.м.)
Рольф-Импорт	БЦ «Кругозор» / Обручева ул., д.30	4 755
ВЭБ-лизинг	БЦ «Интеграл» / Серп и Молот завода пр-д, д. 10	3 800
Continental Tyres Rus	Lighthouse / Валовая ул., д. 28	1 880
Баркли	Gorky Park Tower / Ленинский пр-т, д.15	2 700
Сингента	Vivaldi Plaza / Летниковская ул., д.2	2 300
Richemont	«Башня на набережной» / Пресненская наб., д. 10	2 000
БАСФ	«Башня на набережной» / Пресненская наб., д. 10	1 900
Lafarge	Vivaldi Plaza / Летниковская ул., д.2	1 715
ПРО ГРЭС	БЦ «Шаболовка 31» / Шаболовка ул., д.31 Г	1 600
КРОК	БЦ «Интеграл» / Серп и Молот завода пр-д, д. 10	1 600
CBRE	БЦ «Белая Площадь» / Лесная ул., д. 5	1 600
DREES&SOMMER	Citydel / Земляной Вал ул., д.9	1 550
ЭКОЛАБ / НАЛКО	«Святогор 4» / Летниковская ул., д. 10, стр. 4	1 325
Carlson Wagonlit Travel	БЦ «Шаболовка 31» / Шаболовка ул., д.31 Г	1 150
Motorola	Citydel / Земляной Вал ул., д.9	1 050

### СДЕЛКИ КУПИ-ПРОДАЖИ (В ТОМ ЧИСЛЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ)

Покупатель	Продавец	Объект	Адрес	Сумма сделки (\$)
O1 Properties	Evans Randall	БЦ «Серебряный город»	Серебряническая наб., д.29	333 млн.

### ЗНАКОВЫЕ ОБЪЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В III КВАРТАЛЕ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м.)
АКВАМАРИН III	Озерковская наб., д. 22	А	55 400
Riga Land, блок Б	Новорижское ш., 7 км. от МКАД	В+	22 800
Олимпик Холл	Олимпийский пр-т, вл. 16.	А	12 500

### ЗНАКОВЫЕ ОБЪЕКТЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2012 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м.)
Mercury City Tower	Пресненская наб., вл.14	А	87 000
Alcon	Ленинградский пр-т, д.72	А	70 500
Парк Победы	Василисы Кожинной ул., д.1	В+	46 000
9 Акров	Научный пр-д, д.19	В+	70 000
Технопарк Орбита	Кулакова ул., д.20	В	42 000
Golden Gate	Международная ул., д.7	А	18 000
Melnikov House	Ольховская ул., д.4	А	14 400

- В сентябре правительство Москвы подчеркнуло необходимость создания административно-делового района на новых присоединенных к Москве землях. Что касается переноса правительственных учреждений за пределы МКАД, то, скорее всего, он так и не будет реализован в том виде, в котором был запланирован. Не смотря на отсутствие официального отказа, в правительстве сочли данную инициативу нецелесообразной и неподъемной для бюджета в настоящий момент времени.
- Сергей Полонский стал единоличным акционером компании «Potok» (экс-Mirax Group). Данное решение, вероятно, связано с намерением продать компанию, имеющую ряд неразрешенных споров с кредиторами.
- Градостроительно-земельная комиссия продлила на два года Группе «БИН» срок реализации проекта «Оазис» (60 тыс. кв.м., ул. Коровий Вал). Также комиссией был одобрен другой проект группы - БЦ общей площадью более 40 тыс. кв. м. на ул. Академика Пилюгина.
- Департамент имущества Москвы реализовал на торгах 9,64% акций ОАО «Центра Международной Торговли», включающие в себя офисные и выставочные площади. Победителем торгов стало ООО «Проминэкспо».
- Ряда крупных игроков рынка недвижимости заявили о своих ближайших планах. ГК «Ташир» намерено построить МФК площадью 150 тыс.кв.м., включающей в себя два высотных здания, на Поклонной улице. РЖД также выразили намерение построить офисные комплексы в районе Рижского вокзала и Свиблово.
- «ДС Девелопмент» получили от мэрии Москвы разрешение на завершение проекта МФК «Пирамида Хеопса» площадью более 150 тыс.кв.м., так же власти одобрили проект градостроительного плана земельного участка на 2-й Брестской улице, дав разрешение инвестору - ООО «Автостоянка Тверская застава» на строительство офисного комплекса на участке в 0,4 га.