

Офисная недвижимость

Ключевые индикаторы рынка, III квартал 2012 г.	
Общий сток	13,95 млн кв. м
Поглощение	474 000 кв. м
Уровень вакантных помещений	8,5%
Средневзвешенная ставка аренды, класс А, ЦДР	\$960/кв. м/год

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

• В III квартале 2012 г. офисный рынок Москвы пополнился 10 новыми зданиями общей площадью 176 537 кв. м. Доля класса А в новом предложении составила 38% и была представлена двумя бизнес-центрами общей площадью 67 955 кв. м. Доля класса В – 62%, представлена восемью объектами общей площадью 108 582 кв. м. Большая часть зданий, введенных в эксплуатацию в этот период, пришлось на объекты нового строительства (77% от общей офисной площади), остальные 23% были реконструированы.

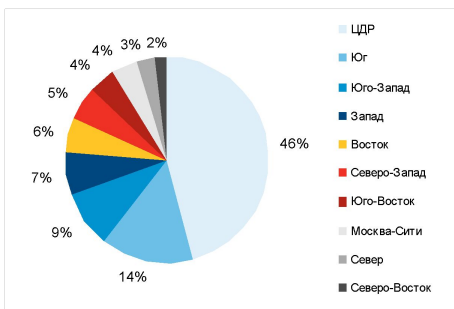
• С начала 2012 г. общий сток пополнился на 393 907 кв. м и составил 13,95 млн кв. м.

ОБЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ И НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, КЛАССЫ А И В



Источник: Colliers International

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА РЫНКЕ АРЕНДЫ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО РАЙОНАМ МОСКВЫ



Источник: Colliers International

НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ ПРОЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В III КВАРТАЛЕ 2012 г.

Здание	Класс здания	Девелопер	Арендующая офисная площадь, кв. м
«Аквамарин III»	A	AFI Development	55 422
«Рига Лэнд», 2-я очередь, блок Б	B	MILLGREEN Ltd	22 800
«Олимпик Холл»	A	«Олимпик Боулинг Центр»	12 533

СПРОС

• Традиционный летний спад спроса на офисную недвижимость в этом году не ощущался. По итогам III квартала было реализовано примерно 474 000 кв. м офисных площадей, что на 31% больше, чем во II квартале. Основной объем поглощенных помещений был арендован (86%). Сделки купли-продажи составили 14% от общей площади реализованных помещений.

• 85% площадей класса А было поглощено в Центральном Деловом Районе (ЦДР). В классе В основным спросом пользовались помещения, расположенные за пределами ЦДР. В центральных районах столицы было сдано в аренду и продано всего 19% площадей этого класса.

• В структуре спроса в III квартале лидировали энергетические и промышленные компании: их доля в поглощении составила почти 33%. Кроме того, высокая активность отмечалась со стороны компаний из банковского, страхового и финансового сектора, а также производственных компаний. Их доля составила 19% и 18% соответственно.

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ

• Несмотря на более чем двукратное превышение поглощения офисных помещений над вводом новых площадей, уровень свободных помещений в III квартале 2012 г. вырос. Это произошло из-за того, что многие компании почти не расширялись при переезде в новые здания, предпочитая более рациональное

НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ И ПОКУПКИ В III КВАРТАЛЕ 2012 г.

Арендатор	Здание	Класс здания	Офисная площадь, кв. м	Тип сделки
УЕ «Норильский Никель»	«Легион II», 2-я очередь	A	29 684	Покупка
УФ «Рольф»	«Кругозор»	B	4 755	Аренда
СС «ВЭБ Лизинг»	«Интеграл»	B	3 823	Аренда
United Traders	«Интеграл»	B	3 823	Аренда