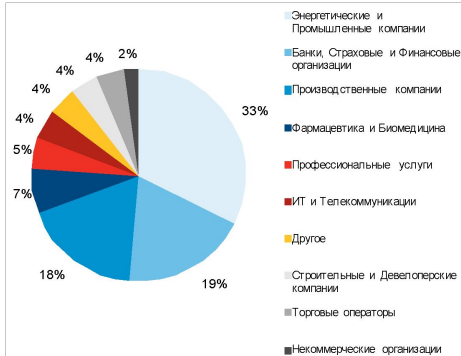


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА НА РЫНКЕ АРЕНДЫ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО СЕКТОРАМ ЭКОНОМИКИ

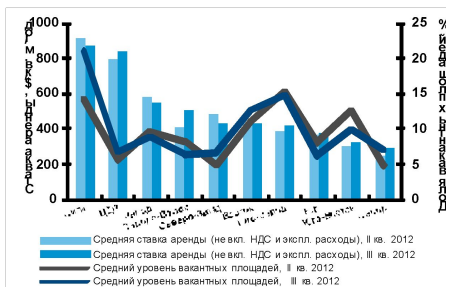


Источник: Colliers International

ДИАПАЗОН ЗАПРАШИВАЕМЫХ СТАВОК АРЕНДНЫХ В III КВАРТАЛЕ 2012 г.

Класс здания	В пределах ЦДР, \$/кв. м/год (не вкл. НДС и эксл. расходы)	За пределами ЦДР, \$/кв. м/год (не вкл. НДС и эксл. расходы)
A	700–1 300	500–850
B+	550–1 000	300–650
B-	400–800	150–300

ДИНАМИКА ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ И АРЕНДНЫХ СТАВОК* В РАЗНЫХ РАЙОНАХ МОСКВЫ, КЛАССЫ А И В



* Без учета эксплуатационных платежей и НДС

Источник: Colliers International

НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ ПРОЕКТЫ, ОЖИДАЕМЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ДО КОНЦА 2012 г.

Здание	Класс здания	Девелопер	Арендуемая офисная площадь, кв. м
Деловой Комплекс «Алкон»	A	«Алкон Девелопмент»	70 514
ГДЦ «Парк Победы»	B	«Рубин Планта»/ «Финпром»	54 000
City Point	A	«Ташир»	27 000

• Сильнее всего увеличение доли свободных помещений наблюдалось в ММДЦ «Москва-Сити»: с 14,3% в начале квартала до 21% по итогам III квартала. Это произошло из-за возвращения на открытый рынок части помещений, ранее проданных в инвестиционных целях. На севере и северо-западе уровень вакантных помещений вырос на 1,7–2% благодаря появлению новых объектов: до 6,79% и 6,54% соответственно. На севере появился бизнес-центр на улице Снежная, на северо-западе – новое здание в составе комплекса «Мирлэнд». Кроме того, в этих районах освободились помещения в уже существующих зданиях после переезда некоторых арендаторов.

СТАВКИ АРЕНДЫ

• В III квартале 2012 г. средние ставки аренды на офисные помещения классов А и В демонстрировали стабильный рост. По итогам квартала средневзвешенные арендные ставки на помещения класса А достигли \$860/кв. м/год, не включая НДС и эксплуатационные расходы, увеличившись за квартал почти на 3%. Тем временем средневзвешенные ставки аренды на помещения класса В выросли на 11% и по итогам квартала составили \$440/кв. м/год.

• Сильнее всего средневзвешенные арендные ставки выросли на северо-востоке, где прирост составил 23,5%. В этом районе наблюдалось снижение уровня вакантных помещений, а также появилось несколько предложений в зданиях, граничащих с Центральным Деловым районом, где ставки аренды выше средних по направлению в целом. Интересная ситуация сложилась на севере Москвы. Несмотря на увеличение уровня свободных помещений, средневзвешенные арендные ставки в этом районе выросли на 16%. Причина заключается в том, что в III квартале здесь освобождались помещения с отделкой и недалеко от ТТК, т.е. более дорогие, чем площади без отделки на удалении от центра. Тем не менее, север остался самым дешевым районом Москвы на рынке аренды офисной недвижимости.

• В то же время в некоторых районах наблюдалось снижение средневзвешенных арендных ставок. На первом месте – северо-западный район Москвы, где ставки аренды упали на 9,5% за квартал. Это связано с освобождением помещений в зданиях, удаленных от центра, где арендные ставки традиционно ниже. На западе Москвы и в ММДЦ «Москва-Сити» средневзвешенные ставки аренды снизились на 4,7–4,8%. В «Москва-Сити» это обусловлено появлением новых предложений, а на западе Москвы – сдачей в аренду помещений, расположенных недалеко от ЦДР, т.е. более дорогих, чем в среднем по району.

ПРОГНОЗЫ

- В IV квартале 2012 г. к вводу в эксплуатацию ожидаются примерно 260 000 кв. м офисных помещений. Почти 60% этих площадей составляет класс А, причем все здания класса А расположены за пределами ЦДР.
- 22 августа 2012 г. Российская Федерация официально вступила в ВТО. По мнению специалистов Colliers International, это событие не приведет к каким-либо серьезным изменениям на рынке коммерческой недвижимости Москвы.
- Во-первых, основную долю в издержках на строительство составляет стоимость земли и затраты на подведение коммуникаций, поэтому возможное снижение цен на стройматериалы и распространение передовых технологий не окажет существенного влияния на себестоимость строительства.
- Во-вторых, ставки аренды и цены продажи формируются соотношением спроса и предложения. В условиях, когда поглощение офисной недвижимости более чем в два раза превышает объемы нового строительства, арендные ставки