

WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

119017, МОСКВА, УЛ. Б. ОРДЫНКА, Д. 40, СТР. 4, ОФИС 311

(495) 221-33-15

www.welhome.ru

Консалтинговая компания Welhome

Аналитический материал

21 января 2013 года

Итоги 2012 года на рынке офисной недвижимости Москвы

По данным консалтинговой компании Welhome, на протяжении всего 2012 года ситуация на рынке офисной недвижимости оставалась стабильной. Глобальных изменений не произошло, темпы ввода офисных площадей остаются невысокими: по сравнению с 2011 годом в 2012 году объем ввода качественных офисных площадей составил на 20% меньше.

Спрос на офисные помещения стабилен с тенденцией к увеличению. Отмечается изменение структуры спроса на высококачественные офисные площади – он смещается в сторону российских компаний. Особенно это проявляется в сегменте покупки офисов.

Высокая активность зафиксирована в сегменте инвестиционных покупок. Так, компания O1 Properties приобрела такие объекты, как БЦ «Серебряный Город», БЦ «Лесная Плаза», БЦ Ducat III.

Средние ставки аренды оставались стабильными на протяжении года, поскольку уровень вакантных площадей как в классе А, так и в классе В+, все еще достаточно ощутим.

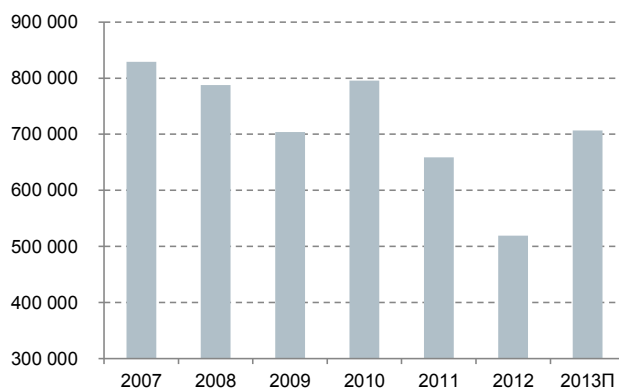
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ	КЛАСС А	КЛАСС В+	КЛАСС В-
Общий объем качественных площадей, кв. м	13 300 000		
Введено в эксплуатацию в 2012 г., кв. м GLA	519 130		
Заявлено к вводу в 2013 г., кв. м GLA	706 500		
Уровень вакантных площадей	11%	7%	–
Средние базовые ставки аренды, \$ за кв. м в год	730	530	320

Источник: Welhome Real Estate Consulting

Как отмечают аналитики Welhome, в IV квартале 2012 года было введено 157,3 тыс. кв. м качественных офисных площадей, в том числе БЦ «Алкон» (класс А, 60,0 тыс. кв. м GLA) на Ленинградском проспекте. Данный показатель ввода практически равен аналогичному показателю IV квартала 2011 года. В общей сложности в 2012 году было введено 519,1 тыс. кв. м GLA офисных площадей класса А и В. Таким образом, общий объем офисных площадей класса А и В составляет на конец 2012 года 13,3 млн. кв. м GLA.

Наибольшее количество площадей, введенных в 2012 году, приходится на зону от ТТК до МКАД, что свидетельствует о продолжающейся тенденции децентрализации. Относительно объемов ввода можно отметить, что в 2013 году прогнозируется более высокий ввод офисных площадей по сравнению с 2012 годом. Ожидается ввод таких крупных проектов, как МФК «Меркурий Сити», БЦ «Белые Сады», ГДЦ «Парк Победы» и других.

ДИНАМИКА ВВОДА ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В 2007-2012 ГОДАХ, GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting

НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ В 2013 г.

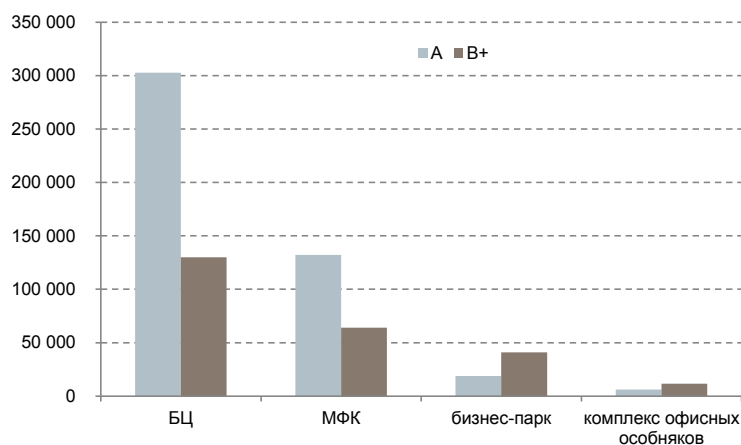
НАЗВАНИЕ	АДРЕС	КЛАСС	GLA, кв. м	ДЕВЕЛОПЕР
Меркурий Сити	Москва-Сити	A	71 000	Liedel Investments
Белые Сады	Лесная ул., 27	A	65 000	Coalco
9 акров, 2-я очередь	Научный пр., 19	A	64 000	ЗАО «Гармет»
Парк Победы	Василисы Кожинной ул., 1	B+	54 000	Финпром
Орбита-2	Кулакова ул., 20	B+	41 000	Amtel Properties
Лотте	Профсоюзная ул., 65	B+	38 440	Lotte Group
Аэродом	Ленинградский просп., 37, к. 7	B+	27 000	Промсвязьнедвижимость
City Point	Москва-Сити	A	27 000	ГК «Ташир»
Кантри Парк 3	МКАД, 74-75 км	A	23 300	BPS
Красногорск Плаза	Ильинское ш.	B+	21 600	ООО «СтройМедСервис»
Wall Street	Валовая ул., 37	A	19 400	Авгур Эстейт
Premium West	Можайское ш., 165	A	18 800	Гема-Инвест

Источник: Welhome Real Estate Consulting

В 2013 году к вводу заявлено порядка 706 тыс. кв. м офисных площадей. Наибольшее количество запланированных к вводу офисных площадей относится к классу А – 66%.

Офисы класса В+ в большинстве случаев представляют собой реконструкцию производственных предприятий, административных зданий. Большинство офисных объектов, заявленных к вводу в 2013 году, относится к формату бизнес-центров. Далее по объему площадей следует формат МФК. Формат бизнес-центров наряду с форматом МФК преобладает в классе А. В классе В преобладают форматы бизнес-парков и комплексов офисных особняков, являющихся реконструкцией исторических особняков либо производственных зданий под лофт-офисы.

ОБЪЕМ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, ПЛАНИРУЕМЫХ К ВВОДУ В 2013 ГОДУ, ПО КЛАССАМ И ТИПАМ, GLA



Источник: Welhome Real Estate Consulting

В 2012 году было заключено сразу несколько рекордных по объему арендуемых площадей сделок: дистрибьютор компьютерной техники компания «Мерлион» арендовала 17 тыс. кв. м в БЦ «Мякинино»; фармацевтическая компания Novartis взяла в аренду 16 тыс. кв. м в БЦ «Алкон»; «Альфа-Банк» приобрел 23 тыс. кв. м в бизнес-парке Nagatino i-land и другие. При этом спрос на аренду крупных помещений стали предъявлять большей частью российские компании.

НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ, ЗАКЛЮЧЕННЫЕ В 2012 Г.

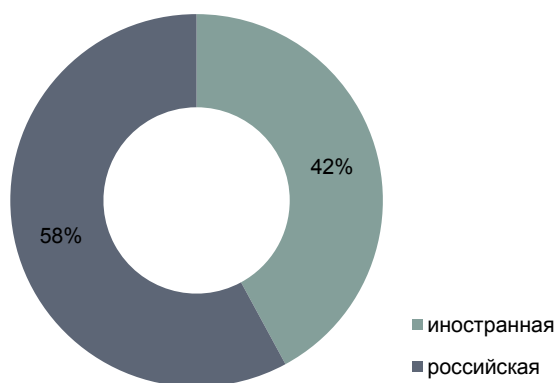
АРЕНДАТОР	ОБЪЕКТ	КЛАСС	АРЕДОВАННАЯ ПЛОЩАДЬ, кв. м
ЕЭК ООН	Vivaldi Plaza	A	23 875
Merlion	Мякинино	A	17 000
Novartis	Алкон	A	16 000
Philip Morris	Легенда	A	9 000

АРЕНДАТОР	ОБЪЕКТ	КЛАСС	АРЕДОВАННАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М
БДО Юникон	ПРЕО 8	A	6 320
Сбербанк России	Новоспасский Двор	B+	4 813
Рольф Импорт	Кругозор	B+	4 756
Tele 2	Олимпия Парк	A	4 690
Jaguar Land Rover	SkyPoint	B+	3 450

Источник: Welhome Real Estate Consulting

Аналогичная тенденция наблюдается и в сегменте инвестиционных покупок: в 2011 и в 2012 годах основными покупателями активов стали российские компании. Немногом менее 60% сделок на офисном рынке по качественным офисным помещениям в 2012 году заключено российскими компаниями-арендаторами. Остальную долю сделок в общем объеме занимают иностранные компании.

СТРУКТУРА СПРОСА НА АРЕНДУ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ТИПУ КОМПАНИИ-АРЕНДАТОРА в 2012 г. % от общего числа сделок*



Источник: Welhome Real Estate Consulting

*в расчетах использованы данные по сделкам аренды офисных площадей в бизнес-центрах класса А и В, взятые из открытых источников, а также внутренние данные по сделкам компании Welhome

На протяжении 2012 года средний уровень ставок аренды на офисные помещения оставался стабильным. Все еще сохраняется тенденция децентрализации, и соответственно, дифференциации ставок аренды внутри одного класса в зависимости от зоны расположения офисного объекта.

СТАВКИ АРЕНДЫ* ПО КЛАССАМ И ГЕОГРАФИИ ПОМЕЩЕНИЙ, IV КВАРТАЛ 2012 Г., \$ за кв. м в год

Местоположение	Класс А	Класс В+	Класс В-
внутри Садового кольца	760 – 1100**	550 – 800	250 – 400
Садовое кольцо – ТТК	570 – 800	400 – 600	
ТТК – МКАД	500 – 650	350 – 500	

*базовые ставки аренды, не включая НДС и операционные расходы

** класс А Прайм

Источник: Welhome Real Estate Consulting

WELHOME

REAL ESTATE CONSULTING

119017, МОСКВА, УЛ. Б. ОРДЫНКА, Д. 40, СТР. 4, ОФИС 311
(495) 221-33-15
www.welhome.ru

Справка о компании

Welhome была основана в 2004 году и на сегодняшний день является одной из ведущих консалтинговых компаний, предоставляющих полный комплекс услуг на рынке жилой элитной и коммерческой недвижимости.

Основные направления деятельности компании:

- Жилая элитная недвижимость в Москве и Подмосковье

Покупка и продажа квартир и апартаментов в новостройках и готовых элитных домах, загородных домов и таунхаусов в элитных коттеджных поселках, земельных участков

- Зарубежная недвижимость

Покупка и продажа вилл и апартаментов, коммерческой недвижимости за рубежом

- Коммерческая недвижимость в Москве

Покупка, продажа и аренда офисной и торговой недвижимости класса А

- Проектный консалтинг и аналитика в Москве, Подмосковье и регионах

Мониторинг и целевые исследования всех сегментов рынка элитной недвижимости, разработка концепций проектов, консультации по продажам и продвижению

- Инвестиционные проекты

Инвестиционный брокеридж, сопровождение инвестиционных сделок

Welhome сотрудничает со всеми девелоперами Московского региона, работающими в элитном сегменте рынка недвижимости, а также ведущими застройщиками за рубежом. За время работы партнерами компании стали: AFI Development, Barkli, Capital Group, Forum Properties, Insignia group, Instroy, KFS group, KR-Properties, MCD group, Mos City Group, State Development, Агроимпекс, Легион-Девелопмент, Открытые инвестиции, Промсвязьнедвижимость, СТД Девелопмент, Уникор и многие другие профессиональные участники рынка недвижимости.

Основу успешного развития Welhome составляет высококвалифицированная команда брокеров, аналитиков, маркетологов, юристов, с большим опытом работы в сфере недвижимости не менее 5 лет. Благодаря их профессионализму, компания сегодня продолжает активно развиваться, внедрять новые технологии и успешно решать самые амбициозные задачи.

За дополнительной информацией обращайтесь, пожалуйста:

Юлия Селькина

Руководитель Пресс-службы "Welhome", Ltd.

Тел. +7(495) 221-33-15

Моб. +7(926) 576-54-94

selkina@welhome.ru

www.welhome.ru

www.consultestate.ru