### Обзор рынка коммерческой недвижимости

### Рынок офисной недвижимости

Характеристика рынка

В условиях сохраняющегося высокого спроса на качественные офисные площади происходит увеличение объемов строительства и ввода объектов в эксплуатацию.

В марте рынок офисной недвижимости Московского региона продолжил динамично развиваться, наблюдается укрупнение масштаба проектов бизнес-центров, а также происходит активное строительство офисных площадей в составе многофункциональных комплексов.

Для рынка характерна тенденция смещения и перераспределения деловой активности, вследствие чего бизнес больше не концентрируется в пределах Садового Кольца. На рынке продолжают доминировать тенденции децентрализации, сегментации и деиндустриализации.

Ввод объектов в эксплуатацию происходит с существенными задержками, что на фоне дефицита предложения качественных площадей свидетельствует о том, что рынок далек от своего насыщения.

Доля вакантных площадей сохраняется на низком уровне.

Сделки по аренде и приобретению в собственность наиболее крупных объектов в большинстве случаев носят инвестиционный характер. В то же время наиболее значимые сделки в области долгосрочной аренды заключаются на этапе строительства.

Одной из важнейших тенденций является увеличение масштабов строительства офисной недвижимости в Московской области. Транспортные проблемы и высокие арендные ставки рынка коммерческой недвижимости в черте города все в большей степени будут способствовать перемещению спроса на офисные помещения различных классов на территорию Подмосковья. При этом предпочтение при реализации девелоперских проектов в Московской области будут отдаваться классам «В» и «С», что вполне оправдано для данного сегмента подмосковной коммерческой недвижимости.

Основными тенденциями рынка офисной недвижимости Московского региона являются:

* снижение доходности девелоперских проектов из-за повышения стоимости заемных средств и дальнейшего удорожания строительных материалов;
* активное освоение ближнего Подмосковья и территорий за пределами ТТК;
* смещение реализации проектов от линейных форматов к многофункциональным центрам;
* продолжающийся рост числа сделок предварительной аренды для вновь возводимых и реконструируемых объектов, обусловленный дефицитом предложения;
* увеличение сроков аренды до 7 – 10 лет;
* рост стоимости аренды и продажи как результат дефицита качественных площадей;
* рост популярности многофункционального строительства и бизнес-парков.

ПЕРЕВОД

### Commercial real estate market overview

### Office market

**Summary**

Due to the persistent high demand for quality office space the volume of construction and delivery of office premises is increasing.

In March the office market of the Moscow region continued its dynamic growth; there is an enlargement of the scale of projects of new business centers as well as an active construction of multifunctional complexes.

The vacancy rate is still low.

Since the market has a strong tendency to displacement and redistribution of business activity, the construction is no longer concentrated within the Garden Ring. The predominant market trends are decentralization, segmentation and deindustrialization.

The delivery of office objects occurs with significant delays, which in the conditions of quality office space deficit indicates that the market is far from its saturation.

The transactions of lease and acquisition of major objects mainly occur in the investment purposes. At the same time the most significant transactions in the field of long-term lease take place at the construction stage.

One of the most important current trends is the increase in the volume of construction of office real estate in the Moscow suburbs. Transport problems and high rental rates within the city will encourage in a great degree the displacement of demand for different quality office space to the territory of suburbs. In such case the preference for implementation of development projects in suburbs will be given to Class B and C, which is quite justified for this segment.

**Main trends of office market**:

* the decline in profitability of the development projects due to the increasing cost of credit capital and the further rise in price of building materials;
* the rapid development of Moscow suburbs and the territories outside the Third Ring Road;
* the transition in development from linear formats to multifunctional centers;
* the continuing growth of pre-lease transactions for new as well as for reconstructed objects due to the shortage of supply;
* increase in rent term of up to 7-10 years;
* the growth of rental and acquisition cost as a result of the shortage of quality office space;
* the increasing popularity of multifunctional construction and business parks.