

# ОБЗОР РЫНКА ОФИСОВ

МОСКВА. II КВАРТАЛ 2010 ГОДА

По состоянию на конец II квартала можно констатировать, что восстановление рынка офисной недвижимости идет в соответствии с прогнозами, данными участниками рынка еще во втором полугодии 2009 года.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Во II квартале было введено в эксплуатацию порядка 120 тыс. м<sup>2</sup> офисной недвижимости.

Положительным трендом следует считать возобновление строительства по большому количеству объектов, строительство которых было приостановлено в 2008-2009 годах.

При условии реализации заявленных проектов общий объем рынка в конце года должен приблизится к отметке 12 млн. м<sup>2</sup>.



## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА

Во II квартале впервые с 2009 года зафиксировано снижение доли вакантных помещений. Этому поспособствовали несколько крупных сделок, а также небольшой, но стабильный спрос в общем по рынку офисной недвижимости. На конец отчетного периода данный показатель составил порядка 20% от общего объема рынка. Тем не менее, говорить о значительном снижении этого показателя в ближайшей перспективе не приходится, и объем вакантных помещений будет удерживаться на стабильно высоком уровне ещё в течение нескольких кварталов. При условии сохранения объемов поглощения и относительно низкого темпа нового строительства и ввода объектов в эксплуатацию, объем вакантных помещений, по прогнозу отдела исследований Prime City Properties, к концу 2010 года приблизится к отметке в 14-15%.

Также следует отметить продолжение тенденции, начавшейся в начале года, роста арендных ставок в 2-4% в среднем по рынку и в 10-15% в знаковых объектах, которые даже во время активной стадии кризиса сумели сохранить основной пул арендаторов. Тем не менее, ставки остаются крайне неоднородными и порой офис Класса А в новом здании может обойтись дешевле, чем офис Класса В. Поэтому для подбора оптимального варианта крайне необходимо пользоваться услугами профессиональных консультантов, что поможет оптимизировать затраты и значительно сократить время на поиск нового офиса.

Ситуация с продажами выглядит несколько сложнее. Рынок здесь в цивилизованном его понимании отсутствует. Уместно говорить о значительной доле вынужденных распродаж, когда тому или иному девелоперу ничего другого не остается, кроме как отдавать за долги кредиторам свои завершенные, а порой и незавершенные проекты. Инвестору с живыми деньгами сейчас легче приобрести ликвидные площади с дисконтом, чем продавцу продать недвижимость по справедливой цене.



T +7 495 981 48 10

F +7 495 981 48 11

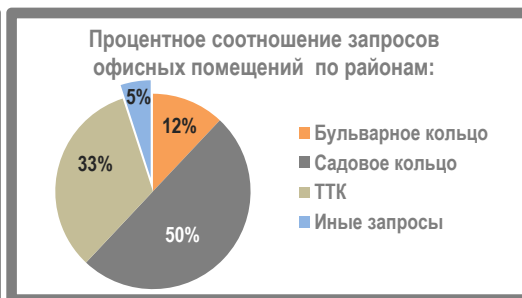
www.primecity.ru

info@primecity.ru

**Prime  
City  
Properties**

### Диапазон цен и базовых ставок по районам Москвы:

	Аренда (\$/м <sup>2</sup> )		Продажа (\$/м <sup>2</sup> )	
	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В
В пределах Бульварного Кольца	800-1000	600-650	7500-9000	5200-6800
В пределах Садового Кольца	700-850	500-600	7000-8500	4000-5500
В пределах ТТК	600-750	430-500	6500-7500	3500-4500
За пределами ТТК	550-650	300-450	4500-6500	2200-4000



### СДЕЛКИ, ТЕНДЕНЦИИ И НОВОСТИ II КВАРТАЛА

#### ЗНАЧЕМЫЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ

Арендатор	Объект	Площадь (м <sup>2</sup> )
«ТНК-ВР»	Nordstar Tower / Беговая ул., д.3	37 700
не разглашается	Western Gate / Беловежская ул., д.4	17 900
«Санofi Авентис Фарма»	Тверская ул., д.22	8 800
«Энел»	БЦ «Павловский» / Павловская ул., д.7	4 740
Группа ЧТПЗ	БЦ «Белая Площадь» / Лесная ул., д.13-15	4 400
«Торговый дом РЖД»	Нижняя Красносельская ул., д.39	4 350
«МЕРСК»	БЦ «Павловский» / Павловская ул., д.7	4 280
«Берингер Ингельхайм Фарма»	«Метрополис» / Ленинградское ш., д.16, стр.3	3 390
«Металлоинвест Холдинг»	БЦ «Кеско Хаус» / Коробейников пер., д.1/2, стр.1	2 600
«Регус»	БЦ «Военторг» / Воздвиженка ул., д.10/2	2 500

#### ЗНАЧИМЫЕ СДЕЛКИ ПРОДАЖИ

Продавец	Покупатель	Объект	Площадь (м <sup>2</sup> )
«Феррострой»	«РусГидро»	Дмитровка М., д. 7-9	14 744
«Дрезден Банк»	«Росэнергобанк»	Подсосенский пер., д. 30	4 280

#### КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ВО II КВАРТАЛЕ

Объект	Адрес	Класс	Общая площадь (м <sup>2</sup> )	Офисная площадь (м <sup>2</sup> )
Nagatino i-Land, фаза I, часть 1	Андропова пр-т., д.18	В	89 000	76 500
«Московский Шелк», 3-я очередь	Саввинская наб., д.23, стр.1	В	34 000	30 000
«Южный парк»	Кирпичные Выемки ул., д.2/1	В	22 400	14 500

- Катарская инвестиционная компания The First Investor, объявила о вложении около 500 млн долларов в приобретение недвижимости в России. Часть капитала будет вложено в рамках совместных инвестиций с Газпром-банком;
- Mirax Group пообещали достроить башню «Восток» в ДЦ «Федерация» до запланированных 97 этажей;
- В рамках первого экспериментального аукциона, организованного ОАО «Московский бизнес инкубатор» по продаже коммерческой недвижимости, на 6 млн рублей дешевле начальной стоимости был продан офисный блок в одном из зданий московского технопарка Nagatino i-Land общей площадью 294,6 м<sup>2</sup>;
- Проект делового комплекса класса А девелопера ГК «Букет» в «Большом Сити» площадью 160 тыс. м<sup>2</sup> решено перепрофилировать в апартamentный комплекс с паркингом, сократив офисную часть до 20 тыс. м<sup>2</sup>;
- В июне было объявлено о первой после кризиса инвестиционной сделке с иностранным капиталом: фонд UFG Real Estate приобрел у компании Akrop Group действующий бизнес-центр «Бахрушин Хаус» общей площадью более 5 тыс. м<sup>2</sup>;
- Компания Smipex объявила о желании приобрести два БЦ на улицах Палиха и Суцневском Валу (общая площадь порядка 20 тыс. м<sup>2</sup>), принадлежащих ИГ Корнеик.