



## ОБЗОР РЫНКА ОФИСОВ

МОСКВА. II КВАРТАЛ 2006 ГОДА

### МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭКОНОМИКИ РФ ВО II КВАРТАЛЕ 2006 ГОДА

Согласно данным Министерства экономического развития и торговли, во II квартале 2006 года проявилась тенденция ускорения экономического роста.

Рост ВВП, зафиксированный за первое полугодие 2006 года, составил 6,3% по сравнению с аналогичным периодом 2005 года, в том числе за II квартал – 7,1%.

Инфляция снизила свои темпы в 1,3 раза по сравнению с первым полугодием 2005 года – всего за первые два квартала этого года она составила 6,2%. По итогам 2006 года целевой уровень инфляции запланирован на отметке 8-9%.

Прирост промышленного производства за первые два квартала 2006 года, по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, составил 4,4%.

По информации Федеральной службы государственной статистики, иностранные инвестиции, поступившие в Россию за первое полугодие 2006 года, составили \$23,41 млрд., в том числе прямые инвестиции – \$6,45 млрд., что превысило прошлогодние показатели за аналогичный период на 41,9% и 43,6% соответственно. При этом доля прямых инвестиций составила 27,5% от общего объема привлеченных иностранных инвестиций.



«Северное Сияние»



Gorky Park Tower

### НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ

Во II квартале 2006 года было введено в эксплуатацию 210 000 кв.м высококлассных офисных площадей. Среди них наиболее заметными стали следующие проекты:

Объект	Девелопер	Класс	Общая площадь
«Волна», пр-т Академика Сахарова, 8	Энергогарант Капитал-Строй	A	22 000
Gorky Park Tower, Ленинский пр-т, 13-15	Стимул Групп	A	36 000
«Северное Сияние», ул. Правды, 24	МИАН-Девелопмент	A	38 800
Красная Пресня, 24	Бизнес-Клуб Тропикано	B	16 331

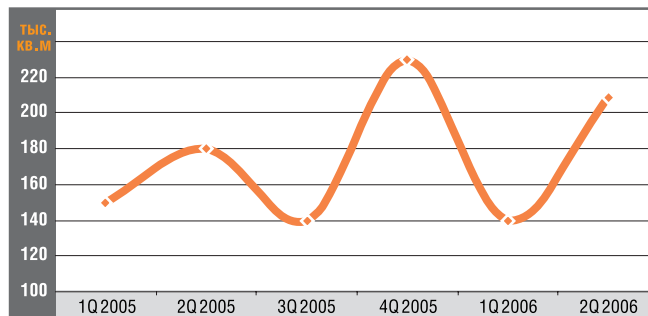
На рынке сохраняется дефицит офисных помещений с отделкой, готовых к въезду. В то же время доля помещений, предлагаемых в состоянии shell&core, остается на высоком уровне – 75-85%, в зависимости от класса здания.



Красная Пресня, 24



«Волна»



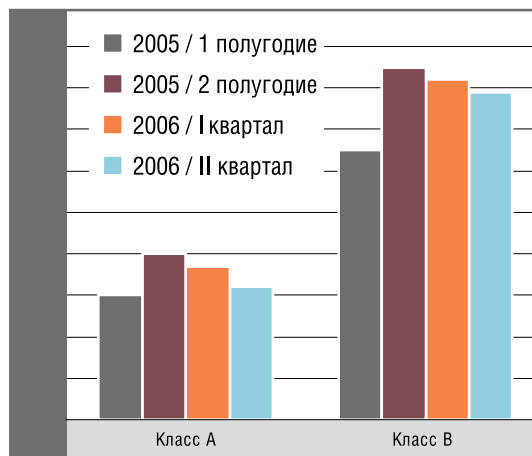
Новое предложение поквартально

## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА

Совокупный объем сделок традиционно превышает количество введенных в строй площадей. Во II квартале он достиг 280 000 кв.м, поэтому можно отметить, что дефицит офисов, хотя и не такой значительный, все же сохраняется.

Под влиянием недостатка высококлассных офисов уровень ставок аренды и продажи продолжил свой рост в пределах 2-3%. При этом наблюдается тенденция более заметного роста цен продаж по сравнению с арендными ставками. Она связана с нежеланием девелоперов выставлять объекты на продажу, что приводит к дефициту таких предложений.

Уровень вакантных площадей понизился по сравнению с I кварталом 2006 года и составил 3,2% для класса «А» и 7,9% для класса «В».



Уровень вакантных помещений

## ТЕНДЕНЦИЯ КВАРТАЛА

Во II квартале 2006 года на рынке укрепилась тенденция крупных приобретений офисных площадей для собственного размещения. Если ранее можно было говорить о российских компаниях-покупателях (ОМК, Внешторгбанк), то теперь активность в этой области проявляют и иностранные корпорации (Henkel). Данная тенденция является отражением стабилизации экономической ситуации в стране, демонстрирует возросшую уверенность компаний в завтрашнем дне и снижение рисков. Другой стороной этого процесса является также увеличение сроков аренды с 3-5 лет до 7-10.

## НОВОСТИ

Prime City Properties представляет новый офисный проект класса «А» в центре Москвы. Бизнес-центр «Кристалл» арендуемой площадью 6500 кв.м расположен неподалеку от станции метро Новокузнецкая и будет введен в эксплуатацию в III квартале 2006 года. Девелопером здания выступила компания BAUPORT, известная такими проектами, как «Передний Двор» и «Юнион Центр I-II».

Компания «Вымпелком» изменила свои планы и отказалась от аренды бизнес-центра «Волна» на проспекте Академика Сахарова. После новых поисков её выбор остановился на проекте «Эрмитаж Плаза», который реализует Fogum Properties на Краснопролетарской улице.

Компания Henkel приобрела для собственного размещения 14 300 кв.м в строящемся бизнес-центре Citydel на Земляном Валу. Девелопер здания «Тема» планирует завершить реализацию проекта в 2007 году, а общая площадь комплекса составит 64 621 кв.м.

В русле тенденции реновации промышленных зон анонсирован новый крупный проект. Инвестиционная компания Coalso возведет офисный комплекс класса «А» на территории Хлебозавода №5, расположенного на Ходынке. Производственные мощности будут сохранены и выведены с территории предприятия.

Генеральным подрядчиком по реконструкции площади Тверской заставы выбрана турецкая компания Епка. Проект реконструкции, девелопером которого выступает «СтройИнком-К», предусматривает строительство подземного торгового центра и транспортной развязки, а также развитие прилегающих к площади участков.