

ОБЗОР РЫНКА ОФИСОВ

МОСКВА. III КВАРТАЛ 2010 ГОДА

Динамика, заданная первым полугодием, на рынке офисной недвижимости сохранилась и в III квартале. Постепенно стабилизируется спрос, сокращается общий процент вакантных помещений и отмечается тенденция незначительного увеличения ставок аренды.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В III квартале было введено в эксплуатацию порядка 250 тыс. м² офисной недвижимости. Этот показатель более чем в 2 раза превзошел аналогичный показатель за предыдущий квартал.

Всего в 2010 году объем введенных в эксплуатацию объектов составит около 1 млн. м² за счет крупных проектов, реализация которых заявлена на IV квартал. Итого общий объем рынка на конце года превысит показатель 12 млн. м².

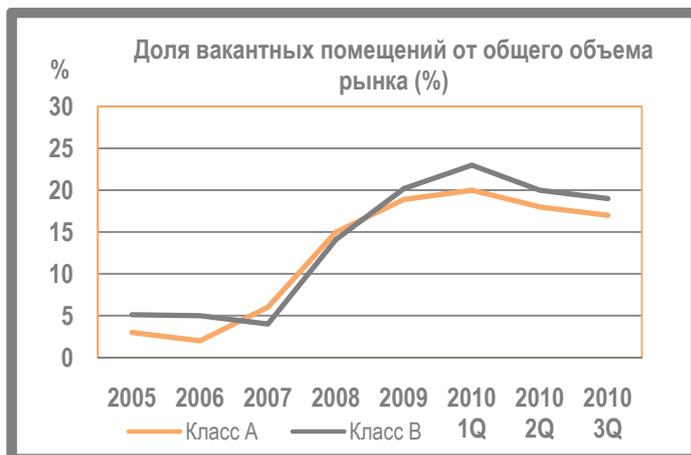
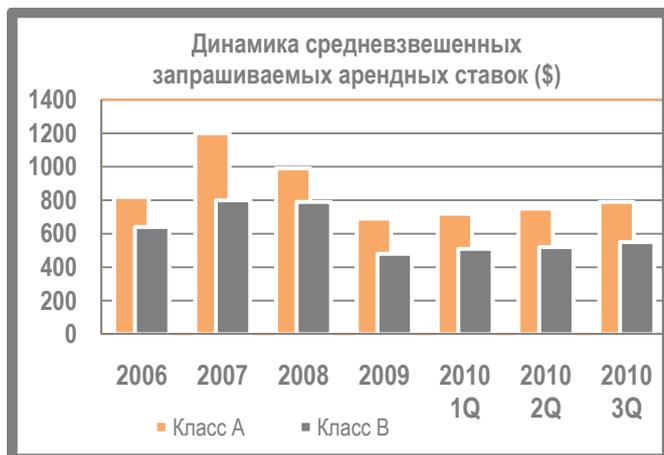


ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА

Стабильный спрос в совокупности с низким темпом строительства привели к сокращению объема вакантных площадей на рынке, который на конец учетного периода составил приблизительно 17%, что на 4% ниже, чем показатель аналогичного периода за предыдущий год. Ожидается, что к концу IV квартала при сохранившейся динамике этот показатель приблизится к отметке в 14%.

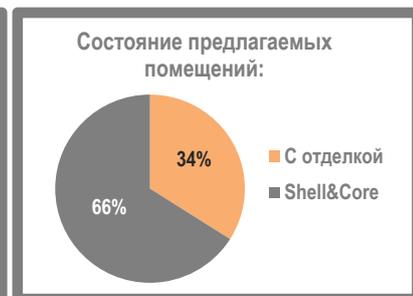
В III квартале сохраняется преимущественное положение арендаторов на рынке и девелоперы по-прежнему проявляют гибкость в переговорах с новыми клиентами. В тоже время значительно сократилась практика пересмотра действующих договоров аренды, которая инициировалась арендаторами на протяжении всего 2009 и первых кварталов 2010 годов.

В условиях преобладающего предложения особенно многое зависит от профессиональных консультантов. Их опыт необходим и девелоперам для максимально эффективной реализации проектов с учетом большой конкуренции, и компаниям, которые испытывают затруднения в подборе оптимального офиса, зачастую просто теряясь в большом объеме и разнообразии предложений.



Диапазон цен и базовых ставок по районам Москвы:

	Аренда (\$/м ²)		Продажа (\$/м ²)	
	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В
В пределах Бульварного Кольца	800-1000	600-700	8500-9200	5200-7000
В пределах Садового Кольца	700-900	550-600	8000-8500	4500-5200
В пределах ТТК	650-750	500-550	6500-8000	4000-4500
За пределами ТТК	550-650	400-500	4500-6500	2200-4000



СДЕЛКИ И ТЕНДЕНЦИИ III КВАРТАЛА

ЗНАЧЕНЫЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ

Арендатор	Объект	Площадь (м ²)
«Энел ОГК-5»	БЦ «Павловский» / ул. Павловская, д.7	5 000
Nucomed	БЦ «Фьюжн-Парк» / ул. Усачева, д.2	5 000
JP Morgan	БЦ «Белая Площадь» / ул. Бутырский Вал, д. 10, ул. Лесная, д. 5	3 000
Diabold Self Services	БЦ «Двинцев» / ул. Двинцев, д.12, корп.1	1 700
Bio-Rad Laboratories	«Даниловская Мануфактура 1867» («Корпус Кноп») / Варшавское ш., д.9, стр.1Б	1 500
Coca-Cola	«Даниловская Мануфактура 1867» («Корпус Кноп») / Варшавское ш., д.9, стр.1Б	1 200
«Юнайтед Бейкерс»	БЦ «Двинцев» / ул. Двинцев, д.12, корп.1	1 000

ЗНАЧИМЫЕ СДЕЛКИ ПРОДАЖИ

Продавец	Покупатель	Объект	Сумма (\$)	Площадь (м ²)
Centurion Group	«Евраз Групп»	БЦ «Западные ворота»	160 млн.	64 000
не разглашается	«Май»	Офисный Центр, м. Академическая	≈ 35 млн.	6 000

КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ВВОД КОТОРЫХ ЗАПЛАНИРОВАН ДО КОНЦА 2010 ГОДА

Объект	Адрес	Класс	Общая площадь (м ²)	Офисная площадь (м ²)
Mercury City Tower	ММДЦ «Москва-Сити»	А	159 000	87 000
Imperia Tower	ММДЦ «Москва-Сити»	А	310 000	70 100
БЦ «Преображенская площадь»	Преображенская пл-дь	А	120 000	70 000
БЦ «ТРИО»	ул. 8 Марта	В	47 500	37 500
Solution, корп. 2-3	Варшавское ш.	В	39 500	28 900
Summit	ул. Тверская	А	63 800	19 100
Marr Plaza	ул. Сергея Макеева	А	34 300	16 500

- После 18 лет правления указом президента с поста мэра Москвы снят Юрий Лужков.
- Совместная структура «Raiffeisen» и «Strabag» приступила к строительству своего первого БЦ в Москве. Инвестиции в проект оцениваются приблизительно в 50 млн. \$.
- ФК «Открытие» договорился с «Horus Capital» о покупке в столице пяти БЦ, принадлежащих реструктуризируемой девелоперской компании.
- С начала 2010 года объем кредитования девелоперских проектов вырос почти в 10 раз и составил порядка 500 млрд. руб.
- «Состоялось торжественное открытие многообещающего проекта Nagatino i-Land, площадь первой очереди составляет 216 тыс. м².
- Объявлено о скорой продаже БЦ «Домников», большую часть которого приобретет аффилированная структура РЖД, а оставшуюся часть площадью 26 тыс. м² приобретет «Росбанк».