



# ОБЗОР РЫНКА ОФИСОВ

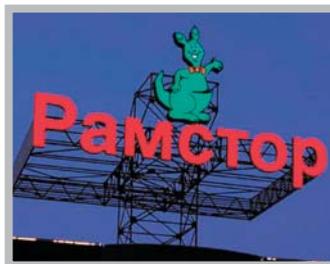
МОСКВА. II КВАРТАЛ 2007 ГОДА

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В II квартале 2007 года было введено в эксплуатацию 200 000 кв.м высококлассных офисных площадей.

Среди введенных в эксплуатацию во II квартале 2007 года проектов можно отметить:

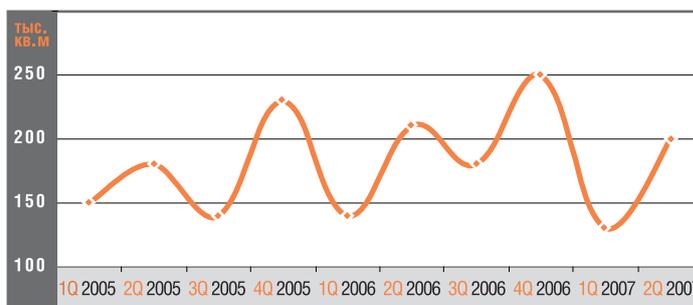
ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	КЛАСС	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ КВ. М
ТДЦ «Рамстор Капитолий», пр-т Вернадского, 6	Рамэнка	B	9 500
«Новоспасский двор», Дербеневская наб., 7	Промсвязь-недвижимость	B+	20 000



«Рамстор Капитолий»



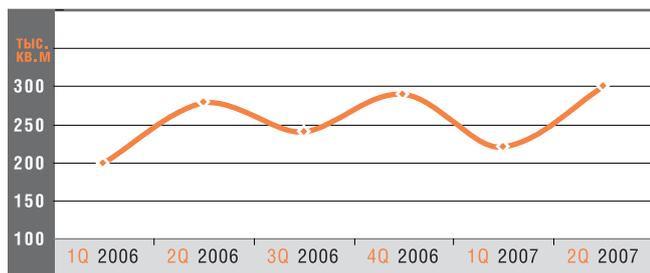
«Новоспасский двор»



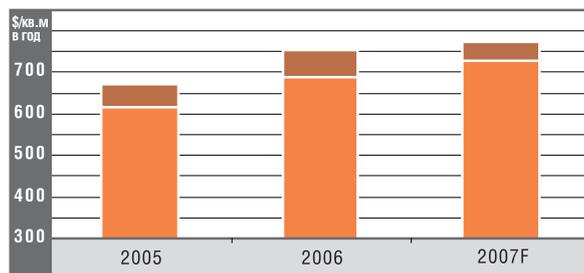
Новое предложение поквартально

## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА

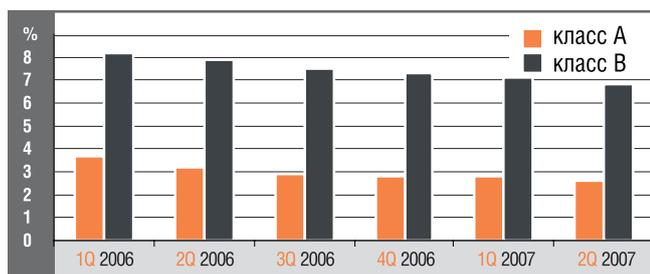
Во II квартале 2007 года совокупный объем сделок составил 300 000 кв.м. Рост арендных ставок оставался в пределах прогнозов и составил 3-4%. Уровень вакантных помещений в II квартале продолжал демонстрировать стагнацию с тенденцией к снижению. На конец квартала он составил 2,6% для класса «А» и 6,8% для класса «В».



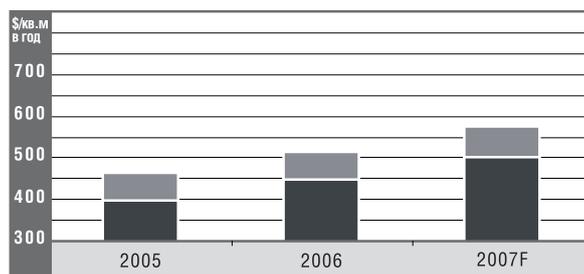
Совокупный объем поглощения поквартально



Средний диапазон арендных ставок для офисов класса А



Поквартальный уровень вакантных помещений



Средний диапазон арендных ставок для офисов класса В

## ТЕНДЕНЦИЯ КВАРТАЛА

Всё большую долю новых анонсируемых проектов составляют многофункциональные офисные комплексы, где офисы соседствуют с торговой, жилой, складской или гостиничной частью. Дело в том, что в условиях усиления конкуренции на офисном рынке и постепенного насыщения девелоперы ищут возможности повышения конкурентоспособности своего продукта и создания дополнительных преимуществ. Кроме того, сочетание различных типов недвижимости позволяет сбалансировать сроки окупаемости

объекта, снизить возможные риски и привлечь дополнительные клиентские потоки за счёт пересечения целевых аудиторий различных типов недвижимости. Специализированный бизнес-центр без добавления недвижимости других типов становится менее распространённым форматом. Однако ему не грозит исчезновение, так как на определённых участках (например, расположенных в районах с хорошо развитой инфраструктурой) формат «чистого» бизнес-центра будет по-прежнему оптимальным.

## НОВОСТИ

Procter&Gamble заключила заметную сделку по аренде офисных площадей – компания арендовала более 18 тыс. кв.м в строящемся офисно-торговом комплексе класса «А» Metropolis, став первым арендатором этого проекта. Комплекс из трёх зданий общей площадью 330 тыс. кв.м расположен на Ленинградском шоссе и запланирован к вводу в 2008 году.

Компания AFI Development, подконтрольная Льву Леваеву, приобрела строящийся многофункциональный комплекс «Косинская Плаза» площадью более 110 тыс. кв.м, расположенный на востоке Москвы около МКАД. Комплекс возводила компания Placon Estate, владеющая несколькими объектами в Москве.

Управляющая компания ММДЦ «Москва-Сити» – ОАО «Сити» – снова поменяла состав акционеров. Группа «Гута» продала свои 38% акций компании «Базэл». 41% акций по-прежнему принадлежит «Норильскому никелю». Активность российских инвесторов в проекте «Москва-Сити» обусловлена высокой доходностью будущих проектов и постоянным ростом ставок аренды и продажи.

Австрийская строительная компания Strabag и Deutsche Bank решили объединить финансовые и технологические ресурсы и создали совместное предприятие для реализации объектов недвижимости на российском рынке – DB Development. Первый проект компании – многофункциональный комплекс Four Seasons площадью 80 тыс. кв.м – расположен на Софийской набережной.

Дочерняя структура «Газпрома» приобрела 2 этажа (около 2,5 тыс. кв.м) бизнес-центра «Башня-2000» – первого объекта «Москва-Сити». Это уже второе крупное приобретение «Газпрома» в этом году – в I квартале аффилированная компания «Газпромстрой» купила 31 тыс. кв.м офисных площадей в строящемся комплексе Mirax Plaza на Кутузовском проспекте.