



ОБЗОР РЫНКА ОФИСОВ

МОСКВА. IV КВАРТАЛ 2007 ГОДА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В IV квартале 2007 года было введено в эксплуатацию 300 000 кв.м высококлассных офисных площадей.

Среди введённых в эксплуатацию во IV квартале 2007 года проектов можно отметить:

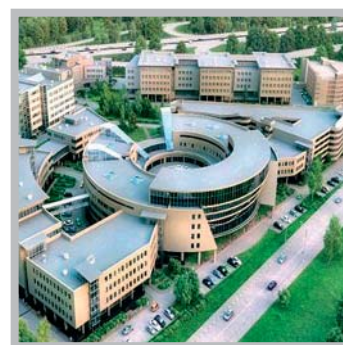
ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	КЛАСС	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ КВ.М
«Gazoil Plaza», Наметкина, вл. 14	Ташир	A	36 400
«Серебряный город», Серебряническая наб 27	Делин-Девелопмент	A	59 500
«Легион-II», Бол. Татарская, 13	Легион	A	29 100
«Легион-III», пл. Европы, I фаза	Легион	A	100 000
БЦ «Savinski», Бол. Саввинский пер., вл. 9	Реставрация Н	A	28 000
«Pallau-MD», Мал. Дмитровка, вл. 7, 9	ООО "ВСМ"	A	14 833
Бизнес-парк «Рига Лэнд», Новорижское ш.	Полишелк	A	120 000



«Gazoil Plaza»



«Серебряный город»



«Рига Лэнд»



«Легион-II»



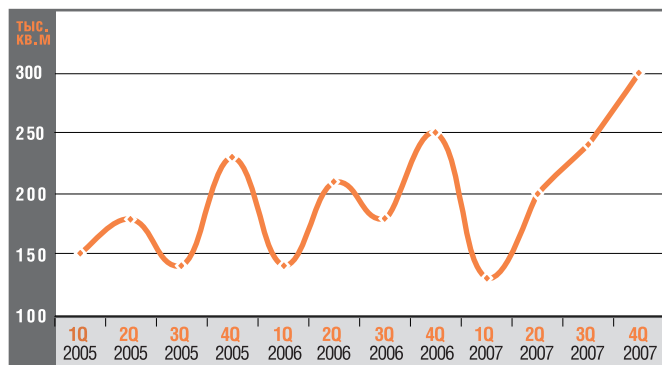
«Легион-III»



«Pallau-MD»



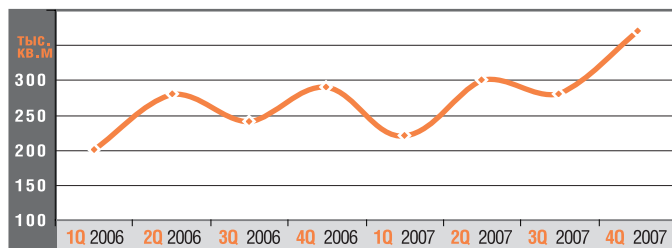
«Savinski»



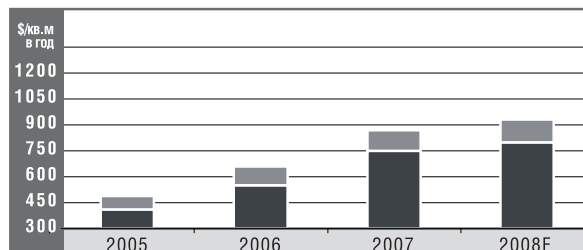
Новое предложение поквартально

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА

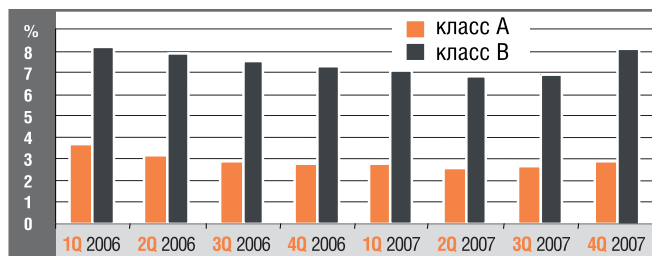
В IV квартале 2007 года совокупный объем сделок составил приibl. 370 000 кв.м. Арендные ставки в течение квартала продемонстрировали умеренный рост на 5-6%. Уровень вакантных помещений в IV квартале остался на низком уровне – по его итогам он составил 2,9% для класса «А» и 8,1% для класса «В».



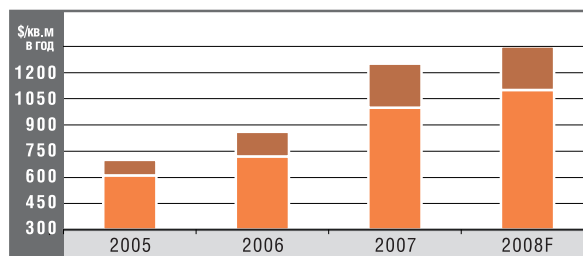
Совокупный объем поглощения поквартально



Средний диапазон арендных ставок для офисов класса А



Поквартальный уровень вакантных помещений



Средний диапазон арендных ставок для офисов класса В

ТЕНДЕНЦИЯ КВАРТАЛА

Доля иностранных девелоперов и инвестиционных фондов на российском рынке коммерческой недвижимости постепенно сравнивается с долей российских компаний. Это касается не только размеров инвестиций, но и географии регионов присутствия игроков. Таким образом, отрасль недвижимости как одна из самых динамично развивающихся демонстрирует высокий уровень проникновения

процессов глобализации, с присущими ей преимуществами и недостатками. Так, вместе с активизацией экономических процессов и повышением качественного уровня предложения всё ярче проявляется конкуренция и структуризация девелоперов в зависимости от эффективности их рыночной стратегии и применяемых технологий.

НОВОСТИ

На российском рынке коммерческой недвижимости появился новый многопрофильный игрок – инвестиционный фонд Accent Russia Opportunity Fund, созданный бывшими топ-менеджерами розничного оператора «Копейка». Характерно, что темпы роста и уровень доходности ритейла позволяют непрофильным участникам рынка с самого начала своей деятельности анонсировать амбициозные планы по инвестированию сразу в нескольких сегментах недвижимости.

Американская инвестиционная компания Wells Real Estate Investment Trust совершила свою первую сделку на российском рынке, став соинвестором в проекте бизнес-центра «Двинцев», который строит компания «Море — Московская недвижимость». Wells профинансирует строительство башни В, арендуемая площадь которой составляет 13 300 кв. м. Общая площадь офисного комплекса – 60 000 кв.м.

Турецкий девелопер Enka и российская компания MosCityGroup объявили о совместном проекте «Таганский Бизнес-Парк». Инвестиции в проект предположительно составят \$600-800 млн. На офисную часть класса «В» придётся 221,7 тыс. кв.м, ещё 186,3 тыс. кв. м займёт подземная парковка на 4,5 тыс. машиномест, а также в проекте предусмотрены апартаменты и жилой комплекс.

Московские власти заявили о намерении построить вторую очередь ММДЦ «Москва-Сити», так как уже сейчас понятно, что лимит отведённой площадки скоро будет исчерпан, а количество офисов будет расти в ближайшие несколько лет, подогреваемое не только высоким спросом, но и запретом на размещение офисов в центральных районах города.