

ОБЗОР РЫНКА ОФИСОВ

МОСКВА. III КВАРТАЛ 2006 ГОДА

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭКОНОМИКИ РФ В III КВАРТАЛЕ 2006 ГОДА

По оценке Министерства экономического развития и торговли, в III квартале 2006 г. российская экономика сохраняла высокие темпы роста, обусловленные сильным потребительским спросом и ускорением инвестиционного спроса. Некоторое замедление темпов роста экономики в августе-сентябре вызвано снижением темпов роста экспорта.

Рост ВВП за первые три квартала 2006 года составил 6,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Согласно данным Федеральной службы государственной статистики, инфляция за I-III кварталы 2006 года составила 7,2%, в том числе за III квартал – 1%.

Прирост промышленного производства за III квартал составил 3,8% по сравнению с соответствующим периодом 2005 года.



Осенняя, 11



«Покровские ворота»



«Кристалл»



«Новосущевский»

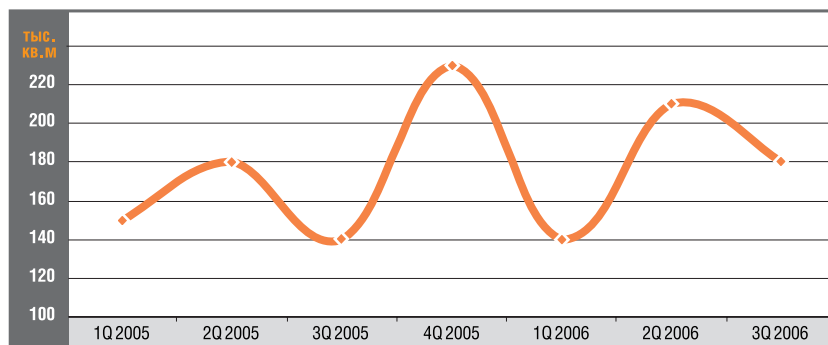


Union Center II

НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ

В III квартале 2006 года было введено в эксплуатацию 180 000 кв.м высококлассных офисных площадей. Среди них наиболее заметными стали следующие проекты:

Объект	Девелопер	Класс	Общая площадь
«Кристалл», Садовническая, вл. 14, стр. 2	Vauport	A	8 060
«Новосущевский», Сущевский Вал, 18	Sinergo	B+	40 000
Осенняя, 11	Профико	A	9 131
Union Center II, Рязанский пр-т, 24, корп. 2	Vauport	B	10 400
«Покровские ворота», Покровка, 40, стр. 2	Система-Галс	A	14 772



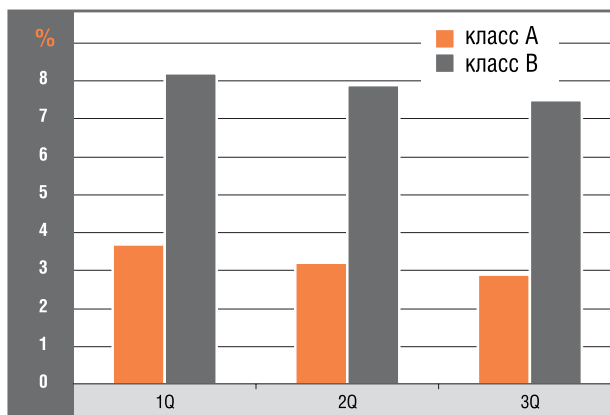
Новое предложение поквартально

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА

Совокупный объем сделок в III квартале 2006 года составил 240 000 кв.м.

Уровень ставок аренды и продажи продолжил расти. В связи с ограниченным объемом нового предложения темпы роста несколько повысились по сравнению с предыдущим кварталом и достигли 3,5-4%.

Уровень вакантных площадей понизился по сравнению со II кварталом в связи с тем, что на рынок по сложившейся практике, вышло меньшее количество проектов. В классе «А» он составил 2,9%, в классе «В» - 7,5%.



Уровень вакантных помещений в 2006 году

ТЕНДЕНЦИЯ КВАРТАЛА

Все больше девелоперов обращают свое внимание на район МКАД. В северной и западной частях кольцевой магистрали уже заявлен ряд многофункциональных офисных проектов, предусматривающих от 100 000 до 1 500 000 кв.м офисных и инфраструктурных площадей. Всплеск интереса девелоперов к району МКАД обусловлен такими факторами, как низкая стоимость земли, возможность застройки крупных земельных участков, хорошая транспортная доступность, близость лесопарковых массивов.

Важное значение для заявленных проектов имеет расположение вблизи международного аэропорта «Шереметьево» и перспективных трасс, таких как Ленинградское и Новорижское шоссе. Однако, несмотря на мультифазный характер проектов, общий объем запланированных площадей может оказаться слишком велик для данного района, и, возможно, в течение ближайших 2-3 лет девелоперам придется скорректировать свои планы в соответствии с уровнем спроса.

НОВОСТИ

Бизнес-центр Ducat Place II на ул. Гашека сменил владельца. Американский девелопер Hines продал здание общей площадью 19 500 кв.м британской инвестиционной компании London & Regional Property.

В июле международное рейтинговое агентство Fitch Ratings повысило долгосрочные рейтинги Москвы по обязательствам в иностранной и национальной валюте с «BBB» до «BBB+». В сентябре аналогичный шаг повторило другое крупнейшее рейтинговое агентство Standard & Poor's (рейтинг повышен по иностранным обязательствам до «BBB+», по рублевым до «A-»).

Банк «Санкт-Петербург» приобрел офисное здание DaimlerChrysler, расположенное на Бол. Ордынке, д. 40, стр. 2. Построенный в 1999 году, бизнес-центр класса «А» отличается передовыми инженерными системами и стильной архитектурой.

Бизнес-центр «Европа Хаус» в Колокольниковом переулке, строительство которого началось в 2001 году, после длительных судебных разбирательств признан самовольной постройкой. Федеральный арбитражный суд Московского округа предписал уменьшить площадь здания с 10 603 кв.м до 8 160 кв.м. Девелопер проекта «Контус» осуществит демонтаж лишних этажей до конца 2006 года.

Компания Sean Quinn Group, принадлежащая ирландскому миллиардеру Шону Куинну, приобрела недостроенный бизнес-центр на улице Ивана Франко, взяв на себя риски, связанные с дальнейшей реализацией незавершенного проекта. Эта инвестиционная сделка стала еще одним подтверждением высокой привлекательности российского рынка недвижимости для иностранных инвесторов.