



## ОБЗОР РЫНКА ОФИСОВ

МОСКВА. IV КВАРТАЛ 2006 ГОДА

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

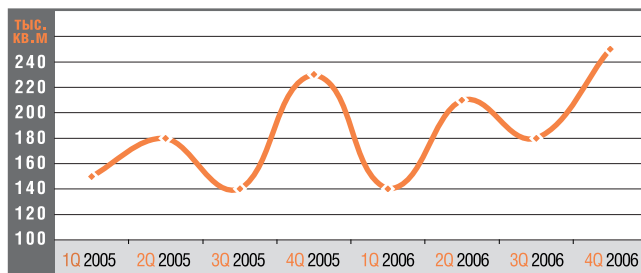
В IV квартале 2006 года было введено в эксплуатацию 250 000 кв.м высококлассных офисных площадей, что превышает показатель прошлого квартала на 39%. Столь резкое повышение объемов ввода площадей связано с особенностями девелоперского бизнеса, по причине которых сроки ввода зданий в эксплуатацию откладываются вплоть до конца года. Стоит заметить, что ряд проектов так и не вышел на рынок в 2006 году, как это планировалось ранее.

В общем объеме площадей, введенных в эксплуатацию в IV квартале, доля класса «А» составила прибол. 52%, доля класса «В» - 48%.

### НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ

Наиболее заметными проектами в IV квартале 2006 года стали:

ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	КЛАСС	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ
«Кругозор» Обручева, 30/1, стр. 2	Horus Capital	A	37 000
«Эрмитаж Плаза» Краснопролетарская, 4	Forum Properties	A	35 700
«Дукат Плэйс III» Гашека, 6	Hines	A	33 000
«Централ Сити Тауэр», II фаза Овчинниковская наб., 20, стр. 2	ПФПГ	A	7 500
Fortune House Можайский Вал, 8Б	Лизинг и РСУ	A	7 084
«Верейская Плаза II» Верейская, 29	Placon	B	25 500
«Новоспасский двор», I фаза Дербеневская наб., 7	Промсвязь-недвижимость	B	20 000
«Плаза H2O» Павелецкая наб., 8, стр. 6	Placon	B	10 000



Новое предложение поквартально



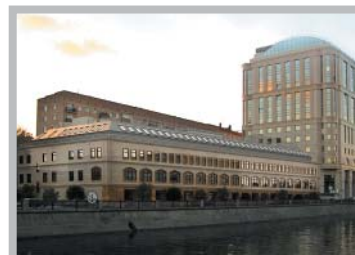
«Кругозор»



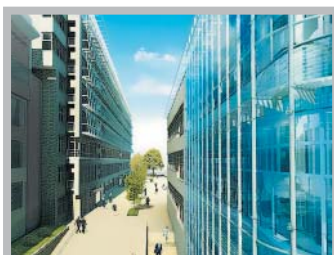
«Дукат Плэйс III»



Fortune House



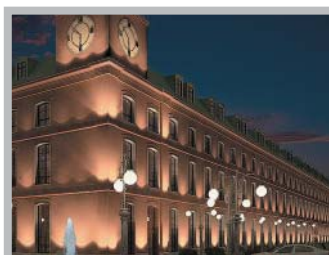
«Централ Сити Тауэр»



«Эрмитаж Плаза»



«Верейская Плаза II»



«Новоспасский двор»



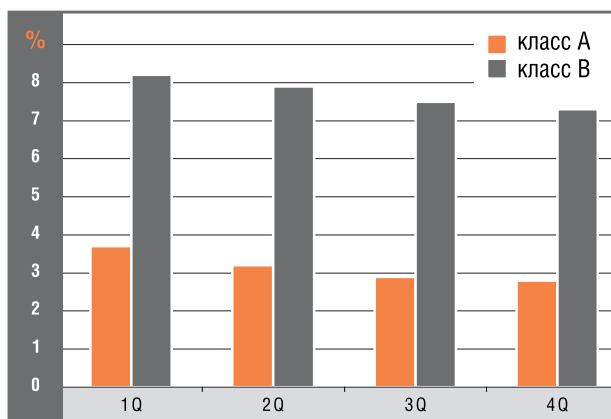
«Плаза H2O»

## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА

В IV квартале 2006 года совокупный объем сделок составил 290 000 кв.м.

В IV квартале продолжалось повышение арендных ставок в пределах 3-4%. Рост ставок аренды обусловливается динамичным расширением спроса со стороны российских и международных компаний, который опережает прирост предложения. Также в качестве фактора влияния стоит отметить снижение курса доллара.

Как и в первых трех кварталах 2006 года, в IV квартале уровень вакантных помещений демонстрировал тенденцию к снижению. На конец года он составил 2,8% для класса А и 7,3% для класса В.



Уровень вакантных помещений в 2006 году

## ТЕНДЕНЦИЯ КВАРТАЛА

Заметным фактором влияния на рынок стало намерение московской администрации существенно ограничить строительство офисной недвижимости внутри Садового кольца. Это намерение объясняется стремлением властей сохранить исторический облик центра Москвы, а также остановить постоянное повышение транспортной и инфраструктурной нагрузки на центральный район. Данное решение способно придать дополнительный стимул развитию тенденции децен-

трализации, а также повлиять на арендные ставки в районе Садового кольца в сторону увеличения. Стоит отметить, что это ограничение не противоречит естественному развитию рынка, так как в течение последних лет количество площадок в центре, пригодных для строительства, и так заметно сократилось, а цена земли и стоимость подключения к инфраструктуре существенно возросли.

## НОВОСТИ

Управляющая компания проекта ММДЦ «Москва-Сити» — ОАО «Сити», основными акционерами которой являются «Норникель» и группа «Гута», продала права на застройку участка №16а девелоперу Capital Group, уже реализующему проект «Город столиц». Стремление реализовать как можно больше проектов в «Москва-Сити» и поблизости от него характерно для многих девелоперов, которые предвидят высокую востребованность и доходность недвижимости в новом деловом центре города.

Российский рынок недвижимости заинтересовал еще одного международного инвестора. Инвестиционная компания Europolis планирует активное развитие офисных и складских проектов как в Москве, так и в регионах. В компании высоко оценивают инвестиционный потенциал российского рынка, а предполагаемый объем вложений составляет 300 млн евро.

Ирландская компания Sean Quinn Group продолжает экспансию на российский рынок. Она заявила о масштабных инвестициях в российскую недвижимость, которые составят прилб. \$5 млрд к 2011 году. Деятельность компании сосредоточена в офисном, складском и гостиничном сегментах.

Компания McDonald's нашла покупателя для своего офисного здания в Газетном пер., д. 17/9. Им стала частная инвестиционная компания Exelor Ltd., которая приобрела здание в качестве актива. Благодаря этой сделке McDonald's освободила средства, находившиеся в непрофильной для нее сфере.

Сырьевая компания «Итера» объявила о масштабных инвестициях в столичную недвижимость. Она уже начала ряд офисных проектов в Москве, а общая сумма планируемых вложений составляет \$1 млрд.