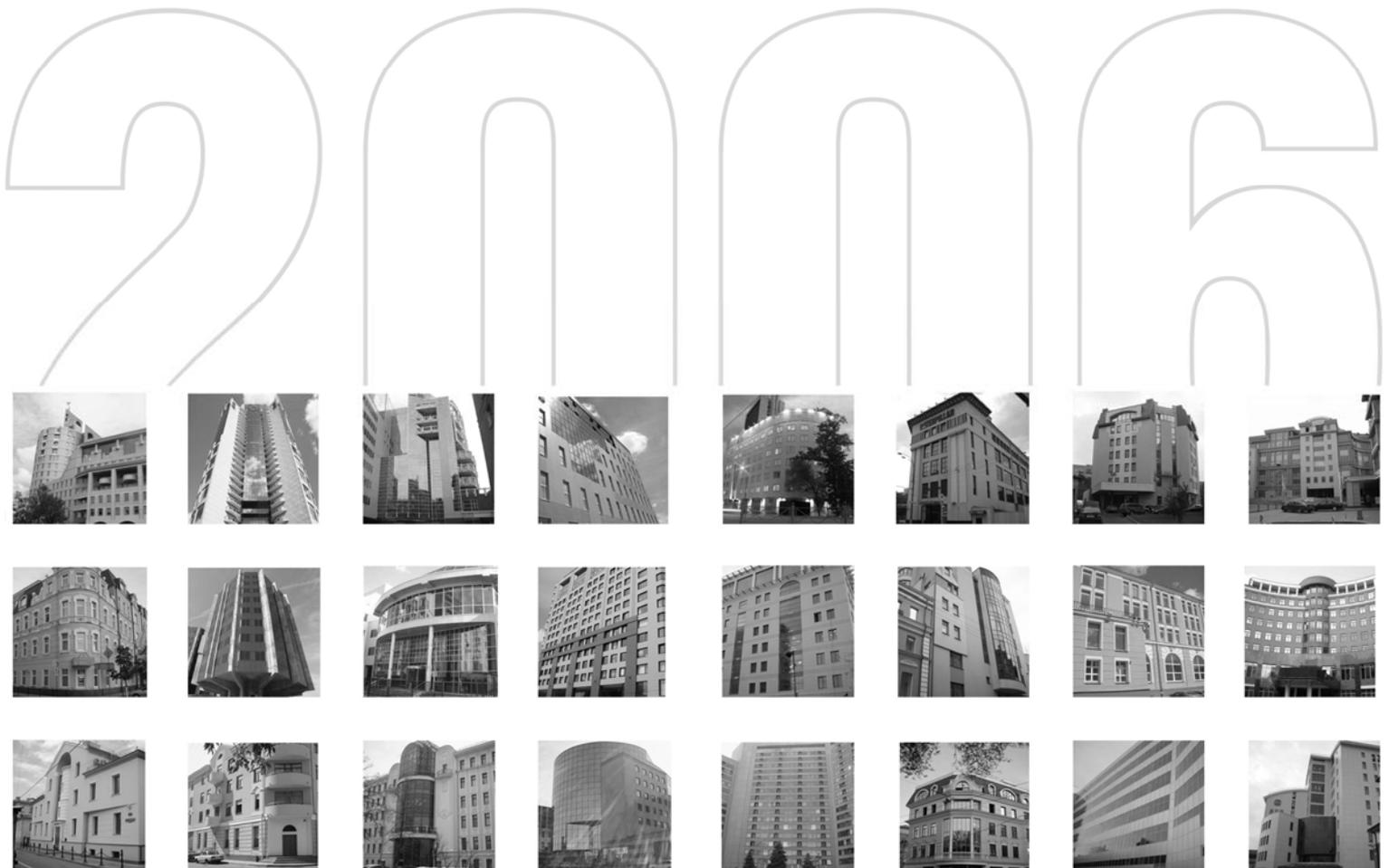




bluestone
top property solutions

+7 495 585 0605
www.bluestone.ru

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ I полугодие



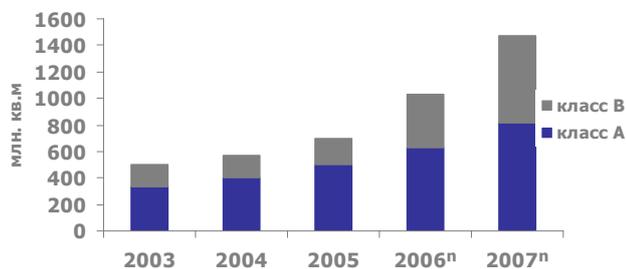
Предложение

Московский рынок офисной недвижимости продолжает демонстрировать уверенный рост в первом полугодии 2006 года, что характеризует его как один из самых динамично развивающихся сегментов рынка коммерческой недвижимости. Общий объем качественных офисных площадей, запланированных к вводу в эксплуатацию в первом полугодии 2006, составил примерно 500 тыс.кв.м., однако из-за срывов сроков строительства общий объем предложений офисов класса «А» и «В» пополнился лишь на 350 тыс.кв.м. Распределение по классам следующие: «А»-62%, «В»-38%.

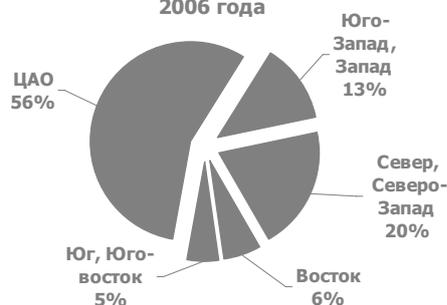
До конца года прогнозируется ввод в эксплуатацию еще примерно 550-600 тыс.кв.м. высококачественных офисных помещений. При этом по подавляющему числу объектов, выходящих в этом году уже оформлены предварительные договоры аренды или продажи, что объясняется острой нехваткой качественных офисных помещений готовых к въезду.

Одним из наиболее интересных объектов, внезапно появившимся на рынке в первом квартале 2006, стал офисный комплекс «Балчуг Плаза». Этот бизнес-центр с ультрасовременным наполнением, расположенный в окружении представительств элиты российского и зарубежного бизнеса, напротив Кремля, построен с соблюдением самых высоких стандартов качества. Планировалось, что в «Балчуг Плазе» разместится офис «Сибнефти», поэтому уже построенный объект не должен был появиться на рынке коммерческой недвижимости. Однако всё изменилось с продажей «Сибнефти» «Газпрому». Теперь одно из лучших зданий принимает первых арендаторов, в число которых, уже вошла компания Salans .

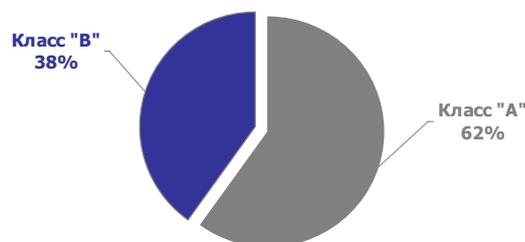
Динамика строительства офисных помещений по классам.



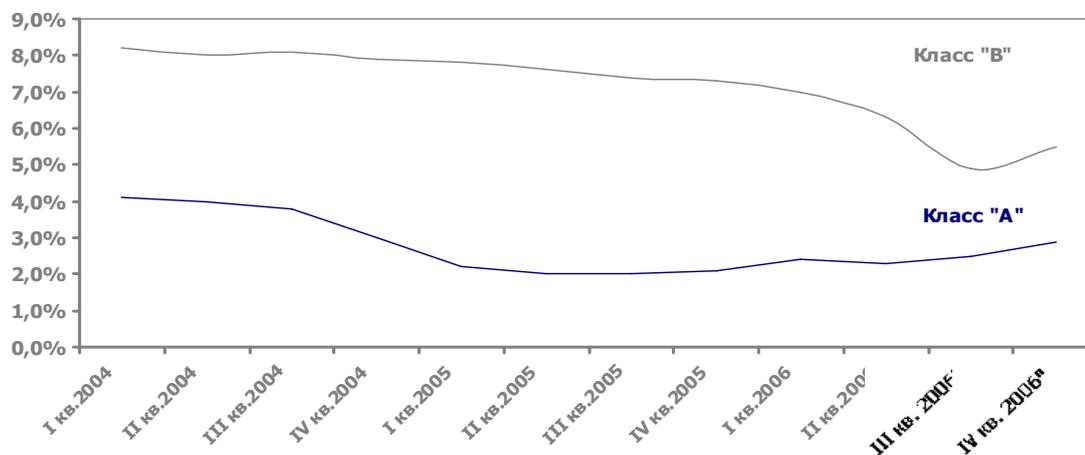
Структура предложений офисной недвижимости по районам в I квартале 2006 года



Распределение офисных центров введенных в эксплуатацию в I квартале 2006 г. по классам



Изменение уровня свободных помещений по годам.



Спрос

Рынок по-прежнему остается ненасыщенным и спрос сильно превышает предложение. По такому показателю, как площадь офисов на душу населения, Москва, с ее 0,5 кв.м. на человека, сильно отстает от большинства европейских городов. Уровень вакантных площадей про

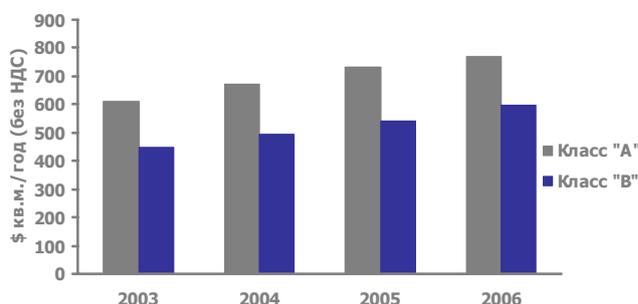
должает оставаться на рекордно низком уровне. Для офисных помещений в зданиях класса «А» он составляет 2,3%, для помещений в зданиях класса «В» - 6,3%. Самым востребованным по-прежнему остается район в пределах от Садового кольца до ТТК. Хотя необходимо отметить, что постепенно возрастает интерес к району от ТТК до МКАДа. В связи с чем отмечается бурное развитие офисных площадей в формате «бизнес-парков».



Цена продаж и арендные ставки

В первом полугодии был замечен рост стоимости продажи на 12-15% для всех классов офисной недвижимости, что объясняется дефицитом офисных помещений, завышенными арендными ставками, инвестиционной привлекательностью вложений в недвижимость, недостаточным количеством инструментов для инвестирования. Увеличение спроса на офисные помещения классов «А» и «В», превышающий существующее предложение, обуславливает повышение арендных ставок, ежегодный рост которых составляет (бе

Средний уровень арендных ставок по годам.



з учета эксплуатационных расходов) 7-11%. Так же необходимо отметить значительное колебание арендных ставок во вновь построенных бизнес - центрах класса «А» в зависимости от предлагаемого этажа.

Средний уровень арендных ставок

Район	Класс	Ставка аренды, \$/м ² (без НДС, включ. эксплуатацию)	
		I квартал 2006	II квартал 2006 ^н
ЦАО	A	850	870
	B	620	650
Запад	A	660	690
	B	560	600
Юго-запад	A	700	740
	B	610	630
Северо-запад	A	630	650
	B	560	580
Восток, Юг, Юго-восток (в пределах ТТК)	A	500	520
	B	400	420
Восток, Юг, Юго-восток (за пределами ТТК)	A		
	B	340	350

Средний уровень цен продаж

Класс здания	Средняя цена продажи, \$/м ² (без НДС)
A	4 000-6 000
B	2 000-4 000
ОСЗ	от 6 000



Новости

▪ Компания «Интеко» заявила о планах строительства одного из крупнейших бизнес-парков «Сетунь-хиллс» площадью 570 тыс. кв.м., который будет построен на участке 24,4 Га на Западе столицы. Объем инвестиций в проект составит около \$600 млн.

▪ Корпорация «Mirax Group» приступит в конце 2006 года к строительству бизнес-центра «Адмирал». Офисный комплекс класса «В» будет состоять из четырех зданий различной этажности общей площадью 127 090 кв.м.

Наиболее крупные объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2006 года

Название	Класс	Общая площадь, м ²
Pollars	B+	60 000
Аврора бизнес-парк (2-ая очередь)	A	50 000
Северное сияние	A	39 000
Gorky Park Tower	A	32 800
Бородино	A	34 000
Лефорть (1-ая очередь)	B+	26 900
Авиа-Плаза	B+	24 600
Волна Tower	A	19 000
Gas Field	A	14 000
Технопарк "Сапфир"	B	15 000

Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу во II квартале 2006 года

Название	Класс	Общая площадь, м ²
Северная башня (1-ая очередь)	A	135 000
Неглинная Плаза	A	75 000
Новосущевский	B+	40 000
Кругозор (1-ая очередь)	B+	56 000
Верейская Плаза III	B	35 000
Эрмитаж Плаза 2, 3	A	27 000
Дукат Плейс III	A	31 000
Технопарк Кожевники	B	48 000
Фабрика Станиславского	B	42 000
Шереметьевское Подворье	A	39 000
Крылатские холмы	A	29 000
Ростэк	B+	21 600
Конкорд	A	20 000
Лефорть (2-ая очередь)	B	20 000
Пушкинский дом	A	18 500
Акварин (2-ая очередь)	A	16 800
Кутузовский пр-т, д.23	A	15 500
Central City Tower (2-очередь)	A	14 000
Сокол Бридж (1-ая очередь)	B	14 000
Бизнес-центр "Москва"	B	10 000

▪ На Цветном бульваре, вл., 2 начался снос Парламентского центра. На освободившейся территории будет построен многофункциональный комплекс, состоящий из трех зданий общей площадью около 112 000 кв.м.

▪ Объявлено о начале реализации проекта офисно-производственного комплекса "Нагатино-ЗИЛ" в Нагатинской пойме Москвы-реки, где на территории 32 Га планируется построить около 35 зданий высотой от 9 до 20 этажей общей площадью 1 млн. кв. метров.



Предполагаемый объем инвестиций 1 млрд. долл. Строительство технопарка будет проходить в пять очередей и должно завершиться к 2010 году.

- На территории промзоны «Владыкино» на Алтуфьевском шоссе запланировано строительство многофункционального высотного комплекса, который будет состоять из трех зданий высотой 53, 75 и 80 этажей. Общая площадь трех зданий составит около 300 тыс. кв. м. Стоимость реализации проекта оценивается заказчиком в сумму порядка \$500-600 млн.



Крупные сделки по купле-продажи и аренде

Объект сделки	вид сделки	Покупатель / арендатор	Общая площадь, м ²
Комплекс "Федерация"	покупка	Внешторгбанк	60 000
Офис-парк "Семеновский", Ибрагимова ул., д.31	аренда	МТС	15 000
Бизнес-центр "Citydel", Пушкинский дом, Страстной бул.	покупка	Henkel	14 400
Бизнес-центр, Полковная ул., д.3	аренда	Эльдорадо	11 000
Новый двор, Якиманская наб., д.2	аренда	Эквант	6 000
Бизнес-центр, Тверской б-р, вл.9	покупка	Ленстройреконструкция	5 200
Балчуг Плаза, Балчуг ул., д.7	аренда	Salans	4 000

- Инвестиционная компания «Coalco» построит крупный деловой комплекс класса А площадью около 150 тыс. кв. м в Северо-Западном округе столицы, на территории московского хлебозавода № 5, который занимает около 2 Га по адресу: улица Ходынка, д. 2. Строительство планируется начать в 2007 и завершить в 2010 году. В настоящий момент проект находится на стадии согласования. Ориентировочная стоимость строительства бизнес-центра оценивается экспертами в 150—200 млн. долларов.

- Группа компаний "ТЭН" собирается возвести крупный офисно-гостиничный центр рядом с торговым центром, который уже строится компанией по адресу: Рязанский проспект, вл. 2. В новом комплексе площадью около 120 тыс. кв. м разместятся офисные помещения и четырехзвездочный отель на 200 номеров. Инвестиции в проект оцениваются в 150 млн. долларов.

- Основатели и совладельцы компании "Вимм-Билль-Данн" Сергей Пластинин, Давид Якобашвили и Гавриил Юшваев при участии соинвесторов собираются

построить офисно-жилой комплекс более чем за \$1 млрд. и площадью около 1 млн. кв. м. на месте 4-го московского мелькомбината рядом с "Большим Сити".

- Шведская компания IKEA намерена в марте 2007 года ввести в эксплуатацию первую очередь бизнес-парка в подмосковных Химках, которая будет включать в себя сервисный центр компании «Ford» и одно офисное здание (15 этажей). Весь же бизнес-парк будет включать в себя шесть офисных зданий площадью более 100 тыс. кв. м, а также две гостиницы, детский сад для детей сотрудников компании и конференц-центр. Общий объем инвестиций в этот проект составляет \$150 млн.

- «Русская инвестиционная группа» (РИГрупп) приступила к строительству крупного офисного центра в Подмосковье. Офисный центр будет располагаться по адресу: Московская область, Красногорский район, Мякининская пойма, 65-66 км МКАД. Общая площадь застройки составляет 2,4 Га, ориентировочная площадь комплекса с паркингом на 1200 автомобилей - 105 тыс. кв. м. Здание класса «А» будет предположительно состоять из 20-22 этажей.



Тенденции

- Децентрализация рынка офисной недвижимости. Сохраняется тенденция прошлых лет к постепенному повышению объемов строительства качественных офисных помещений между ТТК и МКАД. Так же необходимо отметить разработку и реализацию первых крупных офисных и многофункциональных девелоперских проектов за пределами МКАД. Этому способствует возрастающая популярность таких объектов у арендаторов за счет более низких арендных ставок, более благоприятной транспортной ситуации по сравнению с центром города.
- Увеличение объема строительства и предложения офисных проектов класса «А» международного уровня.
- Увеличение сроков аренды для крупных объектов до 7-10 лет.
- Увеличение объемов строительства бизнес-парков. Объясняется ростом популярности данного формата как у девелоперов (сравнительно небольшой срок окупаемости, большие территории застройки), так и у арендаторов (сравнительно низкие арендные ставки, легкая транспортная доступность, развитая инфраструктура). У бизнес – парков, как актуального и эффективного формата офисной недвижимости, есть большие перспективы в Москве. Ожидается, что в среднесрочной перспективе бизнес- парки в Москве и вокруг нее станут альтернативой офисным помещениям в центре, благодаря тенденции к децентрализации рынка.
- Тенденция к перепрофилированию и реконструкции промышленных объектов. Инновационное использование бывших промышленных площадей и превращение депрессивных индустриальных зон в озелененные и удобные для ведения бизнеса становится тенденцией в Москве. Стимулом к выводу промышленных зон служит то обстоятельство, что свободных участков под застройку в Москве становится все меньше, особенно в центре города, а промзоны занимают около 20% от всей площади Москвы.



Строящиеся бизнес-парки в районе МКАДа

Название	Класс	Общая площадь, м ²	Срок ввода в эксплуатацию
Крылатские холмы	A	58 200	2005-2006 1-й квартал 2007
"Greenwood" I фаза	B	100 000	1-й квартал 2008
"Western Gate"	B	61 800	1-й квартал 2007
"Резиденция"	A	21 000	2-й квартал 2007
"Химки" I фаза	A	120 000	2007

Поэтому в ближайшие несколько лет прогнозируется увеличение объемов строительства и реконструкции качественных офисных помещений на территории перепрофилированных промышленных территорий.

- Сохранение высокого уровня спроса, преобладание его над уровнем предложений, и, как следствие, увеличение доли сделок по предварительной аренде.



BLUESTONE GROUP является одним из наиболее активных и динамично развивающихся игроков рынка коммерческой недвижимости.

Основной вид деятельности компании – предоставление полного спектра услуг на рынке коммерческой недвижимости.

Выступая консультантом по вопросам маркетинга, аренды и продажи объектов офисной, торговой, а также складской и производственной недвижимости, специалисты нашей компании способны решать весь комплекс задач современного предприятия по реализации и управлению объектов коммерческой недвижимости:

- разработка оптимальных решений аренды объектов коммерческой недвижимости;
- подбор профессионального пула арендаторов;
- оптимизация арендных ставок;
- разработка успешной концепции функционирования здания;
- расчет инвестиционной привлекательности;
- подготовка аналитических справок и отчетов;
- позиционирование объекта на рынке;
- консалтинг в области эффективного планирования площадей на стадии проектирования здания.

BLUESTONE GROUP

117105, Россия, Москва, Варшавское шоссе 37А

Тел.: +7 (495) 585 0605

+7 (495) 775 9007

Факс: +7 (495) 585 0605

www.bluestone.ru; info@bluestone.ru

Пожалуйста, обратите внимание на то, что данный отчет носит ознакомительный характер. Информация, содержащаяся в данном документе, не может служить основанием для привлечения к юридической ответственности компании BLUESTONE GROUP. Публикация данных из отчета целиком или частично, возможна при обязательном упоминании BLUESTONE GROUP в качестве источника данных.