

МОСКВА

обзор рынка офисной недвижимости
I квартал

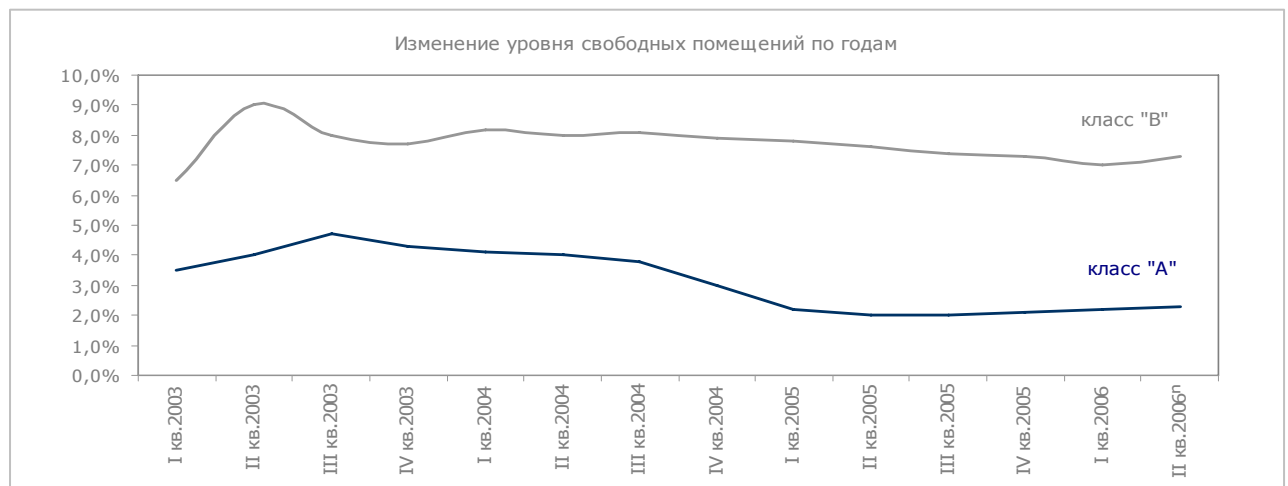
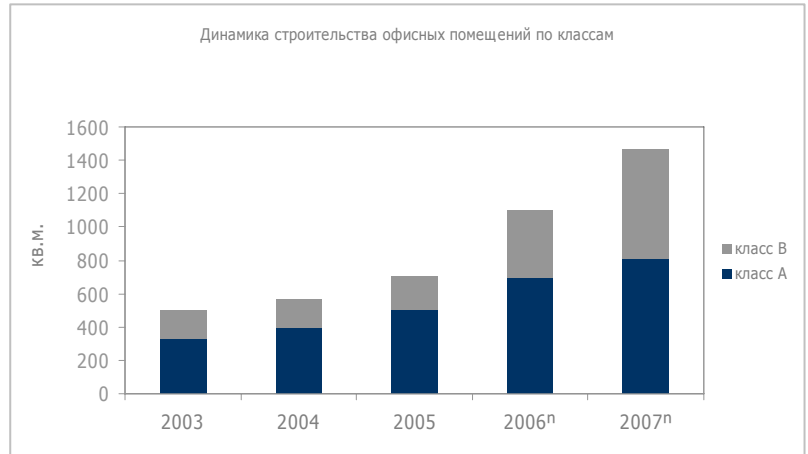
2006



bluestone
top property solutions

Московский офисный рынок продолжает демонстрировать уверенный рост в I квартале 2006 года, что характеризует его как один из самых динамичных и перспективных в Европе. Благоприятная экономическая обстановка, связанная с высокими ценами на энергоносители, продуманной фискальной политикой и рыночными реформами, проведенными правительством, подстегивает спрос на качественные офисные помещения, что в свою очередь приводит, в целом по рынку, к превышению спроса над предложением.

Объем новых офисных площадей классов «А» и «В», введенных в эксплуатацию в I квартале 2006 года оценивается на уровне 200 тыс. кв. м., а прогнозируемый объем запланированных к вводу в эксплуатацию до конца года – 1100 тыс. кв.м. При этом по подавляющему числу объектов, выходящем в этом году уже оформлены предварительные договоры. Наблюдается смещение акцента в сторону подписания долгосрочных арендных договоров, что является отражением цивилизованного пути развития рынка.



Арендные ставки и цены продаж

На фоне стремительно растущего спроса, ограниченного предложения и, как следствие, рекордно низкой доли свободных

качественных офисных помещений (на конец I квартала доля свободных помещений в зданиях класса «А» составила 2%; в зданиях класса «В» - 7%) продолжается рост средних базовых арендных ставок. Рост арендных ставок на офисные помещения класса «А» в I квартале

Средний уровень арендных ставок по районам

Район	Класс	Ставка аренды, \$/м²		
		IV квартал 2005	I квартал 2006	II квартал 2006 (прогноз)
ЦАО	A	834	850	875
	B	590	607	623
Запад	A	645	657	672
	B	550	565	580
Юго-Запад	A	675	695	716
	B	595	615	630
Северо-Запад	A	620	635	650
	B	550	560	575
Восток, Юг, Юго-восток (в пределах ТТК)	A	495	505	512
	B	387	392	400
Восток, Юг, Юго-восток (за пределами ТТК)	A	327	334	340
	B			

2006 года составил 3,2% и на «В» класс - 2,6 %. При этом прогнозируется, что к концу года они вырастут еще на 5-9% для класса «А» и на 4-6% для «В». Доля свободных качественных помещений для класса «А» сохранится до конца года на прежнем уровне в 2-3%, что является самым низким показателем в Европе.

Цены продаж в 2006 году сохраняют высокую активность 2005 года к покупке и прогнозируются к



увеличению в классе «А» и «В». Подобного рода инвестиционную активность связывают с имеющимся избытком средств у средних и мелких компаний и недостаточным количеством инструментов для инвестирования. В краткосрочной перспективе текущего года также ожидается планомерное увеличение цен продаж по классу «А», «В», особняков (увеличение цены на 20% в течение 2005 года). Показатели уровня свободных помещений на рынке падали аналогично с долей вакантных площадей в сегменте аренды. На данном этапе уровень

свободных помещений в классе «А» находится на уровне 2-2,2%, в «В» классе – 6-7, 3%.



Основные новости рынка офисной недвижимости

В первом квартале аналитики отмечают существенное проектное участие крупных девелоперов в строительстве объектах, преимущественно «А» класса, дальнейшая успешная реализация которых, несомненно, окажут огромное значение на рынок коммерческой недвижимости в 2006 году. Обозначенное участие подтверждают официальные анонсы основных игроков рынка.

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

- Компаниями АФК «Система», «Ренова» и группой инвестиционных фондов Whitehall Street Real Estate Funds был подписан договор о создании фонда прямых инвестиций в недвижимость России, первоначальным объемом \$300 млн.

- Объявление о сдаче в аренду офисного комплекса «Балчуг Плаза». Здание класса «А» общей площадью более 27000 кв.м., полностью готово принять арендаторов.

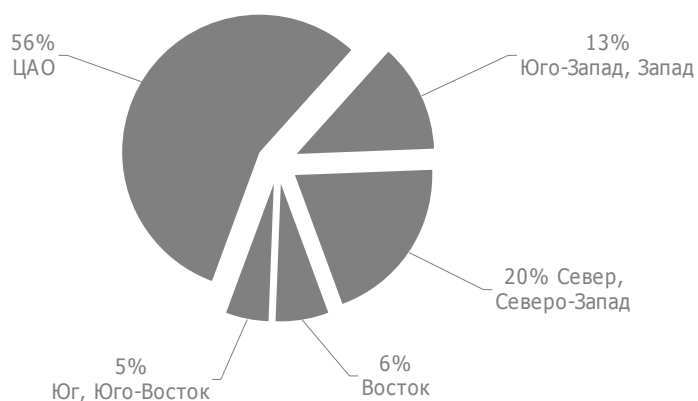
- На территории ОАО "Московская ситценабивная фабрика" будет построен бизнес-парк "Новоспасский двор". Бизнес-парк будет представлять собой

комплекс из 15 зданий различной площади и этажности. Общая площадь делового центра составит около 100 000 кв.м., из которых 67 000 кв.м. займут офисы класса «В». Строительство комплекса будет завершено в 2007 году.

Планируемые к реализации объекты в конце 2006 – начале 2007 гг.

Название	Класс	Площадь, м²
Эрмитаж Плаза	A	25500
Lotte Plaza	A	55000
Конкорд	A	20142
Central City Tower, фаза 2	A	38000
Ducat Place III	A	31100
Gorky Park Tower	A	33000
Волна	A	19100
Северная башня, 1-ая очередь	A	135000
Пушкинский дом	A	19470
Бородино	A	31600
Аврора, 2-ая фаза	A	51574
Покровские ворота	A	24287
Станиславский центр	B	47000
Северное сияние	B	38872
ЛеФорт	B	40000
Серебрянный город	A	60000

Структура предложений офисной недвижимости по районам в I квартале 2006 года



- 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.
- 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.

В том числе в рамках реализации ряда муниципальных программ, огромное значение имеют проекты реконструкции бывших промышленных зон, вывод недействующих предприятий за пределы Москвы, создание технопарков и бизнес-инкубаторов для нужд малого и среднего бизнеса. Одним из значимых проектов в этой области является реализация проекта офисно-производственного комплекса "Нагатино-ЗИЛ" в Нагатинской пойме Москва-реки, где на территории 32 га планируется построить около 35 зданий высотой от 9 до 20 этажей общей площадью 1 млн. кв. метров. Строительство технопарка будет проходить в пять очередей и должно завершиться к 2010 году.

Сделки

- Райффайзенбанк арендовал около 11 000 кв.м. в бизнес-центре класса «А» Gorky Park Tower компании "Стимул Групп". Деловой центр Gorky Park Tower общей площадью 32 800 кв.м. был сдан в эксплуатацию января 2006 года.

- Девелоперская компания «MR Group» продала компании "Промышленные инвестиции" права на строительство бизнес-центра класса «В» - "Новосущевский", который будет расположен на улице Сущевский Вал, 18. Строительство 22-хэтажного делового комплекса общей площадью около 40 000 кв.м. будет завершено во II-III кв. 2006 года, в настоящее время построено 20 этажей.



- Компания «АЛМ-Девелопмент» продала деловой комплекс класса «В», расположенный на территории ЗАО «Московский кожевенный завод», по адресу: ул. Летниковская, д.11. Офисный центр представляет собой комплекс из 28 строений. Покупатель – компания «Капитал Хаус». Сделка оценивается в \$75-80 млн.
- Компания Coalco продала бизнес-центр «Петровский дом», расположенный по адресу: ул. Красноармейская, 1/7. Площадь объекта составляет около 7000 кв.м. Предположительно покупателем выступила металлургическая компания «Мечел». Сумма сделки, по оценкам аналитиков, могла составить около \$32-35 млн.



Тенденции рынка офисной недвижимости

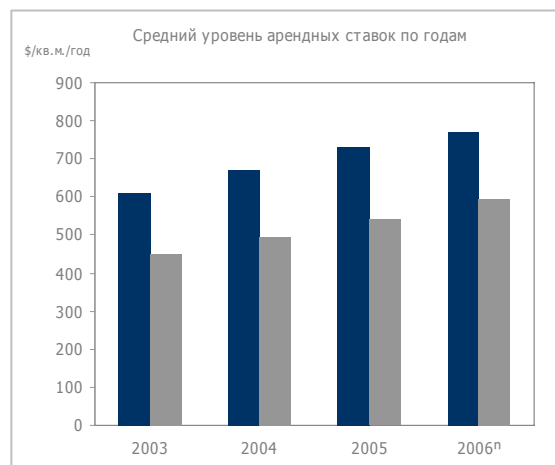
▪ Децентрализация рынка офисной недвижимости. Сохраняется тенденция прошлых лет к постепенному повышению объемов строительства качественных офисных помещений между ТТК и МКАД. Так же необходимо отметить разработку и реализацию первых крупных офисных и многофункциональных девелоперских проектов за пределами 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 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).



▪ 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.