

ОБЗОР РЫНКА ОФИСОВ

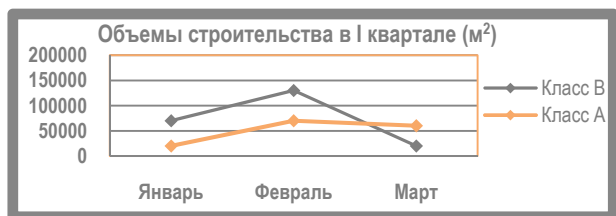
МОСКВА. I КВАРТАЛ 2010 ГОДА

События, происходившие в течение первого квартала 2010 года на рынке офисной недвижимости Москвы, во многом подтвердили прогнозы, сделанные в конце 2009 года. После резкого спада и пребывания на «дне» рынок активизировался и стал медленно восстанавливаться.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В первом квартале было введено в эксплуатацию порядка 350 000 м² высококлассных офисных помещений.

Всего в 2010 году ожидается к вводу в эксплуатацию около 900 000 м².



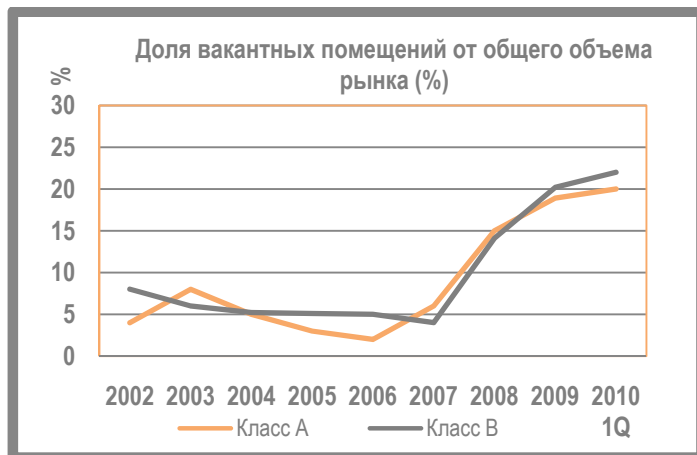
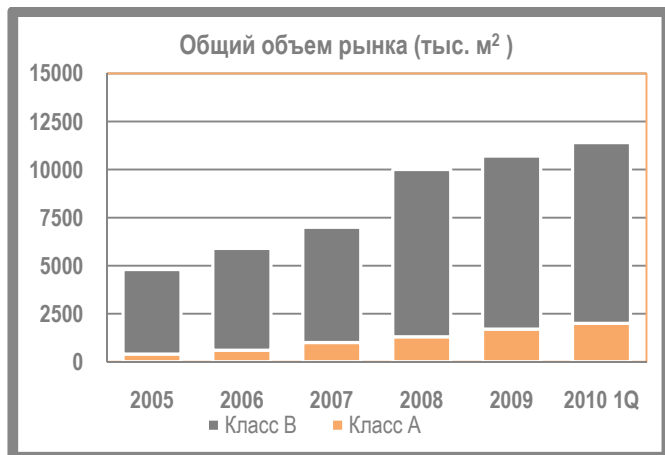
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА

Предложение по-прежнему превышает спрос. Несмотря на тенденцию увеличения объема поглощения вакантных помещений, значительное уменьшение их доли от общего объема рынка в ближайшие полтора года не ожидается.

Во многом продолжилась тенденция 2009 года, и в условиях преобладания предложения над спросом девелоперы остаются гибкими по отношению к клиентам, стараясь идти на уступки. Со старыми арендаторами владельцы готовы обсуждать снижение арендной платы, для новых готовы выполнять отделку офисных пространств, а также предоставлять иные скидки.

Многие арендаторы осознают свое преимущественное положение на рынке и не упускают возможности подбирать новые офисы на более выгодных условиях.

В условиях, в которых пребывает рынок, очень многое зависит от профессиональных консультантов. Их опыт необходим и девелоперам, испытывающим острую нехватку в арендаторах, и клиентам, которым необходимо подобрать оптимальный вариант из изобилия предложений.

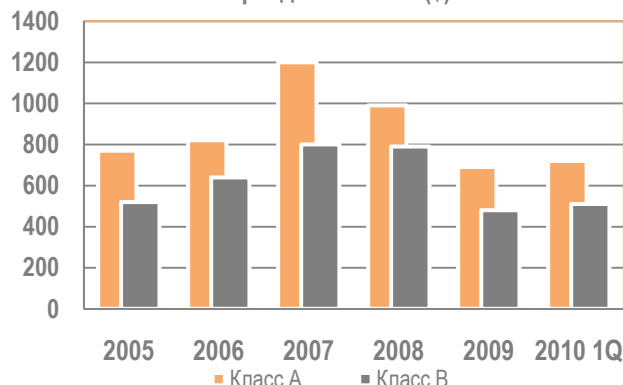


Базовые арендные ставки по сравнению со вторым полугодием 2009 года существенных изменений не претерпели и составили 550-850\$ за м² на объектах класса А и 200-550\$ за м² на объектах класса В.

Разброс ставок обуславливается тем, что к началу кризиса объекты подошли в различном состоянии, что повлекло за собой существенное различие маркетинговых политик среди девелоперов. На объектах, только вышедших на рынок, и на объектах, имевших дефицит в арендаторах, ставки довольно быстро достигли своего минимума. Напротив, в статусных объектах, заполненных арендаторами, девелоперам удалось удержать ставки близкие к докризисному уровню, а в течение I квартала 2010 года даже несколько их повысить, но эти явления носили избирательный характер.

Ожидается, что общая динамика роста ставок в 1-2% за квартал сохранится и до конца года.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых арендных ставок (\$)



Диапазон базовых ставок и цен (\$)

Класс	Аренда	Продажа
А	550-850	4000-8000
В	200-550	2000-5000

НОВОСТИ И ТЕНДЕНЦИИ КВАРТАЛА

СДЕЛКИ АРЕНДЫ

Арендатор	Объект	м ²
Deutsche Bank	NordStar Tower / Беговая, д.3, стр.1	7 000
Nokia-Siemens	БЦ «Фабрика Станиславского» / Станиславского, д.21	5 000
Avon	БЦ «Фьюжн Парк» / Усачева, д.2, стр.1	4 861
«Гринатом»	«Новоспаский двор» / Дербеневская наб., д.7	4 034
EMCG	БЦ «Апельсин» / Столярный пер., д.3	2 700
«Северсталь»	БЦ «Диагональ Хаус» / Бутырская, д.77	1 709
«Энергострим»	БЦ «Алексеевский дом» / Остоженка, д.28	1 539
Paolo Conte	«Корпус Кноппа» («Даниловская мануфактура 1867») / Варшавское ш., д.9	1 504
Norton Rose	White Square / Лесная, д.5	1 409
Hannes Snellman	БЦ Etmia / Щепкина, д.33	580

СДЕЛКИ ПРОДАЖИ

Продавец	Покупатель	Объект	м ²
«Евразия»	«СОГАЗ»	БЦ «Волна» / Академика Сахарова пр-т, д.10	19 200
«Большой город»	не разглашается	БЦ / Садовническая, д.79	7 300
не разглашается	«ФИНАМ»	БЦ / Настасьинский пер., д.7, корп.2	7 500
L&RP	«ЛУКОЙЛ»	БЦ «Уланский» / Уланский пер., д. 5-7	7 200
«Альфа-групп»	«Стройкредит»	БЦ / Красная Пресня, д.22	7 000

- Президент Российской Федерации **Дмитрий Медведев** принял решение о строительстве ультрасовременного научно-технического центра по разработке и коммерциализации современных технологий. Строительство инновационного центра планируется в **Сколково**, и контролировать его будет Виктор Вексельберг.
- Проект **Генерального плана столицы** предусматривает возведение свыше 30 млн. м² коммерческой недвижимости до 2025 года. Планируется возведение более 100 небоскребов, а также реализация проекта **«Сити-2»**.
- **AFI Development** возобновила работы над Офисным комплексом на Озерковской набережной (155 578 м²) и Бизнес-парком на Павелецкой набережной (89 477 м²).
- В деловом центре **«Москва-Сити»** объявлено о размораживании ТЦ на участке № 2-3 (инвесторы - компании «Снегири» и «Интеко»), транспортного терминала с гостиницей на участке № 11 (инвесторы - Citer Invest B.V) и башни Eurasia Tower (инвестор - MCG).
- Девелопер **MR Group** объявил о начале строительства в 2010 году первых очередей двух многофункциональных комплексов в Москве - на Головинском шоссе (площадь 1 очереди - 130 000 м², общая - 350 000 м²) и на улице Складочная (площадь 1 очереди - 69 000 м², общая - 310 000 м²), а также бизнес-центров на Новоданиловской набережной (39 000 м²) и **«Новотихвинский»** (13 000 м²).