



ОБЗОР РЫНКА ОФИСОВ

МОСКВА. I КВАРТАЛ 2006 ГОДА

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭКОНОМИКИ РФ В I КВАРТАЛЕ 2006 ГОДА

Согласно данным Росстата, в I квартале 2006 года инфляция достигла 5%. Наиболее заметный рост цен наблюдался в январе (2,4%) и феврале (1,7%). Инфляция за эти месяцы превысила аналогичные показатели прошлого года, однако в марте наметилась тенденция к снижению ее темпов.

Рост ВВП по сравнению с аналогичным периодом 2005 года зафиксирован на уровне 5,5%.

Объем иностранных инвестиций, привлеченных в I квартале 2006 года, достиг \$8,8 млрд, из которых 43,8% составили прямые инвестиции. По сравнению с I кварталом 2005 года, объем привлеченных прямых инвестиций увеличился в 2 раза.

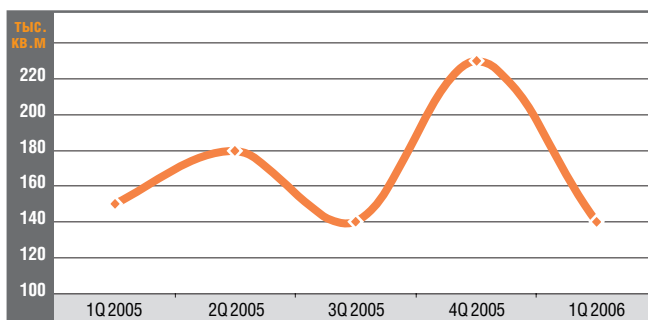
Промышленное производство с начала года выросло на 3% по сравнению с I кварталом 2005 года.

НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ

В I квартале 2006 года было введено в эксплуатацию приблизительно 140 000 кв.м высокочассных офисных площадей. Среди них наиболее заметными стали следующие проекты:

Объект	Девелопер	Класс	Общая площадь
«Аврора Бизнес-Парк», Садовническая, 82	Forum Properties	A	51 000
«Пушкинский дом», Страстной б-р, д. 9	Capital Group	A	18 500
Vaviloff Tower, ул. Вавилова, 24	LVN Development	A	7 630

Как обычно, часть новых объектов были заявлены к вводу в эксплуатацию еще в 2005 году, однако их реальный ввод произошел лишь теперь ввиду технических либо финансовых причин.



Новое предложение поквартально



«Аврора Бизнес-Парк»



«Пушкинский дом»



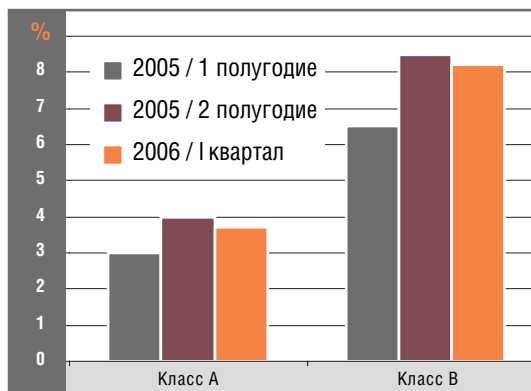
Vaviloff Tower

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА

Совокупный объем сделок в I квартале 2006 года составил около 200 000 кв.м. Этот показатель продолжает повышаться, что свидетельствует о сохранении тенденции роста спроса на офисные помещения.

Средний уровень ставок аренды и продажи медленно повышался, хотя его рост в I квартале не был столь заметным, как за аналогичный период прошлого года.

Доля вакантных площадей в I квартале 2006 года составила для класса «А» 3,7%. Сохранению этого показателя на сравнительно высоком уровне способствовал, в частности, внеплановый выход на рынок бизнес-центра «Балчуг Плаза». В классе «В» доля вакантных помещений составила 8,2%.



Уровень вакантных помещений

ТЕНДЕНЦИЯ КВАРТАЛА

Среди возникающих на рынке тенденций важную роль в усилении конкуренции играет расширение объема парковок в новых офисных проектах. В то время как стандартным соотношением для класса «А» является 1 машино-место на 100 кв.м арендуемой площади, ряд новых бизнес-центров уже предлагают 1 парковочное место на 62-75 кв.м. Эта эволюция отражает изменения в требованиях арендаторов к офисным помещениям. Все большее значение для них имеет достаточное количество предоставляемых машино-мест, и выгодное соотношение становится серьезным конкурентным преимуществом, способным обеспечить данному проекту более высокую заполняемость.

НОВОСТИ

На рынке недвижимости появился новый инвестиционный фонд, созданный на паритетных началах АФК «Система», ГК «Ренова» и инвестиционным банком Goldman Sachs. Первоначальный объем инвестфонда составляет \$300 млн., а его стратегия ориентирована на вложения в офисную, торговую и элитную жилую недвижимость.

В процессе возведения ММДЦ «Москва-Сити» продолжают применяться передовые технологии строительства, позволяющие реализовать рекордно крупные и сложные проекты. Так, в феврале 2006 года была произведена заливка бетонной плиты в основание башни «А», входящей в комплекс «Башня Федерация». Продолжавшаяся в течение трех дней, заливка стала новым мировым рекордом благодаря масштабному объему.

Компания MR Development продала бизнес-центр класса «В» «Новосуцевский» на этапе строительства, оставшись при этом девелопером проекта. Новый собственник объекта – компания «Промышленные инвестиции» – приобрела его в целях диверсификации бизнеса.

Внешторгбанк принял решение о приобретении 60 000 кв.м офисных площадей в комплексе «Башня Федерация» для собственного размещения. Ранее для реализации этого проекта ВТБ открыл кредитную линию девелоперу Miga Group в размере \$250 млн.

В рамках освоения рынка коммерческой недвижимости компания «Интеко» стала владельцем 50% многофункционального проекта, входящего в ММДЦ «Москва-Сити» и расположенного на участках №2 и №3. Здесь планируется построить офисные и торговые площади, гостиницу, подземный паркинг, а также Московский дворец бракосочетания. Партнером «Интеко» по проекту является «СТ Групп».