



# ОБЗОР РЫНКА ОФИСОВ

МОСКВА. III КВАРТАЛ 2007 ГОДА

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В III квартале 2007 года было введено в эксплуатацию 240 000 кв.м высококлассных офисных площадей.

Среди введенных в эксплуатацию во II квартале 2007 года проектов можно отметить:

ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	КЛАСС	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ КВ. М
«Акварин II», Озерковская наб., 26	СтройИнком-К	A	12 600
«Косинская Плаза», Косинская ул., 9, вл. 21	AFI Development	B+	91 670
Ивана Франко, 10А	Quinn Group	A	27 197
«Неглинная Плаза», Трубная пл., 4	Реалтекс	A	16 790
Обручева, 30, стр. 1	Хорус Кэпитал	B	13 000



«Неглинная Плаза»



«Акварин II»



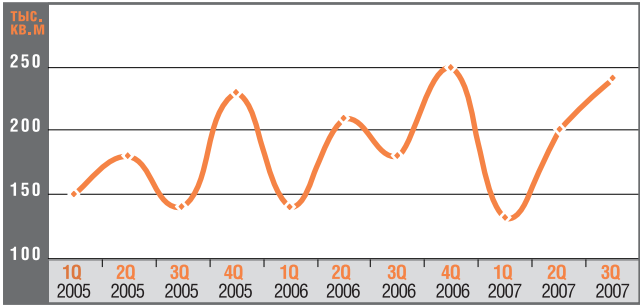
«Косинская Плаза»



Ивана Франко, 10А



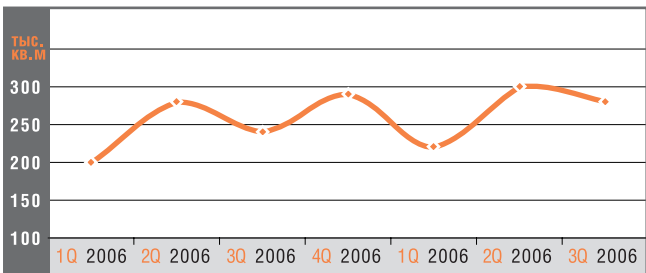
Обручева, 30, стр. 1



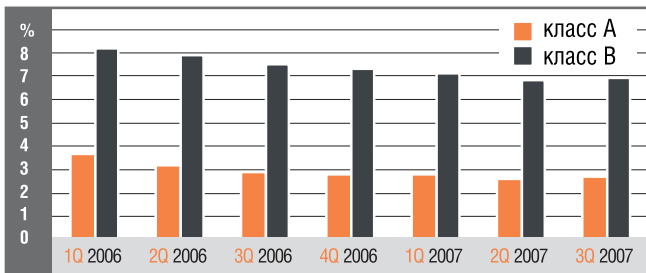
Новое предложение поквартально

## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА

В III квартале 2007 года совокупный объем сделок составил 280 000 кв.м. Рост арендных ставок был заметным и составил 10-12%.

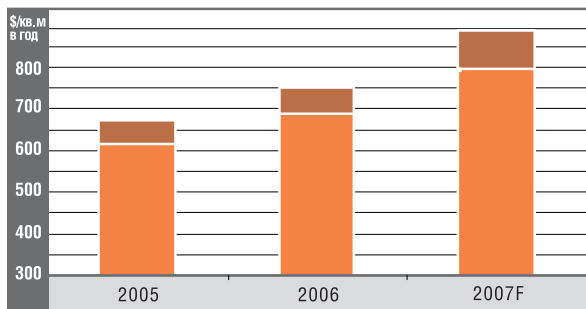


Совокупный объем поглощения поквартально

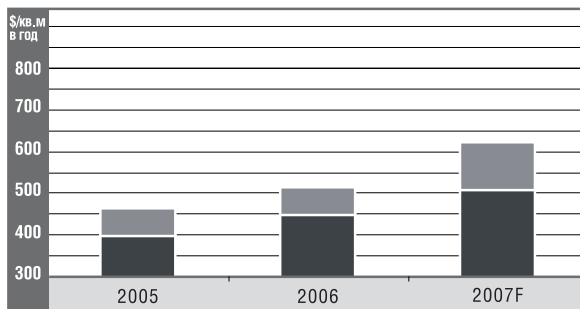


Поквартальный уровень вакантных помещений

Рост арендных ставок был заметным и составил 10-12%. Уровень вакантных помещений в III квартале не претерпел существенных изменений. На конец квартала он составил 2,7% для класса «А» и 6,9% для класса «В».



Средний диапазон арендных ставок для офисов класса А



Средний диапазон арендных ставок для офисов класса В

## ТЕНДЕНЦИЯ КВАРТАЛА

На фоне активизации строительства за МКАД уже сегодня можно выделить районы вокруг аэропортов как одни из самых перспективных и востребованных потенциальными арендаторами высококлассной недвижимости. Эти районы естественным образом привлекли внимание девелоперов благодаря развитой инфраструктуре и хорошей транспортной доступности. В то же время они позволяют вести строительство на обширных земельных участках, что открывает широкие возможности применения такого формата, как бизнес-парк. В структуре спроса уже выделяется определённая группа арендаторов, которым важна близость к аэропортам (междуна-

родные, транспортные компании и т.д.). Наибольшее количество проектов наблюдается вокруг аэропорта «Шереметьево» — из самых крупных можно выделить «Международный деловой центр Шереметьево», проект Московского речного пароходства, а также к территории его влияния можно отнести кластер коммерческой недвижимости на Ленинградском шоссе около МКАД. В районе «Домодедово» возводится бизнес-центр «Аэропорт-Сити», а также компания Соalco планирует построить 322 тыс. кв.м офисов. В ближайшие годы прогнозируется увеличение количества офисных проектов вокруг аэропортов.

## НОВОСТИ

В сентябре на участке №17-18 в ММДЦ «Москва-Сити» было начато строительство башни «Россия», которая после возведения станет самым высоким зданием Европы (её высота составит 612 м). Проект был разработан известным архитектором Норманом Фостером, а девелопером выступила компания «СТ Тауэрс». Объект общей площадью 470 тыс. кв.м планируется ввести в эксплуатацию в 2012 году.

Компания РАО «ЕЭС» приняла решение о продаже здания своей штаб-квартиры — бизнес-центра «Нефтяной дом», расположенного на проспекте Вернадского, общей площадью 47 500 кв.м. Несмотря на то, что здание было построено в 1996 году и на данный момент относится к классу «В», можно прогнозировать его востребованность на рынке ввиду позитивного имиджа и хорошего расположения в Юго-Западном округе рядом со станцией метро «Юго-Западная».

Офисное здание «Юкоса» на Дубининской улице было выкуплено в июле компанией «Роснефть» вместе с другими активами нефтяного банкрота. Продавцом выступила компания «Прана», которая в мае выиграла торги по распродаже активов «Юкоса».

Mirax Group планирует построить в Москве 60-этажную «Вращающуюся башню» по проекту архитектора Дэвида Фишера, каждый этаж которой будет вращаться вокруг центрального ядра здания независимо от остальных этажей. Здание общей площадью 110 тыс. кв.м будет вмещать офисную, торговую часть и апартаменты, а ввести объект в эксплуатацию планируется в 2011 году.