



ОБЗОР РЫНКА ОФИСОВ

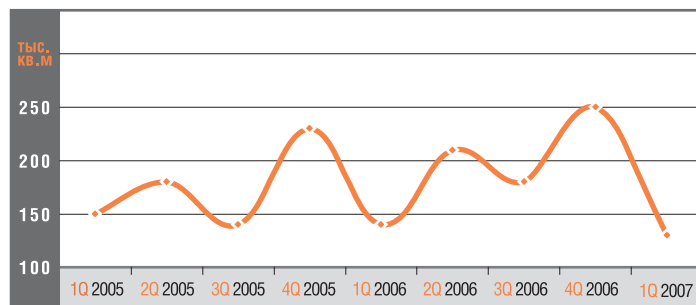
МОСКВА. I КВАРТАЛ 2007 ГОДА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В I квартале 2007 года было введено в эксплуатацию 130 000 кв.м высококлассных офисных площадей. Несмотря на то, что по итогам 2007 года ожидается поступление на рынок прилб. 1 млн. кв.м новых офисов, ввод в эксплуатацию основной части этих площадей планируется на II-IV кварталы.

Наиболее заметными проектами в I квартале 2007 года стали:

ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	КЛАСС	АРЕНДУЕМАЯ ПЛОЩАДЬ
«Конкорд» Шаболовка, 10, стр. 2	Capital Group	A	21 775
«Ростек» пр-д Завода Серп и Молот, 6, корп. 1	Ростек	B	15 000



Новое предложение поквартально



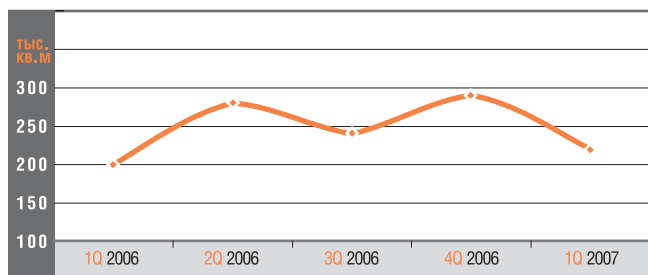
«Конкорд»



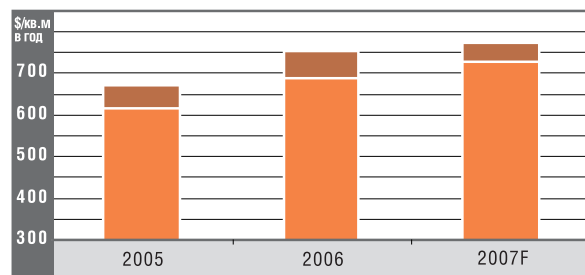
«Ростек»

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА

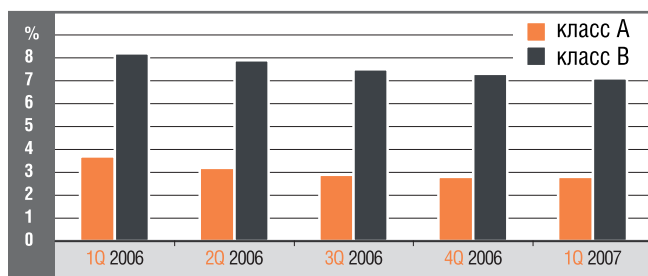
В I квартале 2007 года совокупный объем сделок составил 220 000 кв.м. Рост арендных ставок замедлился (до 2%) в связи с сезонным снижением активности потенциальных арендаторов. Уровень вакантных помещений в I квартале оставался практически неизменным по сравнению с IV кварталом 2006 года. На конец квартала он составил 2,8% для класса А и 7,1% для класса В.



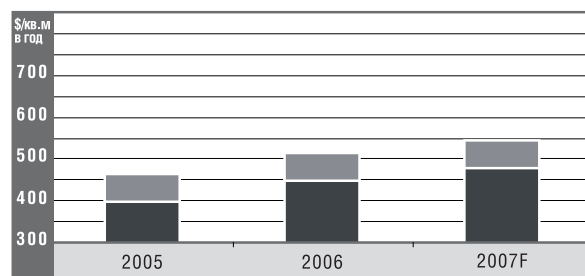
Совокупный объем поглощения поквартально



Средний диапазон арендных ставок для офисов класса А



Поквартальный уровень вакантных помещений



Средний диапазон арендных ставок для офисов класса В

ТЕНДЕНЦИЯ КВАРТАЛА

Правительство Москвы серьезно озаботилось вопросом эффективного использования столичных земель, на которых расположены вокзалы и по которым проходят железнодорожные пути. Западный опыт показывает, что они могут приносить более существенную пользу городу — пространство над ними можно застроить коммерческой недвижимостью и паркингами, пустить по ним дополнительные автодороги и таким образом отчасти решить транспортную проблему. Данным вопросом уже заинтересовались

крупные девелоперы — «СтройИнком-К» разрабатывает проект многофункционального комплекса над железнодорожными путями между Белорусским и Савеловским вокзалами, а Mirax Group занимается проектом застройки Киевской железной дороги. Несмотря на то, что данные проекты требуют принципиально новых технологий строительства и не имеют аналогов в России, они дают девелоперам возможность строить большие площади в близких к центру районах.

НОВОСТИ

В I квартале 2007 года было объявлено о создании нового закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости для финансирования строительства многофункционального делового комплекса «Золотой Век» на Алтуфьевском шоссе. Инвестиции в комплекс из трех высотных зданий общей площадью 290 тыс. кв.м оцениваются в \$600 млн. Девелопер проекта — компания «Стройпрогресс» планирует завершить строительство в 2010-2011 годах.

Девелопер Mirax Group снова заключил выдающуюся сделку по продаже офисных площадей. 31 тыс. кв.м офисов в строящемся комплексе Mirax Plaza были приобретены компанией «Газпромстрой» для размещения самой компании и аффилированных структур. Проект класса «А» общей площадью 370 тыс. кв.м реализуется на пересечении Кутузовского проспекта с улицей Кульнева и будет завершен в 2012 году.

Компания «СТС Медиа» арендовала более 12 тыс. кв. м. в строящемся офисном центре «Профико» на ул. Крылатские холмы. Объект общей площадью 50 тыс. кв.м планируется ввести в эксплуатацию в 2007-2008 годах. Особенности сделки, отражающими современные тенденции на московском рынке офисной недвижимости, являются ее предварительный характер,

расположение бизнес-центра класса «А» неподалеку от МКАД, а также значительный объем арендованных площадей и долгосрочный договор аренды.

Длительные споры о правах собственности на недостроенный бизнес-центр «Зенит» на проспекте Вернадского получили логическое завершение. По итогам судебного процесса объект был официально признан государственной собственностью и теперь может быть выставлен на аукцион для определения дальнейшего инвестора. Учитывая значительный износ строительных конструкций здания, будущему инвестору может быть более выгодно снести существующую постройку и возвести новый объект, нежели проводить реконструкцию.

Началось строительство Четвертого транспортного кольца, которое планируется открыть для движения в 2013 году. На первом этапе будет построен участок от шоссе Энтузиастов до Щелковского шоссе. Будущее кольцо пройдет по некоторым уже существующим улицам (Нахимовский проспект, Минская улица и др.), а, кроме того, запланировано строительство двух подземных тоннелей в Нижних Мневниках и Коломенском. Длина новой магистрали составит 74 км.