

В случае, если у Вас возникнут вопросы по данному обзору, Вы можете обратиться:

Отдел исследований

Кристофер Питерс

Директор

е: christopher.peters@cbre.com

Ирина Флорова

Руководитель направления аналитики

е: irina.florova@cbre.com

Отдел офисных помещений

Толга Гюзелдже

Руководитель отдела по работе с офисной недвижимостью

е: tolga.guzelce@cbre.com

Елена Ефремова

Руководитель направления работы с корпоративными клиентами

е: elena.efremova@cbre.com

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДЕЛОВОЙ РАЙОН

• *В соответствии с прогнозами, около четверти от всего объема сделок, заключенных в первом полугодии текущего года, относятся к центральному деловому району города.*

В первом полугодии текущего года на рынке офисной недвижимости была отмечена достаточно высокая активность арендаторов и покупателей. По нашим прогнозам, общий объем сделок за данный период может достичь 800 000 кв. м, что на 28% выше показателя 2009 года. Высокая активность арендаторов объясняется возможностями, предлагаемыми рынком по улучшению качества и местоположения офиса по конкурентоспособным ставкам.

Укрепляется наметившаяся в прошлом году тенденция по увеличению доли сделок в центральном деловом районе. Так, в первом полугодии текущего года доля сделок в центре может составить 24% от общего объема сделок на рынке.

Объем сделок в центре может стать одним из самых высоких за последнее время и достигнуть 200 000 кв. м (24% от общего объема сделок), превысив показатели первого полугодия 2009 года - 69 000 кв. м (16%) и даже показатели предкризисного первого полугодия 2008 года - 150 000 кв. м (15%).

Большая часть сделок (78%) совершается в наиболее ликвидном сегменте вторичных помещений, что объясняет высокий объем сделок в центре, где предложение подобных площадей является одним из наиболее высоких в городе. Кроме того, многие арендаторы и покупатели офисов отдают предпочтение центру из-за присущих данному району преимуществ.

• *Растущий объем сделок в центре повлиял на снижение показателя доли свободных площадей, который упал с 15% по результатам первого квартала до 13% по состоянию на июнь.*

Резкий рост доли свободных площадей в центре был зарегистрирован в первом квартале, когда на рынок вышли несколько не арендованных офисных зданий и доля свободных площадей достигла 15%. Тем не менее, в связи с ростом спроса на офисы в центре, в течение второго квартала доля свободных площадей уменьшалась и по состоянию на июнь снизилась до 13%. Следует отметить, что данная ситуация может резко измениться в случае, если Вивальди Плаза получит разрешение на ввод в эксплуатацию (что должно произойти до конца 2010 года). В этом случае доля свободных площадей опять увеличится и достигнет 16%.

• *Помещения класса А составляют 62% от всех пустующих помещений в центре.*

Помещения класса А составляют большинство (62%) в общем объеме пустующих помещений в центре. Более половины из этих помещений (56%) требуют внутренней отделки. Принимая во внимание растущий спрос на готовые к въезду помещения в центре, мы предполагаем, что предложение в данном сегменте продолжит сокращаться, что позволит владельцам зданий, предлагающим подобные варианты начать повышение запрашиваемых ставок.

Объем сделок по зонам города

