



# OFFICE MARKET SNAPSHOT МОСКВА Июль 2011



## ЦИТАТА МЕСЯЦА



**Andrey Malkov**  
Analyst  
Research Department

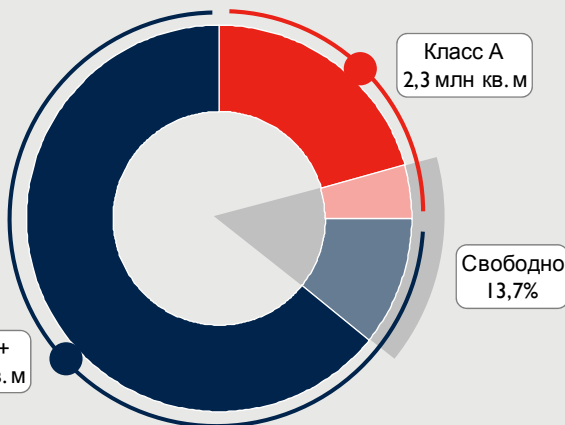
«Несмотря на сезон отпусков мы наблюдаем рекордные показатели активности арендаторов, продолжающуюся с начала года. Активность арендаторов выражается в общем объеме купленных и арендованных офисных площадей и с начала года этот показатель составил 1 100 000 кв. м (класс А, В+ и В-), что сопоставимо с рекордными объемами первой половины 2008 года.

Активность обусловлена реализацией отложенных на период кризиса потребностей. Многие арендаторы переезжают из одного офиса в другой без заметного изменения занимаемой площади.

Динамика в сегменте прайм заметно отличается от динамики рынка в целом. Ставки класса А прайм с начала года выросли на 15% и продолжают расти. При этом уровень свободных площадей в прайм зданиях находится на низком уровне и стабильно сокращается, на данный момент снизившись до 5%, с учетом помещений предлагаемых в субаренду и до 2% без их учета».

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- По итогам июля 2011 года на рынок было выведено около 20 000 кв. м качественных офисных площадей. По итогам 7 месяцев построено 340 000 кв. м и до конца года ожидается ввод еще около 500 000 кв. м
- Объем купленных и арендованных офисных площадей класса А и В+ в июле составил около 130 000 кв. м
- Средние ставки аренды в целом по Москве стабильны. Ставки аренды на офисные помещения на окраинах города немного выросли. В результате разница между арендными ставками на офисные помещения, расположенные на окраинах города и в центре города, начала сокращаться
- Доля свободных помещений остается на стабильном уровне с начала года, с небольшой тенденцией к сокращению. По итогам июля данный показатель сократился на 0,6 п.п. и достиг уровня 13,7% (среднее по классам А и В+ по всей Москве). При этом разница индикатора по классам значительная—19,6% в классе А и 11,6% в классе В+.



## ADOBE FLASH CONTENT

Пожалуйста, щелкните левой кнопкой мыши на этой области. В появившемся диалоговом окне разрешите исполнение мультимедиа-контента в этом документе.

Если Вам не удастся активировать контент, это означает, что у Вас не установлен [Adobe Flash player](#), который Вы можете бесплатно скачать с сайта.

Интерактивная графика совместима с Adobe Acrobat версий 8.0 и ниже.

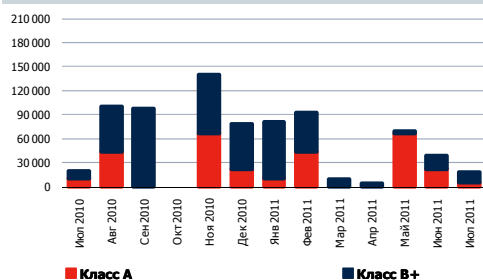
## РОССИЯ: КЛЮЧЕВЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Открытие

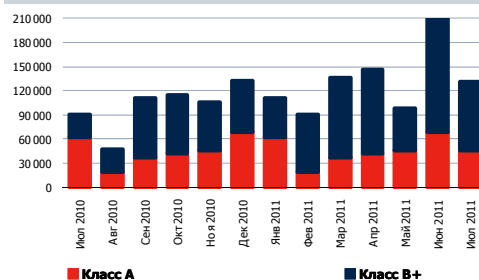
Источник: Росстат, МЭР, ОТКРИТИЕ Investment Bank

|  | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | 2011E | 2012E |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Реальный рост ВВП, % в годовом исчислении            | 8,5   | 5,2   | -7,8  | 4,0   | 4,1   | 4,8   |
| Оборот розничной торговли, % в годовом исчислении    | 16,1  | 13,6  | -5,1  | 6,3   | 4,9   | 4,9   |
| Реальный располагаемый доход, % в годовом исчислении | 10,7  | 2,7   | 2,1   | 4,2   | -2,7  | 3,5   |
| ИПЦ, % в годовом исчислении                          | 11,9  | 13,3  | 8,8   | 8,8   | 8,8   | 7,2   |
| Курс RUB/долл. США, на конец года                    | 24,55 | 29,39 | 30,19 | 30,35 | 29,15 | 29,96 |

## ОБЪЕМЫ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, кв. м



## ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО АРЕНДОВАННЫХ И КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ, кв. м



**Класс А в Москве**  
**II кв 2011**  
ставка аренды\*

**\$760**

**Класс В+ в Москве**  
**II кв 2011**  
ставка аренды\*

**\$500**

**Текущая ставка доходности**  
**(Класс А Прайм)**

**9%**

**Объем качественных площадей**  
**(Классы А, В+, В-)**

**12 200 000 кв. м**

## ПОКАЗАТЕЛИ АРЕНДНЫХ СТАВОК

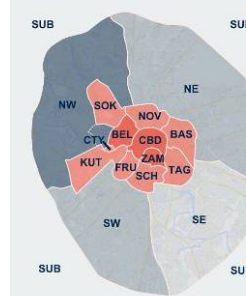
I кв 2011 II кв 2011\*

|                 |          |              |              |   |
|-----------------|----------|--------------|--------------|---|
| <b>DOWNTOWN</b> | Класс А  | <b>\$900</b> | <b>\$860</b> | ➡ |
|                 | Класс В+ | <b>\$690</b> | <b>\$710</b> | ➡ |
| <b>TTR</b>      | Класс А  | <b>\$630</b> | <b>\$670</b> | ➡ |
|                 | Класс В+ | <b>\$500</b> | <b>\$510</b> | ➡ |
| <b>ОТА</b>      | Класс А  | <b>\$410</b> | <b>\$450</b> | ➡ |
|                 | Класс В+ | <b>\$360</b> | <b>\$400</b> | ➡ |

\* среднее по закрытым сделкам за 3 предыдущих месяца

Базовая арендная ставка в долларах США за кв. м в год. Ставка не включает в себя налоги, страховые платежи, стоимость отделки, услуги по управлению и прочие операционные расходы, а также НДС (18% в н.в.). Платежи производятся в российских рублях по курсу ЦБ. Базовая арендная ставка рассчитывается как средневзвешенная арендных ставок по закрытым сделкам.

## ОФИСНЫЕ СУБРЫНКИ МОСКВЫ



**DOWNTOWN:**  
CBD – Центральный район  
BEL – Белорусский  
ZAM – Замоскворечье

**TTR:**  
CTY – Москва-Сити  
FRU – Фрунзенский  
SCH – Шаболовка  
SOK – Сокольники  
TAG – Таганский  
NOV – Новослободский  
BAS – Басманный  
KUT – Кутузовский

**ОТА:**  
NW – Северо-Запад  
NE – Северо-Восток  
SW – Юго-Запад  
SE – Юго-Восток  
SUB – Окраины

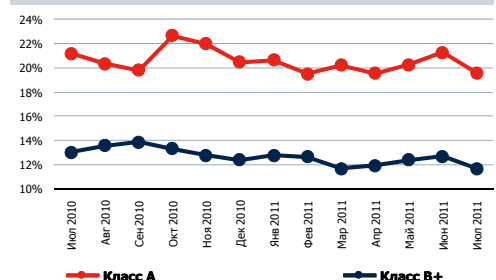
## CUSHMAN & WAKEFIELD участвует:



**RHIC**  
Москва «Рэдиссон Ройал»  
17 – 19 октября 2011

Cushman & Wakefield  
Золотой спонсор

## УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ



\*Показатель рассчитывается как отношение площади свободных офисных помещений к общей площади всех готовых к въезду офисных помещений.

**КОНТАКТЫ:**  
**Лада Беляйчук**  
Lada.Belaychuk@eur.cushmanwake.com  
**Андрей Малков**  
Andrey.Malkov@eur.cushmanwake.com  
**+7 (495) 797-9600**

Информация, предоставленная в этом отчете, была собрана у владельцев зданий, менеджеров и агентов по недвижимости, и верна на момент публикации. Целью публикации этой информации является предоставление общих сведений о рынке недвижимости, что не должно быть использовано для иных целей без дополнительной проверки. Мониторинг рынка производится на постоянной основе, и результаты могут изменяться. Стандарты, используемые в этом отчете, остаются неизменными и соответствуют применяемым

Московским Исследовательским Форумом, а также организациями SIOR и BOMA International в США. Воспроизведение материалов как всего отчета, так и любой его части возможно только с получением на это письменного разрешения от компании Cushman & Wakefield. Цитирование материалов может быть произведено с соответствующей ссылкой на источник.

© 2011 Cushman & Wakefield  
[www.cushmanwakefield.ru](http://www.cushmanwakefield.ru)

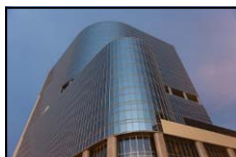
## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Контакты **Ирина Бондарева** [Irina.Bondareva@eur.cushwake.com](mailto:Irina.Bondareva@eur.cushwake.com), **Михаил Миндлин** [Mikhail.Mindlin@eur.cushwake.com](mailto:Mikhail.Mindlin@eur.cushwake.com)



### ЛЕСНАЯ ПЛАЗА

Лесной 4-й пер., 4  
Офисная площадь: 38 000 кв. м  
Класс А



### ПРЕО8

Преображенская площадь, 8  
Офисная площадь: 97 200 кв. м  
Класс А



### LIGHTHOUSE

Валовая улица 28  
Офисная площадь: 22 520 кв. м  
Класс А



### Олимпик Холл

Олимпийский проспект 16/2  
Общая площадь: 23 107 кв. м  
Класс Б+



### ГРИМАУ 6

Грикау ул. 6  
Общая площадь: 4 600 кв. м  
Класс Б+



### Большой Полуярославский переулок

Большой Полуярославский переулок 10/2 стр. 1  
Общая площадь: 3 200 кв. м  
Класс А

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Контакт: **Михаил Свердлов** [Mikhail.Sverdlov@eur.cushwake.com](mailto:Mikhail.Sverdlov@eur.cushwake.com)



### СОМБРЕТО

Варшавское шоссе 125А, Москва  
Общая площадь: 17 300 кв. м  
Арендуемая площадь: 6 112 кв. м  
Парковка: 193 м/м  
Открытие: Q3 2011



### Тюмень

Пересечение улиц Широкая и Мельникайте  
Общая площадь: 109 000 кв. м  
Арендуемая площадь: 75 000 кв. м  
Парковка: 3 000 м/м  
Открытие: Q3 - Q4 2012



### ОТРАДА

Москва, Митино  
Общая площадь: 85 000 кв. м  
Арендуемая площадь: 70 000 кв. м  
Парковка: 2 200 м/м  
Открытие: Q4 2011



### ГУЛЛИВЕР, Оренбург

Новая ул., д. 4  
Общая площадь: 70 800 кв. м  
Арендуемая площадь: 40 200 кв. м  
Открытие: I фаза - 2007  
II фаза - Август 2011

## ЗЕМЛЯ

Контакт: **Ирина Короткова** [Irina.Korotkova@eur.cushwake.com](mailto:Irina.Korotkova@eur.cushwake.com)



### Земельный участок под строительство жилого микрорайона с развитой инфра- структурой в Калининграде

Расположен при впадении реки Преголи в Калининградский залив.  
Площадь 88,5 гектара



### Продажа гостинично-офисного проекта в Москве

г. Москва, Ленинградское шоссе, вл. 43  
Площадь участка 3,2 гектара  
Проект строительства гостинично-делового комплекса с апартаментами общей площадью 92 830 кв.м.

## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Контакт: **Александр Никишов** [Alexander.Nikishov@eur.cushwake.com](mailto:Alexander.Nikishov@eur.cushwake.com)



### ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ПАРК КРЕКШИНО

24км от МКАД (Киевское или Минское ш.)  
Общая площадь: 119 000 кв. м  
Готовность: 20 000 кв. м - Сентябрь 2011



### ЛОГОПАРК «БЕЛАЯ ДАЧА»

2,5 км от МКАД по Новорязанскому шоссе  
Общая площадь: 31 000 кв. м  
Готовность: 1 Августа 2011