



OFFICE MARKET SNAPSHOT МОСКВА Май 2011



ЦИТАТА МЕСЯЦА



Джон Деларги
Старший консультант
Офисная недвижимость

Устойчивый спрос на прайм здания в условиях дефицита в центральном деловом районе Москвы привел к росту ставок выше психологически важного барьера в \$1 000 за кв. м.

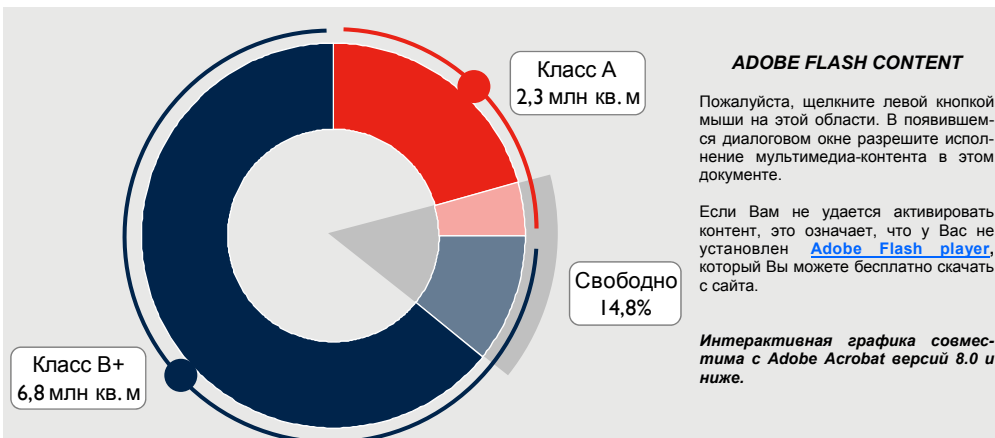
Спрос на подобные помещения, прежде всего, проявляют сервисные компании, отражая возросшую уверенность в экономике в целом.

Вдобавок к подобному росту спроса, заявления городской администрации, потенциально ограничивающие новое офисное строительство в центре города, заставили некоторых арендаторов еще раз начать обсуждения предварительных договоров аренды для того, чтобы зарезервировать ограниченное количество офисных помещений, которые будут построены в 2012-2013 годах.

При этом более сдержанный, чем в центральном деловом районе, рост ставок также наблюдается на высококачественные здания в районах, удаленных от центра, по мере того как ограниченное новое предложение и стабильный спрос оказывают давление на уровень свободных помещений.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- В связи с активным маркетингом нескольких недавно введенных в эксплуатацию офисных зданий класса А например, Preo8 и Diamond Hall, и сдачей в аренду первых офисов в этих зданиях по дисконтированным ставкам, средние ставки на офисы класса А снизились до \$630. Ставки на офисы класса Б находятся на прежнем уровне.
- По итогам мая на рынок вышло два качественных объекта, одним из которых является крупный проект класса А Vivaldi Plaza (70 000 кв. м арендуемой площади в 4-х зданиях).
- Объем купленных и арендованных офисных площадей класса А и Б+ по итогам мая составил около 80 000 кв. м. Самую значительную сделку по итогам месяца совершила компания Schneider Electric, арендовав около 9000 кв. м в бизнес центре Двинцев.
- Доля свободных помещений остается на стабильном уровне с начала года, с небольшой тенденцией к сокращению в наиболее качественных объектах. По итогам мая данный показатель по классу А увеличился на 1%, достигнув уровня 17,5%. Увеличение обусловлено большим вводом новых площадей на рынок.



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.

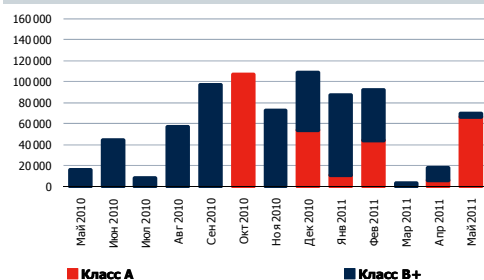
РОССИЯ: КЛЮЧЕВЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Открытие

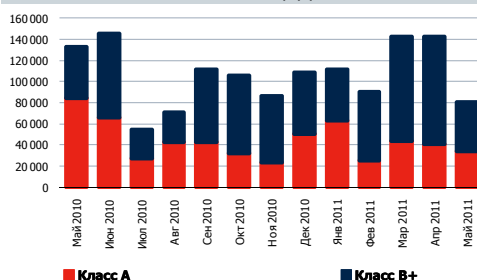
Источники: Росстат, МЭР, ОТКРИТИЕ Investment Bank

	2007	2008	2009	2010	2011E	2012E
Реальный рост ВВП, % в годовом исчислении	8,5	5,2	-7,9	3,8	4,0	4,8
Оборот розничной торговли, % в годовом исчислении	16,1	13	-4,9	4,4	3,2	4,2
Реальный располагаемый доход, % в годовом исчислении	10,7	2,7	2,1	4,3	3,6	3,1
ИПЦ, % в годовом исчислении	11,9	13,3	8,8	8,8	9,0	7,2
Курс RUB/долл. США, на конец года	24,55	29,39	30,19	30,35	29,17	29,99

ОБЪЕМЫ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, кв. м



ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО АРЕНДОВАННЫХ И КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ, кв. м



Класс А в Москве
II кв 2011
ставка аренды* **\$630**

Класс В+ в Москве
II кв 2011
ставка аренды* **\$470**

Текущая ставка доходности (Класс А Прайм) **9%**

Объем качественных площадей (Классы А, В+, В-) **12 100 000 кв. м**

ПОКАЗАТЕЛИ АРЕНДНЫХ СТАВОК

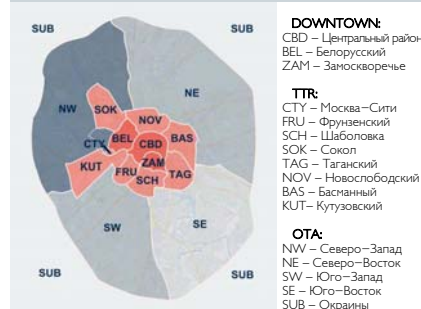
I кв 2011 II кв 2011*

DOWNTOWN	Класс А	\$850	\$850	→
	Класс В+	\$680	\$620	↓
TTR	Класс А	\$700	\$560	↓
	Класс В+	\$440	\$480	↑
ОТА	Класс А	\$460	\$420	↓
	Класс В+	\$420	\$380	→

* среднее по закрытым сделкам за 3 предыдущих месяца

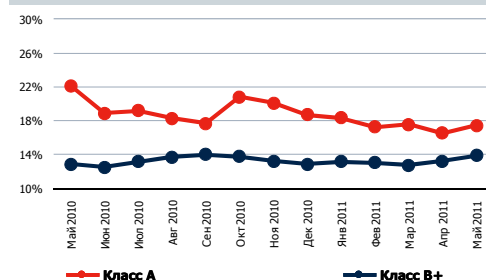
Базовая арендная ставка в долларах США за кв. м в год. Ставка не включает в себя налоги, страховые платежи, стоимость отделки, услуги по управлению и прочие операционные расходы, а также НДС (18% в н.в.). Платежи производятся в российских рублях по курсу ЦБ. Базовая арендная ставка рассчитывается как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

ОФИСНЫЕ СУБРЫНКИ МОСКВЫ



Video reports from
REX-2011

УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ



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

КОНТАКТЫ:
Лада Белайчук
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

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Контакты **Ирина Бондарева** Irina.Bondareva@eur.cushwake.com, **Михаил Миндлин** Mikhail.Mindlin@eur.cushwake.com



ЛЕСНАЯ ПЛАЗА

Лесной 4-й пер., 4
Свободная площадь: 8 284 кв. м
Класс А



ЛЕГИОН II (ФАЗА II)

Татарская Б., вл. 13
Общая площадь: 30 920 кв. м
Класс А



ПРЕО8

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



ДАНИЛОВСКИЙ ФОРТ

Новоданиловская наб., 8
Общая площадь: 27 564 кв. м
Класс В+



СКОЛКОВО

1-й километр Сколковского шоссе
Свободная площадь: 5 135 кв. м
Класс В+



БЕРЕЖКОВСКАЯ НАБ., 20-22

Общая площадь: 41 713 кв. м
Класс А

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Контакт: **Михаил Сverdlov** Mikhail.Sverdlov@eur.cushwake.com



СОМБЕРЕО

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



Outlet Village Белая Дача

Новорязанское ш. 4 км от МКАД
Общая площадь: 38 000 кв. м
Арендуемая площадь: 38 000 кв. м
Парковка: 4 000 м/м
Открытие: Сентябрь 2011



ОТРАДА

Москва, Митино
Общая площадь: 66 200 кв. м
Арендуемая площадь: 51 000 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



Ленинградское шоссе

д. Черная грязь, Елино
Площадь участка: 4,08 га
Категория: земли промышленности.
Участок в первой линии под размещение
торговых, производственных, складских
объектов
Вид права: собственность



Киевское шоссе

1,5 км от МКАД, Саларьево
Площадь участка: 11 га
Категория: земли промышленности
Участок на первой линии шоссе
Под торговый центр
Вид права: собственность

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Контакт: **Александр Никишов** Alexander.Nikishov@eur.cushwake.com



ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ПАРК КРЕКШИНО

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



ПНК ЧЕХОВ

Симферопольское шоссе,
49 км от МКАД
Арендуемая площадь: 10 000 кв. м
Класс А
Готовность: готов к въезду