

MARKETBEAT OFFICE SNAPSHOT

Москва / РОССИЯ

A Cushman & Wakefield Research Publication



Апрель 2012



Лада Белайчук
Заместитель руководителя
Отдела Исследований

ЦИТАТА МЕСЯЦА

Ситуация на офисном рынке развивается в соответствии с нашим прогнозом—снижение активности и затишье в начале года с последующей активизацией рынка во второй половине 2012 года. Впереди еще несколько месяцев сезонного затишья (май– июль), после этого мы ожидаем крупных сделок, переговоры по которым ведутся уже сейчас, как на рынке аренды, так и на рынке продажи.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

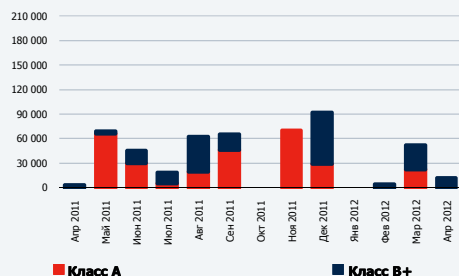
Строительная активность продолжает оставаться на низком уровне.

Объем купленных и арендованных офисных площадей класса А и В+ по итогам апреля составил 78 000 кв. м, что в среднем соответствует норме. Офисы класса В+ арендовались в основном на окраинах города, офисы класса А—в районах между Садовым Кольцом и ТТК.

Уровень свободных помещений стабилен и находится на уровне 15%.

Ставки аренды стабильны во всех сегментах.

ОБЪЕМЫ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, КВ. М



ОФИСНЫЕ ИНДИКАТОРЫ

Класс А в Москве	
II кв 2012 ставка аренды	\$ 850
Класс В+ в Москве	
II кв 2012 ставка аренды	\$ 490
Текущая ставка доходности (Класс А Прайм)	8,5%
Объем качественных площадей (Классы А, В+, В-)	12 650 000 кв. м

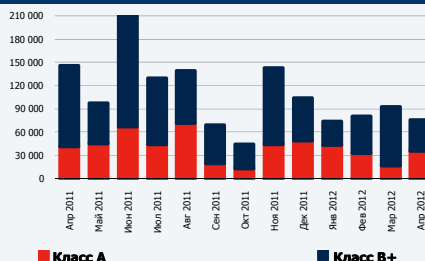
ПОКАЗАТЕЛИ АРЕНДНЫХ СТАВОК

		II кв. 2012	I кв. 2012*	
DOWNTOWN	Класс А	\$960	\$1024	↓
	Класс В+	\$840	\$780	↓
TTR	Класс А	\$670	\$690	↓
	Класс В+	\$550	\$540	↓
ОТА	Класс А	\$550	\$570	↓
	Класс В+	\$440	\$390	↓

* 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.

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО АРЕНДОВАННЫХ И КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КВ. М



РОССИЯ: КЛЮЧЕВЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2008	2009	2010	2011	2012П	2013П
Реальный рост ВВП, % в годовом исчислении	5,2	-7,9	4,0	4,0	2,3	4,5
Отношение выданных кредитов к ВВП, %	115	95,9	87,7	92,3	87,6	89,2
Реальный располагаемый доход, % в годовом исчислении	0,7	0,6	1,4	1,8	0,4	0,2
ИПЦ, % в годовом исчислении	14,1	11,7	6,9	8,5	6,5	5,9
Курс RUB/долл. США, на	24,9	31,7	30,4	29,4	31,1	31,3

Информация по макроэкономическим показателям предоставлена

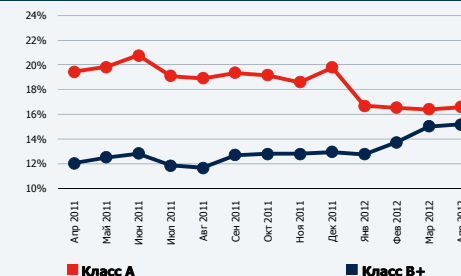


iPhone and iPad apps at [AppStore](#)

Find us on facebook

Follow us on twitter

УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ*



*Показатель рассчитывается как отношение площади свободных офисных помещений к о площади существующих офисных помещений.

ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

АРЕНДА



ОЛИМПИСКИЙ

Олимпийский проспект, 1

Офисная площадь: 26 050 кв. м

Класс А

АРЕНДА



ЛОТТЕ БЦ

Профсоюзная ул., 65

Офисная площадь: 38 480 кв. м

Класс А

Контакт: Ирина Бондарева – Irina.Bondareva@eur.cushwake.com

ПРОДАЖА



АКВАМАРИН III

Озерковская наб. 22–24

Общая площадь: 80 647 кв. м

Класс А

ПРОДАЖА



КРАСНАЯ ПРЕСНЯ 31

Красная Пресня ул., 31

Общая площадь: 3 713 кв. м

Класс А

Контакт: Михаил Миндлин – Mikhail.Mindlin@eur.cushwake.com

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ТЮМЕНЬ

Пересечение улиц Широкой и Мельникайте

Общая площадь: 100 000 кв. м

Арендуемая площадь: 75 000 кв. м

Парковка: 3 000 м/м

Открытие 2 кв. 2012



СОМБЕРЕО

Варшавское шоссе 125А, Москва

Общая площадь: 17 300 кв. м

Арендуемая площадь: 6 112 кв. м

Парковка: 193 м/м

Открытие: 1 кв. 2012



ОТРАДА

Москва, Митино

Общая площадь: 85 000 кв. м

Арендуемая площадь: 70 000 кв. м

Парковка: 2 000 м/м

Открытие: 4 кв. 2011



АУТЛЕТ ВИЛЛАДЖ БЕЛАЯ ДАЧА

Московская Область, Котельники 4 км от МКАД

Общая площадь: 38 000 кв. м

Арендуемая площадь: 38 000 кв. м

Парковка: 4 000 м/м

Открытие: 2 кв. 2012

Контакт: Михаил Свердлов – Mikhail.Sverdlov@eur.cushwake.com

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ



12,6 га в г. Дмитрове

Пересечение Профессиональной ул. и ул. Махалина

Категория – земли населенных пунктов

РВИ – торговля, жилье

Аренда



12 га. Пересечение МКАД 109 км и ш. Энтузиастов

Категория – земли промышленности

РВИ – торговля, офисы, склады

Собственность.

Контакт: Елена Мурашкина – Elena.Murashkina@eur.cushwake.com

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК «ЮЖНЫЕ ВОРОТА»

Пересечение Каширского шоссе и трассы А-107 30 км от МКАД

Фаза 2—55 000 кв. м

Готовность: 2 кв. 2012



ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ПАРК «МЛП ПОДОЛЬСК»

Симферопольское шоссе 17 км от МКАД

Общая площадь: 204 000 кв. м

Готовность: Январь 2011

Класс А

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

Для дополнительной информации обращайтесь в отдел исследований.
Cushman & Wakefield
Дукат Плейс III, ул. Гашека 6,
Москва 125047 Россия
+7 (495) 797 96 00
www.cushmanwakefield.ru

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.

