



#### 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

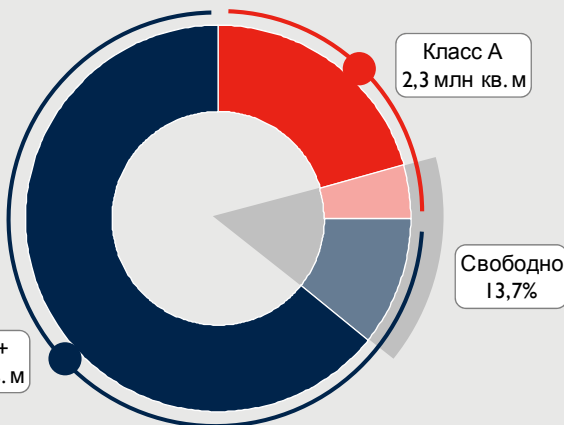
- По итогам июля 2011 года на рынок было выведено около 20 000 кв. м качественных офисных площадей. По итогам 7 месяцев построено 340 000 кв. м и до конца года ожидается ввод еще около 500 000 кв. м
- Объем купленных и арендованных офисных площадей класса А и В+ в июле составил около 130 000 кв. м
- 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+.

#### ПОКАЗАТЕЛИ АРЕНДНЫХ СТАВОК

		I кв 2011	II кв 2011*
DOWNTOWN	Класс А	\$900	\$860
	Класс В+	\$690	\$710
TTR	Класс А	\$630	\$670
	Класс В+	\$500	\$510
ОТА	Класс А	\$410	\$450
	Класс В+	\$360	\$400

\* 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.



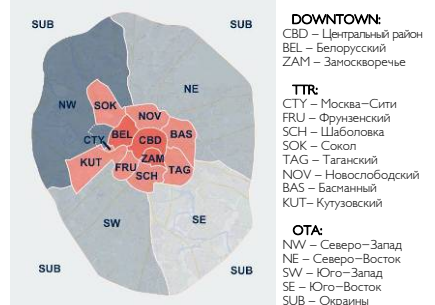
#### ADOBE FLASH CONTENT

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.

#### ОФИСНЫЕ СУБРЫНКИ МОСКВЫ

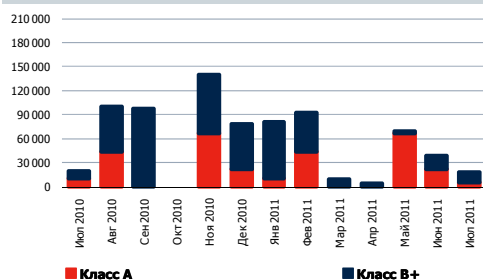


#### РОССИЯ: КЛЮЧЕВЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

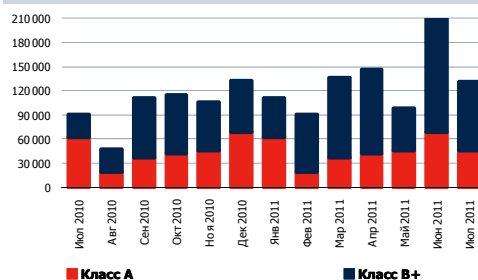
	2007	2008	2009	2010	2011E	2012E
Реальный рост ВВП, % в годовом исчислении	8,5	5,2	-7,8	4,0	4,1	4,8
Оборот розничной торговли, % в годовом исчислении	16,1	13,6	-5,1	6,3	4,9	4,9
Реальный располагаемый доход, % в годовом исчислении	10,7	2,7	2,1	4,2	-2,7	3,5
ИПЦ, % в годовом исчислении	11,9	13,3	8,8	8,8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

Источники: Росстат, МЭР, ОТКРИТИЕ Investment Bank

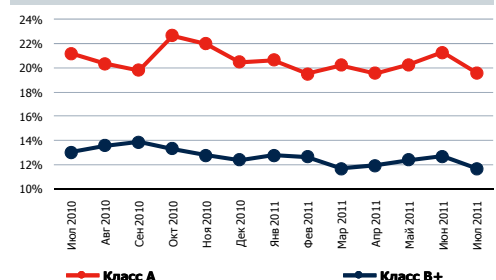
#### ОБЪЕМЫ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, кв. м



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



#### 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.cushwake.com  
**Андрей Малков**  
Andrey.Malkov@eur.cushwake.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 обзоре, остаются неизменными и соответствуют применяемым

Московским Исследовательским Форумом, а также организациями SIOR и BOMA International в США. Воспроизведение материалов как всего обзора, 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

Гримау 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 Сverdlov** [Mikhail.Sverdlov@eur.cushwake.com](mailto:Mikhail.Sverdlov@eur.cushwake.com)



### СОМБРЕРО

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 Кали-  
нинградский 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 ком-  
плекса 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