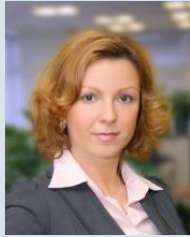




ЦИТАТА МЕСЯЦА



Виктория Манзюкова
Партнер, руководитель отдела
Отдел по работе с корпоративными клиентами

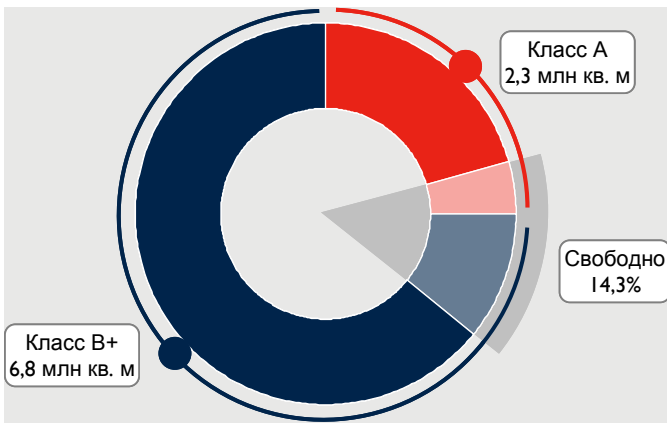
«Результаты июня и радуют и настораживают одновременно. Мне это напоминает поговорку московских старожилов: «как только на \$100 нечего купить – жди кризиса».

С полугодовым поглощением порядка 1 000 000 кв. м остается только строить догадки о том, какая цифра станет годовым результатом. До сих пор рекордными были 1 750 000 кв. м в 2008 году.

Мы движемся к ситуации, когда вследствие роста экономики индивидуальный бизнес требует дополнительных площадей или более современных офисов. При этом рынок московских офисов уже сейчас не может предложить большого выбора подходящих офисных помещений. Ситуация сложилась парадоксальная – вакантных площадей миллионы, а ехать – некуда! Крупные арендаторы и покупатели уже смотрят на проекты 2013-2014 гг. готовности, а некоторые замахиваются и на built-to-suit. С интересом будем ждать результатов 3-го и 4-го кварталов.»

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Объем купленных и арендованных офисных площадей класса А и Б+ по итогам июня составил около 240 000 кв. м. Такой объем сделок является одним из рекордных и сопоставим только с началом 2008 года. В июне 2011 было закрыто 12 крупных (более 2 000 кв. м) сделок, общей площадью более 100 000 кв. м.
- Средние ставки аренды стабилизировались на протяжении последнего месяца и квартала в целом. По-прежнему наблюдается разнонаправленная динамика по классам объектов и их расположению. Запрашиваемые ставки аренды на самые лучшие объекты класса А уже заметно выше \$1 000.
- По итогам июня 2011 года на рынок было введено несколько качественных офисных зданий общей площадью около 20 000 кв. м.
- Доля свободных помещений остается на стабильном уровне с начала года, с небольшой тенденцией к сокращению. По итогам июня данный показатель по классу А увеличился на 1,5%, достигнув уровня 19%. Увеличение произошло за счет объектов в пределах Садового Кольца, в которых освободилось больше площадей чем было арендовано или куплено.



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.

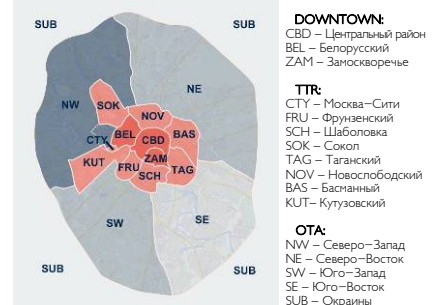
ПОКАЗАТЕЛИ АРЕНДНЫХ СТАВОК

		I кв 2011	II кв 2011*
DOWNTOWN	Класс А	\$830	\$900
	Класс В+	\$690	\$690
TTR	Класс А	\$710	\$630
	Класс В+	\$440	\$500
ОТА	Класс А	\$450	\$410
	Класс В+	\$420	\$360

* 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 отдели, 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

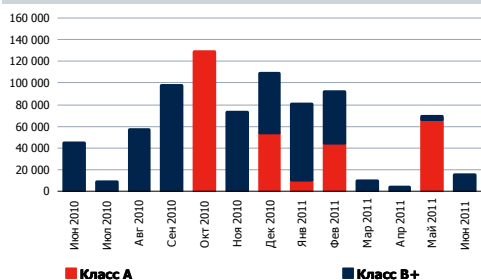


РОССИЯ: КЛЮЧЕВЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

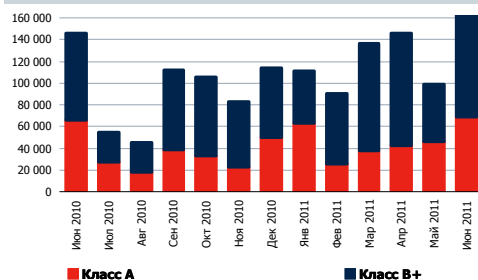
Источники: Росстат, МЭР, ОТКРИТИЕ Investment Bank

	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	16,3	-5,1	6,3	4,9	4,9
Реальный располагаемый доход, % в годовом исчислении	10,7	2,7	2,1	4,3	-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



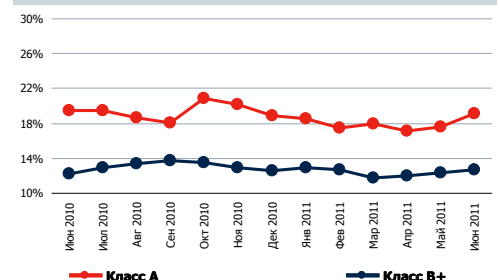
CUSHMAN & WAKEFIELD участвует:

RHIC
Москва «Рэдиссон Ройал»
17 – 19 октября 2011

Cushman & Wakefield
Золотой спонсор

Russia & CIS
Hotel Investment Conference

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.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 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
Офисная площадь: 38 000 кв. м
Класс А



ЛЕГИОН II (ФАЗА II)

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



ПРЕО8

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



ДАНИЛОВСКИЙ ФОРТ

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



LIGHTHOUSE

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



ГРИМАУ 6

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

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Контакт: **Михаил Свердлов** 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



Участок и комплекс производственных зданий

3 км от МКАД
Площадь участка: 14 га
Комплекс производственных зданий 40 000 кв.м.
Производственно-складское назначение
Несколько въездов, коммуникаций на участке



ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ПАРК КРЕКШИНО

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



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



ЛОГОПАРК «БЕЛАЯ ДАЧА»

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