



ЦИТАТА МЕСЯЦА



Наталья Кутеригина
Старший Директор
Отдел по работе с корпоративными клиентами

«Несмотря на постепенный рост арендных ставок в Москве, мы наблюдаем разнонаправленную динамику роста по классу А и Б. В среднем увеличение ставок по классу А в центральной части города составляет 15-20%, в то время как динамика по классу Б равна в среднем 5-10%. Спрос на здания класса А и Б+ продолжает расти. Это происходит на фоне сокращения свободных качественных площадей, особенно внутри Садового Кольца. Мы считаем, что к концу 2011 года арендаторы столкнутся с ситуацией, когда выбор качественных офисных помещений в сложившихся деловых субрынках будет существенно ограничен. Таким образом, многие компании, которые планируют переезд в ближайшие 1-2 года, уже сейчас активно ведут поиск офисных помещений и вступают в переговоры для того, чтобы зафиксировать условия аренды на текущем уровне».

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

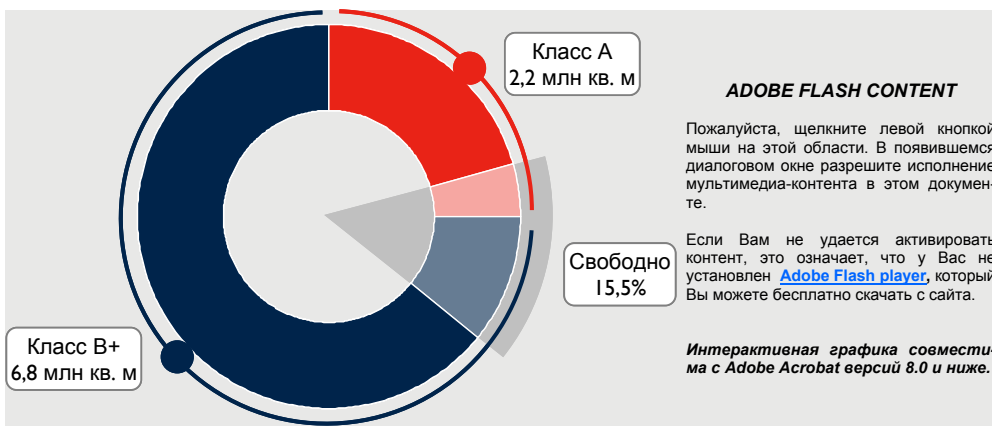
- По итогам марта на рынок было введено три новых офисных здания общей площадью около 40 000 кв. м. Все построенные объекты класса Б.
- За месяц объем купленных и арендованных офисных площадей классов А и В+ составил около 110 000 кв. м. Самую крупную сделку на рынке по итогам месяца совершила компания Гринатом, арендовав 13 500 кв м на Павелецкой набережной.
- Доля свободных помещений в центре города постепенно снижается. В настоящее время в центральном районе (downtown) индикатор находится на уровне 7,4%, в то время как на окраинах города доходит до 25%.
- Средние ставки аренды продолжают постепенный рост. С начала года они выросли на 11% по классу А и на 3% по классу Б+. Рост происходит за счет высококачественных объектов в центре города.

Класс А в Москве I кв 2011 ставка аренды*	\$760
Класс В+ в Москве I кв 2011 ставка аренды*	\$490
Текущая ставка доходности (Класс А Прайм)	9%
Объем качественных площадей (Классы А, В+, Б-)	11 920 000 кв. м

ПОКАЗАТЕЛИ АРЕНДНЫХ СТАВОК

		IV кв 2010	I кв 2011
DOWNTOWN	Класс А	\$750	\$850
	Класс В+	\$560	\$680
TTR	Класс А	\$670	\$700
	Класс В+	\$440	\$440
ОТА	Класс А	\$450	\$460
	Класс В+	\$400	\$420

* сколько 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 кв). Платежи производятся в российских рублях по курсу ЦБ. Базовая арендная ставка рассчитывается как средневзвешенная арендных ставок по закрытым сделкам на рынке в течение квартала.



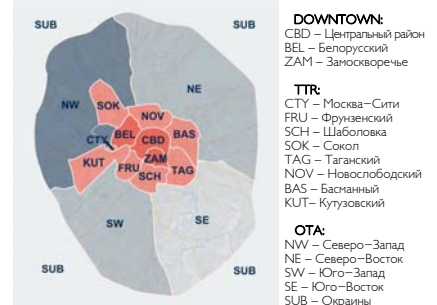
ADOBE FLASH CONTENT

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

Если Вам не удается 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

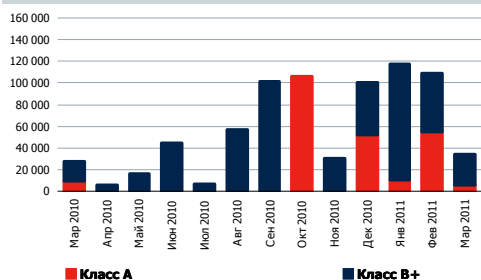


РОССИЯ: КЛЮЧЕВЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

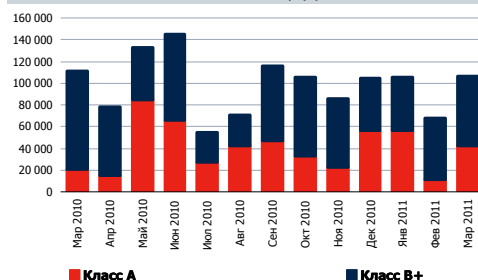
Источники: Росстат, МЭР, ОТКРИТИЕ Investment Bank

	2007	2008	2009	2010	2011E	2012E
Реальный рост ВВП, % в годовом исчислении	8,5	5,2	-7,9	4,0	4,0	4,8
Оборот розничной торговли, % в годовом исчислении	16,1	13	-4,9	6,2	5,4	6,2
Чистый располагаемый доход, % в годовом исчислении	10,7	2,7	2,3	3,9	3,2	4,2
ИПЦ, % в годовом исчислении	11,9	13,3	8,8	9,2	8,4	6,7
Курс RUB/долл. США, на конец года	24,55	29,39	30,19	28,88	29,69	30,52

ОБЪЕМЫ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, кв. м



ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО АРЕНДОВАННЫХ И КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ, кв. м

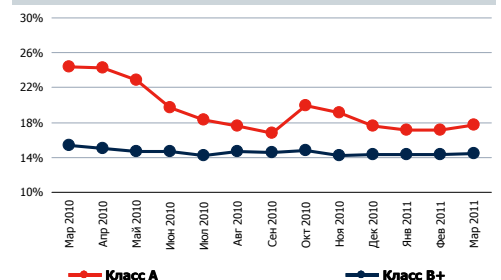


CUSHMAN & WAKEFIELD участвует:



Москва, «Экспоцентр» на Красной Пресне
27-29 апреля 2011

УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ



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

КОНТАКТЫ:
Лада Белячук
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