



ЦИТАТА МЕСЯЦА



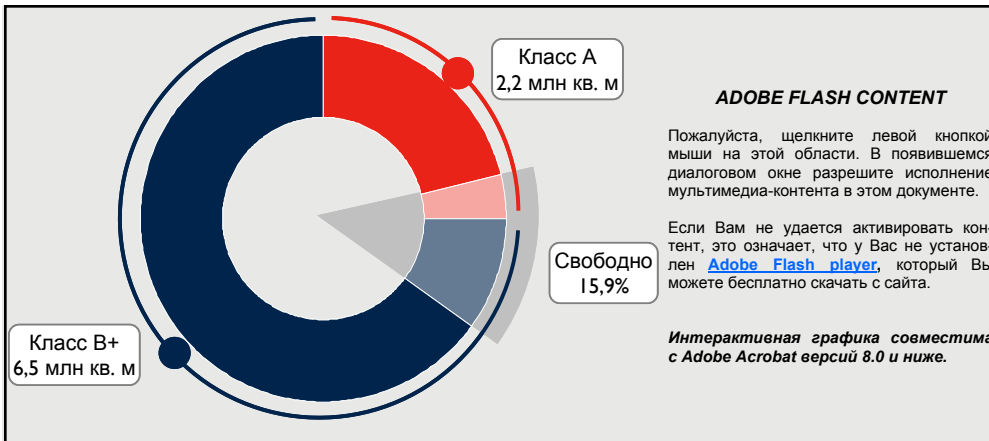
Андрей Малков
Аналитик отдела исследований

«Судя по всему, объемы нового строительства достигли своих минимальных значений. Два года назад девелоперы перестали выходить на площадки, вследствие чего общая площадь офисных объектов, находящихся в стадии строительства, за прошедшее время сократилась с 6 млн. кв. м приблизительно до 2,2 млн. кв. м на данный момент. Этот показатель остается стабильным на протяжении последних трех кварталов. Невысокий уровень сдачи в эксплуатацию новых объектов компенсируется началом строительства новых офисных проектов. Это такие проекты, как Миракс Плаза, Поклонная ул., вл. 3А, Шлюзовая наб., вл. 4/2. При этом большая доля подобных проектов - строительство с нулевого цикла. Средний срок строительства офисных объектов в Москве - 2-3 года.

Вследствие этого в конце 2011 года возможен дефицит новых качественных офисных площадей на рынке, который продлится около 1,5 лет, в течение которых не начнется строительство новых объектов. Дефицит новых качественных офисных площадей, несмотря на большое количество существующих свободных площадей, прежде всего отразится на крупных арендаторах (более 5 000 кв. м), так как им сложно найти качественные площади одним блоком в существующих зданиях».

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

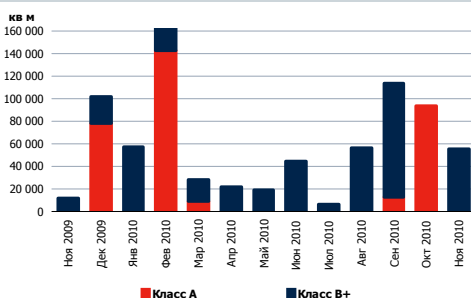
- В ноябре мы наблюдали продолжение увеличения ставок аренды на 5-10% в лучших зданиях Москвы, пользующихся наибольшим спросом. При этом ряд зданий снизили ставки аренды (например, Мирланд БП и Симоновский Вал 26), что в целом обеспечивает стабильность средней ставки аренды.
- По итогам ноября на рынок вышло около 50 000 кв. м качественных офисных площадей, среди которых нет площадей класса А. Объем нового строительства по итогам года составит около 800 000 кв. м, что на 20% ниже чем ожидалось в начале года.
- Уровень вакантных площадей продолжает постепенное снижение. В среднем по Москве уровень свободных помещений, по класса А и В+, за месяц упал на 2 п.п. и достиг уровня 15,9%.
- Объем купленных и арендованных площадей в ноябре составил около 100 000 кв. м, что соответствует двукратному росту относительно 2009 года. В декабре мы ожидаем традиционную активизацию спроса, которая превысит 150 000 кв. м.



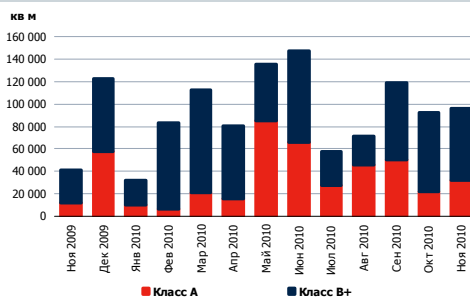
РОССИЯ: КЛЮЧЕВЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2007	2008	2009	2010E	2011E	2012E
Реальный рост ВВП, % в годовом исчислении	8.5	5.2	-7.9	4.1	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	12.1	1.9	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	24.57	29.39	30,19	28.88	29,69	30,52

ОБЪЕМЫ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО АРЕНДОВАННЫХ И КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ



Класс А в Москве III кв 2010 ставка аренды*	\$680
Класс В+ в Москве III кв 2010 ставка аренды*	\$430
Текущая ставка доходности (Класс А Прайм)	9%
Объем качественных площадей (Классы А, В+, В-)	11 460 000 кв. м

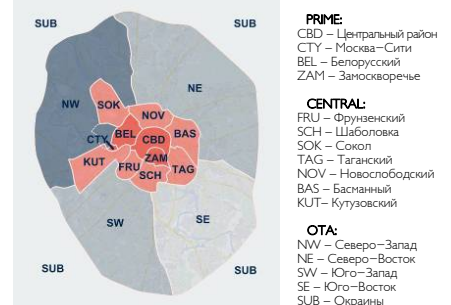
* Базовые запрашиваемые арендные ставки за кв. м в год. Не включают операционные расходы и НДС. Все площади в данном отчете являются арендуемыми.

ПОКАЗАТЕЛИ АРЕНДНЫХ СТАВОК

		III Кв 2010	IV Кв 2010*
PRIME	Класс А	\$820	\$800
	Класс В+	\$640	\$630
CENTRAL	Класс А	\$560	\$580
	Класс В+	\$400	\$430
ОТА	Класс А	\$360	\$420
	Класс В+	\$350	\$400

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.д.). Платежи производятся в российских рублях по курсу ЦБ. Базовая арендная ставка рассчитывается как средневзвешенная арендных ставок по закрытым сделкам на рынке в течение квартала. * по данным на текущий момент и экспертной оценке.

ОФИСНЫЕ СУБРЫНКИ МОСКВЫ

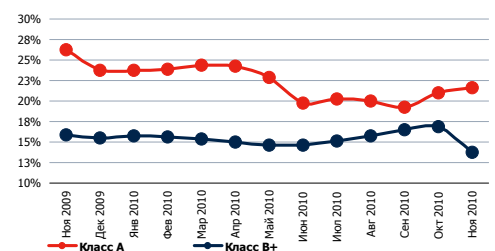


CUSHMAN & WAKEFIELD участвует:

MALL&REX Russia
Международная выставка и форум
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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 Бейлайчук
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 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.

© 2010 Cushman & Wakefield
www.cushmanwakefield.ru