



#### ЦИТАТА МЕСЯЦА

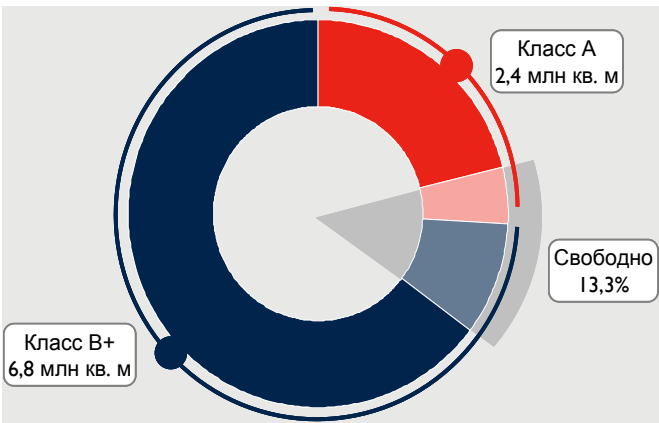


**Лада Белайчук**  
Заместитель Директор  
Отдел Исследований

После триумфальных первых девяти месяцев 2011 года, в течение которых ежемесячный объем купленных и арендованных площадей не опускался ниже уровня в 100 000 кв.м в месяц, в октябре мы впервые увидели значительно сокращение объема заключаемых сделок. В октябре объем арендованных и купленных площадей едва достиг 50 000 кв.м. Возможно негативные ожидания, которые начали накапливаться с лета, начали воплощаться в реальности. Пока рано говорить о радикальном изменении динамики рынка, но если в ноябре сделок будет так же мало, то можно будет делать выводы о новых тенденциях на рынке.

#### ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- В октябре 2011 года в Москве было введено в эксплуатацию всего лишь одно офисное здание класса В- (арендуемая площадь менее 5000 кв.м).
- Объем купленных и арендованных офисных площадей класса А и В+ по итогам октября составил 44 667 кв. м. что значительно меньше по сравнению с предыдущими месяцами.
- Средние ставки аренды в классе А и В+ в целом стабильны. В классе В+ в центре города (особенно в пределах Третьего Транспортного кольца) ставки аренды снизились. Однако небольшие объемы сделок, заключенных в октябре, пока не дают оснований говорить об изменении динамики арендных ставок в сторону понижения.
- Доля свободных помещений относительно стабильна с начала года. В октябре она составляет 13,3% (среднее по классам А и В+ по всей Москве).



#### 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.

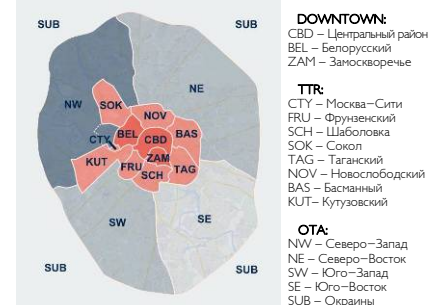
Интерактивная графика совместима с Adobe Acrobat версий 8.0 и ниже.

#### ПОКАЗАТЕЛИ АРЕНДНЫХ СТАВОК

		III Кв 2011	IV Кв 2011*	
<b>DOWNTOWN</b>	Класс А	\$900	\$921	▲
	Класс В+	\$755	\$670	▼
<b>TTR</b>	Класс А	\$710	\$688	→
	Класс В+	\$570	\$540	→
<b>ОТА</b>	Класс А	\$490	\$518	▲
	Класс В+	\$390	\$392	→

\* 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.

#### ОФИСНЫЕ СУБРЫНКИ МОСКВЫ



#### CUSHMAN & WAKEFIELD участвует:

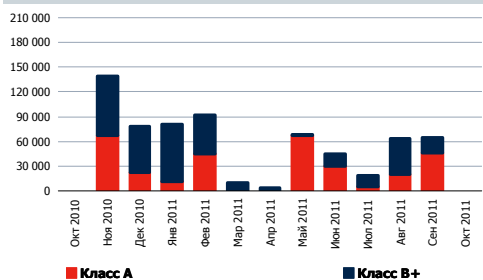


#### РОССИЯ: КЛЮЧЕВЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

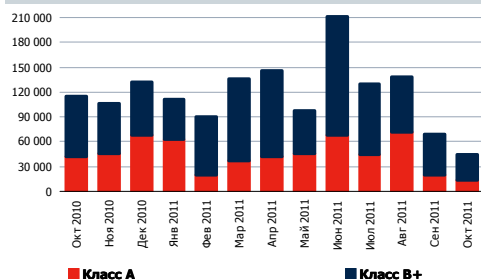
Источники: Росстат, МЭР, ОТКРИТИЕ Investment Bank

	2007	2008	2009	2010	2011E	2012E
Реальный рост ВВП, % в годовом исчислении	8,5	5,2	-7,8	4,0	4,1	3,7
Оборот розничной торговли, % в годовом исчислении	16,1	13,5	-5,5	6,3	5,3	5,5
Реальный располагаемый доход, % в годовом исчислении	10,7	2,7	2,1	4,2	1,5	5
ИПЦ, % в годовом исчислении	11,9	13,3	8,8	8,8	7	5-6
Курс RUB/долл. США, на конец года	24,55	24,85	31,74	30,37	28,4	27,9

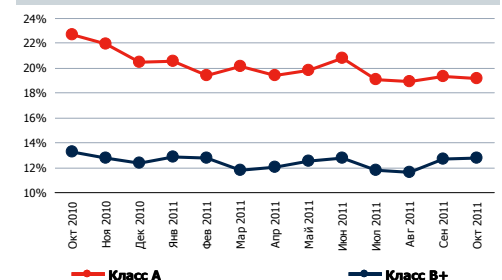
#### ОБЪЕМЫ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, кв. м



#### 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.