



ЦИТАТА МЕСЯЦА

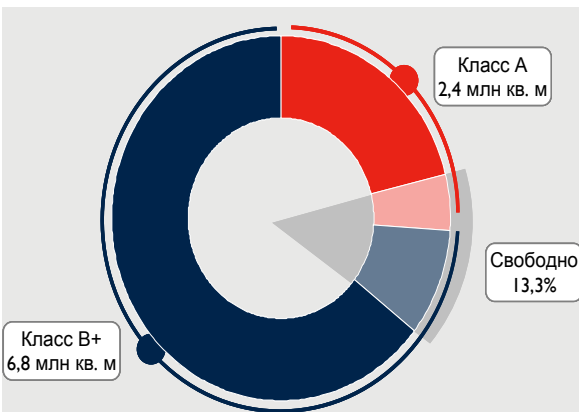


Philip Arden
Director
Capital Markets

Офисный рынок Москвы демонстрирует реальные инвестиционные перспективы в сравнении с рынками городов Европы. В условиях скромных перспектив роста экономик и арендных ставок на многих развитых рынках, Москва, при ожидаемом росте ВВП в 4.7% в 2012 году и арендных ставок на 8.1% к 2013 году (Investment Property Forum European Consensus Forecasts, май 2011) остается одним из наиболее привлекательных городов в глазах потенциальных инвесторов.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- По итогам августа 2011 года, на рынок было выведено около 65 000 кв. м качественных офисных площадей. Среди них Бизнес Парк класса А Olympia Park с арендуемой площадью 46 000 кв. м (О1).
- Объем купленных и арендованных офисных площадей класса А и В+ по итогам августа составил около 70 000 кв. м.
- Средние ставки аренды в классе А стабильны. Арендные ставки на офисы класса В+ растут. Это связано, как с уходом с рынка наиболее дешевых предложений класса В, так и относительно высокими ставками аренды в классе А. Таким образом, разница в ставках аренды между офисами класса А и В начала снижаться.
- Доля свободных помещений относительно стабильна с начала года. В сентябре она составляла 13,3% (среднее по классам А и В+ по всей Москве). При этом разница индикатора по классам значительная—19,3% в классе А и 12,7% в классе В+.



ADOBE FLASH CONTENT

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

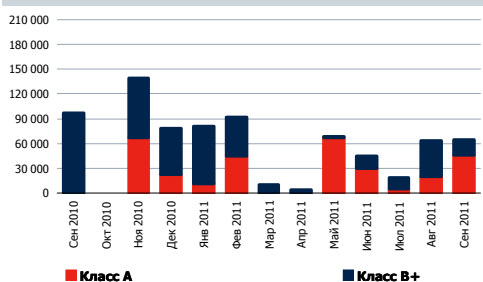
Если Вам не удастся активировать контент, это означает, что у Вас не установлен [Adobe Flash player](#), который Вы можете бесплатно скачать с сайта.

Интерактивная графика совместима с Adobe Acrobat версий 8.0 и ниже.

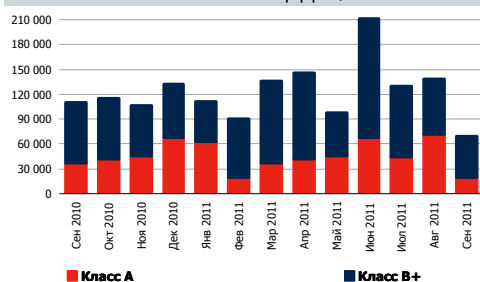
РОССИЯ: КЛЮЧЕВЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	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

ОБЪЕМЫ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, кв. м



ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО АРЕНДОВАННЫХ И КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ, кв. м



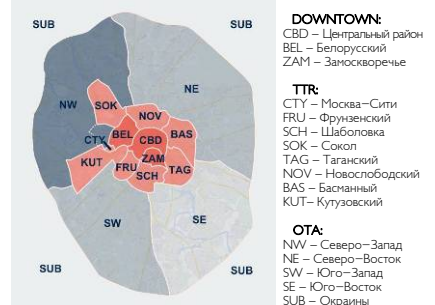
Класс А в Москве III кв 2011 ставка аренды*	\$750
Класс В+ в Москве III кв 2011 ставка аренды*	\$520
Текущая ставка доходности (Класс А Прайм)	9%
Объем качественных площадей (Классы А, В+, В-)	12 400 000 кв. м

ПОКАЗАТЕЛИ АРЕНДНЫХ СТАВОК

	II Кв 2011	III Кв 2011*	
DOWNTOWN	Класс А	\$900	\$900
	Класс В+	\$690	\$755
TTR	Класс А	\$630	\$710
	Класс В+	\$500	\$570
OTA	Класс А	\$410	\$490
	Класс В+	\$360	\$390

* 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

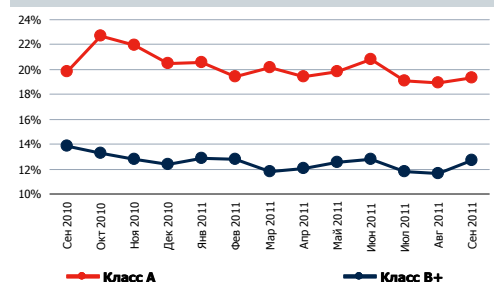


CUSHMAN & WAKEFIELD участвует:



RHIC
Москва «Рэдиссон Ройал»
17 – 19 октября 2011
Cushman & Wakefield
Золотой спонсор

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.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 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



ОЛИМПИК ХОЛЛ

Олимпийский проспект 16/2
Общая площадь: 23 107 кв. м
Класс Б+



ДЕЛЬТА ПЛАЗА

2 ой Сыромятнинский пер., 1
Офисная площадь: 19 380 кв. м
Класс А



ЛЕНИНГРАДСКИЙ ПРОСПЕКТ 37

Ленинградский проспект 37
Общая площадь: 37 000 кв. м
Класс Б+



ИМПЕРСКИЙ ДОМ

Мароновский пер.
Офисная площадь: 9 175 кв. м
Класс А



ТЕХНОПАРК ОРБИТА

Кулакова ул. 20
Общая площадь: 112 000 кв.м
Класс Б+

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Контакт: **Михаил Свердлов** Mikhail.Sverdlov@eur.cushwake.com



СОМБЕРО

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



АУТЛЕТ ВИЛЛАДЖ БЕЛАЯ ДАЧА

Московская Область, Котельники 4 км. от МКАД
Общая площадь: 38 000 кв. м
Арендуемая площадь: 38 000 кв. м
Парковка: 4 000 м/м
Открытие: Q1 2012

ЗЕМЛЯ

Контакт: **Ирина Короткова** Irina.Korotkova@eur.cushwake.com



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОГО МИКРОРАЙОНА С РАЗВИТОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ В КАЛИНИНГРАДЕ

Расположен при впадении реки Преголи в Калининградский залив.
Площадь 88,5 гектара

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Контакт: **Александр Никишов** Alexander.Nikishov@eur.cushwake.com



ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ПАРК «МЛП ПОДОЛЬСК»

Симферопольское шоссе 17 км от МКАД
Общая площадь: 204 000 кв. м
Готовность: Январь 2011
Класс А



ПРОДАЖА ГОСТИНИЧНО-ОФИСНОГО ПРОЕКТА В МОСКВЕ

г. Москва, Ленинградское шоссе, вл. 43
Площадь участка 3,2 гектара
Проект строительства гостинично-делового комплекса с апартаментами общей площадью 92 830 кв.м.



ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК «ЮЖНЫЕ ВОРОТА»

Пересечение Каширского шоссе и трассы А-107
30 км от МКАД
Фаза 2 - 55 000 кв. м
Готовность: Q2 2012