

# MARKETBEAT OFFICE SNAPSHOT



Москва / РОССИЯ

A Cushman & Wakefield Research Publication

Февраль 2012



## ЦИТАТА МЕСЯЦА

Начало 2012 года показывает необычную для Москвы стабильность ставок аренды. С начала года средние ставки аренды не менялись ни в классе А, ни в классе В ни в одном из офисных субрынков.

Лада Беляева  
Заместитель Директора  
Отдела Исследований

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

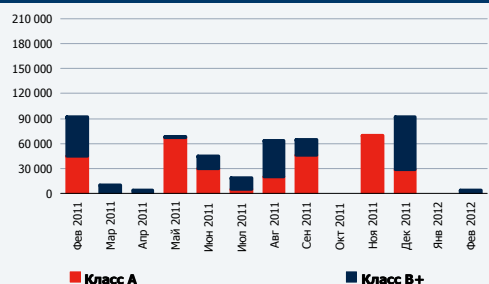
В феврале 2012 года в Москве, как и в предыдущем месяце, новых офисных зданий не появилось. Небольшой объем качественных офисов был введен в эксплуатацию в составе многофункциональных комплексов на окраине города.

Объем купленных и арендованных офисных площадей класса А и В+ по итогам февраля составил 80 000 кв. м, что в среднем соответствует норме.

Несмотря на стабильный спрос и отсутствие новых введенных в эксплуатацию зданий, уровень свободных помещений повысился на 1 п.п. (с 12,9% до 13,9% в среднем по Москве). Это указывает на то, что многие арендаторы переезжают с уменьшением размеров офиса.

Ставки аренды стабильны во всех сегментах.

## ОБЪЕМЫ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, КВ. М



## ОФИСНЫЕ ИНДИКАТОРЫ

Класс А в Москве	
1 кв 2012 ставка аренды	\$ 790
Класс В+ в Москве	
1 кв 2012 ставка аренды	\$ 590
Текущая ставка доходности (Класс А Прайм)	8,5%
Объем качественных площадей (Классы А, В+, В-)	12 600 000 кв. м

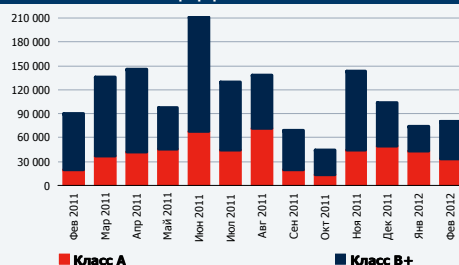
## ПОКАЗАТЕЛИ АРЕНДНЫХ СТАВОК

		4КВ. 2011	1КВ. 2012*	
DOWNTOWN	Класс А	\$943	\$929	▶
	Класс В+	\$812	\$845	▶▶
TTR	Класс А	\$673	\$670	▶▶▶
	Класс В+	\$550	\$565	▶▶▶▶
ОТА	Класс А	\$560	\$569	▶▶▶▶▶
	Класс В+	\$460	\$425	▶▶▶▶▶▶

\* 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.

## ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО АРЕНДОВАННЫХ И КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КВ. М



## РОССИЯ: КЛЮЧЕВЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2008	2009	2010	2011	2012П	2013П
Реальный рост ВВП, % в годовом исчислении	5,2	-7,9	4,0	4,0	2,3	4,5
Отношение выданных кредитов к размещенным депозитам	115	95,9	87,7	92,3	87,6	89,2
Реальный располагаемый доход, % в годовом	0,7	0,6	1,4	1,8	0,4	0,2
ИПЦ, % в годовом исчислении	14,1	11,7	6,9	8,5	6,5	5,9
Курс RUB/долл. США, на конец года	24,9	31,7	30,4	29,4	31,1	31,3

Информация по макроэкономическим показателям предоставлена



RenCap-NES Macro Monitor

REX Real Estate Exhibition  
24-26 апреля

Посетите стенд Cushman & Wakefield D 15

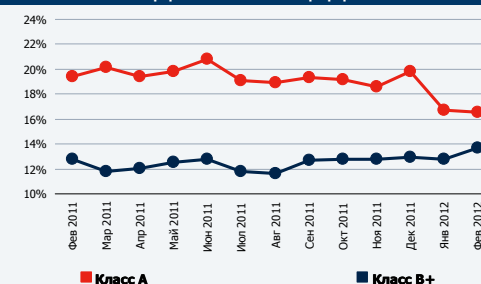


iPhone and iPad  
apps at [AppStore](#)

Find us on  
facebook

Follow us on  
twitter

## УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ



\*Показатель рассчитывается как отношение площади свободных офисных помещений к общей площади введенных в эксплуатацию офисных помещений.

# ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

АРЕНДА



### ОЛИМПИСКИЙ

Олимпийский проспект, 1

Офисная площадь: 26 050 кв. м

Класс А

АРЕНДА



### ДЕЛЬТА ПЛАЗА

Сыромятинский 2-ой пер., 1

Офисная площадь: 22 179 кв. м

Класс А

Контакт: Ирина Бондарева – Irina.Bondareva@eur.cushwake.com

ПРОДАЖА



### ОЗЕРКОВСКАЯ НАБ., 30

Озерковская наб. 30

Общая площадь: 12 895 кв. м

Класс B+

ПРОДАЖА



### КРАСНАЯ ПРЕСНЯ 31

Красная Пресня ул., 31

Общая площадь: 3 713 кв. м

Класс А

Контакт: Михаил Миндлин – Mikhail.Mindlin@eur.cushwake.com

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



### ТЮМЕНЬ

Пересечение улиц Широкой и Мельникайте

Общая площадь: 100 000 кв. м

Арендуемая площадь: 75 000 кв. м

Парковка: 3 000 м/м

Открытие 2 кв. 2012



### СОМБЕРЕО

Варшавское шоссе 125А, Москва

Общая площадь: 17 300 кв. м

Арендуемая площадь: 6 112 кв. м

Парковка: 193 м/м

Открытие: 1 кв. 2012



### ОТРАДА

Москва, Митино

Общая площадь: 85 000 кв. м

Арендуемая площадь: 70 000 кв. м

Парковка: 2 000 м/м

Открытие: 4 кв. 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: 2 кв. 2012

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

## ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ



### 12,6 га в г. Дмитрове

Пересечение Профессиональной ул. и ул. Махалина

Категория – земли населенных пунктов

РВИ – торговля, жилье

Аренда



### 12 га. Пересечение МКАД 109 км и ш. Энтузиастов

Категория – земли промышленности

РВИ – торговля, офисы, склады

Собственность.

Контакт: Елена Мурашкина – Elena.Murashkina@eur.cushwake.com

## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



### ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК «ЮЖНЫЕ ВОРОТА»

Пересечение Каширского шоссе и трассы А-107 30 км от МКАД

Фаза 2—55 000 кв. м

Готовность: 2 кв. 2012



### ЛОГИСТИЧЕСКИЙ ПАРК «МЛП ПОДОЛЬСК»

Симферопольское шоссе 17 км от МКАД

Общая площадь: 204 000 кв. м

Готовность: Январь 2011

Класс А

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

Для дополнительной информации обращайтесь в отдел исследований.  
Cushman & Wakefield  
Дукат Плейс III, ул. Гашека 6,  
Москва 125047 Россия  
+7 (495) 797 96 00  
www.cushmanwakefield.ru

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.

