



ЦИТАТА МЕСЯЦА

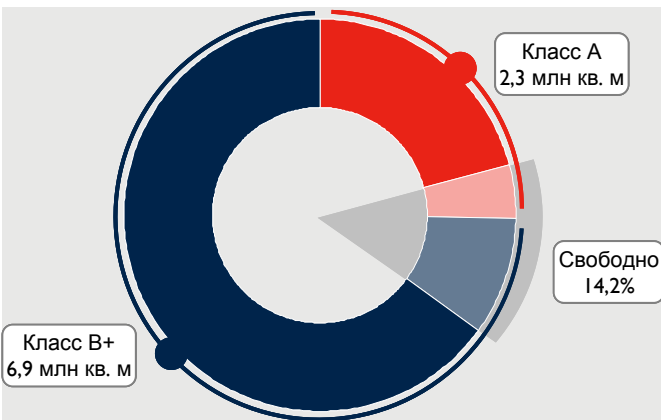


Лада Белайчук
Заместитель Директора
Отдела Исследования

2012 год начался тихо: мало сделок (как по количеству, так и по объемам), в январе на рынке не появилось новых офисных зданий, ставки аренды были стабильны. Первая половина года, скорее всего, будет внешне спокойной, но на фоне умеренной активности рынка будут создаваться предпосылки (проводиться переговоры и обсуждаться условия) для активного завершения года. В настоящее время прогноз на первую половину года — низкие объемы строительства, умеренное количество закрываемых сделок, стабильные ставки аренды и цены продаж.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- В январе 2012 года в Москве не было введено в эксплуатацию ни одного качественного офисного здания.
- Объем купленных и арендованных офисных площадей класса А и В+ по итогам января составил 76 600 кв. м, что несколько меньше по сравнению с началом 2011 года (например в январе 2011 года было арендовано и куплено 112 000 кв.м офисных помещений класса А и В+). Еще в конце 2011 года не наблюдалось характерного для конца года всплеска активности арендаторов и увеличения количества сделок. Таким образом уже можно говорить о тенденции к снижению активности арендаторов в Москве.
- Средние ставки аренды в классе А и В+ стабильны.
- Доля свободных помещений относительно стабильна с начала года. В январе она составляла 14,2% (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.

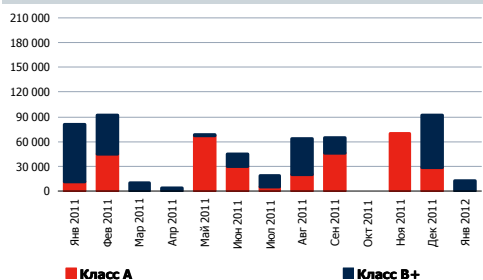
Если Вам не удается активировать контент, это означает, что у Вас не установлен [Adobe Flash player](#), который Вы можете бесплатно скачать с сайта.

Интерактивная графика совместима с Adobe Acrobat версий 8.0 и ниже.

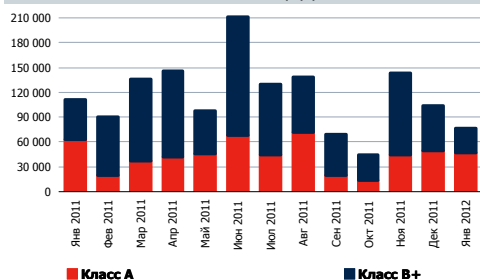
РОССИЯ: КЛЮЧЕВЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2007	2008	2009	2010	2011	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

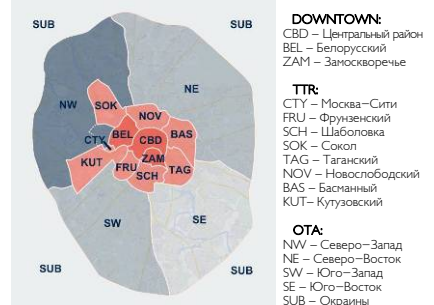


Класс А в Москве I кв 2012 ставка аренды*	\$790
Класс В+ в Москве I кв 2012 ставка аренды*	\$590
Текущая ставка доходности (Класс А Прайм)	8,5%
Объем качественных площадей (Классы А, В+, В-)	12 550 000 кв. м

	IV Кв 2011	I Кв 2012*
DOWNTOWN	Класс А	\$943 → \$952 →
	Класс В+	\$812 → \$857 →
TTR	Класс А	\$673 → \$652 →
	Класс В+	\$624 → \$689 ↗
OTA	Класс А	\$560 → \$569 ↗
	Класс В+	\$518 → \$463 →

* 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.

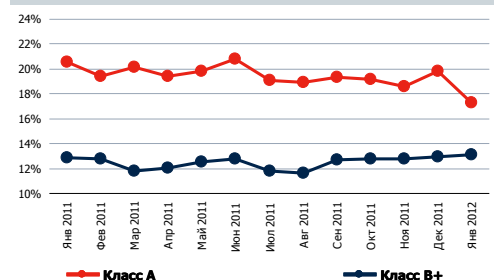
ОФИСНЫЕ СУБРЫНКИ МОСКВЫ



CUSHMAN & WAKEFIELD участвует:

Январь—Февраль
мастер классы и семинары

УРОВЕНЬ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ



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

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Контакты **Ирина Бондарева** Irina.Bondareva@eur.cushwake.com, **Михаил Миндлин** Mikhail.Mindlin@eur.cushwake.com



ОЛИМПИЙСКИЙ

Олимпийский проспект 1
Офисная площадь: 26 050 кв. м
Класс А



ПОЛУЯРОСЛАВСКИЙ БОЛЬШОЙ

Большой Полуярославский пер. 10/2 стр.1
Общая площадь: 3 200 кв. м
Класс Б+



ДЕЛЬТА ПЛАЗА

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



ОЗЕРКОВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ 30

Озерковская набережная 30
Общая площадь: 12 895 кв. м
Класс Б+



ВИВАЛЬДИ ПЛАЗА

Летниковская 2
Офисная площадь: 31 376 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: Q1 2012



ТЮМЕНЬ

Пересечение улиц Широкая и Мельникайте
Общая площадь: 100 000 кв. м
Арендуемая площадь: 75 000 кв. м
Парковка: 3 000 м/м
Открытие: 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: Q2 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



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