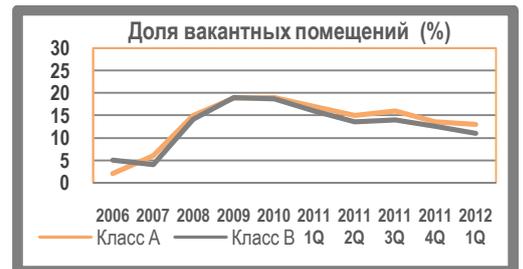


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. I квартал. 2012 г.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА



Диапазон базовых арендных ставок (без НДС и эксплуатационных расходов) и цен продажи:

	АРЕНДА (\$/кв.м.)		ПРОДАЖА (\$/кв.м.)	
	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В
В пределах Бульварного Кольца	1000-1300	650-800	9000-12000	5200-7000
В пределах Садового Кольца	800-1200	550-650	8000-10500	4500-5200
В пределах ТТК	700-800	450-550	6500-8500	4000-4500
За пределами ТТК	550-700	300-500	4500-6500	2200-4000



ГЛАВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И СОБЫТИЯ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

В I квартале 2012 года было введено в эксплуатацию порядка 110 тыс. кв.м. новых офисных помещений. Данный показатель почти в два раза ниже аналогичного показателя 2011 года. Снижение количества строящихся объектов офисного назначения можно связать с рядом факторов: изменение общей градостроительной политики, перепрофилирование бизнеса рядом крупных девелоперов, а также общее преобладание предложения над спросом, которое в свою очередь замедляет темп нового строительства.

Доля вакантных помещений снижается умеренными темпами, в данный момент их количество превышает 2 млн. кв.м., что составляет порядка 13% от общего объема рынка.

В предыдущие два года рост арендных ставок в среднем по рынку составил 14 % в год, учитывая тренд преобладания поглощения помещений над вводом новых можно прогнозировать более динамичный рост арендных ставок и цен к концу 2012 года.

В целом, если говорить о глобальных тенденциях, то необходимо отметить, что ограничения нового строительства, введенные новой мэрией, сказались на динамике реконструкции промышленных зон и исторических зданий, которыми выразили желания заниматься девелоперы, желающие продолжать свои проекты в центральной части города. В первую очередь, это благоприятно скажется как на внешнем облике города, так и повысит общую привлекательность офисного фонда с точки зрения его месторасположения и качества.

СДЕЛКИ АРЕНДЫ

Арендатор	Объект	Площадь (кв.м.)
GroupM	БЦ «Легенда» / Цветной бул., 2, вл. 1	10 000
БДО Юникон	ПРЕО 8 / Преображенская площадь, д. 8А	6 500
Tele2	«Олимпия Парк» / Ленинградское ш., д. 39	4 700
Ягуар Ленд Ровер	БЦ Skypoint / Международное ш., 28 Б	3 450
Panasonic	БЦ «Шаболовка, 31» / ул. Шаболовка, д.31	3 200
Тинькофф Кредитные Системы	«Олимпия Парк» / Ленинградское ш., д. 39	3 130
Банк Проектного Финансирования	БЦ «Кубик» / Мякининская пойма, 65 км МКАД	3 100
SAP CIS	Риверсайд Тауэрс / Космодамианская наб., д. 52	3 000
Jones Lang LaSalle	БЦ «Вивальди Плаза» / Летниковская, д. 2	3 000
Кордиант	БЦ LIGHTHOUSE / Валовая, 28	3 000

СДЕЛКИ КУПИ-ПРОДАЖИ

Покупатель	Продавец	Объекты	Адрес	Сумма сделки (\$)
Структуры Бориса Минца	Hines	БЦ Дукал Плейс III, 33 000 кв.м.	ул. Гашека, д. 6	≈ 350 млн.
«Стройгазконсалтинг»	Структуры Александра Занадворова	БЦ «Башня 2000», 15 000 кв.м.	Страстной б-р., д. 9, ул. Шаболовка, д.10	≈ 200 млн.

ЗНАКОВЫЕ ОБЪЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В I КВАРТАЛЕ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м.)
БЦ Lighthouse	Валовая ул., д. 28	A	22 100

ЗНАКОВЫЕ ОБЪЕКТЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м.)
Mercury City Tower	Пресненская наб, вл.14	A	87 000
Sky Light	Ленинградский пр-т, д.39	A	77 500
Alcon	Ленинградский пр-т, д.72	A	70 500
Парк Победы	ул. Василисы Кожиной, д.1	B+	46 000
Технопарк Орбита	ул. Кулакова, д.20	B	42 000
Аэродром	Ленинградский пр-т, д.37, корп.7	B+	28 500
Country Park III	Химки, ул. Панфилова, д.19	A	22 000
Sky House	ул. Мытная, д. 40-44	A	15 000
Лефортово	ул. Авиамоторная, д.12	B+	15 000
Melnikov House	ул. Ольховская, д.4	A	14 400

- Решением столичных властей на три года продлены сроки строительства башни «Россия» в деловом центре «Москва-Сити», также были утверждены новые параметры башни «Россия» — вместо изначально запланированных 612 метров высота небоскреба составит 360 метров.
- Рядом иностранных инвесторов было объявлено о намерении вложить средства в рынок коммерческой недвижимости России. Так, турецкая компания RGY и голландская Atrium European Real Estate анонсировали суммы \$1,2 млрд. и \$200 млн. соответственно.
- В I квартале были изменены некоторые проекты, было принято решение отказаться от идеи строительства второй очереди одного из знаковых объектов - БЦ «Усадьба центр», расположенного на Вознесенском переулке. Так же было изменено назначение будущего здания на Большой Полянке, теперь вместо офисного здания компании ОАО «Телеком» планируется возведение жилого комплекса.
- Инвесткомпания A1, входящая в «Альфа-групп», подписала с ЗАО «Штрабаг» и DB Development соглашение о дальнейшей реализации проекта БЦ «Два капитана», расположенного в Мякининской пойме.