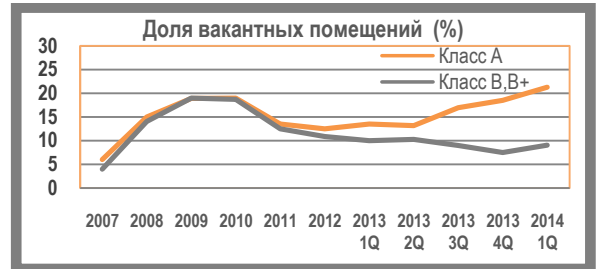


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. I квартал, 2014 ГОД

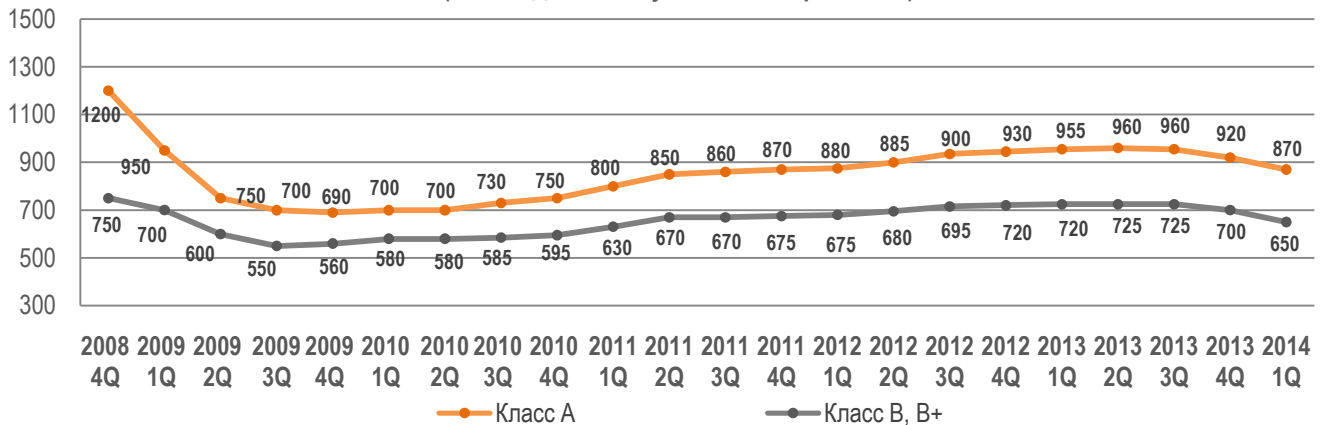
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



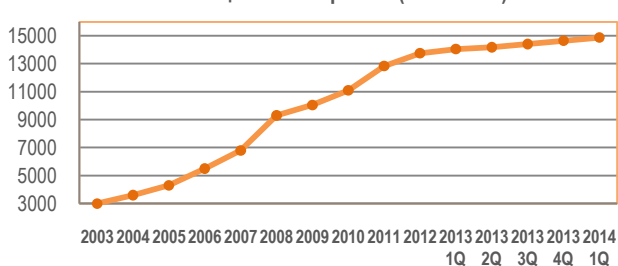
Диапазон базовых арендных ставок (без НДС и эксплуатационных расходов) и цен продажи:

	АРЕНДА (\$/кв. м)			ПРОДАЖА (\$/кв. м)	
	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс А	Класс В+, В
В пределах Бульварного Кольца	900 - 1 050	700 - 850	600 - 650	9 000 - 16 000	5 000 - 8 000
В пределах Садового Кольца	800 - 950	600 - 700	450 - 600	8 000 - 15 000	4 000 - 7 000
В пределах ТТК	550 - 800	500 - 650	300 - 500	5 000 - 7 000	3 000 - 4 000
За пределами ТТК	350 - 600	300 - 550	250 - 450	4 000 - 5 500	2 500 - 3 000

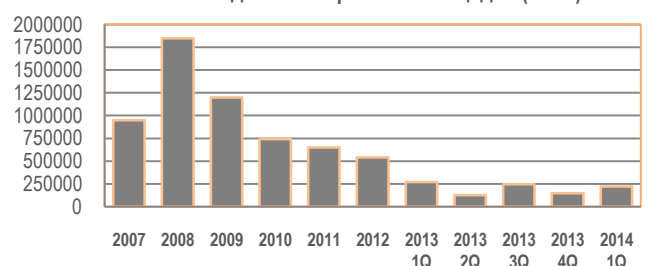
Динамика средневзвешенных базовых ставок аренды по кварталам (\$, без НДС и эксплуатационных расходов)



Общий объем рынка (тыс. кв. м)



Ввод новых офисных площадей (кв. м)



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В I квартале 2014 г. было введено в эксплуатацию порядка 220 тыс. кв. м офисных помещений, соответствующих международным стандартам. Это немногим меньше показателя за аналогичный период прошлого года. Общий объем предложения теперь составляет 14 млн. 875 тыс. кв.м.

В отчетном периоде продолжилось снижение количества сделок в бизнес-центрах класса А, а на офисы класса В снижение числа сделок зафиксировано впервые. Темп прироста нового предложения незначительно увеличился. Рост объема вакантных помещений в классе А и В сохраняется. В то же время рост предложения на рынке субаренды практически прекратился, что настраивает на сдержанный оптимизм в будущем. По прогнозам отдела исследований Prime City Properties, в случае если геополитические факторы влияния (Крым) останутся на нынешнем уровне либо уменьшатся, то существенных изменений (ухудшений) на рынке офисной недвижимости не произойдет.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ В I КВАРТАЛЕ, 2014

Арендатор	Объект	Объем сделки (кв.м)
Systematika	Comcity / Киевское ш, 2 км	17 370
PepsiCo	Алкон / Ленинградский пр-т., д. 72, стр. 4	13 009
Modis	Wall Street / Валовая ул., д. 37	3 954
TLScontact	Дельта Плаза / 2-й Сыромятнический пер., д. 1	2 327
FNK Group	Город Столиц / Пресненская наб., д. 8	1 913
Тройка КБ	Н2О Плаза / Павелецкая наб., д. 8, стр. 6	1 755
Merz Pharma	Башня на Набережной / Пресненская наб., д. 10	1 700
РосЭнергоПроект	Особняк на Татарской / Большая Татарская., д. 13, стр. 1	1 628

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В I КВАРТАЛЕ, 2014

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Евразия Тауэр	Пресненская наб., уч. 12	А	86 834
Мебе One Khimki Plaza	г. Химки, Ленинградская ул., д. 25	А	29 930

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2014 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
ОКО	Пресненская наб., уч. 16 А-Б	А	110 000
Эволюция	Пресненская наб., уч. 2-3	А	80 000
Евразия Tower	Пресненская наб., уч.12	А	86 000
Красная Роза (Демидов)	Тимура Фрунзе ул., д. 11	А	32 000
Водный	Головинское ш., вл. 5	А	61 000
Delfos	Можайский вал ул., вл. 8	А	42 000
К2	поселение Сосенское, деревня Николо-Хованское, уч 74 дробь 9	А	65 000
Arcus III	Ленинградский пр-т, д. 37, стр. 14	А	34 000
Новоданиловский	Новоданиловская наб., вл. 6	В+	25 000
NEO GEO	Бутлерова ул., д. 17	В	110 000
Аэродом	Ленинградское ш., д. 37, корп. 7	В+	28 500
Большевик	Ленинградский пр-т, д. 15	В+	55 000
Савеловский Сити (1-я очередь)	Складочная ул., вл. 1	В+	55 000
Комсити (Альфа)	поселение Московский, деревня Румянцево, Киевское ш., 2 км от МКАД	А	126 000

- На заседании ГЗК Москвы установлена предельная высота башни «Восток-Федерация», расположенной на территории ММДЦ «Москва-Сити» – не более 95 этажей. Башня «Запад», возведенная с башней «Восток» на едином стилобате, построена и уже функционирует. Ранее между двумя башнями предполагалось установить шпиль высотой более 400 метров, однако Росавиация не согласовала такое проектное решение. Общая площадь комплекса «Федерация» составит около 443 тыс. кв. м.
- Строительство комплекса «Миракс-Плаза» будет завершено в декабре 2015 года. В настоящее время в МФК «Миракс-Плаза» введены в эксплуатацию корпуса Г и Д.
- Открылся Участок Калининско-Солнцевской линии метрополитена от станции «Деловой центр» до «Парка Победы». Новая станция московской подземки «Деловой центр» является наиболее уникальной в российской столице и крупнейшей в Европе.
- Власти Москвы утвердили проект планировки участка Калужского шоссе от Московской кольцевой автодороги (МКАД) до поселения Воскресенское («новая Москва»), на котором планируется построить десять транспортных развязок и организовать восемь - десять полос для движения автомобилей. Данный восьмикилометровый участок является первым этапом реконструкции Калужского шоссе - основной транспортной магистрали присоединенных территорий. В число десяти новых транспортных развязок входит реконструкция «клеверного листа» на пересечении Калужского шоссе и МКАД, строительство тоннелей около деревни Мамыри и в районе поселка Газопровод, возле жилого комплекса «Дубровка» появится сразу три тоннеля. На пересечении магистрали с рекой Сосенка запланировано сооружение моста по основному ходу шоссе, еще один мост будет построен в этом же месте по основному ходу бокового проезда. Эстакады появятся на въезде в поселок Воскресенское и на окончании обхода деревни Сосенки.