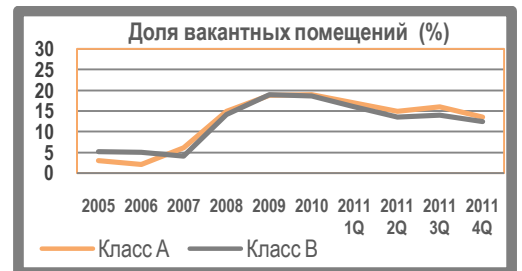


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

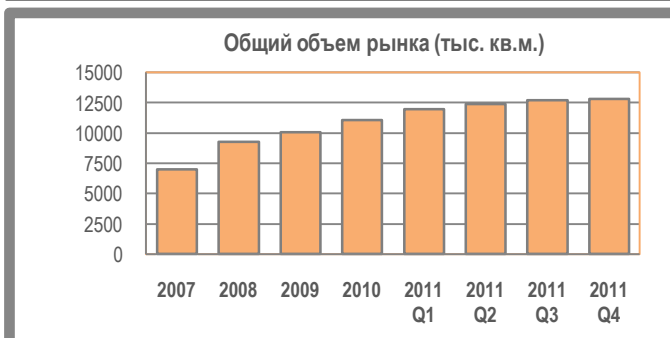
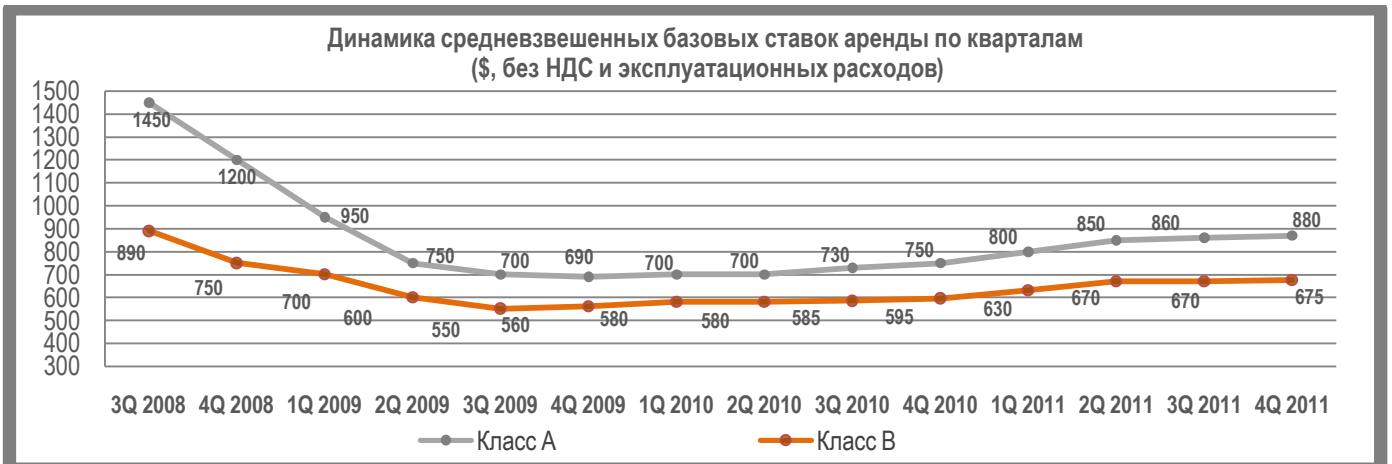
МОСКВА. 2011 ГОД

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 ГОДА

В 2011 году на Московском рынке офисной недвижимости было введено в эксплуатацию около 650 тыс. кв.м. новых офисных помещений, данный показатель сопоставим с аналогичным за 2010 год, а учитывая, что на 2012 год запланирован ввод 850 тыс. кв.м., можно говорить об общей стабильности с тенденцией к планомерному росту. Больше половины введенных в 2011 году площадей относятся к классу А, что свидетельствует о преобладании нового строительства над редевелопментом старых объектов. В 2012 году процент нового строительства также будет выше, но в связи с вводом новой мэрией ограничений, а также изменением общей градостроительной политики, следует ожидать, что данная тенденция в последующие годы пойдет на спад и основным источником новых помещений станут реконструированные объекты преимущественно промышленных территорий города.



Активность арендаторов по сравнению с предыдущим годом возросла на 30% и общий объем поглощения составил около 1 млн.кв.м.



Доля вакантных помещений снижается умеренными темпами, на конец года она составила 13% от общего объема рынка.

Рост арендных ставок в среднем составил 15 %, исключение составляют небольшое число знаковых объектов в центральной части города, где ставки исторически растут более высокими темпами, в подобных объектах они достигают 1500 \$ за кв.м. в год, а в районе «золотой мили» могут превосходить и это значение.

В целом рынок находится в состоянии адекватном соотношению спроса и предложения и в ближайшей перспективе существенных изменений заданных трендов не прогнозируется. Амбициозные проекты, такие как «Большой Сити» или освоение территории завода «ЗиЛ», в случае начала их реализации, будут оказывать влияние на рынок не ранее чем через 5-8 лет.

- Мэрия Москвы сообщила, что до 2020 года в Москве планируется построить более 100 транспортных пересадочных узлов, а также открыть 37 новых станций метрополитена;
- Федеральные власти выступили с инициативой о расширении границ Москвы на 160 тыс.га за счет присоединения подмосковных земель юго-западного направления. Тем самым площадь столицы увеличится более чем в 2 раза;
- Следующей инициативой нового Московского правительства, стало намерение перевести часть государственного аппарата из исторического центра за кольцевую дорогу. Авторы идеи предполагают, что это поспособствует экономии бюджета, а также улучшит транспортную обстановку в городе. По предварительным подсчетам для разработки необходимой инфраструктуры понадобится около 5 лет;
- В прошедшем году ряд девелоперов выразили намерение частично репрофилировать свою деятельность и развивать направление строительства жилья. В их числе были такие крупные игроки рынка офисной недвижимости, как MR Group, Экоофис, Storm Properties, Абсолют и другие;
- Компания Сергея Полонского - Mirax Group, являющаяся девелопером многих знаковых объектов офисной и жилой недвижимости, официально прекратила свое существование;
- Объем инвестиций в офисную недвижимость составил 8,4 млрд, что на 70% превышает уровень прошлого года. Сделки объемом свыше \$100 млн. в 2011 году составили более трети всех сделок. Положительной чертой является приход новых иностранных инвесторов, ранее не работавших на российском рынке.
- Супруга экс-мэра Москвы Юрия Лужкова, предпринимательница Елена Батурина, приняла решение о выходе из бизнеса в России. Структуры компании «Интеко» были проданы структурам Бинбанка и Сбербанка. Новые владельцы девелоперского бизнеса объявили о решении поменять бренд и, скорее всего, это будет самым существенным структурным изменением, так как главой компании стал Олег Солощанский, занимавший во времена Батуриной пост вице-президента;
- Проект «Большой сити», который должен был стать продолжением «Москва-Сити», претерпел существенные изменения по отношению к первоначальным планам его строительства. Мэрия сообщила о том, что плотность застройки сократится вдвое и составит порядка 8 млн. кв.м., при этом дискуссия о целесообразности реализации подобного масштабного проекта остается открытой;
- В 2011 году ушел в отставку из правительства Москвы Владимир Ресин, который руководил столичным стройкомплексом на протяжении более 20 лет. Сергей Собянин передал полномочия управления строительным сектором Марату Хуснуллину. В отставке Ресина мало кто сомневался, принимая во внимания его роль в аппарате предыдущего мэра. Но если отставка Лужкова была, скорее политическим решением, то отставка Ресина была отсрочена в связи с необходимостью планомерной передачи дел новым лицам в правительстве Москвы;
- Согласно программе «Развитие транспортной системы города Москвы на 2012-2016 годы», власти столицы рассчитывают за пять лет построить 1,5 млн. машиномест и довести обеспеченность населения местами для хранения автомобилей до 70%.

Москва-Сити и возможное место расположения Большого Сити



T +7 495 981 48 10
 F +7 495 981 48 11
 www.primecity.ru
 info@primecity.ru



КЛЮЧЕВЫЕ ТРАНЗАКЦИИ И НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ

СДЕЛКИ АРЕНДЫ

Арендатор	Объект	Площадь (кв.м.)
Лаборатория Касперского	«Олимпия Парк» / Ленинградское ш., 39	30 000
Mail.Ru	Sky Light / Ленинградский пр-т, д.39	29 900
Россельхозбанк	«Альфа Арбат Центр» / ул.Арбат, д.1	27 450
Сбербанк Технологии	«Даниловский Форт» / Новоданиловская наб., д.8	20 000
Гранатом	«AFI на Павелецкой» / Павелецкая наб, д. 8, стр.1	13 500
UniCredit Bank	«Nagatino iLand» / Андропова пр-т, д.18	11 700
Группа компаний «Мортон»	PREO 8 / Преображенская пл., д.8	11 500
ОЭК	Silver Stone / Серебрякова пр., д.14	10 780
GroupM	«Легенды Цветного» / Цветной б-р, д. 2	10 000
Schneider Electric	БЦ «Двинцев» / ул. Двинцев, д 12 стр. 1	9 000
O'Stin	БЦ «Линкор» / ул. Авиаконструктора Микояна, д. 12	7 700
МРСК Центра	ул. 2-я Ямская, д. 4	7 000
Группа компаний «Ренессанс»	БЦ «Двинцев» / ул. Двинцев, д 12 стр. 1	7 000
TNT Express	«Новая Рига» / 2-ая Лыковская ул., д. 63	6 800
Ингосстрах	«Океан Плаза» / ул. Суцневский Вал, 12	5 300
BMW Group	«Олимпия Парк» / Ленинградское ш., 39	4 700
Группа компаний «Ренессанс»	ММДЦ Москва-Сити / БЦ «Город Столиц»	3 700
Группа компаний «О'Кей»	ул. Нижняя Красносельская, д.39, стр.1	3 500

СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Покупатель	Продавец	Объекты	Адрес	Сумма сделки (\$)
ВТБ	Coalco	Части в БЦ «Белая площадь» и БЦ «Белые Сады»	ул. Бутырский Вал, д. 10, ул. Лесная, д. 5, 27	675 млн.
UFG Real Estate	Capital Group	БЦ «Пушкинский дом», БЦ «Конкорд»	Страстной б-р., д. 9, ул. Шаболовка, д.10	243 млн.
01 Properties	ВТБ	Capital Plaza	Лесной 4-ый пер., д. 4	210 млн.
HEPP	Capital Partners	Здание в МФК «Метрополис»	Ленинградское ш., д. 16А	200 млн.
Hines Global REIT	FF & P	БЦ «Гоголевский»	Гоголевский б-р, д.11	96 млн.

ЗНАКОВЫЕ ОБЪЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2011 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м.)
Imperia Tower	Пресненская наб, вл. 4	A	70 000
Vivaldi Plaza	Кожевническая ул, д. 8/4	A	66 650
«Олимпия Парк»	Ленинградское ш., 39	A	44 500
Линкор	Авиаконструктора Микояна, д. 12	B+	31 500
ГПЗ	ул. Шаболовская, 31	B+	31 000
ТРИО	ул. 8 Марта, д. 1	B+	27 000
Delta Plaza	2-й Сыромятнический пер., 11/16	A	21 000

ЗНАКОВЫЕ ОБЪЕКТЫ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2012 ГОДУ

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 Кожинной, д. 1	B+	46 000
Country Park III	ул. Панфилова, д.19	A	22 000