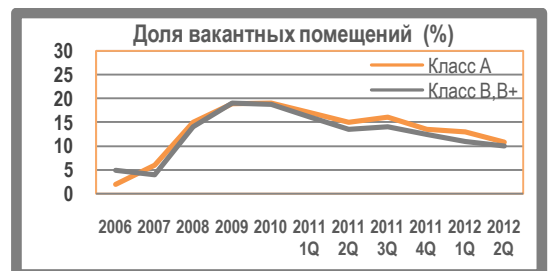
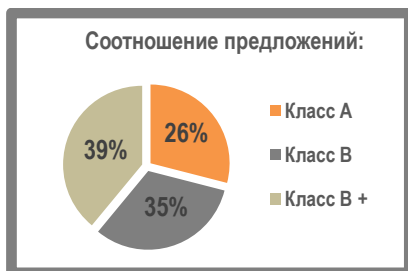


# АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

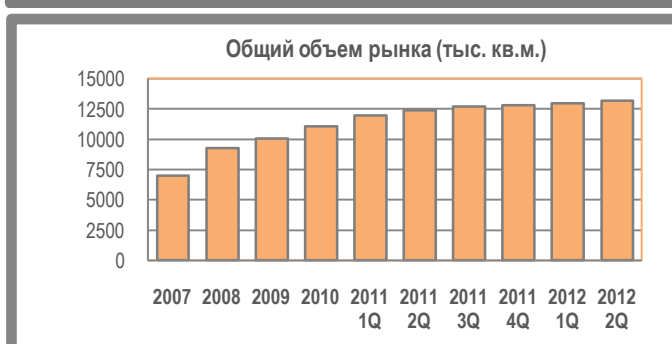
МОСКВА. II квартал. 2012 г.

## 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 В | Класс А            | Класс В+, В |
| В пределах Бульварного Кольца | 1000-1350         | 750-900  | 600-750 | 10000-14000        | 5200-9000   |
| В пределах Садового Кольца    | 800-1200          | 600-800  | 450-600 | 8000-10500         | 4500-8000   |
| В пределах ТТК                | 700-850           | 500-650  | 350-500 | 6500-8500          | 3500-4500   |
| За пределами ТТК              | 550-700           | 400-500  | 250-400 | 4500-6500          | 2200-4000   |



## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ, СОБЫТИЯ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В II квартале 2012 года было введено в эксплуатацию 106 тыс. кв.м. новых офисных площадей. Данный показатель соответствует показателю предыдущего квартала, а также аналогичному показателю 2011 года. Всего объем качественных офисных помещений на конец отчетного периода составляет приблизительно 13,5 млн. кв.м. В случае успешного завершения всех заявленных проектов на второе полугодие, к концу года объем рынка превысит отметку 14 млн.кв.м.

Доля вакантных помещений снижается темпами, превосходящими темп ввода новых помещений. За II квартал было заключено договоров аренды на общую площадь более 270 тыс. кв.м. и на данный момент процент вакантных помещений от общего объема рынка не превышает 11%.

Темп роста арендных ставок остался на прежнем уровне и в среднем по рынку составляет не более 4% в квартал. Тем не менее, учитывая сохранившейся тренд увеличения спроса и уменьшения темпов ввода нового предложения, в перспективе следует ожидать более динамичного роста арендных ставок.

Несмотря на то, что в течение квартала отмечалось падение цены на нефть (около 30%), на рынке офисной недвижимости это практически не отразилось ввиду присущей ему высокой степени инерционности – запоздалой реакции на изменение экономических показателей, рынок просто не успел отреагировать на эти изменения, так как к концу квартала цена на нефть вновь приобрела тенденцию к росту. В целом, рынок находится в положительно-стабильном состоянии и для существенного изменения его конъюнктуры необходимо длительное стабильное влияние ряда экономических факторов.

### КРУПНЫЕ СДЕЛКИ АРЕНДЫ

| Арендатор                                  | Объект                                      | Площадь (кв.м.) |
|--|---|-----------------|
| <b>Merlion</b>                             | БЦ «Кубик» / 65 км. МКАД, Мякининская пойма | <b>17 000</b>   |
| <b>Новартис</b>                            | Alcon / Ленинградский пр-т, вл.74           | <b>16 000</b>   |
| <b>Philip Morris Sales &amp; Marketing</b> | Легенда / Цветной б-р, вл.2                 | <b>9 000</b>    |
| <b>Евразийская Экономическая Комиссия</b>  | Яковоапостольский пер., д. 12               | <b>6 800</b>    |
| <b>FIA</b>                                 | Голутвинский Двор / Якиманская наб., д. 2   | <b>5 900</b>    |
| <b>Рош Диагностика Рус</b>                 | Vivaldi Plaza / Летниковская ул., д.2       | <b>3 500</b>    |
| <b>ВТБ24</b>                               | PREO8 / Преображенская пл-дь, д. 8          | <b>3 200</b>    |
| <b>Тинькофф Кредитные Системы</b>          | Олимпия Парк / Ленинградское ш., д.39       | <b>3 100</b>    |
| <b>John Deere</b>                          | Vivaldi Plaza / Летниковская ул., д.2       | <b>2 800</b>    |

### СДЕЛКИ КУПИ-ПРОДАЖИ (В ТОМ ЧИСЛЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ)

| Покупатель           | Продавец                | Объект                      | Адрес                | Сумма сделки (\$) |
|----------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>O1 Properties</b> | <b>Hines</b>            | Ducat Place III             | Гашека ул., д.6      | <b>360 млн.</b>   |
| <b>N/A</b>           | <b>Жилреконструкция</b> | «Арбатская площадь»         | Арбатская пл-дь, д.1 | <b>230 млн.</b>   |
| <b>Raiffeisen</b>    | <b>Landesbank</b>       | Nagatino i-Land / «Менгер»  | Андропова пр-т, д.18 | <b>120 млн.</b>   |
| <b>«Альфа-Банк»</b>  | <b>N/A</b>              | Nagatino i-Land / «Паскаль» | Андропова пр-т, д.18 | <b>100 млн.</b>   |

### ЗНАКОВЫЕ ОБЪЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В II КВАРТАЛЕ

| Название Объекта             | Адрес                    | Класс | Площадь офисной части (кв.м.) |
|------------------------------|--------------------------|-------|-------------------------------|
| <b>Sky Light</b>             | Ленинградский пр-т, д.39 | A     | <b>61 000</b>                 |
| <b>Дом на Мосфильмовской</b> | Пырьева ул., вл.2        | B+    | <b>17 500</b>                 |
| <b>Дежнев Плаза</b>          | Дежнева пр-д, д.1        | B+    | <b>11 000</b>                 |

### ЗНАКОВЫЕ ОБЪЕКТЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2012 ГОДУ

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

- Продолжается пересмотр инвестиционных контрактов, на этот раз мэрия отменили строительство многофункционального комплекса на Алтуфьевском шоссе, где изначально планировалось строительство трех высотных зданий, общей площадью порядка 300 тыс. кв.м.
- В июне Градостроительно-Земельная Комиссия утвердила территориальные схемы развития производственных зон на западе Москвы. Планируется строительство до 2 млн. кв.м. коммерческой недвижимости в зонах № 37 «Северное Очаково» и № 37А «Южное Очаково».
- Башня «Россия» в ММДЦ «Москва-Сити», вероятно, обретет новых инвесторов. Турецкая строительная компания Renaissance Construction заявила о своем намерении вложить \$1,1 млрд. для строительства двух офисных зданий на территории комплекса общей площадью 330 тыс. кв. м.
- Неблагоприятная обстановка на финансовых рынках, где в мае отмечалось падение индекса отечественных компаний (на Лондонской фондовой бирже на 8% и индекса ММВБ на 4,6%), повлияла на решение инвестиционно-девелоперской компании O1 Properties отложить первичное размещение акций (IPO).