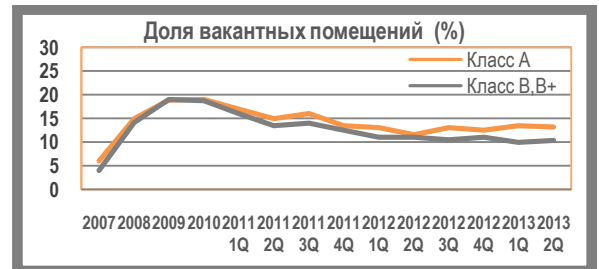


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. II квартал. 2013 ГОД.

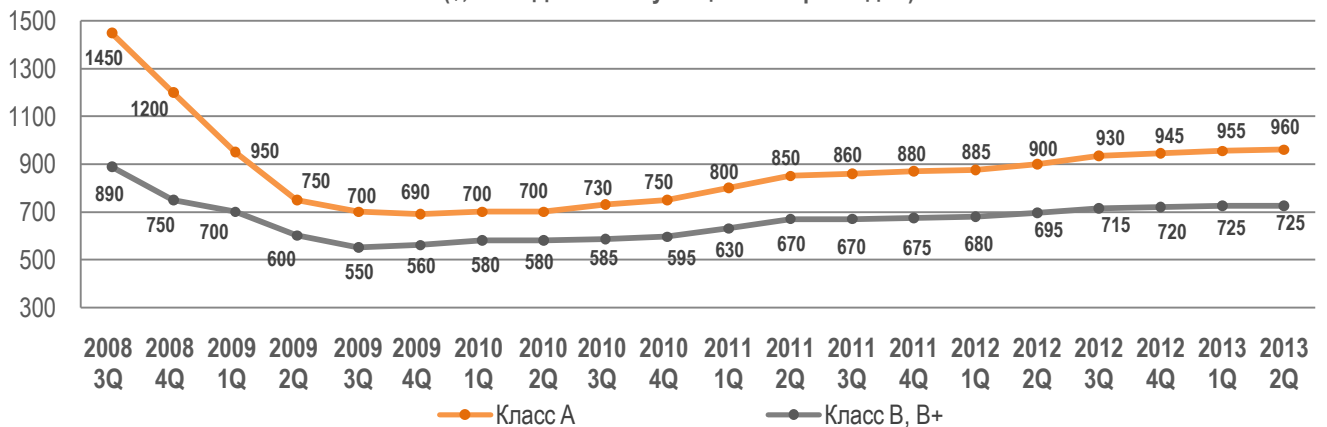
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



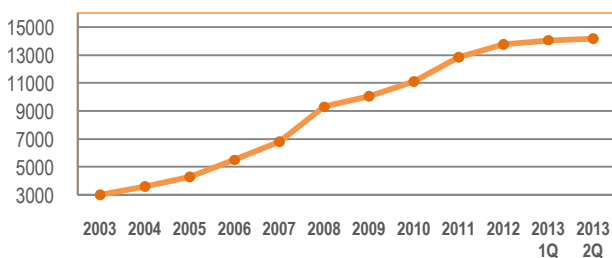
Диапазон базовых арендных ставок (без НДС и эксплуатационных расходов) и цен продажи:

	АРЕНДА (\$/кв.м.)			ПРОДАЖА (\$/кв.м.)	
	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс А	Класс В+, В
В пределах Бульварного Кольца	1 100 - 1 300	800 - 1 000	600 - 750	9 000 - 20 000	5 200 - 10 000
В пределах Садового Кольца	900 - 1 200	650 - 900	450 - 700	8 000 - 19 500	4 000 - 8 000
В пределах ТТК	750 - 900	500 - 700	350 - 500	6 000 - 8 500	3 500 - 4 500
За пределами ТТК	550 - 800	400 - 550	300 - 400	5 000 - 6 500	2 300 - 4 000

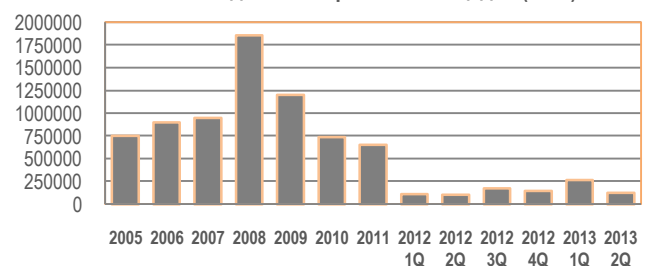
Динамика средневзвешенных базовых ставок аренды по кварталам (\$, без НДС и эксплуатационных расходов)



Общий объем рынка (тыс. кв.м)



Ввод новых офисных площадей (кв.м)



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам II квартала московский рынок офисной недвижимости пополнился приблизительно 120 тыс. кв. м. качественных офисных помещений. Общий объем рынка на конец отчетного периода находится на уровне 14,6 млн. кв. м. Согласно заявлениям девелоперов, до конца года планируется вывести на рынок еще около 600 тыс. кв. м., тем самым общий годовой объем введенных помещений должен будет превысить показатели двух предыдущих лет.

Конец минувшего квартала ознаменовался ростом курса доллара, повлекшим за собой повышающую коррекцию ставок преимущественно в сегменте класса А, где арендные ставки, как правило, заявляются в долларах США. В целом, в течение всего первого полугодия 2013 года арендные ставки оставались стабильными, повышение отмечалось только у незначительной части знаковых объектов, обладающих центральным месторасположением и исторически сложившимся спросом. Прогнозируемый рост арендных ставок не превышает 3-4% до конца 2013 года. В дальнейшем, учитывая отсутствие дефицита, резкого повышения ставок также не ожидается.

В течение квартала основным спросом пользовались объекты класса В и В+, на них приходилось до 75% всего объема сделок. Уровень вакантных помещений несколько снизился по сравнению с предыдущим кварталом и составил в среднем по рынку 12,5%.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ

Арендатор	Объект	Объем сделки (кв. м.)
Publicis Groupe	Ленинградский пр-т, д. 15	10 809
IBM	Башня на Набережной / Пресненская наб., д. 10	8 678
СтройТрансГаз	БЦ SkyLight / Ленинградский пр-т, д. 39	6 578
ЗАО «Русатом Оверсиз»	БЦ «Серебряный город» / Серебряническая наб., д. 29	4 750
Pernod Ricard	Имперский дом / Якимански пер., д. 6	2 980
Renault	Black&White / Кожевническая ул., д. 14	2 970
KIA Motors	Lighthouse / Валовая ул., 26	2 776
Ostin / «Спорт мастер»	Линкор / Авиаконструктора Микояна ул., д. 12	2 168
MasterCard	Легенда Цветного / Цветной б-р, вл. 2	1 800
Конструкторское бюро ВИПС	БЦ SkyLight / Ленинградский пр-т, д. 39	1 000

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В МИНУВШЕМ КВАРТАЛЕ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв. м.)
GOLDEN GATE	Международная ул., д. 7	A	30 000
Шухова Плаза	Шухова ул., д. 14	B+	26 800
БЦ Quadrum	МО, Мытищи, ул. Центральная, д. 20Б	A	24 650
БЦ Нижегородский (1 фаза)	Нижегородская ул., 29-33	B+	23 000
ТДЦ «Вишнёвый Сад»	Малая Сухаревская пл., вл. 10/31	A	7 000

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2013 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв. м.)
TelecomCity	Киевское шоссе, 2 км от МКАД	A	110 000
Меркурий Сити Тауэр	Пресненская наб, уч. 14	A	87 600
9 Акрв, II фаза	Научный пр-д, д. 19	B+	40 000
Аэродом	Ленинградское ш., д. 37, корп. 7	B+	36 000
SkyHouse	Мытная ул., вл. 40-44	A	17 500
Авиньон II	Мкр-н Северное Чертаново, 1А, стр. 2	B+	14 000
БЦ Хамелион	Рязанский пр-т, д. 10, стр. 18	B+	16 000
РочДел Центр	Рочдельская ул., вл. 22	B+	6 800

- Правительство Москвы отменило инвестконтракты более чем на 30 млн. кв. м. недвижимости, параллельно с этим выдав разрешения на строительство 40 млн. кв. м. Кроме того для активизации инвесторов, власти планируют упростить взаимодействие с чиновниками, а также механизм выкупа земельных участков для владельцев недвижимости.
- Чешская компания PPF заявила о своей готовности инвестировать в следующие два года в российский рынок недвижимости примерно 600 миллионов евро. Большая часть финансирования будет направлена на бизнес-парк ComCity общей площадью 440 тысяч квадратных метров в 2 километрах от МКАД по Киевскому шоссе.
- Девелоперская компания ОПИН планирует реконструировать стадион «Торпедо» на юго-востоке Москвы. Помимо самой реконструкции в планы входит реализация прилегающего к стадиону проекта общей площадью 160 тыс. кв. м, включающий в том числе и офисные помещения.
- Мэр Москвы Сергей Собянин представил новую программу развития столицы «Москва – город, удобный для жизни», которую планируется утвердить осенью как базовый документ развития столицы на пять лет. Приоритет – развитие транспортной системы. Всего до 2020 года предстоит построить 150 км линий метро и 70 новых станций. Кроме того, реализуется проект модернизации пригородного железнодорожного сообщения, а объем перевозок по железной дороге может возрасти с 600 млн. до 1 млрд. пассажиров в год.
- Главный архитектор Москвы Сергей Кузнецов сообщил в рамках форума «Девелопмент 2013: точки роста», что из 18,8 тыс. га промышленных территорий столицы в полном переформатировании нуждаются 4,3 тыс. га, а остальные должны быть модернизированы с сохранением своих функций. Флагманским проектом в реализации процесса модернизации является редевелопмент промышленной зоны ЗИЛа. Планируется ввести на этой территории порядка 4,5 млн. кв. м. недвижимости, включая 3,7 млн. кв. м. коммерческой.
- Власти Москвы рассматривают возможность возведения в Перово и Царицыно двух новых железнодорожных вокзалов, которые будут обслуживать пассажиров высокоскоростных магистралей и поездов дальнего следования. Также рассматривается возможность строительства одного или двух вокзалов на территории Новой Москвы.
- Федеральная антимонопольная служба разрешила ЗАО «Группа компаний «Медси» купить 51% голосующих акций ОАО «Московский бизнес инкубатор», являющегося девелопером бизнес-парка Nagatino i-Land площадью порядка 1 миллиона кв. м. на юге Москвы.
- До конца года на территории столицы планируется создать 150 новых транспортно-пересадочных узлов. Власти планируют запустить их во всех частях столицы в основных местах, где наблюдается массовое скопление пассажиров.