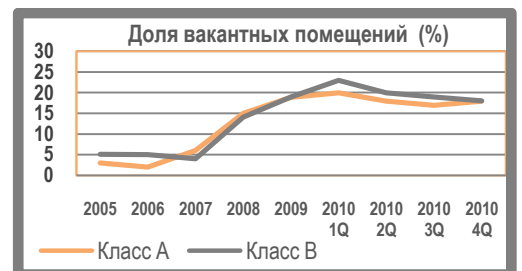
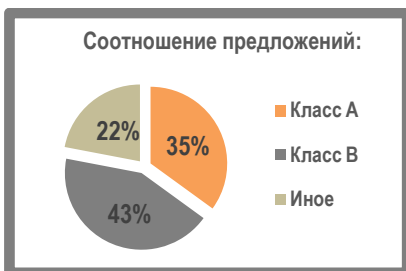


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

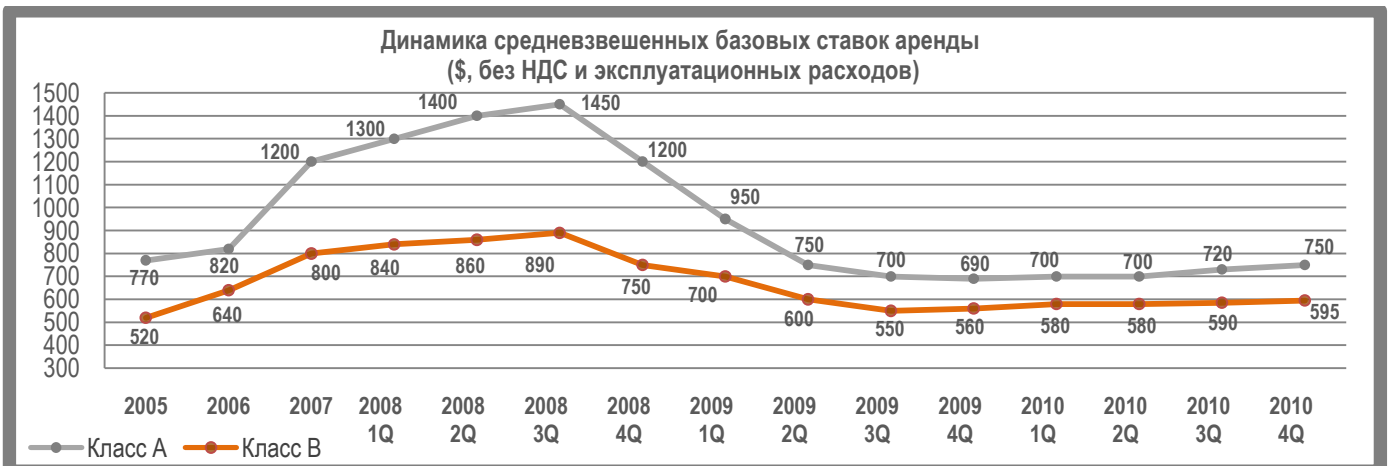
МОСКВА. 2010 ГОД

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	750-1000	600-700	9000-11200	5200-7000
В пределах Садового Кольца	700-900	500-600	8000-9500	4500-5200
В пределах ТТК	650-750	400-550	6500-8000	4000-4500
За пределами ТТК	550-650	250-450	4500-6500	2200-4000



ГЛАВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И СОБЫТИЯ ГОДА

Динамика, заданная в I квартале на рынке офисной недвижимости, сохранилась до конца года. Постепенно стабилизируется спрос, сокращается общий процент вакантных помещений и отмечается тенденция незначительного увеличения ставок аренды. Низкий темп строительства, в совокупности с общей положительной тенденцией, привели к сокращению объема вакантных площадей на рынке, который на конец 2010 года составил 17%, что на 5% ниже показателя, отмечавшегося в конце 2009 года.

В 2010 году сохранилась преимущественное положение арендаторов на рынке офисной недвижимости. Оно, в первую очередь, заключалось в проявлении гибкости со стороны собственников помещений, которые в процессе переговоров по-прежнему идут на значительные уступки относительно условий аренды. В тоже время к концу года сократилась практика пересмотра действующих договоров аренды, которая инициировалась арендаторами на протяжении всего 2009 и первых кварталов 2010 годов.



Nagatino i-Land

Арендные ставки, начиная со второго полугодия 2009 года, находятся в стабильном состоянии, динамика роста составляет не более 1-3% в квартал. На конец 2010 года средневзвешенные арендные ставки на офисную недвижимость в Москве находятся в следующих диапазонах: 550-1000\$ за кв.м. на объектах класса А и 250-700\$ за кв.м. на объектах класса В.

Разброс ставок, помимо месторасположения (см. таблицу «Диапазон базовых арендных ставок»), обуславливается также тем, что к началу кризиса объекты подошли в различном состоянии, что повлекло за собой существенное различие маркетинговых политик среди девелоперов. На объектах, только вышедших на рынок, и на объектах, имевших дефицит в арендаторах, ставки довольно быстро достигли своего минимума. Напротив, в статусных объектах, заполненных арендаторами, собственникам удалось удержать ставки близкие к докризисному уровню, а в начале года даже несколько повысить, но эти явления носили избирательный характер.

В условиях преобладающего предложения особенно многое зависит от профессиональных консультантов. Их опыт необходим и девелоперам для максимально эффективной реализации проектов с учетом большой конкуренции, и компаниям, которые испытывают затруднения в подборе оптимального офиса, зачастую просто теряясь в большом объеме и разнообразии предложений.

- Президент Российской Федерации **Дмитрий Медведев** принял решение о строительстве ультрасовременного научно-технического центра по разработке и коммерциализации современных технологий. Строительство инновационного центра планируется в **Сколково**, и контролировать его будет Виктор Вексельберг.
- Проект **Генерального плана столицы** предусматривает возведение свыше 30 млн. кв.м. коммерческой недвижимости до 2025 года. Планируется возведение более 100 небоскребов, а также реализация проекта **«Сити-2»**.
- После 18 лет правления указом президента с поста мэра Москвы снят **Юрий Лужков**.
- **ФК «Открытие»** договорился с **«Horus Capital»** о покупке в столице пяти БЦ, принадлежащих реструктуризируемой девелоперской компании.
- Совместная структура **«Raiffeisen»** и **«Strabag»** приступила к строительству своего первого БЦ в Москве.
- «Состоялось торжественное открытие многообещающего проекта **Nagatino i-Land**, площадь первой очереди составляет 216 тыс. кв.м.
- Катарская инвестиционная компания **The First Investor**, объявила о вложении около 500 млн. долларов в приобретение недвижимости в России. Часть капитала будет вложено в рамках совместных инвестиций с **Газпром-банком**;
- В июне было объявлено о первой после кризиса инвестиционной сделке с иностранным капиталом: фонд **UFG Real Estate** приобрел у компании **Akron Group** действующий бизнес-центр **«Бахрушин Хаус»** общей площадью более 5 тыс. кв.м;

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



КЛЮЧЕВЫЕ ТРАНЗАКЦИИ И ЗНАКОВЫЕ ОБЪЕКТЫ

СДЕЛКИ АРЕНДЫ

Арендатор	Объект	Площадь (кв.м.)
«ТНК-ВР»	Nordstar Tower / Беговая ул., д.3	37 700
Deutsche Bank	Nordstar Tower / Беговая ул., д.3	7 000
«Энел ОГК-5»	БЦ «Павловский» / Павловская ул., д.7	5 000
«Санофи Авентис Фарма»	Тверская ул., д.22	8 800
Nokia-Siemens	БЦ «Фабрика Станиславского» / Станиславского ул., д.21	5 000
Nycomed	БЦ «Фьюжн Парк» / Усачева ул., д.2, стр.1	5 000
Avon	БЦ «Фьюжн Парк» / Усачева ул., д.2, стр.1	4 861
«Энел»	БЦ «Павловский» / Павловская ул., д.7	4 740
Группа ЧТПЗ	БЦ «Белая Площадь» / Лесная ул., д.13-15	4 400
«Торговый дом РЖД»	Нижняя Красносельская ул., д.39	4 350
«МЕРСК»	БЦ «Павловский» / Павловская ул., д.7	4 280
«Гринатом»	Новоспасский двор / Дербеневская наб., д.7	4 034
«Берингер Ингельхайм Фарма»	«Метрополис» / Ленинградское ш., д.16, стр.3	3 390
JP Morgan	БЦ «Белая Площадь» / Бутырский Вал ул., д. 10, ул. Лесная, д. 5	3 000
EMCG	БЦ «Апельсин» / Столярный пер., д.3	2 700
«Металлоинвест Холдинг»	БЦ «Кеско Хаус» / Коробейников пер., д.1/2, стр.1	2 600
«Регус»	БЦ «Военторг» / Воздвиженка ул., д.10/2	2 500
«Северсталь»	БЦ «Диагональ Хаус» / Бутырская ул., д.77	1 709
Diabold Self Services	БЦ «Двинцев» / Двинцев ул., д.12, корп.1	1 700
«Энергострим»	БЦ «Алексеевский дом» / Остоженка ул., д.28	1 539
Paolo Conte	«Корпус Кноппа» («Даниловская мануфактура 1867») / Варшавское ш., д.9	1 504
Bio-Rad Laboratories	«Корпус Кноппа» («Даниловская мануфактура 1867») / Варшавское ш., д.9	1 500
Norton Rose	БЦ «Белая Площадь» / Лесная ул., д.13-15	1 409
Coca-Cola	«Корпус Кноппа» («Даниловская мануфактура 1867») / Варшавское ш., д.9	1 200
«Юнайтед Бейкерс»	БЦ «Двинцев» / Двинцев ул., д.12, корп.1	1 000

ЗНАКОВЫЕ ОБЪЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2010 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м.)
Домников	Академика Сахарова пр-т, д.30	A	76 000
PREO 8	Преображенская пл., д.8	A	75 000
Nagaino i-Land	Андропова пр-т, д.18	B+	85 000
Marr Plaza	Сергея Макеева ул, вл.13	A	21 900
Красный Октябрь	Берсеневская наб., д.6	B	30 000
ЦМТ, здание III	Краснопресненская наб, д.12, стр.3.	A	25 800
Московский шелк	Саввинская наб., д.23	B+	22 270
Корпус Кноппа	Варшавское ш., д.9 («Даниловская мануфактура 1867»)	B+	24 000
Арбатская Площадь	Арбатская пл., д.1	A	13 650

ЗНАКОВЫЕ ОБЪЕКТЫ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ 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

© Prime City Properties, LLC. 2010. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения Prime City Properties. Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на достоверных, по мнению Prime City Properties, данных.