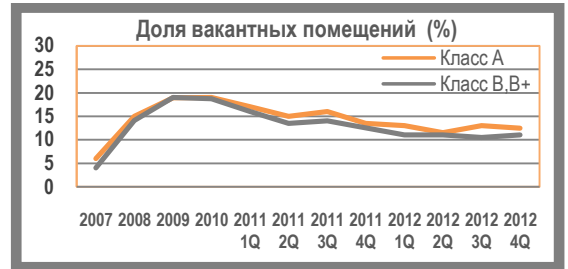


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. IV квартал. ИТОГИ 2012 ГОДА.

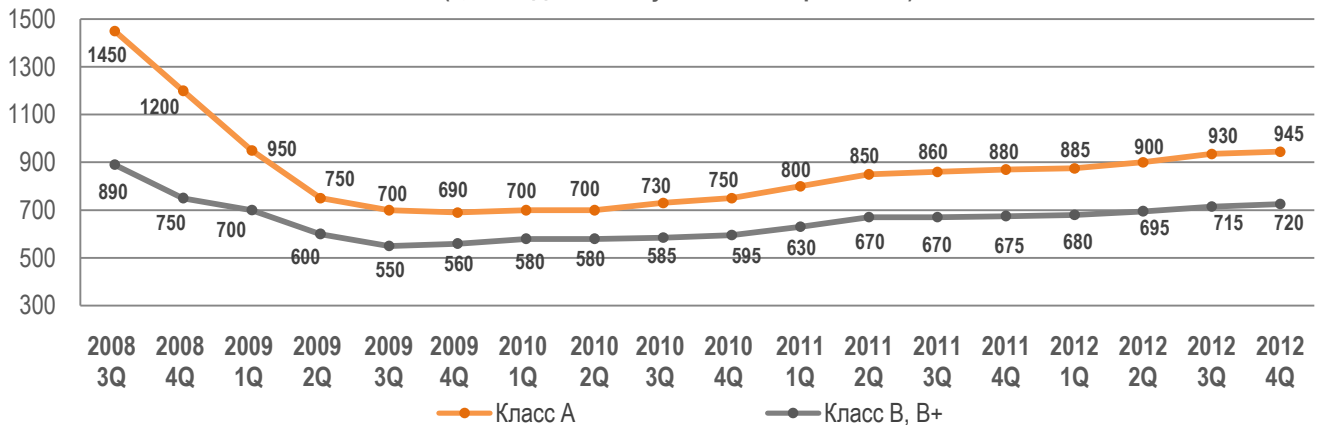
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



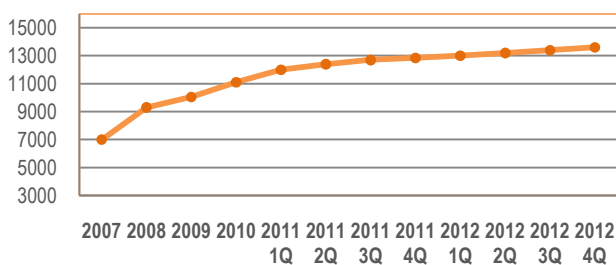
Диапазон базовых арендных ставок (без НДС и эксплуатационных расходов) и цен продажи:

	АРЕНДА (\$/кв.м.)			ПРОДАЖА (\$/кв.м.)	
	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс А	Класс В+, В
В пределах Бульварного Кольца	1 100 - 1 700	800 - 1 000	600 - 750	9 000 - 20 000	5 200 - 10 000
В пределах Садового Кольца	900 - 1 300	650 - 900	450 - 650	8 000 - 19 500	4 000 - 8 000
В пределах ТТК	750 - 950	500 - 700	350 - 500	6 500 - 8 500	3 500 - 4 500
За пределами ТТК	475 - 800	400 - 550	260 - 400	4 500 - 6 500	2 300 - 4 000

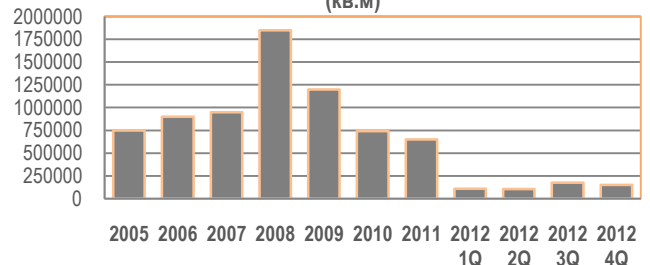
Динамика средневзвешенных базовых ставок аренды по кварталам (\$, без НДС и эксплуатационных расходов)



Общий объем рынка (тыс. кв.м)

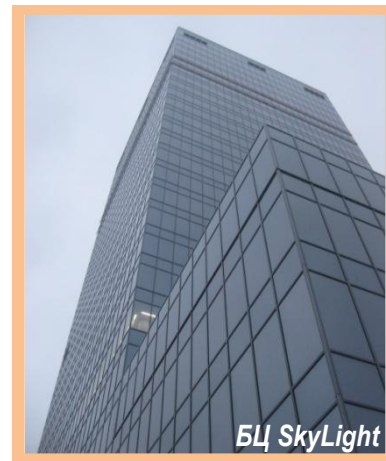


Ввод в эксплуатацию новых офисных площадей (кв.м)



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И СОБЫТИЯ

В 2012 году было запланировано к вводу в эксплуатацию 850 тыс. кв.м офисных площадей. Всего по итогам года было введено порядка 560 тыс. кв.м, а ввод части объектов был перенесен на начало 2013 года. Итоговый показатель оказался на 15% ниже аналогичного за 2011 год. Такой, довольно низкий объем ввода новых помещений, связан также с кампанией, начатой в 2011 году правительством Москвы, по пересмотру инвестиционных контрактов и запрете на строительство бизнес-центров в центре города. Больше половины новых объектов офисной недвижимости, введенных в прошедшем году в эксплуатацию, относятся к классу А. Подобная тенденция продолжится и в 2013 году, где на долю нового строительства по прогнозам придется порядка 80% анонсируемых объектов. В целом, по заявлениям девелоперов 2013 год будет более позитивным. Так, рынок должны пополнить 1,2 млн кв.м качественных офисных помещений. Среди запланированных к вводу в 2013 году объектов следует отметить башню «Меркурий Сити Тауэр» и МФК CityPoint в Москва-Сити, а также бизнес-центры «Белые Сады» и Wall Street в районе Садового кольца.



Темп поглощения в 2012 году превысил темп ввода новых помещений на 8%, в связи с чем уровень вакантных помещений в среднем по рынку понизился до 13,5%.

Темп роста арендных ставок в течение года составлял 3-5% в квартал, но, как отмечалось нами ранее, с учетом динамики превосходства спроса и уменьшения доли вакантных помещений, в течение 2013 года следует ожидать более высокого темпа роста цен на офисную недвижимость, ориентировочно до 7-9% в квартал с динамикой к возрастанию.

2012 год запомнится также тем, что принял осязаемые формы и стал реализовываться заявленный в 2011 году проект расширения Москвы. Образовались два новых административных округа (НАО и ТАО), это означает, что имеющиеся и запланированные объекты коммерческой недвижимости данных районов будут интегрироваться в московский рынок и оказывать влияние на его статистические показатели.

Помимо расширения города, на рынок в дальнейшем будет влиять принятое в 2012 году решение о масштабном редевелопменте промышленных зон, включая территорию завода «ЗиЛ», часового завода «Слава» и металлопрокатного завода на Серпуховском валу.

- Правительство Москвы определило на присоединенных к Москве территориях 12 центров, вокруг которых будет формироваться градостроительная активность. В совокупности планируется построить около 100 млн кв. м жилой и офисной недвижимости. По плану ближе к МКАД предполагается относительно плотная застройка административно-делового и торгового назначения. Ближе к ЦКАД — умеренная застройка преимущественно логистическими и научно-образовательными объектами.
- В 2012 году было объявлено, что строительство всех участков третьего пересадочного контура метрополитена начнется до 2014 года. До полного соединения всех участков кольца пересадочного контура, отдельные его составляющие будут работать как хордовые направления. Таким образом, протяженность московского метрополитена к 2020 году вырастет примерно на 40%.
- Создан НИИ градостроительного планирования. Основной целью созданного института будет реализация мероприятий, направленных на повышение эффективности градостроительного планирования развития Москвы путем выполнения научных, аналитических и исследовательских работ в области градостроительства.
- Неблагоприятная обстановка на финансовых рынках, наблюдаемая на протяжении 2012 года, повлияла на решение крупной российской инвестиционно-девелоперской компании O1 Properties отложить первичное размещение акций (IPO).
- В 2013 году планируется создание системы сопровождения инвесторов крупных и средних проектов. По задумке столичных властей, каждый инвестор будет понимать к кому он может обратиться и в какие сроки его обращение будет рассмотрено. При этом, по словам чиновников, главная новация - активная реализация проектов частного-государственного партнерства в форме концессионных соглашений.
- Неожиданностью стали объявленные планы РЖД о выходе на рынок коммерческой недвижимости в качестве девелопера. Транспортная монополия заявила о намерениях по строительству жилья и офисных площадей в районе Рижского вокзала и Свиблово. Сообщается, что в общей сложности компания может построить около 1 млн кв. м площадей, а на согласование проектов с городскими властями ушло более 6 лет.

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



ОСНОВНЫЕ ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

СДЕЛКИ АРЕНДЫ			
Арендатор	Объект	Площадь (кв.м.)	
Евразийская Экономическая Комиссия	Vivaldi Plaza / Летниковская ул., д.2	23 900	
Merlion	БЦ «Кубик» / 65 км. МКАД, Мякининская пойма	17 000	
Новартис	Alcon / Ленинградский пр-т, вл.72	16 000	
Philip Morris Sales & Marketing	Легенда Цветного / Цветной б-р, вл.2	9 000	
Газтехлизинг	Лейпциг Fashion House / Академика Варги ул., д.8, корп.1	8 000	
Евразийская Экономическая Комиссия	Яковопостольский пер., д.12	6 800	
БДО Юникон	ПРЕО 8 / Преображенская площадь, д.8А	6 500	
FIA	Голутвинский Двор / Якиманская наб., д.2	5 900	
Издательство АСТ	Imperia Tower /Пресненская наб., д.6, стр.2.	5 870	
ВТБ Страхование	Чистопрудный б-р, д.8, стр.1	5 600	
Ингосстрах	БЦ «Старопетровский атриум»/Ставропольский пр-д, д.11	5 580	
Ростелеком	БЦ «Шаболовка 31» / Шаболовка ул., д.31Г	5 000	
Рольф-Импорт	БЦ «Кругозор» / Обручева ул., д.30	4 755	
Tele2	«Олимпия Парк» / Ленинградское ш., д.39	4 700	
Tekta Group	БЦ «Кубик» / Мякининская пойма, 65 км. МКАД	4 600	
SAP CIS	Риверсайд Тауэрс / Космодамианская наб., д.52	4 500	
Baker Hughes Russia	БЦ «Монарх» / Ленинградский пр-т, д.31А, стр.1	4 390	
Разгуляй	БЦ «Диапазон»/ 1-й Волоколамский пр-д, д.10	4 225	
Российский Банк Развития Регионов	БЦ «Знаменка» / Знаменка ул., д.7, стр.3	4 120	
R-Style	LOFT Center / Рочдельская ул., д.15	4 000	
TNS Gallup Media	БЦ «Двинцев» / Двинцев ул, д.12	3 935	
ВЭБ-лизинг	БЦ «Интеграл» / Серп и Молот завода пр-д, д.10	3 800	
Рош Диагностика Рус	Vivaldi Plaza / Летниковская ул., д.2	3 500	
Ягуар Ленд Ровер	БЦ Skypoint / Международное ш., 28Б	3 450	
Panasonic	БЦ «Шаболовка, 31» / Шаболовка ул., д.31	3 200	
ВТБ24	PREO8 / Преображенская пл-дь, д. 8	3 200	
ОМЗ	Central City Tower / Овчинниковская наб., д.20, стр.1	3 170	
Тинькофф Кредитные Системы	«Олимпия Парк» / Ленинградское ш., д.39	3 130	
Банк Проектного Финансирования	БЦ «Кубик» / Мякининская пойма, 65 км МКАД	3 100	
Jones Lang LaSalle	Vivaldi Plaza / Летниковская ул., д.2	3 000	
Кордиант	БЦ LIGHTHOUSE / Валовая, 26	3 000	
John Deere	Vivaldi Plaza / Летниковская ул., д.2	2 800	
Ostrovok.ru	LOFT Center / Рочдельская ул., д. 15	2 800	
Баркли	Gorky Park Tower / Ленинский пр-т, д.15	2 700	
ФБК	Мясницкая ул., д.48, Садово-Спасская ул., д. 24	2 610	
Сингента	Vivaldi Plaza / Летниковская ул., д.2	2 300	
Пронто-Москва	БЦ «Южный порт» / 2-й Южнопортовый пр-д, д. 27А, стр.1	2 300	
Richemont	«Башня на набережной» / Пресненская наб., д. 10	2 000	
БАСФ	«Башня на набережной» / Пресненская наб., д. 10	1 900	
Continental Tyres Rus	БЦ LIGHTHOUSE / Валовая ул., 26	1 880	
Lafarge	Vivaldi Plaza / Летниковская ул., д.2	1 715	
English First	Citydel / Земляной Вал ул., д.9	1 700	
ПРО ГРЭС	БЦ «Шаболовка 31» / Шаболовка ул., д.31Г	1 600	
КРОК	БЦ «Интеграл» / Серп и Молот завода пр-д, д.10	1 600	
СВРЕ	БЦ «Белая Площадь» / Лесная ул., д.5	1 600	
СДЕЛКИ КУПИ-ПРОДАЖИ (В ТОМ ЧИСЛЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ)			
Покупатель	Продавец	Объект	Сумма (\$)
O1 Properties	Hines	Ducat Place III / Гашека ул., д.6	360 млн.
O1 Properties	Evans Randall	БЦ «Серебряный город» / Серебряническая наб., д.29	333 млн.
N/A	Жилреконструкция	Арбатская площадь / Арбатская пл-дь, д.1	230 млн.
Стройгазконсалтинг	Структуры Александра Занадворова	БЦ «Башня 2000» (15 000 кв.м.) / Тараса Шевченко наб., д.23А	≈ 200 млн.
Raiffeisen	Landesbank	Nagatino i-Land, «Менгер» / Андропова пр-т, д.18	120 млн.
Альфа-Банк	N/A	Nagatino i-Land, «Паскаль» / Андропова пр-т, д.18	100 млн.

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

**Prime
 City
 Properties**

ЗНАКОВЫЕ ОБЪЕКТЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ОБЪЕКТЫ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2012 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м.)
Riga Land II	Новорижское ш., 7 км. от МКАД	B+	75 600
Alcon	Ленинградский пр-т, вл.72	A	70 100
Sky Light	Ленинградский пр-т, д.39, стр.80	A	61 000
АКВАМАРИН III	Озерковская наб., д.22-24	A	55 400
Орбита	Кулакова ул., д.20	B+	42 000
West Part	Очаковское ш., д.29	B+	34 000
Газойл Сити	Намёткина ул., д.18	A	23 300
Lighthouse	Валовая ул., д.26	A	22 500
Кантри Парк III	Панфилова ул., д.19	A	22 000
Дорохов	Очаковское ш., д.28	B+	19 100
Дом на Мосфильмовской	Пырьева ул., вл.2	B+	17 500
Бизнес-центр	Ленинский пр-т, д.119	A	16 100
Олимпик Холл	Олимпийский пр-т, д.16/2	A	12 500
Бизнес-центр	Ефремова ул., д.10	A	11 200
Дежнев Плаза	Дежнева пр-д, д.1	B+	11 000
Бизнес-центр	Научный пр-д, д.14А	B+	10 200
Лефортово	Авиамоторная ул., д.12	B+	10 000
Калейдоскоп	Химкинский б-р, вл.7-23	B+	9 000
На Снежной	Снежная ул., вл.26	B+	8 000

ОБЪЕКТЫ, ЗАЯВЛЕННЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2013 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м.)
Федерация (Восток)	Пресненская наб, уч.13	A	206 653
Mirax-Plaza	Кутузовский пр-т, д.32	A	150 000
ОКО	Пресненская наб, уч.16, стр. А,Б	A	100 000
Меркурий Сити Тауэр	Пресненская наб, уч.14	A	87 600
White Gardens	Лесная ул., вл.27	A	60 700
9 Акров, II фаза	Научный пр-д, д.19	B+	40 000
Lotte	Профсоюзная ул., вл.65	A	38 500
GOLDEN GATE	Международная ул., д.7	A	30 000
Аэродром	Ленинградское ш., д.37, корп.7	B+	28 500
City Point	Пресненская наб, уч.6-8	A	27 000
Wall Street	Валовая ул., вл.37	A	19 700
SkyHouse	Мытная ул., вл.40-44	A	17 500
Rosso Riva	Шлюзовая наб., вл.4/2	A	14 200
Авиньон II	Мкр-н Северное Чертаново, 1А, стр.2	B+	14 000
Дежнев Плаза	Дежнева пр-д, д.1	A	10 000
Domino	Пятницкая ул., д.74, стр.1,2,5,14	B+	5 000
Юсупов Двор	Садовая-Черногрязская ул., д.8	A	4 400
Духовской	Духовской пер, д.17	B+	2 500

