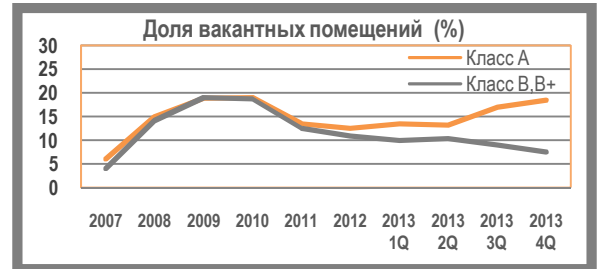


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. IV квартал, 2013 ГОД

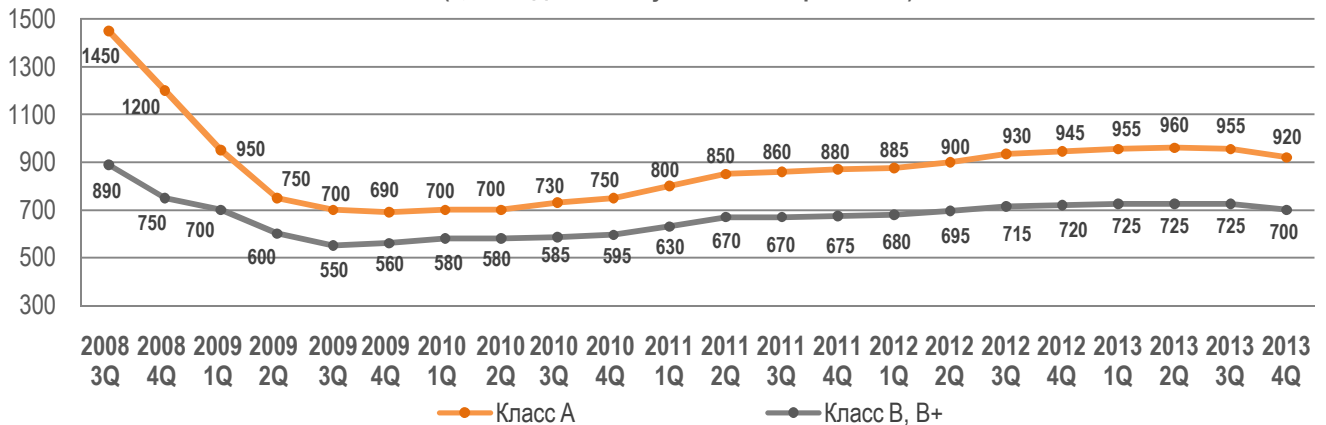
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



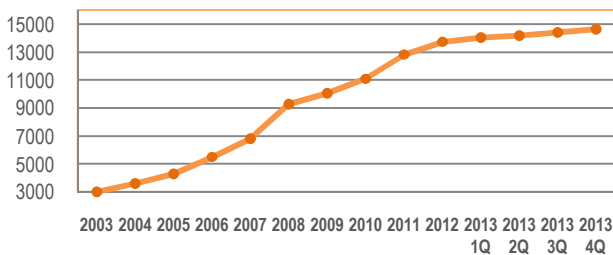
Диапазон базовых арендных ставок (без НДС и эксплуатационных расходов) и цен продажи:

	АРЕНДА (\$/кв. м)			ПРОДАЖА (\$/кв. м)	
	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс А	Класс В+, В
В пределах Бульварного Кольца	1 000 - 1 150	750 - 950	600 - 750	9 000 - 18 000	5 000 - 9 000
В пределах Садового Кольца	850 - 1 050	650 - 900	450 - 700	8 000 - 17 000	4 000 - 8 000
В пределах ТТК	700 - 900	500 - 700	300 - 500	6 000 - 8 000	3 000 - 4 500
За пределами ТТК	550 - 750	400 - 550	300 - 450	4 500 - 6 500	2 500 - 3 500

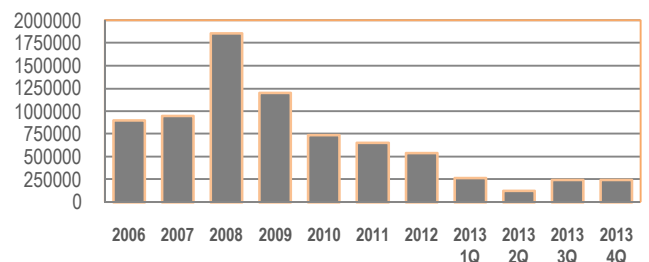
Динамика средневзвешенных базовых ставок аренды по кварталам (\$, без НДС и эксплуатационных расходов)



Общий объем рынка (тыс. кв. м)



Ввод новых офисных площадей (кв. м)



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В IV квартале 2013 г. было введено в эксплуатацию порядка 150 тыс. кв. м офисных помещений, соответствующих международным стандартам. Всего с начала 2013 года было введено 805 тыс. кв. м таких помещений, что стало рекордным показателем, начиная с 2009 года. Общий объем предложения теперь составляет 14 млн. 665 тыс. кв.м.

В IV квартале 2013 г. продолжилось снижение объемов сделок в бизнес-центрах класса А, в то время как на офисы класса В было зафиксировано уверенное увеличение спроса. Темп прироста нового предложения сохранился на уровне показателей III квартала 2013 года. Рост объема вакантных помещений в классе А и уменьшение объема вакантных помещений в классе В наглядно описывает тенденцию, направленную на желание компаний-арендаторов минимизировать свои расходы путем снижения издержек на содержание офисов. В этой связи также стоит отметить увеличение предложения на рынке субаренды. По прогнозам отдела исследований Prime City Properties в ближайшее время описываемые тенденции получают новое, дополнительное развитие в связи с нестабильностью макроэкономических показателей.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2013

Арендатор	Объект	Объем сделки (кв.м)
AIG	Алкон / Ленинградский пр-т, д. 72	2 096
ПФР	Снежная 26 / Снежная ул., д. 26	3 397
Альфа-Банк	Melnikoff House / Ольховская ул., д. 4, корп. 2	2 498
ВШЭ	Мытная ул., д. 46	2 700
ПФР	Технопарк Синтез / Угрешская ул., д. 2	8 425
KDL	Енисейская ул., д. 37	5 600
Фонд Развития Интернет-Инициатив	Серебряный Город / Серебряническая наб., д. 29	3 394
Re-Trading	Rosso Riva / Шлюзовая наб., д. 4	2 290

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2013

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Кантри Парк III	г. Химки, Панфилова ул., д. 19	A	27 800

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2014 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
ОКО	Пресненская наб., уч. 16 А-Б	A	110 000
Эволюция	Пресненская наб., уч. 2-3	A	80 000
Евразия Tower	Пресненская наб., уч.12	A	86 000
Красная Роза (Демидов)	Тимура Фрунзе ул., д. 11	A	32 000
Водный	Головинское ш., вл. 5	A	61 000
Delfos	Можайский вал ул., вл. 8	A	42 000
K2	поселение Сосенское, деревня Николо-Хованское, уч 74 дробь 9	A	65 000
Argus III	Ленинградский пр-т, д. 37, стр. 14	A	34 000
Mebe One Khimki Plaza	г. Химки, Ленинградская ул., д. 25	A	30 000
Новоданиловский	Новоданиловская наб., вл. 6	B+	25 000
NEO GEO	Бутлерова ул., д. 17	B	110 000
Аэродом	Ленинградское ш., д. 37, корп. 7	B+	28 500
Большевик	Ленинградский пр-т, д. 15	B+	55 000
Савеловский Сити (1-я очередь)	Складочная ул., вл. 1	B+	55 000
Комсити (Альфа)	поселение Московский, деревня Румянцево, Киевское ш., 2 км от МКАД	A	126 000

- Обслуживание пассажиров на Московской кольцевой железной дороге будет осуществлять ГУП "Московский метрополитен". «Есть предложение организацию работы и заказчиком транспортной работы на МЖД сделать ГУП "Московский метрополитен", так, чтобы эта интеграция была еще более тесной, чтобы этот проект был тесно интегрирован с метро», - сообщил на заседании правительства Москвы мэр столицы Сергей Собянин. В полном объеме пассажирское движение по Малому кольцу МЖД планируется организовать к концу 2015 года
- С января 2014 года вступает в силу ФЗ№307 от 2 ноября 2013 года «О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации». Согласно данному закону налог на недвижимое имущество будет рассчитываться исходя из кадастровой стоимости объекта, а не из балансовой. Таким образом, может быть существенно увеличена налоговая нагрузка на владельцев недвижимости, т.к. кадастровая стоимость объекта, как правило, наиболее приближена к его рыночной стоимости.
- Минувший 2013 год, несмотря на проблемы в мировой и российской экономике, оказался успешным для московского стройкомплекса. Строители сохранили и обеспечили положительную динамику по основным направлениям и показателям. Всего в Москве было сдано в эксплуатацию 8,6 млн кв. метров недвижимости, в том числе 3,1 млн кв. метров жилья. А также более 80 км дорог и 12,5 км новых линий метрополитена. По итогам прошлого года строительная отрасль показала самую большую динамику среди всех отраслей экономики. Прирост составил почти 7%, сгенерировав спрос на стройматериалы, оборудование и спецтехнику. За счет инвесторов было построено 400 объектов площадью более 7,2 млн кв. метров, которые привлекли вложения в объеме 35 млрд долларов.
- К юго-западу от аэропорта «Внуково» вблизи деревни Большое Покровское будет построен выставочный комплекс «Экспоцентр». Общая площадь его зданий и сооружений составит 800 тысяч квадратных метров, сообщает пресс-служба департамента развития новых территорий Москвы.