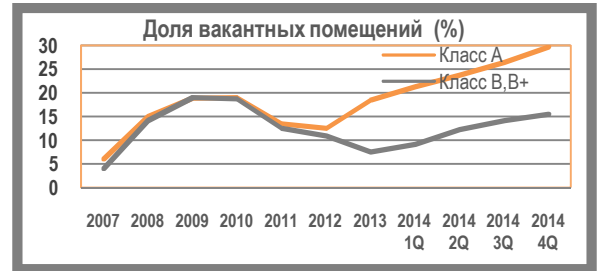


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

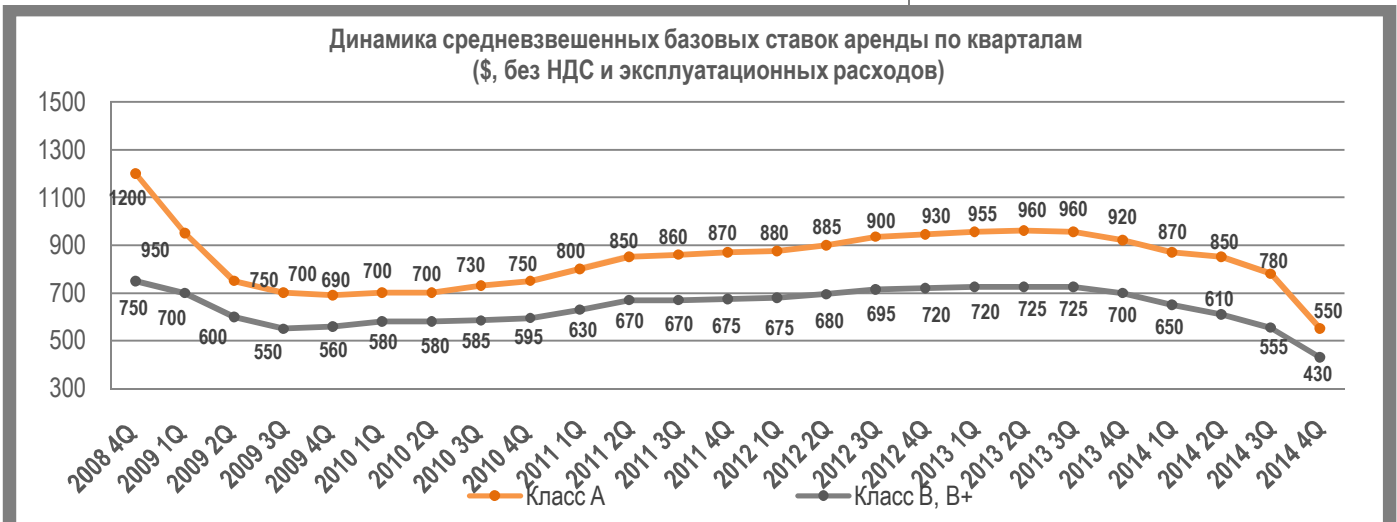
МОСКВА. IV квартал, 2014. Итоги года.

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	600 - 850	500 - 650	450 - 650	7 000 - 10 000	3 000 - 7 000
В пределах Садового Кольца	550 - 650	450 - 600	400 - 500	5 000 - 8 000	3 000 - 6 000
В пределах ТТК	400 - 550	350 - 450	300 - 450	4 000 - 6 000	2 000 - 3 000
За пределами ТТК	350 - 450	250 - 350	200 - 350	2 000 - 5 000	2 500 - 3 000



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В IV квартале 2014 г. было введено в эксплуатацию порядка 360 тыс. кв. м офисных помещений, соответствующих международным стандартам, а всего по году 1 млн. 295 тыс. кв.м недвижимости. Столь высокие показатели были достигнуты впервые с 2008 года. Общий объем предложения по состоянию на январь 2015 года теперь равняется 15 млн. 950 тыс. кв.м. Сегодня каждый пятый кв.м от этого объема не востребован арендаторами. По итогам 2014 г. объем чистого поглощения сократился практически на 2/3 и составил порядка 400 тыс. кв.м.

Наиболее заметной тенденцией уходящего года стало переформатирование ценовой политики – рынок все заметнее движется к рублевым ставкам. И если в сегменте офисов класса «А» пока еще преобладают ставки в американской и европейской валюте, то большая часть бизнес-центров класса «В» перешла на российский рубль.

Практически на протяжении всего 2014 года арендные ставки снижались, причем как рублевые, так и долларовые.

По прогнозам отдела исследований Prime City Properties, по крайней мере, первое полугодие 2015 года станет продолжением года ушедшего – будут сохраняться такие негативные тенденции как падение спроса, падение арендных ставок, переход в рублевые ставки, замедление темпов нового строительства. Едва ли не единственным положительным моментом в происходящем обвале рынка, является появившаяся возможность у компаний-арендаторов значительно улучшить качество арендуемых офисов – выбор стал шире, а ставки ниже.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2014

Арендатор	Объект	Объем сделки (кв.м)
Локомотивные технологии	Яковоапостольский / Яковоапостольский пер., д. 12, стр. 1	6 646
Модный Континент	АРМА / Нижний Сусальный пер., д. 5	4 130
Рен ТВ	ЗВИ / Партийный пер., д. 1	10 375
РЕСО Лизинг	Ньютон Плаза / 1-й Нагатинский пр-д, д. 10	2 082
ФГУП Спецстройинжиниринг	Ньютон Плаза / 1-й Нагатинский пр-д, д. 10	2 361
МАУКОР	Офисное здание на Покрышкина / Покрышкина, д. 7	3 963

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2014

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
ОКО	1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	A	110 000
Port Plaza	Проектируемый пр-д, д. 6	B+	62 700
ОРБИТА	Кулакова, д. 20	B+	39 400
Аеро City	МО, г. Химки, Куркинское ш., стр. 2	B+	32 635
Минская Плаза	5-й км Киевское МЖД, д. 1, стр. 1	B+	26 417
K2, 1-очередь	поселение Сосенское, деревня Николо-Хованское, уч 74 дробь 9	A	18 220
Марьяна Роща	Полковая, д. 3, стр. 5	B+	17 400
АРМА	Нижний Сусальный пер., д. 5	B+	16 000
Красная Роза (Демидов)	Тимура Фрунзе ул., д. 11	A	15 896
Сухаревская Площадь	Малая Сухаревская пл-дь, д. 5	B+	9 104

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2015 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
IQ-квартал	Москва-Сити, Пресненская наб., уч. 11	A	122 450
G10, 1-очередь	Новая Москва, поселение Мосрентген, деревня Дудкино	A	38 000
Эволюция	Москва-Сити, Пресненская наб., уч. 2-3	A	75 000
Delfos	Можайский вал ул., вл. 8	A	42 000
K2, 2-очередь	Новая Москва, поселение Сосенское, деревня Николо-Хованское, уч. 74/9	A	18 220
Danilov Plaza	Новоданиловская наб., вл. 6	B+	25 818
Лотос	Одесская ул., вл. 2	A	88 404
Сириус Парк	Каширское ш., д. 3, корп. 2, стр. 1-5, 9	B+	64 140
Оружейный	Оружейный пер., вл. 41	A	88 000
Большевик, 1-очередь	Ленинградский пр-т, д. 15	B+	28 900
НЕОПОЛИС	Новая Москва, поселение Московский, в районе деревни Румянцево, уч. 17/2	A	43 600
МФК	Москва-Сити, Пресненская наб., уч. 15	A	112 000

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Строительные работы в рамках реконструкции Малого кольца Московской железной дороги (МК МЖД) будут завершены в течение 2015 года, а непосредственно движение по кольцу будет запущено в 2016 году. Таким образом, город получит 54 километра наземного метро. Прогнозируется, что Малое кольцо будет перевозить до 285 млн пассажиров в год. МК МЖД планируется увязать с шестью линиями метрополитена и восемью радиальными железнодорожными направлениями.
- Около 28 тысяч метров тоннелей метро пройдено в 2014 году в Москве, из них 23 тысячи метров построено с помощью тоннелепроходческих щитов и еще 5 тысяч метров - горным способом. По планам к 2020 году доступ к метро получат более чем 90% горожан. Сейчас при строительстве подземки задействовано более 20 щитов, а работы одновременно ведутся на 350 площадках. На возведении объектов трудятся порядка 40 тысяч специалистов.