



#### ЦИТАТА МЕСЯЦА



**Денис Соколов**  
Руководитель отдела стратегического консалтинга и исследований

«Первый месяц второго квартала, как и ожидалось, не принес изменений. По-прежнему московский рынок офисов находится под давлением новых площадей, поступающих на рынок. Наблюдающееся оживление спроса пока не в состоянии переломить тенденцию, однако дает основания для сдержанного оптимизма.

Снижение учетной ставки Центробанком России, пересмотр прогноза роста ВВП в 2010 году до 4% позволяют рассчитывать на оживление деловой активности и рост потребности в офисных площадях. Арендные ставки остаются стабильными можно сделать вывод, что рынок офисной недвижимости миновал «дно».

#### ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- В апреле 2010 года на рынок было выведено три качественных офисных здания общей площадью около 60 тыс. кв. м, в том числе такие здания класса А, как Diamond Hall и Бостон БЦ.
- Уровень свободных офисных площадей в апреле практически не изменился, однако арендаторы начинают проявлять активность в совершении сделок
- Запрашиваемые ставки аренды для офисов классов А и В+ постепенно растут; в среднем по Москве в апреле запрашиваемая арендная ставка на офисы класса А составила \$650 за кв. м в год и \$380 за кв. м в год на офисы класса В+. Среди зданий, повысивших ставки аренды можно выделить Яуза Тауэр, Нагатинский БЦ и Шереметьевский офисный комплекс

#### ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

		PRIME		CENTRAL		ОТА	
		Апрель 2010	Изменения с прошлого месяца Изменения с прошлого года	Апрель 2010	Изменения с прошлого месяца Изменения с прошлого года	Апрель 2010	Изменения с прошлого месяца Изменения с прошлого года
Класс А	Базовая ставка аренды <sup>1</sup>	\$770	1,3% -18,8%	\$580	10,3% -12,1%	\$400	0% -50,0%
	Свободные площади <sup>2</sup>	20,0%		33,1%		27,6%	
Класс В+	Базовая ставка аренды <sup>1</sup>	\$630	-1,6% -31,7%	\$400	12,5% -50,0%	\$310	6,5% -19,4%
	Свободные площади <sup>2</sup>	10,6%		17,6%		22,7%	

<sup>1</sup>Базовая арендная ставка рассчитывается в долларах США за кв. м в год. Ставка не включает в себя налоги, страховые платежи, стоимость отделки, услуги по управлению и прочие операционные расходы, а также НДС (18% в настоящее время). Платежи производятся в российских рублях по курсу Центрального Банка. Базовая арендная ставка рассчитывается как средневзвешенная арендных ставок по сделкам на рынке в течение месяца.

<sup>2</sup>Уровень свободных офисных помещений рассчитывается как отношение площади свободных офисных помещений к общей площади всех готовых к въезду офисных помещений классов А и В+ в районе.

#### РОССИЯ: КЛЮЧЕВЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2007	2008	2009	2010F	2011F
Реальный рост ВВП, % в годовом исчислении	8.1	5.6	-7.9	6.2	4
Реальный рост потребительских расходов, % в годовом исчислении	11.4	9.5	-6.3	5.2	5.3
Номинальный ВВП, млрд. долл. США	1,294	1,677	1,255	1,610	1,907
ВВП на душу населения, долл. США	9,119	11,865	8,918	11,493	13,674
Безработица, % трудоспособного населения	6.1	6.4	8.3	8	8
ИПЦ в годовом исчислении, %	11.9	13.3	8.8	8.9	7.6
Курс RUB/EUR, средний	35.0	36.4	44.2	43	40.1
Курс RUB/долл. США, средний	25.6	24.9	31.8	27.7	26.8
Доходность по долгосрочным облигациям, % на конец периода	6.2	7.3	10.6	8	7.4

контакты:  
Лада Белайчук  
Lada.Belaychuk@eur.cushmanwake.com  
Татьяна Ярошевич  
Tatiana.Yaroshevich@eur.cushmanwake.com  
+7 (495) 797-9600

Информация, предоставленная в этом отчете, была собрана у владельцев зданий, менеджеров и агентов по недвижимости и верна на момент публикации. Целью публикации этой информации является предоставление общих сведений о рынке недвижимости, что не должно быть использовано для иных целей без дополнительной проверки. Мониторинг рынка производится на постоянной основе, и результаты могут изменяться. Стандарты, используемые в этом отчете, остаются неизменными и соответствуют применяемым

Московским Исследовательским Форумом, а также организациями SIOR и BOMA International в США. Воспроизведение материалов как всего отчета, так и любой его части возможно только с получением на это письменного разрешения от компании Cushman & Wakefield. Цитирование материалов может быть произведено с соответствующей ссылкой на источник.

© 2010 Cushman & Wakefield  
[www.cushmanwakefield.ru](http://www.cushmanwakefield.ru)

**Класс А в Москве**  
ставка аренды\* **\$650**

**Класс В+ в Москве**  
ставка аренды\* **\$380**

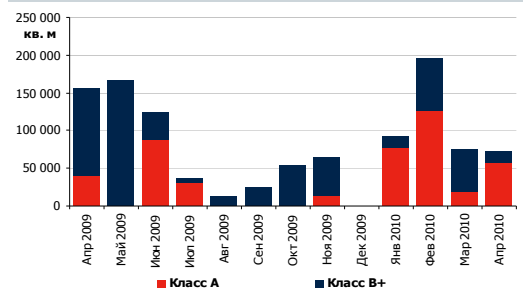
**Текущая ставка доходности (Класс А Прайм)** **12%**

**Объем качественных площадей (Классы А, В+, В-)** **11 200 000 кв. м**

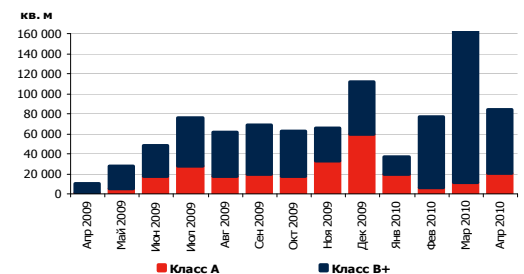
\* Базовые запрашиваемые арендные ставки, за кв. м в год. Не включают операционные расходы и НДС.

Все площади в данном отчете являются арендуемыми.

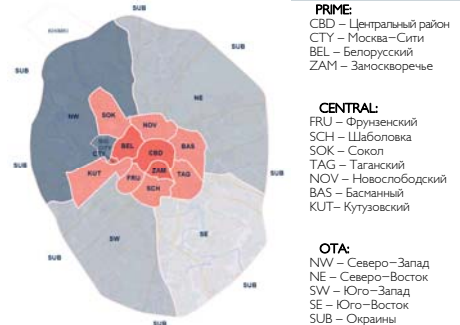
#### ОБЪЕМЫ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



#### ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО АРЕНДОВАННЫХ И КУПЛЕННЫХ ПЛОЩАДЕЙ



#### ОФИСНЫЕ СУБРЫНКИ МОСКВЫ



#### CUSHMAN & WAKEFIELD участвует:



Международный форум недвижимости и градостроительства

Курс на активное развитие

- 500 участников
- 2-х дневная деловая программа
- выставка инвестиционных проектов

Москва, ЦМТ, 19-20 мая

[www.urbanland.ru](http://www.urbanland.ru)

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Контакты **Елена Малиновская** [Elena.Malinovskaya@eur.cushwake.com](mailto:Elena.Malinovskaya@eur.cushwake.com), **Михаил Миндлин** [Mikhail.Mindlin@eur.cushwake.com](mailto:Mikhail.Mindlin@eur.cushwake.com)



**ЖЕНЕВСКИЙ ДОМ**  
Петровка ул., 5  
На рынке: 11 700 кв. м  
Класс А



**АРБАТ I**  
Арбат ул., 1  
Общая площадь: 37019,2 кв. м  
Класс А



**WORLD TRADE CENTER Phase III**  
Краснопресненская наб., 12  
Свободная площадь: 25 750 кв. м  
Класс А



**СЕВАСТОПОЛЬСКИЙ ПРОСП., 43А**  
Общая площадь: 5 660 кв. м  
Класс А



**DUCAT III**  
Гашека ул., 6  
6-ой этаж  
Свободная площадь: 292,2 кв. м  
Класс А  
Субаренда



**ЯРОСЛАВСКАЯ УЛ., 8, СТР. 3**  
Общая площадь: 4 580,8 кв. м  
Класс В

## ИНВЕСТИЦИИ

Контакт: **Филип Арден** [Philip.Arden@eur.cushwake.com](mailto:Philip.Arden@eur.cushwake.com)



**АРБАТ I**  
Арбат ул., 1  
Общая площадь: 37019,2 кв. м  
Класс А



**СЕВАСТОПОЛЬСКИЙ ПРОСП., 43А**  
Общая площадь: 5 660 кв. м  
Класс А

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Контакт: **Михаил Свердлов** [Mikhail.Sverdlov@eur.cushwake.com](mailto:Mikhail.Sverdlov@eur.cushwake.com)



**Гостиница «Москва», Москва**  
Охотный ряд, 2  
Общая площадь: 200 000 кв. м  
Торговая площадь: 27 000 кв. м  
Открытие: 2010



**ТРЦ «ВЕГАС», Москва**  
На пересечении 24 км МКАД и Каширского шоссе  
Общая площадь: 398 000 кв. м  
Арендуемая площадь: 130 000 кв. м  
Открытие: 2010

## ЗЕМЛЯ

Контакт: **Ольга Кузякина** [Olga.Kuzyakina@eur.cushwake.com](mailto:Olga.Kuzyakina@eur.cushwake.com)



**ОБРУЧЕВА УЛ.**  
Площадь участка: 2,72 га  
Категория: участок для строительства торгового центра в крупном жилом массиве



**КУРКИНО**  
Площадь участка: 0,43 га  
Общая площадь 2354 кв. м  
Категория: имущественный комплекс (участок и строение - построенное здание автосервиса)

## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Контакт: **Александр Никишов** [Alexander.Nikishov@eur.cushwake.com](mailto:Alexander.Nikishov@eur.cushwake.com)



**ИП «ЮЖНЫЕ ВРАТА»**  
Трасса М4 «Ростов-Дон», 30 км от МКАД  
Общая проектная площадь: 531 000 кв.м.  
Площадь первой фазы: 71 000 кв.м.  
Класс А



**ЛП «ИСТРА»**  
Новорижское шоссе, 45 км от МКАД  
Площадь III фазы: 17 500 кв.м.  
Площадь склада: 15 240 кв.м.  
Офис: 534 кв.м. Мезонин: 1780 кв.м.  
Площадь IV фазы: два здания по 14 500 кв.м. Класс А