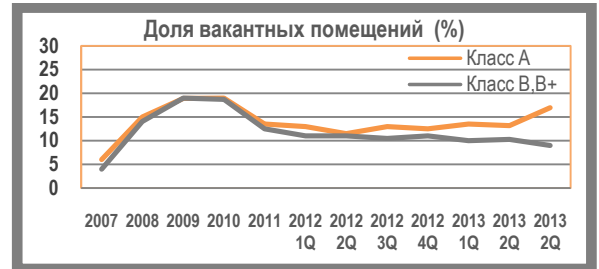


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. III квартал, 2013 ГОД

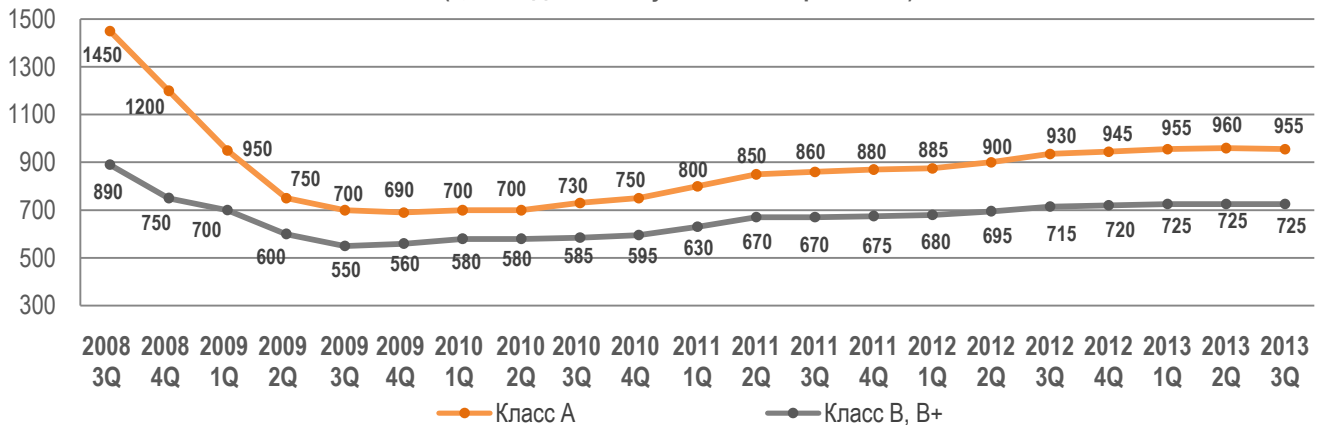
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



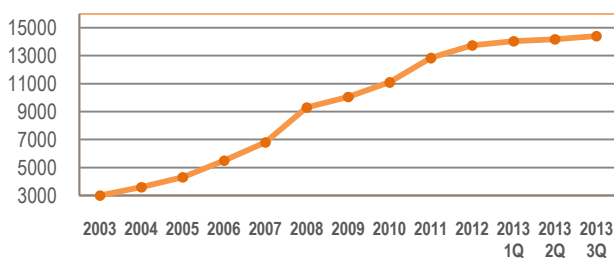
Диапазон базовых арендных ставок (без НДС и эксплуатационных расходов) и цен продажи:

	АРЕНДА (\$/кв. м)			ПРОДАЖА (\$/кв. м)	
	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс А	Класс В+, В
В пределах Бульварного Кольца	1 100 - 1 300	800 - 1 000	600 - 750	9 000 - 20 000	5 200 - 10 000
В пределах Садового Кольца	900 - 1 200	650 - 900	450 - 700	8 000 - 19 500	4 000 - 8 000
В пределах ТТК	750 - 900	500 - 700	350 - 500	6 000 - 8 500	3 500 - 4 500
За пределами ТТК	560 - 800	400 - 550	350 - 400	5 000 - 6 500	2 300 - 4 000

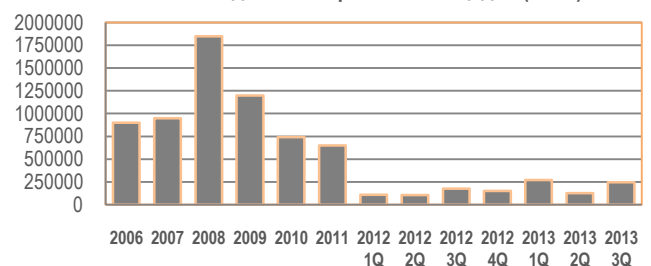
Динамика средневзвешенных базовых ставок аренды по кварталам (\$, без НДС и эксплуатационных расходов)



Общий объем рынка (тыс. кв. м)



Ввод новых офисных площадей (кв. м)



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В III квартале 2013 г. было введено в эксплуатацию порядка 240 тыс. кв. м офисных помещений, соответствующих международным стандартам. Всего с начала 2013 года было введено 580 тыс. кв. м таких помещений, что позволило превысить аналогичный общий показатель за 2012 год.

В течение всего отчетного квартала наблюдалось общее снижение объемов сделок, обусловленное традиционным летним затишьем деловой активности. При этом темп прироста нового предложения превзошел показатели I и II квартала, что повлекло за собой небольшое снижение средневзвешенной базовой арендной ставки в сегменте класса А, а также увеличение процента вакантных помещений, который на конец сентября в среднем по рынку составил 13,5%.

В целом, ценовые показатели рынка офисной недвижимости Москвы остаются стабильными. Принимая во внимания зависимость рынка офисной недвижимости от экономических показателей страны, дальнейшее его развитие будет сопряжено с изменением курса валют, уровнем цен на нефть, показателями ВВП и т.п.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ

Арендатор	Объект	Объем сделки (кв.м)
ИД Коммерсант	Алкон / Ленинградский пр-т, д. 72	6 300
Dentons (Salans)	White Gardens / Лесная ул., д. 27, стр. А	4 012
ТВОЁ	Калейдоскоп / Сходненская ул., д. 56	3 688
Почта России	Nagatino I-Land / Андропова пр-т, д. 18	3 633
Kimberly-Clark	Lotte / Профсоюзная ул., д. 65	3 204
Higher School of Economics	Шаболовка ул., д. 31	3 123
Gefest	White Square / Лесная ул., д. 5	2 767
Fresenius Medical Care	Wall Street / Валовая ул., д. 37	2 676
Reserved	Rossa Riva / Шлюзовая наб., д.4	2 289
Kira Plastinina	W Plaza II / Варшавское ш., д. 1, стр. 5	2 196
ZTE	Nagatino I-Land / Андропова пр-т, д. 18	1 000

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В МИНУВШЕМ КВАРТАЛЕ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Меркурий Сити Тауэр	Пресненская наб., уч.14	A	87 600
ГДЦ Парк Победы	Василисы Кожинной ул., вл. 1	B+	46 000
9 Акроев, II фаза	Научный пр-д, д.19	B+	40 000
W Плаза II	Варшавское ш., д. 1	B+	20 000
Premium: West	МО, Можайское ш., вл. 165	A	20 000
Бизнес-центр	Ленинский пр-т, д. 119	A	15 400
Melnikoff	Ольховская ул., д. 4	A	14 300

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2013 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Башня Федерация (Восток)	Пресненская наб., д.13	A	113 000
TelecomCity	Киевское ш., 2 км от МКАД	A	110 000
Евразия Tower	Пресненская наб., уч.12	A	106 000
Аэродром	Ленинградское ш., д.37, корп.7	B+	36 000
SkyHouse	Мытная ул., вл. 40-44	A	17 500
NEO GEO	Бутлерова ул., д. 17	B+	16 000
Авиньон II	Мкр-н Северное Чертаново, д. 1А, стр.2	B+	14 000
РочДел Центр	Рочдельская ул., вл.22	B+	6 800

- В минувшем квартале было объявлено о ряде крупных инвестиционных сделок. Так, компания 01 Properties приобрела земельный участок площадью 0,41 га рядом со станцией метро «Парк Победы» под строительство офисного центра общей площадью 27 тыс.кв. м, а также бизнес центр по адресу Нахимовский пр-т, д.58; Компания Millhouse, принадлежащая Роману Абрамовичу, приобрела бизнес-центр «Белые сады» рядом со ст. метро «Белорусская»; Enka Holding приобрела 44% компании ОАО «Москва - Красные Холмы», владеющей комплексом объектов на Космодамианской наб.; компания Morgan Stanley Real Estate продала 20% ТРЦ "Метрополис" американскому фонду Hines CalPERS Russia Long Term Hold Fund.
- Мэр Москвы Сергей Собянин принял решение о продлении линий метрополитена до «новой» Москвы. Так, от станции "Юго-Западной" будет построен участок линии протяженностью 7 км через Тропарево, Румянцево и Саларьево. Продление Калининско-Солнцевской линии пройдет через Ново-Переделкино на территорию "новой Москвы". Кроме того, будет построен новый участок линии метро вдоль Калужского шоссе до административно-делового центра в Коммунарке.
- Московский Исследовательский Форум объявил об обновлении классификации офисных зданий. Обновленная классификация состоит из 26 пунктов. Наиболее значительные изменения затронули пункт «Парковка». Для бизнес-центров, расположенных в пределах Садового кольца, показатель обеспеченности м/м стал носить рекомендательный характер: 1 м/м на 100 кв. м арендуемой площади. Для объектов классов А и В+, расположенных за пределами Садового кольца, коэффициент обеспеченности стал обязательным параметром. В целом, более 70% пунктов классификации были пересмотрены в сторону ужесточения требований к объектам.
- По словам главы департамента экономической политики и развития столицы Максима Решетникова, объем бюджетных инвестиций, которые будут направлены на строительство и реконструкцию транспортной и социальной инфраструктуры, за три года составят порядка 1,1 триллиона рублей. В рамках программы по благоустройству города планируется построить 32 новые станции метро и 58,9 км. путей для метрополитена. Будет закуплено 120 трамваев, 41 автобус и 16 троллейбусов, продолжится ремонт автомобильных дорог, реконструкция 9 магистралей, возведение хорд и мостов.