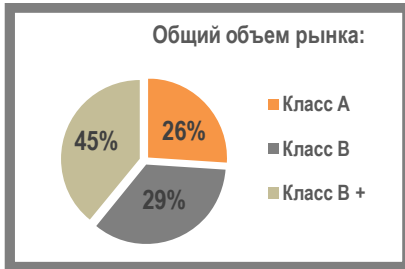


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. I квартал, 2015

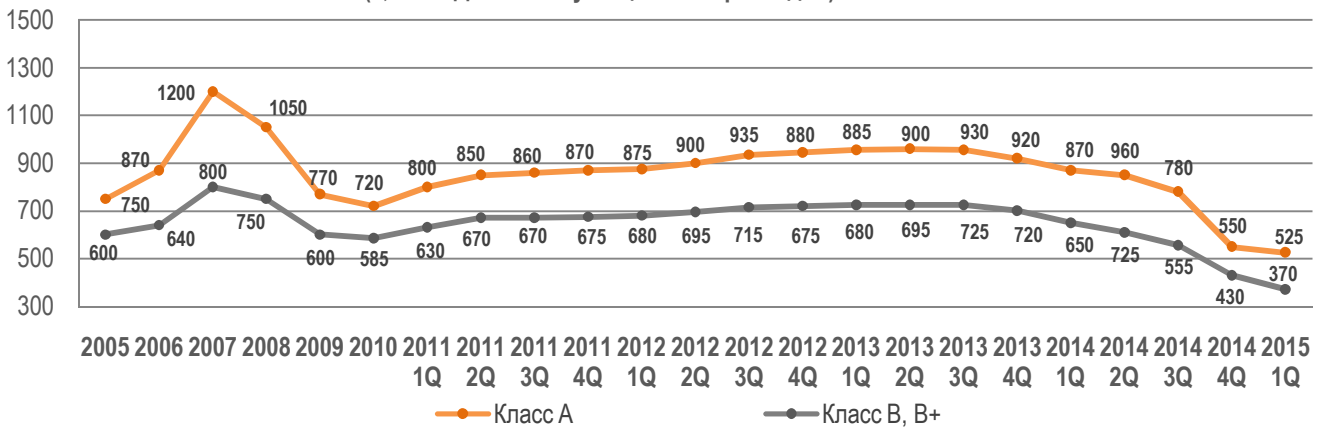
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



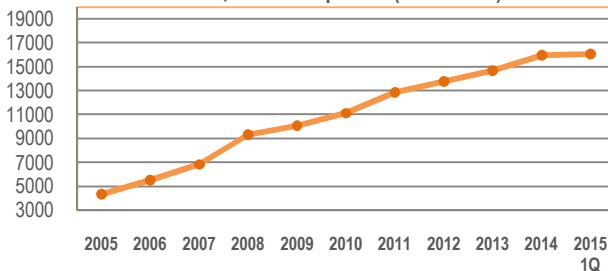
Средние базовые арендные ставки (без НДС и ОПЕХ) и диапазоны цен продажи:

	АРЕНДА (\$/кв. м)			ПРОДАЖА (\$/кв. м)	
	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс А	Класс В+, В
В пределах Бульварного Кольца	850	700	600	7 000 - 10 000	3 000 - 7 000
В пределах Садового Кольца	750	550	500	5 000 - 8 000	3 000 - 6 000
В пределах ТТК	550	450	400	4 000 - 6 000	2 000 - 3 000
За пределами ТТК	450	400	350	3 000 - 5 000	2 500 - 3 000
ММДЦ Москва-Сити	750	600	—	7 000 - 12 000	5 000 - 7 000
Новая Москва	350	300	250	2 500 - 3 500	2 000 - 3 000

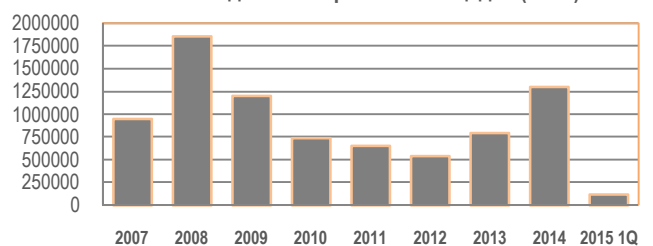
Динамика средневзвешенных базовых ставок аренды (\$, без НДС и эксплуатационных расходов)



Общий объем рынка (тыс. кв. м)



Ввод новых офисных площадей (кв. м)



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В I квартале 2015 г. введено в эксплуатацию почти в два раза меньше офисной недвижимости, соответствующей международным стандартам, чем за аналогичный период прошлого года – лишь 120 тыс. кв. м. Таким образом, общий объем предложения по состоянию на конец марта 2015 года равняется 16 млн. 070 тыс. кв.м. Суммарно более 20% офисной недвижимости в Московском регионе на сегодняшний день вакантно. Объем чистого поглощения по итогам I квартала находится на рекордно низких показателях – 37 тыс. кв.м.

Основным трендом на рынке офисной недвижимости становится возрастающая конкурентная борьба владельцев бизнес-центров за платежеспособных арендаторов. В настоящее время только качественные проекты остаются привлекательными для известных компаний. Набиравшие ранее масштаб тенденции, связанные с децентрализацией спроса, сегодня едва ли не равны нулю. В условиях заметно возросшего объема высококлассного предложения в центральных районах города, наиболее рискованными проектами теперь являются те офисные центры, которые расположены за пределами МКАД и в Новой Москве. Так, по прогнозам отдела исследований компании Prime City Properties только в Новой Москве до конца 2015 года должно быть введено в эксплуатацию не менее 100 000 кв.м офисной недвижимости.

Арендные ставки и цены продаж по итогам отчетного периода нашли свое новое равновесие – средняя базовая арендная ставка для помещений класса А составляет \$525 за 1 кв.м в год, для офисов класса В – \$370 за 1 кв.м в год. Возможно, эти показатели и есть так называемое «дно», а медленный рост рынка офисной недвижимости наступит не ранее начала 2016 года.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ В I КВАРТАЛЕ, 2015

Арендатор	Объект	Объем сделки (кв.м)
CBRE	ОКО / 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	1 230
Baker Tilly Rus Audit	Новодмитровская, д. 5А, стр. 8	850
GE	Башня на Набережной / Пресненская наб, д. 10	733
ABD	АРМА / Нижний Сусальный пер., д. 5, стр. 19	693
FCm Travel	Стрелецкая Слобода / Большая Новодмитровская, д. 23, стр. 2	677
MEDA Pharma	Silver City / Серебряническая наб., д. 29	669
Фонд Развития Дальнего Востока	Город Столиц / Пресненская наб., д. 8, стр. 1	590

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В I КВАРТАЛЕ, 2015

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Эволюция	Москва-Сити, Пресненская наб., уч. 2-3	А	79 000
Алгоритм	Академика Пилюгина, вл. 22	А	28 000

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	А	122 450
G10, 1-очередь	Новая Москва, поселение Мосрентген, деревня Дудкино	А	38 000
Delfos	Можайский вал ул., вл. 8	А	42 000
K2, 2-очередь	Новая Москва, поселение Сосенское, деревня Николо-Хованское, уч. 74/9	А	18 220
Daniilov Plaza	Новоданиловская наб., вл. 6	В+	25 818
Лотос	Одесская ул., вл. 2	А	88 404
Сириус Парк	Каширское ш., д. 3, корп. 2, стр. 1-5, 9	В+	64 140
Оружейный	Оружейный пер., вл. 41	А	88 000
Большевик, 1-очередь	Ленинградский пр-т, д. 15	В+	28 900
NEOPOLIS	Новая Москва, поселение Московский, в районе деревни Румянцево, уч. 17/2	А	43 600
МФК	Москва-Сити, Пресненская наб., уч. 15	А	112 000

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- В Москве, после семилетней реконструкции, открылся «Центральный детский магазин на Лубянке», ставший одним из самых крупных детских магазинов в мире – его площадь составляет более 72 тысяч квадратных метров. Для сравнения, площадь знаменитого детского универмага Hamleys в Лондоне составляет всего 5 тысяч квадратных метров». На территории ЦДМ откроется более 250 магазинов, детский кинотеатр, площадки для проведения детских концертов, выставок и театрализованных представлений. Ежедневно «Центральный детский магазин на Лубянке» будет принимать порядка 50 тысяч покупателей.
- Полуторакилометровую дорогу к деревне Дудкино планируется построить в Новой Москве. Существующую проезжую часть предлагается расширить, уложить асфальтобетонное покрытие и обустроить тротуар для безопасности пешеходов. Потребуется также перекладка инженерных коммуникаций, попадающих в зону строительства. Проект планировки территории для сооружения дороги уже одобрена Градостроительно-земельная комиссия Москвы. Строительство объекта предусмотрено Адресной инвестиционной программой города Москвы. Напомним, что в деревне Дудкино в настоящее время возводится масштабный проект G10.
- Развязки на пересечении МКАД с Каширским шоссе, Ленинским и Рязанским проспектами планируется ввести в эксплуатацию до конца 2015 года. Суммарно все три развязки включают в себя 10 эстакад, три тоннеля и пять пешеходных переходов. Наиболее технически сложная развязка на пересечении МКАД и Ленинского проспекта. Здесь предполагается строительство и реконструкция 14,5 км дорог, четырех эстакад, тоннеля и двух пешеходных переходов. Кроме того, до конца текущего года также планируется завершить работы по реконструкции Щелковского шоссе. В настоящее время освоено более 60 процентов средств, предусмотренных на реконструкцию магистрали.
- Более 10 тысяч рабочих мест будет создано благодаря реализации масштабного проекта по строительству многофункционального комплекса «Бизнес-парк Сколково», предусматривающего возведение восьми шестизэтажных корпусов, объединенных подземно-надземной частью. Площадь объекта составит порядка 232,5 тыс. кв.м, в составе бизнес-парка запроектирована подземная парковка на 1891 м/м. Помимо офисных помещений, конференц-залов и рекреационных зон для сотрудников бизнес-парка, в комплексе разместятся кафе, рестораны, магазины, медицинский центр.