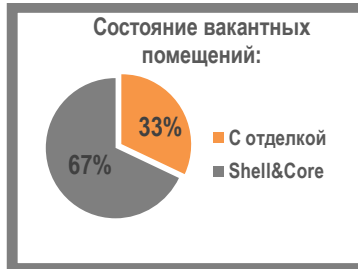
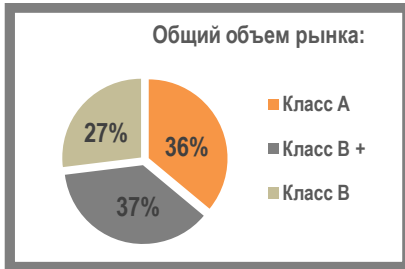


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

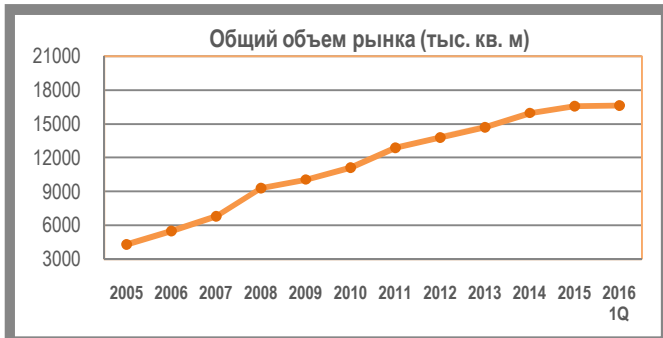
МОСКВА. I квартал, 2016

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	800	550	500	5 000 - 7 000	3 000 - 5 000
В пределах Садового Кольца	600	450	400	4 000 - 5 000	3 000 - 4 000
В пределах ТТК	400	350	300	3 000 - 4 500	2 500 - 3 000
За пределами ТТК	350	300	250	2 500 - 3 000	2 000 - 2 500
ММДЦ Москва-Сити	550	450	—	3 500 - 7 000	3 000 - 5 500
Новая Москва	300	250	200	2 000 - 2 500	1 000 - 2 000



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок офисной недвижимости в I квартале 2016 года показал разнонаправленное движение. Так, если в январе, в связи с рекордным падением нефтяных котировок на рынке преобладали пессимистические настроения, что в конечном итоге влекло понижение рублевых арендных ставок, то по итогам квартала отдел исследований Prime City Properties фиксирует дно кризиса – рублевые ставки, наконец, прекратили свое пике, стабилизировались на нижних отметках, а долларové ставки даже несколько выросли ввиду укрепления национальной валюты. Так, средневзвешенная ставка по классу «А» составила 500 долларов, а по классу «В» – 365 долларов за кв.м в год.

За период январь-март объем ввода в эксплуатацию новой недвижимости по сравнению с аналогичным показателем 2015 года вновь существенно сократился, едва преодолев отметку в 55 тыс. кв.м, таким образом общий объем предложения увеличился до 16 млн. 605 тыс. кв.м. Объем поглощения оказался равен объему ввода – 53 тыс. кв.м. По уровню вакантности полученные данные практически не отличаются от данных предыдущего квартала, лишь в высшем сегменте (класс «А») заметно снижение с 29% до 27%. Отдел исследований Prime City Properties прогнозирует дальнейшее снижение показателей уровня вакантности ввиду того, что с началом экономического кризиса в 2014 году резко сократилось число «выходов на строительную площадку», а, следовательно, в ближайшие годы и новые объемы ввода в эксплуатацию неизбежно будут сокращаться. Так, например, абсолютно все проекты, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2016 году, были заложены еще до наступления кризисных явлений в экономике РФ.

Подводя итог, заметим, что по состоянию на последнюю декаду марта, среди участников рынка наблюдается осторожный оптимизм, они ожидают если не медленного роста, то сохранения достигнутого равновесия.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ/ПРОДАЖЕ В I КВАРТАЛЕ, 2016

Арендатор / Покупатель	Объект	Объем сделки (кв.м)
Philip Morris Sales and Marketing	Кунцево Плаза / Ярцевская ул., д. 19	4 784
РЭА Капитальное строительство	Port Plaza / Проектируемый пр-д 4062	3 720
Русатом Оверсиз Инк	Симонов Плаза / Ленинская Слобода ул., д. 26, стр. 5	3 010
ПИК Комфорт	Сириус Парк / Каширское ш., д. 3, корп. 2	2 825
Tele2 Россия	Водный / Головинское ш., д. 5	2 209
ИНТРЭК	ЦМТ / Краснопресненская наб., д. 12	2 068

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В I КВАРТАЛЕ, 2016

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Декарт (NAGATINO i-LAND II)	Андропова пр-т, д. 18, корп. 9	А	31 900

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2016 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
G10, 1-очередь	Новая Москва, поселение Мосрентген, деревня Дудкино	А	38 000
Большевик, 2-очередь	Ленинградский пр-т, д. 15	В+	46 650
НЕОПОЛИС	Новая Москва, поселение Московский, в районе деревни Румянцево, уч. 17/2	А	43 600
IQ-квартал	Москва-Сити, Пресненская наб., уч. 11	А	122 450
Суворов Плаза	Кутузовский пр-т, вл. 32	А	17 224
Федерация, Башня Восток	Москва-Сити, Пресненская наб., вл. 12	В+	82 610
Selectica	Варшавское ш., вл. 148	В+	16 000
ВТБ Арена Парк, 1-очередь	Ленинградский пр-т, вл. 36	А	30 504
ОАЗИС	Коровий Вал ул., вл. 5	А	39 493
Штаб-квартира Вертолеты России	Большая Пионерская ул., вл. 1/17	А	25 000

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Стоимость строительства нового участка метро от станции «Саларьево» Сокольнической линии до «Коммунарки» составит около 36 млрд рублей. Планируемые сроки строительства 3-4 года. Длина этого участка столичной подземки превысит 11 км и будет включать шесть новых станций: «Филатов луг» - ее построят рядом с Хованским кладбищем, «Хованская» - неподалеку от реки Сосенка, «Прокшино», «Ольховская» и «Столбово». Срединная часть нового участка в основном будет наземной и пройдет вдоль строящейся магистрали Солнцево - Бутово - Видное (южный дублер МКАД), а две конечные станции линии перешагнут за Калужское шоссе. Кроме того, станция «Столбово» станет пересадочной с другой новой линией, идущей в административно-деловой центр Коммунарка от станции «Улица Новаторов». В Коммунарке планируется построить полноценный транспортно-пересадочный узел.
- Дорогу для подъезда к транспортно-пересадочному узлу станции МКОД «Волгоградская» построят на юго-востоке Москвы. По сообщению из Москомэкспертизы, дорога протянется от Угрешской улицы. По ней к ТПУ будет подъезжать общественный транспорт. Угрешскую улицу расширят, чтобы организовать на перекрестке дополнительную полосу для левого поворота и установить светофор. Строители также реконструируют разворотное трамвайное кольцо и железнодорожный переезд, сделают проезды к городской застройке. Проект строительства улично-дорожной сети уже согласован. Срок выполнения работ 9 месяцев.
- Запуск движения по МКОД намечен на сентябрь 2016 года.
- Карачарово может стать конечной железнодорожной станцией для снижения нагрузки на Курский вокзал. Рассматривается возможность сделать Карачарово зонной железнодорожной станцией - конечным пунктом движения и оборота поездов, следующих из Московской области. Платформу при строительстве ТПУ «Рязанская» планируется перенести на 300 метров в сторону центра, ближе к Малому кольцу железной дороги (МКОД) и двум будущим станциям метро – «Нижегородская» Кожуховской линии и Второго кольца столичной подземки. Таким образом, станция «Карачарово» переместится непосредственно к Малому кольцу железной дороги и станет единым целым транспортно-пересадочного узла. В настоящее время уже ведется проектирование новой платформы. Рассматривается возможность создания на базе платформы Карачарово зонной железнодорожной станции для реализации проекта высокоскоростной железнодорожной магистрали Москва - Казань. В случае, если такое решение будет принято, то электропоезда по Рязанскому направлению не будут идти в центр до Курского вокзала, а основная масса пассажиров сможет на удалении от центра города пересаживаться на метро. Кроме того, в перспективе Карачарово может стать местом, где сойдутся две линии высокоскоростной железнодорожной магистрали - в направлении до Пекина и Адлера.