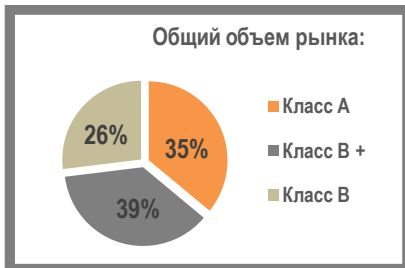


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. I квартал, 2017.

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	600	500	5 000 - 7 000	3 000 - 5 000
В пределах Садового Кольца	600	500	400	4 000 - 5 000	3 000 - 4 000
В пределах ТТК	450	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

В I квартале 2017 года на рынок офисной недвижимости Москвы не было выведено ни одного крупного проекта. В этом смысле квартал стал рекордным со знаком минус за многолетнюю историю исследований рынка. Таким образом, начинает сказываться «заморозка» девелоперами офисных проектов в 2015-2016 годах, когда новое строительство откладывалось «до лучших времен», а текущее замедлялось ввиду недостаточного финансирования. На этом фоне продолжает сокращаться доля вакантных площадей. По итогам отчетного периода компаниями было арендовано/приобретено порядка 90 тыс. кв.м недвижимости, а доля вакантных офисов в классе «А» и «В» снизилась, соответственно до 20 и 15%. Стоит заметить, что 15-20% вакантность на деле несколько обманчива, ввиду того, что с начала очередного кризиса в 2014 году арендаторы плавно мигрировали из менее успешных, неудачно расположенных в более успешные проекты, пользуясь снижением ставок на высококачественные, ликвидные офисы. Многие крупные компании уже не способны найти подходящие им по параметрам здания в аренду среди медленно обновляющегося предложения, уходят в приобретение недвижимости, только таким образом еще решая свои сложные задачи. К тому же приобретены «на дне» рынка всегда привлекательны с точки зрения инвестирования в собственное размещение. Специалисты отдела исследований Prime City Properties не исключают в среднесрочной перспективе принятия решений некоторыми владельцами убыточных офисных проектов об их сносе с последующим новым строительством жилых/гостиничных комплексов или, там где это возможно, о перепрофилировании без сноса.

В вопросах ценообразования специалисты отдела исследований Prime City Properties отмечают новый тренд – арендные ставки в обычно пользующихся спросом зданиях начали плавный рост, а вот девелоперы менее удачных проектов вынуждены до сих пор идти на всевозможные уступки своим клиентам.

На протяжении всего 2017 года отдел исследований компании Prime City Properties прогнозирует дальнейшее сокращение наиболее ликвидного предложения на рынке, а новые объемы введенных в эксплуатацию проектов в основном будут сосредоточены в деловом районе Москва-Сити.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ/ПРОДАЖЕ В I КВАРТАЛЕ, 2017

Клиент	Объект	Объем сделки (кв.м)
ВТБ	Евразия / Москва-Сити, Пресненская наб., д. 10, стр. 1	14 740 (покупка)
Россельхозбанк	1-й Красногвардейский пр-д, д. 7, стр. 1	9 639 (покупка)
Локо-Банк	Skylight / Ленинградский пр-т, д. 39, стр. 80	4 467 (покупка)
Ingrad Realty	Эрмитаж Плаза / Краснопролетарская ул., д. 4	2 523
Herbalife	Ситидел / Земляной Вал ул., д. 9	2 079
Admitad	Дмитровский / Новодмитровская ул., д. 5А, стр. 8	1 647
АТБ	Вознесенский / Большой Гнезниковский пер., д. 1, стр. 2	1 489
Управление ВОЛС-ВЛ	Сириус Парк / Каширское ш., д. 3, корп. 2, стр. 9	1 447

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В I КВАРТАЛЕ, 2017

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
нет данных	нет данных	нет данных	нет данных

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2017 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Stratos Lab	Наметкина ул., вл. 10Д	А	30 600
Смоленский Пассаж, 2-очередь	Смоленская пл-дь, д. 7-9	А	21 000
ВТБ Арена Парк, 1-очередь	Ленинградский пр-т, вл. 36	А	23 962
Парк Легенд	Автозаводская ул., д. 23, корп. 120	А	31 800
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
ОАЗИС	Коровий Вал ул., вл. 5	А	39 493

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Москва объявила конкурс на проект участка метро от станции «Саларьево» до «Столбово» Сокольнической линии. Победителю открытого конкурса предстоит спроектировать участок длиной более 11 км. За ТПУ «Саларьево» линия выйдет на поверхность и протянется по земле до пересечения с автодорогой Солнцево - Бутово - Видное. Далее пути пройдут по трассе этой автодороги до Калужского шоссе. На пересечении с Калужским шоссе появятся совмещенный авто- и метротоннель. Затем линия уйдет в неглубокие тоннели до станции «Столбово». На этом участке разместят четыре станции метро - «Филатов Луг», «Прокшино», «Ольховая» и «Столбово». Первые две будут наземными. «Филатов Луг» разместится вблизи одноименного садоводческого товарищества, «Прокшино» - возле деревни с таким же названием. Станции «Ольховая» и «Столбово» будут подземными. Первая расположится в центре АДЦ Коммунарка, вторая станет пересадочной со станцией «Столбово», которую построят в составе другой ветки метро - «Улица Новаторов» - «Сосенское».
- В ММДЦ «Москва-Сити» к 2018 году появится еще девять небоскребов. Всего здесь будет 22 здания общей площадью 4,5 миллиона квадратных метров недвижимости. На сегодняшний день 13 из них введено в эксплуатацию - это около 2,5 миллионов «квадратов». Построены небоскребы «Око», «Эволюция», «Башня 2000», «Башня на набережной», «Евразия», башня «Запад» делового комплекса «Федерация», «Город Столиц», «Меркурий», «Империя», «Северная Башня», мост «Багратион», гостиница «Новотель» и торгово-развлекательный комплекс «Афимолл-Сити». Остальные объекты находятся на разных этапах строительства. Заканчивается строительство комплекса из двух зданий «IQ-квартал» и строительство Башни «Восток» делового комплекса «Федерация». Кроме того, на территории делового центра возводятся также четыре многофункциональных комплекса, конгресс-центр, парковочный комплекс и киноконцертный зал. Все объекты в «Сити» планируется завершить к 2018 году.