

АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. I квартал, 2018.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



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

	АРЕНДА (руб. / кв. м в год)			ПРОДАЖА (руб. / кв. м)	
	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс А	Класс В+, В
В пределах Бульварного Кольца	35000	31000	29000	350 000 – 500 000	200 000 – 300 000
В пределах Садового Кольца	31000	28000	25000	225 000 – 300 000	175 000 – 250 000
В пределах ТТК	23000	21000	18000	175 000 – 275 000	150 000 – 175 000
За пределами ТТК	20000	18000	14000	150 000 – 175 000	125 000 – 150 000
ММДЦ Москва-Сити	35000	27000	–	200 000 – 400 000	175 000 – 325 000
Новая Москва	18000	15000	12000	100 000 – 150 000	75 000 – 125 000



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

По итогам I квартала 2018 г. общий объем предложения офисных пространств, соответствующих международным стандартам составил 17,5 млн. кв.м. Из них приблизительно 31% площадей – офисы класса А и 69% - офисы класса В, В+. За первые три месяца текущего года в эксплуатацию удалось ввести 30 тыс. кв.м. Показатель крайне низкий, особенно на фоне объема чистого поглощения, перешагнувшего отметку в 200 тыс. кв.м. По сравнению с аналогичным периодом 2017 года данный показатель вырос на 300%.

Ввиду отсутствия активного строительства и растущего спроса на офисную недвижимость продолжает сокращаться вакансия. В сегменте класса А доля свободных помещений опустилась до 15,5%, а в классе В вакантных площадей 10,7%. Снижение доли вакантных площадей больше всего бьет по планам крупных корпораций, которым становится все сложнее подобрать на открытом рынке подходящие по запросу объемы. Вновь появился спрос на схему **build-to-suit**, когда девелопер, начиная реализацию проекта, имеет предварительные соглашения с якорными арендаторами. По прогнозу отдела исследований Prime City Properties за год объемы простаивающих офисов должны будут ужаться до докризисных значений. А это, в свою очередь, послужит сигналом для девелоперов к возобновлению нового строительства офисных центров.

В I квартале 2018 года продолжили рост запрашиваемые арендные ставки. В зависимости от класса недвижимости ставки увеличились на 2-2,5%. Владельцы недвижимости не склонны идти на какие-либо уступки арендаторам в ценовых вопросах.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В I КВАРТАЛЕ, 2018

Клиент	Объект	Объем сделки (кв.м)
Мособлгаз	Паллау-РБ / Рублево-Успенское ш., 1-й км	29 900 (продажа)
Банк «ЗЕНИТ»	Лотос / Одесская ул., д. 2	12 817 (продажа)
X5 Retail Group	Оазис / Коровий вал ул., д. 5	9 701
Стройтранснефтегаз	Верейская Плаза III / Верейская ул., д. 29, стр. 134	8 766
Банк «Российский Капитал»	Воздвиженка Центр / Воздвиженка ул., д. 10	7 000
Почта России	Парижская Коммуна / Кожевническая ул., д. 7, стр. 1	6 785
Sreda	Федерация (Восток) / Москва-Сити, Пресненская наб., д. 12	6 000
Wildberries	Куликовский / Ленинская Слобода ул., д. 26, стр. 3	4 580
Mail.ru	Скайлайт / Ленинградский пр-т, д. 39	4 503

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В I КВАРТАЛЕ, 2018

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Ла-5	Новая Москва, Центральная ул., д. 8	В+	16 800
МФЦ Лица	Хорошевское ш., д. 38	А	7 155
РТС Земляной Вал	Земляной Вал ул., д. 50А, стр. 3	В+	5 817

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2018 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Stratos Lab	Наметкина ул., вл. 10Д	А	30 600
Амальтея	Сколково	А	35 000
Смоленский Пассаж II	Смоленская пл-дь, д. 7-9	А	21 000
Стратос	Сколково	А	32 000
ОКО II	Москва-Сити, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 16Б	А	26 700
Парк Хуамин I	Вильгельма Пика ул., вл. 14	А	23 500
Нагорная Плаза	Нагорная ул., вл. 20, корп. 7	В+	14 800
ВТБ Арена Парк I	Ленинградский пр-т, вл. 36	А	13 850
Большевик II	Ленинградский пр-т, д. 15	А	17 700
Орбион	Сколково	А	23 000
Парк Легенд	Автозаводская ул., д. 23, корп. 120	В+	40 200
Новион	Самарская ул., вл. 1	А	21 000
Берников	Николаямская ул., д. 11, стр. 2	В	11 500
SKY House	Мытная ул., д. 40	А	15 400
Neva Towers	Москва-Сити, 1-й Красногвардейский пр-д, 17-18	А	52 083

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Заявлено о намерениях в рамках Генерального плана Москвы построить 18 новых мостов через Москву-реку. В настоящее время уже ведется строительство моста и многоуровневой транспортной развязки на Каширском шоссе на участке от Каспийской улицы до улицы Шоссейная, а также моста через старое русло Москвы-реки от проспекта Андропова до Южнопортовой улицы. Второй мост через старое русло Москвы-реки станет частью транспортной сети полуострова ЗИЛ (территория бывшего завода им. Лихачева), который сейчас комплексно развивается. Мост создаст удобную связь со станцией Московского центрального кольца «ЗИЛ», транспортно-пересадочных узлов «ЗИЛ» и «Технопарк». По остальным 16 мостам прорабатывается проектная документация. Строительство новых мостов повысит связность городской территории, что положительно скажется на загруженности магистралей и сократит перепробег. Сейчас на пересечении улично-дорожной сети с Москвой-рекой и Водоотводным каналом функционируют 29 мостов.