

АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. I квартал, 2019.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



Средние базовые арендные ставки (без НДС и ОПЕХ) 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	25500	23000	250 000 – 350 000	175 000 – 250 000
В пределах ТТК	23000	22000	16500	200 000 – 275 000	150 000 – 175 000
За пределами ТТК	20000	18000	14500	150 000 – 175 000	125 000 – 150 000
ММДЦ Москва-Сити	37000	27000	–	200 000 – 500 000	175 000 – 325 000
Новая Москва	16000	15000	12000	100 000 – 150 000	75 000 – 125 000



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Общее предложение офисных пространств, соответствующих международным стандартам (класс А, В+/В) в I квартале 2019 г. увеличилось на 27,5 тыс. кв.м за счет объектов, получивших Акт ввода в эксплуатацию в конце 2018 года, и составило 17 миллионов 520 тыс. кв.м. Сохраняющийся на протяжении нескольких последних кварталов **минимальный** ввод в эксплуатацию новых проектов обусловлен катастрофически низким уровнем девелоперской активности в 2014-2017 годах.

Спрос на офисные пространства за первые три месяца 2019 г. характеризовался стабильностью и мало отличался от уровня спроса в I квартале 2018 года. Объем чистого поглощения составил 170 тыс. кв.м.

Вакантность продолжала сокращаться на фоне отсутствия вывода на рынок нового предложения. Уровень вакантности в сегменте класса А равняется 11%, а в классе В – 8,5%.

Ставки аренды, запрашиваемые владельцами недвижимости, на фоне стабильного спроса и минимального объема нового предложения продолжили свой рост. Средневзвешенная ставка в классе А выросла на 1,5% до 25375 рублей за 1 кв.м в год, в классе В на 5% до 16275 рублей за 1 кв.м в год без учета НДС и ОПЕХ.

Прогноз. По заявлениям девелоперов, до конца 2019 года будет введено в эксплуатацию 400-450 тыс. кв.м офисной недвижимости. Давно ожидавшееся «возвращение» девелоперов на рынок офисов перешло из проектной фазы в активную. За отчетный период началось / возобновилось строительство более чем на 10 строительных площадках.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В I КВАРТАЛЕ, 2019

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
РОСБАНК	ОКО II / 1-й Красногвардейский пр-д, д. 16Б	А	15 415
Соса-Сола	Сомсити / 22 км Киевского шоссе	А	5 400
О'КЕЙ	Кристалл / Кировоградская ул., д. 23	В+	5 000
Яндекс.Маркет	Workki на Зубовском бульваре / Зубовский б-р, д. 17	Коворкинг	3 900
СОК	Башня Федерация / Пресненская наб., д. 12	А	3 390
Сбербанк сервис	Новосуцевский / Суцевский Вал, д. 18	В+	3018
RUSSWELL	Metropolis / Ленинградское ш., д. 16А	А	2985

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2019 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Искра Парк	Ленинградский пр-т, д. 35	А	58 000
Академик	Вернадского пр-т, д. 41	А	47 000
ОКО II	Москва-Сити, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 16Б	А	26 700
Смоленский Пассаж II	Смоленская пл-дь, д. 7-9	А	21 000
Берников	Николаямская ул., д. 11, стр. 2	В	11 500
Стратос	Сколково	А	32 000
Парк Хуамин	Вильгельма Пика ул., вл. 14	А	23 500
Большевик II	Ленинградский пр-т, д. 15	А	17 700
Орбион	Сколково	А	23 000
SKY House	Мытная ул., д. 40	А	15 400
Neva Towers	Москва-Сити, 1-й Красногвардейский пр-д, 17-18	А	52 083
Якорь	Причальный пр-д, д. 2	А	10 000
Верейская Плаза IV	Верейская ул., д. 29, стр. 34	В+	49 600
МФК Аминьевское Шоссе	Аминьевское ш., д. 15	В+	28 884
Martin	Рязанский пр-т, вл. 3-5	В+	10 600

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Для организации движения по Московским центральным диаметрам (МЦД-4 Апрелевка - Железнодорожный) между Смоленским и Киевским направлениями железной дороги АО РЖД начало строительство соединительной ветви протяженностью 4,3 км. Сооружение будет иметь ряд уникальных для столицы параметров. Частью ветки станет новый железнодорожный мост через Москва-реку на Смоленском направлении МЖД. Более 2 км новой ветки пройдет по железобетонной эстакаде над развязкой Третьего транспортного кольца в районе Москва-Сити (третий уровень). В самой высокой точке эстакада поднимется на 35 метров, что уникально для столицы. На новой ветке будет сооружено четыре остановочных пункта. **Станция «Поклонная»** расположится рядом со станцией метро «Парка Победы», **станция «Кутузово»** – в непосредственной близости от станции МЦК «Кутузовская» и одноименной станции метрополитена, **станция «Камушки»** будет иметь переходы в закрытом контуре («сухие ноги») на станцию МЦК «Деловой центр», станцию метрополитена «Международная», кроме станцию «Тестовская» Смоленского направления МЖД, станция **«Ермакова Роца»** будет построена вблизи Звенигородского шоссе и пока не предусматривает пересадок на другие станции рельсового транспорта. Примерные сроки окончания строительства соединительной ветви – 2022 год.