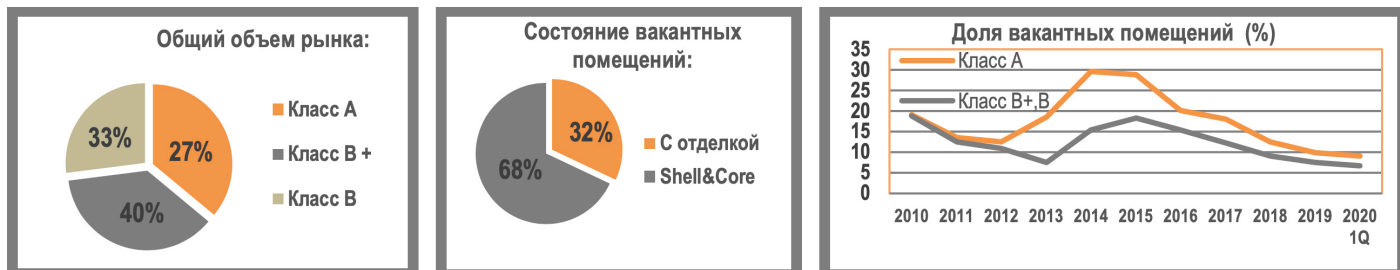


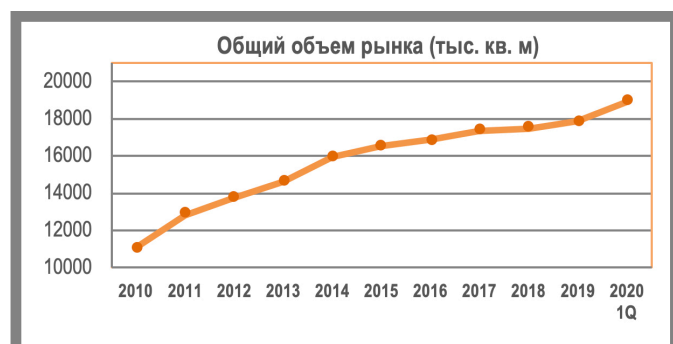
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



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	43000	35000	30000	350 000 – 550 000	300 000 – 400 000
В пределах Садового Кольца	35000	29000	25000	250 000 – 300 000	200 000 – 300 000
В пределах ТТК	31000	25000	19000	200 000 – 300 000	125 000 – 200 000
За пределами ТТК	25000	19000	15000	150 000 – 200 000	100 000 – 125 000
ММДЦ Москва-Сити	37000	30000	–	200 000 – 500 000	175 000 – 350 000
Новая Москва	16000	12000	10000	100 000 – 200 000	75 000 – 150 000

ДИНАМИКА СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫХ БАЗОВЫХ СТАВОК АРЕНДЫ (рубли, без НДС и эксплуатационных расходов)



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- Общее предложение офисных пространств, соответствующих международным стандартам (класс А, В+/В) составило 18 млн 930 тыс. кв.м, увеличившись в I квартале 2020 г. на 55 тыс. кв.м. На долю офисов класса А приходится 27% от общего объема предложения, а 73% - это офисы класса В. Единственным объектом класса А, введенным в эксплуатацию за отчетный период, стал МФК Смоленский Пассаж II (15 000 кв.м).
- Спрос на офисы в I квартале 2020 г. составил порядка 350 тыс. кв.м недвижимости, превзойдя аналогичный показатель I квартала прошлого года более чем на 100 тыс. кв.м. Объем чистого поглощения по итогам I квартала 2020 г. составил чуть более 20 тыс. кв.м. Как и годом ранее, наиболее крупные сделки фиксировались при участии компаний банковского, финансового и IT-секторов.
- Вакантность снижалась во всех классах офисной недвижимости. Так, уровень вакантности офисов класса А по итогам I квартала 2020 г. составил 8,9%, а в классе В – 6,7%.
- Ставки аренды в конце I квартала 2020 г. затормозили свой рост в связи с выходом России из сделки с ОПЕК+ и началом эпидемии COVID-19 в Московском регионе. В марте средневзвешенная ставка на офисы класса А равнялась 27000 руб. за 1 кв.м в год, в классе В 18500 руб. за 1 кв.м в год (без учета НДС и ОПЕХ).
- Прогноз на 2020 год скорректирован с позитивного на негативный. Отдел исследований Prime City Properties ожидает заметного снижения темпов строительства новых офисных центров вызванного резким снижением спроса на коммерческую недвижимость, падения объемов поглощения и некоторого падения арендных ставок. Из запланированных к вводу в эксплуатацию 550 тыс. кв.м новых офисных центров по итогам 2020 г. теперь будет введено не более 300 тыс. кв.м.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В I КВАРТАЛЕ, 2020 г

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв. м)
Альфа Страхование	Парк Легенд / Автозаводская ул., вл. 130	В+	27 736 (покупка)
РАСУ	Сириус Парк / Каширское ш., д. 3, корп. 2, стр. 16	В	11 445
Mail.ru Group	АЛКОН II / Ленинградский пр-т., д. 72	А	8 764
Новартис	АЛКОН II / Ленинградский пр-т., д. 72	А	7 621
ГКУ Организатор перевозок	Интеграл / Завода Серп и Молот пр-д, д. 10	В	6 768
Royal Dutch Shell	Белые Сады / Лесная ул., д. 7	А	5 873
Business Club	ОКО II / 1-й Красногвардейский пр-д., д. 19	В	5 415

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В I КВАРТАЛЕ, 2020

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв. м)
Смоленский Пассаж II	Смоленская пл-дь, д. 7-9	А	15 000
МФК Квартал West	Аминьевское ш., д. 15	В+	33 944

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2020 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв. м)
Action	1-й Земельный пер., вл. 7/2	А	40 000
Парк Хуамин	Вильгельма Пика ул., вл. 14	А	23 500
Большевик II	Ленинградский пр-т, д. 15	А	17 700
DM Tower	Новоданиловская наб., д. 10А	А	41 300
Neva Towers	Москва-Сити, 1-й Красногвардейский пр-д, 17-18	А	52 083
Якорь	Причальный пр-д, д. 2	А	10 000

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Выдано разрешение на ввод в эксплуатацию второго участка Некрасовской ветки метрополитена протяженностью около 15 км со станциями «Юго-Восточная», «Окская», «Стахановская», «Нижегородская» (с пересадкой на Большую кольцевую линию, линии МЦК и строящуюся МЦД), а также разрешение на ввод в эксплуатацию станций «Авиамоторная» и «Лефортово», которые строились в рамках БКЛ.
- «Нижегородская» – кросс-платформенная станция. Здесь две островные платформы, между которыми проходят пути Некрасовской линии, а по бокам – Большой кольцевой (БКЛ). Станция «Нижегородская» станет частью транспортно-пересадочного узла (ТПУ) «Рязанская» – одного из крупнейших в столице. ТПУ объединит метро, Московское центральное кольцо (МЦК), Московские центральные диаметры (МЦД) и наземный транспорт. На площади перед входом на станцию метро установлен арт-объект «Московские кольца». Он символизирует интеграцию разных видов транспорта в столице. Стела выполнена из нержавеющей стали в виде сферы, окруженной лентой Мебиуса. Лента это кольца – Московское центральное кольцо и Большая кольцевая линия метро, а цилиндрические отверстия на ней – станции. Сам шар диаметром 3,75 метра изображает систему линий и станций московского метро в пределах Кольцевой линии. Все станции подсвечиваются светодиодными лампочками, часть из них – в цветах линий метро. Высота конструкции – порядка 15 метров. Арт-объект стал не только украшением города, но и маскирует вентиляционную шахту станции метро «Нижегородская».