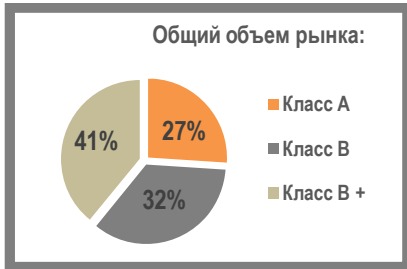


# АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. II квартал, 2015

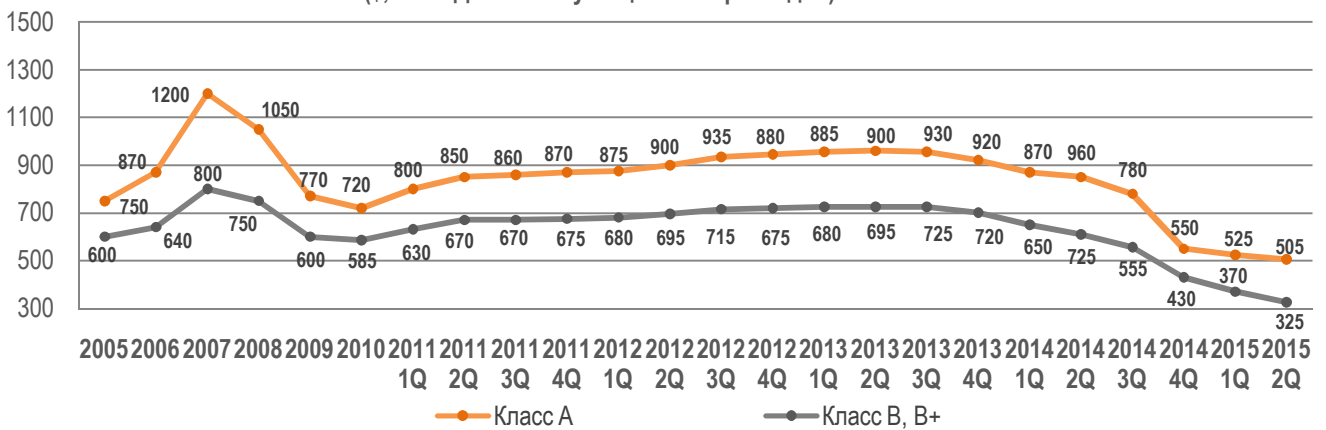
## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



### 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
<b>В пределах Бульварного Кольца</b>	700	550	450	5 000 - 8 000	3 000 - 7 000
<b>В пределах Садового Кольца</b>	650	450	400	4 500 - 7 000	3 000 - 4 500
<b>В пределах ТТК</b>	500	400	350	3 000 - 5 000	2 500 - 3 000
<b>За пределами ТТК</b>	400	300	250	2 500 - 3 500	2 000 - 2 500
<b>ММДЦ Москва-Сити</b>	600	400	—	4 000 - 8 000	5 000 - 7 000
<b>Новая Москва</b>	250	200	150	2 000 - 3 000	1 500 - 2 500

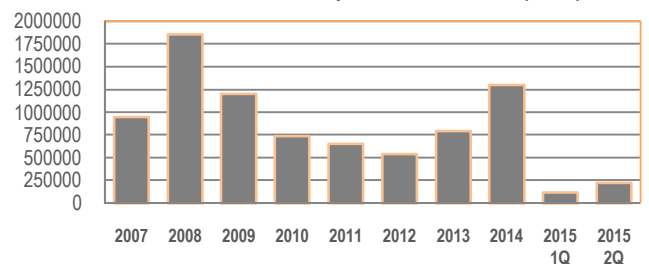
### Динамика средневзвешенных базовых ставок аренды (\$, без НДС и эксплуатационных расходов)



### Общий объем рынка (тыс. кв. м)



### Ввод новых офисных площадей (кв. м)



## ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Во II квартале 2015 г. введено в эксплуатацию почти в два раза больше офисной недвижимости класса А и В, чем в I квартале 2015 года – 225 тыс. кв.м. Увеличение объемов ввода в эксплуатацию новых офисных центров не должно вводить в заблуждение – завершались проекты, реализация которых началась 2-3 года назад. Объективно ситуацию на рынке офисной недвижимости характеризует отсутствие нового строительства, девелоперы массово меняют концепцию своих проектов, в основном переориентируясь на жилищное строительство. Тем не менее, общий объем предложения по состоянию на конец июня 2015 года составил 16 млн. 295 тыс. кв.м. Суммарный уровень вакантной офисной недвижимости в Московском регионе приближается к знаковой отметке 25%. Объем чистого поглощения по итогам II квартала составил 125 тыс. кв.м.

Арендные ставки и цены продаж по итогам отчетного периода продолжили свое снижение. Так средняя базовая арендная ставка для помещений класса А составляет \$505 за кв.м в год, для офисов класса В – \$325 за кв.м в год. По прогнозам отдела исследований Prime City Properties тренд на понижение ставок, к сожалению, сохранится и во втором полугодии 2015 года. Возобновление медленного роста ожидается специалистами не ранее первой половины 2016 года с существенной привязкой к геополитическому положению на мировой арене.

### КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ В I КВАРТАЛЕ, 2015

Арендатор	Объект	Объем сделки (кв.м)
Правительство МО	ОРБИТА II / Кулакова ул., д. 20	37 000
BASF	АРКУС III / Ленинградский пр-т, д. 37А, стр. 14	10 200
Mars	АЛКОН / Ленинградский пр-т, д. 72	8 635
НЛМК	ЛЕГИОН I / Большая Ордынка ул., д. 40, стр. 3	6 085
РЧЦ ЦФО	Шереметьевский / Полковая ул., д. 3, стр. 5	3 645
Caterpillar	АВРОРА III / Садовническая наб., д. 75	3 256
Swatch Group	Дельта Плаза / 2-й Сыромятнический пер., д. 1	2 682
MSS	Мирлэнд / 2-я Хуторская ул., д. 38А	1011

### ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ ВО II КВАРТАЛЕ, 2015

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Симонов Плаза	Ленинская Слобода ул., д. 26, стр. 5	В+	65 500
Атлантик	Можайский Вал ул., д. 8	А	48 500
Кунцево Плаза	Ярцевская ул., д. 19	А	25 800
Алгоритм	Академика Пилюгина ул., д. 22	А	25 500
Омега-2 (корпус С)	Ленинская Слобода ул., д. 26	В+	24 500
К2 (здание В)	Новая Москва, поселение Сосенское, 23 км Калужское ш., вл. 14, стр. 4	А	18 400
Шереметьевский	Полковая ул., д. 3, стр. 5	В+	13 000
NEO GEO (корпус А, С)	Бутлерова ул., д. 17	В+	10 800

### ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2015 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
IQ-квартал	Москва-Сити, Пресненская наб., уч. 11	А	122 450
G10, 1-очередь	Новая Москва, поселение Мосрентген, деревня Дудкино	А	38 000
Delfos	Можайский вал ул., вл. 8	А	42 000
Danilov Plaza	Новоданиловская наб., вл. 6	В+	25 818
Оружейный	Оружейный пер., вл. 41	А	88 000
Большевик, 1-очередь	Ленинградский пр-т, д. 15	В+	28 900
NEOPOLIS	Новая Москва, поселение Московский, в районе деревни Румянцево, уч. 17/2	А	43 600
МФК	Москва-Сити, Пресненская наб., уч. 15	А	112 000

## РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Строительные работы на станции Сити Малого кольца железной дороги (МКЖД) выполнены более чем на 50%. Длина МКЖД составит 54 км. Малое кольцо будет перевозить до 300 млн человек в год - это сопоставимо с потоком пассажиров на активных ветках метро. Основные строительные работы на Малом кольце железной дороги (МКЖД) планируется завершить к концу этого года, запустив в декабре рабочее движение. Пассажирские перевозки на МКЖД планируется открыть в 2016 году. МКЖД будет увязано с шестью линиями метро и восемью радиальными железнодорожными направлениями.
- Трамвайную линию планируется построить в «новой Москве» к 2018 году с привязкой к проектируемой новой линии метро от «Улицы Новаторов» второго кольца метрополитена (Третьего пересадочного контура) до станции «Столбово». Город построит трамвайные пути по маршруту: Коммунарка, Остафьево, Южное Бутово, поселение Воскресенское. Маршрут у трамвая будет кольцевой. Пассажиры в будущем смогут добраться до станции метро «Столбово». К прокладке линии трамвая могут быть привлечены два крупных инвестора, которым принадлежат земли в районе поселений Воскресенское и Сосенское. а также поселка Коммунарка.
- В рамках реконструкции заброшенной промзоны около Савеловского вокзала инвестор за свой счет построит новую дорогу и расширит две существующие. Инвестор построит за свой счет проезд шириной 9 метров, соединяющий Бутырскую улицу с Большой Новодмитровской. Кроме этого, будут расширены проезжие части Савеловской линии и Большой Новодмитровской улицы. Девелоперы понимают, что без строительства транспортной инфраструктуры новые объекты не так востребованы у потенциальных покупателей. Именно с этим связано участие инвесторов в дорожном строительстве.
- К строительству гостинично-делового центра на месте старого мукомольного комбината, расположенного рядом с Московским международным деловым центром «Москва-Сити», планируется приступить в конце 2015 года. Новый объект должен появиться в 2017 году. Общая площадь гостинично-делового центра составит более 250 тысяч кв.м. Объект будет «привязан» к новой станции «Шелепиха» Второго кольца метро (Третий пересадочный контур). Развитие территории мукомольного комбината является продолжением проекта «Большой Сити», который подразумевает строительство 5 млн кв.м недвижимости.