

АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. II квартал, 2016

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	750	550	500	5 000 - 7 000	3 000 - 5 000
В пределах Садового Кольца	550	450	400	4 000 - 5 000	3 000 - 4 000
В пределах ТТК	400	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

Рынок офисной недвижимости во II квартале 2016 года продолжил курс на стабилизацию. Средневзвешенные ставки аренды остались практически на прежнем уровне, лишь по классу «А» произошло незначительное снижение в пределах погрешности – 485 долларов, по классу «В» средневзвешенная ставка осталась прежней – 365 долларов за кв.м в год.

Объем ввода в эксплуатацию новой недвижимости остается на крайне низком уровне, что на данном этапе скорее хорошо для рынка в целом – постепенно сокращаются неприличные показатели уровня вакантных площадей, происходит заметное оздоровление рынка офисной недвижимости. В будущем, в 2017-2019 годах, на фоне сокращения предложения, возможен плавный рост арендных ставок, который станет сигналом для перезапуска не потерявших свою актуальность отложенных девелоперских проектов. И так, во II квартале 2016 года объем рынка прирос 105 тыс. кв.м недвижимости и общий объем предложения составил 16 млн. 710 тыс. кв.м. Объем поглощения оказался в два раза выше объема ввода – 205 тыс. кв.м.

Подтверждаются прогнозы отдела исследований Prime City Properties – наблюдается стабильное снижение уровня вакантных площадей.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ/ПРОДАЖЕ В I КВАРТАЛЕ, 2016

Арендатор	Объект	Объем сделки (кв.м)
Про Грэс	МФЦ Газойл / Херсонская ул., д. 43, корп. 3	7 000
Анкор	Golden Gate / Энтузиастов б-р, д. 2	5 500
Ipsos Comcon	Красносельский / Верхняя Красносельская ул., д. 3, стр. 2	5 100
Оргкомитет по подготовке ЧМ по футболу FIFA 2018	Дом Парк Культуры / Зубовский б-р, д. 11А	4416
Информационно-Технологическая Сервисная Компания	9 Акроев, 2-очередь / Научный пр-д, д. 19	3 973
Zenden	ЖК Доминанта / Щукинская ул., д. 2	3 400
ГК АКИГ	Империя / Москва-Сити, Пресненская наб., д. 6, стр. 2	3 092
АС Media	Апельсин / Столярный пер., д. 3, корп. 6	3 000
Генплан	Панорама / 2-я Брестская ул., д. 8	2 641
Актив Капитал Банк	Гончарная ул., д. 15, стр. 1	2 640
Dentsu Aegis Network	Империя / Москва-Сити, Пресненская наб., д. 6, стр. 2	1 600

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ ВО II КВАРТАЛЕ, 2016

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
G10, 1-очередь	Новая Москва, поселение Мосрентген, деревня Дудкино	A	38 000
Отрадное, 2-очередь	Отрадная ул., д. 2Б	B+	25 300

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2016 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Жуков 1	Маршала Жукова пр-т, д. 1, стр. 1	B+	15 150
Stratos Lab	Наметкина ул., вл. 10Д	A	30 600
Смоленский Пассаж, 2-очередь	Смоленская пл-дь, д. 7-9	A	21 000
Парк Легенд	Автомобильная ул., д. 23, корп. 120	A	31 800
Даниловская Мануфактура, корпус Мещерин	Варшавское ш., д. 9, стр. 1	B+	21 655
Большевик, 2-очередь	Ленинградский пр-т, д. 15	B+	46 650
NEOPOLIS	Новая Москва, поселение Московский, в районе деревни Румянцево, уч. 17/2	A	43 600
IQ-квартал	Москва-Сити, Пресненская наб., уч. 11	A	122 450
Суворов Плаза	Кутузовский пр-т, вл. 32	A	17 224
Федерация, Башня Восток	Москва-Сити, Пресненская наб., вл. 12	B+	82 610
Selectica	Варшавское ш., вл. 148	B+	16 000
ВТБ Арена Парк, 1-очередь	Ленинградский пр-т, вл. 36	A	30 504
ОАЗИС	Коровий Вал ул., вл. 5	A	39 493
Штаб-квартира Вертолеты России	Большая Пионерская ул., вл. 1/17	A	25 000

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Столичные власти согласовали проект автодороги в Новой Москве из района Бутово до автодороги «Поселок Коммунарка – село Остафьево» (поселение Сосенское). Длина трассы составит 1,43 км. Она пройдет от пересечения ул. Александры Монаховой с ул. Академика Семенова, будет примыкать к границам проектируемой автодороги М-3 «Украина» и протянется до автомобильной дороги «Поселок Коммунарка - аэропорт «Остафьево». Территорию вдоль трассы благоустроят и озеленят: высадят деревья и кустарники, засеют газон. Стройка продлится 9 месяцев.
- Два пешеходных моста планируется возвести в ближайшее время через Москву-реку около бывшего завода им. Лихачева (ЗИЛ). Проект предполагает строительство двух пешеходных мостов в старом русле реки. Они станут продолжением прогулочной зоны и набережных. Кроме того, через Москву-реку возведут автомобильный мост. Он пройдет параллельно путепроводу на Московской кольцевой железной дороге и станет продолжением одной из центральных магистралей полуострова «ЗИЛ». Новая дорога протянется от Третьего транспортного кольца и через новый мост будет увязана с Варшавским шоссе.