

АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. II квартал, 2017.

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	600	500	5 000 - 7 000	3 000 - 5 000
В пределах Садового Кольца	550	500	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

По сравнению с первым кварталом 2017 года во втором отдел исследований Prime City Properties выделяет ввод в эксплуатацию два ожидаемых участниками рынка проекта – офисные центры Большевик (I фаза) на Ленинградском проспекте и Neopolis на территории Новой Москвы. Таким образом, суммарно объем рынка вырос на 68 000 кв.м недвижимости. Данный показатель полезно сравнить с аналогичным показателем в 2014-2016 годах: 325 000 кв.м, 225 000 кв.м, 105 000 кв.м соответственно. В целом продолжаем констатировать рекордно низкие темпы ввода новых офисов. По прогнозам отдела исследований Prime City Properties активное строительство новых бизнес-центров начнется лишь после того, как доля вакантных офисных пространств сократится до 8-10%. Сейчас же этот показатель существенно выше – в классе «А» 19,5%, в классе «В» 14,1%.

Арендные ставки в классе «А» снова неожиданно снизились, а ставки в классе «В» уже несколько кварталов подряд демонстрируют уверенную стабильность, пока без заметного роста.

Объем сделок в который раз превысил объем ввода и на этот раз составил порядка 105 000 кв.м арендованной/купленной недвижимости.

Во втором полугодии 2017 года отдел исследований Prime City Properties прогнозирует дальнейшее сокращение доли вакантных офисов на 1,0-2,5 пункта на фоне ввода в эксплуатацию большего количества бизнес-центров по сравнению с первым полугодием.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ/ПРОДАЖЕ ВО II КВАРТАЛЕ, 2017

Клиент	Объект	Объем сделки (кв.м)
Пепеляев Групп	3-я Тверская-Ямская ул., д. 39, стр. 1	4 288 (покупка)
TH Solpro	White Stone / 4-й Лесной пер., д. 4	3018
DPD	ЛеФОРТ / Электrozаводская ул., д. 27	2 821
Инград Недвижимость	Эрмитаж Плаза / Краснопролетарская ул., д. 2, стр. 13/4	2 523
ФГУП ВО Безопасность	Александра Солженицына, д. 7	2 428
Haas	Павелецкая Плаза / Павелецкая пл-дь, д. 2, стр. 1	2 423
Shire	Красная Роза (Демидов) / Тимура Фрунзе ул., д. 15	2 402

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ ВО II КВАРТАЛЕ, 2017

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
NEOPOLIS	Новая Москва, поселение Московский, в районе деревни Румянцево, уч. 17/2	A	43 600
Большевик, 1-очередь	Ленинградский пр-т, д. 15	B+	14 000

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2017 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Stratos Lab	Наметкина ул., вл. 10Д	A	30 600
Смоленский Пассаж, 2-очередь	Смоленская пл-дь, д. 7-9	A	21 000
ВТБ Арена Парк, 1-очередь	Ленинградский пр-т, вл. 36	A	23 962
Парк Легенд	Автозаводская ул., д. 23, корп. 120	A	31 800
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
ОАЗИС	Коровий Вал ул., вл. 5	A	39 493
Фили Град	Береговой пр-д, д. 5	B+	24 640

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Начались работы на южном участке Второго кольца метро от станции «Проспект Вернадского» до «Каховской». Длина участка составит 6,8 км, здесь разместится три станции: «Улица Новаторов», «Воронцовская» и «Севастопольский проспект». Также планируется реконструировать действующий участок между станциями «Каховская» и «Каширская». На соседнем участке Второго кольца метро между станциями «Можайская» и «Аминьевское шоссе» длиной 3,7 км строительство уже активно ведется подрядчиком из Китая - корпорацией China Railway Construction Corporation (CRCC). Первый участок Третьего пересадочного контура (ТПК) - Второго кольца метро от станции «Деловой центр» до «Петровского парка» планируется запустить в 3 квартале 2017 года.
- В 2018 году сократят расстояние между станциями МЦК и ж/д платформами. Планируется сократить расстояние пересадок между остановочными пунктами радиальных направлений железной дороги и МЦК, для чего будут построены новые платформы и терминалы. Новые терминалы появятся около станции «Фрезер» Казанского направления ж/д, МЦК «Окружная» на Савеловском направлении ж/д, а также на Павелецком, Курском и Рижском направлениях железной дороги. Будут перенесены железнодорожные платформы «Северянин» на Ярославском направлении и «Карачарово» на Горьковском. На Октябрьской железной дороге будет организован надземный пешеходный переход между остановочным пунктом МЦК «Лихоборы» и платформой «НАТИ».
- Строительство дорог на территории Мневниковской поймы начнется в конце 2017 года, их длина составит 14,3 км. Работы предусмотрены в соединении с южным участком Северо-Западной хорды - это участок от Ленинградского шоссе с выходом на улицу Мневники через улицу Народного Ополчения. На Новозаводской улице появится мост через Москву-реку. Это улучшит транспортную и пешеходную доступность Мневниковской поймы и территорий районов Филевский парк и Крылатское. Кроме того, будут построены два пешеходных моста. Одни из них свяжет пойму с ул. Островная и районом Крылатское, а второй - с ул. Мяснищева и районом Филевский парк.
- Завершается строительство эстакады, которая соединит платформу «ЗИЛ» Московского центрального кольца (МЦК) и станцию метро «Технопарк». Длина автомобильного путепровода - 537 метров. Движение будет четырехполосным. Эстакада станет продолжением будущей центральной магистрали ЗИЛА. Она возьмет на себя основные транспортные потоки и разгрузит набережные.
- Московскую монорельсовую транспортную систему планируется реконструировать. Проектом предусмотрено продление трамвайной линии, которая проходит по улице Академика Королева до существующей Краснопресненской трамвайной сети. Таким образом, изолированная трамвайная сеть соединится с основной трамвайной сетью Москвы. Часть эстакады со станциями Московского монорельса планируется переоборудовать, чтобы по этому участку могли курсировать трамваи.