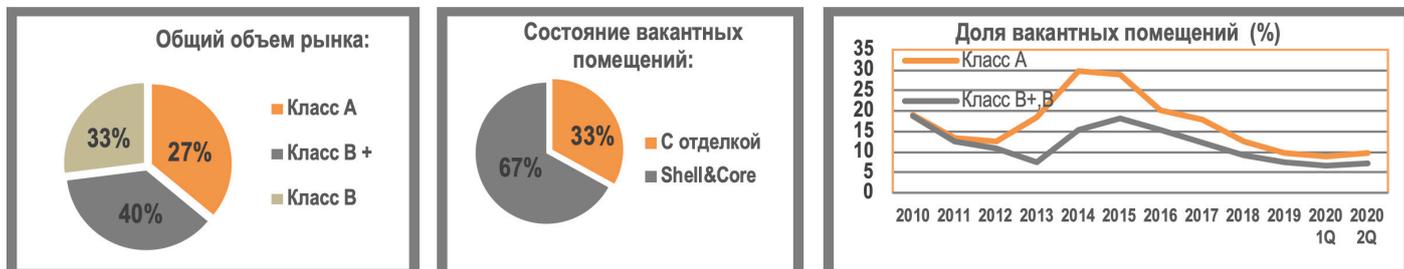


ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



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	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 935 тыс. кв.м, увеличившись во II квартале 2020 г. всего на 5 тыс. кв.м. Из-за пандемии более 10 офисных центров вовремя не были введены в эксплуатацию. На долю офисов класса А приходится 27% от общего объема предложения, а 73% - это офисы класса В+/В).
- Спрос на офисную недвижимость во II квартале 2020 г. снизился на 20% по сравнению с показателем прошлого года за аналогичный период и составил порядка 290 тыс. кв.м недвижимости (новая аренда и приобретения под собственное использование). Обвала спроса не произошло из-за 5-ти крупнейших сделок (более половины от квартального объема), переговорные процессы по которым стартовали задолго до начала пандемии.
- Вакантность офисных пространств из-за начала пандемии увеличилась более чем на 150 тыс. кв.м. Данный объем формировался как за счет отказа арендаторов от части арендуемых офисов или формирования предложений по субаренде, так и за счет полного разрыва текущих арендных соглашений и переезда в новые офисы меньшей площади. В процентах уровень вакантности офисов по итогам II квартала 2020 г. составил 9,7% в классе А и 7,3% в классе В.
- Ставки аренды по итогам II квартала 2020 г. не претерпели изменений. Коррекция находится в зоне погрешности расчетов. В июне как и в марте 2020 года средневзвешенная ставка на офисы класса А равнялась 27000 руб. за 1 кв.м в год, а в классе В - 18500 руб. за 1 кв.м в год (без учета НДС и ОПЕХ).
- Прогноз отдела исследований Prime City Properties заключается в заметном снижении темпов строительства новых офисных центров вызванном резким снижением спроса на коммерческую недвижимость из-за пандемии. По итогам 2020 года ожидается к вводу в эксплуатацию не более 300 тыс. кв.м офисов. Кроме того, доля вакантных офисов может достичь 10,5-11%, а снижение арендных ставок может составить более 5%. Тем не менее, по мере снятия ограничений деловая активность будет восстанавливаться, а отложенный спрос должен будет поддержать рынок в осенний период 2020 года. Полное восстановление основных показателей произойдет не ранее начала 2022 года.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ ВО II КВАРТАЛЕ, 2020 г

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв. м)
Тинькофф Банк	AFI SQUARE / Грузинский Вал ул., вл. 11	А+	77 800
Почта России	ВЭБ Арена / 3-я Песчаная ул., д. 2А	В	35 900
Алроса	Таур / Севастопольский пр-т., д. 28, корп. 1	В	29 400 (покупка)
АСВ	AFI на Павелецкой / Павелецкая наб., д. 8	В	12 600
Максима Телеком	Раевского 4 / Раевского ул., д. 4	В	4 460

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ ВО II КВАРТАЛЕ, 2020

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв. м)
- отсутствуют -	- отсутствуют -		- отсутствуют -

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
ВТБ Арена Парк	Ленинградский пр-т, вл. 36, стр. 8	А	28 100
Якорь	Причальный пр-д, д. 2	А	10 000
ALKON II	Ленинградский пр-т, вл. 72	А	25 100

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Началось строительство Юго-Восточной хорды (ЮВХ), которая объединит 22 района Москвы: Нижегородский, Лефортово, Перово, Рязанский, Соколиная гора, Печатники, Южнопортовый, Текстильщики, Нагатинский затон, Курьяново, Марьино, Люблино, Москворечье-Сабурово, Царицыно, Орехово-Борисово Северное, Бирюлево Западное, Чертаново Южное, Чертаново Северное, Северное Бутово, Южное Бутово, Даниловский и Нагатинско-Садовники.
- Запуск ЮВХ улучшит дорожную ситуацию в секторе между шоссе Энтузиастов и Варшавским шоссе. Она соединит крупные магистрали: шоссе Энтузиастов, Третье транспортное кольцо (ТТК), Рязанский и Волгоградский проспекты, новую вылетную магистраль от ТТК до развязки МКАД с Бесединским шоссе, ул. Подольских Курсантов, Липецкую и Дорожную ул., Симферопольское и Варшавское шоссе и магистраль «Солнцево-Бутово-Варшавское шоссе». Завершение строительства трассы, протяженность которой составит 36 км, запланировано на 2024 год. В зоне прохождения хорды проживает около 2,5 млн человек. Запуск ЮВХ позволит замкнуть Хордовое Кольцо, образуемое СЗХ, СВХ, ЮВХ и Южной Рокадой.