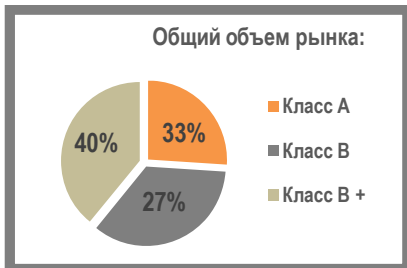


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. III квартал, 2015

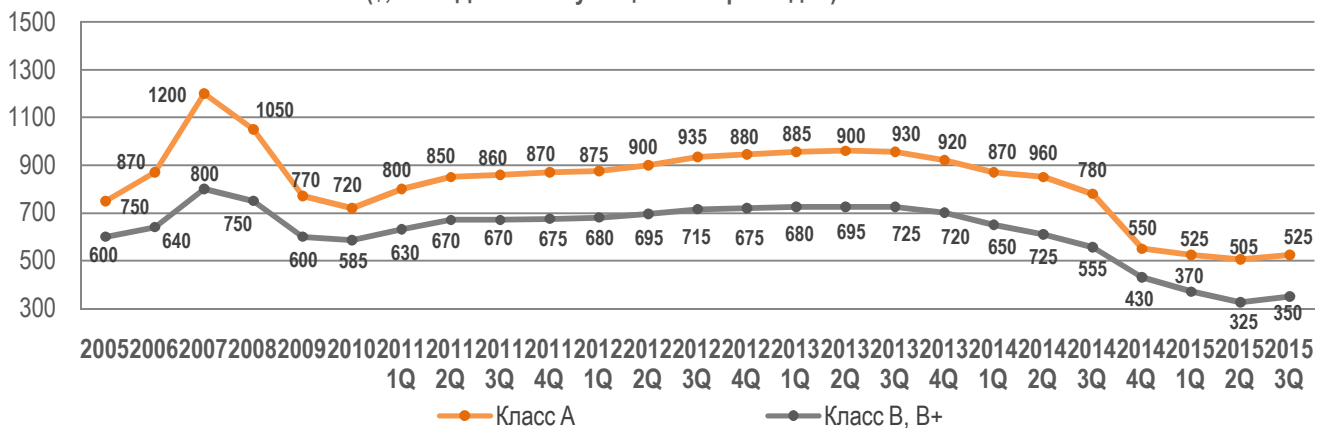
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



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
В пределах Бульварного Кольца	750	550	500	5 000 - 8 000	3 000 - 7 000
В пределах Садового Кольца	650	450	400	4 500 - 7 000	3 000 - 4 500
В пределах ТТК	500	400	350	3 000 - 5 000	2 500 - 3 000
За пределами ТТК	400	300	250	2 500 - 3 500	2 000 - 2 500
ММДЦ Москва-Сити	550	400	—	4 000 - 8 000	5 000 - 7 000
Новая Москва	300	250	200	2 000 - 3 000	1 500 - 2 500

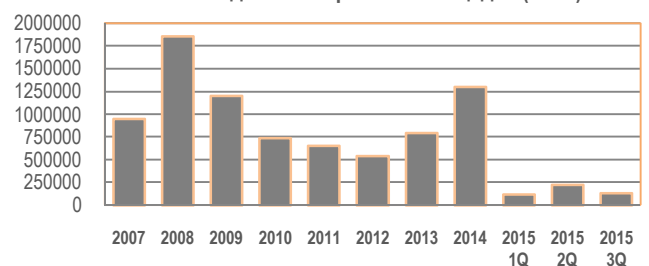
Динамика средневзвешенных базовых ставок аренды (\$, без НДС и эксплуатационных расходов)



Общий объем рынка (тыс. кв. м)



Ввод новых офисных площадей (кв. м)



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В III квартале 2015 г. объем ввода в эксплуатацию новой недвижимости вновь сократился, едва дотянув до отметки в 130 тыс. кв.м, а общий объем предложения составил 16 млн. 425 тыс. кв.м. Все более отчетливо отдел исследований Prime City Properties наблюдает главные тенденции 2015 года: практически полное отсутствие нового офисного строительства, перенос сроков ввода в эксплуатацию бизнес-центров, находящихся в стадии строительства, минимальный спрос на помещения в состоянии shell&core, пересмотр текущих договоров аренды в сторону сокращения арендуемых пространств и уменьшения арендных ставок. Фиксируются рекордные показатели вакантной недвижимости – по крайней мере, каждый пятый квадратный метр офисов пустует в городе. Объем чистого поглощения с января по сентябрь 2015 г. составил порядка 170 тыс. кв.м офисов класса А и В.

Тем не менее, несмотря на ослабление национальной валюты, арендные ставки и цены продаж, продолжив свое снижение в июле и августе, по итогам всего отчетного периода стабилизировались, а в сентябре 2015 года по некоторым единичным успешным проектам наблюдалось локальное повышение рублевых цен. Средняя базовая ставка для помещений класса А сейчас составляет \$525 за кв.м в год, для офисов класса В – \$350 за кв.м в год.

Отдел исследований Prime City Properties корректирует свой прогноз в части сроков стабилизации цен на офисную недвижимость. Ожидается, что в IV квартале 2015 г. будет подтвержден тренд на стабилизацию ставок аренды. Этому должны поспособствовать пересмотры сроков по реализации проектов, находящихся на стадии проектирования – так называемый «выход на площадку» в подавляющем большинстве случаев откладывается девелоперами проектов на 2017-18 года. На фоне неминуемого снижения объемов нового предложения, в 2016 г. возможно некоторое сокращение доли вакантных площадей. Параллельно ожидается повышение активности со стороны иностранных компаний, которые будут стремиться повысить класс арендуемого помещения на фоне обвала долларовых цен на офисную недвижимость.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ В III КВАРТАЛЕ, 2015

Арендатор	Объект	Объем сделки (кв.м)
Adidas	Крылатские Холмы / Крылатская ул., д. 15	20 045
АИЖК	Воздвиженка Центр / Воздвиженка ул., д. 10	6 235
Cisco	Scolkovo Village	5 285
Gloria Jeans	АРМА / Нижний Сусальный пер., д. 5	3 586
РосЖелДорПроект	Красносельский / Верхняя Красносельская ул., д. 3, стр. 2	3 535
Medtronic LL	Башня на Набережной / Пресненская наб., д. 10	3 157
GlaxoSmithKline Healthcare	Башня на Набережной / Пресненская наб., д. 10	2 796
RD Construction	Rosso Riva / Шлюзовая наб., д. 4	2 410
ITE-Expo	Красносельский / Верхняя Красносельская ул., д. 3, стр. 2	2 238
Michelin	Meridian / Смольная ул., д. 24Д	1 801
МИЦ	Валовая ул., д. 21, стр 125	1 599
Arval	Симонов Плаза / Ленинская Слобода ул., д. 26, стр. 5	1 291
LCM Group	Красногвардейский пр-д, д. 7	1 270
Energy Consalting	Квартал Сити / Дубининская ул., д. 53	1 088
Pierre Fabre	Japa House / Саввинская наб., д. 15	1 005
РЖД Тур	Щепкина ул., д. 4	1 000

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В III КВАРТАЛЕ, 2015

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Оружейный	Оружейный пер., д. 41	A	69 000
Danilov Plaza	Новоданиловская наб., д. 6	B+	25 818
Крылатские Холмы, 2-очередь	Крылатская ул., д. 15	A	24 500
ГПЗ-2	Шаболовка ул., д. 31, корп. 11	B	7 900

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2015 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
G10, 1-очередь	Новая Москва, поселение Мосрентген, деревня Дудкино	A	38 000
Большевик	Ленинградский пр-т, д. 15	B+	28 900
NEOPOLIS	Новая Москва, поселение Московский, в районе деревни Румянцево, уч. 17/2	A	43 600

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Объявлен конкурс на выполнение работ по строительству первого участка автодороги Солнцево - Бутово - Видное на территории «новой Москвы». Планируется построить 4,17 км магистрали в направлении Калужского шоссе и 3,78 км в направлении Киевского шоссе. Кроме этого, будут построены боковые проезды (7,32 км) и дорога к ТПУ «Саларьево» (2,33 км). На трассе построят несколько транспортных развязок. Первая будет двухуровневой. Ее возведут на пересечении автодороги с Киевским шоссе. Появится и трехуровневая транспортная развязка на пересечении с Калужским шоссе. Кроме этого, предстоит построить 9 путепроводов и три тоннеля (под Киевским шоссе, съезд к ТПУ «Саларьево», съезд с основного хода на проектируемое Калужское шоссе). Начальная цена контракта составляет 26,8 млрд рублей, направлениями.
- Реконструкция станции метро «Бауманская» ведется с опережением графика. В настоящий момент строители приступили к отделочным работам в павильоне станции, ведется подготовка к установке новых эскалаторов. Руководитель московского метрополитена Дмитрий Пегов заявил: «На «Бауманской» мы идем с опережением плана на месяц. Если все удастся сделать, мы до нового года станцию запустим». По завершении работ вместо трех появится четыре современных эскалатора. На станции также выполнят капитальный ремонт вестибюля, монтаж новых касс и турникетов. Будут обновлены инженерные сети и коммуникации. Строители проведут косметический ремонт фасада наземного вестибюля, при этом архитектурный облик станции не изменится.