

# АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. III 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
<b>В пределах Бульварного Кольца</b>	800	550	500	5 000 - 7 000	3 000 - 5 000
<b>В пределах Садового Кольца</b>	550	450	400	4 000 - 5 000	3 000 - 4 000
<b>В пределах ТТК</b>	400	350	300	3 000 - 4 500	2 500 - 3 000
<b>За пределами ТТК</b>	350	300	250	2 500 - 3 000	2 000 - 2 500
<b>ММДЦ Москва-Сити</b>	550	450	—	3 500 - 7 000	3 000 - 5 500
<b>Новая Москва</b>	300	250	200	2 000 - 2 500	1 000 - 2 000



## ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Как утверждают специалисты отдела исследований Prime City Properties, в III квартале 2016 года рынок офисной недвижимости окончательно стабилизировался «на дне» - за прошедшие полгода его основные показатели если и менялись, то в пределах статистической погрешности. В дальнейшем, возможно начиная с IV квартала 2016 года, многими участниками рынка предсказывается рост арендных ставок в связи с постепенным сокращением уровня вакантных площадей. В свою очередь, уровень вакантных площадей будет продолжать снижаться в виду того, что новое строительство профессиональными девелоперами практически заморожено. Возникшая пауза – хорошая возможность спокойно готовить новые проекты, дожидаясь доступного финансирования.

Объем ввода в эксплуатацию новой недвижимости в III квартале 2016 года составил 60 тыс. кв.м, с начала года рынок увеличился на 210 тыс. кв.м. Для примера, в по сути еще докризисном 2014 году годовой прирост был равен 1,3 млн. кв.м. Итак, по состоянию на конец III квартала 2016 года, общий объем предложения равен 16 млн. 770 тыс. кв.м.

Объем поглощения, как и в прошлом квартале, снова оказался в разы выше объема ввода – 230 тыс. кв.м. Этому есть простое объяснение – покупка Сбербанком объекта President Plaza (96 тыс. кв.м) и приобретение Мэрией Москвы помещений в башне Око (55 тыс. кв.м).

В части арендных ставок, специалистами отдела исследований Prime City Properties отмечается уменьшение размера скидок. Так, если запрашиваемые арендные ставки не изменяются, то размер скидки, получаемой арендаторами на переговорах с девелоперами вернулся к норме, и не превышает 5-10%.

Яркой особенностью отчетного квартала стало то, что все значимые сделки по аренде офисных пространств заключались в давно эксплуатируемых зданиях, таких как Новинский Пассаж, Gorky Park Tower или Ситидел.

### КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ/ПРОДАЖЕ В III КВАРТАЛЕ, 2016

Арендатор	Объект	Объем сделки (кв.м)
Samsung	Новинский Пассаж / Новинский б-р, д. 31	10 000
Game Insight	Gorky Park Tower / Ленинский пр-т, д. 15А	3 311
Armo Group	Arcus II / Ленинградский пр-т, д. 37	3 118
Ipsos	Красносельский / Верхняя Красносельская ул., д. 3, стр. 2	2 500
Beiersdorf	Ситидел / Земляной Вал, д. 9	2 162

### ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В III КВАРТАЛЕ, 2016

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Красина III	Красина ул., д. 3	A	7 700
Сады Пекина	Гашека ул., д. 12	A	4 200
РТС Варшавский (Selectica)	Варшавское ш., д. 148	B+	15 700
БЦ Арена ЦСКА	3-я Песчаная ул., вл. 2	B+	31 200

### ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2016-2017 ГОДАХ

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
НЕОPOLIS	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
ВТБ Арена Парк, 1-очередь	Ленинградский пр-т, вл. 36	A	30 504
ОАЗИС	Коровий Вал ул., вл. 5	A	39 493
БЦ на Пионерской	Большая Пионерская ул., вл. 1/17	A	25 000

### РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Открылось движение по окружной железной дороге - Московскому центральному кольцу (МЦК). Общая длина кольца составляет 54 км, количество станций - 31. Такой крупный инфраструктурный проект продолжит свое развитие и в дальнейшем. Строительство новых транспортно-пересадочных узлов на МЦК даст городу серьезный экономический эффект. Здесь появится около 40 тысяч новых рабочих мест, изменится география мест приложения труда. При этом еще более трех тысяч рабочих мест создается на самой магистрали. Запуск МЦК позволит ускорить развитие порядка 10,8 тыс. га территорий. В перспективе здесь может быть построено порядка двух миллионов квадратных метров жилой и коммерческой недвижимости.
- Крупный паркинг в Московском международном деловом центре (ММДЦ) «Москва-Сити» планируется ввести в эксплуатацию к концу 2017 года. Он будет рассчитан на 3,4 тысячи мест и станет самым большим паркингом в Европе. Общая площадь 16-уровневого паркинга составит 157,4 тыс. кв. метров. На первом этаже в нем расположатся магазины, супермаркеты и автомойки. Предполагается, что парковка покроет практически все потребности ММДЦ «Москва-сити» в парковочном пространстве.
- Первые два участка под строительство на территории административно-делового центра (АДЦ) в Коммунарке будут выставлены на торги в конце 2016 или в начале 2017 года. Всего на территории административно-делового центра планируется построить около 4 млн кв.м недвижимости.