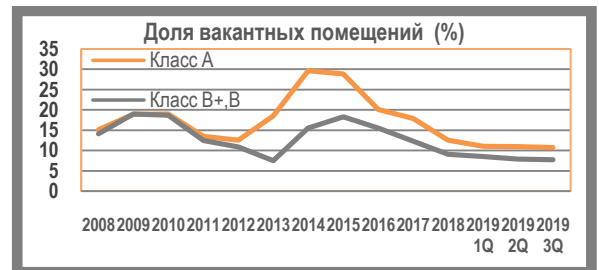


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

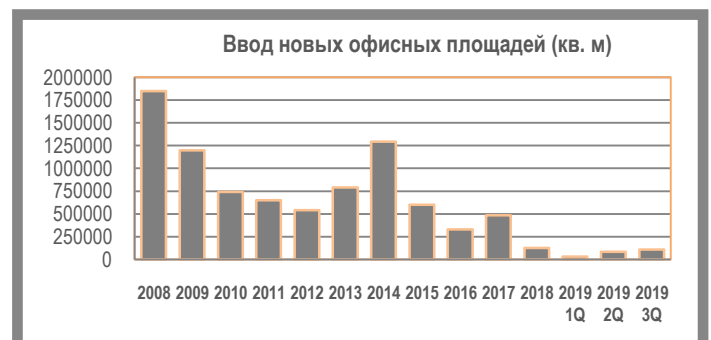
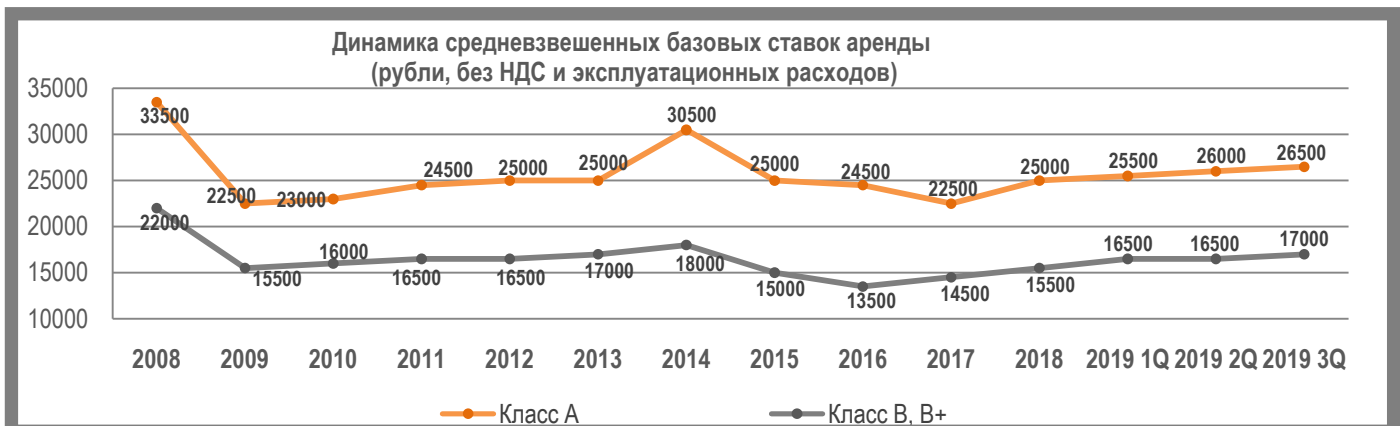
МОСКВА. III квартал, 2019.

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	40000	32000	28000	300 000 – 500 000	300 000 – 400 000
В пределах Садового Кольца	33000	27000	23000	250 000 – 300 000	200 000 – 300 000
В пределах ТТК	28000	22000	17000	200 000 – 300 000	125 000 – 200 000
За пределами ТТК	23000	17000	14000	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



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Общее предложение офисных пространств, соответствующих международным стандартам (класс А, В+/В) в III квартале 2019 г. увеличилось на 110 тыс. кв.м. Это практически столько же, сколько было введено в эксплуатацию в I полугодии 2019 года и в два раза больше, чем в III квартале 2018 г. Общий объем предложения равен 17 миллионам 715 тыс. кв.м. Наблюдается выход рынка офисов из **цикла поглощения** объектов недвижимости, начавшегося на рубеже 2017-2018 годов сразу после начала процессов восстановления спроса на уже построенные объекты. Цикл поглощения, наступивший после **цикла спада (2015-2017 годы)**, определяется практическим отсутствием предложения и ростом прединвестиционных исследований по созданию новых проектов. В настоящее время начинается новый цикл развития рынка – **цикл девелоперской активности**, который, в свою очередь, впоследствии сменится **циклом насыщения рынка**.

Спрос на офисы продолжал увеличиваться, причем в таких секторах как Финансы, IT-индустрия и Медиа – опережающими темпами. Объем чистого поглощения составил более 200 тыс. кв.м.

Вакантность сокращалась несмотря на вывод на рынок весьма заметных объемов нового строительства. Значение уровня вакантности в сегменте класса А понизилось до 10,7%, а в классе В – до 7,7%.

Ставки аренды продолжают медленно расти. Средневзвешенная ставка в классе А находится на уровне 26000-27000 рублей за 1 кв.м в год, в классе В 17000 рублей за 1 кв.м в год (без учета НДС и ОПЕХ).

Прогноз. Несомненно, медленный, но стабильный подъем рынка в среднесрочной перспективе продолжится. Будут подвержены увеличению объемы нового строительства, объемы поглощения, а также стоимость недвижимости.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В III КВАРТАЛЕ, 2019

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
Райффайзенбанк	Нагатино i-Land / Андропова пр-т, вл. 16	А	34 000
Яндекс.Маркет	Лотте Плаза / Новинский б-р, д. 8	А	15 836
WeWork	Империял Плаза / Краснопрудная ул., д. 12	А	8 466
Huawei Technologies	Смоленский Пассаж II / Смоленская пл-дь, д. 7-9	А	7 789
МТС	Новорязанская ул., д. 8	В	4 565
ГБМСЭ	Приорова ул., д. 36	В	3 672
ВТБ	White Stone / 4-й Лесной пер., д. 4	А	1 352
AMADA	Волоколамское ш., д. 79, стр. 1	В	1 098

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В III КВАРТАЛЕ, 2019

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
Академик	Вернадского пр-т, д. 41	А	47 000
ОКО II	Москва-Сити, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 16Б	А	26 700

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2019 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
Смоленский Пассаж II	Смоленская пл-дь, д. 7-9	А	21 000
Берников	Николаямская ул., д. 11, стр. 2	В	11 500
Стратос	Сколково	А	32 000
Парк Хуамин	Вильгельма Пика ул., вл. 14	А	23 500
Большевик II	Ленинградский пр-т, д. 15	А	17 700
Орбион	Сколково	А	23 000
Neva Towers	Москва-Сити, 1-й Красногвардейский пр-д, 17-18	А	52 083
Якорь	Причальный пр-д, д. 2	А	10 000
МФК Аминьевское Шоссе	Аминьевское ш., д. 15	В+	28 884
Martin	Рязанский пр-т, вл. 3-5	В+	10 600

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Компания Mall Management Group заявила о получении разрешения на строительство торгового центра «Павелецкая плаза», который расположится на площади у Павелецкого вокзала. Разрешение выдано сроком на два года. Строительство начнется в сентябре 2019 г., а открытие торгового центра запланировано на третий квартал 2021 г. Общая площадь молла составит 73 000 кв. м. Концепция проекта предполагает полную интеграцию не только в инфраструктуру, но и в архитектуру города. На верхнем уровне, который расположится на земле, будет разбит ландшафтный парк с комфортными местами для отдыха, рекреационными зонами и площадкой для проведения городских мероприятий. Молл будет интегрирован в один из крупнейших транспортно-пересадочных узлов города. Гости торгового центра смогут воспользоваться услугами подземного паркинга на 277 мест. Около 25% от арендопригодной площади будет отведено под рестораны, кафе и общественные пространства. Важной частью потребительского опыта станут технологические инновации: посетителям будут доступны последние разработки в области интерактивных решений и виртуальной реальности.
- Разработку проекта МЦД-5 планируется завершить к середине 2020 года. По пятому диаметру, связанному с Павелецким направлением, сейчас прорабатывается вопрос через какой коридор он будет запущен, с какими диаметрами будет связан и как технологически это будет работать. Планируется, что до середины 2020 года эта аналитическая и расчетная работа будет закончена.