

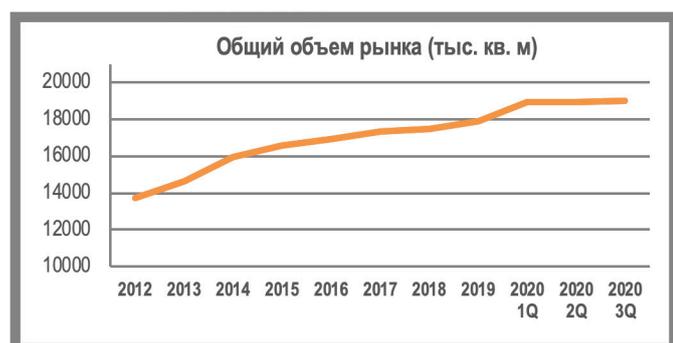
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



СРЕДНИЕ БАЗОВЫЕ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ (без НДС и ОРЕХ) 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	41000	33000	30000	350 000 – 550 000	300 000 – 400 000
В пределах Садового Кольца	33000	29000	25000	250 000 – 300 000	200000 – 300 000
В пределах ТТК	29000	23000	19000	200000 – 300 000	125000 – 200 000
За пределами ТТК	25000	19000	15000	150 000 – 200 000	100000 – 125 000
ММДЦ Москва-Сити	37000	30000	–	200 000 – 500 000	175 000 – 350 000
Новая Москва	16000	12000	10000	100 000 – 200 000	75000 – 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 990 тыс. кв.м, увеличившись в III квартале 2020 г. на 55 тыс. кв.м, что ровно в два раза меньше показателей за аналогичный период 2019 года. Как и прежде, на долю офисов класса А приходится 27% от общего объема предложения, на долю офисов класса В+/В – 73%.
- Уровень спроса на офисную недвижимость в III квартале 2020 г. снижался второй квартал подряд, и, если во II квартале откровенного обвала удалось избежать за счет нескольких крупнейших сделок, переговорные процессы по которым стартовали задолго до начала пандемии, то объемы реализованных офисов в III квартале – 150 тыс. кв.м оказались минимальными за более чем 10 лет наблюдений.
- Общая доля вакантных офисов продолжает увеличиваться. Причем наиболее заметна данная тенденция в сегменте дорогих офисов класса А, где рост свободных помещений составил 1,2 п.п., тогда как в классе В колебания носят разнонаправленный характер. В процентах уровень вакантности офисов по итогам III квартала 2020 г. составил 10,9% в классе А и 7,1% в классе В.
- Арендные ставки в III квартала 2020 г. понижались вслед за падением спроса. Средневзвешенная ставка на офисы класса А составила 26500 руб. за 1 кв.м в год, а в классе В 17500 руб. за 1 кв.м в год (без учета НДС и ОПЕХ).
- По прогнозу отдела исследований Prime City Properties до конца 2020 года будет введено в эксплуатацию не более 250 тыс. кв.м офисной недвижимости при запланированных 550 тыс. кв.м. Ввиду низкого спроса девелоперы не стремятся форсировать строительство, осознанно идут на изменение сроков сдачи, перенося их на 2021 год. Кроме того, ожидается, что в ближайшие месяцы доля всех вакантных офисов (класса А, В+, В) может достичь 11-12%, а снижение арендных ставок, несмотря на незначительный ввод новых офисов, составит 3-5%. Вместе с тем, нормализация ситуации с распространением COVID-19 будет напрямую влиять на восстановление рынка офисной недвижимости. Полное восстановление основных показателей рынка произойдет не ранее начала 2022 года.

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

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
СитиМобил	ALCON / Ленинградский пр-т, д. 72, стр. 3	А+	11 100
ФСК	Midland Plaza, Арбат ул., д. 10	В+	3 180
FESCO	Москва-Сити, Башня Империя / Пресненская наб., д. 6, стр. 2	А	2 778
Nike	Большевик II / Ленинградский пр-т., д. 15, стр. 10	А	2 211
Resco	Москва-Сити, Башня Федерация / Пресненская наб., д. 12	А	1 761

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ ВО II КВАРТАЛЕ, 2020

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
ВТБ Арена Парк	Ленинградский пр-т, вл. 36, стр. 8	А	29 000

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
Якорь	Причальный пр-д, д. 2	А	10 000
ALKON II	Ленинградский пр-т, вл. 72	А	25 100

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Более 1 тыс. км дорог построили в столице за последние десять лет. И проектирование, и выбор материалов и технологий, и непосредственно само строительство – все эти этапы нацелены на максимальное повышение срока их эксплуатации до 120-150 лет с учетом периодической замены асфальтового покрытия.

Строительство и реконструкция 15 станций Московских центральных диаметров (МЦД) завершится в столице и Подмосковье по итогам 2020 года.

Порядка 8 км линий метро и три станции планируется построить в столице до конца IV квартала 2020 года. Завершается строительство западного участка Большой кольцевой линии от станции «Хорошёвская» до станции «Мнёвники», северо-восточного участка БКЛ от станции «Лефортово» до станции «Электрозаводская», оборотных тупиков за станцией «Деловой центр» на Калининско-Солнцевской линии, а также реконструкция электродепо «Сокол». За первые три квартала 2020 года сдано в эксплуатацию 15,6 км линий и шесть станций метро, четыре из которых расположены на втором участке Некрасовской линии. Таким образом, по итогам 2020 года будет построено 23,5 км линий и девять станций метро.