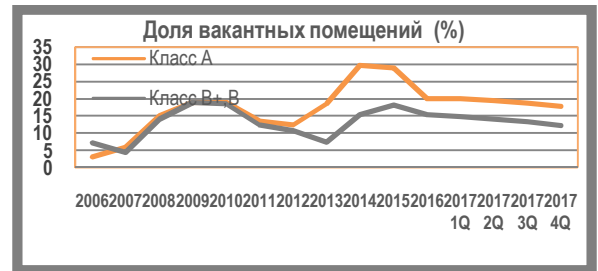
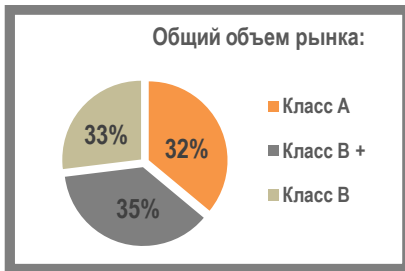


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. IV квартал, 2017. Итоги года.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



Средние базовые арендные ставки (без НДС и ОПЕХ) и диапазоны цен продажи:

	АРЕНДА (руб. (\$) / кв. м)			ПРОДАЖА (руб. (\$) / кв. м)	
	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс А	Класс В+, В
В пределах Бульварного Кольца	34850 (600)	30450 (525)	29080 (500)	290 800 – 407 120 (5 000 – 7 000)	174 480 – 290 800 (3 000 – 5 000)
В пределах Садового Кольца	30450 (525)	27550 (475)	24650 (425)	232 640 – 290 800 (4 000 – 5 000)	174 480 – 232 640 (3 000 – 4 000)
В пределах ТТК	23264 (400)	21750 (375)	18850 (325)	174 480 – 261 720 (3 000 – 4 500)	145 400 – 174 480 (2 500 – 3 000)
За пределами ТТК	20356 (350)	17448 (300)	15540 (250)	145 400 – 174 480 (2 500 – 3 000)	116 320 – 145 400 (2 000 – 2500)
ММДЦ Москва-Сити	34850 (600)	26172 (450)	–	203 560 – 407 120 (3 500 – 7 000)	174 480 – 319 880 (3 000 – 5 500)
Новая Москва	17448 (300)	15540 (250)	11632 (200)	116 320 – 145 400 (2 000 – 2500)	58 160 – 116 320 (1 000 – 2 000)



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

На протяжении всего 2017 года медленно, но уверенно, от квартала к кварталу росло количество введенных в эксплуатацию новых бизнес-центров. Так, в IV квартале общий объем предложения пополнился рекордными за последние годы более чем 300 тыс. кв.м высококлассной офисной недвижимости.

По итогам 2017 года общий объем рынка достиг 17 млн 365 тыс кв.м недвижимости, соответствующей международным стандартам, а спрос по отдельным локациям превысил предложение в 2-3 раза. Отдел исследований Prime City Properties констатирует тотальное «вымывание» с рынка наиболее ликвидных офисов, а зачастую и целых проектов, как, например, Оазис на Коровьем валу. Всего в IV квартале было реализовано порядка 450 тыс. кв.м, а в целом по году более 900 тыс. кв.м офисов класса «А» и «В».

Арендные ставки в 2017 году менялись в пределах статистической погрешности, а цены продаж оставались «рыхлыми» и главным образом зависели от потребностей владельцев недвижимости. Иными словами, высокую цену никто не платил, а по низкой цене никто старался не продавать. Исключение составляли несколько профессиональных девелоперов, распродающих офисы в проектах поблочно, где цены продаж оставались экономически выверенными.

Как уже отмечалось выше, в IV квартале продолжилось сокращение вакантных офисных пространств. По итогам года доля свободных офисов по классу «А» составила 17,9%, по классу «В» 12,3%. Также, в 2017 году при прочих равных быстрее сокращалась доля офисов с выполненной внутренней отделкой, помещений «за выездом арендатора».

Отдел исследований Prime City Properties на 2018 год прогнозирует значительный рост арендных ставок, дальнейшее сокращение доли вакантных площадей и взрывное возобновление нового строительства. Иными словами, мы считаем, что рынок офисов перешел в фазу активного, полноценного роста и на всем протяжении будущего года будет находиться на подъеме.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2017

Клиент	Объект	Объем сделки (кв.м)
АИЖК	IQ квартал / Москва-Сити, Пресненская наб., д. 11	74 600 (продажа)
Газпромбанк	Акварин III / Озерковская наб., д. 24	43 000 (продажа)
Аукцион (интересы Сбербанка)	Poklonka Place / Поклонная ул., д. 3А	38 316
Газпромбанк	Оазис / Коровий вал ул., д. 5	11 665
Сбербанк Лизинг	Poklonka Place / Поклонная ул., д. 3А	4 300
НДВ-недвижимость	Саммит / Тверская ул., д. 22	1 500
Нелт-Ритейл	К2 Бизнес-парк / Новая Москва, Калужское ш., 23 км	1 169

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2017

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
IQ-квартал	Москва-Сити, Пресненская наб., д. 11	А	122 450
Федерация, Башня Восток	Москва-Сити, Пресненская наб., д. 12	В+	82 610
Квадрат	Верейская ул., д. 11	В+	15 549

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2018 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Stratos Lab	Наметкина ул., вл. 10Д	А	30 600
Амальтея	Сколково	А	35 000
Смоленский Пассаж II	Смоленская пл-дь, д. 7-9	А	21 000
Стратос	Сколково	А	32 000
ВТБ Арена Парк I	Ленинградский пр-т, вл. 36	А	23 962
Орбион	Сколково	А	23 000
Парк Легенд	Автозаводская ул., д. 23, корп. 120	А	64 545
Новион	Самарская ул., вл. 1	А	21 000
Суворов Плаза	Кутузовский пр-т, вл. 32	А	17 224
Берников	Николаямская ул., д. 11, стр. 2	В	11 500
Neva Towers	Москва-Сити, 1-й Красногвардейский пр-д, уч.17-18	А	52 083

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Объявлено о запуске нового мега-проекта: Московские центральные диаметры (МЦД). Речь идет о создании сквозного пригородного железнодорожного движения через столицу по примеру Московского центрального кольца (МЦК). Будет сквозной диаметр, поезда в центре города не будут стоять и разворачиваться, а сразу проследуют дальше. Это увеличит интенсивность и комфортность. Поезда будут ходить как на МЦК, с такой же частотой и комфортом. Сейчас же железные дороги упираются в вокзалы. И пассажирам, чтобы попасть на другое направление, приходится спускаться в метро и ехать на нужный вокзал. Московские власти совместно с ОАО «РЖД» планируют проложить маршруты для пригородных поездов через центр столицы в течение 5 лет. Для этого радиальные направления МЖД объединят. Семь новых диаметров создадут на основе существующих железных дорог. В результате пассажиры смогут попасть с одного конца столицы на другой без пересадок. Первые опытные диаметры появятся в течение двух-трех лет.