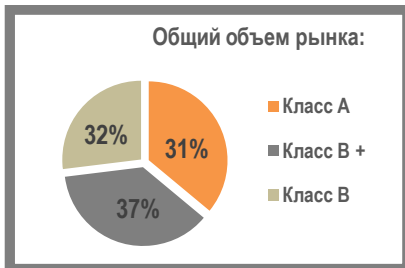


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

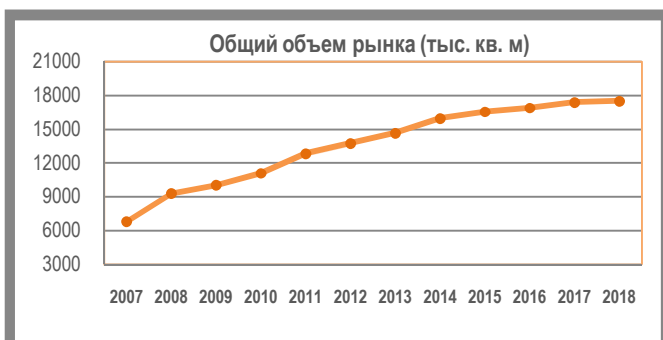
МОСКВА. IV квартал, 2018. Итоги года.

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	35000	31000	29000	350 000 – 500 000	200 000 – 300 000
В пределах Садового Кольца	31000	25000	23000	250 000 – 350 000	175 000 – 250 000
В пределах ТТК	23000	21000	16000	200 000 – 275 000	150 000 – 175 000
За пределами ТТК	20000	18000	14500	150 000 – 175 000	125 000 – 150 000
ММДЦ Москва-Сити	35500	27000	–	200 000 – 500 000	175 000 – 325 000
Новая Москва	16000	15000	12000	100 000 – 150 000	75 000 – 125 000



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Предложение офисных пространств, соответствующих международным стандартам в IV квартале 2018 г. выросло на 30 тыс. кв.м и по итогам года составило 17 миллионов 490 тыс. кв.м. Суммарно в 2018 году был отмечен *минимальный за последние 20 лет наблюдений* вывод нового предложения на рынок – 125 тыс. кв.м. Рекордный объем нового предложения был зафиксирован в 2008 году, когда в эксплуатацию был введен 1 млн. 850 тыс. кв.м высококлассной недвижимости.

Спрос на офисные пространства в 2018 г. сохранился на достаточно высоком уровне двух последних лет. Объем новых сделок составил 770 тыс.кв.м, а объем чистого поглощения порядка 650 тыс. кв.м.

Вакантность сокращалась на фоне практически отсутствующего нового строительства. Усредненный для двух классов недвижимости уровень вакантности «пробил» психологическую отметку 10% и равняется 9,5%. В классе А по итогам года вакантны 12,5% офисов, а в классе В – 9,1%.

Ставки аренды, запрашиваемые владельцами недвижимости, на фоне стабильного спроса и минимального объема нового предложения показали заметный рост. Средневзвешенная ставка в классе А выросла на 10% до 25000 рублей за 1 кв.м в год, в классе В на 5,5% до 15500 рублей за 1 кв.м в год без учета НДС и ОРЕХ.

Прогноз. В 2019 году запланировано к вводу около 400-450 тыс. кв.м. Ожидается активное «возвращение» инвесторов на рынок офисов из иных сегментов недвижимости. Объем чистого поглощения должен сохраниться на отметке 650-700 тыс. кв.м. Запрашиваемые арендные ставки вырастут на 3-5%.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2018

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
ФСК ЕЭС	Новион / Самарская ул., д. 1	А	19 600
Эталон Инвест	ВТБ Арена Парк / Ленинградское ш., д. 36	А	9 174

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2018

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Амальтея	Сколково	А	31 000

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2019 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Искра Парк	Ленинградский пр-т, д. 35	А	58 000
Академик	Вернадского пр-т, д. 41	А	47 000
ОКО II	Москва-Сити, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 16Б	А	26 700
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
SKY House	Мытная ул., д. 40	А	15 400
Neva Towers	Москва-Сити, 1-й Красногвардейский пр-д, 17-18	А	52 083
Якорь	Причальный пр-д, д. 2	А	10 000
Верейская Плаза IV	Верейская ул., д. 29, стр. 34	В+	49 600
МФК Аминьевское Шоссе	Аминьевское ш., д. 15	В+	28 884
Martin	Рязанский пр-т, вл. 3-5	В+	10 600

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Российский фонд прямых инвестиций (РФПИ) вместе с шестью суверенными фондами иностранных государств принимает участие в проекте «Ростех-Сити» по комплексному развитию территории бывшего аэродрома «Тушино». Проект «Ростех-Сити», инвестиции в который глава госкорпорации Сергей Чемезов оценивает в 90 миллиардов рублей, предусматривает строительство как офисных зданий и жилой недвижимости, так и транспортной, спортивной, социальной инфраструктуры. Офис самого "Ростеха" также планируется разместить на территории технологического парка.
- Сбербанк ведет переговоры с РЖД и правительством Москвы об объединении нового офисного комплекса "Сбербанк-Сити" на Кутузовском проспекте со станциями метро и МЦК. Ожидается, что это будет уникальный проект: сотрудники банка будут приезжать на общественном транспорте прямо внутрь здания по принципу «сухие ноги», посещать магазины и центры предоставления различных услуг. В завершённом виде проект Сбербанк-Сити будет состоять из пяти зданий, расположенных по адресу: Кутузовский проспект, 32, которые будут объединены между собой подземными переходами.
- В 2018 году установлен абсолютный рекорд московского метрополитена по количеству построенных и введенных в эксплуатацию станций, депо и протяженности путей – 17 станций, 2 депо и порядка 35 км новых линий. Рекорд советского периода метростроения равен 13 станциям и относится к 1935 году – году открытия метро.