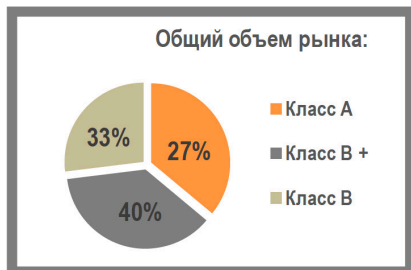


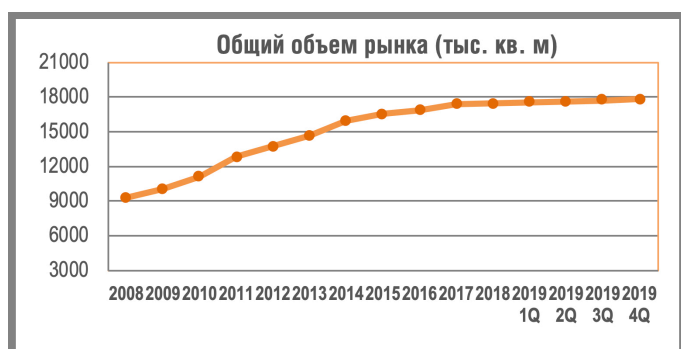
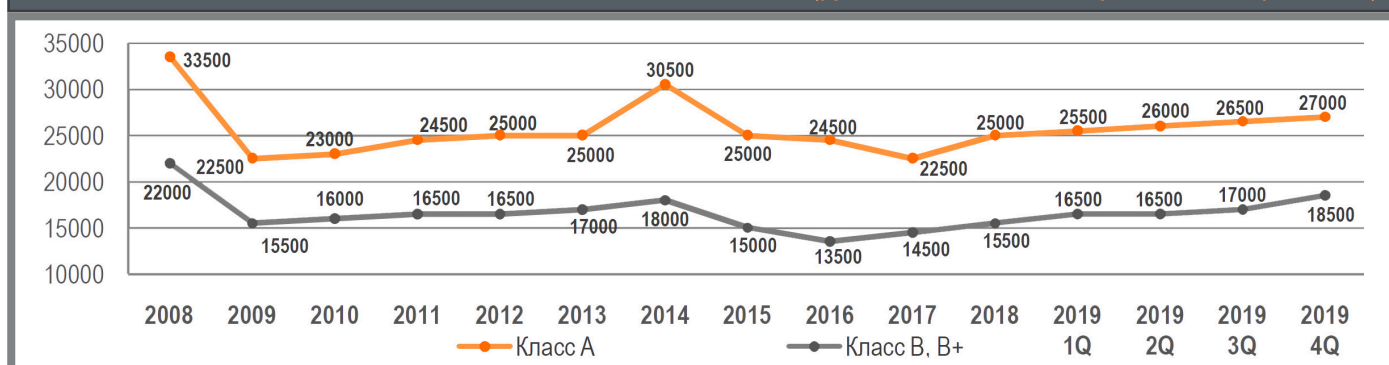
ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



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	43000	35000	30000	350 000 – 550 000	300 000 – 400 000
В пределах Садового Кольца	35000	29000	25000	250 000 – 300 000	200 000 – 300 000
В пределах ТТК	31000	25000	19000	200 000 – 300 000	125 000 – 200 000
За пределами ТТК	25000	19000	15000	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

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) в IV квартале 2019 г. увеличилось на 160 тыс. кв.м и по итогам года составило 385 тыс. кв.м. Соответственно, общий объем предложения в 2019 году вырос до 17 миллионов 875 тыс. кв.м. На долю офисов класса А приходится 27% от общего объема предложения, а 73% - это офисы класса В. Крупнейшими объектами класса А, введенными в эксплуатацию в 2019 году, стали бизнес-центры Искра-Парк (55 600 кв.м) на Ленинградском шоссе и Стратос (41 000 кв.м) на территории инновационного центра Сколково.
- Спрос демонстрировал рост на протяжении всего года. Объем чистого поглощения по итогам года составил более 700 тыс. кв.м. Наиболее крупные сделки фиксировались при участии компаний банковского, финансового и IT-секторов.
- Вакантность сокращалась в течение всего года пропорционально росту уровня спроса. Уровень вакантности офисов класса А по итогам года составил 9,7%, а в классе В – до 7,5%.
- Ставки аренды в IV квартале 2019 г. уверенно росли, наиболее заметно в сегменте класса В. Так, если еще в первой половине года рост был медленным, то к его завершению отдел исследований Prime City Properties фиксировал ускорение роста цен на недвижимость. По итогам года средневзвешенная ставка в классе А находится на уровне 27000 рублей за 1 кв.м в год, в классе В 18500 рублей за 1 кв.м в год (без учета НДС и ОПЕХ).
- Прогноз на 2020 год позитивный – мы ожидаем увеличения темпов строительства новой коммерческой недвижимости на фоне увеличения объемов поглощения. К вводу в эксплуатацию запланировано на 35-40% больше соответствующих международным стандартам офисов – 550 тыс. кв.м.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2019 г

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв. м)
JOOM	Faces / Авиаконструктора Сухого ул., д. 2, стр. 1	В	6 969
Hyundai Motor	ОКО / 1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1	А	4 998
Рабочая Станция	Black&White / Кожевническая ул., д. 14, стр. 2	В	3 393
Rehau	Крунит / Нагорная ул., д. 3, стр. 1	В	3 173
KAZ Minerals	Mercury City Tower / 1-й Красногвардейский пр-д, д. 15	А	2 518
Sogaz	Уланский / Уланский пер., д. 22, стр. 2	В	1 977
Diebold Nixdorf	Банный 9 / Банный пер., д. 9	В	1 596
Локотех Лизинг	Chaplygina House / Чаплыгина ул., д. 9, стр. 1	В	1 378

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2019 г

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв. м)
Смоленский Пассаж II	Смоленская пл-дь, д. 7-9	А	21 000
10	Рязанский пр-т, д. 3Б	В+	10 600

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
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

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

• Строители завершили бетонирование опор путепровода, который соединит Юго-Восточную хорду с Третьим транспортным кольцом. Путепровод длиной почти 500 метров пройдет через железнодорожные пути Курского направления. Путепровод возводится в составе транспортной развязки на пересечении с ул. Новохоловская. В настоящее время строительство Юго-Восточной хорды сейчас ведется на двух участках – от шоссе Энтузиастов до Рязанского проспекта и от Рязанского проспекта до ТТК.

• Объявлены торги на определение организации по обследованию и вывозу загрязненного грунта с территории строительства Юго-Восточной хорды. Участок находится на правом берегу Москвы-реки между Московским заводом полиметаллов, железнодорожным мостом Курского направления МЖД и Каширским шоссе. Победителю конкурса предстоит провести радиационный контроль, изъять и вывести радиоактивные отходы и грунт с этого участка. Работы разделены на три этапа: подготовительные, реабилитационные, заключительное радиационное обследование. В результате этой работы будут одновременно решены сразу две задачи – строительство хорды и ликвидация радиоактивной помойки.

P.S. Юго-Восточная хорда – самый сложный городской проект. Трасса длиной 28 км с мостом через Москву-реку и десятками развязок будет построена в течение нескольких ближайших лет. Она объединит 22 района, где проживает 2,5 млн. человек. Иных альтернатив для улучшения дорожной ситуации в секторе между шоссе Энтузиастов и Варшавским шоссе не существует. Новая магистраль позволит замкнуть новое хордовое кольцо.