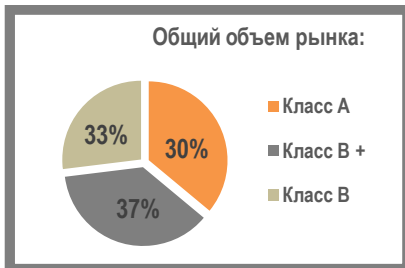


# АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

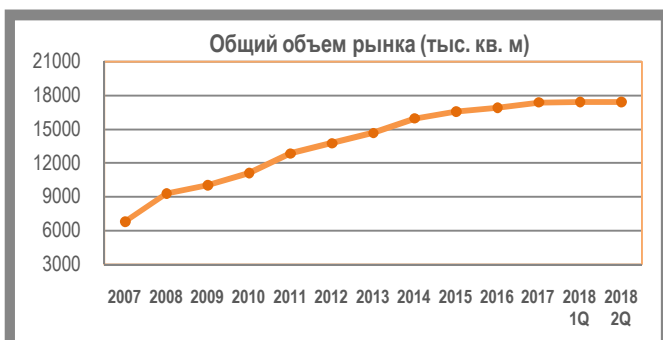
МОСКВА. II квартал, 2018.

## 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
<b>В пределах Бульварного Кольца</b>	35000	31000	29000	350 000 – 500 000	200 000 – 300 000
<b>В пределах Садового Кольца</b>	31000	28000	25000	250 000 – 350 000	175 000 – 250 000
<b>В пределах ТТК</b>	23000	21000	18000	200 000 – 275 000	150 000 – 175 000
<b>За пределами ТТК</b>	20000	18000	14500	150 000 – 175 000	125 000 – 150 000
<b>ММДЦ Москва-Сити</b>	35500	27000	–	200 000 – 500 000	175 000 – 325 000
<b>Новая Москва</b>	18000	15000	12000	100 000 – 150 000	75 000 – 125 000



## ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Предложение соответствующих международным стандартам офисных пространств по итогам II квартала 2018 г. выросло на рекордно низкие 10 тыс. кв. и остается на отметке 17,5 млн. кв.м, из которых 30% - это офисы класса А и 70% - класса В. Судя по заявлениям девелоперов, во втором полугодии 2018 года совокупный объем введенных в эксплуатацию офисов составит порядка 125 тыс. кв.м. Тем не менее, показатель по году не более 200 тыс. кв.м все равно окажется рекордно низким за последние 15 лет наблюдений.

Спрос на офисные пространства во II квартале 2018 г. сохранился на высоком уровне – было реализовано 95 тыс. кв.м. Суммарно за первое полугодие имеем более 300 тыс. кв.м сданных в аренду офисов. Начавшийся в 2017 году рост спроса сохраняется, демонстрируя высокие темпы поглощения вакантных офисов. Лидерами по объему сделок являются компании, занятые в цифровых и логистических секторах экономики. По территориальному признаку 2/3 сделок заключались за пределами Садового кольца.

Вакантность сокращается второй год подряд. В абсолютном выражении по итогам первого полугодия в городе осталось 2 млн. кв.м свободных офисов. В сегменте класса А доля свободных помещений опустилась до 14,3%, а в классе В была «пробита» психологическая отметка – доля сократилась до 9,9%.

Ставки продолжили медленный рост. За отчетный квартал они увеличились на 1-1,5%. Средневзвешенная запрашиваемая ставка в классе А равна 23500 рублей за 1 кв.м в год, в классе В 15000 рублей за 1 кв.м в год без учета НДС и ОПЕХ.

Прогноз по рынку в целом позитивный. Продолжится рост спроса на офисную недвижимость, что в условиях дефицита качественного предложения вызовет дальнейшее повышение арендных ставок.

### КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ ВО II КВАРТАЛЕ, 2018

Клиент	Объект	Объем сделки (кв.м)
Аэрофлот	Арбат 1 / Арбат ул., д. 1	18 400
Транснефть Технологии	ВЭБ АРЕНА / 3-я Песчаная ул., д. 2А	12 000
Трансмашхолдинг	Ефремова 10 / Ефремова ул., д. 10	11 300
Ozone	Башня на Набережной / Пресненская наб., д. 10	11 200
Lamoda	Жуков 1 / Жукова ул., д. 1	7 000
Zolla	Кунцево Плаза / Ярцевская ул., д. 19	6 000
Школа 42	Фактория / Вятская ул., д. 27	4 900
Новотранс	АЭРОДОМ / Ленинградское ш., д. 37	2 100

### ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ ВО II КВАРТАЛЕ, 2018

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Парк Легенд	Автозаводская ул., д. 23, корп. 120	В+	7 300

### ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2018 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Амальтея	Сколково	А	35 000
Смоленский Пассаж II	Смоленская пл-дь, д. 7-9	А	21 000
Стратос	Сколково	А	32 000
ОКО II	Москва-Сити, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 16Б	А	26 700
Парк Хуамин I	Вильгельма Пика ул., вл. 14	А	23 500
Нагорная Плаза	Нагорная ул., вл. 20, корп. 7	В+	14 800
ВТБ Арена Парк I	Ленинградский пр-т, вл. 36	А	13 850
Большевик II	Ленинградский пр-т, д. 15	А	17 700
Орбион	Сколково	А	23 000
Новион	Самарская ул., вл. 1	А	21 000
Берников	Николаямская ул., д. 11, стр. 2	В	11 500
SKY House	Мытная ул., д. 40	А	15 400
Neva Towers	Москва-Сити, 1-й Красногвардейский пр-д, 17-18	А	52 083

## РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Принято решение соединить строящуюся Большую кольцевую линию с Московским центральным кольцом. Это произойдет после завершения строительства участка метро от станции «Улица Новаторов» до «Севастопольского проспекта» в 2022 году. Первоначально новый радиус метрополитена должен был связать станцию «Улица Новаторов» Большой кольцевой линии с административно-деловым центром Коммунарка в ТиНАО. Теперь решено продлить линию от «Улицы Новаторов» еще и в направлении центра города. Протяженность участка от «Улицы Новаторов» до «Севастопольского проспекта» составит 6,5 километра. В его состав войдут три станции — «Улица Строителей», «Академическая» и «Севастопольский проспект». Станция «Улица Новаторов» образует пересадочный узел с одноименной станцией Большой кольцевой линии, а «Севастопольский проспект» — со станцией «Крымская» Московского центрального кольца.
- Москомархитектура согласовала проект северного дублера Кутузовского проспекта по три полосы движения в каждую сторону. Дорога пройдет от Молодогвардейской транспортной развязки до делового центра «Москва-Сити». На всем своем протяжении дублер протянется вдоль путей Смоленского направления МЖД и по мосту через Москву-реку будет связан с «Москва-Сити» и Пресненской набережной. Появятся многочисленные съезды на прилегающие улицы и пересекающие его магистрали. Проектом предусмотрены три подземных и один надземный пешеходных перехода, две эстакады основного хода, пять путепроводов и четыре эстакады съезда. Северный дублер Кутузовского проспекта станет платным. Завершение работ запланировано на 2019 год.