

АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

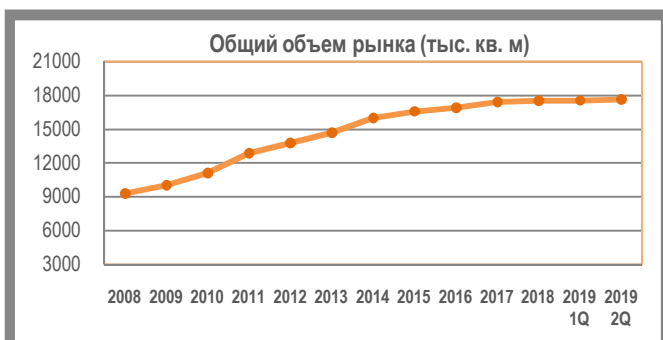
МОСКВА. II квартал, 2019.

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	25500	23000	250 000 – 350 000	175 000 – 250 000
В пределах ТТК	23500	22500	17000	200 000 – 275 000	150 000 – 175 000
За пределами ТТК	20000	18000	14000	150 000 – 175 000	125 000 – 150 000
ММДЦ Москва-Сити	37000	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

Общее предложение офисных пространств, соответствующих международным стандартам (класс А, В+/В) во II квартале 2019 г. возросло на 85 тыс. кв.м. Впервые за долгое время был сдан в эксплуатацию и выставлен на рынок офисный центр класса А Искра Парк общей площадью 58 тыс. кв.м. Таким образом, суммарно объем рынка составил 17 миллионов 605 тыс. кв.м. Начался процесс активации тех девелоперских проектов, которые были заморожены в 2015-2018 годах.

Спрос на офисы во втором квартале 2019 г. характеризовался стабильностью с некоторым ростом в отдельных отраслях экономики, таких как IT-индустрия и финансы. Объем чистого поглощения оказался на отметке 150 тыс. кв.м.

Вакантность снова сокращалась даже на фоне вывода некоторого объема нового предложения. Так, уровень вакантности по первому полугодю в сегменте класса А опустился до 10,9%, а в классе В – до 7,9%.

Ставки аренды, напротив, выросли. Средневзвешенная ставка в классе А составила 26850 рублей за 1 кв.м в год, в классе В 16500 рублей за 1 кв.м в год без учета НДС и ОПЕХ.

Прогноз. Несмотря на заявленное до конца 2019 года увеличение объемов вывода на рынок новых офисных центров, ожидается, что арендные ставки и далее продолжат рост, а доля вакантных офисов стабилизируется на отметке 8-10%. Иными словами, растущий спрос нивелирует эффект от нового строительства и не позволит ценам на недвижимость остановиться в росте.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В I КВАРТАЛЕ, 2019

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
Тинькофф Банк	Акватория / Ленинградское ш, д. 69	А	64 000
Газпромбанк	Акварин III / Озерковская наб., д. 24	А	19 000
ARKS	Газойл Плаза / Наметкина ул., д. 12	В+	8 000
Трансстроймеханизация	Легион III / Большая Ордынка, д. 40, стр. 4	В+	6 500
Ростех	Маяковского ул., д. 11	В+	6 500
Газпромнефть-СМ	Академик / Вернадского пр-т, д. 41	А	5 000

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В I КВАРТАЛЕ, 2019

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
Искра Парк	Ленинградский пр-т, д. 35	А	58 000

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2019 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
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
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
Martin	Рязанский пр-т, вл. 3-5	В+	10 600

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Мэр Москвы Сергей Собянин принял решение возобновить строительство станции метро «Суворовская» на действующей Кольцевой линии. Это станция глубокого заложения, с этим связан целый ряд сложностей технического и инженерного характера. Она будет построена не раньше, чем через пять лет, к 2025 году. Сейчас разрабатывается градостроительная документация для строительства станции, которая расположится между «Новослободской» и «Проспектом Мира». «Суворовская» станет пересадочной на станцию «Достоевская» Люблинско-Дмитровской ветки. Решение о возобновлении проекта строительства станции «Суворовская» принято из-за потенциального роста пассажиропотока в этом районе. К тому же, Люблинско-Дмитровская линия не имеет пересадки на кольцо на севере. Это создает неудобства для пассажиров, которым приходится делать большой крюк. У «Суворовской» будет выход к Театру зверей им. Дурова, в сторону спорткомплекса «Олимпийский», который сейчас находится на реконструкции.

Эту станцию спроектировали еще в 1950-х годах под названием «Площадь Коммуны». Попытки строительства предпринимались в 1990-х и 2000-х годах. В 2012 году мэрия утвердила проект планировки станции «Суворовская», но из-за технических сложностей, длительных сроков строительства и высокой стоимости проект был отложен.