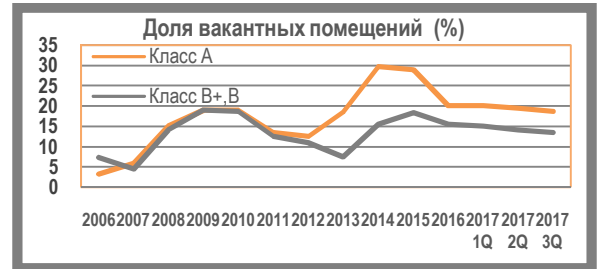
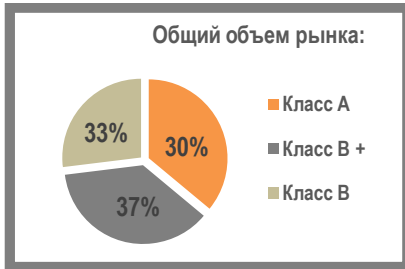


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

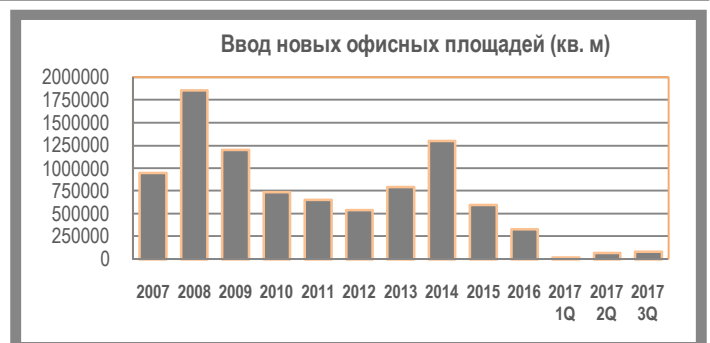
МОСКВА. III квартал, 2017.

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	37804 (650)	32000 (550)	29080 (500)	290 800 – 407 120 (5 000 – 7 000)	174 480 – 290 800 (3 000 – 5 000)
В пределах Садового Кольца	32000 (550)	26172 (450)	23264 (400)	232 640 – 290 800 (4 000 – 5 000)	174 480 – 232 640 (3 000 – 4 000)
В пределах ТТК	23264 (400)	20356 (350)	17448 (300)	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	32000 (550)	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

В 2017 году медленно, но уверенно, от квартала к кварталу растет количество введенных в эксплуатацию новых бизнес-центров. Так, в III квартале общий объем предложения высококлассной офисной недвижимости пополнился 81 тыс. кв.м. Тем не менее, для Московского региона это критически малые показатели, которые, безусловно, в ближайшие 2-3 года по мере выхода экономики РФ из стагнации будут активно нарастать.

По итогам III квартала 2017 года спрос превысил предложение в три раза. Объем арендованных и купленных офисов за три отчетных месяца достиг 230 тыс. кв.м.

На протяжении всего года арендные ставки изменяются лишь в пределах статистической погрешности, что говорит о достигнутом равновесии в соотношении спроса и предложения. Главным же изменением, с которым рынок выходит из кризиса – это конвертация арендных ставок в рубли. Даже самые дорогие офисы сейчас предлагаются в рублях. Именно поэтому, отделом исследований Prime City Properties для правильного восприятия общей динамики рынка принято решение указывать средние базовые ставки в двух валютах.

Большой интерес вызывает сокращение доли вакантных площадей на рынке. Дело в том, что от его динамики напрямую зависит возобновление нового строительства в городе (опираясь на поведение рынков в других финансовых центрах мира, можно прогнозировать активизацию строительства после того, как доля вакантных офисов достигает отметки 8-10%). По итогам III квартала сокращение по офисам класса А составило 0,8 п.п., а в классе В – 0,6 п.п. Заметим, что сокращению в первую очередь подвержены офисы с полностью выполненной внутренней отделкой, за выездом арендатора. Таким образом, по состоянию на начало осени доля свободных офисов равна 18,7% и 13,5%, соответственно.

Специалисты отдела исследований Prime City Properties в среднесрочной перспективе прогнозируют дефицит высококачественных офисов с выполненной внутренней отделкой, который, несомненно, подтолкнет арендные ставки к росту.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В III КВАРТАЛЕ, 2017

Клиент	Объект	Объем сделки (кв.м)
Информ-Защита	Solutions / Театральная аллея, д. 3, стр. 1	5 000
Сити-XXI век	Фактория / Вятская ул., д. 27	2 500
Apple	Романов Двор III / Романов пер., д. 2	3 500
ГУП МО Мострансавто	Крылатский / Осенний б-р., д. 23	1 811
ORION	Comcity / Новая Москва, поселение Московский, деревня Румянцево, Киевское ш., стр. 1	2 000
MappowerGroup	Чайка Плаза VII / Новослободская ул., д. 41	1 500
Техносерв	Новоспаский / Дербеневская наб., д. 7	12 000

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В III КВАРТАЛЕ, 2017

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
ОАЗИС	Коровий Вал ул., вл. 5	A	39 493
Форум-Сити	Вернадского пр-т, д. 37, корп. 2	B+	28 978
Фили Град (фаза II)	Береговой пр-д, д. 5	B+	24 640

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2017 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Stratos Lab	Наметкина ул., вл. 10Д	A	30 600
Смоленский Пассаж, 2-очередь	Смоленская пл-дь, д. 7-9	A	21 000
ВТБ Арена Парк, 1-очередь	Ленинградский пр-т, вл. 36	A	23 962
Парк Легенд	Автозаводская ул., д. 23, корп. 120	A	31 800
IQ-квартал	Москва-Сити, Пресненская наб., уч. 11	A	122 450
Суворов Плаза	Кутузовский пр-т, вл. 32	A	17 224
Берников	Николаямская ул., д. 11, стр. 2	B+	11 500
Федерация, Башня Восток	Москва-Сити, Пресненская наб., вл. 12	B+	82 610

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Открылось движение по новой шестиполосной эстакаде длиной 845 метров, построенной по прямому ходу Варшавского шоссе, на пересечении с Балаклавским проспектом. Эта эстакада является частью Южной рокады - новой магистрали, которая соединит между собой крупные автомобильные магистрали города - МКАД, Кутузовский проспект, Мичуринский проспект, проспект Вернадского, Ленинский проспект, Профсоюзную улицу, Варшавское шоссе, Пролетарский проспект, Каширское шоссе, Люблинскую улицу, и снизит транспортную нагрузку на центр, Третье транспортное кольцо, МКАД и вылетные магистрали.
- Новый надземный пешеходный переход протянется от станции «Технопарк» Замоскворецкой линии метрополитена через проспект Андропова. Он станет частью транспортно-пересадочного узла «Технопарк». Пешеходы смогут пройти от одноименной станции метро к бизнес-парку Nagatino I-Land через проспект Андропова, к строящемуся инновационному детскому парку «Остров мечты» и остановкам городского транспорта. Переход будет иметь спуски к бизнес-парку Nagatino I-Land и остановкам общественного транспорта. Высота перехода составит 5,4 м. Пешеходы смогут подняться вверх по двум лестницам или на лифтах.