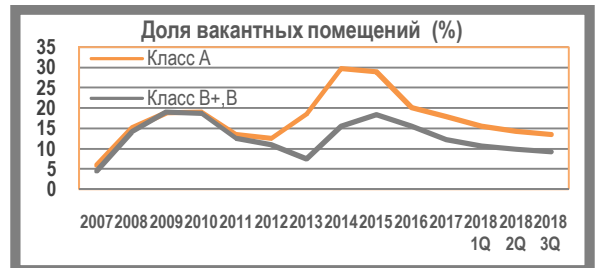
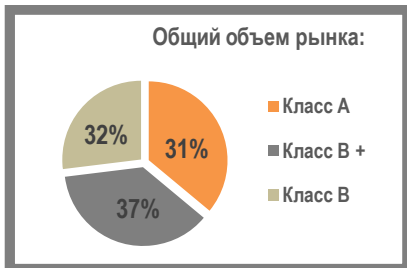


# АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. III 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** офисных пространств, соответствующих международным стандартам по итогам III квартала 2018 г. выросло на 55 тыс. кв. и остается в шаге от отметки 17,5 млн. кв. м.

**Спрос** на офисные пространства в III квартале 2018 г. едва превысил 100 тыс. кв. м. Начавшийся год назад рост спроса в настоящем квартале несколько замедлился. По итогам первых 9 месяцев 2018 года объем чистого поглощения равен 450 тыс. кв. м. Лидерами по объему сделок остаются компании, занятые в телекоммуникационных/медиа секторах экономики.

**Вакантность** продолжает сокращаться на фоне практически отсутствующего нового строительства. В городе остается менее 2 млн. кв. м свободных офисов, как нетрудно предположить, не самой лучшей ликвидности. В классе А вакантны 13,5% офисов, а в классе В – 9,3%.

**Ставки** аренды вели себя разнонаправленно. Основной причиной колебания цен в деловых районах города с преобладающим долларом предложением стало ослабление курса рубля к основным мировым валютам. Однако, средневзвешенные ставки остались на прежних уровнях ввиду локального сокращения спроса: в классе А – 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.** В VI квартале 2018 года планируются к вводу в эксплуатацию 5-7 новых проектов суммарной арендуемой офисной площадью не более 100-130 тыс. кв. м. Отделом исследований Prime City Properties по итогам года показатель ввода новых офисов прогнозируется в диапазоне 180-230 тыс. кв. м. Кроме того, ожидается восстановление роста спроса на офисную недвижимость. Объем чистого поглощения должен составить порядка 700 тыс. кв. м.

### КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В III КВАРТАЛЕ, 2018

Клиент	Объект	Объем сделки (кв.м)
МТС	Декарт / Андропова пр-т, д. 18, стр. 9	31 000 (продажа)
Банк Авангард	Лесная 6 / Лесная ул., д. 6	14 000 (продажа)
Media Instinct	Кунцево Плаза / Ярцевская ул., д. 19	6 000
О'КЕЙ	Кристалл / Кировоградская ул., д. 23	6 000
WeWork	Красная Роза / Тимура Фрунзе ул., д. 11, стр. 13	4 300
SOK	Сады Пекина / Бол. Садовая ул., д. 5, стр. 1	3 100
Rocket Collider	Фактория / Вятская ул., д. 27, стр. 7	3 000
ОРТЕС	Silver City / Серебряническая наб., д. 29	2100

### ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В III КВАРТАЛЕ, 2018

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
ВТБ Арена Парк I	Ленинградский пр-т, д. 36, стр. 3-5	А	24 686
Новион	Самарская ул., д. 1	А	22 000

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

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Амальтея	Сколково	А	35 000
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 I	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

## РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Объявлено о строительстве Юго-Восточной хорды. Магистраль будет связана с Северо-Восточной хордой и Южной рокадой. Три хорды и одна рокада: Северно-Западная хорда, Южная рокада, Северо-Восточная хорда и Юго-Восточная хорда создают практически Четвертое транспортное кольцо в альтернативной его редакции, вместе образуют своего рода хордовое кольцо, но в то же время не просто «крутят» автомобильное движение, а обеспечивают возможность транзита транспорта за пределы МКАД, в том числе в Новую Москву. Это выгодно отличает хордовую модель от кольцевой. Планируется связать Юго-Восточную хорду с Третьим Транспортным Кольцом. В рамках этого проекта также планируется возведение моста в створе Шоссеиной улицы и транспортной развязки на пересечении с Каширским шоссе. Полностью проект планировки Юго-Восточной хорды подготовят до конца 2018 года. В будущем она должна будет восполнить дефицит поперечных связей в юго-восточном секторе города, территория которого разобщена естественными и искусственными преградами. Новые участки трассы Юго-Восточной хорды пройдут в одном транспортном коридоре с железными дорогами — Малым центральным кольцом, Курским и Павелецким направлениями Московской железной дороги (МЖД) от транспортного узла на пересечении Северо-Восточной хорды с шоссе Энтузиастов до транспортной развязки на пересечении МКАД с улицей Поляны. За МКАД хорда выйдет по улице Поляны на строящуюся магистраль Солнцево — Бутово — Видное. Новая магистраль пересечет самые «пробочные» дороги Москвы — Рязанский и Волгоградский проспекты, Каширское шоссе, Липецкую улицу, Варшавское шоссе и другие. Протяженность Юго-Восточной хорды, включая участки шоссе Энтузиастов и улицы Поляны, составит порядка 36 километров (по оси прямого хода магистрали). Полностью завершить строительство планируется к 2023 году.