

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Объем введенных в эксплуатацию офисов в 2017 г. составил 408 тыс. м². Основной объем ввода в эксплуатацию был отмечен в IV квартале 312 тыс. м², или 77% от общего объема введенных в эксплуатацию площадей в 2017 г.
- Объем чистого поглощения в 2017 г. составил 657 тыс. м², превысив показатель предыдущего года на 15%.
- В 2017 г. объем поглощенных офисных площадей класса В превысил объем введенных в 2,4 раза, в результате чего уровень свободных площадей сократился (-3,9 п. п.) и составил 11,5%.
- По итогам года средняя ставка аренды в офисах класса А составила 22 923 руб./м²/год, а в офисах класса В 14 074 руб./м²/год. За год арендные ставки в офисах класса А снизились на 5,6%, а в офисах класса В повысилась на 5,2%.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Константин Лосюков Директор департамента офисной недвижимости, Knight Frank

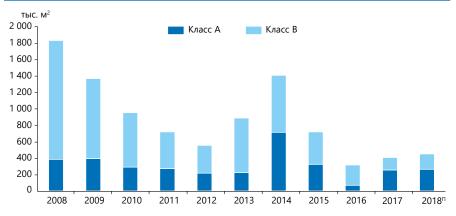
«В последнее время на офисном рынке достаточно заметно обозначилась сегментация рынка по уровню ликвидности. В наиболее востребованных районах основные рыночные показатели изменяются гораздо быстрее, а иногда, и просто идут в разрез с средними значениями по всей Москве. Например, если средневзвешенные ставки аренды в классе А по итогам года снижаются, то в наиболее ликвидных районах они растут. При средней доле свободных площадей в 17% в классе А, в этих районах она не превышает 10%, а это уже совершенно другой рынок. И секрет успеха не в хрестоматийной близости к центру, а в удачном сочетании качественного предложения, удобной транспортной доступности и развитой инфраструктуры. Именно эти характеристики будут играть ключевую роль при выборе офиса в ближайшее время».

| Основные показатели. Динамика* | | | | | | | |
|---|---------|--------|----------|--|--|--|--|
| | | 2016 | 2017 | | | | |
| Общий объем предложения качественных площадей, тыс. ${\rm M}^2$ | | 15 855 | 16 263 | | | | |
| в том числе: | Класс А | 3 891 | 4 149 | | | | |
| | Класс В | 11 864 | 12 114 | | | | |
| Введено в эксплуатацию в 2017 г., тыс. м² | | 317 | 408 🔺 | | | | |
| в том числе: | Класс А | 70 | 258 🔺 | | | | |
| | Класс В | 247 | 150 🕶 | | | | |
| Объем чистого поглощения в 2017 г., тыс. м ² | | 564 | 657 🔺 | | | | |
| в том числе: | Класс А | 308 | 296 🕶 | | | | |
| | Класс В | 256 | 361 🔺 | | | | |
| | Класс А | 20,7 | 17,1 🕶 | | | | |
| Доля свободных площадей, % | Класс В | 15,4 | 11,5 🕶 | | | | |
| Средневзвешенные запрашиваемые ставки | Класс А | 24 280 | 22 923 🕶 | | | | |
| аренды, руб./м²/год** | Класс В | 13 379 | 14 074 🔺 | | | | |
| Средневзвешенные ставки операционных | Класс А | 6 150 | 6 490 🔺 | | | | |
| расходов, руб./м²/год | Класс В | 3 850 | 4 080 🔺 | | | | |

- * Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2016г.
- ** Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика объема ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



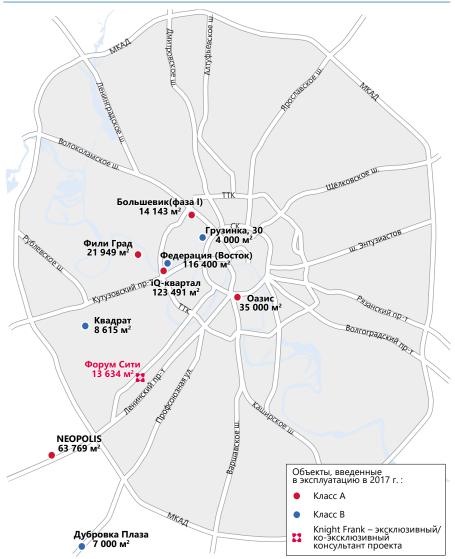
Предложение

По итогам 2017 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве перешагнул отметку в 16 млн м² и составил 16,3 млн м², из которых 25% офисных площадей соответствуют классу А и 75% – классу В.

В 2017 году было введено 408 тыс. $м^2$, что на 28% выше аналогичного показателя за 2016 г. Многие девелоперы в начале года осторожно оценивали перспективы рынка и не спешили с вводом в эксплуатацию новых бизнес-центров. Однако, видя стабилизацию на рынке офисной недвижимости Москвы, которая выражалась в снижении доли вакантных площадей, стабильном спросе и повышении ставок аренды в отдельных деловых районах, девелоперы завершили во 2-м полугодии строительство планируемых объектов. В результате этого основной объем ввода в эксплуатацию новых офисных площадей был отмечен в IV квартале - 312 тыс. м², или 77% от общего объема введенных в эксплуатацию площадей в 2017 году.

Небольшой объем ввода в эксплуатацию новых офисных площадей на фоне стабильного спроса положительно сказался на уменьшении доли вакантных площадей. Для объектов класса А доля вакантных площадей в целом по Москве снизилась на 3,6 п. п. по сравнению с IV кварталом 2016 г. и составила 17,1%, что соответствует 709 тыс. м². В офисах класса В доля вакантных площадей снизилась на 3,9 п. п. и составила 11,5%, или 1,4 млн м². Снижение объясняется закрытием ряда крупных сделок в Павелецком деловом районе и в ММДЦ «Москва-Сити».

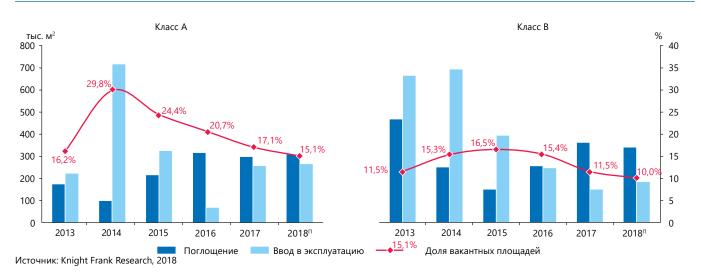
Карта объектов, введенных в эксплуатацию в 2017 г.*



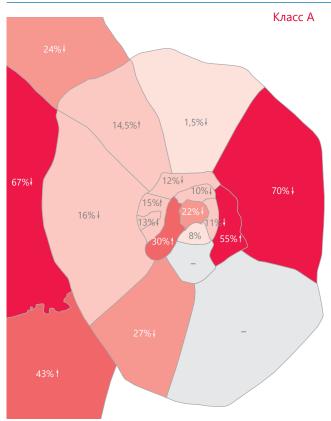
* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в 2017 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

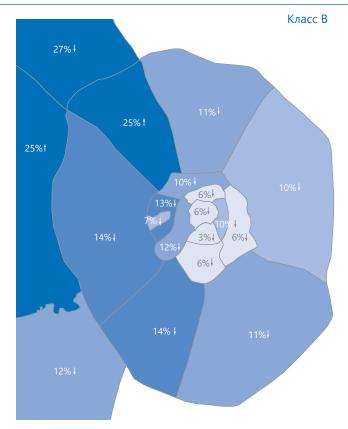
Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей





Источник: Knight Frank Research, 2018

Однако среднерыночные показатели не всегда отражают реальную ситуацию, которая складывается в отдельных деловых районах. Например, офисы в районе МКАД пустуют, доля вакантных площадей достигает 39%, в то время как в отдельных районах внутри ТТК средняя доля вакантных площадей находится на уровне 10%. Так, доля свободных площадей в офисах класса А, расположенных в Павелецком деловом районе, составляет 8%, или 52 тыс. м² (снижение на 11 п. п. относительно IV квартала 2016 г.), а в классе В -3%, что соответствует 5 тыс. M^2 (снижение на 9 п. п. относительно IV квартала 2016 г.). В Белорусском деловом районе в 2017 г. также отмечается снижение доли вакантных площадей в офисах класса А на 9 п. п. по сравнению с концом 2016 года – до 12%, или 38 тыс. м². Столь невысокие значения доли вакантных площадей в основных деловых районах Москвы говорят о превышении спроса над предложением, в результате которого возможно возникновение дефицита качественных офисных площадей в отдельных локациях.

В 2017 г. среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах класса А произошло:



Павел Барбашев, директор по управлению активами O1 Properties

На наш взгляд, до тех пор, пока ставки аренды не отрастут на 10–20% ждать возвращения девелоперской активности в офисном сегменте не стоит. И в целом, есть ощущение, что рынок постепенно должен прийти к европейской модели, где от 30 до 50% площадей сдаются на ранней стадии готовности проектов или даже до начала активных строительных работ, что позволяет привлекать финансирование на более выгодных условиях и повышать маржинальность. Например, якорным аренда-

тором второй очереди «Большевика», к реализации которой О1 Properties приступила в четвертом квартале 2017 года, стал ПАО «ВымпелКом» (бренд «Билайн»). Соглашение об аренде 17 000 м² в проекте было подписано в декабре 2017 года, готовность проекта и заезд арендатора — в середине 2019 г.

У O1 Properties остаются два девелоперских проекта, решение по которым пока не принято. Не исключено, что они будут реализованы по схеме built-to-suit.

- На юге Садового кольца за счет ряда крупных сделок в таких БЦ, как «Оазис» и «Аквамарин», а также ряда небольших сделок в других бизнес-центрах данного района с рынка ушло около 65 тыс. м² офисных площадей.
- Несмотря на ввод в эксплуатацию в 2017 г. около 77 тыс. м² новых офисных площадей в составе бизнесцентра «IQ-квартал», которые практически сразу были приобретены АИЖК, доля вакантных площадей в ММДЦ

«Москва Сити» за год снизилась на 5 п. п. и составила 12,9%, или 112 тыс. M^2 .

 На севере Садового кольца за счет ряда сделок в таких бизнес-центрах, как «Саммит», «Эрмитаж», доля вакантных площадей уменьшилась на 7 п. п. и составила 39 тыс. м², что соответствует доли свободных площадей равной 10.4%.

Наибольшие изменения доли свободных площадей в офисах класса В по итогам 2017 г. среди всех районов Москвы отмечаются:

- На 6 п. п. сократился объем свободных площадей на севере Москвы, в районе между ТТК и МКАД, за счет сделок в БЦ «Отрадный (фаза II)», «Шереметьевский», «Диагональ Хаус» и составил 80 тыс. кв. м или 10,7%.
- На 9 п. п. и 8 п. п. сократилась вакансия на юге и востоке Садового кольца соответственно за счет сделок в таких бизнес-центрах, как БЦ «Арма», Black&White, «Домус». На юге Садового кольца объем свободных площадей составил 3,2% или 5 тыс. м², на востоке 9,9% или 22 тыс. м².
- На западе ТТК доля свободных площадей сократилась на 18 п. п. за счет ухода с рынка площадей в БЦ «Poklonka Place», «Парк Победы» и составила 41 тыс. м² или 12,8%.

Опытные девелоперы офисной недвижимости Москвы, прошедшие не один кризис, хорошо чувствуя состояние рынка, активно ищут новые площадки для развития в наиболее востребованных районах Москвы и планируют начало нового строительства. Несмотря на снижение ключевой ставки, которую Центральный банк

России несколько раз понижал в 2017 г., в результате чего стоимость заемного финансирования снижается, значительного роста объемов нового строительства в ближайшее время не ожидается. К вводу в эксплуатацию в 2018 г. планируется около 450 тыс. м², из которых 60%, или 267 тыс. м², приходится на офисы класса А. Офисных центров класса В планируется ввести около 183 тыс. м². В результате прогнозируемый рост нового строительства качественных офисных площадей в 2018 г. превысит показатели 2017 г. на 10%.

Спрос

IV квартал 2017 г. выдался очень активным в части заключения сделок на рынке качественной офисной недвижимости: почти 45% от всего объема сделок в 2017 году было заключено в IV квартале 2017 г. Как результат совокупный объем сделок за 2017 г. приблизился к 1 млн. м² и составил 964 тыс. м². Общий объем чистого поглощения в офисах класса А и В вырос на 15% по сравнению с 2016 г. и составил 657 тыс. м². Во II половине 2017 г. многие арендаторы, видя стабилизацию рынка качественной офисной недвижимости, стремились заключить договора аренды на выгодных условиях, пока ставки аренды не начали активно расти, а в след за ними изменяться и другие условия аренды.

В отличие от прошлых лет, когда был четко виден профиль компаний, которые наиболее активны на рынке, в 2017 г. активность компаний из различных секторов экономики в части аренды и покупки офисов распределялась равно-

мерно. Доля компаний банковского и финансового сектора, секторов технологии/ медиа /телекоммуникации и производство, некоммерческие организации и компаний, предоставляющих услуги для бизнеса (сектор B2B) составила 14–15%.

По итогам 2017 г. 75% от всего объема сделок с качественной офисной недвижимостью совершалось за пределами Садового кольца. Данный показатель превышает на 8 п.п. показатель 2016 г., когда объем сделок за пределами Садового кольца составлял 67%.

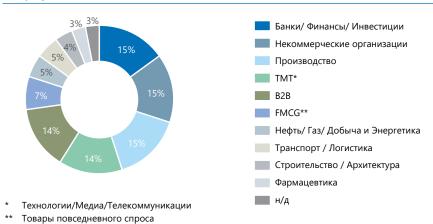
Благодаря хорошей транспортной доступности, которая улучшилась за счет запуска Московского центрального кольца. и наличию достаточного объема предложения качественных офисных центров сделки по новой аренде сформировали район Третьего транспортного кольца, как один из самых востребованных среди арендаторов: более 50% от всего объема сделок по новой аренде пришлось на офисные центры, расположенные в районе ТТК. Офисные центры, расположенные за МКАД остаются мало востребованными среди арендаторов. Доля сделок в офисных центрах, расположенных за пределами МКАД остается менее 10%.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2018

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

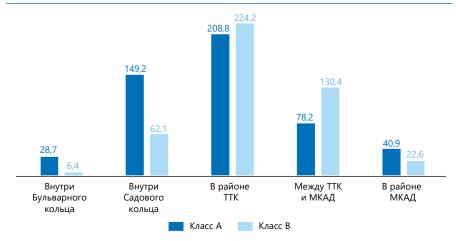
По итогам I–IV кварталов 2017 г. структура сделок в зависимости от их размера практически не изменилась по сравнению с 2016 г. За счет ряда крупных сделок, которые произошли преимущественно в IV квартале 2017 г. на 2 п.п. выросло количество сделок площадью более 10 000 м². Рост количества сделок площадью более 10 000 м² повлиял и на средний размер сделки, который в 2017 г. составил 2 202 м², что на 8% выше размера средний сделки в 2016 г.

Сегодня все больше арендаторов при выборе офисного центра для размещения учитывают не только местоположение и величину ставки аренды, но и обращают внимание на привлекательный внешний вид бизнес-центров, а также на наличие сопутствующей инфраструктуры. Поэтому для девелоперов и собственников, которые не могут предложить своим арендаторам подобные условия, реновация объекта становится необходимым условием успешности бизнеса.

Отдельные девелоперы уже уловили данный тренд и провели реновацию своих офисных объектов. Например, в БЦ White Stone (бывший БЦ «Лесная Плаза») новый собственник O1 Properties полностью обновил отделку входной группы, общих зон и лифтовых холлов на каждом этаже, перенастроил лифтовое оборудование, сменил оператора питания, сделав данный объект востребованным среди арендаторов. Других примером является бизнес-центр «Ситидел», собственник которого произвел реновацию внутреннего пространства общих зон, в результате чего повысил интерес к своему объекту со стороны арендаторов.

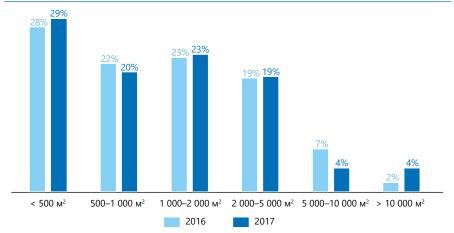
Однако на рынке уже достаточно много офисных объектов, возраст которых превышает 15 лет. И чем дальше, тем больше данные объекты устаревают как морально, так и физически. В результате в ближайшие несколько лет арендаторы данных офисных центров могут сформировать дополнительный спрос на качественные офисные центры, введенные в эксплуатацию за последние 5 лет. 14% от всего объема предложения офисов класса В, или около 1,7 млн м², приходится на бизнес-центры, построенные в 1997 году и ранее. Еще почти 2 млн м² приходится на офисные центры, построенные в 1998-2002 гг.

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания, тыс. ${\bf M}^2$



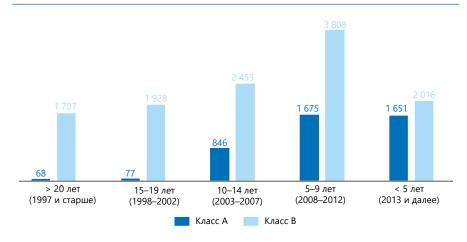
Источник: Knight Frank Research, 2018

Распределение количество сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2018

Общее предложение и возраст качественных офисных объектов в Москве, тыс. ${\bf m}^2$



Ключевые сделки по аренде и покупке офисных площадей в Москве в I-III квартале 2017 г.

| Компания | Площадь, м² | Бизнес-центр | Класс | Адрес | Тип сделки |
|--------------------------|----------------|--------------------------|-------|----------------------------------|---------------|
| АИЖК | 74 655 | iQ-квартал | Α | Пресненская наб., вл. 11 | Продажа |
| Газпромбанк | 43 364 | Аквамарин III | Α | Озерковская наб., д. 24 | Продажа |
| Auction LLC | 38 317 | Poklonka Place | B+ | Поклонная ул., д. 3А | Аренда |
| ВымпелКом | 17 004 | Большевик | Α | Ленинградский пр-т, д. 15 | Аренда |
| Трансмашхолдинг | 14 400 | ВТБ Арена Парк | Α | Ленинградский пр-т, д. 32 | Аренда |
| Техносерв | 14 000 | Новоспасский Двор | B+ | Дербеневская наб., д. 7 | Аренда |
| Главгосэкспертиза России | 13 600 | Большая Якиманка ул., 42 | B+ | Б. Якиманка ул., д. 42 | Аренда |
| Теле2 | 13 053 | Comcity | Α | Киевское ш., 2 км | Аренда |
| Сбербанк-Технологии | 12 868 | Даниловский Форт | B+ | Новоданиловская наб., д. 10 | Аренда |
| Первая Грузовая Компания | 12 700 | Новорязанская ул., 24 | В | Новорязанская ул., д. 24 | Аренда |
| Газпромбанк | 11 665 | Оазис | Α | Коровий Вал ул., д. 5 | Аренда |
| BBDO | 11 030 | Новоспасский Двор | B+ | Дербеневская наб., д. 7 | Аренда |
| GroupM | 10 794 | Легенда | Α | Цветной 6-р, д. 2 | Аренда |
| L'Oreal | 9 686 | Голутвинский Двор | Α | Якиманская наб., д. 2 | Аренда |
| Россельхозбанк | 9 200 | Инком Сити | B+ | 1-й Красногвардейский пр-д, д. 7 | Продажа |
| Стройтранснефтегаз* | 8 765 | Верейская Плаза | B+ | Верейская ул., д. 29 стр. 134 | Аренда |

^{*} Knight Frank – консультант сделки Источник: Knight Frank Research, 2018

Коммерческие условия

В течение 2017 г. арендные ставки на качественные офисные площади оставались стабильными. Основные колебания средневзвешенной арендной ставки отмечались за счет ухода с рынка дешевых объектов, выхода на рынок большого объема площадей, расположенных в удаленных районах Москвы, и закрытия крупных сделок.

На конец 2017 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А по Москве составила 22 923 руб./м²/год, снизившись на 5,6% относительно предыдущего года. Общерыночное снижение средневзвешенной ставки аренды, которое зафиксировано на конец года, объясняется, прежде всего, крупными сделками, закрытыми в течение IV квартала в объектах, расположенных в районе Садового кольца и ТТК, где ставка аренды была выше 25 000 руб./м²/год, а также выходом на рынок бизнес-центра NEOPOLIS арендуемой площадью около 64 тысяч м², который располагается на территории Новой Москвы, где ставки аренды значительно ниже среднерыночных.

Уход с рынка офисных площадей, расположенных в наиболее востребованных деловых районах Москвы, где средневзвешенная ставка аренды выше среднерыночных показателей, говорит о том, что рынок офисной недвижимости переходит в стадию роста и период низких ставок аренды заканчивается.

В 2017 г. наиболее значимые изменения средневзвешенной ставки аренды в офисах класса А по сравнению с 2016 г. произошли в следующих деловых районах Москвы:

- Спрос на офисы в Центральном деловом районе постепенно снижается. Как следствие, несколько основных премиальных бизнес-центров «Берлинский дом», «Женевский дом», «Москва», «Воздвиженка» снизили запрашиваемые ставки аренды, в результате чего средневзвешенная ставка аренды в районе изменилась на 16%.
- В Новой Москве на юго-западе МКАД за счет ухода с рынка дорогих для данного района офисных блоков в БЦ Соmcity и выхода на рынок большого объема площадей в БЦ NEOPOLIS средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сократилась на 16%.

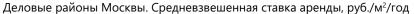
 На 6% выросла средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в районе Замоскворечье в том числе, за счет ухода с рынка недорогих офисных блоков в БЦ «Централ Сити Тауэр» и «Конкорд».

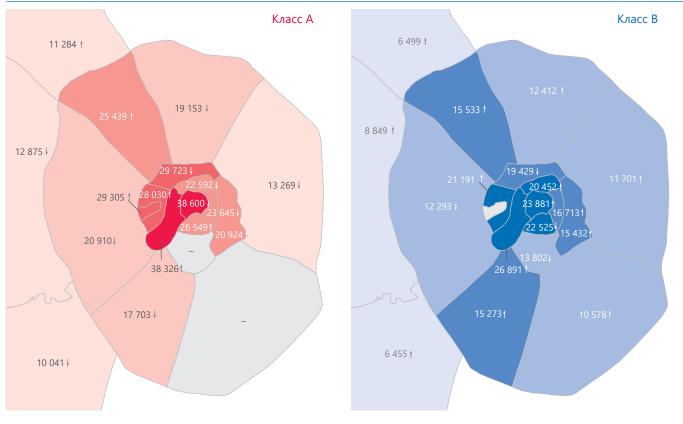
По итогам 2017 г. в офисах класса В отмечается тренд на рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды. В результате ставка аренды на офисы класса В за год выросла на 5,2% по сравнению с концом 2016 г. и составила 14 074 руб./м²/год. Рост ставок во многом обеспечил уход с рынка недорогих офисных блоков, которые были практически в каждом деловом районе города.

Наиболее значимые изменения в ставках аренды офисов класса В произошли в следующих районах:

- На западе Садового кольца средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды выросла на 12% за счет ухода с рынка недорогих офисных блоков в БЦ «Дом Хельсинки», «Премьер Плаза», «Риверсайд Стейшн».
- На 17% снизилась средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в Замоскворечье за счет ухода с рынка дорогих и ликвидных площадей

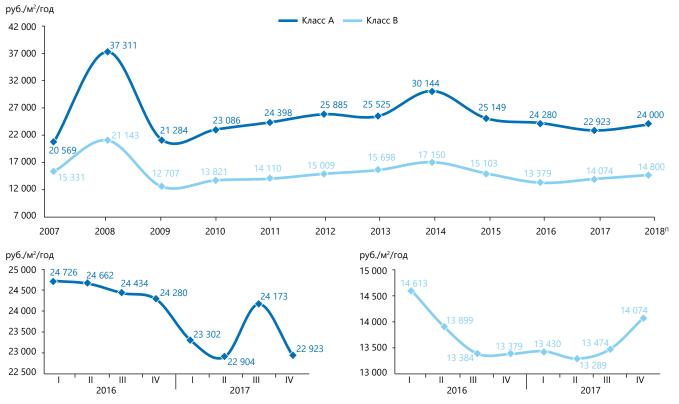
РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ





Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



в БЦ «Домус», «Легион I», «Риверсайд Тауэрс» и в ряде других.

Вместе с ростом ставок в наиболее ликвидных офисных объектах меняются и другие коммерческие условия в договорах аренды. Собственники занимают более жесткую позицию в переговорах по условиям аренды. Например, они не готовы выполнять отделку офисных площадей, вынуждая арендаторов проводить ее либо за счет собственных средств, либо авансируя годовую арендную плату. Данные условия стали особенно заметны к концу 2017 г

В 2017 г. условия по срокам арендных договоров не менялись относительно 2016 г. и составили 3–5 лет с возможностью досрочного расторжения после 3 лет аренды. Однако уже в 2018 г. отдельные девелоперы, видя хороший спрос на свои объекты, готовы пересмотреть условия фиксированного гарантированного срока аренды в сторону его увеличения. По мере снижения индекса потребительских цен до 3–4% будет снижаться и индексация ставок аренды. Однако она по-прежнему будет являться предметом обсуждения.

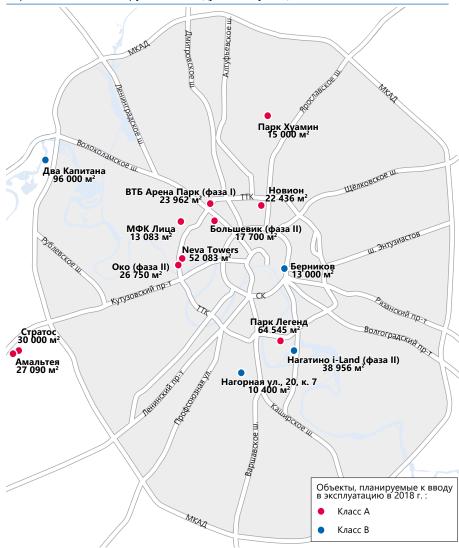
Доминирующей валютой в договорах остается российский рубль. Офисные объекты, собственники которых номинирует ставку аренды в долларах, продолжат сдаваться в аренду в валюте. Однако появление новых объектов с долларовыми ставками аренды маловероятно, так как укрепление рубля по отношению к доллару не способствует номинированию ставки аренды в долларах.

Прогноз

Период низких ставок аренды и уникальных недорогих предложений офисных блоков заканчивается. Офисный рынок недвижимости Москвы переходит в стадию роста. Особенно это заметно на примере наиболее ликвидных деловых районов Москвы, которыми являются Павелецкий и Белорусский деловые районы. В 2018 году мы не ожидаем значительного роста рынка, однако уже по итогам 2017 г. отмечается переход рынка в стадию планомерного роста, и в 2018 г. данная тенденция продолжится.

В 2018 г. девелоперы могут приступить к реализации новых офисных проектов, качество которых в условиях высококонкурентного рынка будет повышаться. В 2018 г. прогнозируется рост объемов ввода в эксплуатацию новых объектов, который составит около 450 тыс. м². В дальнейшем мы прогнозируем увеличение темпов нового строительства качественных офис-





Источник: Knight Frank Research, 2018



Павел Барбашев, директор по управлению активами O1 Properties

«К концу 2017 года уровень вакантных площадей по объектам О1 Properties опустился до уровня 12%, а по объектам, расположенным в центральном деловом районе, -до 7%. Поскольку оба показателя ниже среднерыночных, то по некоторым объектам в 2018 году компания планирует постепенное повышение арендных ставок по новым контрактам, а также увеличение фиксированного гарантированного срока аренды без права выхода арендатора.

В тоже время O1 Properties продолжает проявлять гибкость в переговорах, включая такие пункты, как выполнение отделки силами арендодателя. Наличие у O1 экспертизы и команды для быстрого и качественного решения этих задач, на наш взгляд, является конкурентным преимуществом в ситуации, когда абсолютное большинство арендаторов заинтересованы в выполнении отделки силами собственника».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ных центров в Москве при условии сохранения стабильного спроса.

Несмотря на рост объемов нового строительства, доля вакантных площадей будет постепенно снижаться на 1–2 п. п. ежегодно. Дополнительным катализатором спроса могут стать компании, которые сейчас занимают офисные блоки в бизнес-центрах, построенных около 20 лет назад.

Объем чистого поглощения в 2018 г. составит около 600 тыс. ${\rm M}^2$. Дополнительный

спрос могут создать государственные компании, если продолжится тренд 2015–2017 гг. по аренде/покупке крупных офисных блоков.

Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы могут вырасти в 2018 году на 3–5%. Во многом рост будет обеспечиваться увеличением ставок аренды на офисные блоки, которое станет следствием дефицита свободных площадей. Наиболее востребованные районы Москвы – Павелецкий, Белорусский,

офисные центры вдоль Ленинградского и Ленинского проспектов, а также в «Москва Сити».

Спрос на бизнес-центры, расположенные в районе МКАД, будет невысоким, оставаясь в пределах 5–10% от всего объема сделок. В результате этого снижение доли вакантных площадей в данных бизнес-центрах будет минимальным и роста ставок аренды не ожидается.

Деловые районы Москвы. Основные показатели

| Район | | | Класс А | | | | Класс В | | | | | | | |
|----------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------|-------------|--------------------|----------------------|------------------------------------|-----------|-----|--------------------|--------|----------------------|------|
| | | Объем предло- | Средневзвешенная ставка аренды* | | | Уровень вакант- | | Средневзвешенная ставка аренды* | | | Уровень вакант- | | | |
| | | жения, тыс. м² \$/м²/год | | /год | руб./м²/год | | ных пло- щадей, % | | \$/м²/год | | руб./м²/год | | ных пло- щадей, % | |
| Бульварное кольцо | Центральный деловой район | 712 | 702 | | 38 600 | | 17,8 | | 451 | | 23 881 | | 6,4 | |
| Садовое кольцо | СК Юг | 985 | 483 | 489 | 26 549 | 26 920 | 7,9 | 12,0 | 425 | 438 | 22 525 | 23 208 | 3,2 | |
| | СК Запад | 546 | 697 | | 38 326 | | 30,2 | | - | | 26 891 | | 11,5 | 8,5 |
| | СК Север | 660 | - | | 22 592 | | 10,4 | | 386 | | 20 452 | | 5,7 | 8,5 |
| | СК Восток | 401 | - | | 23 645 | | 10,8 | | 315 | | 16 713 | | 9,9 | |
| | ТТК Юг | 1 263 | - | | - | 29 114 | - | | - | | 13 802 | 18 083 | 6,8 | |
| ттк | ТТК Запад | 785 | - | 529 | 28 030 | | 15,0 | 13,3 | - | 341 | 21 191 | | 12,8 | 7.0 |
| | ТТК Север | 928 | 540 | | 29 723 | | 11,8 | | 367 | | 19 429 | | 10,2 | 7,8 |
| | ТТК Восток | 1 114 | - | | 20 924 | | 70,1 | | 291 | | 15 432 | | 6,1 | |
| | ММДЦ «Москва–Сити» | 1 153 | 533 | | 29 | 29 305 12,9 | | - | | - | | - | | |
| ТТК-МКАД | ТТК-МКАД Север | 1 003 | - | - 356 | 19 153 | 19 564 | 1,5 | | - | 243 | 12 412 | 12 872 | 10,7 | 13,0 |
| | ТТК-МКАД Северо-Запад | 734 | 463 | | 25 439 | | 14,5 | | - | | 15 533 | | 24,7 | |
| | ТТК-МКАД Запад | 1 997 | 380 | | 20 910 | | 15,7 | 20.7 | 232 | | 12 293 | | 14,1 | |
| | ТТК-МКАД Юг | 1 412 | - | | - | | - | | - | | 10 578 | | 10,9 | |
| | ТТК-МКАД Юго- Запад | 583 | - | | 17 703 | | 26,3 | | 15 273 | | 14,1 | | | |
| | ТТК-МКАД Восток | 992 | - | | 13 269 | | 55,4 | | - | | 11 701 | | 9,6 | |
| За МКАД | Химки | 266 | - | - | 11 284 | 10 804 | 24,4 | 39,9 | - | | 6 499 | 7 968 | 26,8 | |
| | Запад | 388 | - | | 12 875 | | 66,8 | | - | - | 8 849 | | 24,7 | 23,0 |
| | Новая Москва | 342 | - | | 10 041 | | 42,9 | | - | | 6 455 | | 11,6 | |
| Итого | | 16 263 | 417 22 923 | | 17,1 | | 266 | | 14 074 | | 11,5 | | | |

Источник: Knight Frank Research, 2018



© Knight Frank LLP 2018 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Широкова

Директор, Россия и СНГ olga.shirokova@ru.knightfrank.com

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Лосюков

Директор

konstantin.losiukov@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000