



Тенденции развития и территориального размещения офисов на основании кластерного деления Москвы

Консалтинг • Брокеридж • Управление • Геомаркетинг
109044, Москва, Крутицкая ул., 9 стр. 2, тел./факс: +7 (495) 981 00 12, www.r-r-g.ru

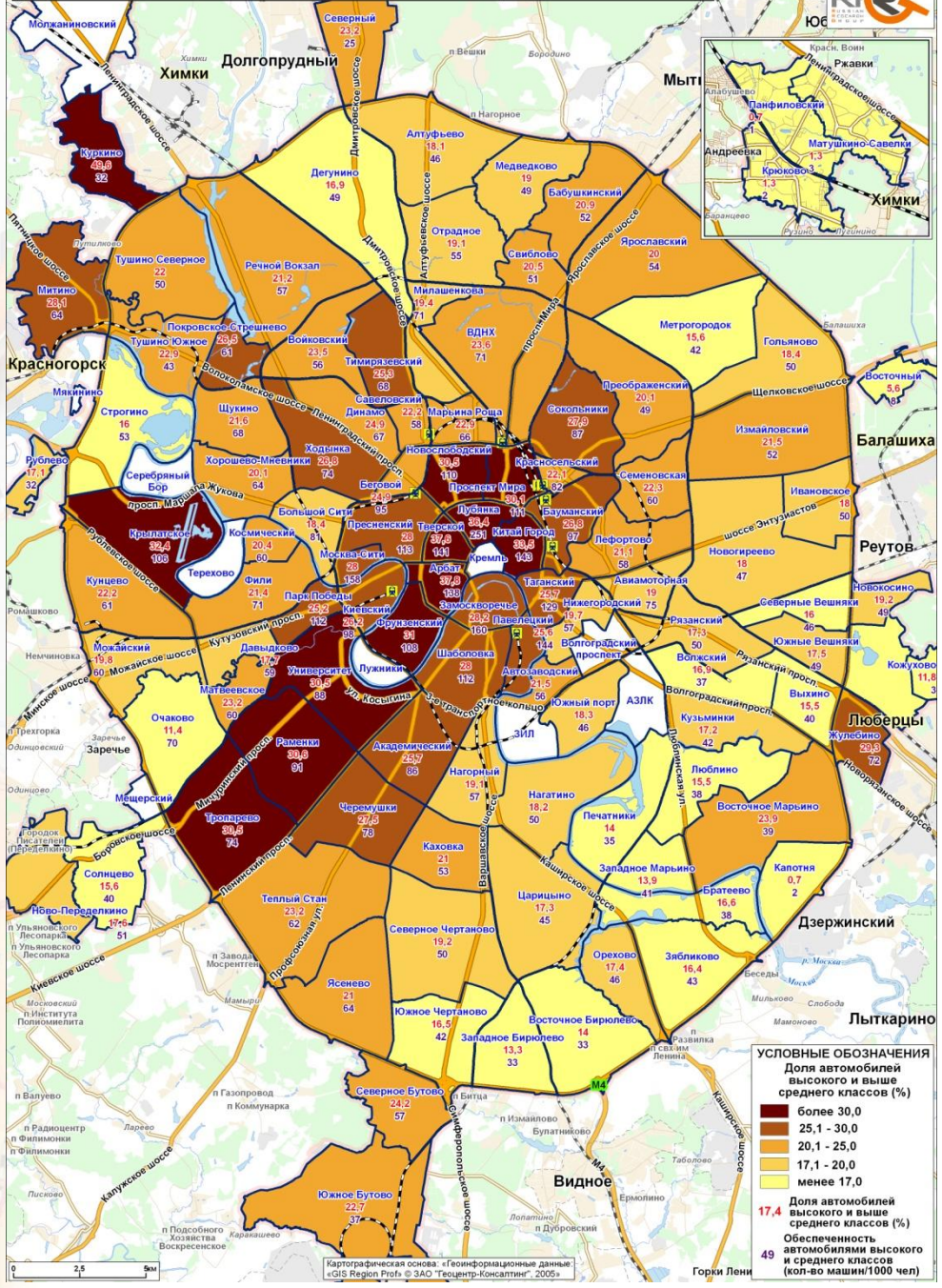
ЛПР (лицо принимающее решение):

1. Удобство для ЛПР (близость к дому, например)
2. Развитая бизнес-среда, точки кристаллизации (Газпром, например)
3. Близость к партнерам по бизнесу
4. Ставка аренды
5. Удобство для персонала (часто для ТОП менеджеров)
6. Локации с хорошей транспортной доступностью (включая общественный транспорт)
7. Инфраструктура, паркинг
8. Работать(офис) там где живешь (идеальная картинка для кластерного подхода)

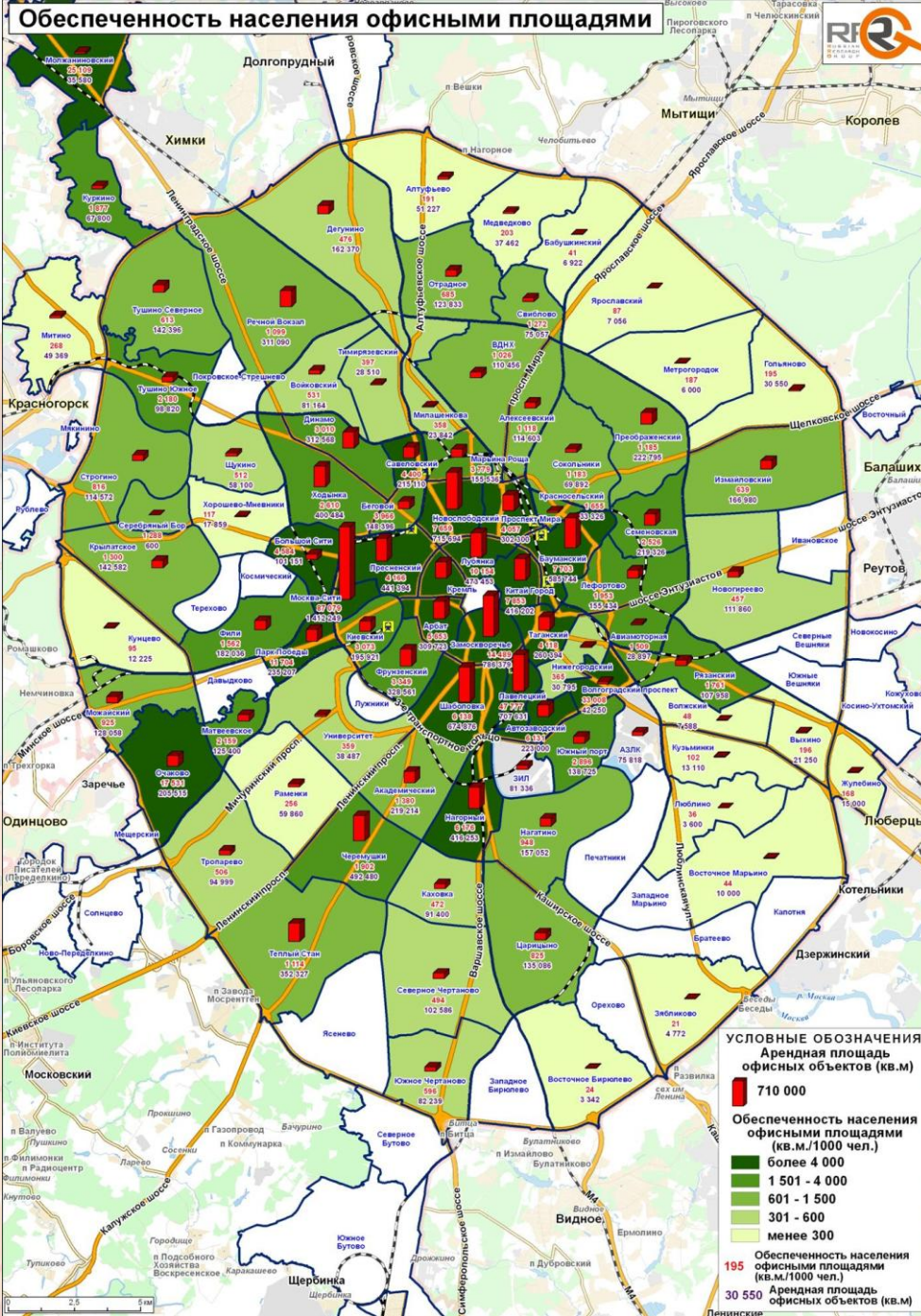
Доля автомобилей высокого и выше среднего классов



Где живут ЛПР?! (Where do the car owners live?)



Обеспеченность автомобилями высокого класса – косвенный показатель



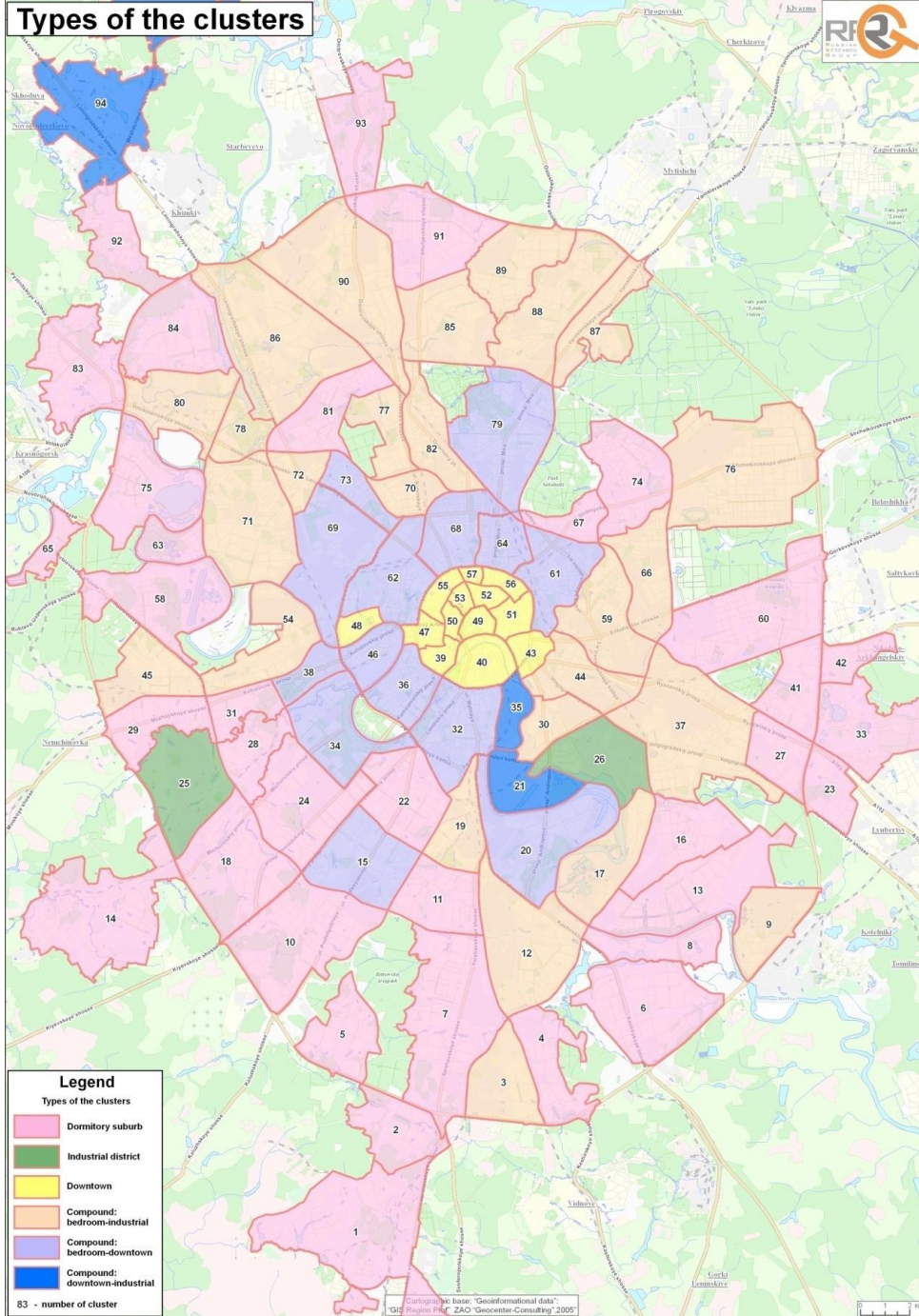
Обеспеченность офисами класса А, В по кластерам с учетом строящихся

41 кластер имеет обеспеченность более 1300 м²/ 1000 жителей (средний показатель по Москве) - 77% стока

Население этих кластеров 2,6 млн. чел. (обеспеченность 4 800 м²/1000 жителей)

31 кластер с населением 1,6 млн. чел. не имеет ни одного современного БЦ

Types of the clusters



Типы кластеров 2010 г

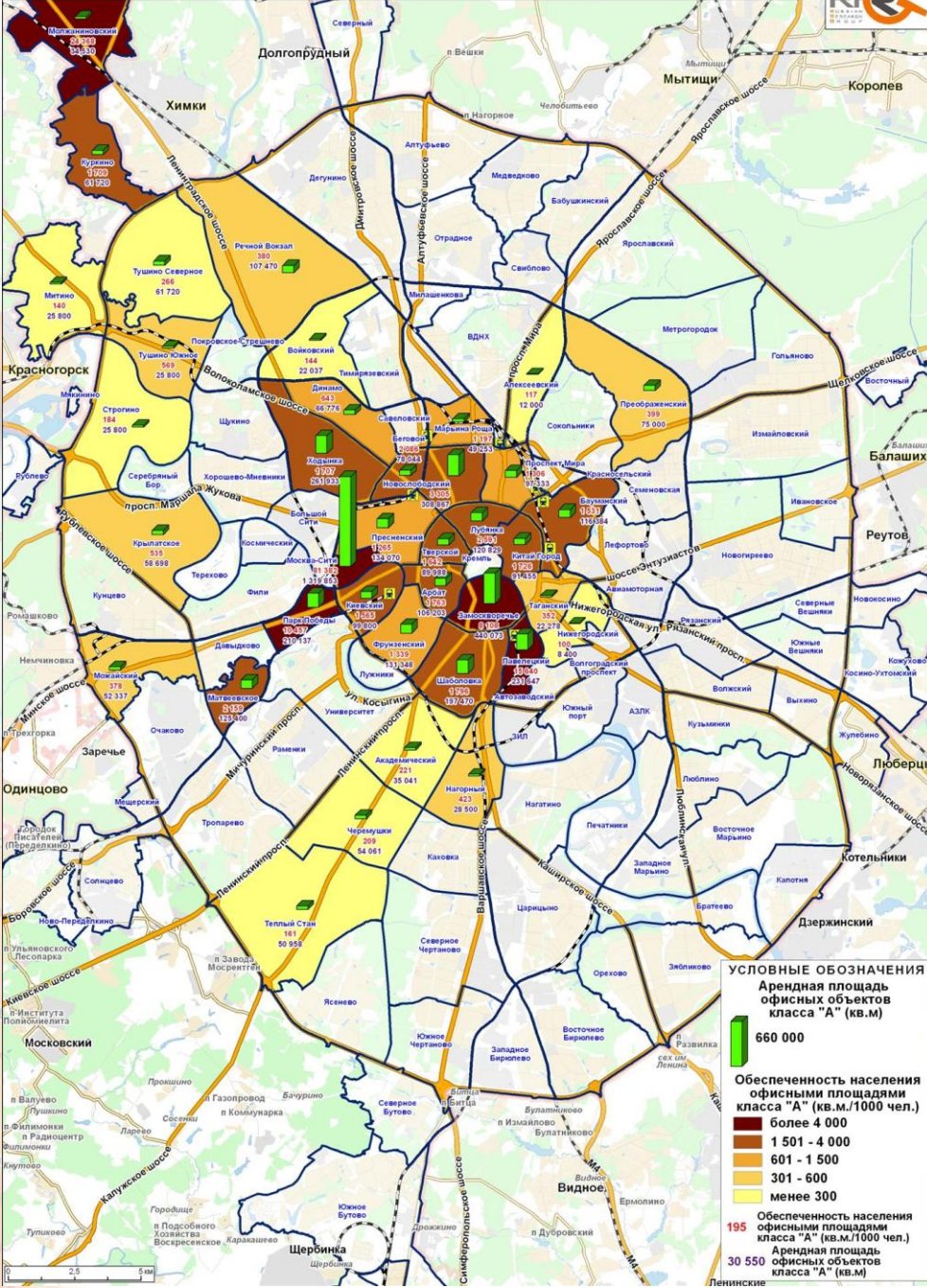
- Деловые
- Промышленные
- Спальные
- Промышленно-деловые
- Промышленно-спальные
- Спально-деловые

Консалтинг • Брокеридж • Управление • Геомаркетинг

109044, Москва, Крутицкая ул., 9 стр. 2, тел./факс: +7 (495) 981 00 12 www.r-r-g.ru

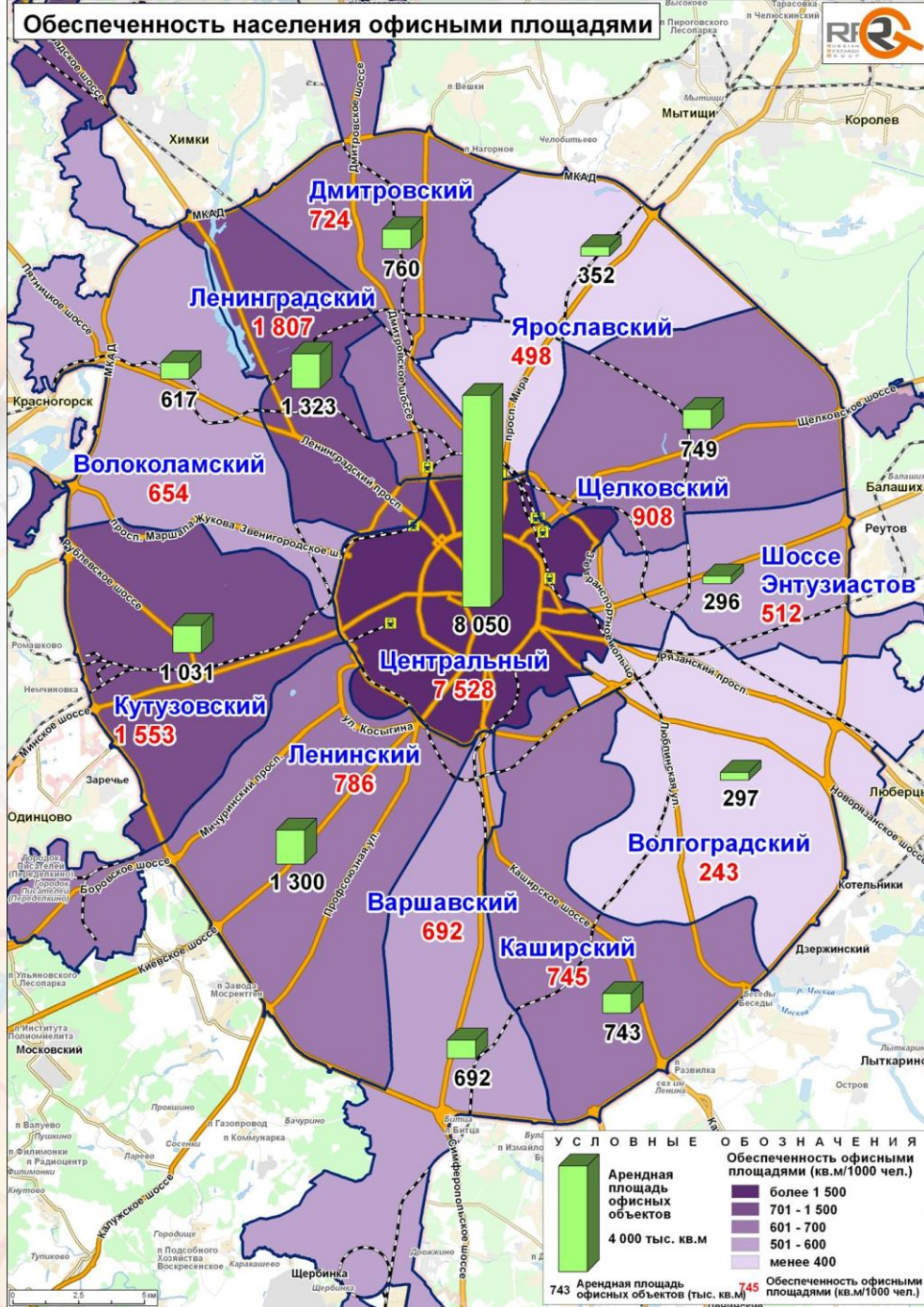


Обеспеченность населения офисными площадями класса "А"



Обеспеченность офисами класса А по кластерам с учетом строящихся

Класс А есть только в 38 из 121 кластера
А нужны ли в других кластерах?



Обеспеченность офисами класса А, В по мегакластерам с учетом строящихся

Центральный мегакластер около половины объема

Рейтинг кластеров по обеспеченности на душу населения:

Название кластера	Название мегакластера	Население (чел), январь 2014г	Обеспеченность офисными площадями (кв.м/1000 чел)
Москва-Сити	Центральный	16218	87 079
Павелецкий	Центральный	14811	47 777
Волгоградский проспект	Волгоградский	1280	33 008

Лидеры по объему (4,3 млн. м2 или 26%):

1. Москва-Сити
2. Замоскворечье
3. Новослободский
4. Павелецкий
5. Шаболовка

Показатели концентрации офисов в Москве в 2011

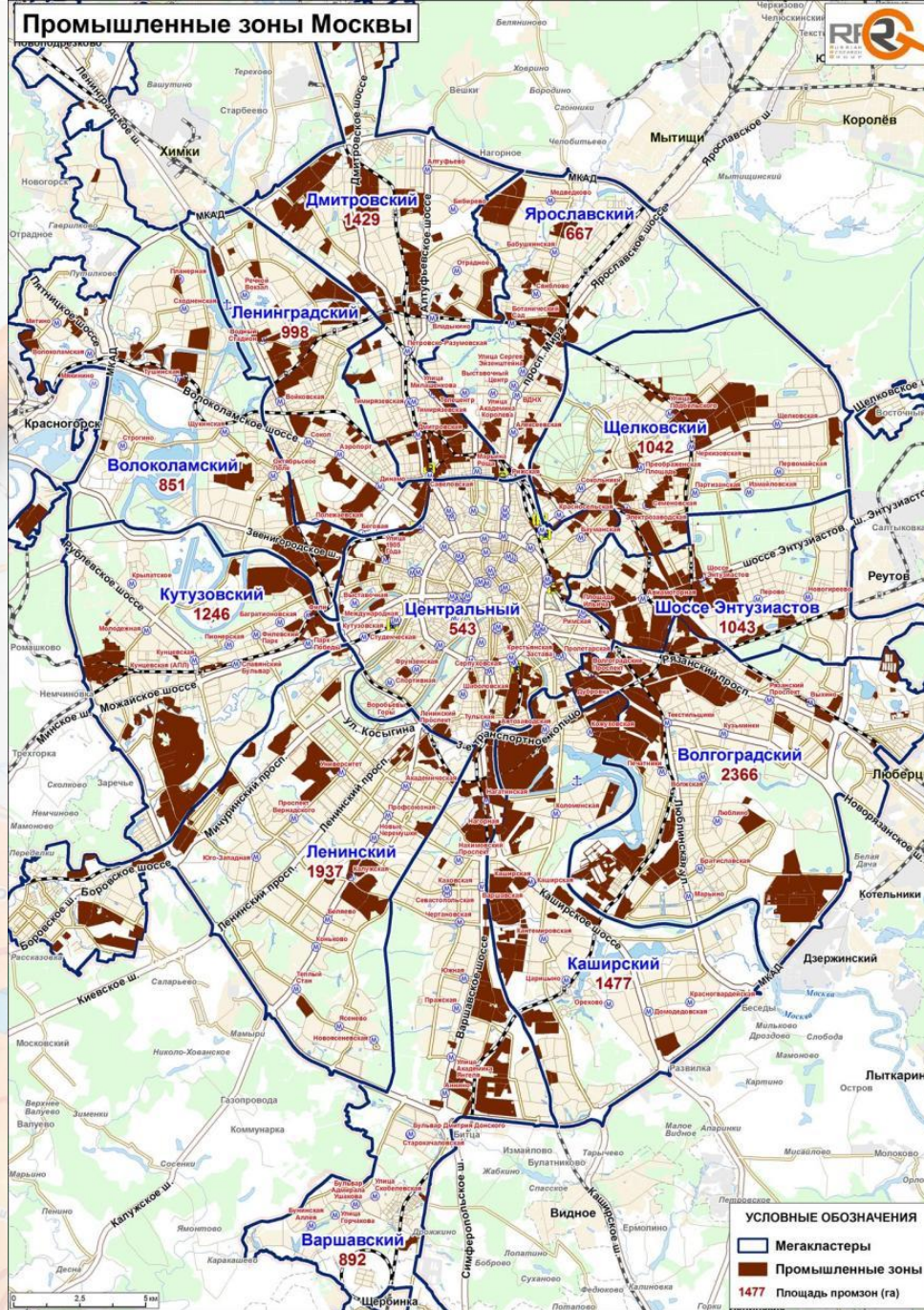
Кольцо	Площадь, доля	Арендная площадь всего	Концентрация
Садовое	1,9%	17%	9,2
Садовое-ТТК	8,4%	38%	4,6
Вне ТТК	89,7%	44%	0,5
Итого	100,0%	100%	1,0

55% современных офисов сосредоточено на **10%**
центра города

Показатели концентрации офисов в Москве в 2014 (включая строящиеся)

Кольцо	Площадь, доля	Арендная площадь всего	Концентрация	Изменение, %
Садовое	1,9%	15%	7,9	8%
Садовое-ТТК	8,4%	37%	4,4	23%
Вне ТТК	89,7%	48%	0,5	36%
Итого	100,0%	100%	1,0	26%

52% современных офисов сосредоточено на **10%** центра города, прирост в центре внутри садового незначительный



Промзоны – преграды для перемещения

Процесс де-индустриализации городов

Промзоны – потенциал для девелопмента и развития транспортной системы

Мегакластер	Количество	Площадь, га
Волгоградский	97	2 366
Ленинский	56	1 937
Каширский	55	1 477
Дмитровский	80	1 429
Кутузовский	32	1 246
Шоссе Энтузиастов	55	1 043
Щелковский	81	1 042
Ленинградский	66	998
Варшавский	51	892
Волоколамский	52	851
Ярославский	44	667
Зеленоградский	23	565
Центральный	73	543
Итого	765	15 057

Данные RRG 2011 г

Консалтинг • Брокеридж • Управление • Геомаркетинг

109044, Москва, Крутицкая ул., 9 стр. 2, тел./факс: +7 (495) 981 00 12 www.r-r-g.ru



Формирование «мест приложения труда». Какие сегменты формируют спрос?

Маятниковая миграция – снизится при децентрализации офисов?

Спасибо за внимание

Группа компаний RRG

Докладчик:

Колокольников Денис

Председатель совета директоров

7(495) 981-00-12

www.RRG.ru

Консалтинг • Брокеридж • Управление • Геомаркетинг
109044, Москва, Крутицкая ул., 9 стр. 2, тел./факс: +7 (495) 981 00 12 www.r-r-g.ru

