

# АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

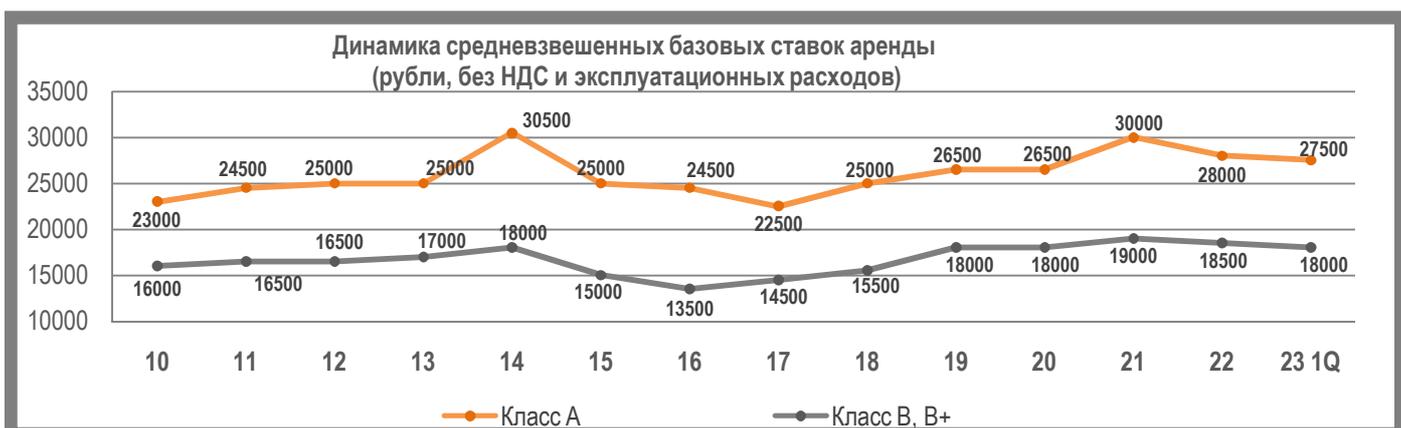
МОСКВА. I квартал, 2023

## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



### СРЕДНИЕ БАЗОВЫЕ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ (БЕЗ НДС И ОРЕХ) 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	39000	31000	26000	350 000 – 550 000	300 000 – 400 000
В пределах Садового Кольца	31000	23000	19000	250 000 – 300 000	200 000 – 300 000
В пределах ТТК	25000	21000	15000	200 000 – 300 000	125 000 – 250 000
За пределами ТТК	23000	17000	12000	150 000 – 250 000	100 000 – 200 000
ММДЦ Москва-Сити	43000	29000	–	250 000 – 500 000	200 000 – 350 000
Новая Москва	15000	12000	10000	100 000 – 200 000	75000 – 150 000



## ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- **Общее предложение** офисных пространств, соответствующих международным стандартам (класс А, В+/В) увеличилось на 30 тыс. кв.м и составило 19 млн 50 тыс. кв.м. По сравнению с аналогичным показателем 1 квартала 2022 г. объем ввода новых офисов увеличился в два раза.
- **Спрос** на офисную недвижимость в I квартале 2023 года восстанавливался, возросшая активность вылилась в достаточно крупные сделки, а общий объем проданных и сданных в аренду офисов составил 445 тыс. кв.м. Наибольшая активность была отмечена среди компаний производственного сектора – на их долю пришлось четверть от общего объема сделок за 1 квартал 2023 года. Несмотря на возросшую активность арендаторов, **объем поглощения офисов** – важнейший показатель спроса, демонстрирующий разницу между всеми офисными пространствами, которые оказались реализованными, и всеми, которые вышли на рынок вакантными, по итогам 1 квартала 2023 года все еще имеет отрицательное значение – минус 75 тыс. кв.м. В данном случае это говорит о том, что продолжается исход международных компаний из РФ и, соответственно, высвобождение их офисов.
- **Общая доля вакантных офисов** в бизнес-центрах класса А повысилась на 0,2 п.п., а в бизнес-центрах класса В на 0,6 п.п. Таким образом, уровень вакантности составил 12,5% в классе А и 7,1% в классе В. Наиболее заметный рост вакантности отмечен на объектах класса В, по классу А уровень вакантности изменялся неоднородно.
- **Ставки аренды** снижались незначительно. Так, средневзвешенная ставка на офисы класса А составила 27500 руб. за 1 кв.м в год, а в классе В – 18000 руб. за 1 кв.м в год (без учета НДС и ОПЕХ).
- **Прогноз отдела исследований компании Prime City Properties** на 2023 год зависит от внешних факторов. В случае прохождения обозначенного периода по текущему стабильному сценарию вакантность еще незначительно увеличится, произойдет некоторый рост арендных ставок, а новый объем ввода составит 250-350 тыс. кв.м первоклассной офисной недвижимости. При обострении геополитической обстановки будет наблюдаться заметный рост вакантности, ввод новых офисных центров будет задерживаться, а ставки будут снижаться.

### КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В I КВАРТАЛЕ, 2023

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
ГК Астра	Ostankino Business Park / Огородный пр-д, д. 16, корп. 5	А	22 300 (продажа)
Промсвязьбанк	Балчуг Плаза / Балчуг ул., д. 7	А	13 916
Деметра-Холдинг	Эрмитаж Плаза / Краснопролетарская ул., д. 4	А	9 930
Росагролизинг	Прайм Тайм / Викторенко ул., д. 11	А	7 000 (продажа)
Такском	Калужский / Профсоюзная ул., д. 61А	В	5 085
Сбер	Метрополис / Ленинградское ш., д. 16А	А	4 433
Газпромнефть-СМ	Argus III / Ленинградский пр-т, д. 37А, корп. 4	А	3 832
ССИВ	Капитолий / Вернадского пр-т, д. 6	А	2 781
Oriflame	Новион / Самарская ул., д. 1	А	1 305

### ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В I КВАРТАЛЕ, 2023

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
ИНТЦ МГУ Воробьевы горы (кластер Ломоносов)	Раменский б-р, д. 1	А	18 400
Астория II	Химки, Коммунальный пр-д, д. 30	В+	5 000

### ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2023 ГОДУ

Сколково Парк, очередь 1	МО, поселок Заречье	А	85 900
Парк Легенд	Автозаводская ул., вл. 23, корп. 120; вл. 23Б, корп. 2	В+	73 000
Лофт-Квартал в Сколково	Большой б-р, вл.	А	52 300
Останкино, фаза Б	Огородный пр-д, вл. 16	В+	44 500
Stone Towers	Бумажный пр-д, д. 19	А	43 000
КДК Lucky	2-я Звенигородская ул., вл. 12	В+	30 700
DM Tower	Новоданиловская наб., д. 10А	А	29 000
Прокшино	Батюшкова ул., вл.	А	24 200
GEOLOG	Обручева ул., д. 23, корп. 2, стр. 3	А	13 500
Alcon III	Ленинградский пр-т, вл. 34	А	10 100

## РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Полностью открыть движение по Московскому скоростному диаметру (МСД) планируется открыть не позднее осени 2023 года. Основное направление скоростного диаметра, как известно, уже запущено. Это диаметр, который идет от платной дороги на Санкт-Петербург до Казанского направления МЖД. В настоящее время продолжается строительство южного участка МСД, который протянется в Новую Москву до Новопеределкино. Запуск всего Московского скоростного диаметра позволит водителям значительно сократить время в пути: они быстрее смогут добраться из одного района или округа столицы в другой. Благодаря диаметру автомобилистам больше не придется проезжать Садовое кольцо или Третье транспортное кольцо (ТТК). МСД соединит основные магистрали северо-восточной и юго-восточной частей города.