

# АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. II 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) во 2 квартале 2023 г. увеличилось на 70 тыс. кв.м и составило 19 млн 115 тыс. кв.м. По первому полугодю 2023 г. показатель увеличился на 100 тыс. кв.м. По сравнению с аналогичным показателем 1 полугодия 2022 г. объем ввода новых офисов увеличился более чем в три раза.
- **Спрос** на офисную недвижимость в I полугодии 2023 г. определялся возросшей деловой активностью, крупными сделками. Общий объем проданных и сданных в аренду офисов составил 850 тыс. кв.м. Более половины зарегистрированных сделок – это сделки с объемом от 1000 кв.м и более. Наибольшим спросом пользовались более дешевые помещения в своих классах – компании, после перенесенных стрессов, аккуратны в вопросах расходования средств. **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 полугодия 2023 г. имеет положительное значение – 395 тыс. кв.м. Высвобождение офисов международными компаниями практически завершено, наблюдается их активное замещение растущим российским бизнесом, зачастую с участием госкапитала.
- **Общая доля вакантных офисов** под давлением повышенного спроса сокращалось на всем протяжении 2 квартала 2023 г.: в бизнес-центрах класса А по состоянию на конец июня на 0,2 п.п., а в бизнес-центрах класса В на 0,4 п.п. Таким образом, уровень вакантности составил 12,3% в классе А и 6,7% в классе В.
- **Ставки аренды** в 1 полугодии 2023 г. фактически не менялись. Средневзвешенная ставка на офисы класса А составила 27500 руб. за 1 кв.м в год, а в классе В – 18500 руб. за 1 кв.м в год (без учета НДС и ОПЕХ).
- **Прогноз отдела исследований компании Prime City Properties** на второе полугодие 2023 г. выстраивается исходя из стабильности внешних факторов, воздействующих на рынки. Таким образом, ожидается дальнейшее снижение вакантности и, возможно, реальный рост ставок аренды – так рынок реагирует на повышенный спрос. Ожидается, что объем ввода по итогам 2023 г. составит 350 тыс. кв.м первоклассной офисной недвижимости.

### КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ ВО II КВАРТАЛЕ, 2023

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
Инвестиционная группа Инсайт	Legion II / Татарская Бол. ул., д. 9	А	27 600 (продажа)
Сбермегамаркет	Овчинниковская наб., 18/1	В+	~ 10 000
Aquarius	Krylatskiy Hills / Крылатская ул., д. 17	А	4 181
Россети Цифра	Диапазон / 1-й Волоколамский пр-д, д. 10	В	4 000
STG	Симонов Плаза / Ленинская Слобода ул., д. 26	А	3 344
ЧУ Цифрум	Рябовская Мануфактура / Холодильный пер., д. 3	В	2 950
ГК Риалвэб	Школа Журналистов / Малая Дмитровка ул., д. 20	А	2 930
Atlas Mining	Смоленский Пассаж 2 / Смоленская пл-дь, д. 7	А	2 522
СТМ	Mosenka Park Towers / Таганская ул., д. 17-23	А	2 200

### ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ ВО II КВАРТАЛЕ, 2023

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
Парк Легенд	Автозаводская ул., вл. 23, корп. 120; вл. 23Б, корп. 2	В+	42 000
DM Tower	Новоданиловская наб., д. 10А	А	29 000
Capital Towers	Краснопресненская наб., д. 14А	А	8 800

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

Сколково Парк, очередь 1	МО, поселок Заречье	А	85 900
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
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

- Для улучшения транспортной ситуации в ближайшие годы в Москве планируется построить 23 различных моста. В самое ближайшее время будет завершено строительство моста через Затон Новинки на территории реорганизуемой площадки ЗИЛ, через реку Пехорку для соединения Московского скоростного диаметра с трассой М12 и через Москву-реку от Курьяновского бульвара до Кантемировской улицы.