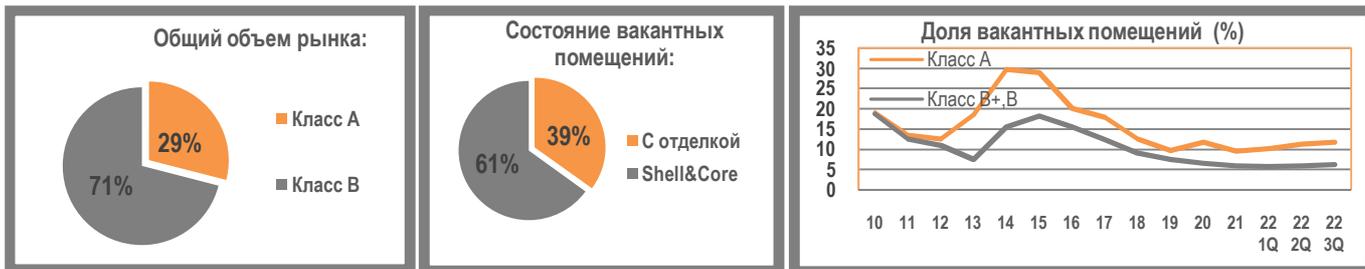


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. III квартал, 2022

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	37000	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 170 тыс. кв.м (примерно половина офисов от этого объема на момент ввода зданий в эксплуатацию была реализована еще в прошлом году – банк Тинькофф и др.) и составило 18 млн 890 тыс. кв.м. В IV квартале планируется к вводу в эксплуатацию порядка 150-200 тыс. кв.м, что позволит выйти на показатель 400 тыс. кв.м по итогам года.
- **Спрос** на офисную недвижимость был стабилен несмотря на то, что международные компании либо закрывали свои представительства, либо заметно сокращали штат специалистов, а коммерческие компании стремились к оптимизации расходов. Однако, государственные структуры были способны выступить драйвером спроса на офисную недвижимость.
- **Общая доля вакантных офисов** в бизнес-центрах класса А повысилась на 0,4 п.п., а в бизнес-центрах класса В на 0,2 п.п. Таким образом, уровень вакантности офисов составил 11,7% в классе А и 6,1% в классе В. Объем скрытой вакансии (субаренды), напротив, сокращался ввиду постепенного перехода таких помещений в разряд прямой вакансии.
- **Ставки аренды** снижались достаточно плавно благодаря малому новому предложению и активности компаний с участием государственного капитала. Так, средневзвешенная ставка на офисы класса А составила 28500 руб. за 1 кв.м в год, а в классе В – 19000 руб. за 1 кв.м в год (без учета НДС и ОПЕХ).
- В условиях геополитической непредсказуемости, оказывающей влияние на рынки, отделом исследований компании **Prime City Properties прогнозируется** дефицит нового предложения, увеличение за счет сокращения бизнеса объемов вакантных офисов и снижение ставок аренды.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В III КВАРТАЛЕ, 2022

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
Российское общество Знание	Домино / Пятницкая ул., д. 74	В	5 370
Газпром Морские проекты	Малый Головин пер., д. 3	В	3 733
Альмакор	Георг Плаза / Огородная Слобода пер., д. 5А	А	2 700
Pravo.tech	Большая Полянка ул., д. 2/10, стр. 1	В	2 670
Газпром	Профсоюзная ул., д. 25А	В	1 600
СИТРОНИКС	РТС Волгоградский / Волгоградский пр-т, д. 32, корп. 31, 23	В	1 512
Торговый дом БФ	РТС Таганский / Средняя Калитниковская ул., д. 27/26	В	1 098
Ампир Декор	Большая Татарская ул., д. 35, стр. 4	В	1 060

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В III КВАРТАЛЕ, 2022

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
AFI SQUARE	Грузинский Вал ул., вл. 11	А	72 741
Комсити, фаза Bravo	Киевское ш., 22 км, вл. 6	А	61 600
Stone Towers, фаза А	Бумажный пр-д, д. 2/2, стр. 7	А	10 900

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2022 ГОДУ

Новатэк	Ленинский пр-т, д. 90	А	80 000
Парк Легенд	Автозаводская ул., вл. 23, корп. 120; вл. 23Б, корп. 2	В+	73 000
Останкино, фаза А	Огородный пр-д, вл. 16	В+	44 500
YES Технопарк	Андропова пр-т, вл. 10	В+	29 700
DM Tower	Новоданиловская наб., д. 10А	А	29 000
Alcon III	Ленинградский пр-т, вл. 34	А	10 100

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Одобрен проект планировки территории – участка улично-дорожной сети Даниловского района на юге столицы для обеспечения планируемой застройки. Длина новых и реконструируемых улиц превысит 7 тыс. кв. метров. Обновленная улично-дорожная сеть предназначена для обслуживания имеющейся и проектируемой застройки. Здесь возводятся жилые комплексы компаний MR Group, Пионер, Tekta Group, Эталон и других застройщиков. Благодаря модернизации дорожной сети улучшится связанность прилегающих районов. Запланировано строительство улиц вдоль Павелецкого направления МЖД параллельно Дубининской улице, шести проектируемых проездов, путепроводов по Жукову проезду и в створе Даниловской набережной. Будут реконструированы участки Жукова проезда, улиц Летниковская и Кожевническая, Дербеневской набережной, 1-го, 2-го и 3-го Кожевнических переулков. Проект предусматривает устройство 21 остановочного пункта, 25 светофоров, благоустройство территории и переустройство инженерных сетей, реконструкцию отстойно-разворотных площадок.
- Началось проектирование тоннеля под путями второго Московского центрального диаметра (МЦД-2) на северо-востоке столицы, который соединит улицы Добролюбова и Складочную в районе Бутырский. Проектом предусмотрено строительство и реконструкция 2,5 км дорог, в том числе путепровода тоннельного типа через пути МЦД-2 и подземного пешеходного перехода через пути Алексеевской ветки Московской железной дороги вблизи улицы Двинцев. Реализация объекта позволит улучшить транспортную доступность районов Бутырский, Марьяна Роща, Савёловский, Тимирязевский, Марфино и Останкинский. Появится новая транспортная связка между улицами Добролюбова, Складочная и Двинцев, разделенных путями МЦД-2. Также увеличится пропускная способность улиц Бутырский Вал, Суцёвский Вал, Руставели, Фонвизина, Шереметьевская и Огородного проезда.