

АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. III 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 – 400 000	200000 – 350 000
В пределах ТТК	25000	21000	15000	200000 – 300 000	125000 – 300 000
За пределами ТТК	23000	17000	12000	150 000 – 250 000	100000 – 200 000
ММДЦ Москва-Сити	43000	29000	-	400 000 – 650 000	300 000 – 450 000
Новая Москва	15000	12000	10000	100 000 – 200 000	100000 – 150 000



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- **Общее предложение** офисных пространств, соответствующих международным стандартам (класс А, В+/В) в III квартале 2023 г. возросло на 85 тыс. кв.м и составило 19 млн. 200 тыс. кв.м. Введенные в эксплуатацию объекты были частично реализованы и практически не повлияли на объем свободных офисов.
- **Спрос** на офисную недвижимость в III квартале 2023 г. продолжал определяться высокой деловой активностью. Общий объем проданных и сданных в аренду офисов с начала года составил 1 млн. 400 тыс. кв.м. По данному показателю спрос достиг допандемийного уровня. Драйверами роста выступают отложенный спрос со стороны российских компаний, а также общая стабилизация суверенной экономики. **Объем поглощения офисов** – важнейший показатель спроса, демонстрирующий разницу между всеми офисными пространствами, которые оказались реализованными, и всеми, которые вышли на рынок вакантными, по итогам III квартала 2023 г. составляет 480 тыс. кв.м.
- **Общая доля вакантных офисов** под давлением повышенного спроса снова сокращалась в III квартале 2023 г.: в бизнес-центрах класса А по состоянию на конец июня на 0,4 п.п., а в бизнес-центрах класса В на 0,6 п.п. Таким образом, уровень вакантности составил 11,9% в классе А и 6,1% в классе В, т.е. на рынке остаются вакантными порядка 1,5 млн. кв.м офисных пространств.
- **Ставки аренды** в III квартале 2023 г. фактически не менялись, но владельцы недвижимости крайне неохотно предоставляют скидки. Средневзвешенная ставка на офисы класса А составила 27500 руб. за 1 кв.м в год, а в классе В – 18750 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 должен отреагировать на повышенный спрос. Ожидается, что объем ввода по итогам 2023 г. составит до 450 тыс. кв.м первоклассной офисной недвижимости.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В III КВАРТАЛЕ, 2023

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
Университет Тинькофф	Ducat Place II / Гашека ул., д. 7	А	14 249
Ренессанс Страхование	Krylatsky Hills / Крылатская ул., д. 17	А	9 507
Экспо Банк	Riverside Towers / Космодамианская наб., д. 52, стр. 7	А	5 552
ГАП Ресурс	Довженко / Довженко ул., д. 5	А	4 997 (продажа)
Alliance	Новая Москва, ComCity / Киевское ш 22й км, д. 6, стр. 1	А	3 900
Oskelly	Даниловская Мануфактура / Варшавское ш., д. 9, стр. 1Б	А	1 990
ГК Космос	Б. Татарская 13 / Татарская Бол. ул., д. 13	А	1 552

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В III КВАРТАЛЕ, 2023

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
Останкино, фаза Б	Огородный пр-д, д. 16, корп. 4-5	В+	44 754
КДК Lucky	2-я Звенигородская ул., д. 12, стр. 6	В+	3 305
Alcon III	Ленинградский пр-т, вл. 34	А	10 100

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
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

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Открыто пассажирское движение по третьему и четвертому маршруту Московских центральных диаметров «Ленинградско-Казанский» (МЦД-3) и «Калужско-Нижегородский» (МЦД-4). Центр столицы стал ближе для жителей Новой Москвы, Зеленограда, Апрелевки, Реутова, мкрн. Железнодорожного (Балашиха), Химок, Раменского, Люберец и Жуковского. Сквозной маршрут МЦД-3, который проходит через всю столицу, связывает московский Зеленоград и город Раменское. Протяженность линии – 85 км. Для пассажиров открыто 38 станций. Сквозной маршрут МЦД-4 – самый протяженный диаметр, его длина составляет 86 км. На момент запуска здесь 36 остановочных пунктов. МЦД-4 связал семь центральных ж/д вокзалов Москвы: Курский, Ярославский, Казанский, Ленинградский, Савёловский, Рижский и Белорусский, а также он интегрирован с двумя направлениями аэроэкспресса – в аэропорты Шереметьево и Внуково. Для пассажиров на МЦД-4 доступны 38 вариантов пересадок: на метро, МЦК и другие диаметры.