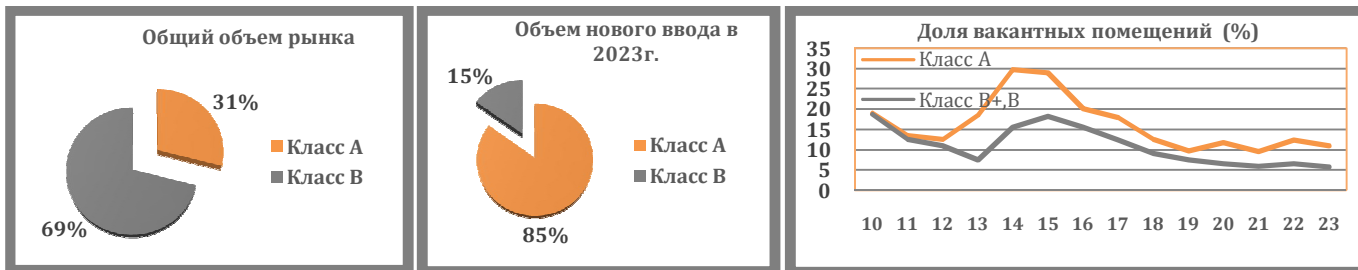


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

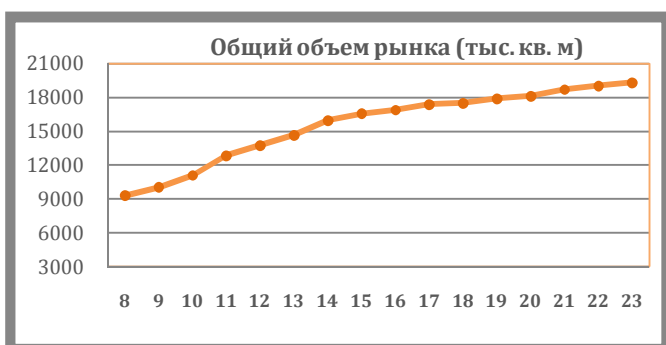
МОСКВА. IV квартал, 2023. Итоги года

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	28000	350 000 – 550 000	300 000 – 400 000
В пределах Садового Кольца	32000	23000	19000	250 000 – 400 000	200 000 – 350 000
В пределах ТТК	25000	21000	15000	250 000 – 350 000	150 000 – 300 000
За пределами ТТК	23000	18000	13000	200 000 – 300 000	150 000 – 250 000
ММДЦ Москва-Сити	45000	31000	-	500 000 – 650 000	350 000 – 450 000
Новая Москва	15000	12000	10000	150 000 – 200 000	100 000 – 150 000



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- **По итогам года общее предложение** офисных пространств, соответствующих международным стандартам (класс А, В+/В) составило 19 млн. 300 тыс. кв.м, увеличившись в IV квартале 2023 г. на 95 тыс. кв.м. Объем введенных в эксплуатацию офисов оказался на 15% ниже аналогичного показателя 2022 года.
- **По итогам года спрос** на офисную недвижимость вырос до рекордных значений за всю историю наблюдений за рынком – общий объем проданных и сданных в аренду офисов с начала года составил 1,9 млн. кв.м, причем еще один исторический рекорд состоялся благодаря объему купленной недвижимости – 20% от годового объема сделок. Драйверами роста спроса выступили крупные российские компании, приобретавшие в рамках одной сделки 10 тыс. и более кв.м офисов, на долю которых в итоге пришлось пятая часть реализованной недвижимости. Кроме того, по итогам года 51% реализованных офисных пространств относится к проектам класса А. **Объем поглощения офисов** – важнейший показатель спроса, демонстрирующий разницу между всеми офисными пространствами, которые оказались реализованными, и всеми, которые вышли на рынок вакантными, по итогам 2023 года составил 680 тыс. кв.м.
- **По итогам года общая доля вакантных офисов** на фоне рекордного спроса практически подошла к своим историческим минимумам. Так, уровень вакантности в классе А составил 10,9%, а в классе В – 5,7%. Таким образом, на рынке остаются вакантными порядка 700 тыс. кв.м офисных пространств класса А и порядка 800 тыс. кв.м офисных пространств класса В.
- **По итогам года ставки аренды** практически не менялись, но технически росли ввиду того, что с рынка в первую очередь уходили более доступные офисы. Средневзвешенная ставка на офисы класса А по итогам 2023 г. составила 28500 руб. за 1 кв.м в год, а в классе В – 19500 руб. за 1 кв.м в год (без учета НДС и ОПЕХ).
- **Прогноз** отдела исследований компании Prime City Properties на 2024 г. выстраивается исходя из предположения о стабильности внешних факторов, воздействующих на рынки коммерческой недвижимости. Ожидается дальнейшее снижение вакантности и, уже, реальный рост ставок аренды и цен продаж – так рынок будет реагировать на сохраняющийся спрос. Ожидается, что объем нового ввода по итогам 2024 г. составит порядка 600 тыс. кв.м первоклассной офисной недвижимости, однако, лишь 15% от этого объема выйдут на рынок в качестве предложения в аренду, а около 60% еще не введенных в эксплуатацию офисов уже реализованы на стадии строительства.

НЕКОТОРЫЕ КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2023

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
Нацпроектстрой	Orbital / 3-я Магистральная ул., д. 10	А	27 270 (продажа)
ГК Б1	Avrora / Садовническая наб., д. 75	А	9 930
Аурис Аэро	Alcon / Ленинградский пр-т, д. 72	А	3 997
GK Gulliver	Останкино / Огородный пр-д, д. 16	В+	3 335 (продажа)
Сбербанк-Сервис	Двинцев / Двинцев ул., д. 12	А	3 082
Эдванта	Линкор / Авиаконструктора Микояна ул., д. 12	А	2 120
Dr. Web	Большевик / Ленинградский пр-т, д. 15	А	1 641
Get Experts	Riverside Towers / Космодамианская наб., д. 52	А	918

НАИБОЛЕЕ ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2023

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
КДК Lucky	2-я Звенигородская ул., вл. 12	В+	30 700
Тесла	Андропова пр-т, вл. 18	А	30 059
Orbital	3-я Магистральная ул., д. 10	А	24 034
GEOLOG	Обручева ул., д. 23, корп. 2, стр. 3	А	11 875

НАИБОЛЕЕ ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2024 ГОДУ

Moscow Towers	1-й Красногвардейский пр-д, д. 11	А	192 000
iCity	Шмитовский пр-д, вл. 37	А	186 146
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, вл. 19	А	43 000
Taller	Жуков пр-д, д. 8	А	37 500
Прокшино, очередь 1	Батюшкова ул., вл.	А	24 200
Эйлер	Заречная ул., вл. 6	А	23 545
ANEAD	Василисы Кожинной ул., д. 25/1	А	10 677

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Строительная готовность моста с четырьмя полосами движения в обоих направлениях и тротуарами для пешеходов, соединяющего район Хорошёво-Мнёвники с районом Филёвский Парк, между Филёвской и Мнёвниковской поймами, составляет 40%. Завершить работы планируется раньше срока – до конца 2024 года. Длина сооружения 231 метр. Основные составляющие моста покрасят в ярко-красный цвет и выделят архитектурно-художественной подсветкой, которая будет также выполнять функцию дополнительного освещения в темное время суток.