

АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

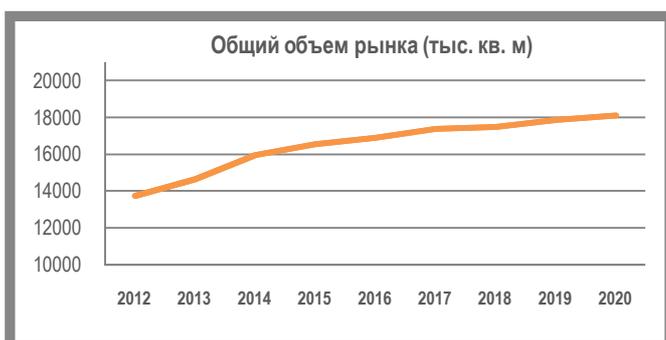
МОСКВА. I квартал, 2021

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	35000	30000	29000	350 000 – 550 000	300 000 – 400 000
В пределах Садового Кольца	30000	25000	23000	250 000 – 300 000	200 000 – 300 000
В пределах ТТК	25000	22000	17000	200 000 – 300 000	125 000 – 250 000
За пределами ТТК	23000	18000	12000	150 000 – 250 000	100 000 – 200 000
ММДЦ Москва-Сити	35000	29000	–	200 000 – 500 000	175 000 – 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) за первые три месяца 2021 года увеличилось на 300 тыс. кв.м и составило 18 млн 400 тыс. кв.м. К примеру, прирост за весь 2020 год составил лишь 225 тыс. кв.м офисов. Увеличение объемов нового предложения было достигнуто за счет завершения двух крупнейших built-to-suit проектов – административного комплекса в Мякининской пойме (бывш. БЦ Два Капитана) для нужд различных органов и ведомств Московской области (80 тыс. кв.м) и Ростех-Сити (173 тыс. кв.м).
- **Уровень спроса** на офисную недвижимость заметно увеличился. Так, **объем поглощения офисов** – важнейший показатель спроса, демонстрирующий разницу между всеми офисными пространствами, которые оказались реализованными, и всеми, которые вышли на рынок вакантными, в I квартале 2021 г., составил порядка 130 тыс. кв.м.
- **Общая доля вакантных офисов** в бизнес-центрах класса А, В+/В уменьшилась на 0,2 п.п. Уровень вакантности офисов класса А составил 11,5%, а офисов класса В – 6,3%.
- **Ставки аренды** не претерпели заметных изменений. Средневзвешенная ставка на офисы класса А замерла на отметке 26500 руб. за 1 кв.м в год, а в классе В равняется 18000 руб. за 1 кв.м в год (без учета НДС и ОПЕХ).
- **По прогнозу отдела исследований Prime City Properties** в 2021 году, в случае прохождения третьей волны пандемии COVID-19 в условиях мягких ограничительных мер, продолжится постепенное восстановление спроса на офисную недвижимость. Планируется к вводу в эксплуатацию порядка 450 тыс. кв.м офисных пространств в новых, преимущественно относящихся к классу А, бизнес-центрах города. Ожидается, что на этом фоне ставки аренды и уровень вакантности не претерпят существенных изменений.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В I КВАРТАЛЕ, 2021

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
Организатор перевозок	Южный Порт / 2-й Южнопортовый пр-д, д. 16	В+	6 228
Яндекс	Сколково, Amaltea / Большой б-р, д. 40	А	4 960
Открытие Брокер	Серебряный Город / Серебряническая наб., д. 29	А	3500
Asseco Group	РТС Алтуфьево / Пришвина ул., д. 8	В	3 290
Avon	Большевик, Фаза II / Ленинградский пр-т, д. 15, стр. 10	А	3 270
Сигма	Даниловская мануфактура / Варшавское ш., д. 9, стр. 1	В	3 173
Ozon	Москва-Сити, Башня Империя / Пресненская наб., д. 6, стр. 2	А	3 092
Ozon	Москва-Сити, Башня Федерация / Пресненская наб., д. 12	В+	3 051
Самолет Девелопмент	Кунцево Плаза / Ярцевская, д. 19	А	2 788
ВЕГА-ГАЗ	Art Gallery / Кировоградская ул., д. 23А	В	2 689
Petropravlovsk	Смоленский Пассаж II / Смоленская пл-дь, д. 7-9	А	2 522
Winline	Якорь / Причальный пр-д, д. 2	А	2 300
Optic Dias	Искра-Парк / Ленинградский пр-т, д. 35, стр. 1	А	1 500
Ferronordik	Кантри Парк, Фаза III / Химки, Панфилова ул., д. 21, стр. 1	А	1 302
GFK Rus	Бригантина Холл / Новолесная ул., д. 2	В+	1 282
Coleman Services	Щипок 5/7 / Щипок ул., д. 5/7	В	1 179
Media 108	Новослободский / Краснопролетарская ул., д. 16	В	1 108
Unibrend	Сколково, Amaltea / Большой б-р, д. 40	А	1 088

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В I КВАРТАЛЕ, 2021

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
Action	1-й Земельный пер., вл. 7/2	А	23 000
ARCUS IV	Ленинградский пр-т, 37А, корп. 14, стр. 1	А	18 182
Большевик II	Ленинградский пр-т, д. 15, стр. 10	А	17 700

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2021 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
Парк Легенд	Автозаводская ул. д. 23, корп. 120; вл. 23Б, корп. 2	В+	73 000
AFI 2B	2-я Брестская ул., д. 50/2	А	38 800
YES Технопарк	Андропова пр-т, вл. 10	В+	29 700
DM Tower	Новоданиловская наб., д. 10А	А	29 000
Парк Хуамин	Вильгельма Пика ул., вл. 14	А	23 500
JAZZ	Сущевский Вал ул., д. 49	В+	13 600
Прайм Тайм	Викторенко ул., д. 11 (корп. С)	А	12 900
Нахимовский 49	Нахимовский пр-т, д. 49А	А	11500

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Президент России Владимир Путин открыл транспортную развязку на пересечении автомобильной дороги М-10 «Россия» и улицы Репина в Химках. Основная задача развязки – соединить «старые» и «новые» Химки, обеспечить транспортную доступность промышленной части города и уменьшить перепробег на М-10 «Россия».