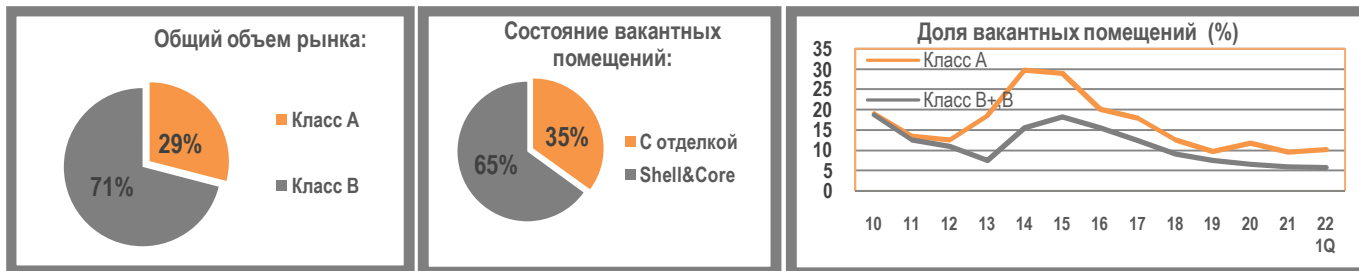


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

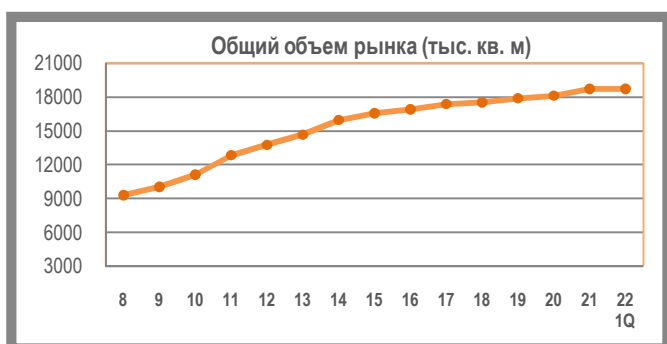
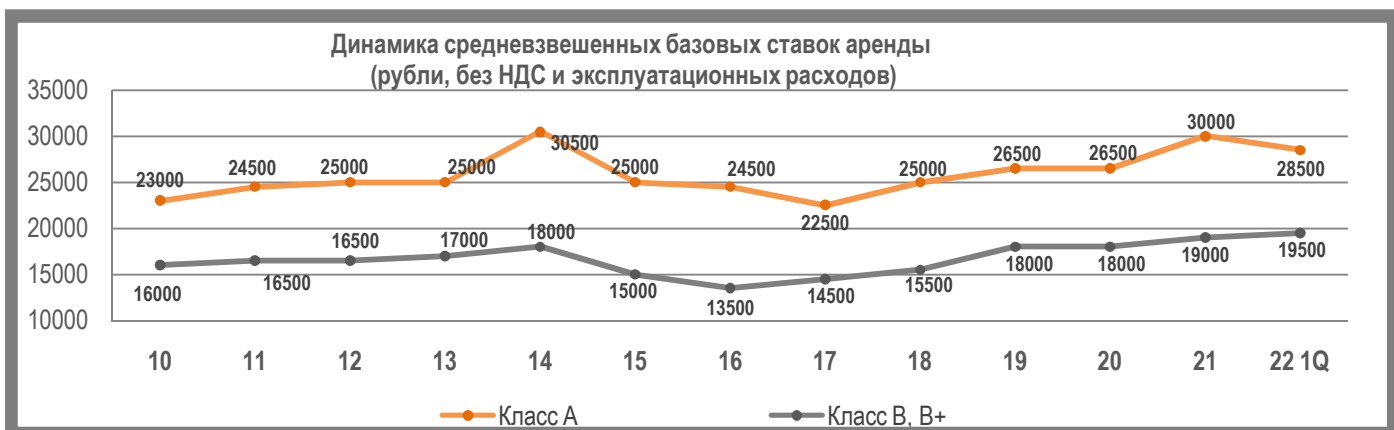
МОСКВА. I квартал, 2022

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	27000	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	20000	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	41000	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) практически не увеличилось (+ 15 тыс. кв.м) и составило 18 млн 705 тыс. кв.м. По сравнению с аналогичными показателями 2021 г. ввод новых офисов уменьшился в двадцать раз.
- **Уровень спроса** на офисную недвижимость не успел сократиться по сравнению с аналогичными показателями 2021 г. Однако, **объем поглощения офисов** – важнейший показатель спроса, демонстрирующий разницу между всеми офисными пространствами, которые оказались реализованными, и всеми, которые вышли на рынок вакантными, за определенный период времени, составил порядка 30 тыс. кв.м.
- **Общая доля вакантных офисов** в бизнес-центрах класса А повысилась на 0,6 п.п., а в бизнес-центрах класса В понизилась на 0,2 п.п. Таким образом, уровень вакантности офисов составил 10,1% в классе А и 5,7% в классе В.
- **Арендные ставки** на фоне геополитической нестабильности показали разнонаправленный рост. Средневзвешенная ставка на офисы класса А 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).
- В условиях продолжающейся СВО и постоянно вводящихся санкций очень сложно делать какие-либо прогнозы на среднесрочную перспективу. В случае негативного развития сценария **по прогнозу отдела исследований компании Prime City Properties** западные компании продолжат отказываться от офисов класса А, а арендные ставки в этом сегменте рынка продолжают снижение, что в конечном счете приведет к замедлению ввода новых офисных проектов на рынке офисной недвижимости.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В I КВАРТАЛЕ, 2022

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
ТЭК Мосэнерго	Дом Парк Культуры / Зубовский б-р, д. 11А	А	7 483
Институт Гёте	Большевик / Ленинградский пр-п, д. 15	А	3 900
МосБиржа	Комсити / Новая Москва, 22-й км Киевское ш., вл. 6	А	3 000
Ароматный Мир	Кутузофф Тауэр / Ивана Франко ул., д. 8	В+	2 375
Московский инновационный кластер	Моховая I / Воздвиженка ул., д. 4/7, стр. 2	А	2 139
СберСтрахование	Diamond Hall / Олимпийский пр-т, д. 14	А	2 044
MR Group	Neva Tower / Москва-Сити, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 17-18	А	2 000
iConText	Новослободская 16 / Новослободская ул., д. 16	В	1 915
Geely Motors	Двинцев / Двинцев ул., д. 12, стр. 1	А	1 829
Вертикаль	Домников / Маши Порываевой ул., д. 34	А	1 700
S7	Вознесенский / Большой Гнездиновский пер., д. 1, стр. 2	А	1 514

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В I КВАРТАЛЕ, 2022

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
МФЦ Jazz	Суцеский Вал ул., д. 49, стр. 2	А	14 000

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2022 ГОДУ

AFI SQUARE	Грузинский Вал ул., вл. 11	А	73 000
Парк Легенд	Автозаводская ул., вл. 23, корп. 120; вл. 23Б, корп. 2	В+	73 000
Comcity (фаза Браво)	Новая Москва, 22-й км Киевское ш., вл. 6	А	62 000
Останкино	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
Прайм Тайм	Викторенко ул., д. 11 (корп. С)	А	12 900
Нахимовский 49	Нахимовский пр-т, д. 49А	А	11500

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Вестибюль станции «Новослободская» Кольцевой линии столичного метро открылся после капитального ремонта и реставрации. Здесь не только заменены эскалаторы, но и появился новый – четвертый. Увеличена на 30% пропускная способность вестибюля. Помимо этого, проведена огромная работа по ремонту и реставрации объекта. Заменяли эскалаторы, установили реверсивные турникеты, увеличили число касс, билетных автоматов, обновили инженерные коммуникации, отреставрировали элементы декора. Помимо этого, специалисты укрепили несущие конструкции и восстановили исторический облик вестибюля, включая напольный шахматный рисунок, воссоздали мраморную облицовку стен и деревянные двери по архивным чертежам.
Станция «Новослободская» глубокого заложения, была открыта 30 января 1952 года в составе участка «Курская» – «Белорусская». С 1988-го она стала пересадочной на «Менделеевскую» Серпуховско-Тимирязевской линии.
- Специалисты начали строительство эстакады съезда с МКАД на улицу Липецкая в сторону центра. По проекту здесь предстоит построить и реконструировать почти 10 км дорог, возвести семь путепроводов и проложить тоннель длиной более 1 км. В том числе будут построены: левоповоротный съезд с внутренней стороны МКАД на трассу М-4 «Дон»; левоповоротный съезд с трассы М-4 «Дон» на внутреннюю сторону МКАД; правоповоротный съезд с бокового проезда внешней стороны МКАД на трассу М-4 «Дон»; четыре надземных пешеходных перехода.