

# АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

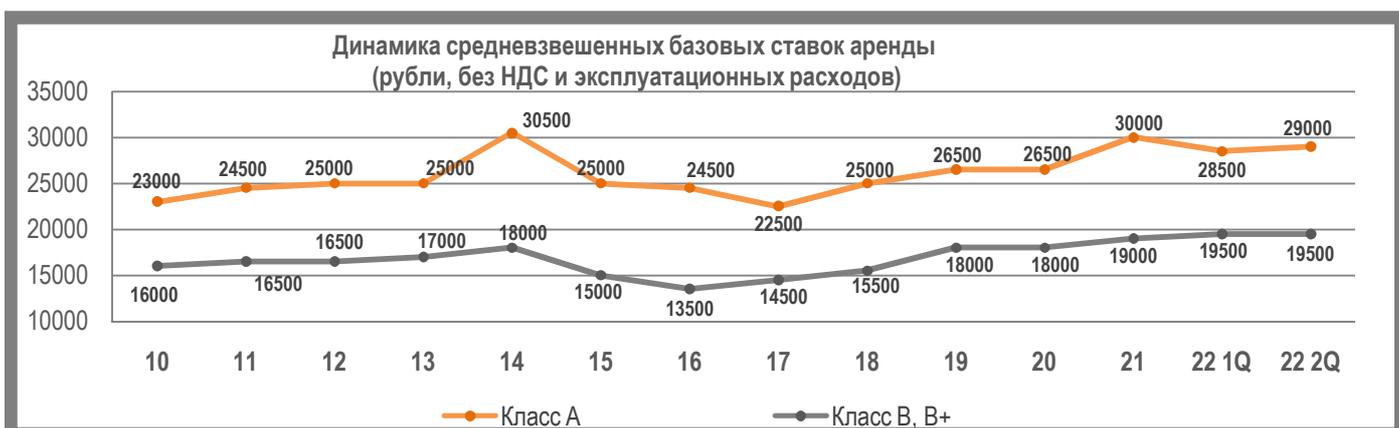
МОСКВА. II квартал, 2022

## 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) вновь, как и в начале года, практически не увеличилось (+ 15 тыс. кв.м) и составило 18 млн 720 тыс. кв.м.
- **Уровень спроса** на офисную недвижимость снизился по сравнению с аналогичными показателями 2021 г., однако, снижение не стало столь драматичным, как ожидалось многими экспертами. **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 45 тыс. кв.м.
- **Общая доля вакантных офисов** в бизнес-центрах класса А повысилась на 1,2 п.п., а в бизнес-центрах класса В на 0,2 п.п. Таким образом, уровень вакантности офисов составил 11,3% в классе А и 5,9% в классе В. Кроме того, наблюдается рост скрытой вакансии – более 200 тыс. кв.м офисных пространств предлагаются в субаренду.
- **Арендные ставки** оказались устойчивы к влиянию геополитических факторов и не показали обвального снижения. Средневзвешенная ставка на офисы класса А составила 29000 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 нарастающего санкционного давления на отдельные секторы экономики отделом исследований компании **Prime City Properties** прогнозируется существенное замедление темпов ввода новых офисных проектов, и, несмотря на это, увеличение объема вакантных площадей на рынке офисной недвижимости г. Москвы.

### КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ ВО II КВАРТАЛЕ, 2022

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
Университет Синергия	РТС Нагатинский / Хлебозаводский пр-д, д. 7	В	10 398
ГКУ Новые Технологии Управления	Чистопрудный 8 / Чистопрудный б-р, д. 8	В	6 106
АНО Агентство развития компьютерного и иных видов спорта	Город Столиц / Москва-Сити, Пресненская наб., д. 8, стр. 1	А	2 437
Фонбет	Николаямская 24 / Николаямская ул., д. 24, стр. 1	В	4 477
СервисГазАвтоматика	Газойл Плаза / Наметкина ул., д. 12А	В	4 341
СберЛогистика	Газойл Плаза / Наметкина ул., д. 12А	В	4 393
Coraz	Онегин / Полянка ул., д. 2	А	1 548
Wildberries	Демидов / Тимура Фрунзе ул., д. 11	А	1 486
ОТЕКО	Павловский / Павловская ул., д. 7	А	1 363
Газпром Линде Инжиниринг	Малый Калужский / Малый Калужский пер., д. 4, стр. 1	В	1 783
БИОЭН	Кунцево Плаза / Ярцевская ул., д. 19	А	1 038
Zimmer CIS	Северное Сияние / Правды ул., д. 26	В	1 030

### ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ ВО II КВАРТАЛЕ, 2022

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
Прайм Тайм	Викторенко ул., д. 11 (корп. С)	А	12 900

### 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 Bravo)	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

## РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Глубокий тоннель могут построить в центре столицы для соединения Ярославского и Павелецкого направлений железных дорог по проекту пятого Московского центрального диаметра. МЦД-5 предполагает маршрут от города Пушкино до Домодедово. Подземный тоннель — эффективное решение этой задачи. Сейчас такой вариант прорабатывается специалистами железнодорожных проектных институтов и подразделений Москомархитектуры. Строительство глубокого тоннеля с четырьмя подземными станциями и пересадками для интеграции с метро – это технически сложный и дорогостоящий проект, но эффективность такого варианта будет высокая. Планируется сохранить два радиальных маршрута: «Павелецкий вокзал – Домодедово», «Ярославский вокзал – Пушкино» и «Ярославский вокзал – Королёв». На протяжении этого диаметра планируется строительство девяти пешеходных переходов, а после дополнительного анализа транспортной ситуации будут приниматься решения о строительстве новых остановок.
- Мост через Водоотводный канал, который соединит остров Балчуг и район Якиманка, станет связующим элементом для туристического маршрута города, а, кроме того, благодаря его строительству будет сформирован единый креативно-деловой кластер в центре Москвы. С появлением моста на десять минут сократится дорога от Музеона до памятника Петру I и десятков офисов, кафе, магазинов и музеев в западной части острова Балчуг, зарекомендовавшей себя в качестве территории развития креативных индустрий и развлекательных заведений.