

АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

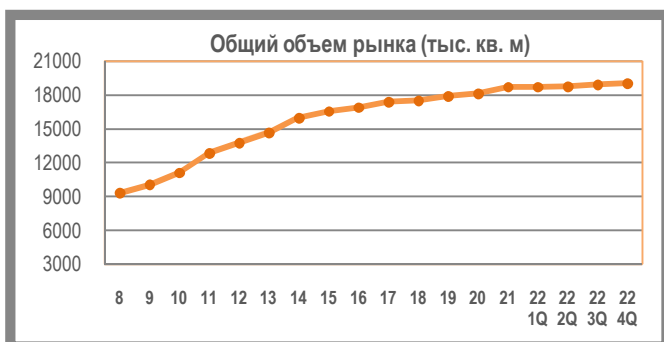
МОСКВА. IV квартал, 2022. Итоги года

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	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

- По итогам года общее предложение офисных пространств, соответствующих международным стандартам (класс А, В+/В) увеличилось на 330 тыс. кв.м (примерно 75% от этого объема соответствует классу А) и составило 19 млн 020 тыс. кв.м. По сравнению с аналогичными показателями 2021 г. ввод новых офисов сократился практически в два раза, лишь ненамного превзойдя допандемийные объемы ввода по итогам 2020 г.
- По итогам года спрос на офисную недвижимость снижался, но снижение не стало критическим, несмотря на то, что международные компании закрывали свои представительства, а коммерческие российские стремились к сокращению расходов. Лишь структуры с участием государственного капитала выступали драйвером спроса на офисную недвижимость. Тем не менее, **объем поглощения офисов** – важнейший показатель спроса, демонстрирующий разницу между всеми офисными пространствами, которые оказались реализованными, и всеми, которые вышли на рынок вакантными, по итогам года имеет отрицательное значение – минус 105 тыс. кв.м.
- По итогам года **общая доля вакантных офисов** в бизнес-центрах класса А повысилась на 2,8 п.п., а в бизнес-центрах класса В на 0,6 п.п. Таким образом, уровень вакантности офисов составил 12,3% в классе А и 6,5% в классе В. Наиболее заметный рост вакантности отмечен в премиальных объектах класса А, по классу В уровень вакантности менялся неоднородно.
- По итогам года **ставки аренды** снижались достаточно плавно благодаря малому новому предложению и активности компаний с участием государственного капитала. Так, средневзвешенная ставка на офисы класса А составила 28000 руб. за 1 кв.м в год, а в классе В – 18500 руб. за 1 кв.м в год (без учета НДС и ОПЕХ).
- По прогнозу отдела исследований компании Prime City Properties в условиях геополитической непредсказуемости, оказывающей влияние на рынок офисов, сохранится дефицит нового предложения – в 2023 году планируется к вводу порядка 350 тыс. кв.м офисных пространств, доля вакантных офисов увеличится на 2-3%, а ставки аренды сохранятся на нынешних уровнях (с учетом инфляции по сути мы увидим снижение ставок).

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2022

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
Правительство Москвы	Верейская Плаза I / Верейская ул., д. 29, стр. 154	В	26 500
Конфиденциально	Невис / Щепкина ул., д. 61/2, стр. 12	А	15 014
Smart Technology	Красные Холмы / Крылатская ул., д. 15	А	10 400
Деметра-холдинг	Эрмитаж Плаза / Краснопролетарская ул., д. 4	А	9 930
МИПСТРОЙ 1	Линкор / Авиаконструктора Микояна ул., д. 12	В	7 651
Банк Дом.РФ	Искра-Парк / Ленинградский пр-т, д. 35	А	6 426
ИНВИТРО	Легион III / Киевская ул., д. 7	В	4 858
РОСТЕХ	Прео 8 / Преображенская пл-дь, д. 8	В	3 956

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2022

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
Штаб-квартира Новатэк	Ленинский пр-т, вл. 90/2	А	70 000
Ostankino Business Park, фаза А	Огородный пр-д, вл. 16	В+	38 000

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2023 ГОДУ

Сколково Парк, очередь 1	МО, поселок Заречье	А	85 900
Парк Легенд	Автозаводская ул., вл. 23, корп. 120; вл. 23Б, корп. 2	В+	73 000
Лофт-Квартал в Сколково	Большой б-р, вл.	А	46 850
Останкино, фаза Б	Огородный пр-д, вл. 16	В+	44 500
Stone Towers	Бумажный пр-д, д. 19	А	43 000
КДК Lucky	2-я Звенигородская ул., вл. 12	В+	30 700
DM Tower	Новоданиловская наб., д. 10А	А	29 000
Прокшино	Батюшкова ул., вл.	А	24 200
GEOLOG	Обручева ул., д. 23, корп. 2, стр. 3	А	13 500
Alcon III	Ленинградский пр-т, вл. 34	А	10 100

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Власти столицы при формировании пятого маршрута Московских центральных диаметров (МЦД-5) рассматривают вариант строительства тоннеля, который пройдет через центр города и свяжет Ярославское и Павелецкое направления МЖД. Ранее рассматривался вариант пустить поезда диаметра через отрезок МЦК, но от него отказались, поскольку кольцо просто не справится с таким потоком. В результате фактически единственный способ соединить два вокзала — Ярославский и Павелецкий — это проложить тоннель длиной примерно 14 км под центром Москвы, что очень трудно осуществить. На этом участке возможно исполнение четырех станций: Рижская, Площадь трех вокзалов, Китай-город и Павелецкая. В случае постройки все они будут пересадочными, в том числе и на Китай-городе. Это позволит интегрировать маршрут в транспортную систему города. В настоящее время вариант технического решения строительства тоннеля практически проработан в проектных институтах города.