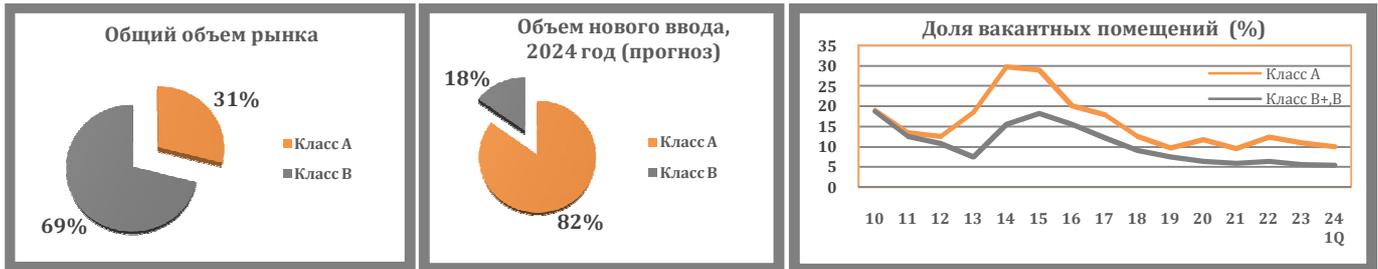


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

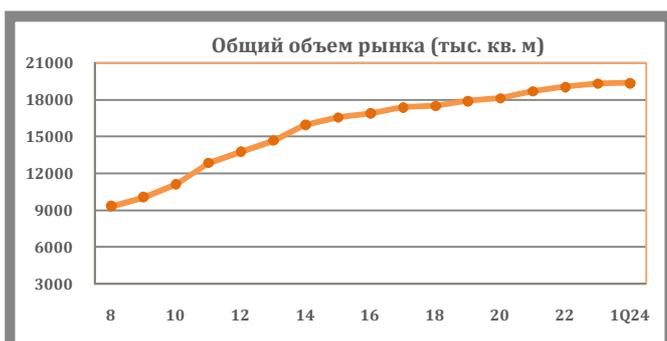
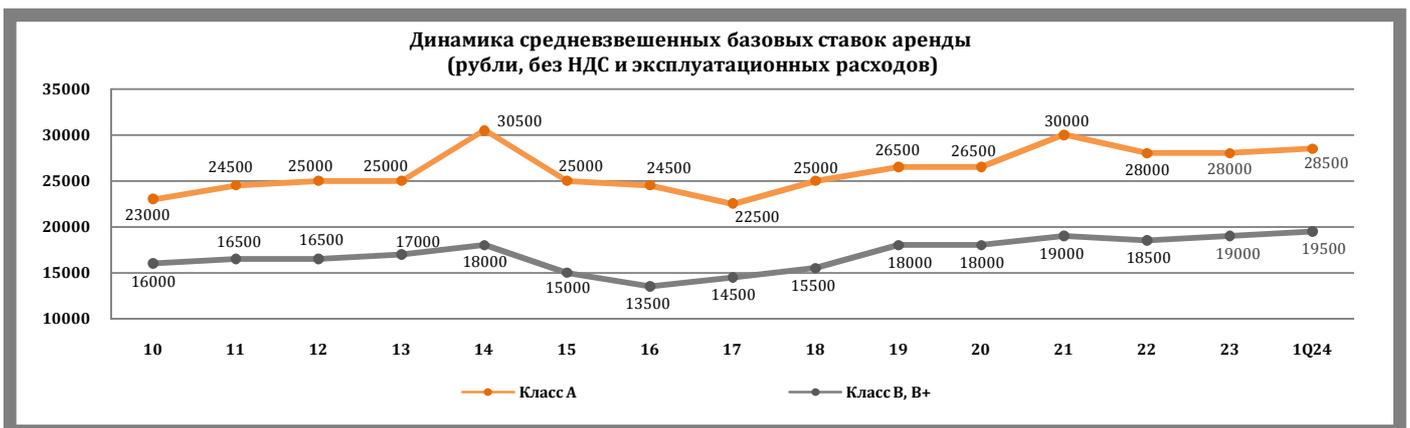
МОСКВА. I квартал, 2024

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	41000	31000	29000	350 000 – 550 000	300 000 – 400 000
В пределах Садового Кольца	35000	25000	22000	250 000 – 425 000	200 000 – 350 000
В пределах ТТК	25000	21000	15000	250 000 – 375 000	150 000 – 300 000
За пределами ТТК	23000	18000	14000	200 000 – 325 000	150 000 – 250 000
ММДЦ Москва-Сити	51000	33000	-	500 000 – 650 000	350 000 – 450 000
Новая Москва	18000	13000	10000	150 000 – 225 000	100 000 – 150 000



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- **Общее предложение** офисных пространств, соответствующих международным стандартам (класс А, В+/В) составило 19 млн. 345 тыс. кв.м, увеличившись в I квартале 2024 года на 45 тыс. кв.м. Начиная со стрессового 2022 года объем введенных в эксплуатацию офисов в I кварталах оказывается на 15 тыс. кв.м больше аналогичного предыдущего показателя (15 тыс. кв.м – 30 тыс. кв.м – 45 тыс. кв.м).
- Высокий **спрос** на офисную недвижимость перекинулся на обычно пассивный в этом смысле период – на начало года. Общий объем сделок по проданным и сданным в аренду офисам в I квартале составил порядка 450 тыс. кв.м. Это значение сравнимо с аналогичным показателем I квартала 2023 года – год назад было реализовано 445 тыс. кв.м офисной недвижимости. Однако, отличия все-таки есть – продолжает расти доля приобретенной недвижимости, дойдя до четверти в общем объеме сделок, в то время как еще несколько лет назад доля аренды редко когда опускалась ниже 90%. И по структуре спроса также наблюдался новый тренд – треть сделок с офисной недвижимостью в I квартале 2024 года прошла с участием организаций из государственного сектора. **Объем поглощения офисов** – важнейший показатель спроса, демонстрирующий разницу между всеми офисными пространствами, которые оказались реализованными, и всеми, которые вышли на рынок вакантными, по итогам I квартала 2024 года составил положительное значение – 195 тыс. кв.м.
- **Общая доля вакантных офисов** на фоне рекордного спроса подошла к своим историческим минимумам. Так, уровень вакантности в классе А составил 9,9%, а в классе В – 5,5%. Таким образом, в новом году продолжилось сокращение вакантных офисных пространств в обоих сегментах недвижимости.
- **Ставки аренды** показали рост в пределах 2% на помещения класса А и в пределах 3% на помещения класса В. Средневзвешенная ставка в I квартале 2024 года 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).
- **Прогноз** отдела исследований компании Prime City Properties на весь 2024 год снова продолжает выстраиваться с учетом предположения о стабильности внешних факторов, воздействующих на рынки коммерческой недвижимости. В этом случае, ожидается еще некоторое снижение вакантности и, продолжение реального роста ставок аренды и цен продаж в связи с высоким спросом на офисные пространства. Объем нового ввода по итогам 2024 года прогнозируется на уровне 600-700 тыс. кв.м первоклассной офисной недвижимости, где 8 из 10 введенных в эксплуатацию квадратных метров будут помещениями класса А.

НЕКОТОРЫЕ КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В I КВАРТАЛЕ, 2024

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
Fix Price	ЕТМIA / Щепкина ул., д. 31-33	В+	12 000 (продажа)
ГК Полипласт	Садовая-Спасская ул., д. 28	В+	9 200 (продажа)
Lesta Games	На Таганской / Известковый пер., д. 1	В+	6 000 (продажа)
Luding Group	Kutuzoff Tower / Ивана Франко ул., д. 8	В+	5 911
Хавейл Мотор Рус	Хуамин Парк / Вильгельма Пика ул., д. 14	А	4 890
АЭМ	Балчуг / Софийская наб., д. 30 стр. 2	В+	4 550
Wildberries	Avinion / Северное Чертаново мкрн, д. 1А корп. 1	В+	3 871
Издательство АСТ	Imperia Tower / Пресненская наб., д. 6 стр. 2	А	3 092
Bera-ГАЗ	ART Gallery / Кировоградская ул., д. 23А	В+	2 925

НАИБОЛЕЕ ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В I КВАРТАЛЕ, 2024

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
Парк Легенд (Кузовной Цех)	Автозаводская ул., д. 23 корп. 120	В+	45 200

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
АНЕAD	Василисы Кожиной ул., д. 25/1	А	10 677

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Запущено движение по путепроводу через пути МЖД-3 и новым съездам в районе 24-25 км Ленинградского шоссе с учетом создания запаса хода для первой в России железнодорожной высокоскоростной магистрали Москва – Санкт-Петербург. Кроме того, в составе развязки возвели эстакаду-съезд с Международного шоссе на Ленинградское шоссе в сторону центра длиной 417 м (по две полосы движения в одном направлении), съезд с Ленинградского шоссе из центра на Международное шоссе в сторону трассы М-11 Нева и аэропорта Шереметьево длиной 566 м (также по две полосы движения в одном направлении) и реконструировали участок основного хода Ленинградского шоссе длиной 873 м на три-четыре полосы движения в обоих направлениях. До конца года завершится строительство остальных объектов, вошедших в проект реконструкции развязки: боковые проезды вдоль Ленинградского и Международного шоссе, участок дороги от Вашутинского шоссе до Международного шоссе, съезды на прилегающие и подъездные дороги. Всего по проекту построят 5,7 км дорог, проложат 87,5 км инженерных коммуникаций и возведут очистное сооружение.