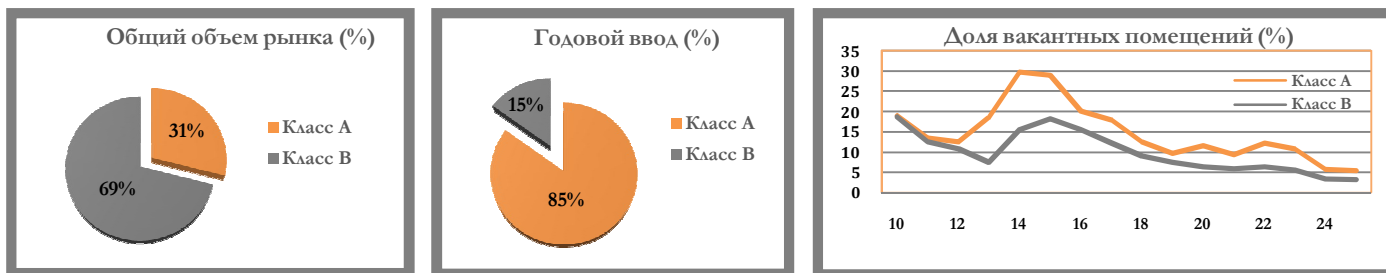


# АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

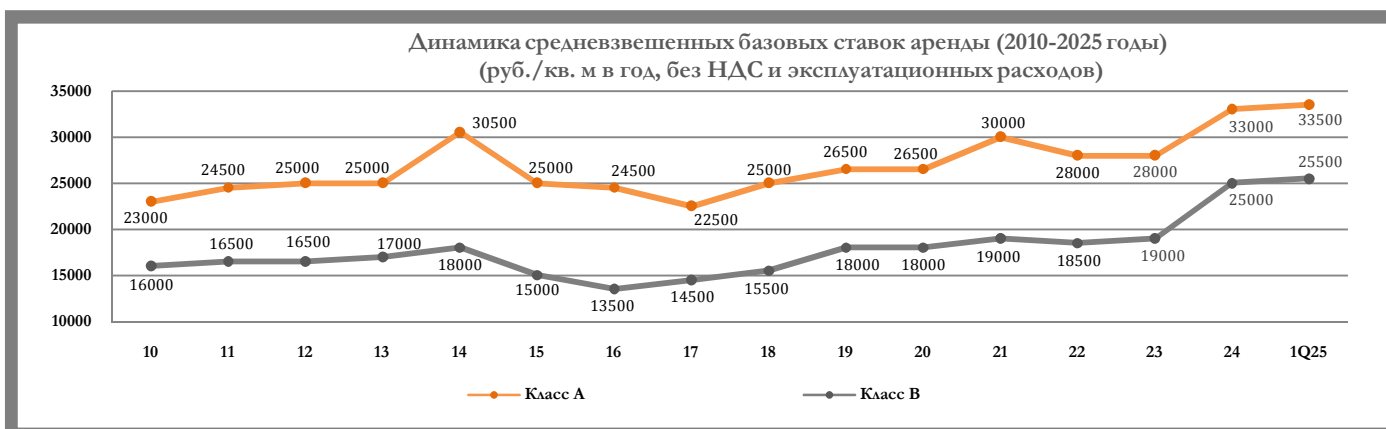
МОСКВА. I квартал, 2025

## 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 | 57 000                    | 47 000   | 39 000  | 550 000 – 950 000    | 425 000 – 700 000 |
| В пределах Садового Кольца    | 45 000                    | 35 000   | 28 000  | 450 000 – 825 000    | 350 000 – 625 000 |
| В пределах ТТК                | 39 000                    | 27 000   | 21 000  | 425 000 – 725 000    | 300 000 – 500 000 |
| За пределами ТТК              | 30 000                    | 21 000   | 15 000  | 225 000 – 650 000    | 250 000 – 475 000 |
| ММДЦ Москва-Сити              | 63 000                    | 45 000   | –       | 550 000 – 850 000    | 450 000 – 600 000 |
| Новая Москва                  | 19 000                    | 15 000   | 12 000  | 150 000 – 325 000    | 100 000 – 250 000 |



## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- **Общее предложение** офисных пространств, соответствующих международным стандартам (класс А, В+/В) в I квартале 2025 года практически не претерпело изменений, составив 19 млн. 880 тыс. кв.м. В эксплуатацию было введено лишь одно офисное здание для собственного размещения заказчика строительства общей площадью 5,8 тыс. кв.м по Гончарной улице, д. 20/1, стр. 2. Такой результат по новому вводу не способствует достижению прогнозного показателя в 1 млн. кв.м офисов в течение 2025 года, а, кроме того, новый ввод не способствует сокращению отставания предложения от спроса.
- **Спрос** на офисную недвижимость в I квартале 2025 года в целом был сопоставим с уровнем спроса последних двух лет для начала года – времени традиционного снижения деловой активности. Тем не менее, с учетом классических арендных сделок, а также с учетом сделок аренды рабочих мест в сервисных офисах и сделок купли-продажи суммарно было реализовано порядка 425 тыс. кв.м. Сформировавшийся в прошлом году устойчивый спрос на приобретение офисной недвижимости, во многом вызванный отсутствием адекватного предложения в сегменте аренды, оказался высоким и в I квартале 2025 года, когда доля приобретений составила порядка 45% от общего объема реализованных помещений, а спрос на аренду офисов хоть и сократился в долевого значении, но остался избыточным на фоне сокращения вакансий. По структуре спроса на смену компаниям из государственного сектора на первый план вышли компании, представляющие IT и финансовый сектора экономики, производственные и ресурсо-, энергодобывающие компании, доля которых в общем объеме сделок составила 15-20%. **Чистый объем поглощения** – важнейший показатель спроса, демонстрирующий разницу между всеми офисными пространствами, которые оказались реализованными, и всеми, которые вышли на рынок вакантными (новый ввод плюс освобождения за выездом) по итогам I квартала 2025 года составил порядка 50 тыс. кв.м.
- **Общая доля вакантных офисов** вновь обновила исторические минимумы. Уровень вакантности в классе А составил 5,5%, а в классе В – 3,3%. Изменение доли вакантных офисных пространств по сегментам следующее: в классе А сокращение составило 0,3%, а в классе В – 0,2%.
- **Ставки аренды** продолжали расти на протяжении трех месяцев отчетного периода. Причины роста рублевых ставок – это инфляционные процессы в экономике на фоне избыточного спроса на офисную недвижимость и отступающего за ним строительства новых бизнес-центров. Так, в сегменте офисов класса А запрашиваемые ставки аренды подросли на 1,5%, а в сегменте класса В на 0,5%. Таким образом, средневзвешенная ставка на офисы класса А была зафиксирована на отметке 33500 руб./кв.м в год, а в классе В – 25500 руб./кв.м в год (без учета НДС и ОПЕХ).
- **Прогноз** на общие итоги 2025 года специалисты отдела исследований компании Prime City Properties продолжают выстраивать исходя из стабильности внешних факторов, прямо или косвенно оказывающих влияние на рынок офисной недвижимости в Московском регионе. Итак, в случае ожидаемой константности предполагается дальнейшее снижение вакантности и, соответственно, рост ставок аренды и, возможно, цен продаж (главным образом ввиду высокой инфляции). Прогноз по совокупному годовому объему ввода в эксплуатацию новых офисных проектов был скорректирован в сторону уменьшения; вероятно, вместо заявляемых ранее 1-1,2 млн. кв.м можно прогнозировать новый ввод на отметке 0,8 млн. кв.м офисной недвижимости.

### НЕКОТОРЫЕ КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В I КВАРТАЛЕ, 2025

| Клиент                  | Объект                                         | Класс | Объем сделки (кв.м)    |
|-------------------------|------------------------------------------------|-------|------------------------|
| Центральный Университет | Центральный Телеграф / Тверская ул., д. 7      | В     | 71 562 (продажа)       |
| Луккойл                 | АFI2B / 2-я Брестская ул., д. 48               | А     | 37 883 (продажа)       |
| ГК ЭФКО                 | АРКУС IV / Ленинградский пр-т, д. 37А, корп. 4 | А     | 17 975 (продажа)       |
| НЭПТ                    | Легнон I / Большая Орянка ул., д. 40, стр. 4   | А     | 10 300 (продажа)       |
| Helix                   | Неополис / район Солнцево, квартал 32, вл. 16  | А     | 10 000                 |
| Транслом                | Дом Парк Культуры / Зубовский б-р, д. 11А      | А     | 6 700                  |
| L'Oreal                 | АFI Галерея / Тверская Застава пл-дь, д. 4     | А     | 6 444 (сервисный офис) |

### НАИБОЛЕЕ ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В I КВАРТАЛЕ, 2025

| Название Объекта   | Адрес                          | Класс | Площадь (кв.м) |
|--------------------|--------------------------------|-------|----------------|
| Штаб-квартира КРЭТ | Гончарная ул., д. 20/1, стр. 2 | А     | 5 893          |

### НАИБОЛЕЕ ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2025 ГОДУ

| Название Объекта        | Адрес                   | Класс | Площадь (кв.м) |
|-------------------------|-------------------------|-------|----------------|
| iCity Space Tower       | Шмитовский пр-д, вл. 37 | А     | 89 416         |
| STONE Савеловская       | Двинцев ул., вл. 3      | А     | 69 000         |
| Skolkovo Park (к. 3-6)  | Сколковское ш., вл. 43  | А     | 57 000         |
| Лофт-Квартал в Сколково | Большой б-р, вл. 49-53  | А     | 52 300         |
| Taller                  | Жуков пр-д, д. 8        | А     | 37 500         |
| Эйлер                   | Заречная ул., вл. 6     | А     | 23 545         |

## РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Разработан проект реконструкции транспортного узла и сооружения новых съездов между Звенигородским шоссе и ТТК. По утвержденному проекту планируется построить три съезда, эстакаду и внеуличный пешеходный переход через Звенигородское шоссе, предусмотрено обустройство наземных пешеходных переходов через улицу Подвойского и Стрельбищенский переулок. Реализация проекта позволит горожанам удобнее добираться до делового центра Москва-Сити и в целом улучшит транспортное обслуживание в Пресненском районе города.
- Утвержден проект реконструкции развязки МКАД с Киевским шоссе. Реализация проекта позволит адаптировать транспортный узел к растущей интенсивности движения из-за активного развития прилегающих районов ТиНАО Москвы. Будет построено и обновлено порядка 4 км дорог. В ходе модернизации будут проведены реконструкция правоповоротного съезда с МКАД на Киевское шоссе, строительство нового правоповоротного съезда с Киевского шоссе на МКАД, а также реконструкция боковых проездов, проездов внутреннего пользования и наземных пешеходных переходов.