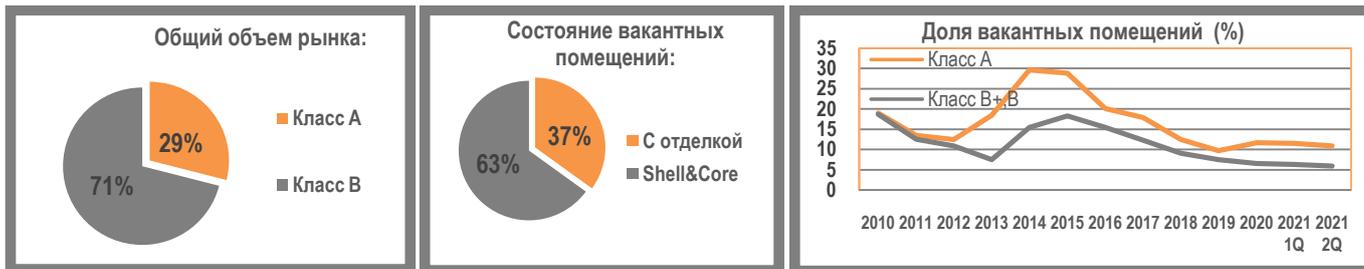


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

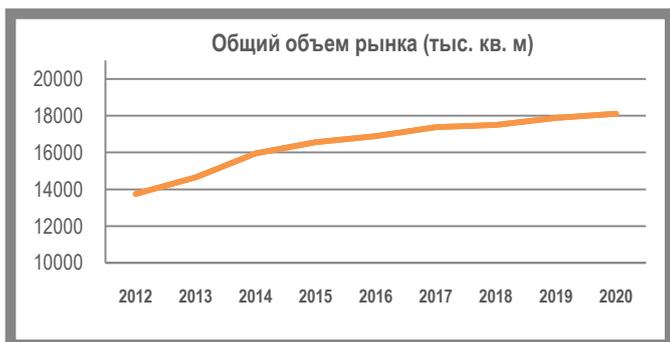
МОСКВА. II квартал, 2021

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	35000	30000	29000	350 000 – 550 000	300 000 – 400 000
В пределах Садового Кольца	31000	25000	23000	250 000 – 300 000	200 000 – 300 000
В пределах ТТК	25000	23000	17000	200 000 – 300 000	125 000 – 250 000
За пределами ТТК	23000	19000	12000	150 000 – 250 000	100 000 – 200 000
ММДЦ Москва-Сити	35000	29000	–	200 000 – 500 000	175 000 – 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) за второй квартал 2021 года увеличилось на 150 тыс. кв.м и составило 18 млн 550 тыс. кв.м. Итого, прирост новых офисов за первое полугодие 2021 года превысил новый прирост за весь 2020 год. Увеличение объемов нового предложения вновь, как и в первом квартале, было достигнуто в основном за счет завершения крупнейших built-to-suit проектов – Сбер Сити (128 тыс. кв.м) и МФК Империял Плаза (37 тыс. кв.м, из которых офисная часть составляет 8,5 тыс. кв.м).
- **Уровень спроса** на офисную недвижимость продолжает расти, в том числе и из-за отложенного спроса 2020 года. Так, **объем поглощения офисов** – важнейший показатель спроса, демонстрирующий разницу между всеми офисными пространствами, которые оказались реализованными, и всеми, которые вышли на рынок вакантными, в I полугодии 2021 г. заметно вырос до значений в 485 тыс. кв.м.
- **Общая доля вакантных офисов** в бизнес-центрах класса А, В+/В вновь уменьшилась. Уровень вакантности офисов класса А составил 10,9%, а офисов класса В – 5,9%.
- **Ставки аренды** не претерпели заметных изменений. Хотя запрашиваемые ставки и заявляются теперь несколько выше, но арендаторы пока еще умело торгуются, тем самым стабилизируя рынок. Средневзвешенная ставка на офисы класса А замерла на отметке 26500 руб. за 1 кв.м в год, а в классе В равняется 18000 руб. за 1 кв.м в год (без учета НДС и ОПЕХ).
- **По прогнозу отдела исследований Prime City Properties** в 2021 году, по итогу прохождения третьей волны пандемии COVID-19 в условиях мягких ограничительных мер, продолжится существенное восстановление спроса на офисную недвижимость. До конца года планируется к введению в эксплуатацию порядка 520 тыс. кв.м офисных пространств в новых, преимущественно относящихся к классу А, бизнес-центрах города. Ожидается, что на этом фоне ставки аренды до конца года подрастут на 2-3%, а уровень вакантности не претерпит существенных изменений.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ ВО II КВАРТАЛЕ, 2021

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
Совкомбанк	Земельный / 1-й Земельный пер., д. 7/2	А	9 049
3Logic	Легион III (II фаза) / Киевская ул., д. 7	А	5 400
BMW Group Russia	Алкон II / Ленинградский пр-т, д. 72	А	3 848
Интернет-Решения	Москва-Сити , Башня Меркурий (Space 1) / 1-й Красногвардейский пр-д, д. 15	А	3 262
Самолет Девелопмент	Кунцево Плаза / Ярцевская, д. 19	А	2 788
Smart Technologies	Comcity Bravo / 22-й км Киевского ш., вл. 6	А	2 000

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ ВО II КВАРТАЛЕ, 2021

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
МФК Империял Плаза	Краснопрудная ул., д. 12, стр. 1	А	8 500

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2021 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
Парк Легенд	Автозаводская ул. д. 23, корп. 120; вл. 23Б, корп. 2	В+	73 000
AFI 2В	2-я Брестская ул., д. 50/2	А	38 800
YES Технопарк	Андропова пр-т, вл. 10	В+	29 700
DM Tower	Новоданиловская наб., д. 10А	А	29 000
Парк Хуамин	Вильгельма Пика ул., вл. 14	А	23 500
JAZZ	Суцеский Вал ул., д. 49	В+	13 600
Прайм Тайм	Викторенко ул., д. 11 (корп. С)	А	12 900
Нахимовский 49	Нахимовский пр-т, д. 49А	А	11500

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Пять гостиниц введены в эксплуатацию в первом полугодии 2021 года. Пандемия существенно снизила интерес инвесторов к строительству объектов гостиничного назначения, однако сегодня наблюдается восстановление данного сегмента. Введенные в эксплуатацию гостиничные комплексы находятся в Центральном округе Москвы, среди них есть объекты, построенные "с нуля" и есть те, которые были реконструированы и приспособлены под размещение гостиниц:

- отель Hampton by Hilton на ул. Рогожский Вал, вл. 12 (147 номеров);
- гостиница на Космодамианской наб., вл. 28, стр. 1 (5 номеров);
- офисно-гостиничное здание в 1-м Земельном пер., вл. 7/2, стр. 1-2 (44 номера);
- реконструированный под гостиницу офисно-жилой комплекс по ул. Николаямская, вл. 38/23, стр. 3 (58 номеров);
- гостиница Marriott на ул. Краснопрудная, вл. 12, стр. 1 (268 номеров).