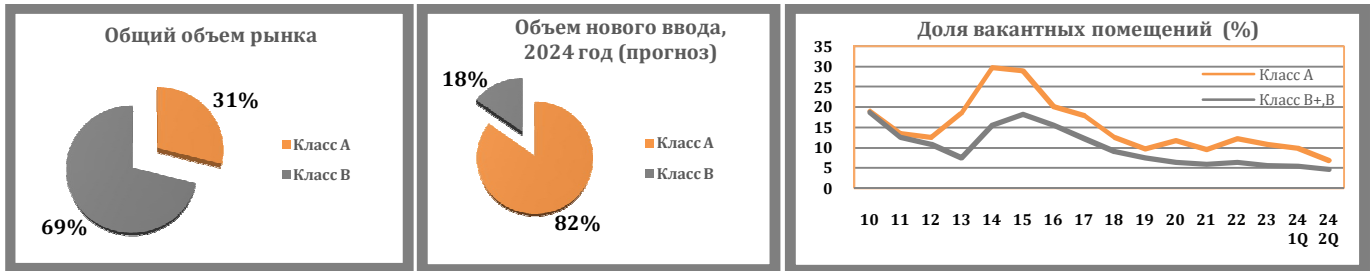


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

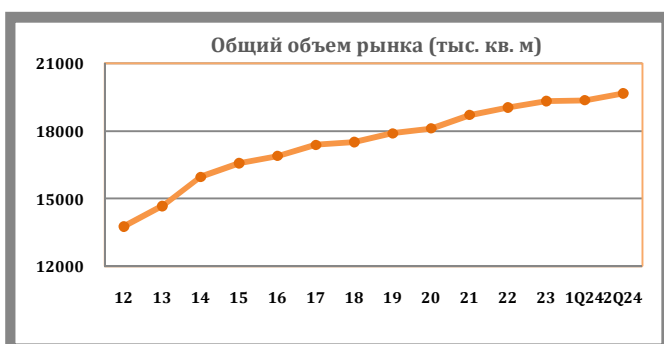
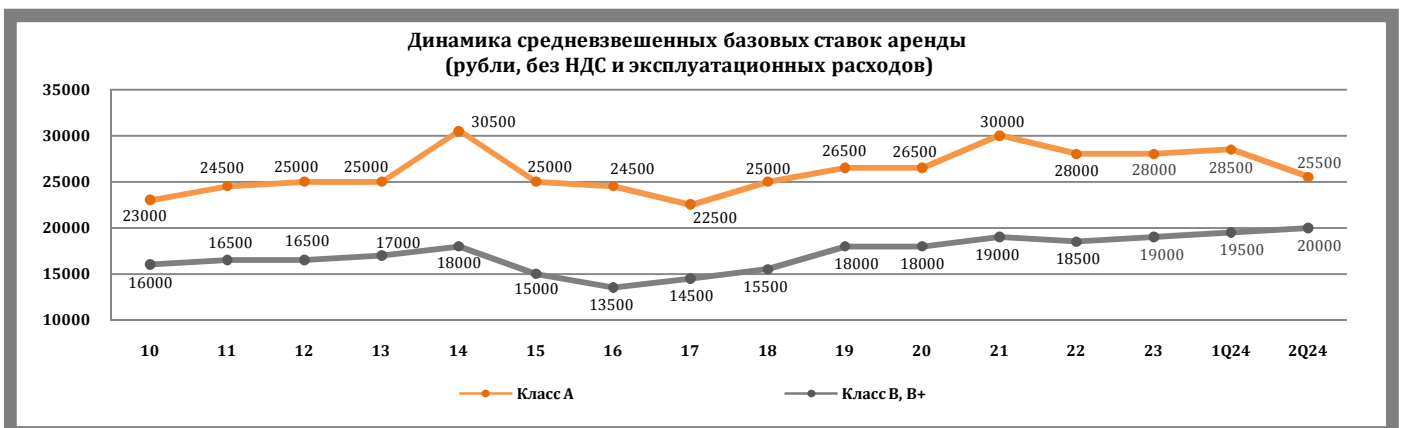
МОСКВА. II квартал, 2024

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. 645 тыс. кв.м, увеличившись во II квартале 2024 года на 300 тыс. кв.м. Начиная со стрессового 2022 года объем введенных в эксплуатацию офисов во II кварталах оказывается заметно больше аналогичного предыдущего показателя.
- Высокий **спрос** на офисную недвижимость сохраняется. Общий объем сделок по проданным и сданным в аренду офисам во II квартале составил порядка 370 тыс. кв.м. Это значение несколько меньше показателя за I квартал 2024 года когда было реализовано 450 тыс. кв.м офисной недвижимости. Продолжает увеличиваться 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%. По структуре спроса сохраняется активность компаний с государственным участием. **Объем поглощения офисов** – важнейший показатель спроса, демонстрирующий разницу между всеми офисными пространствами, которые оказались реализованными, и всеми, которые вышли на рынок вакантными, несмотря на существенный ввод новых офисов, по итогам II квартала 2024 года остался в положительной зоне.
- **Общая доля вакантных офисов** на фоне повышенного спроса перекрывает исторические минимумы. Так, уровень вакантности в классе А уменьшился на 3 п.п. и составил 6,9%, а в классе В – 4,7%. Таким образом, в 2024 году продолжилось сокращение вакантных офисных пространств в обоих сегментах недвижимости.
- **Ставки аренды** технически понизились на помещения класса А ввиду вымывания проектов в центральных локациях и выхода на рынок новых децентрализованных проектов, но повысились на помещения класса В. Средневзвешенная ставка по II квартале 2024 года на офисы класса А составила 25500 руб. за 1 кв.м в год, а в классе В – 20000 руб. за 1 кв.м в год (без учета НДС и ОПЕХ).
- **Прогноз** отдела исследований компании Prime City Properties на весь 2024 год выстраивается с учетом предположения о стабильности внешних факторов, воздействующих на рынок офисной недвижимости. В этом случае, ожидается дальнейшее 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 650-700 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 ВО II КВАРТАЛЕ, 2024

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
Технополис Москва	Стратос / Николы Теслы ул., д. 1, стр. 1	А	78 716 (продажа)
Kept	Алкон 3 / Ленинградский пр-т, д. 34А	А	10500
HeadHanter	AFI2B / 2-я Брестская ул., д. 48	А	9 165
BusinessClub	Газетный 17 / Газетный пер., д. 17	А	5 387
Yadro	Искра-Парк / Ленинградский пр-т, д. 35, стр. 1	А	4 700
ВсеИнструменты	Белые Сады / Лесная ул., д. 9	А	4 660
АМТ	Ружейный / Ружейный пер., д. 6 стр. 1	В	3 800
Kari	Comcity / 22 км, Киевское ш., д. 6 стр. 1	А	3 012
ВПО ЗАЭС	Переяславский 4 / Переяславский пер., д. 4	В	2 814
СЛ Медиа	Саммит / Тверская ул., д. 22	А	2 443

НАИБОЛЕЕ ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ ВО II КВАРТАЛЕ, 2024

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
Moscow Towers	1-й Красногвардейский пр-д, д. 11	А	262 800
Останкино (3 очередь)	Огородный пр-д, д. 16	В+	20 000

НАИБОЛЕЕ ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2024 ГОДУ

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 Кожинной ул., д. 25/1	А	10 677

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Продолжается реализация масштабного проекта – развитие Мнёвниковской поймы. Происходит активное строительство жилья, коммерческой недвижимости, спортивного кластера, утверждается концепция благоустройства близлежащих набережных, а для интеграции поймы в транспортную сеть города строятся дороги и развязки. Самые масштабные инфраструктурные объекты на территории поймы:
 - два моста через Москву-реку в створе ул. Мясищева и рядом с ул. Новозаводская;
 - два велосипедных моста через Москву-реку на ул. Островная и в сторону парка «Фили»;
 - путепровод через основной ход Северо-Западной хорды в сторону Рублёвского шоссе и пешеходный переход в районе Москворецкого дендропарка.
- Новые транспортные маршруты со вводом в эксплуатацию в 2025-26 годах свяжут между собой Мнёвниковскую и Татаровскую поймы.