

АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. III 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	39000	31000	29000	350 000 – 550 000	300 000 – 400 000
В пределах Садового Кольца	33000	27000	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	41000	31000	–	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

- **Общее предложение** офисных пространств, соответствующих международным стандартам (класс А, В+/В) в третьем квартале 2021 года увеличилось на 55 тыс. кв.м, что сопоставимо с показателем за аналогичный период прошлого года, и равняется 18 млн 605 тыс. кв.м. Объем новых офисов за первые три квартала 2021 года составил 505 тыс. кв.м.
- **Спрос** на офисную недвижимость в третьем квартале 2021 года составил 345 тыс. кв.м, а за первые девять месяцев 2021 года уже превысил 1 млн. кв.м недвижимости. **Объем поглощения офисов** – важнейший показатель спроса, демонстрирующий разницу между всеми офисными пространствами, которые оказались реализованными, и всеми, которые вышли на рынок вакантными, в третьем квартале 2021 года достиг значения в 290 тыс. кв.м.
- **Общая доля вакантных офисов** в бизнес-центрах класса А, В+/В вновь уменьшилась за счет сокращения соответствующей доли в сегменте класса А. Так, уровень вакантности для офисов класса А составил 9,9%, а для офисов класса В незначительно вырос, составив 6,1%.
- **Ставки аренды** в третьем квартале 2021 года начали рост. Наиболее заметно данный тренд выражается в сегменте офисов класса А, расположенных в премиальных локациях, в том числе в Москва-Сити. Средневзвешенная ставка на офисы класса А выросла до 29500 руб. за 1 кв.м в год, а в классе В до 19000 руб. за 1 кв.м в год (без учета НДС и ОПЕХ).
- **По прогнозу отдела исследований компании Prime City Properties** до конца 2021 года продолжится рост спроса на офисную недвижимость, главным образом среди компаний из IT-сектора экономики. Ожидается, что на этом фоне ставки аренды вырастут на 2-3%, уровень вакантности не претерпит существенных изменений, а годовой ввод новых офисов впервые с 2014 года превысит отметку в 600 тыс. кв.м недвижимости.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В III КВАРТАЛЕ, 2021

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
Yandex	Москва-Сити, Neva Towers / 1-й Красногвардейский пр-д, д. 22	А	20 833
СберМаркет	Space 1 Balchug / Садовническая ул., д. 9А	В+	7 802
IT HUB	Дубининская 96 / Дубининская ул., д. 96	В+	4 002
Pharmacy A.v.e.	Kutuzoff Tower / Ивана Франко ул., д. 8	В+	2 965
YADRO	Рассвет / Столярный пер., д. 3, стр. 14-16	В+	2 928
Anex Tour	Двинцев / Двинцев ул., д. 12	А	2 305
Mettem-M	Arcus II / Ленинградский пр-т, д. 37А, стр. 14	В+	1 931
Alrosa	Allianz / Озерковская наб., д. 30	А	1 651
KaVoKerг	Фабрика Станиславского / Станиславского ул., д. 21	В+	1 294
Alvarez&Marsal	Гоголевский 11 / Гоголевский б-р, д. 11	А	1 158
Viatrix	ALCON / Ленинградский пр-т, д. 72, стр. 4	А	1 112
Hogan Lovells	Geneva House / Петровка ул., д. 7	А	1 022
Campari Rus LLC	Gallery Actor / Тверская ул., д. 16	В+	1 016
Danaher	Фабрика Станиславского / Станиславского ул., д. 21	В+	1 013

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В III КВАРТАЛЕ, 2021

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
Галактион	Сколково, Николы Теслы ул., д. 1	А	43 270

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2021 ГОДУ

Парк Легенд	Автозаводская ул. д. 23, корп. 120; вл. 23Б, корп. 2	В+	73 000
AFI 2B	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	Сущевский 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

- Большой Каменный мост открылся после капитального ремонта раньше срока. Это был первый капремонт моста с момента его постройки в 1938 году. Он является ключевой транспортной артерией в центре города. Большой Каменный мост возводился по проекту выдающихся советских архитекторов Владимира Щуко, Владимира Гельфрейха и Михаила Минкуса. Таким образом, Большой Каменный мост является не только важным транспортным объектом, но и памятником архитектуры.
- Начались работы по проектированию моста через Москву-реку в створе Берегового проезда. Мост очень важный для города, он обеспечит выезд из района Филёвский Парк на Звенигородское шоссе. В рамках проекта будет предусмотрено строительство моста через Москву-реку в створе Берегового проезда, строительство эстакады от моста за перекресток проектируемого проезда 2017, строительство съезда с моста через Москву-реку на Береговой проезд и строительство съезда с Берегового проезда на мост через Москву-реку. Кроме этого, предстоит запроектировать реконструкцию инженерных коммуникаций, реконструкцию примыкающих участков улично-дорожной сети.