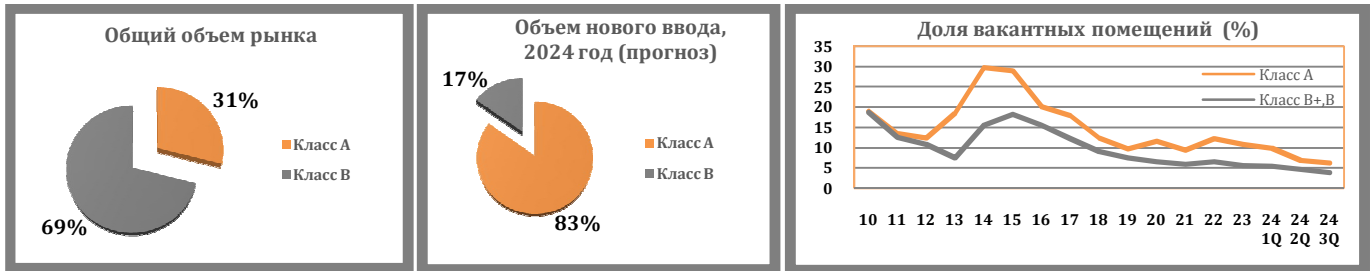


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

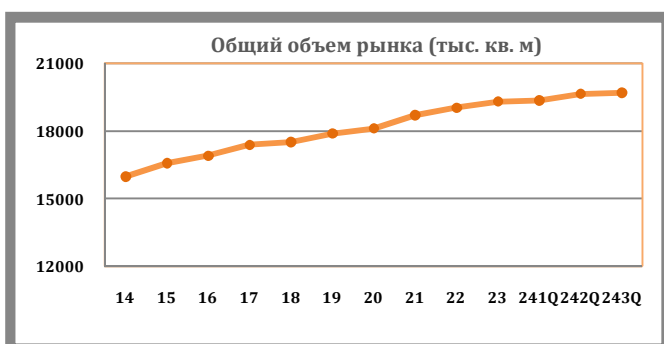
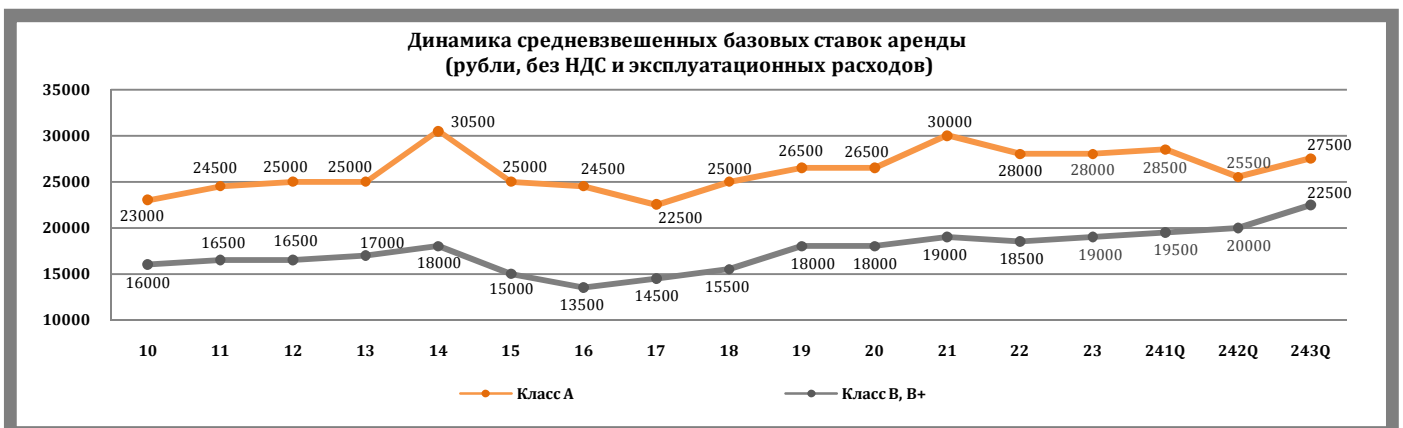
МОСКВА. III квартал, 2024

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	55 000	45 000	35 000	550 000 – 850 000	425 000 – 700 000
В пределах Садового Кольца	43 000	33 000	28 000	450 000 – 725 000	275 000 – 525 000
В пределах ТТК	31 000	25 000	18 000	375 000 – 575 000	225 000 – 450 000
За пределами ТТК	25 000	21 000	15 000	225 000 – 500 000	200 000 – 425 000
ММДЦ Москва-Сити	50 000	45 000	–	550 000 – 800 000	450 000 – 600 000
Новая Москва	19 000	15 000	12 000	150 000 – 325 000	100 000 – 200 000



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- **Общее предложение** офисных пространств, соответствующих международным стандартам (класс А, В+/В) составило 19 млн. 690 тыс. кв.м, увеличившись в III квартале 2024 года на 45 тыс. кв.м. Исключая крупнейший объект 2024 года – Moscow Towers (263 тыс. кв.м офисных помещений), ввод в эксплуатацию новой недвижимости продолжает отставать от спроса на нее.
- Высокий **спрос** на офисную недвижимость сохраняется. Общий объем сделок по проданным и сданным в аренду офисам в III квартале составил порядка 495 тыс. кв.м, который стал максимальным квартальным показателем с начала года. Сохраняется высокая доля приобретаемой недвижимости в общем объеме сделок – четвертая часть сделок. По структуре спроса активность компаний с государственным участием перекрыли организации финансового и банковского секторов, для которых в общем объеме сделок составила 35%. **Объем поглощения офисов** – важнейший показатель спроса, демонстрирующий разницу между всеми офисными пространствами, которые оказались реализованными, и всеми, которые вышли на рынок вакантными, за первые 9 месяцев 2024 года составил 770 тыс. кв.м.
- **Общая доля вакантных офисов** на фоне повышенного спроса продолжает перекрывать исторические минимумы. Так, уровень вакантности в классе А составил 6,3%, а в классе В – 3,9%. Сокращение вакантных офисных пространств в обоих сегментах офисной недвижимости продолжается на протяжении всего 2024 года.
- В III квартале 2024 года отмечен заметный рост фактических **ставок аренды**. Причинами роста ставок стали инфляционные процессы на фоне сохраняющегося дефицита нового предложения. По итогам III квартала 2024 года средневзвешенная ставка на офисы класса А была зафиксирована на отметке 27500 руб. за 1 кв.м в год, а в классе В – 22500 руб. за 1 кв.м в год (без учета НДС и ОПЕХ).
- **Прогноз** отдела исследований компании Prime City Properties на текущий 2024 год выстраивается с учетом предположения о стабильности внешних факторов, воздействующих на рынок офисной недвижимости. В этом случае, в IV квартале 2024 года, ожидается дальнейшее понижение вакантности и, продолжение фактического роста ставок аренды и цен продаж. Общий объем нового предложения по итогам года прогнозируется на уровне 650 тыс. кв.м офисной недвижимости.

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

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
ЦБ РФ	SLAVA / Ленинградский пр-т, вл. 8	А	143 898 (продажа)
Т-Банк	Искра-Парк (BusinessClub)	А	24 598
ASPACE	Новослободская 16 / Новослободская ул., д. 16	В+	6 799
Деловые Решения и Технологии	Dubinin'Sky / Дубининская ул., вл. 39-41	А	4 848
Перспектива	Silver City / Серебряническая наб., д. 29	А	3 460
Dominanta	Delta Plaza / 3-й Сыромятнический пер., д. 1	А	2 367
GLS Pharmaceuticals	Даниловская Мануфактура / Варшавское ш., д. 9, стр. 1	В	2 266
ГК Мангазея	Workki Тульская / Большая Тульская ул., д. 19	В+	2 185

НАИБОЛЕЕ ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В III КВАРТАЛЕ, 2024

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
Сколково Парк, очередь 1	МО, поселок Заречье	А	29 280
Lunar	Ленинский пр-т, д. 38А, корп. 1	А	9 700

НАИБОЛЕЕ ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2024 ГОДУ

iCity	Шмитовский пр-д, вл. 37	А	186 146
Лофт-Квартал в Сколково	Большой б-р, вл. 49-53	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
ANEAD	Василисы Кожинной ул., д. 25/1	А	10 677

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Запущено движение на участке от Большой Филёвской улицы до Третьего транспортного кольца, а до конца года будет сооружен путепровод для комфортного съезда с ТТК и Проектируемого проезда №1033 к штаб-квартире Сбера. Дорога длиной более 3 км идет вдоль набережной Москвы-реки и связывает новые жилые кварталы, транспортные, коммерческие и социальные объекты в районах Дорогомилово и Филёвский Парк. Созданная транспортная инфраструктура также позволит комфортно добираться от ТТК до проспекта Багратиона и Национального космического центра.