

АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. IV квартал, 2020. Итоги года.

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	37000	31000	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	22000	17000	200 000 – 300 000	125 000 – 250 000
За пределами ТТК	23000	18000	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

- **По итогам года общее предложение** офисных пространств, соответствующих международным стандартам (класс А, В+/В) увеличилось на 225 тыс. кв.м и составило 18 млн 100 тыс. кв.м, прирост в IV квартале 2020 г. составил 110 тыс. кв.м. По состоянию на конец года на долю офисов класса А приходится 29% от общего объема предложения, на долю офисов класса В+/В – 71%.
- **По итогам года уровень спроса** на офисную недвижимость снизился более чем на 50%. Так, объем поглощения офисов – важнейший показатель спроса, демонстрирующий разницу между всеми офисными пространствами, которые оказались реализованными, и всеми, которые вышли на рынок вакантными, за определенный период времени, составил немногим более 250 тыс. кв.м. Для справки: объем поглощения офисов в 2019 году равнялся более чем 700 тыс. кв.м офисной недвижимости.
- **По итогам года общая доля вакантных офисов** в бизнес-центрах класса А увеличилась на 2 п.п., тогда как в бизнес-центрах класса В уменьшилась на 1 п.п. Таким образом, уровень вакантности офисов составил 11,7% в классе А и 6,5% в классе В.
- **По итогам года арендные ставки** не претерпели заметных изменений. Средневзвешенная ставка на офисы класса А составила 26500 руб. за 1 кв.м в год, а в классе В – 18000 руб. за 1 кв.м в год (без учета НДС и ОПЕХ).
- **По прогнозу отдела исследований Prime City Properties** в 2021 году по мере спада пандемии COVID-19 произойдет частичное восстановление спроса на офисную недвижимость. Будет введено в эксплуатацию 300-450 тыс. кв.м офисных пространств в новых, преимущественно относящихся к классу А, бизнес-центрах города. Доля вакантных офисов в бизнес-центрах класса А может несколько увеличиться ввиду появления нового предложения, доля офисов в бизнес-центрах класса В, напротив, может еще более сократиться за счет активизации спроса на недорогие офисные пространства. Полное восстановление основных показателей рынка произойдет не ранее начала 2022 года.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2020

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
УГС	Краснопролетарская 16 / Краснопролетарская ул., д. 16	В	5 196
Комсомольская Правда	Дмитровский / Новодмитровская ул., д. 5А, стр. 8	В+	3534
Трансфин-М	Domnikov / Маши Порываевой ул., д. 34	А	3 357
ATOL	Технопарк Калибр / Годовикова ул., д. 9, стр. 17	В+	2 876
ЕССО	LINKOR / Авиаконструктора Микояна ул., д. 12	В+	2 139
Dow Chemical	Wall street / Валовая ул. д. 37	А	1 771
Государственное учреждение	Московская Межевая Канцелярия / Хохловский пер., д. 10, стр. 1	В+	1 713
Mettem-M	РТС Волгоградский / Волгоградский пр-т, д. 32, стр. 23	В	1 478
MAKITA LLC	Hermitage Plaza / Краснопролетарская ул., д. 4	А	1 357
KraftHeinz	ARCUS IV / Ленинградский пр-т, д. 37А, корп. 14, стр. 1	А	1 225

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2020

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
Neva Towers	Москва-Сити, 1-й Красногвардейский пр-д, д. 22, стр. 1	А	60 283

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2021 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
Action	1-й Земельный пер., вл. 7/2	А	40 000
Парк Хуамин	Вильгельма Пика ул., вл. 14	А	23 500
Большевик II	Ленинградский пр-т, д. 15	А	17 700
DM Tower	Новоданиловская наб., д. 10А	А	41 300
ARCUS IV	Ленинградский пр-т, 37А, корп. 14, стр. 1	А	18 182

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Открыто полноценное движение по проспекту Генерала Дорохова, на котором организовано по шесть полос для движения в оба направления. Проспект Генерала Дорохова стал 24-й вылетной магистралью Москвы, проходящей от МКАД до ТТК между Мичуринским и Кутузовским проспектами вдоль путей Киевского направления будущего участка МЦД-4, пересекающей ул. Рябиновую, Аминьевское шоссе и ул. Минскую. Новая магистраль названа в честь генерала-лейтенанта русской армии, героя Отечественной войны 1812 года Ивана Семёновича Дорохова. Открытие трассы позволит улучшить транспортную доступность ИЦ «Сколково», обеспечить удобный проезд к ж/д станции Матвеевская, будущему ТПУ «Аминьевское шоссе» (станция метро БКЛ и новая платформа МЦД-4), станции метро «Минская», создать дополнительную связку между крупными городскими магистралями – МКАД, Северо-Западной хордой (Рябиновая улица), Южной рокадой (Аминьевское шоссе), Мосфильмовской и Минской улицами, ТТК и Бережковской набережной и снизить нагрузку на Мичуринский и Кутузовский проспекты, Можайское и Аминьевское шоссе, Мосфильмовскую улицу.