

# АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. IV квартал, 2021. 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	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

- **По итогам года общее предложение** офисных пространств, соответствующих международным стандартам (класс А, В+/В) увеличилось на 590 тыс. кв.м и составило 18 млн 690 тыс. кв.м, прирост в IV квартале 2021 г. составил 85 тыс. кв.м. По сравнению с аналогичными показателями 2020 г. ввод новых офисов увеличился более чем в два раза, превзойдя допандемийные объемы ввода. По состоянию на конец года на долю офисов класса А приходится 31% от общего объема предложения, на долю офисов класса В+/В – 69%.
- **По итогам года уровень спроса** на офисную недвижимость увеличился в полтора раза по сравнению с показателями 2020 г. и составил 1,5 млн. кв.м. **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 порядка 400 тыс. кв.м.
- **По итогам года общая доля вакантных офисов** в бизнес-центрах класса А снизилась на 2,2 п.п., а в бизнес-центрах класса В на 0,6 п.п. Таким образом, уровень вакантности офисов составил 9,5% в классе А и 5,9% в классе В. Среди всех субрынков города, наибольшую нехватку офисных пространств испытывает район Москва-Сити, где доля вакантности приблизилась к своему историческому минимуму – 3%.
- **По итогам года арендные ставки** выросли на фоне восстанавливающейся деловой активности. Средневзвешенная ставка на офисы класса А составила 30000 руб. за 1 кв.м в год, а в классе В – 19000 руб. за 1 кв.м в год (без учета НДС и ОПЕХ).
- **По прогнозу отдела исследований компании Prime City Properties** в 2022 году на рынке офисов будет сохраняться активность среди его участников – спрос планируется на уровне 1,5-1,8 млн. кв.м, а ввод новых офисов на уровне 850 тыс. кв.м недвижимости. Несмотря на столь высокие прогнозы по новому вводу, ставки аренды вырастут в среднем на 10%.

### КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ / ПРОДАЖЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2021

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
GazpromMedia	Алсол / Ленинградский пр-т, д. 72, стр. 1	А	9 266
AniCura	Поморская ул., д. 5А	В	5 900
Совкомбанк	Рассвет / Столярный пер., д. 3, стр. 14	В	5 401
Ключ	Софийская наб, д. 30, стр. 2	В	4 260
СберМаркет	Софийская наб, д. 30, стр. 2	В	4 260
LDC LLC	РТС / Пришвина ул., д. 8, стр. 1	В	3 331
Концерн Калашников	Кржижановского ул., д. 18, корп. 4	В	2 963
Soty	Воронцовская ул., д. 49/28, стр. 1	В	2 778
Index20	Атлантик / Можайский Вал ул., д. 8	А	2 767
Conde Nast	Большевик / Ленинградский пр-п, д. 15	А	2 570
Oriflame	Смоленский Пассаж II / Смоленская пл-дь, д. 7	А	2 500
Wargaming	Фактория / Вятская ул., д. 27, стр. 7	В	2 415

### ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2021

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
АФИ 2В	2-я Брестская ул., д. 50/2	А	38 800
Парк Хуамин	Вильгельма Пика ул., вл. 14	А	23 500

### ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2022 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
Парк Легенд	Автозаводская ул. д. 23, корп. 120; вл. 23Б, корп. 2	В+	73 000
Comcity (фаза Bravo)	Новая Москва, 22-й км Киевское ш., вл. 6	А	62 000
YES Технопарк	Андропова пр-т, вл. 10	В+	29 700
DM Tower	Новоданиловская наб., д. 10А	А	29 000
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

- Открыто движение на участке Большой кольцевой линии метро от станции «Мневники» до станции «Каховская». Новый 20-километровый участок включает в себя 10 станций: «Терехово», «Кунцевскую», «Давыдково», «Аминьевскую», «Мичуринский проспект», «Проспект Вернадского», «Новаторскую», «Воронцовскую», «Зюзино» и «Каховскую». Семь из 10 станций нового участка БКЛ пересадочные. С «Кунцевской» можно пересесть на Арбатско-Покровскую, Филевскую линии и МЦД-1, с «Мичуринского проспекта» – на Солнцевскую линию, с «Проспекта Вернадского» – на Сокольническую, с «Воронцовской» – на станцию «Калужская» Калужско-Рижской линии, с «Каховской» – на «Севастопольскую» Серпуховско-Тимирязевской, а с «Мневников» – на МЦД-4 (Киевское направление Московской железной дороги). С «Новаторской» в будущем можно будет пересесть на одноименную станцию строящейся Троицкой линии метро. С запуском всей Большой кольцевой линии будут доступны пересадки на 44 направления различных видов транспорта - это и пригородные железные дороги, и МЦК, и МЦД, и радиальные направления метро. Полностью Большое кольцо замкнется и будет работать в полноценном режиме в 2023 году.