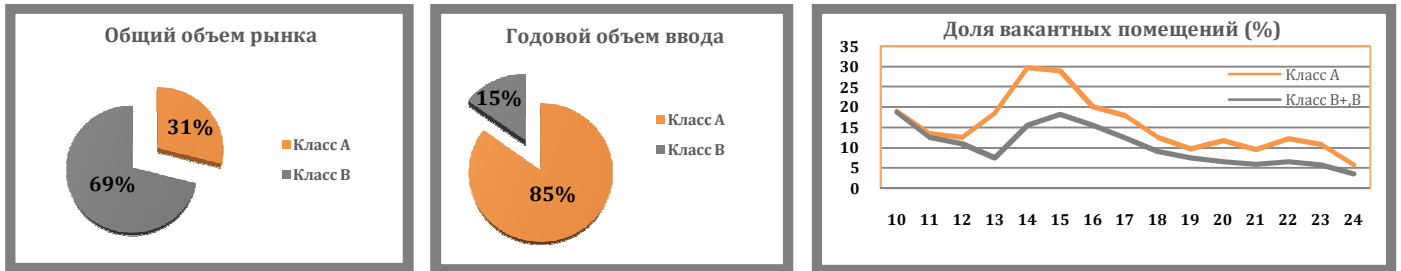


АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

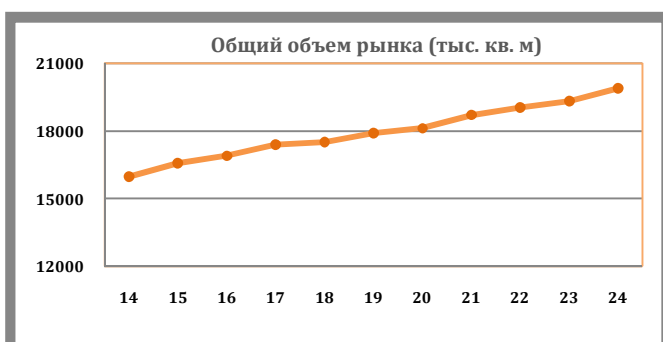
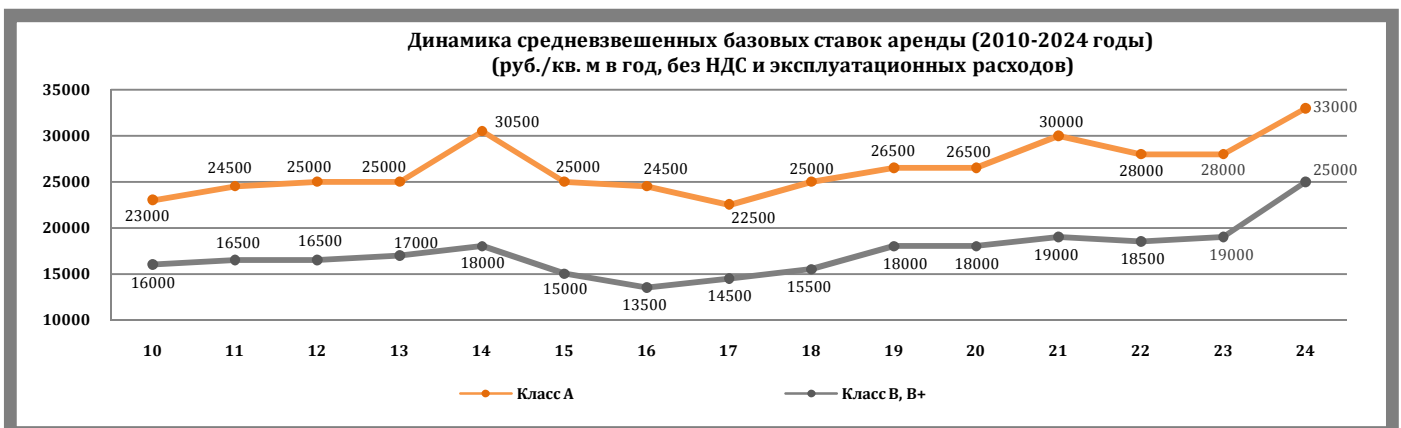
МОСКВА. IV квартал, 2024. Итоги года

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	55 000	45 000	37 000	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	20 000	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

- По итогам года **общее предложение** офисных пространств, соответствующих международным стандартам (класс А, В+/В) составило 19 млн. 875 тыс. кв.м, увеличившись в IV квартале 2024 года на 185 тыс. кв.м, а за весь год на 575 тыс. кв.м. Крупнейшим офисным центром, введенным в эксплуатацию в 2024 году, стал Moscow Towers (263 тыс. кв.м; штаб-квартира РЖД). Благодаря этому событию стало возможным констатировать, что объем ввода новых офисов по году по сравнению с годом ранее увеличился в два раза. Однако, в целом ввод в эксплуатацию новых бизнес-центров продолжает отставать от спроса на них.
- По итогам года **спрос** на офисную недвижимость вырос на 10% по сравнению с аналогичным рекордным показателем 2023 года и составил 2,2 млн. проданных и арендованных квадратных метров, из которых в IV квартале 2024 года было реализовано порядка 330 тыс. кв.м. В 2024 году ярко сформировался тренд на приобретение офисов – доля приобретений в общем объеме сделок составила 35%. По структуре спроса вновь фиксируется активность компаний из государственного сектора – чуть менее 50% сделок состоялись с их участием, на втором-третьем местах компании, представляющие IT и финансовый сектора экономики, доля которых в общем объеме сделок составила по 10%. **Объем поглощения офисов** – важнейший показатель спроса, демонстрирующий разницу между всеми офисными пространствами, которые оказались реализованными, и всеми, которые вышли на рынок вакантными, по итогам 2024 года составил 1,1 млн. кв.м.
- По итогам года **общая доля вакантных офисов** перекрыла исторические минимумы. Так, уровень вакантности в классе А составил 5,8%, а в классе В – 3,5%. Сокращение вакантных офисных пространств в обоих сегментах офисной недвижимости наблюдалось на протяжении всего 2024 года.
- По итогам года **ставки аренды** показали заметный рост. Так, в сегменте офисов класса В запрашиваемая стоимость аренды выросла на 30%, а в сегменте класса А на 18%. Причинами роста рублевых ставок стали инфляционные процессы в экономике на фоне высокого спроса на офисную недвижимость и малого объема нового строительства. По итогам IV квартала 2024 года средневзвешенная ставка на офисы класса А была зафиксирована на отметке 33000 руб. за 1 кв.м в год, а в классе В – 25000 руб. за 1 кв.м в год (без учета НДС и ОПЕХ).
- Прогноз на 2025 год** специалисты отдела исследований компании Prime City Properties выстраивают исходя из стабильности внешних факторов, оказывающих влияние на рынок офисной недвижимости. В этом случае, ожидается дальнейшее понижение вакантности и дальнейший рост ставок аренды и цен продаж, несмотря на то, что общий объем нового предложения по итогам 2025 года прогнозируется на уровне 1 млн. кв.м офисной недвижимости.

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

Клиент	Объект	Класс	Объем сделки (кв.м)
Консорциум Альфа-Групп	Домников, Росбанк Плаза / Маши Порываевой ул., д. 34	А	125 887 (продажа)
X5 GROUP	DUBININ'SKY / Дубининская ул., вл. 39-41	А	46 019
ИнтерРАО	Московский Шелк / Большой Саввинский пер., д. 16, стр. 6	В	18 196 (продажа)
Avito	Белые Сады / Лесная ул., д. 7	А	5 965
РЖД	Прео 8 / Преображенская пл-дь, д. 8	А	4 367
KIWI	Кругозор / Обручева ул., д. 30/1, стр. 2	В+	2 740
АНО Цифровой Аудит	Вивальди Плаза / Летниковская ул., д. 2, стр. 3	А	2 726
Multispace	Галерея Актер / Тверская ул., д. 16	В	2 350
Stream	ASPACE Никольская / Ветошный пер., д. 13	В+	2 225
Segmento	ASPACE Никольская / Ветошный пер., д. 13	В+	2 213
Студия Пятница	Европа Хаус / Колокольников пер., д. 11	В+	1 255
Аргус-Медиа	Европа Хаус / Колокольников пер., д. 11	В+	686

НАИБОЛЕЕ ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2024

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
iCity Time Tower	Ермакова Роща ул., д. 1, стр. 1	А	46 467
STONE Towers B, C	Бумажный пр-д, д. 19, стр. 3, 4	А	40 000
Бизнес-квартал Прокшино	Новая Москва. Сосенское пос., кв-л 35, д. 10	А	23 000

НАИБОЛЕЕ ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2024 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь (кв.м)
iCity Space Tower	Шмитовский пр-д, вл. 37	А	89 416
STONE Савеловская	Двинцев ул., вл. 3	А	69 000
Skolkovo Park (к. 3-6)	Сколковское ш., вл. 43	А	57 000
Лофт-Квартал в Сколково	Большой б-р, вл. 49-53	А	52 300
Taller	Жуков пр-д, д. 8	А	37 500
Эйлер	Заречная ул., вл. 6	А	23 545

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- Открылся новый мост длиной 231 метр через Москву-реку в створе улицы Мяснищева. Мост с двумя полосами движения в каждом направлении и тротуарами для пешеходов, соединивший улицу Мяснищева с Проектируемым проездом №1166 на острове в активно застраиваемой деловыми и жилыми кварталами Мнёвниковской пойме, позволит заметно улучшить трафик в сторону ММДЦ Москва-Сити и строящегося Национального космического центра.