



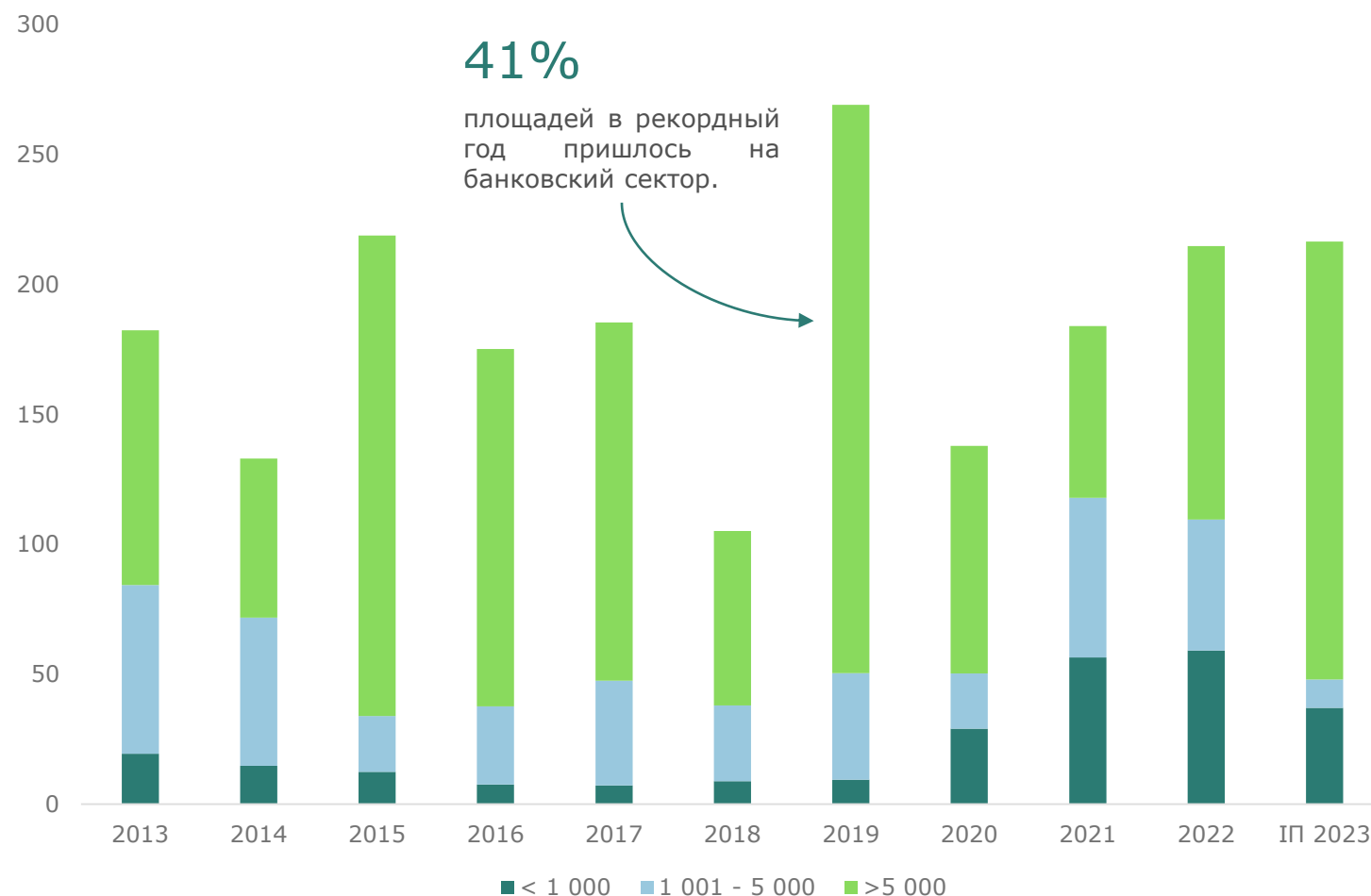
Рынок продаж офисов в Москве

Сентябрь 2023



ЭВОЛЮЦИЯ РЫНКА ПРОДАЖ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Сделки купли-продажи, тыс. кв. м*



*За исключением сделок по реструктуризации долгов

Исторически на долю сегмента продаж приходится меньше объема сделок, нежели на аренду.

20% средняя доля сделок купли-продажи в годовом объеме спроса в 2013-2022 гг.

При этом за последние 10 лет динамика рынка купли-продажи демонстрировала значительные колебания в зависимости от конъюнктуры рынка:

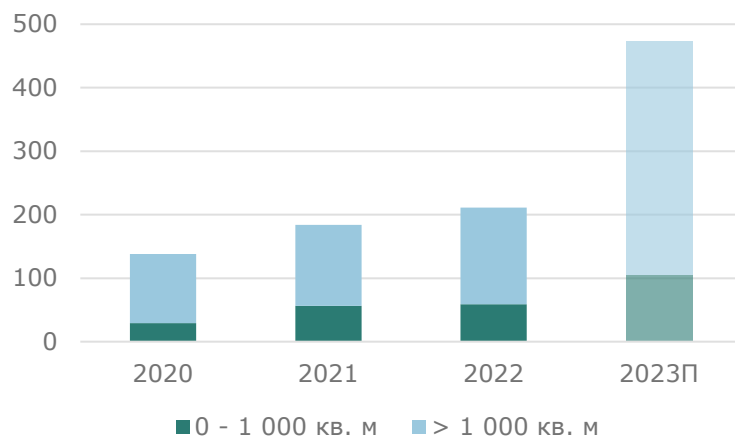
- **2019-й год** – пик объемов сделок купли-продажи. Отметим, что этот год стал рекордным по общему объему спроса на офисы за всю историю рынка (1,8 млн кв. м).
- **2020-й год** – резкое сокращение сегмента за счет общего спада рынка. Итоговый спрос 2020 г. сократился на 34% к 2019 г.

200 тыс. кв. м среднегодовой объем сделок купли-продажи за 2013-2022 гг.

Последние несколько лет рынок купли-продажи офисов, с одной стороны, восстанавливался в объемах, а с другой – характеризовался новой тенденцией – активным развитием сегмента розничных продаж (до 1 000 кв. м).

РЫНОК ПРОДАЖ ОФИСОВ В 2020 – 2023 гг.

Динамика купли-продажи, тыс. кв. м



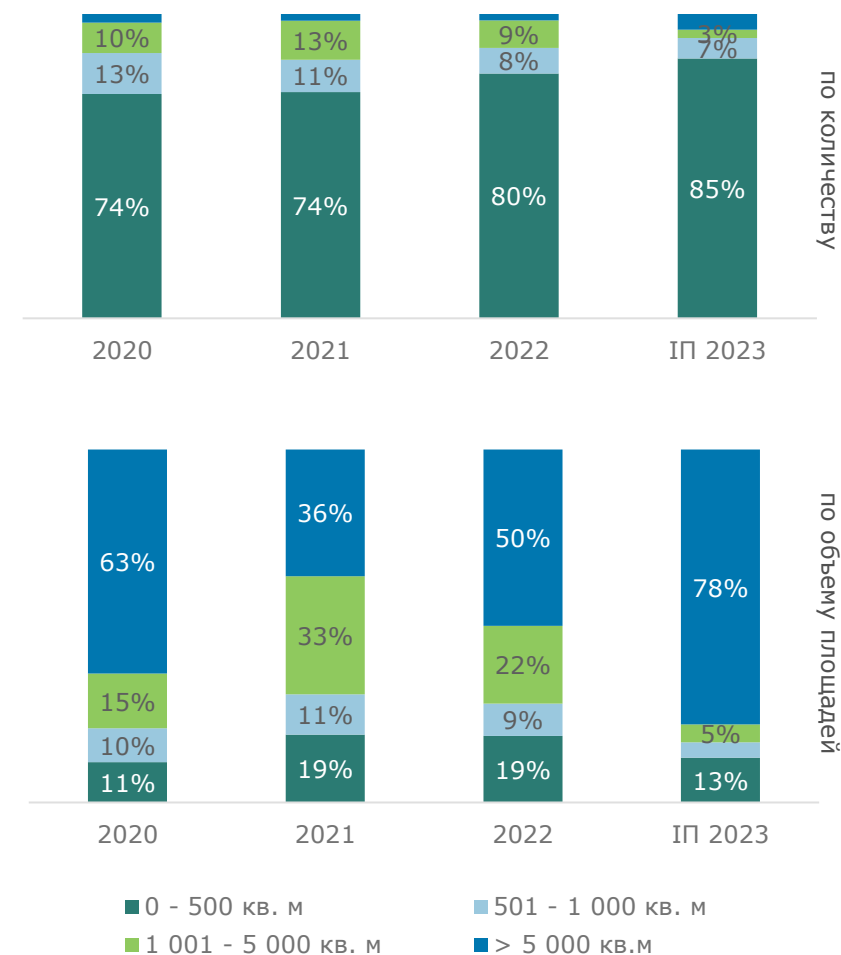
Примеры крупных сделок купли-продажи офисов, 2022-ИП 2023 гг.

| Покупатель | Площадь, кв. м | Здание | Год |
|------------------------|----------------|-----------------|------|
| Правительство Москвы* | 47 000 | iCity | 2023 |
| VK | 30 488 | SkyLight | 2023 |
| Правительство Москвы* | 26 576 | Верейская Плаза | 2022 |
| УК Бизнес и инвестиции | 15 014 | Невис | 2022 |
| Автобан | 15 000 | Лофт Квартал | 2022 |

*Источники: Коммерсант, РБК

- За последние три года среднегодовой прирост объемов на рынке купли-продажи составлял 25%, в большей степени за счет роста крупных сделок.
- Розничные продажи, в свою очередь, также продолжали расти: в I полугодии 2023 г. их доля в структуре сделок купли-продажи выросла с 87% до 92% в сравнении с 2020 г.
- Общий объем сделок купли-продажи в 2023 г. может достигнуть рекордных 0.5 млн кв. м, а сделки розничных продаж – отметки в 100 тыс. кв. м.
- Рост сегмента розничных продаж объясняется двумя факторами:
 - повышенным спросом на покупку офисов в качестве инвестиционного инструмента;
 - появлением на рынке качественных доступных предложений в «мелкую нарезку».

Структура сделок купли-продажи

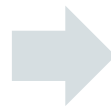


НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ КАК ДРАЙВЕР РОЗНИЧНЫХ ПРОДАЖ

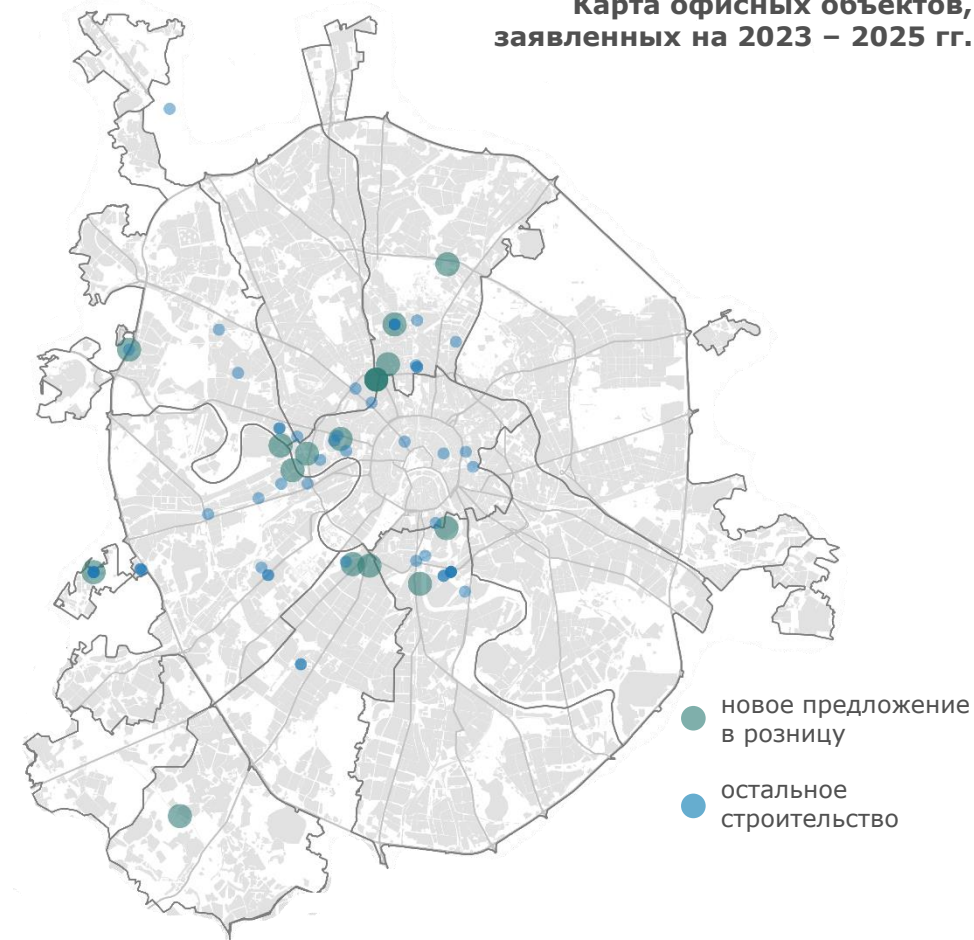
63% розничных сделок в период 2020 – ИП 2023 гг. пришлось на объекты, с датой ввода в 2022 – 2025 гг.

- Рост активности на офисном рынке розничных продаж связан по большей части с увеличением предложения офисов «мелкой нарезки» в новых качественных БЦ.
- Порядка **26%** (556 тыс. кв. м), запланированного на 2023-2025 гг. строительства, **реализуется в «мелкую нарезку» до 1 000 кв. м.**
- При этом большая часть БЦ (438 тыс. кв. м) из этого объема уже продана / зарезервирована в среднем на 70%.

Девелоперы с наибольшими объёмами запланированных к реализации офисных проектов, заявленных на 2023 – 2025 г.



Карта офисных объектов, заявленных на 2023 – 2025 гг.



География нового предложения, реализующегося в розницу, соответствует развитию новых деловых кластеров в зоне ТТК-МКАД (Большое Сити, Белоарусско-Савеловское направление, Нагатино/ЗИЛ).

ПРИМЕРЫ РЕАЛИЗАЦИИ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В РОЗНИЦУ

Карта проектов, реализующих продажи нарезкой до 1 000 кв. м

iCity



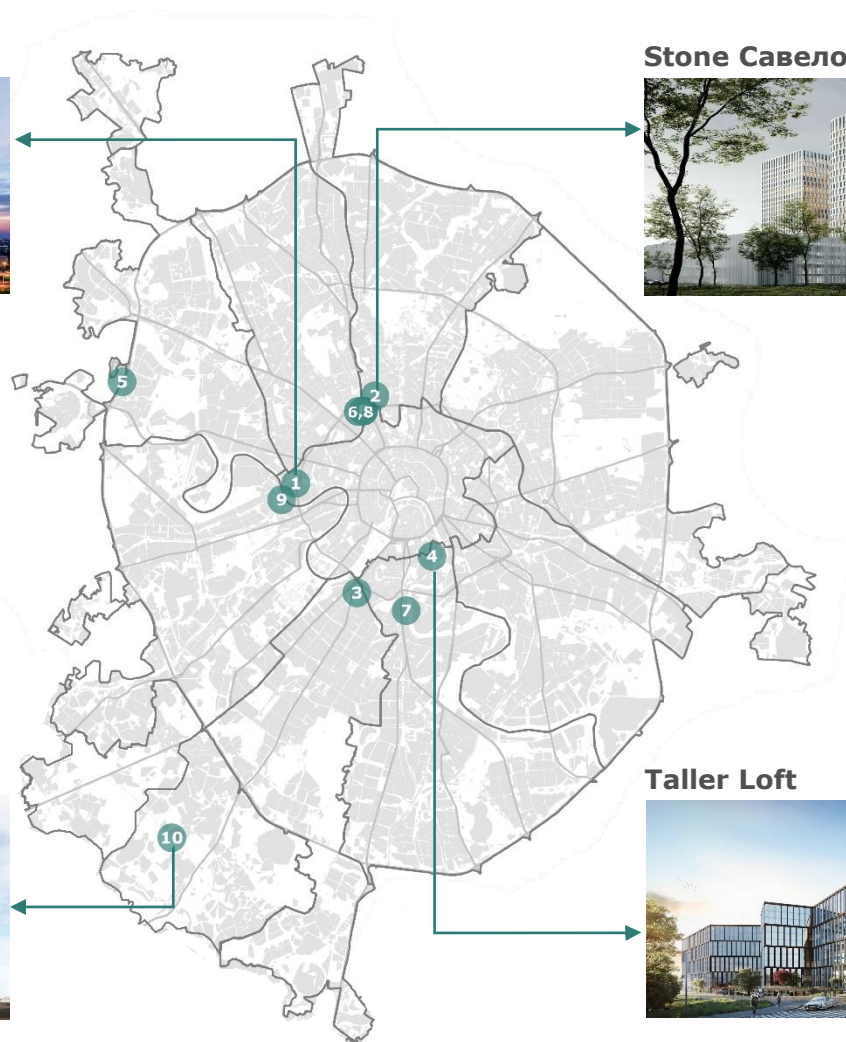
Stone Савеловская



Прокшино МФК



Taller Loft



| № | Название | Год ввода | Офисная площадь, кв. м | Средний размер сделки, кв. м | Девелопер |
|----|----------------------|-----------|------------------------|------------------------------|---------------|
| 1 | iCity | 2025 | 137 405 | 284 | MR Group |
| 2 | Stone Савеловская | 2024 | 78 000 | 96 | Stone Hedge |
| 3 | Stone Ленинский | 2025 | 42 000 | 140 | Stone Hedge |
| 4 | Taller Loft | 2024 | 34 000 | 107 | COLDY |
| 5 | Rublevo BP (Tower A) | 2024 | 33 564 | 95 | Пионер-М |
| 6 | Stone Tower B | 2024 | 33 300 | 209 | Stone Hedge |
| 7 | DM Tower | 2023 | 31 800 | 206 | KR Properties |
| 8 | Stone Tower D | 2025 | 31 500 | 158 | Stone Hedge |
| 9 | PORTA | 2025 | 26 137 | - | FORMA |
| 10 | Прокшино МФК (зд. 1) | 2023 | 22 700 | 271 | A101 |

РОЗНИЧНЫЕ ПРОДАЖИ ОФИСОВ (ДО 1 000 КВ. М)

I полугодие 2023 г.

Москва:

37 тыс. кв. м
объем розничных продаж

164 сделки
количество сделок розничной продажи

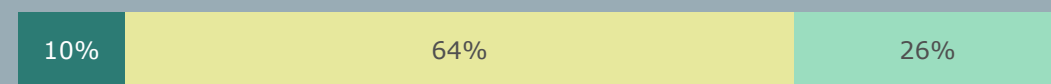
147 кв. м
средний размер розничной сделки

Структура розничных продаж офисов в Москве

по количеству

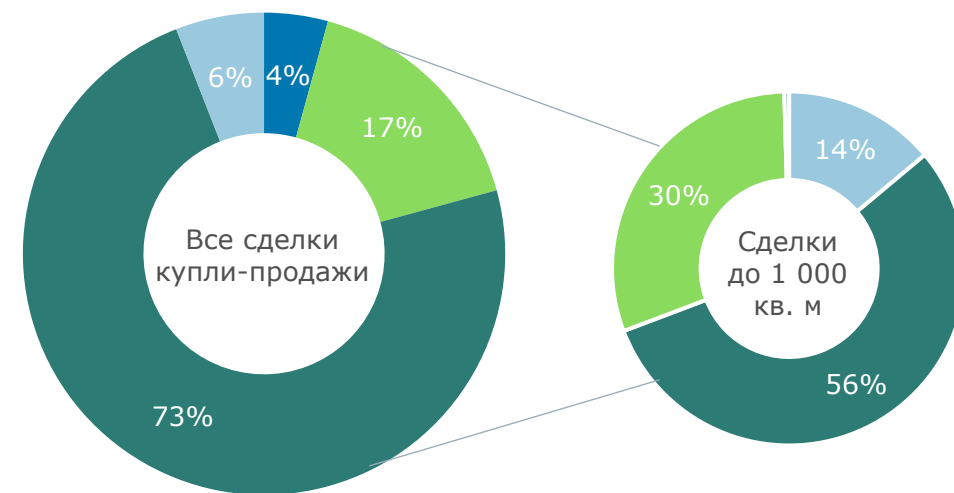


по объему площадей



■ 0-100 кв. м ■ 100-500 кв. м ■ 500-1 000 кв. м

Распределение сделок купли-продажи за IП 2023 г. по субрынкам

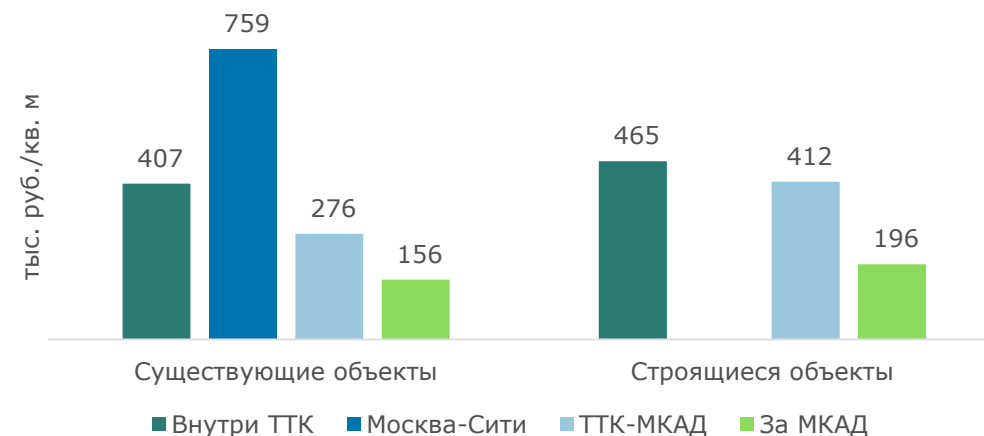


■ ЦДР ■ Между ЦДР и ТТК ■ Между ТТК и МКАД ■ За МКАД

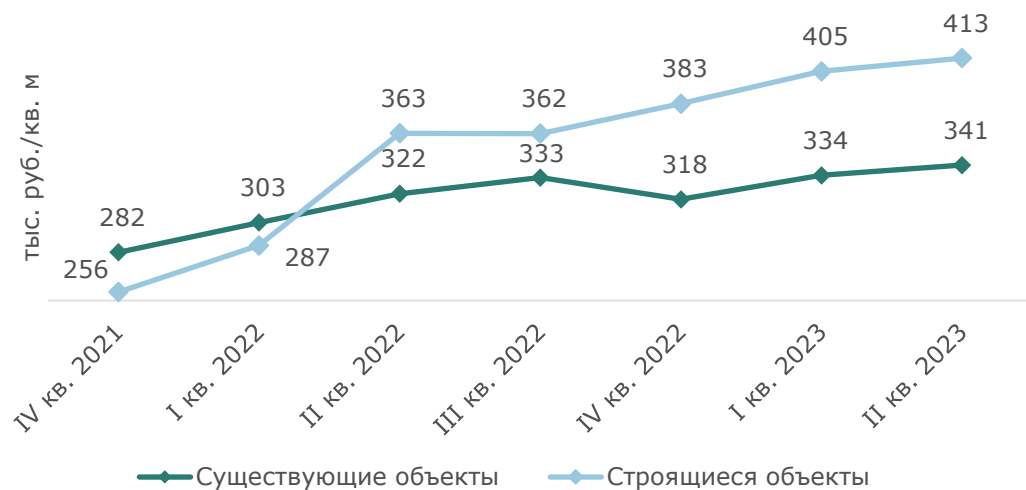
ЦЕНЫ НА ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ДО 1 000 КВ. М

- В конце II кв. 2023 г. средняя запрашиваемая цена за кв. м в строящихся объектах была на 21% выше, чем в существующих.
- Со II кв. 2022 г. по II кв. 2023 г. стоимость кв. м в строящихся объектах выросла на 14%.
- На рост стоимости оказали влияние удорожание импорта и заемного финансирования (в связи с событиями начала 2022 г.). Кроме того, строящиеся офисы в большинстве случаев - качественные объекты класса А.
- В I кв. 2023 г. 62% от объема розничных продаж - площади в строящихся объектах.

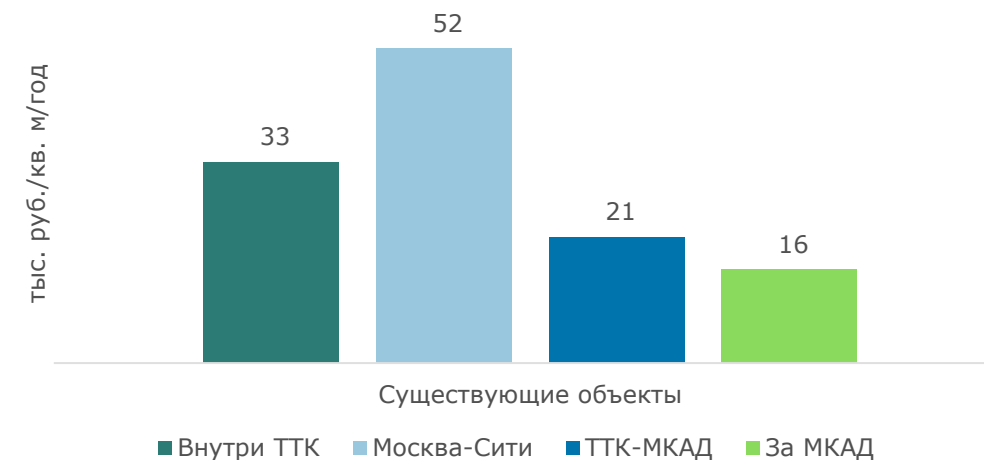
Средняя запрашиваемая цена продажи, II кв. 2023



Динамика средней запрашиваемой цены продажи



Средняя запрашиваемая ставка аренды, II кв. 2023



*Запрашиваемые цены продажи и ставки аренды указаны с учетом НДС

НАША КОМАНДА

МЕНЕДЖМЕНТ



Владимир Пинаев
Генеральный директор



Елена Денисова
Коммерческий директор



Александр Пятин
Директор, направление инвестиционного брокериджа



Наталья Генералова
Директор, продажи офисной недвижимости



Василий Григорьев
Директор отдела исследований рынка



Евгений Томилов
Аналитик отдела исследований рынка

КОНСАЛТИНГ



Ирина Ушакова
Старший директор, руководитель платформы консалтинговых услуг и отдела инвестиций и рынков капитала



Светлана Шорина
Директор, руководитель отдела оценки



Виктор Сдобнов
Директор по работе с ключевыми клиентами



Кирилл Бабиченко
Директор, руководитель отдела услуг собственникам



Юлия Эктова
Младший аналитик отдела исследований рынка



Ирина Хорошилова
Старший директор, руководитель департамента офисной недвижимости

30
лет в России

350
сотрудников