

# ОФИС 2022:

## ОЖИДАНИЯ, СТРАТЕГИИ, ЦЕНЫ



**КСЕНИЯ  
ХАРКЕВИЧ**

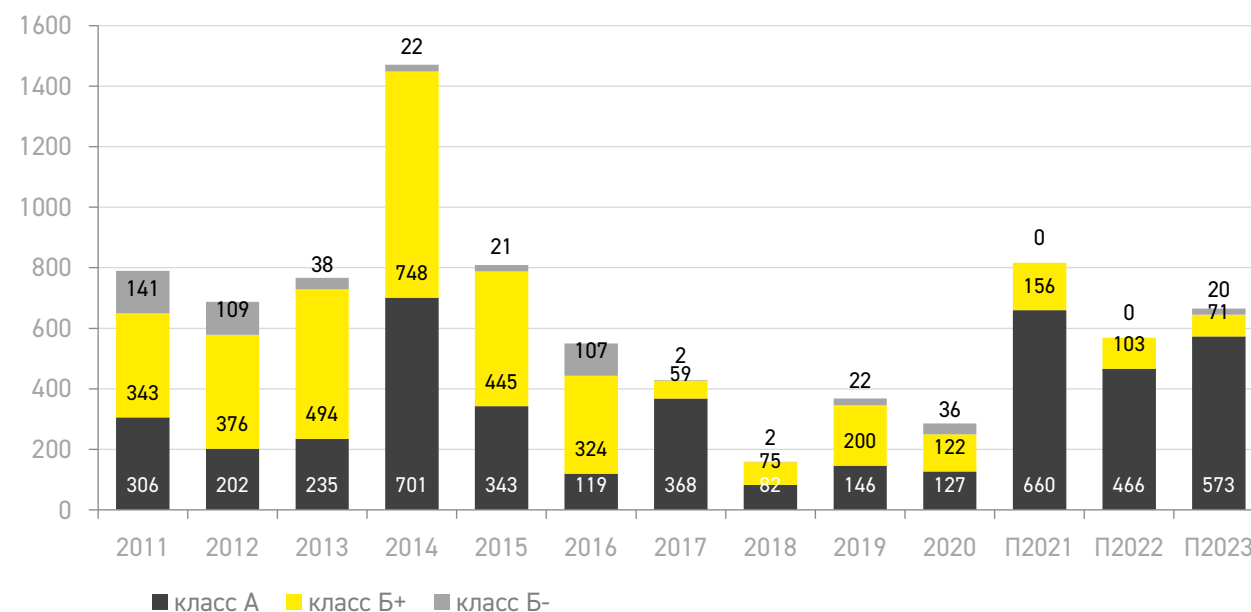
Директор департамента  
офисной недвижимости ILM



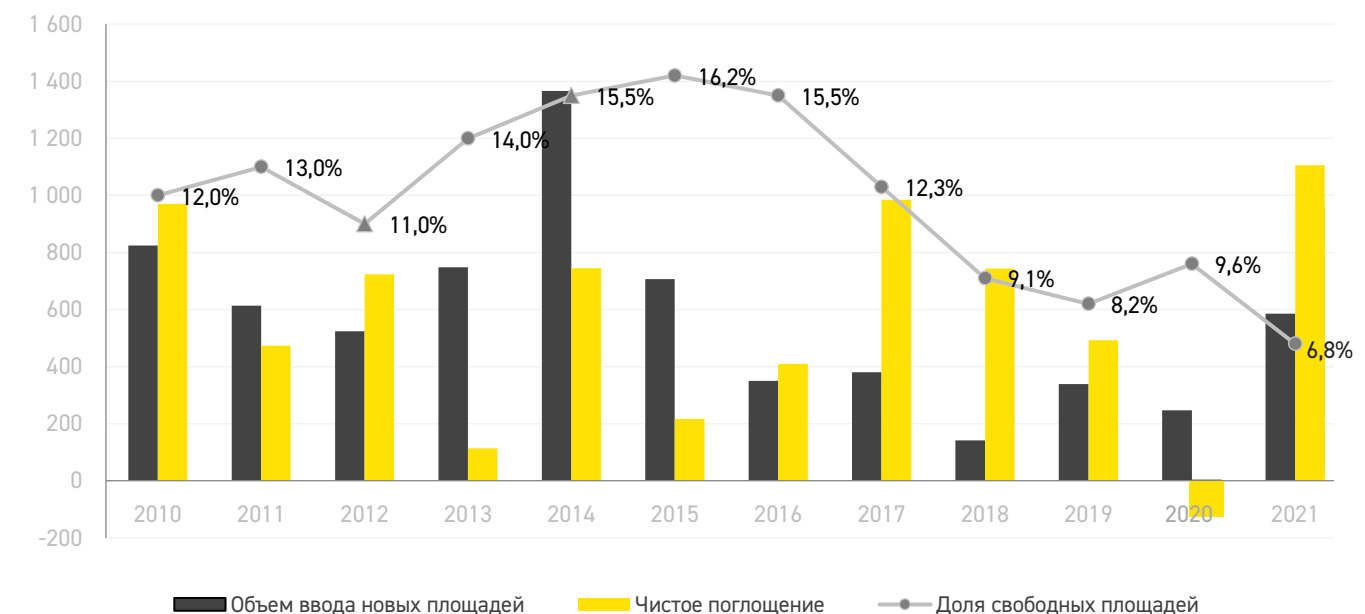
# НА РЫНКЕ МОСКОВСКИХ ОФИСОВ СТАНОВИТСЯ ТЕСНО

- Достаточно низкий уровень нового строительства и небольшой объем ввода новых площадей.
- Большинство введенных объектов не выходят на открытый рынок и реализуются в формате built-to suit и по предварительным договорам аренды.
- Снижение уровня вакантных площадей за счет роста спроса (чистого поглощения), снижения объема вводимых площадей.
- Дефицит офисных блоков от 2000 м<sup>2</sup> в аренду и на покупку.

Динамика объемов нового строительства качественных офисных площадей, тыс. м<sup>2</sup>






Динамика показателей объема новых площадей, чистого поглощения и доли свободных площадей, тыс. м<sup>2</sup>



# ЧТО ПРОИСХОДИТ С АРЕНДНЫМИ СТАВКАМИ И ЦЕНАМИ?

Базовые средние ставки аренды и цены продажи в наиболее востребованных районах Москвы.

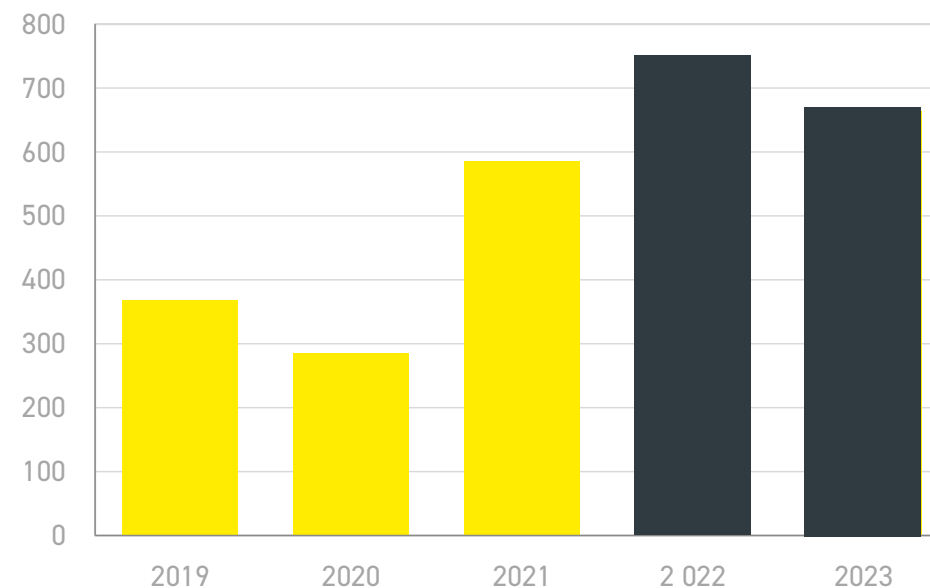
ЛОКАЦИЯ	КЛАСС А				КЛАСС В+			
	СТАВКА АРЕНДЫ (РУБ./М² В ГОД)	ЦЕНА ПРОДАЖИ (РУБ./М²)	ВАКАНСИЯ ПО АРЕНДЕ (М²)	ВАКАНСИЯ ПО ПРОДАЖЕ (М²)	СТАВКА АРЕНДЫ (РУБ./М² В ГОД)	ЦЕНА ПРОДАЖИ (РУБ./М²)	ВАКАНСИЯ ПО АРЕНДЕ (М²)	ВАКАНСИЯ ПО ПРОДАЖЕ (М²)
от  Белорусская до Ленинградского шоссе	<b>50 300</b> <b>33 000</b> <small>(В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА)</small>	<b>366 000</b> <b>258 750</b> <small>(В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА)</small>	122 997,43 22 179,1 <small>(В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА)</small>	22 374,52 33 287,13 <small>(В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА)</small>	<b>25 900</b>	<b>272 000</b>	49 384,7	30 774,3
от  Павелецкая до  Тульская	<b>31 500</b>	<b>194 000</b>	40 298,9	30 907,51	<b>22 000</b>	<b>177 100</b>	78 306,64	33 507,05
ХАМОВНИКИ	<b>54 200</b>	<small>ОТКРЫТЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ ОТСУТСТВУЮТ В ДАННОМ КЛАССЕ</small>	7 243,11	<small>ОТКРЫТЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОДАЖЕ ОТСУТСТВУЮТ В ДАННОМ КЛАССЕ</small>	<b>42 300</b>	<b>326 500</b>	28 835,78	33 808,7
БОЛЬШОЙ СИТИ	<b>43 900</b>	<b>589 000</b>	72 500,52	87 797,57	<b>34 600</b>	<b>315 300</b>	37 358,54	9 015,28



# ПРОГНОЗЫ ПО КЛЮЧЕВЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ



Прогноз динамики объемов нового строительства до 2023, тыс. м<sup>2</sup>



Прогноз динамики средневзвешенных базовых арендных ставок до 2023 г



# ОПТИМАЛЬНЫЕ СТРАТЕГИИ АРЕНДАТОРОВ И ПОКУПАТЕЛЕЙ В 2022

- Если мы рассматриваем покупку, то это будут строящиеся объекты, которые будут введены через 1-2 года
- Если Вы рассматриваете аренду и Ваш договор заканчивается в конце 2022 г, то приступить к активному поиску офиса стоит уже сейчас
- Если Ваш договор аренды заканчивается в 2023 году, то Вам стоит:
  - Проанализировать текущий договор аренды
  - Посмотреть ситуацию на рынке - что предлагается в аренду, на покупку
  - Сформировать техническое задание с учетом полученной ситуации на рынке
  - Разработать совместно с консультантом стратегию дальнейшей работы
  - Начать работу по анализу имеющихся вариантов
  - Начать продумывать желаемую планировку и конфигурацию будущего офиса с учетом параметров: гибкости и трансформируемости



**КСЕНИИ ХАРКЕВИЧ**

Директор департамента  
офисной недвижимости ILM

[kharkevich@ilm.ru](mailto:kharkevich@ilm.ru) 

+7 (967) 174 02 89 

