



**NTPROPERTIES**

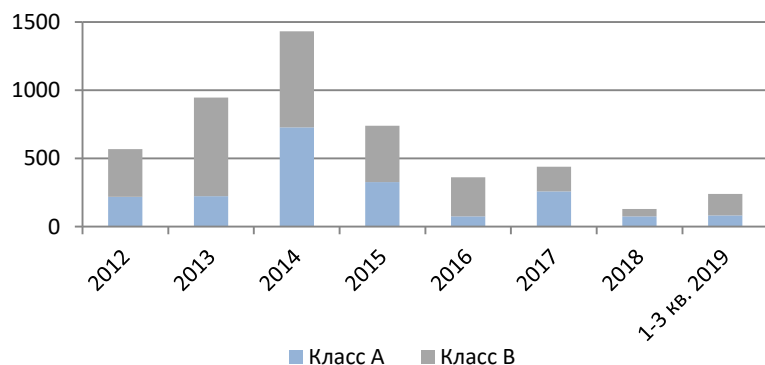


**Офисная недвижимость  
Московский регион  
*3 квартал 2019 года***

## Основные показатели рынка

- ✓ За первые 3 месяца 2019 года объем нового офисного строительства в Москве составил 238 000 кв. м, из них 1/3 относится к классу А. Общее предложение на офисном рынке превысило 16,2 млн кв. м.
- ✓ Общий объем заключенных сделок с начала года превысил миллион и составил порядка 1 140 000 кв. м, из них чистое поглощение – чуть более 400 кв. м.
- ✓ Уровень свободных площадей постепенно снижается, и на конец сентября 2019 г. доля вакантности составила в классе А – 10,3%, в классе В – 7,6%.
- ✓ Средние ставки аренды с 2017 г. корректируются в сторону повышения на 5-10% в год. На конец 3 квартала средняя запрашиваемая ставка на помещения класса А составила 27 500 руб./кв. м/год.

Объем нового строительства, тыс. кв. м

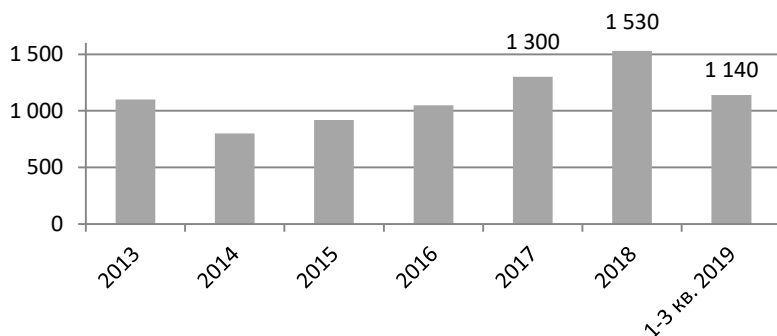


Новое строительство

**80 000 / 158 000 кв. м**

Класс А/Класс В, 1-3 кв. 2019 г.

Общий объем спроса, тыс. кв. м

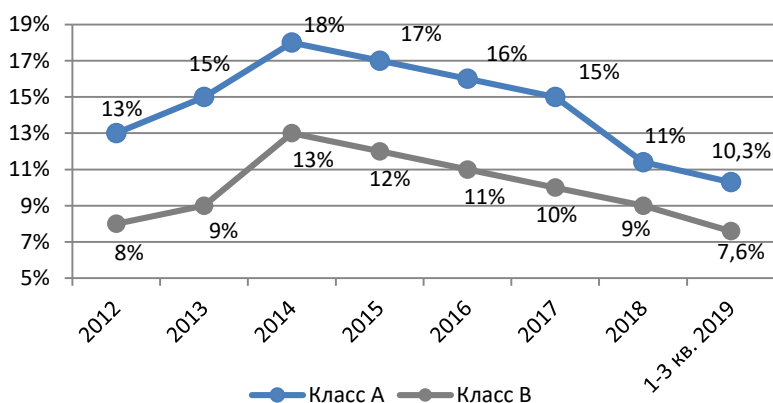


Общий объем спроса

**1 140 000 кв. м**

1-3 кв. 2019 г.

Динамика доли вакантных площадей



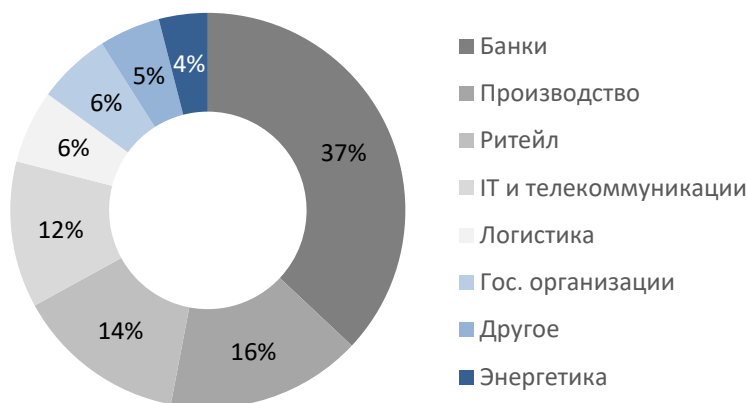
Доля свободных площадей

**10,3%**

Класс А, 1-3 кв. 2019 г.

По оценкам аналитиков, доля вакантного предложения на рынке офисной недвижимости Москвы продолжит снижаться.

### Распределение арендаторов/ покупателей по секторам компаний



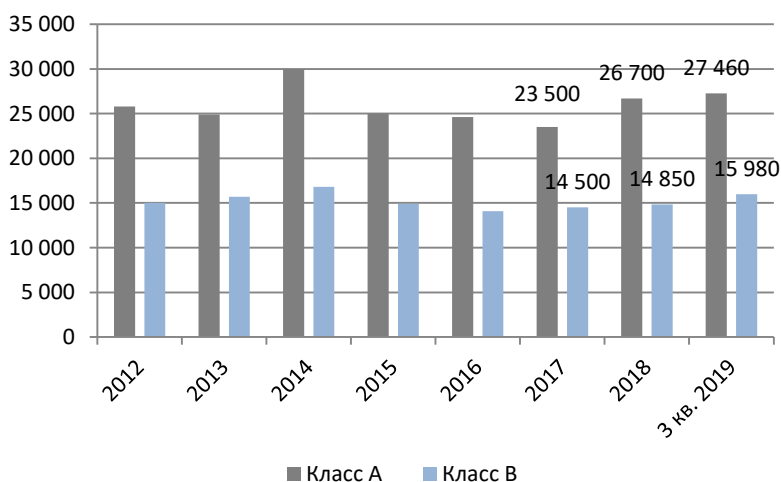
Доля площадей, занятых компаниями банковского сектора

**37%**

1-3 кв. 2019 г.

Стоит отметить повышенный интерес к Москве со стороны федеральных и международных операторов коворкингов. Компании активно арендуют площади от 2 000 до 20 000 кв. м для размещения гибридных офисных пространств.

### Динамика ставок аренды, руб./кв. м/год



Средняя ставка аренды

**27 460 руб./кв. м/год**

Класс А, 3 кв. 2019 г.

С конца 2018 г. средние запрашиваемые ставки аренды выросли на 3% и 8% в классах А и В соответственно. В связи с повышенным спросом на аренду высококлассных офисных помещений до конца года ставка аренды может еще повыситься на 1-2%.

### Ключевые сделки аренды/покупки офисных помещений

Компания	Бизнес центр	Тип сделки	Площадь, кв. м
«Райффайзенбанк»	«Нагатино i-Land»	BTS - покупка	34 000
Правительство Москвы	«Верейская Плаза IV»	Покупка	31 800
«Газпромбанк»	«Аквамарин III»	Покупка	18 800
«Яндекс.Маркет»	«Лотте Плаза»	Аренда	15 800
«Росбанк»	«ОКО» (II фаза)	Аренда	15 400
«ПИК»	«Рассвет»	Аренда	11 000
SOK	«ВТБ Арена Парк»	Аренда	8 700
WeWork	Imperial Plaza	Аренда	8 500
«АРКС»	«Газойл Плаза»	Аренда	8 200
Huawei	«Смоленский Пассаж» (II фаза)	Аренда	7 500
Coca Cola	Comcity	Аренда	5 400
Tele 2	Comcity	Аренда	5 150



123610 Москва, Краснопресненская наб. 12

Тел. 8 (495) 223-35-53

[www.ntproperties.ru](http://www.ntproperties.ru)