

ОФИСНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ

ПРИРОДА СПРОСА
(ЗА 11 МЕСЯЦЕВ 2022Г.)

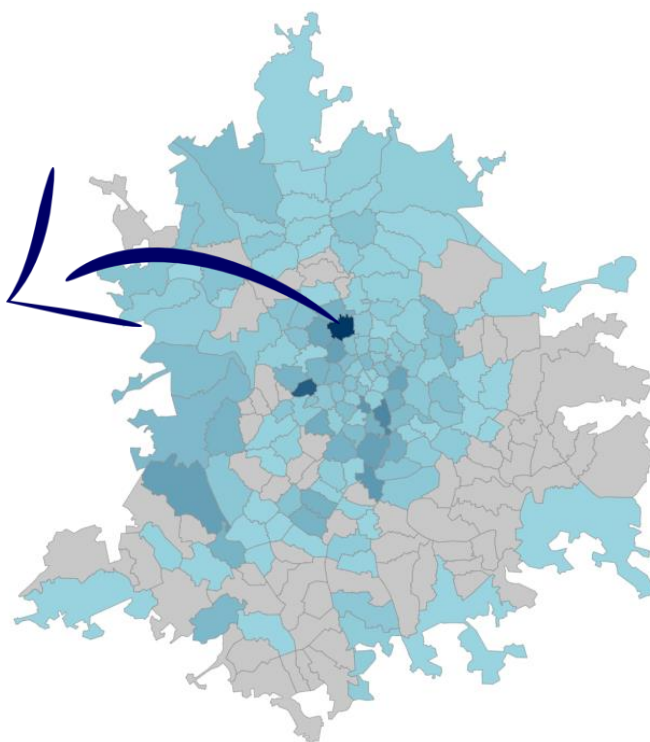
КТО? ГДЕ? В 2022 ГОДУ!

Несмотря на то, что объем спроса первых 11 месяцев 2022 года отстает от значения аналогичного периода 2021 года на 18%, динамика показателя гораздо лучше, чем ожидалось в начале года. Так, объем спроса, зафиксированный в классических офисах по итогам первых 11 месяцев, превысил прогнозное значение от апреля 2022 года на 50% (прогноз от апреля -1 млн кв. м, объем сделок за период январь-ноябрь 2022 г. – 1,5 млн кв. м). В условиях внешней неопределенности многих интересует природа спроса и его структура, поэтому мы представляем детальный анализ показателя в нескольких разрезах.

1

ГЕОГРАФИЧЕСКИЙ РАЗРЕЗ: МЕТРОКОММУНЫ

Савеловская
метрокоммуна



Наиболее высокий объем сделок зафиксирован в **Савеловской метрокоммуне**, на втором месте **Выставочная**, на третьем – **Павелецкая**. Причина лидерства Савеловской метрокоммуны – большие объемы продаж в башнях Stone Towers.

Для сравнения – в прошлом году данная территория занимала 6-е место по объему спроса, а тройку лидеров представляли метрокоммуны Выставочная, Динамо и улица 1905 года.

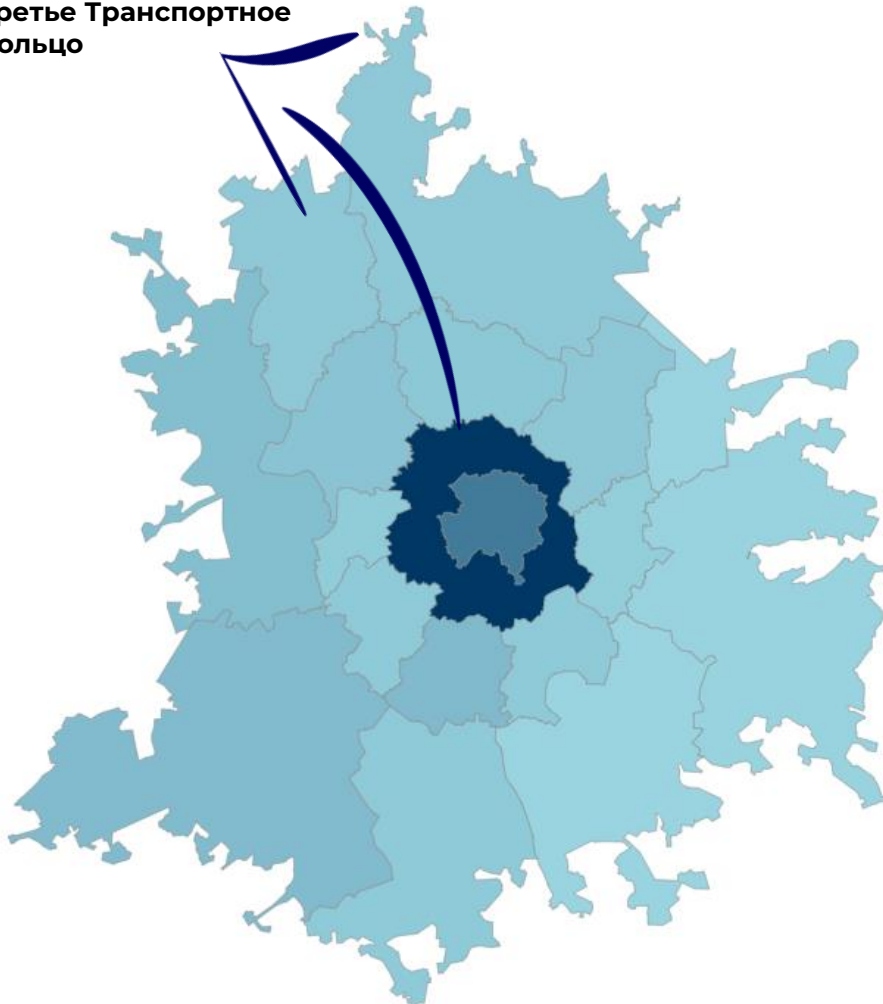
ТОП-10 МЕТРОКОММУН В 2021-2022 гг.

2021

	Метрокоммуна	Объем спроса, кв. м
1	Выставочная	174 615
2	Динамо	79 430
3	Улица 1905 года	71 097
4	Тульская	69 429
5	Павелецкая	63 154
6	Савёловская	59 694
7	Белорусская	58 202
8	Курская	41 786
9	Шаболовская	39 732
10	Новокузнецкая	37 959

2022

	Метрокоммуна	Объем спроса, кв. м
1	Савёловская	103 206
2	Выставочная	78 197
3	Павелецкая	50 831
4	Полянка	40 636
5	Нагатинская	39 337
6	Говорово	34 675
7	Белорусская	33 871
8	Тульская	33 787
9	Курская	31 544
10	Динамо	30 071

ГЕОГРАФИЧЕСКИЙ РАЗРЕЗ:
СУБАГЛОМЕРАЦИИСадовое Кольцо –
Третье Транспортное
Кольцо

Территориальное деление города на субагломерации базируется на метрокоммунах, то есть субагломерация – совокупность метрокоммун. Однако на более крупные зоны интересно посмотреть с точки зрения трансформации интересов арендаторов.

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА, 2021-2022 ГГ.

Зона	Объем спроса в 2021 году, кв. м	Доля в общем объеме спроса, кв. м	Объем спроса в 2022 году, кв. м	Доля в общем объеме спроса, кв. м
Внутри Садового Кольца	336 869	17%	293 438	19%
Садовое Кольцо-ТТК	845 858	44%	556 073	37%
За пределами ТТК	760 922	39%	658 327	44%

Мы видим, что интерес к территории внутри Садового Кольца практически не изменился, а вот доля сделок, заключенных между Садовым Кольцом и ТТК снизилась на 7 п.п. по сравнению с результатом 2021 года. Растёт активность за ТТК.

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА

“

Вероятнее всего, это связано с тем, что ликвидное предложение (качественные блоки с отделкой с выгодными коммерческими условиями), расположенное между Садовым Кольцом и ТТК, в большинстве своем было вымыто с рынка. Особенно важно уточнить, что сейчас сделки в бетоне единичны, и арендаторов интересует аренда помещений с отделкой, а лучше и с мебелью. Также в условиях обострившихся экономических и геополитических рисков компании заинтересованы в аренде экономически эффективных опций, а они зачастую расположены за пределами ТТК.

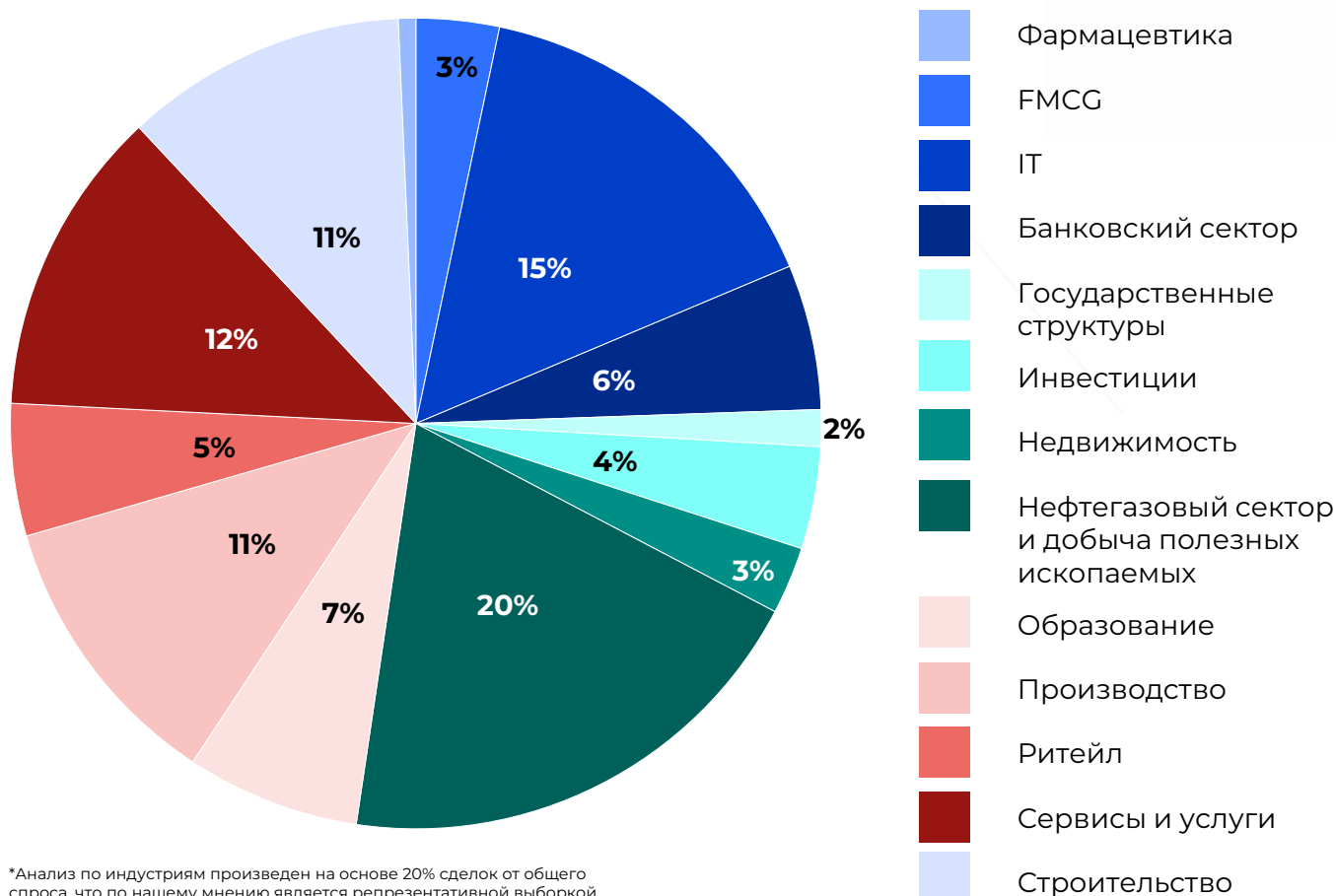
Наталья Никитина

Руководитель офисной группы



3

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО ПОТРЕБИТЕЛЯМ*



*Анализ по индустриям произведен на основе 20% сделок от общего спроса, что по нашему мнению является репрезентативной выборкой.

На фоне снижения общего объема спроса единичные крупные сделки (свыше 10 000 кв. м) оказывают заметное влияние на структуру наиболее активных потребителей. Так, аренда институтом Синергия 10 398 кв. м в БЦ РТС Нагатинский вывела индустрию «Образование» в топ-10.

КОММЕНТАРИЙ ЭКСПЕРТА



Наиболее активными игроками рынка в этом году были нефтегазовые компании и IT-структуры. Мы также видим активность со стороны государственных структур и компаний с государственным участием. Однако, так как расчеты преимущественно основаны на сделках, заключенных с участием консультантов, а подобные государственные компании чаще всего арендуют/приобретают площади без посредников, отраженная на графике доля может быть ниже фактической.

Полина Афанасьева

Ведущий аналитик

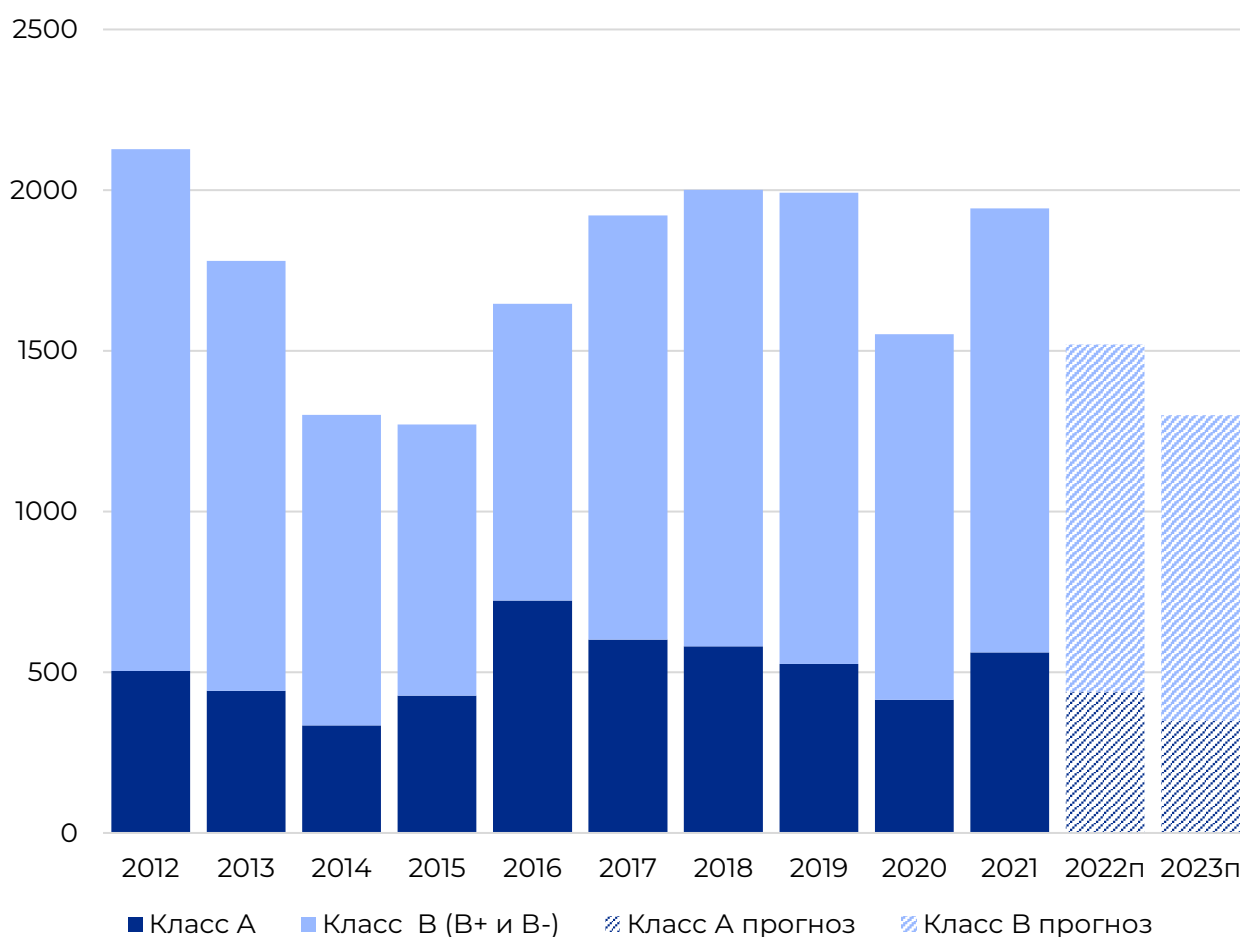


4

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО
КЛАССАМ

Объем сделок в классе А снизился на 22% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, **в классе В** также наблюдается снижение, но оно менее значительное – **16%**. В 2022 году ключевым драйвером переездом является желание оптимизации затрат, а с рынка выбираются наиболее экономически выгодные предложения.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО КЛАССАМ, ТЫС. КВ. М

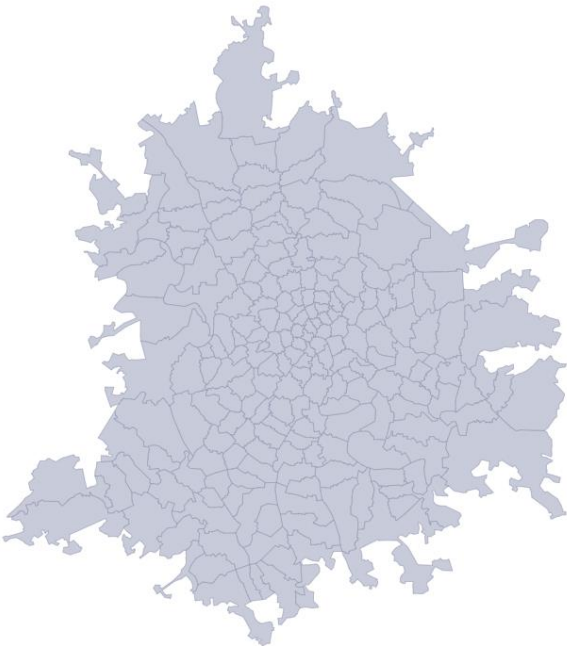


ДЛЯ СПРАВКИ

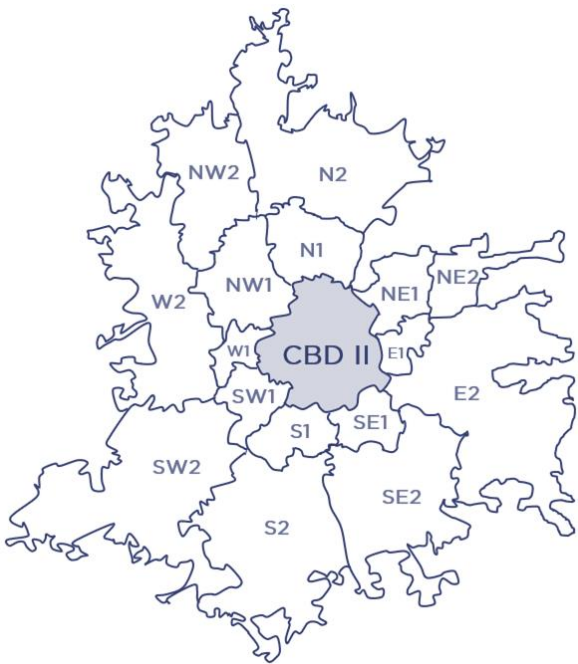
Население Москвы является высокоавтомобильным, поэтому минимальной единицей географического анализа рынка недвижимости Москвы выбраны зоны вокруг станций метро. Территория города разделена на неперекрывающиеся зоны в радиусе точки притяжения. Центром каждой метрокоммун и точкой ее притяжения мы считаем станцию метро.

Совокупность метрокоммун, объединенных по определенному признаку, – субагломерация.

КАРТА МЕТРОКОММУН



КАРТА СУБАГЛОМЕРАЦИЙ



Краткое обозначение субагломерации	Первая станция метро одной из линий, включенных в зону (направление – в область)	Краткое обозначение субагломерации	Первая станция метро одной из линий, включенных в зону (направление – в область)
NW1	Аэропорт	W2	Кунцевская
N1	Дмитровская	NW2	Речной Вокзал
NE1	Сокольники	N2	Отрадное
E1	Авиамоторная	NE2	Измайловская
SE1	Технопарк	E2	Перово
S1	Академическая	SE2	Кантемировская
SW1	Воробьевы горы	S2	Беляево
W1	Парк Победы	SW2	Юго-Западная
CBD	Центральный деловой район (метрокоммун внутри Садового Кольца)		
CBD II	ЦДР + Территория «Садовое Кольцо – ТТК»		

КОНТАКТЫ



Наталья Никитина

Руководитель офисной
группы

Natalia.Nikitina@cmwp.ru



Полина Афанасьева

Старший Аналитик

Polina.Afanasieva@cmwp.ru



ПОДПИСЫВАЙТЕСЬ
[@cmwp_channel](https://t.me/cmwp_channel)

