



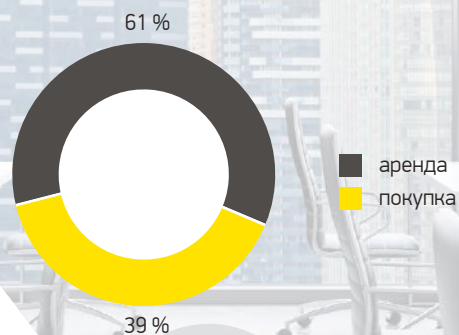
Анализ ключевых сделок
на рынке офисной недвижимости
Москвы в 2023 г.

Анализ структуры сделок по офисным помещениям, совершенных в течение 2023 г.*

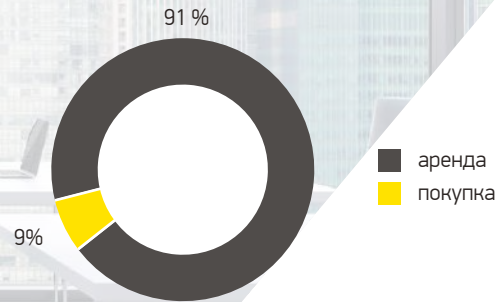
*В анализ включены сделки по аренде и продаже офисных помещений, анонсируемые на рынке, площадью более 100 кв.м.

Распределение по типу сделок:

по объему площадей, тыс. кв. м.



по количеству сделок, шт.



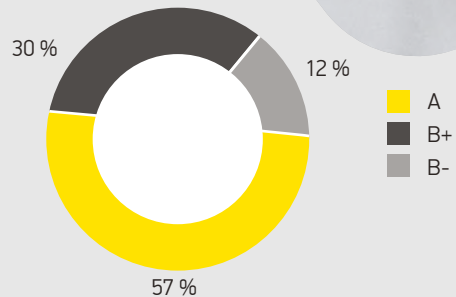
В количественном эквиваленте сделок по аренде значительно больше, чем по продаже.

Но ряд крупных сделок по купле-продаже формирует существенную долю в общем объеме площадей.

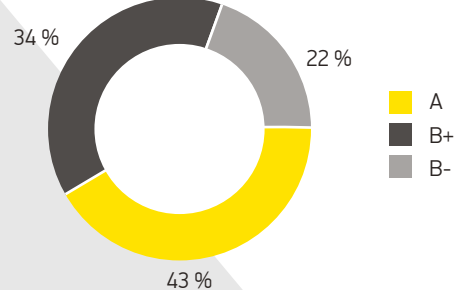
Интерес покупателей представляют как здания целиком, так и блоки в "мелкой нарезке", которые представлены в новых бизнес центрах.

Распределение заключенных сделок по классу зданий:

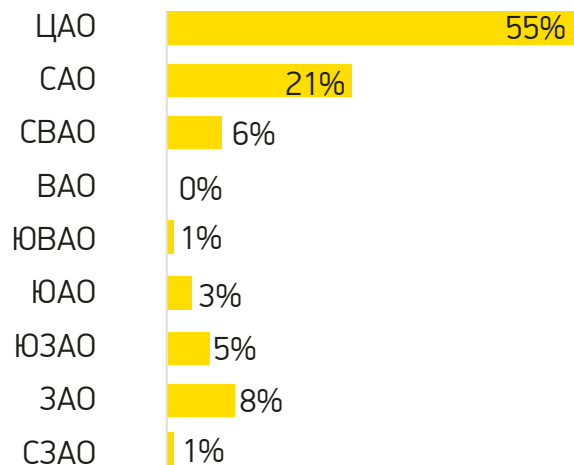
по объему площадей, тыс. кв. м.



по количеству сделок, шт.



Распределение площадей в зависимости от расположения объекта, по объему площадей, тыс. кв. м.



По-прежнему, на высоком уровне остается интерес арендаторов и покупателей офисных зданий к высококачественным зданиям класса А, которые сосредоточены в районах ЦАО и САО.

Анализ структуры сделок по офисным помещениям, совершенных в течение 2023 г.*

*В анализ включены сделки по аренде и продаже офисных помещений, анонсируемые на рынке, площадью более 100 кв.м.

Распределение сделок в зависимости от отрасли компании:

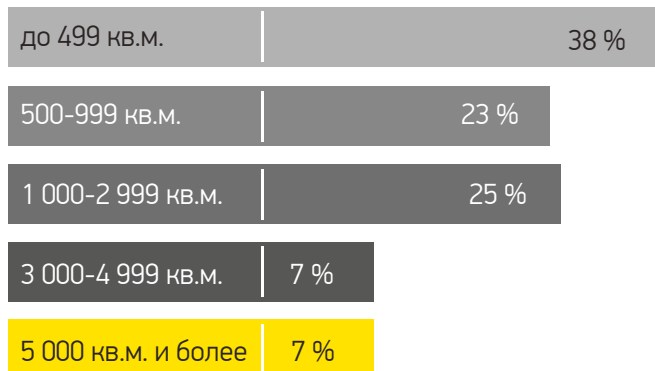


Топ-3 отраслей формируют долю в 43% в структуре спроса общего объема площадей.

Наиболее крупные сделки по аренде и продаже заключали ИТ-компании, банки и государственные учреждения.

В структуре спроса по количеству сделок основной интерес наблюдался со стороны компаний, работающих в сфере услуг, торговли и производства.

Распределение количества сделок по размеру блока



Примеры наиболее крупных сделок по офисным помещениям, совершенных в течение 2023 г.

Название компании	тип сделки	Объект сделки	площадь сделки	Цель	Ранее занимаемый объект
Холдинг VK	покупка	Sky Light	49 290	Расширение	
Мэрия Москвы	покупка	ICity	47 000	Расширение	
Инвестиционная группа Инсайт	покупка	Легион II	27 600	Инвестиции	
Нацпроектстрой	покупка	Orbital	27 271	Расширение	
Астра	покупка	Останкино	22 267	Переезд	Варшавская Плаза
Тинькофф	аренда	Дукат Плейс 2	14 249	Расширение	
Россельхозбанк	покупка	ОКО, фаза 2	13 396	Расширение	
Яндекс	аренда	Аврора	13 000	Расширение	
Сбермегамаркет	аренда	Овчинниковская наб., 18/1	10 000	Расширение	
Технодинамика	аренда	Легион II	9 583	Расширение	
Группа Ренессанс страхование	аренда	Крылатские Холмы, здание 1, Вода	9 507	Переезд	Новоспасский Двор
Компания Б1	аренда	Аврора, фаза 3, корпус F	9 000	Переезд	Аврора, фаза 1
РОСАГРОЛИЗИНГ	покупка	Прайм Тайм, корпус С	7 000	Переезд	Северное сияние
ApolloX Space	аренда	Ветошный пер., 13	6 933	Размещение сервисных офисов	
Akvarius	аренда	Крылатские Холмы, здание 5	5 500	Расширение	
Такском	аренда	Калужский	5 085	Переезд	Нагатинская ул., 1
Росгосстрах	аренда	Легион 3, фаза 2	5 000	Переезд	Обручева ул., 52, стр. 3
Штаб-квартира ГАП Ресурс	покупка	Довженко ул., 5	4 966	Переезд	Саввинский
Дельрус	аренда	Поклонка Плейс	4 827	Переезд	Ивана Франко ул., 4
РБЕ ГРУПП	аренда	Имперский дом	4 541	Переезд	Берсенеvская наб., 16, стр. 9
Технологии Доверия ТеДо	аренда	Арена Парк, корпус 41	4 500	Переезд	Белая Площадь
Chery	аренда	Метрополис, строение 2	4 433	Расширение	
Россети Цифра	аренда	Диапазон	4 000	Переезд	Сириус Парк
BusinessClub	аренда	PORTA	3 380	Размещение сервисных офисов	
ГК ФСК	аренда	Мал. Полянка ул., 3	3 144	Расширение	
Вебер Комеханикс	аренда	Ринг Парк	3 087	Переезд	Шарикоподшипниковская ул., 4
Сбербанк-Сервис	аренда	Двинцев, здание А	3 080	Переезд	Новосущевский

Примеры наиболее крупных сделок по офисным помещениям, совершенных в течение 2023 г.



insight
инвестиционная группа

Компания: Инвестиционная группа Инсайт
Тип сделки: покупка
Объект: Легион II, Бол. Татарская ул., 9
Площадь сделки: 27 600 кв. м
Цель сделки: инвестиции

Сделка по продаже здания на Б.Татарской 9 компанией Siemens стала одной из самых крупных сделок по продаже активов иностранными компаниями. Благодаря своему местоположению, качеству строительства, а также инвестиционному потенциалу, здание всегда вызывало интерес у покупателей.

Компания Инсайт приобрела это здание в качестве инвестиционного бизнеса с целью увеличения доходности актива и в связи с этим произошла смена нескольких арендаторов в комплексе на якорного арендатора.



ТЕХНОАВИА®
СПЕЦОДЕЖДА СПЕЦБУВЬ СИЗ

Компания: Техноавиа
Тип сделки: аренда
Объект: Легион II, Бол. Татарская ул., 9
Площадь сделки: 9 583 кв. м
Цель сделки: расширение

Техноавиа является дочерней структурой компании Технодинамика, располагающейся недалеко от БЦ «Легион II» на Б.Татарской улице. Многие структуры Ростеха в последние полтора года активно наращивают производственный потенциал в связи с программой импортозамещения, что в свою очередь приводит к росту числа управленческого и административного персонала, а также необходимости арендовать новые офисные помещения.



АСТРА

Компания: Астра
Тип сделки: покупка
Объект: Останкино, Огородный пр-д., вл. 16
Площадь сделки: 22 267 кв. м
Цель сделки: переезд
Ранее занимаемый объект: Варшавская Плаза, Варшавское ш., 26

В начале 2023 года прошла крупная сделка по покупке здания конечным пользователем: корпус в комплексе «Останкино» приобрела компания Астра, специализирующаяся на производстве ПО. После начала СВО практически все иностранные разработчики ПО (SAP, Microsoft, Oracle и другие) объявили о прекращении деятельности в России, что привело к резкому росту бизнеса российских компаний. При этом комплекс «Останкино» – один из немногих качественных проектов, где можно было приобрести отдельно стоящее здание площадью свыше 20 тыс. кв.м. в шаговой доступности от метро. В «Останкино» активно идет строительство второй очереди, а первые собственники уже активно приступают к внутренней отделке помещений.



AQUARIUS

Компания: Akvarius
Тип сделки: аренда
Объект: Крылатские Холмы, здание 5, Крылатская ул., 15
Площадь сделки: 5 500 кв. м
Цель сделки: расширение

Еще одна большая сделка с участием российской IT-компании состоялась в конце 2022 года – компания Akvarius арендовала площади, уходящей с рынка компании Adidas, а в середине 2023 года Akvarius расширился в комплексе, арендовав дополнительные 5500 кв. м. Несмотря на то, что многие IT-компании продолжают использовать гибридный формат работы (удаленная работа, hot-desk и т.д.), классические офисы остаются востребованы.

Примеры наиболее крупных сделок по офисным помещениям, совершенных в течение 2023 г.



Компания: Тинькофф
Тип сделки: аренда
Объект: Дукат II, Гашека ул., 7
Площадь сделки: 14 249 кв. м
Цель сделки: расширение

Одна из знаковых сделок 2023 года была связана с компанией Тинькофф, которая, помимо открытия своей штаб-квартиры в районе Белорусской, арендовала бизнес-центр «Дукат II» для размещения университета. На выбор данного объекта повлияла и его локация, и возможность арендовать здание целиком. Тинькофф будет занимать здание постепенно на протяжении ближайших двух лет. При этом с учетом развития банковского сектора, появлению дополнительных онлайн продуктов, рост данного сегмента арендаторов в будущем продолжится.



Компания: Дельрус
Тип сделки: аренда
Объект: Поклонка Плейс, Поклонная ул., 3, кор. 1-5
Площадь сделки: 4 827 кв. м
Цель сделки: расширение
Ранее занимаемый объект: Ивана Франко ул. 4

Рынок сервисных офисов Москвы продолжает активно развиваться: операторы ищут новые площадки, улучшают качество предлагаемых услуг и при этом привлекают не только небольшие компании или отдельные подразделения крупных холдингов, но и предлагают комплексные решения для крупных компаний, рассматривающих сервисные офисы в качестве центральных офисов. Так, например, компания Дельрус в середине года переехала в комплекс «Поклонка Плейс», арендовав почти 5000 кв. м. Офис обслуживается оператором Manufactory, что позволило Дельбусу получить единое решение – готовый офис с мебелью, большим количеством парковочных мест и всеми необходимыми сервисными услугами.

© ILM. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения ILM. Цитирование материалов данного отчета возможно только со ссылкой на компанию ILM.

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на собственных исследованиях и предоставленных материалах, которые по мнению ILM являются достоверными. Тем не менее, мы не можем гарантировать отсутствие фактических ошибок. Мы будем признательны Вам, если Вы сообщите нам о таких ошибках, для того, чтобы мы могли сделать соответствующие изменения.

Целью настоящего отчета является предоставление информации об основных тенденциях рынка коммерческой недвижимости. Компания ILM не несет юридической ответственности за ущерб или убытки, причиненные в результате неточности или некорректности информации, содержащейся в настоящем отчете.

research@ilm.ru
+7 495 287 06 00

Москва, Пресненская набережная, д. 6, стр. 2
Башня «Империya», Москва-Сити
+7 495 287 06 00, research@ilm.ru