Бизнес-центры **класса А**

STONE

BY STONE HEDGE

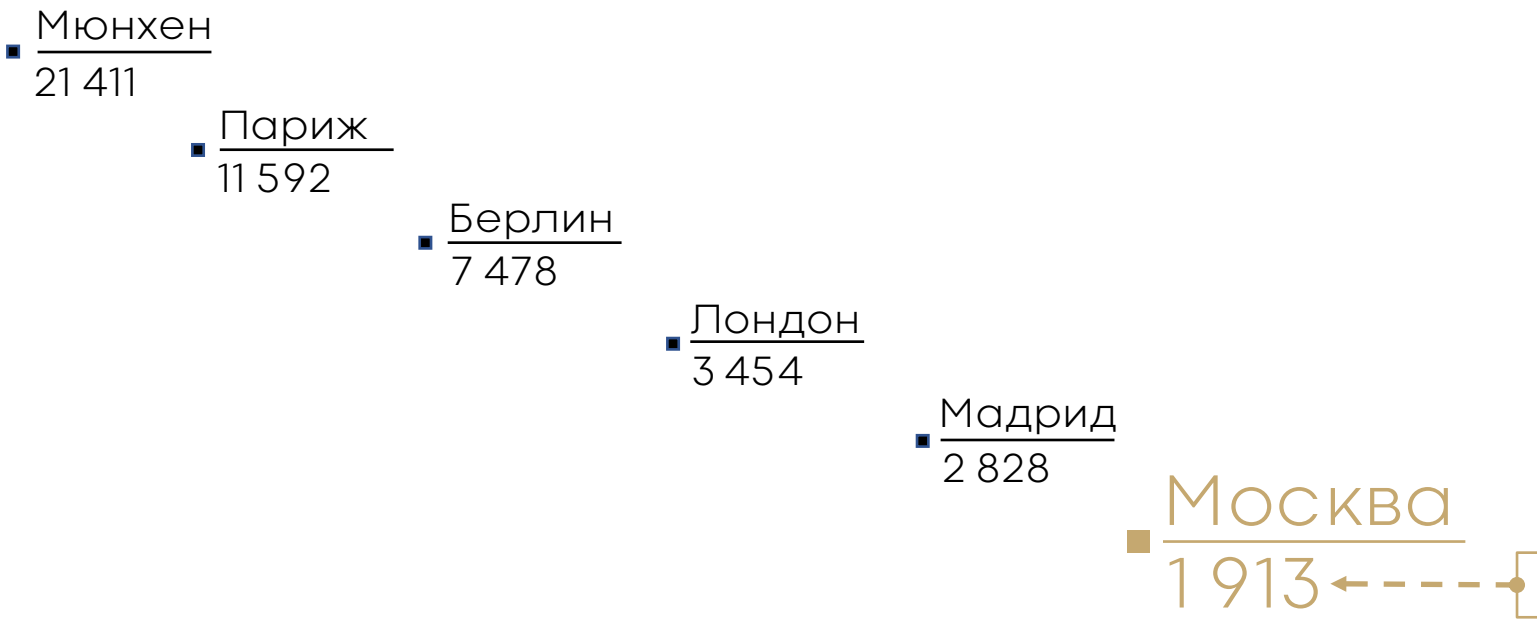
Аренда/продажа

- Инвесторам
- Собственникам
- Арендаторам

ПОЧЕМУ СЕЙЧАС ВРЕМЯ ИНВЕСТИРОВАТЬ В ОФИСЫ?

ПРИЧИНА 1

Отставание по показателю обеспеченности офисами



По данным, предоставленным аналитиками CBRE, показатель обеспеченности офисными площадями на 1 000 человек в Москве за 2019 год составил 1 913 м^2. Данный показатель по Москве находится **на низком уровне** относительно крупных европейских городов.

В 2020 году показатель почти не претерпел изменений, так как прирост офисных площадей был незначительным, что предполагает **потенциал успешной реализации нового предложения**.

Обеспеченность, м^2 на 1 000 человек

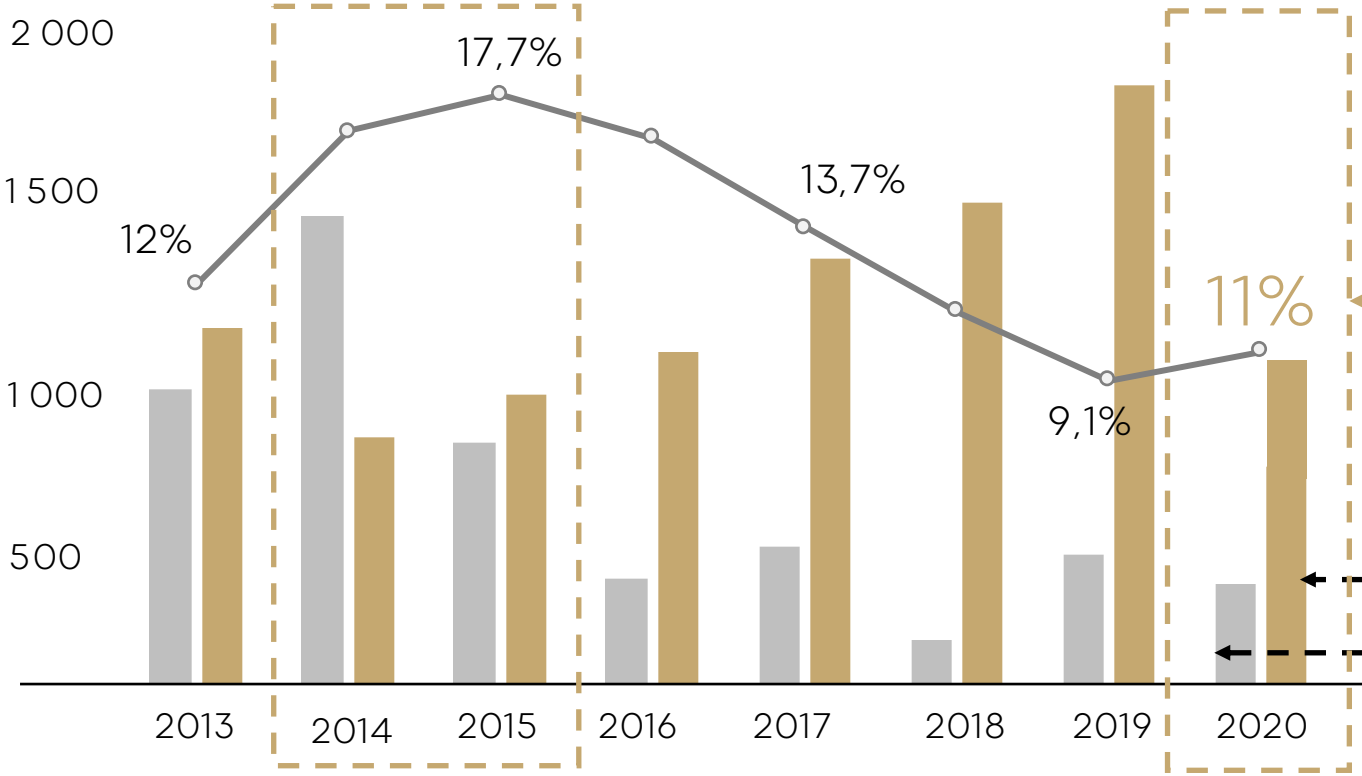
Выборка по возрасту 15-64
Данные предоставлены по итогам 2019 года

Обеспеченность офисными площадями, сравнение со странами Европы
Источник: CBRE, Влияние коронавируса на офисный рынок, 1 квартал 2020

ПОЧЕМУ СЕЙЧАС ВРЕМЯ ИНВЕСТИРОВАТЬ В ОФИСЫ?

ПРИЧИНА 2

Низкая доля свободных качественных офисных площадей



По итогам 2020 года, на рынке офисной недвижимости продолжает наблюдаться **ограниченный прирост новых объемов площадей** и **дефицит качественного предложения**, что отличает текущую ситуацию на рынке от кризиса прошлых лет и делает рынок более устойчивым.

Доля свободных офисных площадей, %

На фоне низкого объема ввода нового предложения и растущего спроса на качественные офисные площади в Москве зафиксирована **рекордно низкая доля свободных офисных площадей в 2019 году.**

Объем новых сделок, тыс./м^2

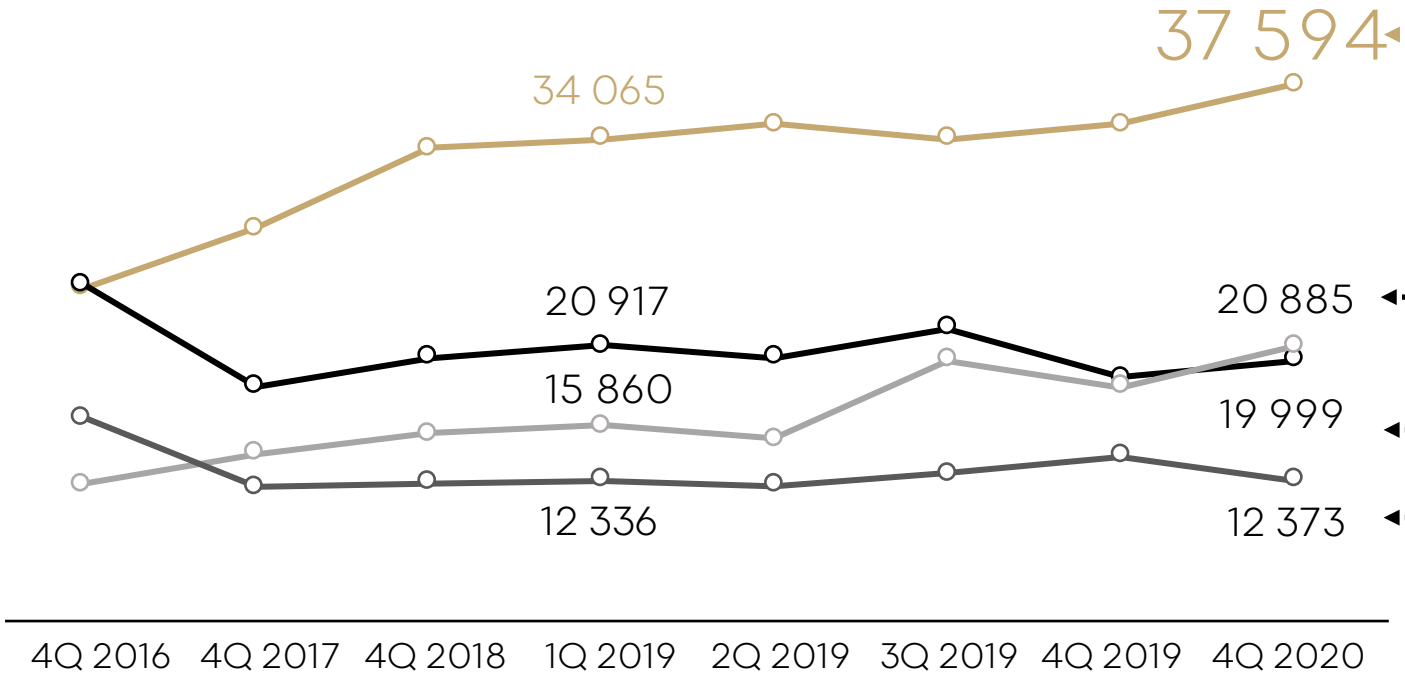
Объем нового предложения, тыс./м^2

Динамика объема нового предложения, новых сделок и доли свободных офисных площадей
Источник: CBRE, Офисный рынок Москвы, 4 квартал 2020

ПОЧЕМУ СЕЙЧАС ВРЕМЯ ИНВЕСТИРОВАТЬ В ОФИСЫ?

ПРИЧИНА 3

Класс А - низкая историческая волатильность арендных ставок



Класс А без учета Прайм (внутри ТТК)

Самые высокие ставки аренды учитывают премию за локацию и премию за качество. Имеют низкую волатильность и **демонстрируют стабильный рост** на протяжении всего периода.

Класс А (за пределами ТТК)

Класс В (внутри ТТК)

Класс В (за пределами ТТК)

Все ставки аренды на слайде указаны в рублях за кв. м в год **без учета НДС и операционных расходов.**

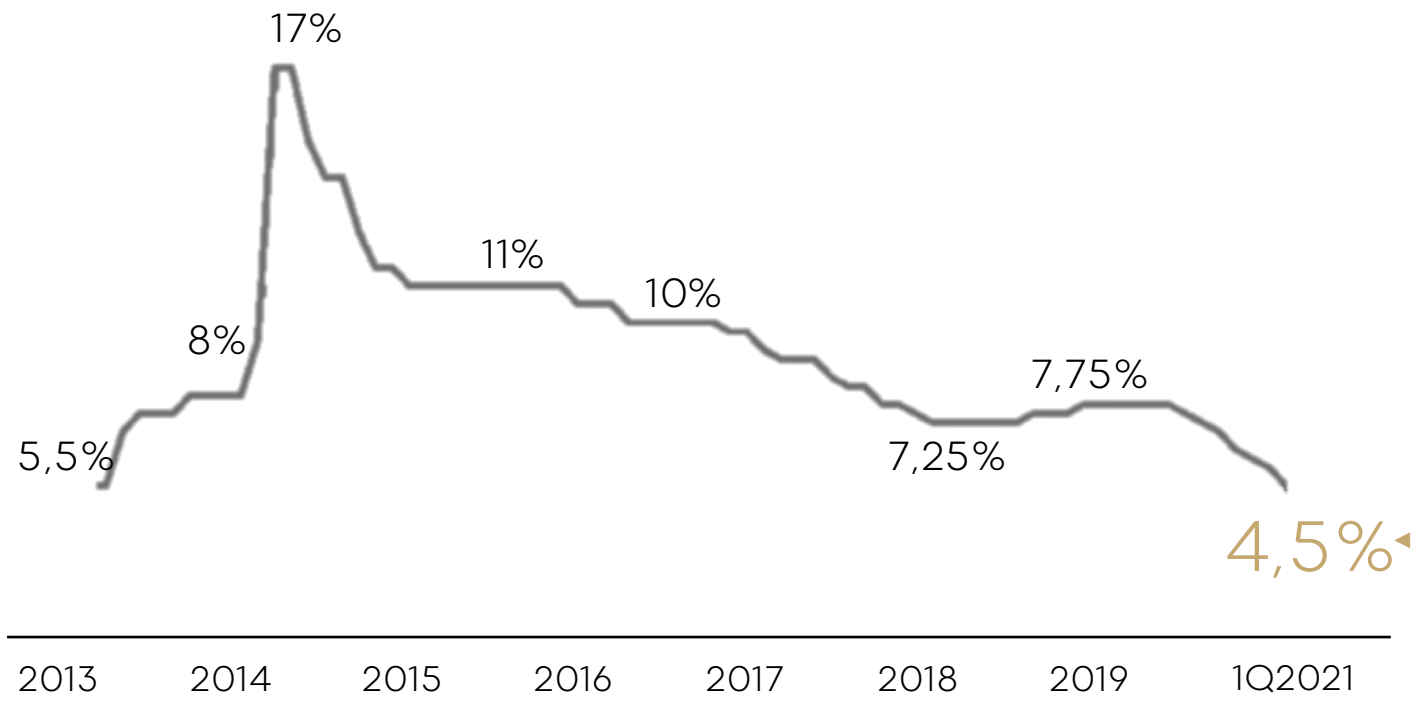
Динамика запрашиваемых ставок аренды

Источник: CBRE, Офисный рынок Москвы, 4 квартал 2020

ПОЧЕМУ СЕЙЧАС ВРЕМЯ ИНВЕСТИРОВАТЬ В ОФИСЫ?

ПРИЧИНА 4

Снижение ключевой ставки и удешевление кредитных денег



Размер ключевой ставки, %

Резкое снижение ключевой ставки в июне 2020 года сразу на 1 процентный пункт впервые за 5 лет привело к историческому минимуму размера ставки.

Снижение ключевой ставки — новый виток падения доходности вкладов и, как следствие, удешевление кредитных денег. На фоне улучшения условий привлечения заемных средств появляются **предпосылки для долгосрочных инвестиций**.
Текущая ситуация позволяет эффективно использовать заемные средства для повышения рентабельности собственного капитала.

Динамика ключевой ставки ЦБ
Источник: Банк России

- Низкий показатель обеспеченности офисными площадями
- Низкое предложение и высокий спрос на качественные офисы
- Стабильно высокая и устойчивая арендная ставка
- Долгосрочные инвестиции, стимулируемые низкой ключевой ставкой

Новый «назревающий» тренд на рынке коммерческой недвижимости
–
инвестиции в качественные офисы класса А
на ранних стадиях строительства в премиальной локации

Бизнес-центры **класса А**

STONE

BY STONE HEDGE

+7 495 135-27-54