

Россия | Москва

# Офисная недвижимость

I полугодие 2023 г.

**Таблица 1**

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	П1 2021	П1 2022	П1 2023
<b>Общий объем предложения, млн кв. м</b>	<b>19,4</b>	<b>19,5</b>	<b>19,9</b>
Класс А	4,9	5,0	5,3
Класс В+/-	14,5	14,5	14,6
<b>Объем ввода, тыс. кв. м</b>	<b>446,3</b>	<b>37,8</b>	<b>104,7</b>
Класс А	344,5	0	99,7
Класс В+/-	101,8	37,8	5,0
<b>Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м</b>	<b>681</b>	<b>556</b>	<b>875</b>
<b>Доля вакантных площадей, %</b>	<b>8,1</b>	<b>7,9</b>	<b>8,0</b>
Класс А	11,5	10,4	12,2
Класс В+/-	7,0	7,0	6,4
<b>Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год</b>	<b>20 823</b>	<b>22 242</b>	<b>21 503</b>
Класс А	28 040	28 145	26 460
Класс В+/-	16 795	18 939	17 753

\*Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).

## Основные итоги

О восстановлении активности участников рынка офисной недвижимости Москвы свидетельствует изменение ключевых индикаторов. По итогам I полугодия уровень вакантности снизился в классе А на 1 п.п., в классе В+/- на 0,4 п.п. (по отношению к I кварталу 2023 г.). Рост арендной активности, а также выход на рынок новых объектов, частично реализованных (распроданных или арендованных) еще на этапе строительства, приводит к росту заполняемости объектов.

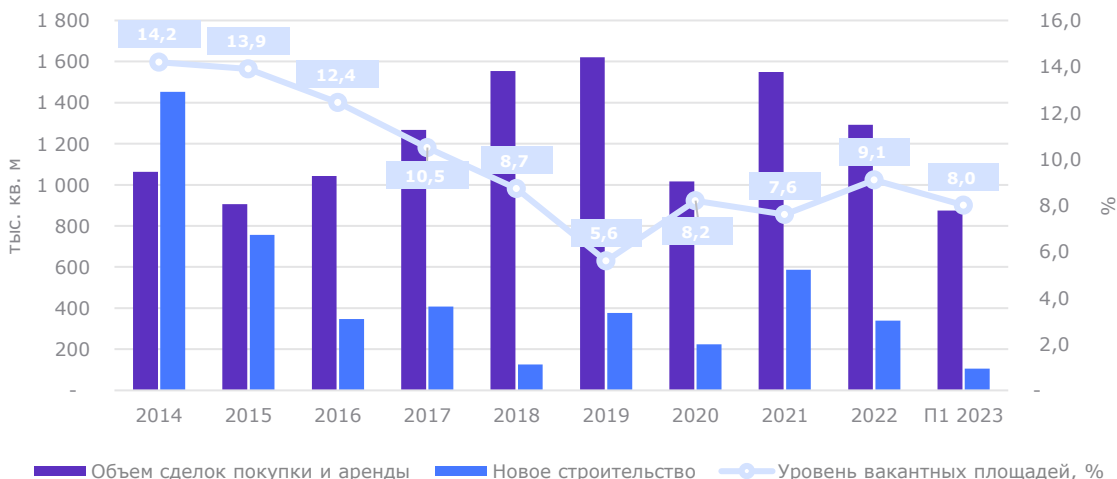
Во II квартале 2023 г. введено три новых объекта класса А: DM Tower, Park Legend, Capital Towers. Всего по итогам I полугодия введено 104,7 тыс. кв. м качественных офисов.

Рынок офисной недвижимости Москвы продолжает процесс адаптации, подстраиваясь к рыночным условиям. Корректировки ставок, вызванные индивидуальными коммерческими условиями от собственников, отражаются на уровне ставок аренды: в классе А снижение составило 4,2%, в классе В+/- ставки растут на 1,1%.

**График 1**

Динамика основных показателей, класс А и В+/-

Источник: Nikoliers

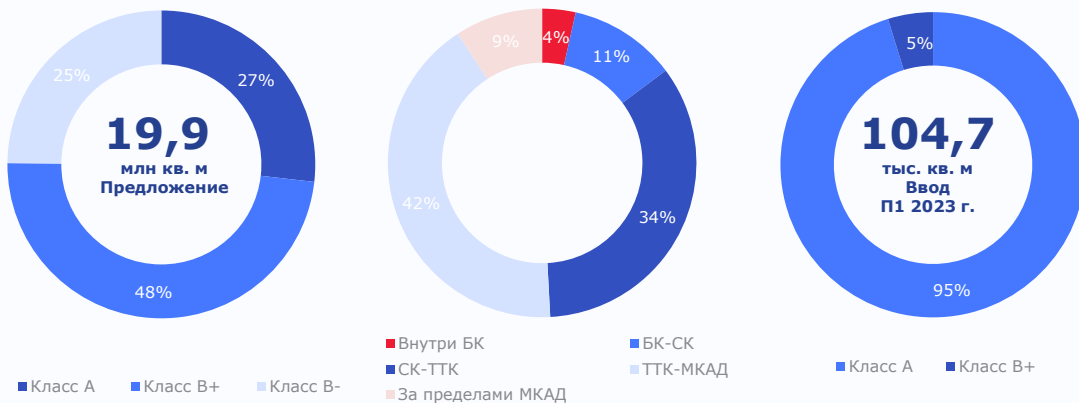


## Предложение

### График 2

Распределение текущего и нового офисного предложения по классам и субрынкам, %

Источник: Nikoliers



В I полугодии 2023 г. введено в эксплуатацию 104,7 тыс. кв. м качественных офисных площадей, при этом во II квартале 2023 г. введены три новых офисных объекта класса А, такие как DM Tower (GLA — 27,1 тыс. кв. м), Park Legend (GLA — 41,9 тыс. кв. м), и Capital Towers (GLA — 8,8 тыс. кв. м). Два бизнес-центра реализуются в формате розничной продажи лотов, и на момент ввода в эксплуатацию в них реализовано суммарно порядка 64% офисных площадей. Учитывая динамику реализации объектов на стадии строительства, можно говорить о текущей востребованности подобного продукта на рынке офисной недвижимости.

Новое предложение I полугодия 2023 г. распределяется преимущественно за пределами Третьего транспортного кольца. Так, на зону ТТК-МКАД приходится 83% от объема новых

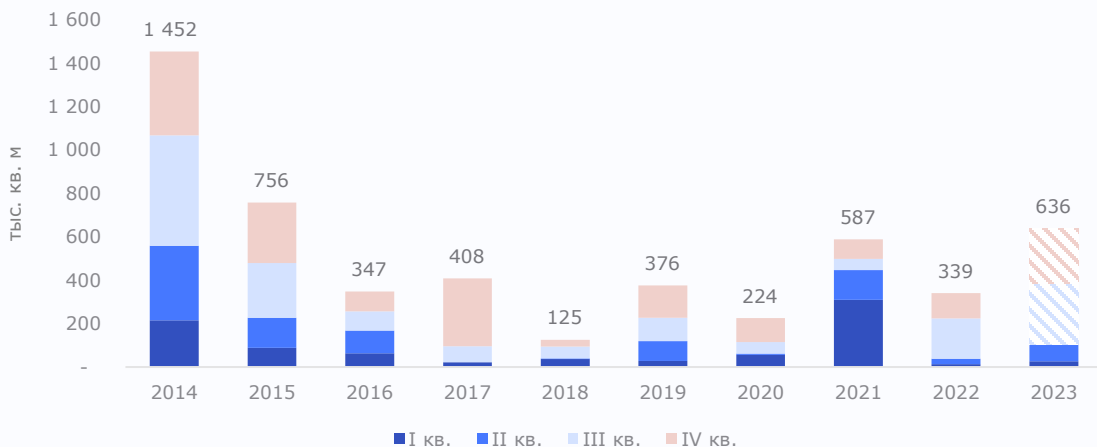
офисов. За МКАД введено 5% офисных площадей в I полугодии, в то время как на объекты внутри ТТК пришлось 12% введенного предложения.

Во II полугодии 2023 г. к вводу заявлено еще порядка 531 тыс. кв. м офисов, среди которых 67% — объекты класса А. Девелоперы ускорили темпы реализации проектов по сравнению с прошлым годом, однако мы по-прежнему наблюдаем сдержанную динамику прироста нового предложения по сравнению с анонсирующимися объемами в начале этого года. В то же время плавный ввод строительства обеспечивает встраивание в рынок нового предложения, не вызывая роста вакантности, и поддерживает интерес у потребителей.

### График 3

Динамика ввода офисных площадей

Источник: Nikoliers



## Динамика вакантности

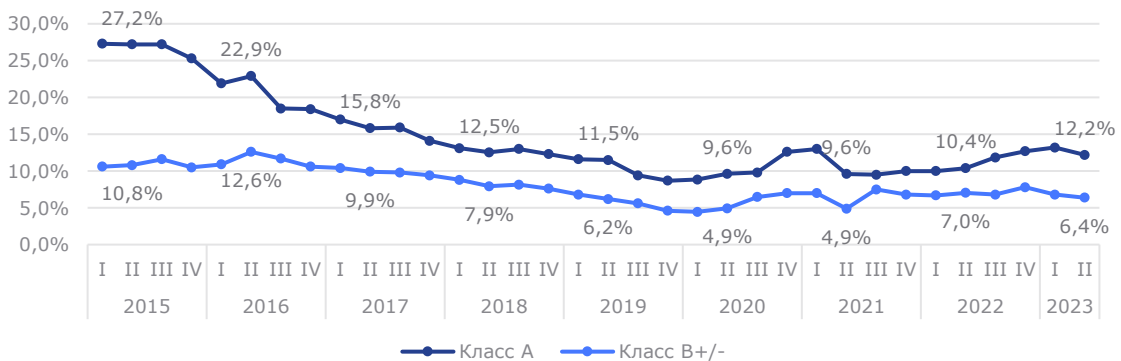
Активизация спроса в I полугодии 2023 г. привела к снижению доли свободных площадей, зафиксировав общий уровень вакантности на отметке 8% (-0,5 п.п. к I кварталу 2023 г. и -1,1 п.п. к итоговому показателю 2022 г.). При этом по отношению к I кварталу 2023 г. вакансии в классе А Премиум субрынка, являющегося самой дорогой локацией, показывает прирост на 1,4 п.п., в классе В+/- отмечается рост вакансии по 2 п.п. в Тульском и в Ленинском субрынках.

За последний год основная часть иностранного бизнеса пересмотрела варианты присутствия на территории России, реструктуризовав свой бизнес или покинув страну, поэтому влияние данного фактора на рынок офисной недвижимости будет постепенно сокращаться. Основным драйвером спроса будет растущий российский бизнес и реализация накопленного спроса за предыдущие периоды турбулентности в 2020 и 2022 гг.

### График 4

Доля свободных площадей по классам

Источник: Nikoliers



## Коммерческие условия

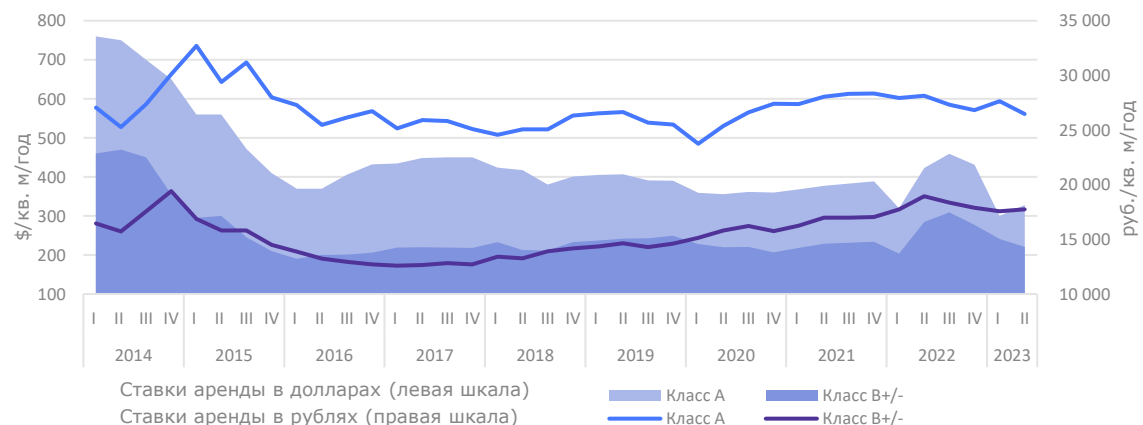
Средневзвешенные ставки аренды показали разнонаправленную динамику, зафиксировавшись на отметке 26 460 руб./кв. м/год в классе А (-4,2% к I кварталу 2023 г.) и 17 753 руб./кв. м/год в классе В+/- (+1,1% к I кварталу 2023 г.). Наблюдается рост ставки в пределах МКАД в классе В+/- на 2,5%, в то же время за пределами МКАД зафиксировано снижение ставки на 5,5% (по отношению к результату I квартала 2023 г.). Схожая картина наблюдается и в объектах класса А за МКАД, где снижение средневзвешенной ставки за квартал составило -8,8%, что оказывает существенное влияние на среднерыночную ставку в Москве.

Спрос российского бизнеса на менее дорогие объекты склоняет собственников снижать ставку для обеспечения занятости пустующих объектов. Например, в классе А Премиум субрынка средневзвешенная ставка снизилась на 1,9% по сравнению с I кварталом 2023 г. На рынке складывается нетипичная картина в классе А: и вакансии, и ставки аренды снижаются. С одной стороны, это связано с уходом с рынка части качественного предложения по ставке выше среднерыночной, в то же время собственники менее востребованных объектов в попытке привлечь потенциального арендатора начали снижение ставок.

### График 5

Динамика ставок аренды по классам

Источник: Nikoliers

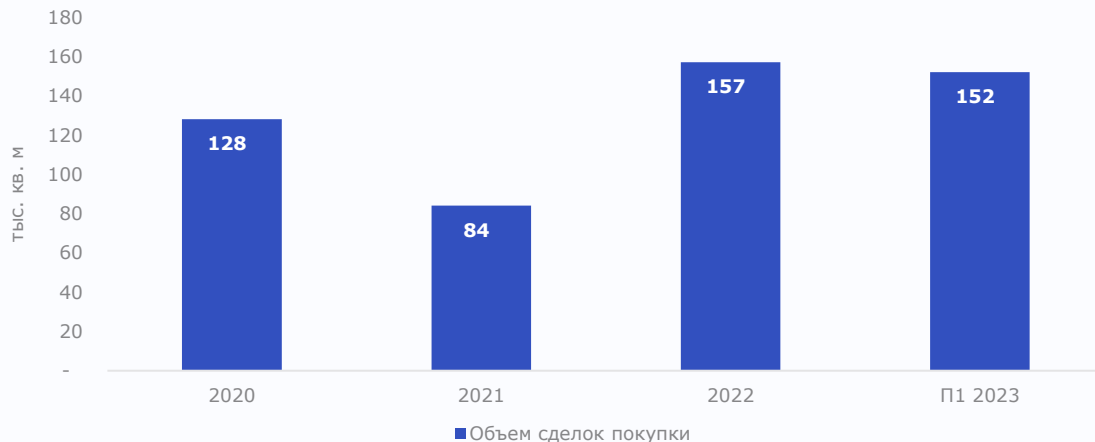


## Рынок продаж офисных помещений

### График 6

Распределение сделок купли-продажи офисных объектов

Источник: Nikoliers



По итогам I полугодия 2023 г. объем заключенных сделок купли-продажи офисов достиг отметки 152 тыс. кв. м, что составляет 96% от итогового показателя 2022 г. и является рекордным значением за всю историю наблюдений.

В разрезе спроса на покупку офисной недвижимости конечными пользователями также отмечается приобретение компаниями зданий полностью. Доля таких сделок, по данным за 2022 г., составляла 55% от общего объема купленных площадей, а по итогам I полугодия 2023 г. фиксируется в размере 59% от общей доли сделок.

Привлекательные предложения реализуются еще на этапе строительства, рынок испытывает потребность в качественных площадях, а сдержанный ввод нового строительства держит цены на привлекательные лоты на высоком уровне. При этом потребность в крупных объемах (от 5 тыс. кв. м) стимулирует конкуренцию среди покупателей ввиду ограниченности таких вариантов на рынке.

В I полугодии 2023 г. заключены значимые для рынка сделки приобретения, такие как покупка компанией VK одной из башен БЦ SkyLight, приобретение ГК «Астра» 5-го корпуса в составе «Останкино Бизнес Парк» и покупка Россельхозбанком 13,4 тыс. кв. м в БЦ «Око Фаза II».

### Таблица 2

Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы в I полугодии 2023 г.

Источник: Nikoliers

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Адрес	Класс
VK	30 487	Продажа	SkyLight, стр. А	Ленинградский пр-т, 39, стр. А	А
ГК «Астра»	22 250	Продажа	Останкино Бизнес Парк, фаза II	Огородный пр-д, 16	А
ИК «Инсайт»	18 600	Продажа	Легион II	Татарская ул., 11Б	А
«ВАРТОН»	16 250	Продажа	Останкино Бизнес Парк, фаза II	Огородный пр-д, 16	А
«Россельхозбанк»	13 396	Продажа	Око Фаза II	1-й Красногвардейский пр-д, 19	В+

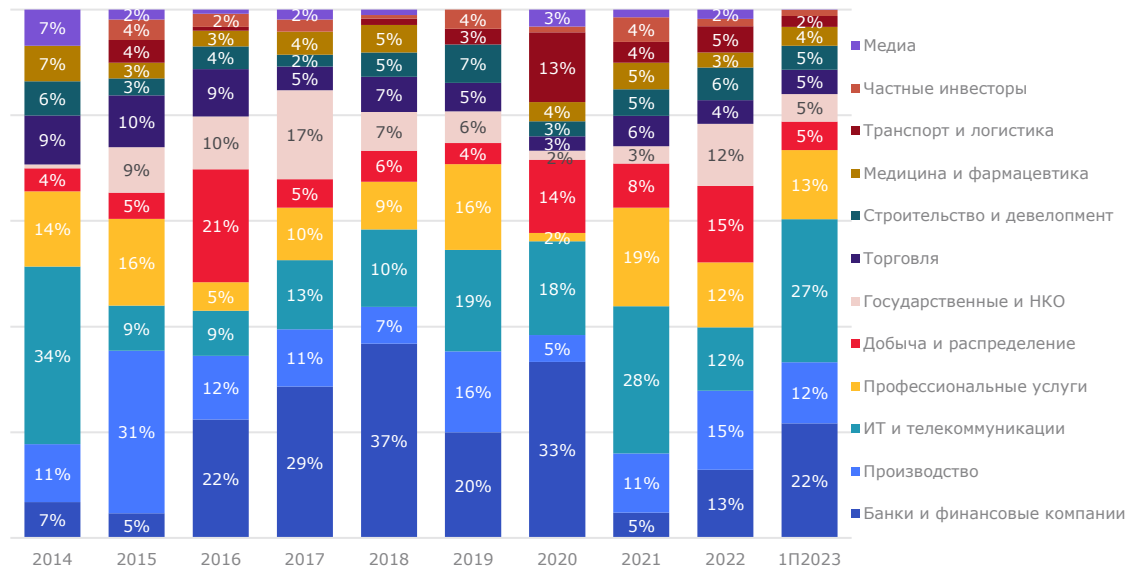
## Спрос

Общий объем площадей, купленных и арендованных в I полугодии 2023 г., составил 875 тыс. кв. м, превысив результат аналогичного периода 2022 г. на 57%, а результат по отношению к I полугодию 2021 г. — на 28%. Активность участников рынка поддерживается реализацией отложенного спроса, сформированного за турбулентный период 2020 и 2022 гг. Объем чистого поглощения за I полугодие 2023 г. составил 292 тыс. кв. м (в 2022 г. объем чистого поглощения был отрицательным).

### График 7

Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %

Источник: Nikoliers



Основными игроками рынка по объему сделок в I полугодии 2023 г. выступают компании сектора ИТ и телекоммуникаций (27%), банки и финансовые компании (22%), организации сферы профессиональных услуг (13%) и сфера производства (12%).

Кроме того, существенным фактором увеличения спроса стал растущий объем сделок купли-продажи офисных помещений. Наиболее крупные сделки, совершенные в I полугодии 2023 г., представлены сделками купли-продажи.

### Таблица 3

Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы в I полугодии 2023 г.

Источник: Nikoliers

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Адрес	Класс
«Промсвязьбанк»	13 916	Аренда	«Балчуг Плаза»	Балчуг ул., 7	A
«Такском»	5 085	Аренда	ТДК «Калужский»	Профсоюзная ул., 61а	B+
«Инвитро»	5 000	Аренда	Легион III	Киевская ул., 7	B+
Chery	4 433	Аренда	Метрополис	Ленинградское ш., 16А, стр. 2	A
«Россети Цифра»	4 000	Аренда	ДЦ «Диапазон»	1-й Волоколамский проезд, 10, стр.3	B+

## Спрос на сервисные офисы

Общий объем сделок по аренде в сервисных офисах составил порядка 34 тыс. кв. м, что превысило значение аналогичного периода прошлого года в два раза. Активность рынка поддерживается компаниями торговой сферы (42%), медицины и фармацевтики (16%), а также сектором ИТ и телекоммуникаций (15%). Преобладающая структура спроса объясняется крупными сделками, прошедшими во II квартале 2023 г. на площадках Flexity и Manuqatry.

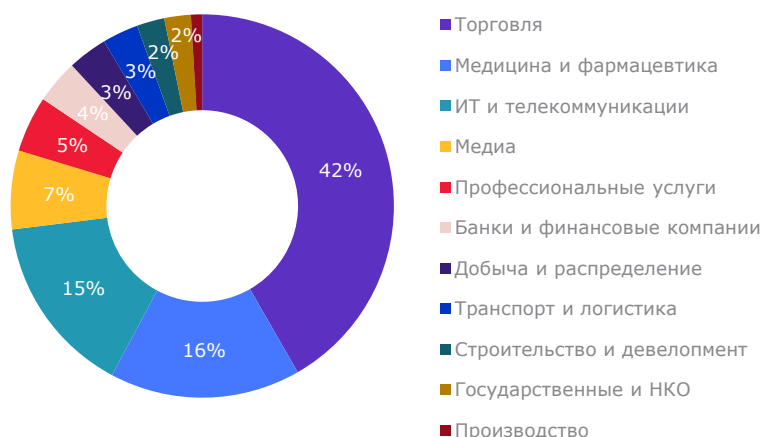
Сервисный офис выступает привлекательным вариантом размещения команды, исключая вовлеченность персонала в административные процессы. Для быстро растущего бизнеса и в условиях изменяющейся среды ускоренное заключение договоров и доступ к рабочему месту является важным преимуществом.

В 2023 г. открыто около 9,2 тыс. кв. м новых площадок сервисных офисов, что обеспечило рост рынка на 2%. Общий объем предложения составил 385 тыс. кв. м. Открыто в I полугодии 2023 г. четыре площадки: «Атмосфера Известия», расположившаяся внутри Садового кольца, «Практик Пролетарская», «Workki ФОК» и «Товарищество Гончар» — в пределах ТТК.

### График 8

Распределение спроса на сервисные офисы по бизнес-секторам компаний, %

Источник: Nikoliers



**385 тыс. кв. м**  
общий объем действующих  
сервисных офисов в Москве

**4 площадки**  
открыты в I полугодии 2023 г.

**2%**  
гибкие рабочие пространства  
в общей доле рынка офисной  
недвижимости

### Таблица 4

Ключевые сделки в сервисных офисах Москвы в I полугодии 2023 г.

Источник: Nikoliers

Компания	Площадь, кв. м	Оператор	Площадка
«Сбермегамакет»	10 000	Flexity	«Овчинниковская»
Delrus	4 827	Manuqatry	Poklonka Place
OBI	1 600	Businessclub	«Искра-Парк»
Confidential	1 542	Workki	«Комсомольская»
«Росмэн»	1 500	SOK	«Арена Парк»
Структуры «РЖД»	1 131	Workki	«Комсомольская»
GoMobile	1 128	KNOW WHERE	BALCHUG
Samsung R&D Institute RUS	1 014	Flexity	«Овчинниковская»
УК «Баимская»	1 000	Space 1	«Меркурий»
BetBoom	1 000	Businessclub	«Искра-Парк»

## Тенденции и прогнозы офисного рынка



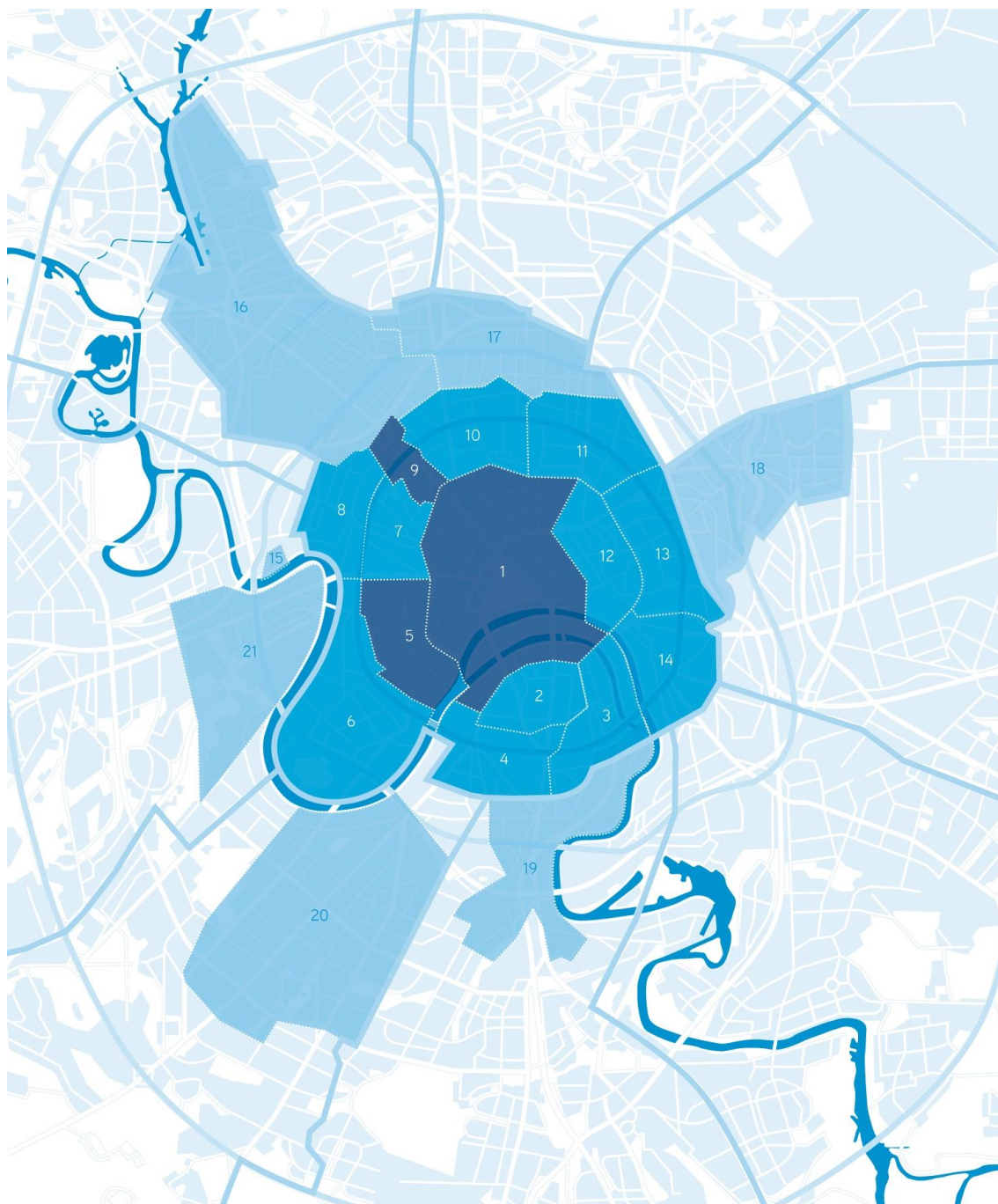
Уже более года российский бизнес продолжает развиваться в условиях трансформации внешней среды. После затишья 2022 г. высокая деловая активность как арендаторов, так и покупателей офисной недвижимости способствовала росту объемов заключаемых сделок в первой половине 2023 г. Подобный всплеск интереса к офисам связан как с необходимостью улучшения офисного пространства и расширения занимаемого метража, так и с поиском более оптимального и экономически выгодного решения на фоне появления интересных предложений на рынке.

Ушедшие иностранные компании освободили офисные площади с первоклассной отделкой в удобных локациях, и в текущих условиях российский бизнес может не только оптимизировать, но и улучшать имеющиеся офисы. При этом ставки аренды пока демонстрируют достаточно высокие значения, несмотря на частичную коррекцию. Так, например, в классе А Премиум субрынка средневзвешенная ставка демонстрирует снижение и по итогам II квартала 2023 г. составляет 41 920 руб./кв. м/год. Мы ожидаем, что по мере приближения ставок к рыночным значениям объем поглощения в премиум-субрынках будет расти.

Сервисные офисы также остаются востребованными на рынке, при этом помимо сохраняющих активность маркетплейсов, уже несколько лет использующих гибкие офисные пространства для размещения дополнительных групп сотрудников, наблюдается смещение профиля арендаторов от финтех-компаний в сторону фармацевтического бизнеса.

На фоне наблюдаемого ослабления рубля покупка офисных помещений становится еще более привлекательным вариантом сбережения средств и/или инвестирования в собственный бизнес. При этом растущий спрос на покупку офисов, а также увеличенный объем заключаемых сделок в I полугодии 2023 г. указывают на процесс реализации отложенного спроса, сформированного предыдущими нестабильными периодами 2020 и 2022 гг. Кроме того, на рынке сохраняется острая потребность в крупных блоках от 5 до 10 тыс. кв. м, предложение которых сейчас ограничено. В связи с этим мы ожидаем, что объекты, вводимые в эксплуатацию как во второй половине 2023 г., так и в первой половине 2024 г., к моменту ввода будут уже частично реализованы или сданы в аренду.





Субрынок	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./кв. м/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
<b>1, 5, 9</b> Премиум	18,1%	7,5%	2,7%	41 920	30 594	26 856
<b>1-14</b> ЦДР (кроме Премиум)	6,1%	7,0%	4,9%	31 694	23 255	22 824
<b>15</b> Москва-Сити	4,3%	9,6%	-	37 553	27 724	-
<b>16</b> Ленинградский	13,7%	10,9%	4,3%	35 234	21 497	15 066
<b>17</b> Сущевский	8,1%	3,1%	5,0%	23 501	16 973	15 506
<b>18</b> Электrozаводский	29,4%	6,9%	7,1%	14 941	12 683	10 942
<b>19</b> Тульский	8,0%	8,1%	4,8%	-	18 559	16 110
<b>20</b> Ленинский	9,9%	4,2%	10,0%	18 521	16 708	23 434
<b>21</b> Кутузовский	1,3%	5,9%	0,2%	51 666	18 034	17 024

\* Без учета эксплуатационных расходов, НДС (20%) и коммунальных платежей.

Диапазон колец Москвы	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./кв. м/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
Внутри Бульварного кольца	4,6%	8,1%	1,3%	47 105	33 812	26 332
Бульварное-Садовое кольцо	8,9%	4,8%	3,1%	39 585	28 135	24 428
Садовое кольцо-ТТК	8,2%	6,9%	6,0%	36 861	21 907	18 600
ТТК-МКАД	10,0%	7,4%	5,3%	28 020	16 309	14 265
За пределами МКАД	39,3%	11,6%	1,6%	14 167	8 642	6 448

## Контакты

**Игорь Темнышев**  
Партнер  
[Igor.Temnyshhev@nikoliers.ru](mailto:Igor.Temnyshhev@nikoliers.ru)

**Департамент офисной недвижимости**  
**Виктория Горячева**  
Заместитель руководителя  
[Victoriya.Goryacheva@nikoliers.ru](mailto:Victoriya.Goryacheva@nikoliers.ru)

**Москва. Услуги арендаторам и покупателям**  
**Франсуа Нонненмашер**  
Директор  
[Francois.Nonnenmacher@nikoliers.ru](mailto:Francois.Nonnenmacher@nikoliers.ru)

**Анастасия Романова**  
Директор  
[Anastasia.Romanova@nikoliers.ru](mailto:Anastasia.Romanova@nikoliers.ru)

**Москва. Аренда**  
**Елена Медушевская**  
Заместитель директора  
[Elena.Medushevskaya@nikoliers.ru](mailto:Elena.Medushevskaya@nikoliers.ru)

**Москва. Продажи**  
**Андрей Кухар, MRICS**  
Директор  
[Andrey.Kukhar@nikoliers.ru](mailto:Andrey.Kukhar@nikoliers.ru)

**Кирилл Кутявин**  
Директор  
[Kirill.Kutyavin@nikoliers.ru](mailto:Kirill.Kutyavin@nikoliers.ru)

**Исследования**  
**Вероника Лежнева**  
Директор  
[Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru](mailto:Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru)

**Мария Котельникова**  
Аналитик  
[Mariya.Kotelnikova@nikoliers.ru](mailto:Mariya.Kotelnikova@nikoliers.ru)

**Маркетинг & PR**  
**Ольга Бакулина, MCIM**  
Региональный директор  
[Olga.Bakulina@nikoliers.ru](mailto:Olga.Bakulina@nikoliers.ru)

Copyright © 2023 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



 **Nikoliers**

123112 Москва  
Пресненская набережная, д. 10  
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52  
этаж  
Тел. +7 495 258 51 51  
[www.nikoliers.ru](http://www.nikoliers.ru)