

Россия | Москва

# Офисная недвижимость

I кв. 2023 г.



**Таблица 1**

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	I кв. 2021	I кв. 2022	I кв. 2023
<b>Общий объем предложения, млн кв. м</b>	<b>19,3</b>	<b>19,5</b>	<b>19,8</b>
Класс А	4,7	5,0	5,2
Класс В+/-	14,5	14,5	14,6
<b>Объем ввода, тыс. кв. м</b>	<b>310</b>	<b>13,4</b>	<b>26,9</b>
Класс А	207,6	0	21,9
Класс В+/-	101,8	13,4	5
<b>Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м</b>	<b>300</b>	<b>331</b>	<b>391</b>
<b>Доля вакантных площадей, %</b>	<b>8,5</b>	<b>7,5</b>	<b>8,5</b>
Класс А	13,0	10,0	13,2
Класс В+/-	7,0	6,7	6,8
<b>Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год</b>	<b>21 532</b>	<b>21 204</b>	<b>21 904</b>
Класс А	27 365	27 938	27 624
Класс В+/-	16 240	17 737	17 562

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

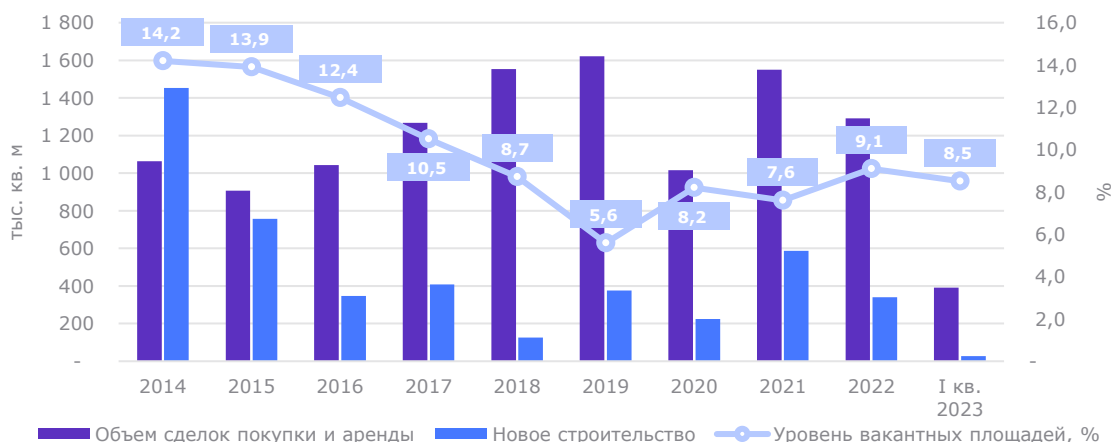
## Основные итоги

Рынок офисной недвижимости Москвы постепенно стабилизируется после негативного влияния экономической и геополитической ситуации, наблюдаемой на протяжении прошедшего года. Общий объем качественного офисного предложения пополнился тремя новыми объектами совокупной площадью около 27 тыс. кв. м, тем самым достигнув отметки в 19,8 млн кв. м. На данный момент отмечается рост деловой активности — объем спроса по прошествии первых трех месяцев 2023 г. составил 391 тыс. кв. м, что превышает прошлогодний результат на 18%. Уровень вакантных площадей в среднем по рынку показал спад на 0,6 п.п., что, в свою очередь, незначительно повлияло на показатель арендной ставки, который поднялся на 3,3% по сравнению с итоговым результатом 2022 г. В то же время ЦДР все еще переживает этап постепенного высвобождения площадей, ранее занимаемых иностранными компаниями, демонстрируя рост вакансии и снижение ставок аренды в наиболее премиальных локациях.

**График 1**

Динамика основных показателей, класс А и В+/-

Источник: Nikoliers

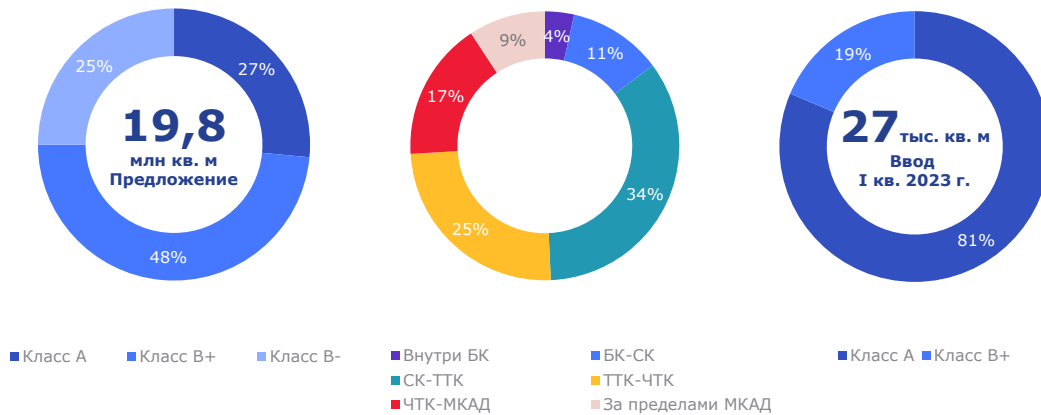


## Предложение

### График 2

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

Источник: Nikoliers



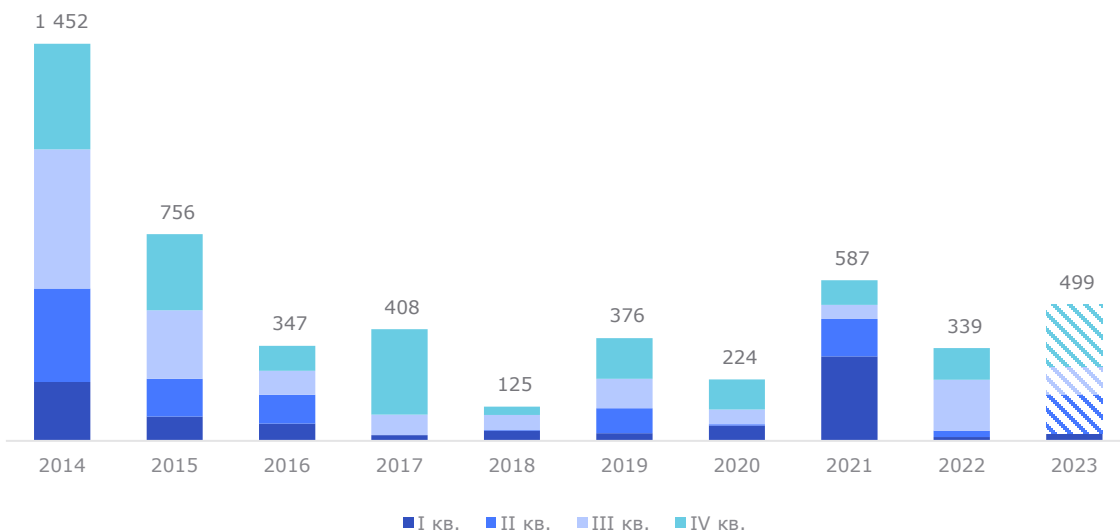
На конец I квартала 2023 г. совокупный объем качественного предложения на рынке офисной недвижимости Москвы превысил отметку в 19,8 млн кв. м площадей, дополнившись на 26,9 тыс. кв. м в результате ввода в эксплуатацию инновационного кластера «Ломоносов» (18,4 тыс. кв. м), БЦ Lisky, зд. 2 (3,5 тыс. кв. м), полностью арендованного ИТ-компанией Cloud, а также БЦ «Астория 2» (5 тыс. кв. м).

По итогам 2023 г. к завершению ожидается около 499 тыс. кв. м офисных площадей. Основными районами в распределении объема нового строительства являются Западный и Ленинградский. Однако не исключено повторение сценария прошлого года, когда ряд девелоперов приняли решение перенести сроки реализации своих проектов, что было вызвано реакцией на новые условия рынка.

### График 3

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м

Источник: Nikoliers



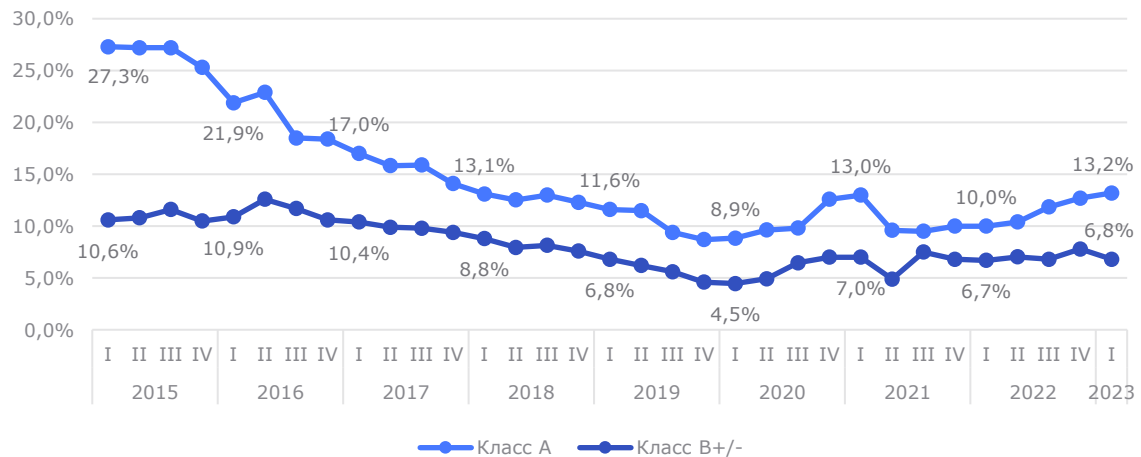
## Динамика вакантности

По итогам I квартала 2023 г. уровень вакантных площадей зафиксировался на отметке 8,5%, показав снижение относительно IV квартала 2022 г. на 0,6 п.п. В годовом сравнении доля свободных помещений показала рост на 1 п.п, что указывает на то, что рынок не завершил процесс адаптации к возникшим трудностям. По сравнению с итоговим показателем 2022 г. в офисных объектах класса А наблюдается продолжение роста вакантности на 0,5 п.п до 13,2%, что отчасти связано с высвобождением помещений со стороны иностранных игроков. При этом мы ожидаем, что до осени 2023 г. динамика увеличения доли свободных площадей будет сохраняться — часть площадей все еще находится под договорами аренды, сроки которых истекают ближе к концу лета — началу осени этого года. В то же время класс В+/-, напротив, показывает тренд на снижение, зафиксировавшись на уровне 6,8%.

### График 4

Доля свободных площадей по классам, %

Источник: Nikoliers



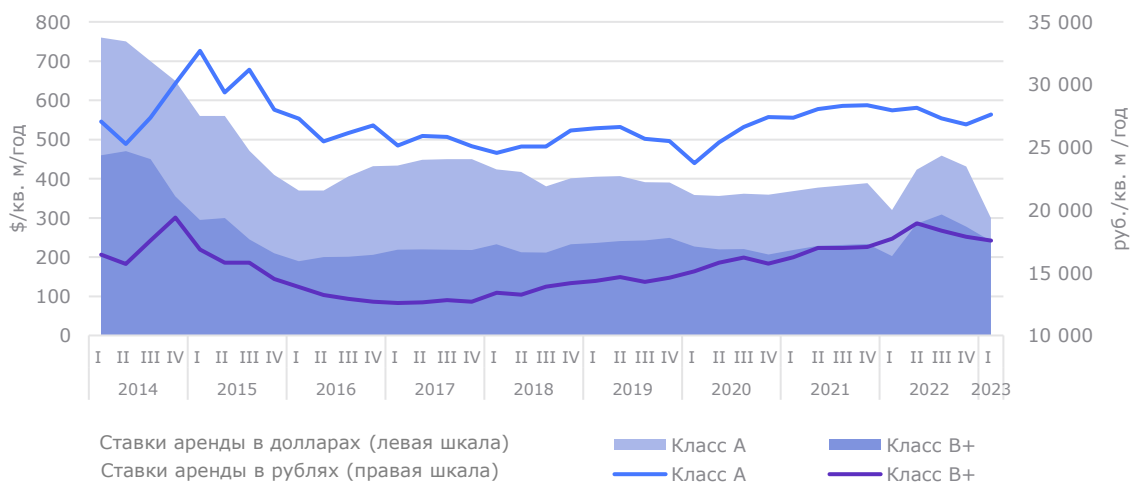
## Коммерческие условия

Средневзвешенные ставки аренды на рынке офисной недвижимости Москвы по итогам I квартала 2023 г. в классе А составили 27 624 руб./кв. м/год и 17 562 руб./кв. м/год в классе В+/- . В зависимости от субрынка динамика ставок носила разнонаправленный характер. С одной стороны, высвобождение качественного предложения в центральных локациях дало прирост средних показателей в классе А за счет выхода на рынок высококачественного и относительно дорогостоящего предложения. С другой стороны, в прайм-локациях ставка аренды показала снижение на фоне скидок от собственников зданий, где вакансия выросла особенно сильно.

### График 5

Динамика ставок аренды по классам

Источник: Nikoliers



## Спрос

Совокупный объем купленных и арендованных площадей в I квартале 2023 г. достиг 391 тыс. кв. м, тем самым превысив результат за аналогичный период прошлого года на 18%. Одним из ключевых факторов достижения столь крупного размера является заключение больших сделок купли-продажи, чья доля в разрезе спроса по типу сделки составила 16% от общего объема купленных и арендованных площадей.

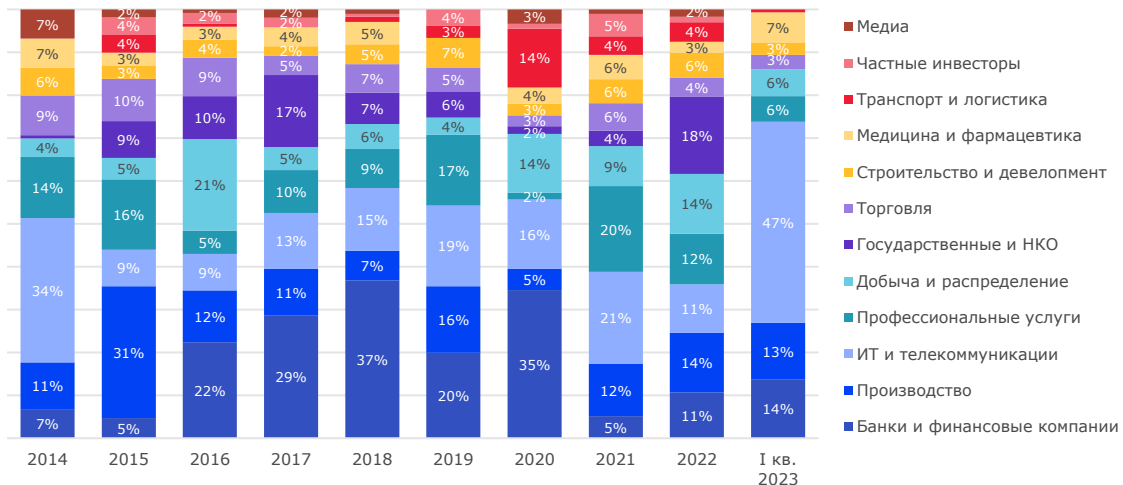
Наибольший объем сделок аренды наблюдается в Центральном деловом районе (33%) и Ленинградском субрынке (13%). При этом относительно низкий результат отмечается в районе «Москва-Сити» (3,6%), что во многом связано как с низким свободным предложением, так и с высокими ставками аренды на офисные помещения в данной локации.

Лидером в распределении спроса на офисные помещения Москвы стали компании из области ИТ и телекоммуникации (47%), однако в части сделок аренды наибольшая активность исходила от организаций из финансовых и производственных структур (по 22% соответственно).

**График 6**

Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %

Источник: Nikoliers



**Таблица 2**

Ключевые сделки на офисном рынке Москвы в I кв 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
«Астра»	22 250	Продажа	Останкино Бизнес Парк, фаза II	Огородный пр-д, 16	А
«Промсвязьбанк»	13 916	Аренда	Балчуг Плаза	Балчуг ул., 7	А
«Такском»	5 085	Аренда	ТЦ Калужский	Профсоюзная ул., 61а	В+
«Инвитро»	5 000	Аренда	Легион III	Киевская ул., 7	В+
Chery	4 433	Аренда	Метрополис	Ленинградское ш., 16А, стр. 2	А
«Газпромнефть-СМ»	3 832	Аренда	Аркус III	Ленинградский пр-т, д. 37, стр. А, корп. 14	А
«ССИВ»	2 781	Аренда	ТЦ Капитолий	Вернадского пр-т, 6	В+
Thomas Münz	1 816	Аренда	Z-Plaza	Бутырская ул., 62	В+
«Русарго»	1 336	Аренда	Wall Street	Валовая ул., 35	А



## Тенденции и прогнозы офисного рынка

### ▪ Замедление роста доли свободных площадей

Прогнозируется уменьшение темпов роста уровня вакантности на офисном рынке, что связано с оживлением деловой активности игроков рынка, а также прохождением критической точки выхода иностранного бизнеса.

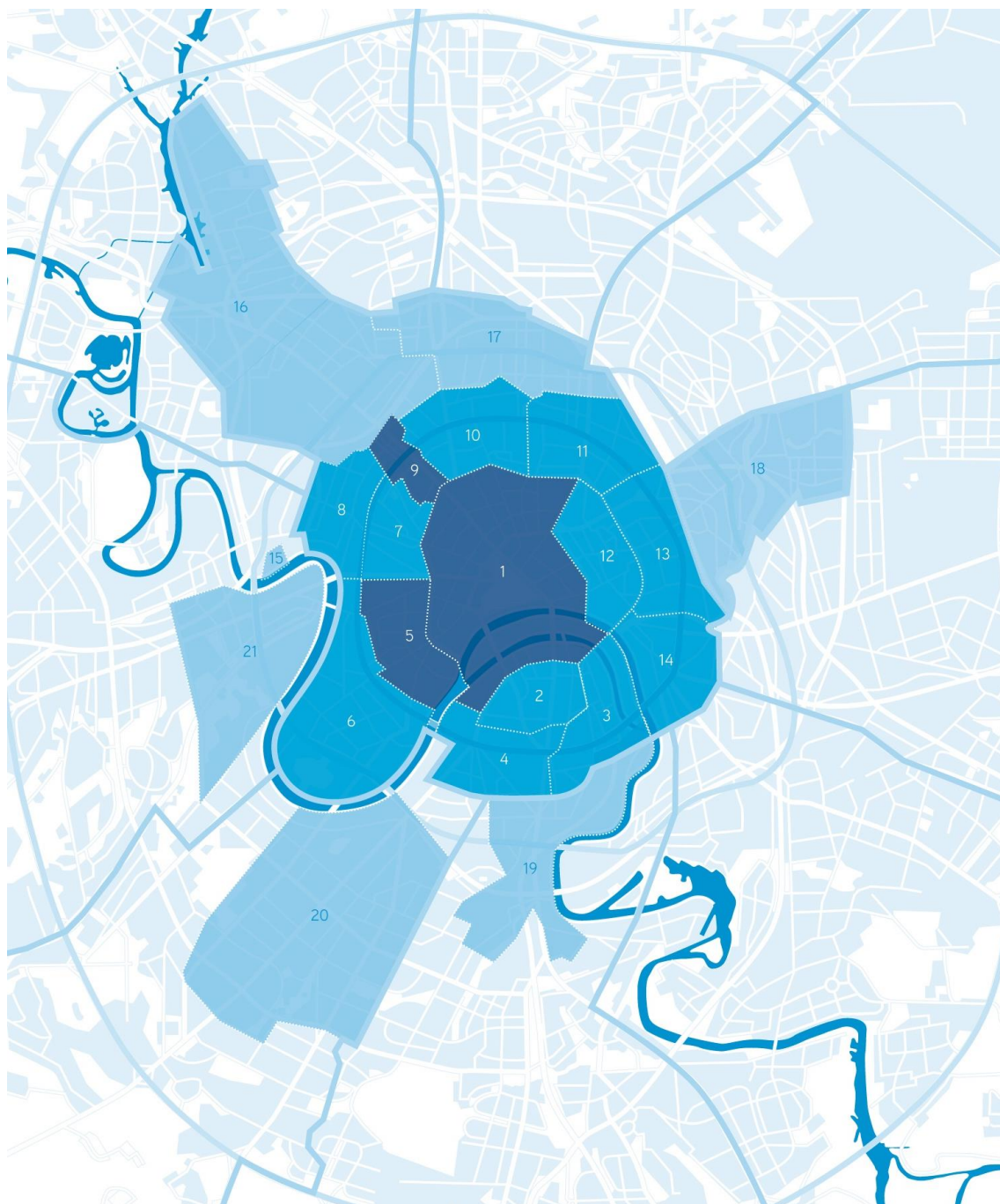
### ▪ Субаренда идет на спад

Наблюдается уменьшение объема предложения в субаренду на 27% по сравнению с пиковым значением III квартала 2022 г. до 72 тыс. кв. м. По мере сокращения присутствия иностранных компаний на российском рынке объем «скрытой вакансии» постепенно снижается — всё больше подобных предложений предлагается напрямую от собственников зданий. Данные офисы отличаются высококачественной отделкой, а также наличием мебели.

### ▪ Потребность в гибких условиях сохраняется

В течение кризисного периода 2022 г. предоставления объемных льгот для арендаторов не наблюдалось. Однако арендаторы стремились заключать недолгосрочные договоры с гибкими условиями и включением пункта о возможности досрочного расторжения аренды. Данный тренд, на наш взгляд, останется актуальным и в течение 2023 г.





Субрынок	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./кв. м/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
<b>1, 5, 9 Премиум</b>	16,7%	9,5%	3,0%	42 720	33 020	31 290
<b>1–14 ЦДР (кроме Премиум)</b>	7,7%	7,5%	4,9%	32 790	22 540	21 200
<b>15 Москва-Сити</b>	5,3%	9,1%	-	43 370	27 610	-
<b>16 Ленинградский</b>	16,8%	11,3%	3,8%	34 820	22 260	11 900
<b>17 Сушевский</b>	8,6%	3,1%	4,9%	28 210	15 210	15 260
<b>18 Электрозаводский</b>	29,4%	9,1%	8,7%	14 490	12 430	10 580
<b>19 Тульский</b>	0,0%	9,2%	2,8%	-	15 760	15 000
<b>20 Ленинский</b>	15,9%	4,1%	8,0%	19 260	17 520	18 060
<b>21 Кутузовский</b>	1,0%	6,1%	2,2%	37 935	19 170	11 680

Субрынок	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./кв. м/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
Север	100%	6,3%	3,7%	19 210	14 340	7 450
Северо-восток	-	8,9%	1,9%	-	13 605	4 520
Северо-запад	10,2%	8,6%	3,0%	11 730	8 140	8 270
Запад	10,6%	12,2%	3,0%	32 790	14 310	-
Восток	-	5,5%	6,1%	-	13 540	8 530
Юг	-	7,6%	3,5%	-	13 960	18 840
Юго-восток	0,0%	1,6%	4,0%	-	15 300	8 990
Юго-запад	37,0%	14,4%	6,5%	16 270	11 420	15 610

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

## Контакты

### Департамент офисной недвижимости

**Елена Медушевская**

Заместитель директора

[Elena.Medushevskaya@nikoliers.ru](mailto:Elena.Medushevskaya@nikoliers.ru)

### Департамент представления интересов арендаторов

**Франсуа Нонненмашер**

Директор

[Francois.Nonnenmacher@nikoliers.ru](mailto:Francois.Nonnenmacher@nikoliers.ru)

**Анастасия Романова**

Директор

[Anastasia.Romanova@nikoliers.ru](mailto:Anastasia.Romanova@nikoliers.ru)

### Департамент продажи офисной недвижимости

**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)

**Кирилл Орищенко**

Младший аналитик

[Kirill.Orishchenko@nikoliers.ru](mailto:Kirill.Orishchenko@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)