



Nikoliers

Россия | Москва

Офисная недвижимость



Итоги 2022 г.

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2020	2021	2022
Общий объем предложения, млн кв. м	18,90	19,49	19,82
Класс А	4,52	4,98	5,24
Класс В+/-	14,38	14,52	14,59
Объем ввода, тыс. кв. м	224,4	587,4	339,4
Класс А	129,7	456,1	259,2
Класс В+/-	94,7	131,3	80,2
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 016	1 550	1 292
Доля вакантных площадей, %	8,2	7,6	9,1
Класс А	12,6	10,0	12,7
Класс В+/-	7,0	6,8	7,8
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	19 121	20 548	21 203
Класс А	26 199	28 352	26 821
Класс В+/-	15 045	17 049	17 881

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

Прошедший год для офисного сегмента Москвы, так же как и для других секторов рынка, стал периодом турбулентности, в связи с чем деловая активность, в частности объем купленных и арендованных офисных площадей, сократилась на 17% по сравнению с 2021 г. — общий объем спроса составил 1 292 тыс. кв. м. Тем не менее, стоит отметить что изменения ключевых индикаторов на рынке не носят драматичный характер, демонстрируя зрелость рынка и его устойчивость даже в периоды высокой рыночной напряженности.

Как итог, темп высвобождения площадей оказался не столь удручающим, как рынок прогнозировал весной 2022 г. Благодаря тому, что реализация некоторых офисных проектов была перенесена на следующие годы (годовой объем ввода составил всего 340 тыс. кв. м), а уровень спроса в целом был сопоставим со средним показателем за предыдущие 10 лет, долю вакантных площадей удалось сдержать на приемлемом уровне. Умеренный рост вакансии не повлек за собой активного снижения ставок аренды, и данный показатель зафиксировался на отметке 21 203 руб./кв. м/год.

График 1
Динамика основных показателей,
класс А и В+/-

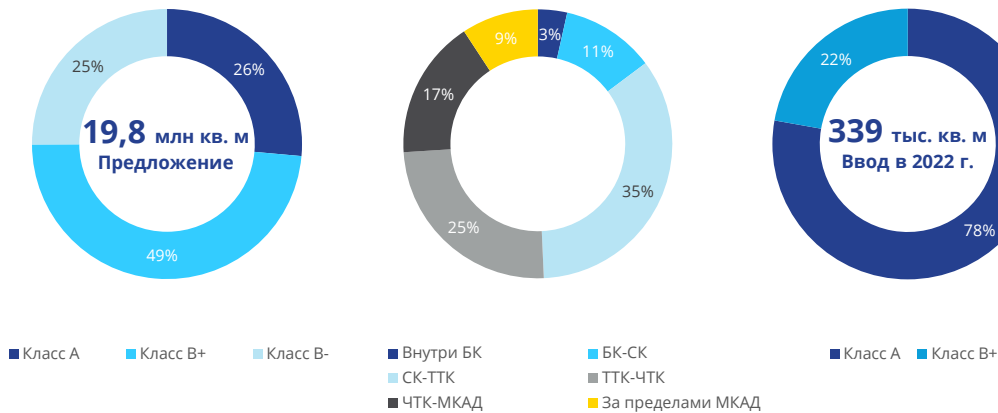
Источник: Nikoliers



Предложение

График 2
Распределение текущего и нового
офисного предложения по классам
и субрынкам, %

Источник: Nikoliers



По результатам 2022 г. суммарный объем качественного офисного предложения в Москве достиг отметки в 19,8 млн кв. м. Совокупный размер введенных в эксплуатацию офисных объектов составил 339 тыс. кв. м, что значительно меньше изначально прогнозируемых 800 тыс. кв. м. Более половины вышедшего на рынок офисного предложения пришлось на III кв. 2022 г., чему поспособствовали реализация таких проектов, как AFI Square (арендопригодная площадь 78 тыс. кв. м), который был полностью арендован группой «Тинькофф», а также вторая фаза офисного парка Comcity-Bravo (62 тыс. кв. м).

Более 75% объема завершено строительства представлено объектами класса А. Помимо вышеперечисленных бизнес-центров можно выделить МФК «на Ленинском проспекте, 90/2», где совокупная офисная площадь, занимаемая компанией «Новатэк», составила 70 тыс. кв. м,

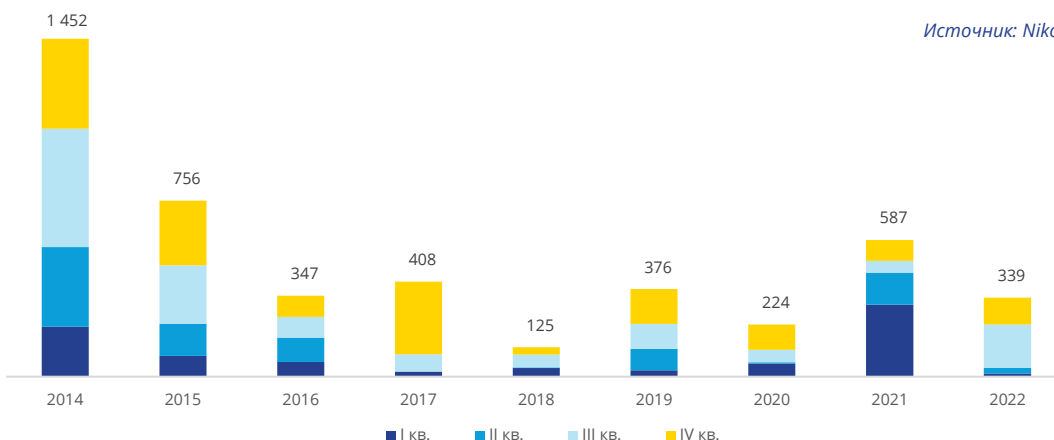
а также 2-й и 3-й корпуса первого этапа бизнес-парка «Останкино» (38 тыс. кв. м).

Стоит отметить, что итоговый объем ввода офисных зданий класса А является одним из наибольших за последние 5 лет. Только результат за 2021 г. оказался выше: тогда было реализовано более 456 тыс. кв. м, превосходящую долю которых составляют именно BTS-проекты.

В 2023 г. к завершению ожидается 452 тыс. кв. м офисных площадей, которые пополнят рынок качественным предложением. В результате совокупный объем предложения на офисном рынке Москвы перешагнет отметку в 20 млн кв. м. Одними из наиболее крупных проектов, заявленных к строительству в 2023 г., являются «Сколково Парк» (86 тыс. кв. м) и «Сколково Loft-квартал» (67 тыс. кв. м).

График 3
Динамика ввода офисных площадей,
тыс. кв. м

Источник: Nikoliers



Доля свободных площадей

На конец 2022 г. доля вакантных площадей на рынке офисной недвижимости Москвы составила 9,1%, что выше значения за 2021 г. на 1,5 п.п. Наибольший рост, на 2,7 п.п., был зафиксирован в объектах класса А, что вызвано как высвобождением качественных помещений иностранными компаниями и релокацией локальных игроков в другие страны, так и вводом в эксплуатацию новых спекулятивных бизнес-центров. Однако по итогам года было зафиксировано изменение негативного тренда чистого поглощения в классе А на положительное (84 тыс. кв. м), что является следствием выхода на рынок полностью заполненных бизнес-центров, таких как: AFI Square, МФК «на Ленинском

проспекте, 90/2» и Stone Towers, Tower A. В офисах класса В данный показатель остановился на негативном значении и достиг — -101 тыс. кв. м. Таким образом, совокупный показатель чистого поглощения оказался отрицательным (-16 тыс. кв. м).

Наиболее высокая доля свободных площадей зафиксирована в офисных помещениях, расположенных за пределами МКАД — 18,8%. При этом более трети вакантного офисного предложения в рассматриваемом субрынке — это офисы класса А. В свою очередь, самый низкий уровень вакантности наблюдается в районе БК-СК — 5,9%, что ниже среднерыночного показателя на 3,2 п.п.

График 4
Доля свободных площадей по классам, %

Источник: Nikoliers

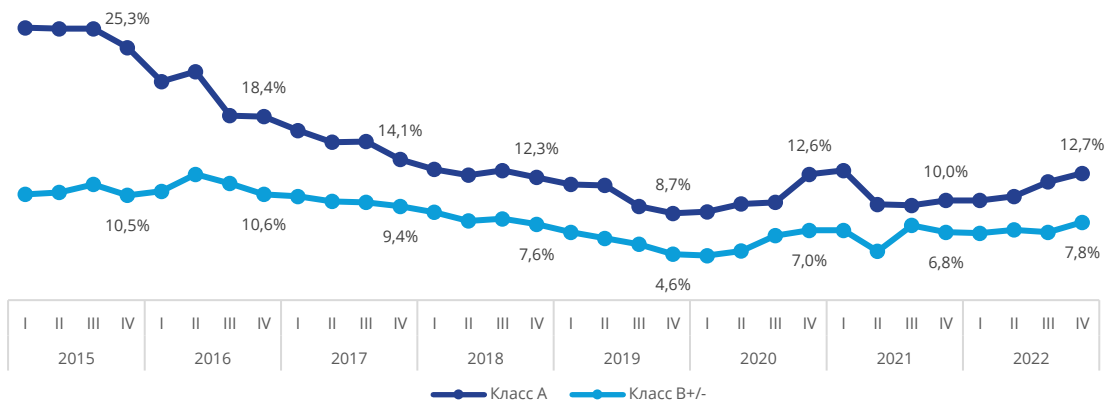


График 5
Распределение вакантности по субрынкам, %

Источник: Nikoliers



Спрос

Несмотря на текущую геополитическую напряженность, совокупный объем спроса оказался выше уровня «пандемийного» 2020 г. на 27%, достигнув значения в 1 292 тыс. кв. м. Относительно высокая активность на рынке на фоне в целом отрицательного поглощения офисных площадей обусловлена уже традиционной для кризисных периодов адаптацией арендаторов к новым реалиям — компании оптимизируют занимаемые площади, переезжают в новые более выгодные локации, расширяются на качественных площадях, арендуя их с дисконтом к рынку и т.п.

Лидерами спроса на офисные помещения Москвы стали организации из производственного сектора и энергетики (15%). При этом, в связи с релокацией ИТ-компаний из России, доля данного сектора снизилась в 2,3 раза. Также наиболее существенный рост (на 9 п.п.) показали новые подразделения в рамках государственных структур.

Стоит упомянуть, что если в предыдущие годы наблюдалась высокая активность в части сделок пролонгации и расширения, то в 2022 г. их количество сократилось, в то время как доли сделок отказа и пересмотра договоров аренды от суммарного размера сделок показали значительный рост.

График 6
Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %

Источник: Nikoliers

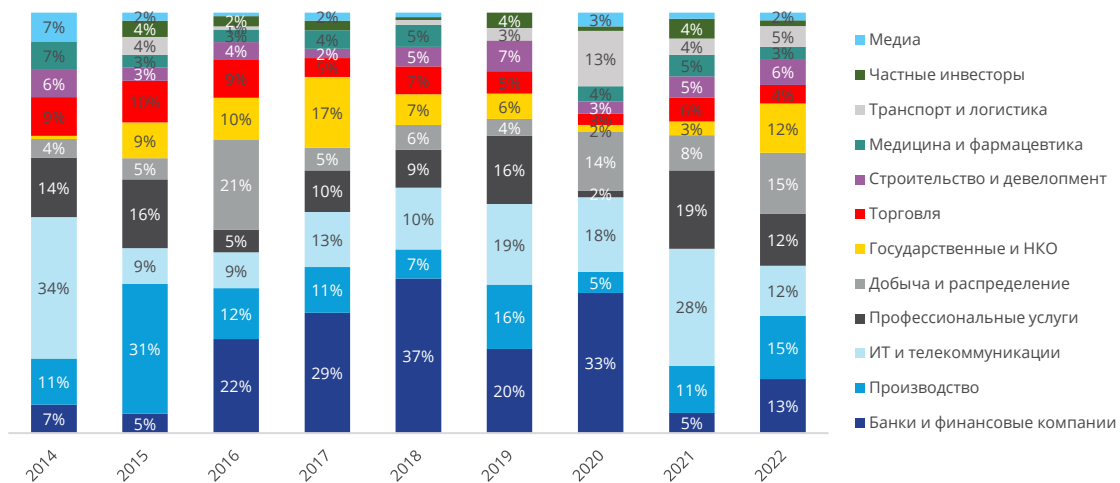


Таблица 2
Ключевые сделки на офисном рынке Москвы в 2022 г.

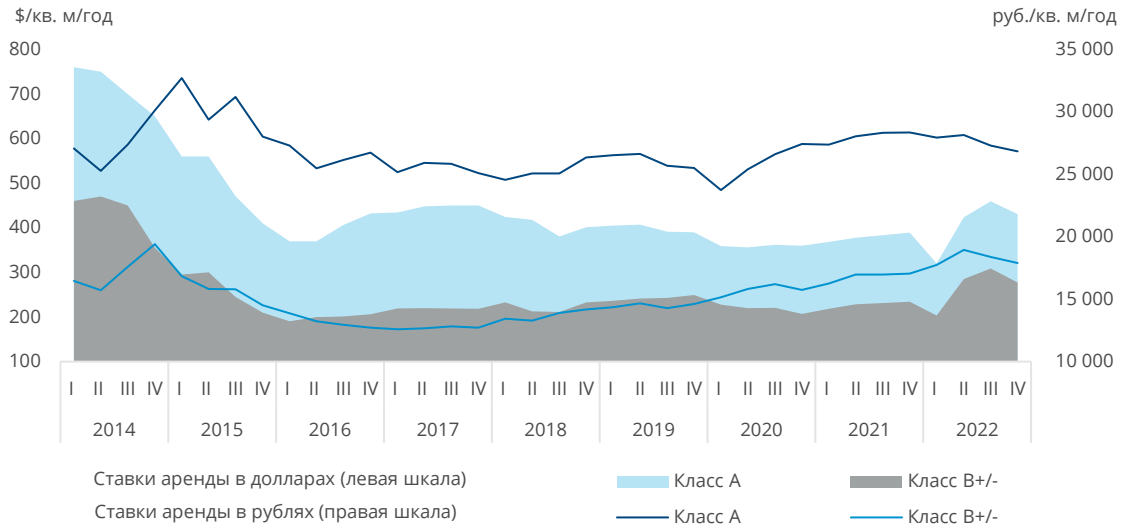
Источник: Nikoliers

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Адрес	Класс
Сибур	22 668	Продажа	«Негоциант»	Большая Якиманка ул., вл. 2	В+
Конфиденциально	15 014	Продажа	Nevis	Щепкина ул., 61/2	A
Автобан	15 000	Продажа	«Лофт-квартал Сколково»	Зворыкина ул., 1	A
Новосталь-М	14 000	Продажа	Stone Towers, Tower A	Бумажный проезд, вл. 19	A
Smart Technologies	10 400	Субаренда	«Крылатские холмы»	Крылатская ул., д.15-17	A
Университет Синергия	10 398	Новая аренда	«РТС Нагатинский»	Хлебозаводский пр-д, 7, стр. 10	В+
Конфиденциально	7 575	Продажа	Skylight	Ленинградский пр-т, 39	A
Северный ветер	6 981	Продажа	«Коккинаки 4»	Коккинаки ул, д. 4	В-
ТЭК «Мосэнерго»	6 453	Новая аренда	«Дом Парк Культуры»	Зубовский б-р, 11	A
Конфиденциально	6 426	Новая аренда	Victory Park Plaza	Минская ул., 2Ж	A

Коммерческие условия

По итогам IV кв. 2022 г. средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы зафиксировались на уровне 26 821 руб./кв. м /год в классе А и 17 881 руб./кв. м/год в классе В+/. Динамика рублевых запрашиваемых арендных ставок показывает тренд на снижение, что является следствием роста уровня вакантных площадей и выхода на рынок офисных блоков, которые ранее были заняты иностранными организациями.

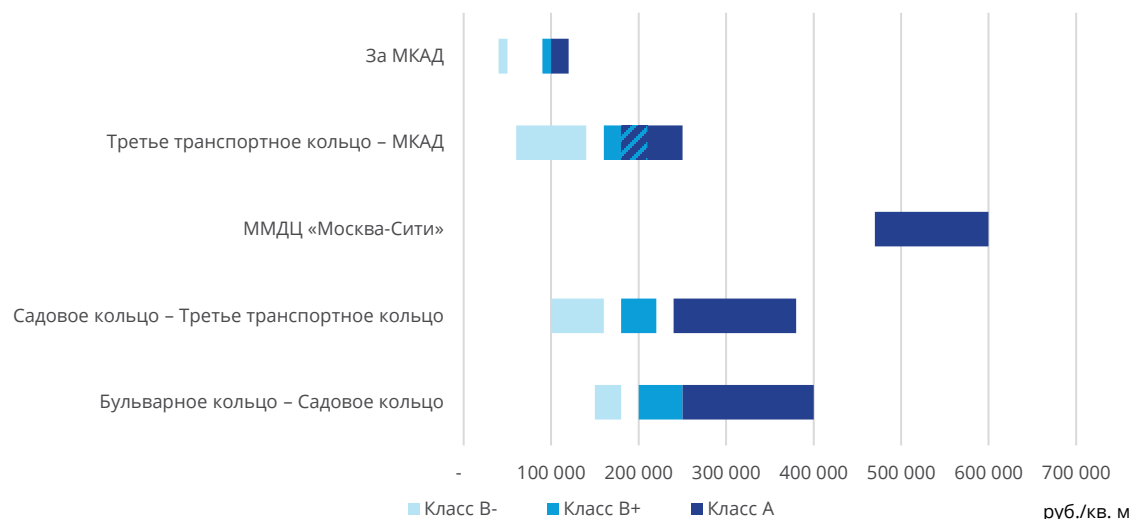
График 7
Динамика ставок аренды по классам
Источник: Nikoliers



Рынок продаж офисных помещений

Совокупный объем продаж на рынке офисной недвижимости в 2022 г. составил более 112 тыс. кв. м, что превышает итоговый результат 2021 г. в 2,5 раза. Стоит отметить, что на рынок вернулись покупатели офисных объектов целиком. Так, из наиболее крупных сделок аренды и покупки, заключенных в 2022 г., первые четыре — сделки по приобретению офисных зданий конечными пользователями (см. Таблица 2). При этом на данный момент отмечается рост средневзвешенной цены за квадратный метр. Основными факторами роста являются ограниченный объем качественного предложения, а также увеличение себестоимости реализации проектов.

График 8
Диапазоны цен продаж по классам в субрынках Москвы
Источник: Nikoliers



Рынок гибких рабочих пространств

График 9
Распределение гибких пространств по классам, субрынкам и размерам

Источник: Nikoliers



В 2022 г. объем нового предложения гибких пространств достиг 154 тыс. кв. м, что является рекордным значением за всю историю развития рынка гибких рабочих пространств. Таким образом, общее предложение составляет 461 тыс. кв. м, или 2,3% от совокупного объема качественных офисных площадей Москвы. Преобладающая часть предложения сосредоточена в районе СК-ТТК — 31,1%.

В то же время объем спроса продемонстрировал более чем двукратное уменьшение (с 77 тыс. кв. м за 2021 г. до 31 тыс. кв. м за 2022 г.), что объясняется состоянием общей неопределенности рынка. Ключевым драйвером спроса на гибкие офисы остаются компании из сферы ИТ и телекоммуникации. Однако их

итоговая доля в распределении спроса по бизнес-секторам сократилась на 44 п.п. — до 38% в сравнении с 2021 г. Также отмечается увеличение интереса со стороны организаций из государственного сектора.

Доля свободных площадей составила 33,9%. Данный результат обуславливается как общим снижением деловой активности на рынке, так и выходом новых площадок, которые пока не успели сдать в аренду.

Таблица 3
Крупнейшие сделки на рынке гибких рабочих пространств в России, 2022 г.

Источник: Nikoliers

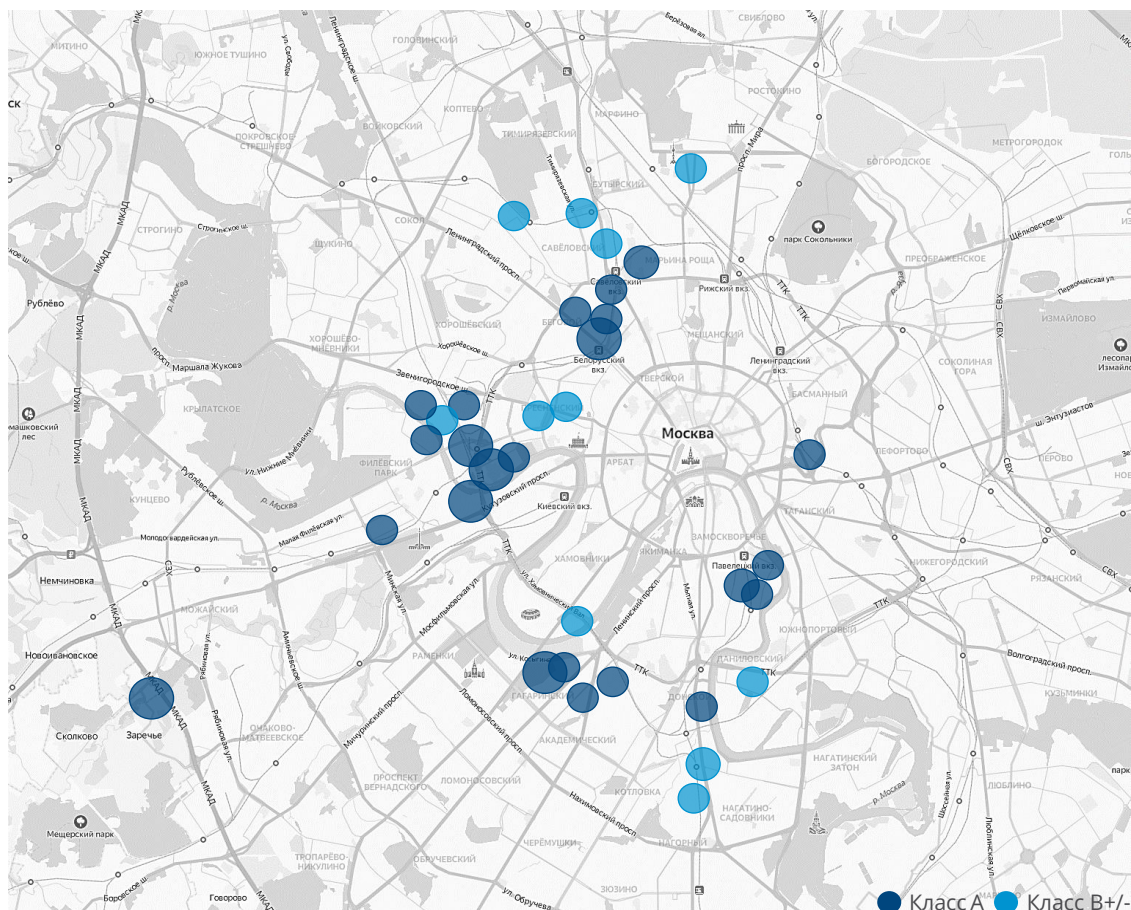
Компания	Площадь, кв. м	Оператор	Площадка
ДОМ.РФ	6 426	Business Club	«Искра-парк»
Сбермегамакет	4 000	«Ключ»	Софийская набережная, 30, стр. 2
Институт развития интернета	2 500	Codevelopment	Кадашевская набережная, 6
УК «Первая»	2 440	Apollax Space	«Башня Федерация»
Ntechlab	1 858	Apollax Space	«Бригантина»
Life Pay	1 500	Multispace	1-ый Щипковский пер., 5

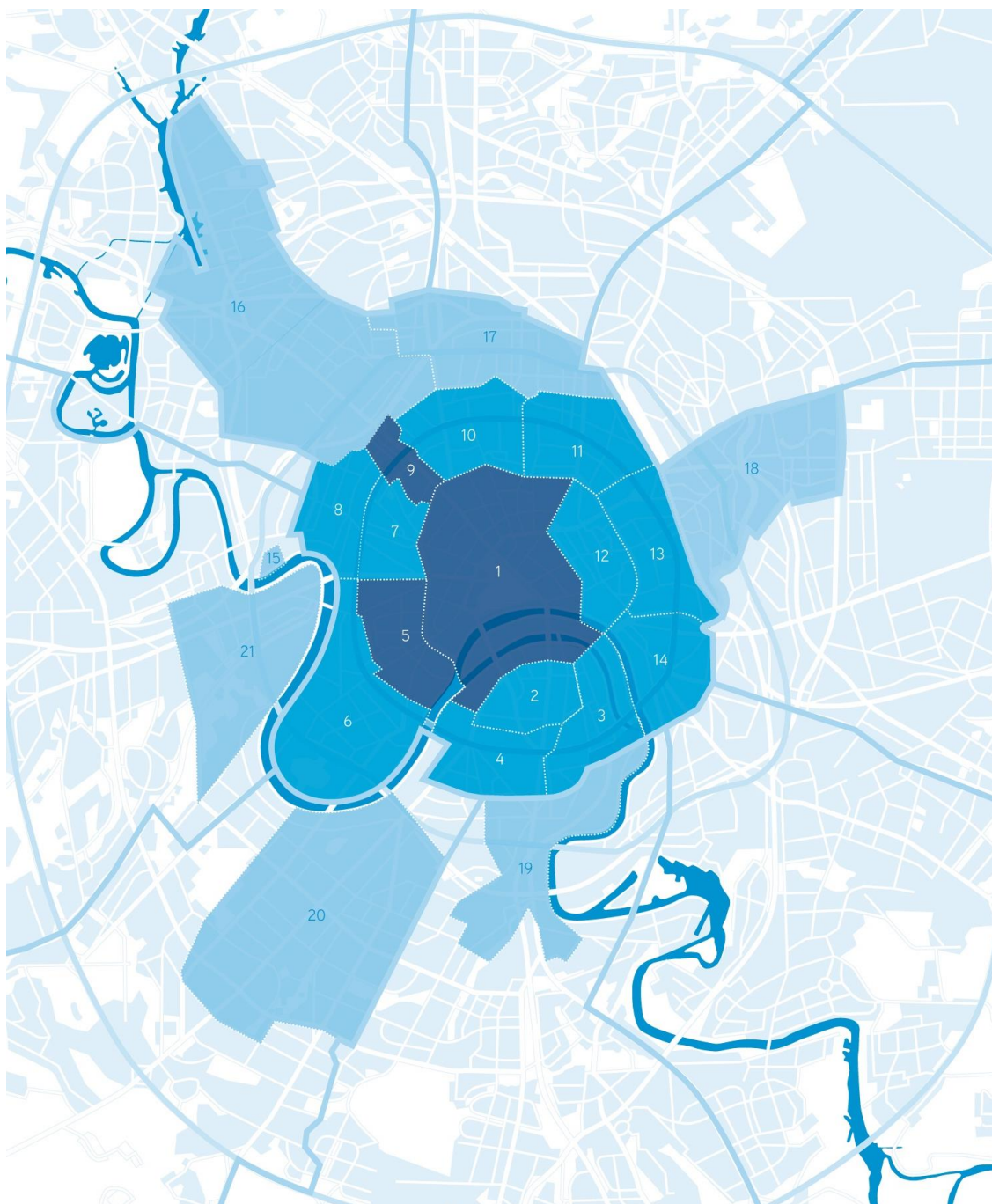
Тенденции и прогнозы

- В связи с уходом иностранных организаций на рынок выходит большой объем предложения с высококачественной отделкой, который пользуется спросом ввиду факта роста затрат на отделочные работы. В условиях, когда арендатор старается максимально сократить вложения в строительные работы и отделку, спрос на помещения в состоянии Shell&Core будет пользоваться спросом преимущественно со стороны клиентов с нестандартными запросами.
- На 2023 г. объем заявленного нового строительства составляет 452 тыс. кв. м. Тем не менее не исключается повторение характера поведения застройщиков, наблюдавшееся в 2022 г., когда совокупный размер введенных в эксплуатацию объектов оказался существенно меньше изначально анонсированного. Такая стратегия обуславливается ростом доли вакантных площадей и строительными издержками, а также сокращением деловой активности на рынке.
- Прогнозируется увеличение доли спроса со стороны государственных компаний и НКО. При этом мы наблюдаем повышение заинтересованности в офисной недвижимости Москвы от организаций из «дружественных» стран, в частности из Китая.
- Ввиду общего состояния неопределенности фиксируется сокращение заключения долгосрочных и переориентация на краткосрочные договоры аренды с возможным пересмотром коммерческих условий по истечении года. Арендаторы хотят иметь больше возможностей для реагирования на рыночные изменения, в свою очередь арендодатели после истечения краткосрочного договора смогут заменить арендатора в случае невозможности договориться о новых условиях.

Карта 1
География развития офисного рынка
до 2025 г.

Источник: Nikoliers





Субрынок	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./кв. м/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
1, 5, 9 Премиум	15,6%	10,0%	5,0%	42 200	33 100	29 300
1-14 (кроме Премиум) ЦДР	8,3%	8,1%	5,6%	34 000	23 400	17 500
15 Москва-Сити	3,8%	10,7%	-	40 000	36 000	-
16 Ленинградский	12,6%	9,4%	4,8%	33 600	21 900	17 400
17 Суэцкий	38,4%	6,3%	4,0%	21 000	15 500	16 700
18 Электростоводский	32,8%	7,3%	10,7%	20 800	10 300	10 200
19 Тульский	-	12,6%	4,3%	-	18 000	14 700
20 Ленинский	2,9%	7,1%	7,9%	18 800	17 200	16 700
21 Кутузовский	0,9%	6,9%	1,1%	29 200	21 400	20 800

Субрынок	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./кв. м/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
Север	-	10,7%	3,6%	-	13 200	12 600
Северо-восток	-	12,3%	-	-	14 100	-
Северо-запад	10,0%	11,7%	1,9%	11 300	9 800	10 600
Запад	19,1%	14,9%	3,4%	33 900	12 300	10 000
Восток	-	5,4%	6,8%	-	14 200	10 700
Юг	-	7,3%	4,0%	-	16 400	15 450
Юго-восток	-	4,8%	4,4%	-	13 800	9 600
Юго-запад	29,1%	12,0%	7,1%	17 000	16 400	14 750

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

Контакты

Департамент офисной недвижимости

Елена Медушевская

Заместитель директора

Elena.Medushevskaya@nikoliers.ru

Департамент представления интересов арендаторов

Франсуа Нонненмашер

Директор

Francois.Nonnenmacher@nikoliers.ru

Анастасия Романова

Директор

Anastasia.Romanova@nikoliers.ru

Департамент продажи офисной недвижимости

Андрей Кухар, MRICS

Директор

Andrey.Kukhar@nikoliers.ru

Кирилл Кутявин

Директор

Kirill.Kutyavin@nikoliers.ru

Исследования

Вероника Лежнева

Директор

Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Кирилл Орищенко

Младший аналитик

Kirill.Orishchenko@nikoliers.ru

Маркетинг & PR

Ольга Бакулина, MCIM

Региональный директор

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.



123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru