

III квартал 2023 г.

Офисная недвижимость

Россия | Москва

Таблица 1

Основные индикаторы рынка
Источник: Nikoliers

	I-III кв. 2021	I-III кв. 2022	I-III кв. 2023
Общий объем предложения, млн кв. м	19,4	19,6	20,0
Класс А	4,9	5,1	5,4
Класс В+/-	14,5	14,5	14,6
Объем ввода, тыс. кв. м	497,6	223,6	187,2
Класс А	394,7	151	163,2
Класс В+/-	102,9	72,6	24,0
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 126	610	1 416
Доля вакантных площадей, %	8,0	8,1	7,4
Класс А	9,5	11,9	11,6
Класс В+/-	7,5	6,8	5,8
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	23 710	21 575	21 374
Класс А	28 314	27 301	25 764
Класс В+/-	19 876	18 371	17 832

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

Основные итоги

Изменение ключевых индикаторов рынка указывает на всплеск интереса к офисной недвижимости. Уровень вакантности снизился на 0,6 п.п. по отношению к предыдущему кварталу и составляет самое низкое значение за последние два года.

Корректировка средневзвешенных ставок аренды связана в большей мере с высоким объемом сделок и уходом с рынка ликвидного предложения. На среднюю ставку продолжает оказывать влияние падение стоимости в менее востребованных объектах за пределами МКАД.

По итогам девяти месяцев 2023 г. ввод новых качественных офисов составил 187,2 тыс. кв. м, из них на ввод III квартала приходится восемь новых объектов,

что по-прежнему ниже объема ввода аналогичного периода последних двух лет.

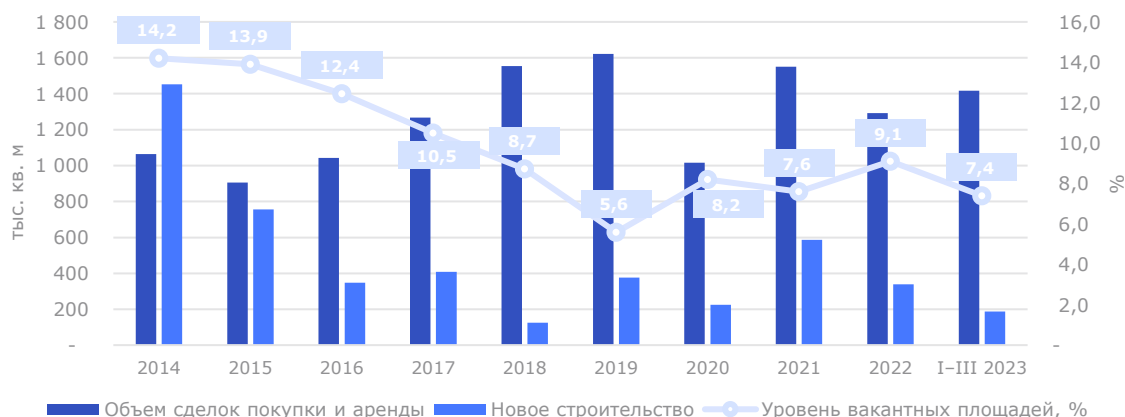
На протяжении текущего года наблюдается ряд крупных сделок покупки офисных объектов, что связано как с потребностью участников рынка приобрести высококачественный актив крупной площади, предложение которых сейчас ограничено, так и с реализацией отложенного спроса и развитием российского бизнеса.

Так уровень спроса за период I-III кварталов 2023 г. составил 1 416 тыс. кв. м, что является рекордным объемом девяти месяцев за всю историю наблюдений.

График 1

Динамика основных показателей, класс А и В+/-

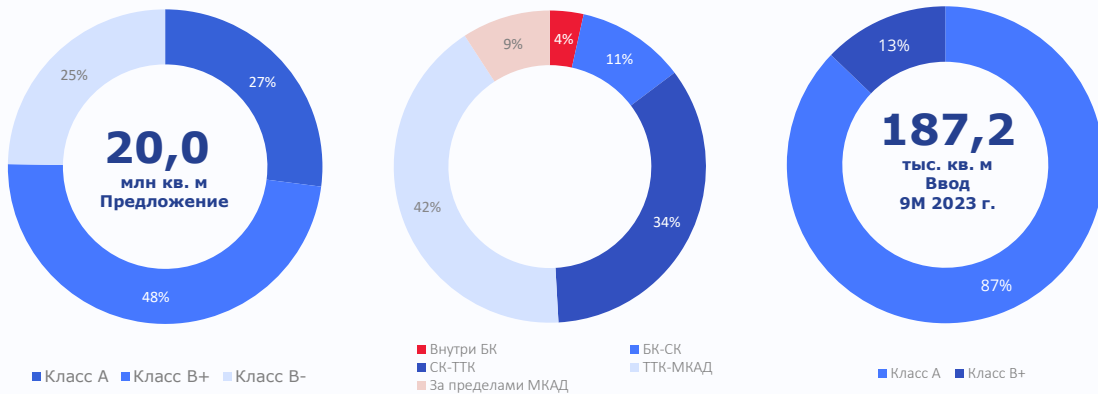
Источник: Nikoliers



Предложение

График 2

Распределение текущего и нового офисного предложения по классам и субрынкам, %
Источник: Nikoliers



За девять месяцев 2023 г. введено в эксплуатацию 187,2 тыс. кв. м качественных офисных площадей, из них объем офисов класса А составляет 87,2%.

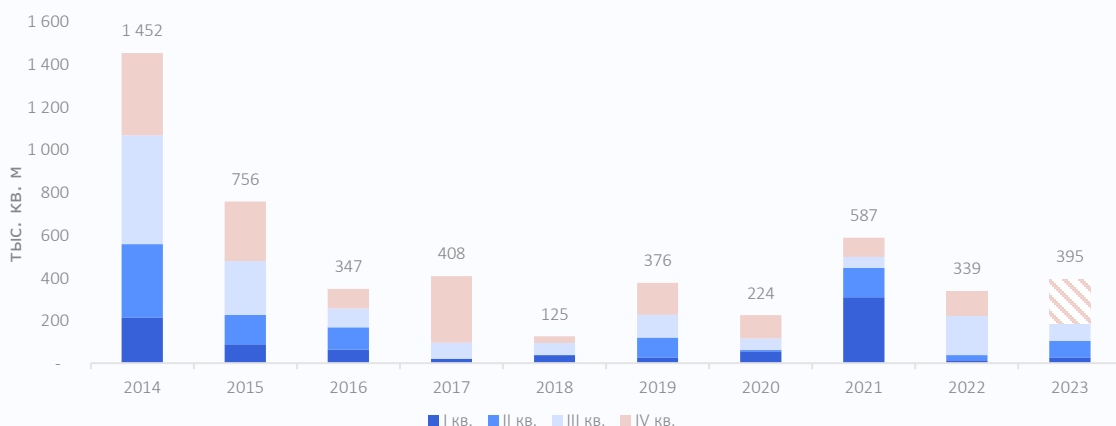
На III квартал 2023 г. пришелся ввод восьми новых офисных объектов, таких как два корпуса в составе бизнес-парка «Останкино» (корпус 4 и 5), БЦ Lucky (стр. 6), Alcon III (Alcon Tower), БЦ на Земледельческом переулке, 20А, торгово-офисный комплекс в составе ЖК по адресу Хорошевское шоссе 25Б, а также введен Инновационный центр МГУ (образовательный кластер с офисными площадями) и завершена реконструкция в квартале PANGAEA.

Объем ввода III квартала 2023 г. сконцентрирован за пределами Третьего транспортного кольца (65,2%) и в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (34,8%). Новое строительство текущего квартала приходится преимущественно на Сушевский субрынок благодаря вводу 34,7 тыс. кв. м в бизнес-парке «Останкино». При этом оба корпуса были проданы еще до ввода в эксплуатацию, поэтому прирост вакантности в данной локации не наблюдается.

По итогам 2023 г. анонсирован ввод в эксплуатацию офисного строительства на уровне 395 тыс. кв. м, что на 16% больше итогового значения 2022 г. Срок ввода некоторых объектов может быть перенесен на будущий год, но заморозки уже строящихся объектов не ожидается.

График 3

Динамика ввода офисных площадей
Источник: Nikoliers



Строительство офисной недвижимости

Девелоперская активность в 2023 г. начала восстановление после замедления прошлого года на фоне обострения геополитических факторов. В настоящее время девелоперы все еще с осторожностью вступают в новые проекты, хотя и появляется информация о ряде интересных офисных локаций. Рост ключевой ставки выступает фактором снижения привлекательности строительства на фоне удорожания финансирования, однако потребность московского рынка в качественных офисах стимулирует создание высоколиквидных проектов.

59% объема строительства приходится на зону ТТК-МКАД. Локация по-прежнему выступает важнейшим параметром при выборе расположения офиса. Развитие московского транспорта может стать новой силой притяжения к объектам, сосредоточенным в ключевых пересадочных узлах Москвы. Спрос по-прежнему преобладает в центральной зоне, однако на фоне дефицита качественных

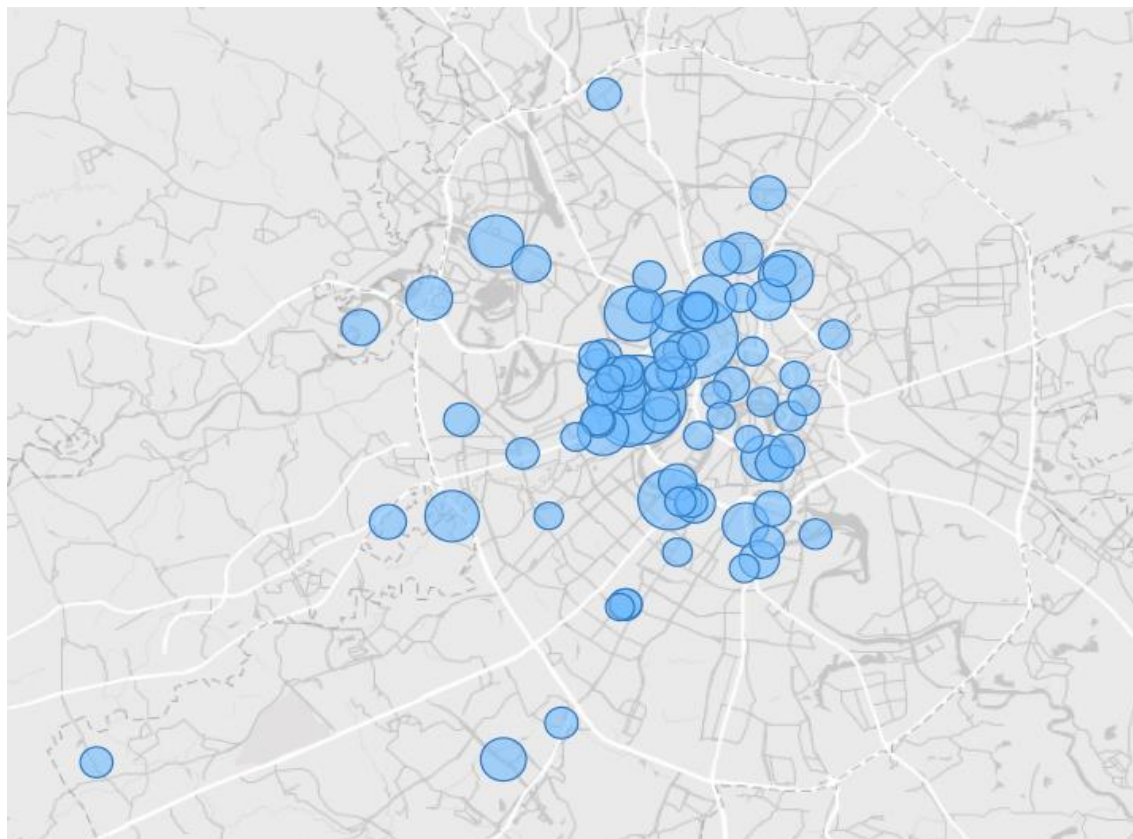
офисных зданий на покупку есть возможность привлечения интересанта уникальным ценностным предложением в неочевидных для него локациях.

Поддерживающими факторами интереса к созданию офисных объектов выступает программа комплексного развития территорий, позволяющая на месте неэффективных промышленных зон создать многофункциональные кластеры. Кроме того, льгота в рамках проекта по созданию мест приложения труда выступает дополнительным источником офисных проектов.

На фоне повышенного интереса к приобретению объектов в собственность в предпочтительном способе реализации преобладает продажа. Доля предложений на покупку составляет порядка 75% от общего объема площадей в уже строящихся объектах.

Рисунок 1

Распределение объема строительства и офисных проектов с вводом в 2023–2026 гг.
Источник: Nikoliers



Динамика вакантности

По итогам девяти месяцев 2023 г. активный спрос на офисы снизил уровень вакантности до отметки 7,4%, что является рекордно низким значением за аналогичный период последних двух лет.

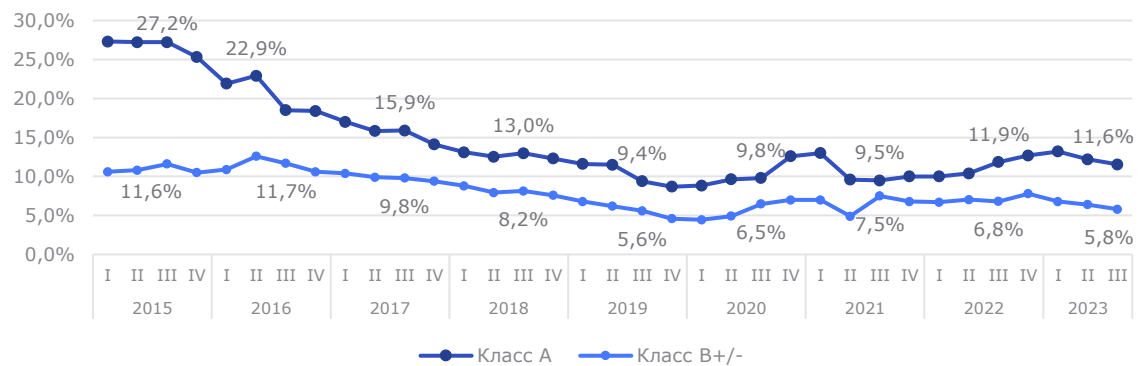
Объем чистого поглощения демонстрирует позитивную динамику и на конец III квартала 2023 г. составляет 480,4 тыс. кв. м.

Динамика вакантности указывает на заполняемость офисов, особенно в наиболее привлекательных локациях Москвы. Так, вакантность снижается в Центральном деловом районе на 1,3 п.п. к предыдущему периоду, в премиум-локациях – на 1,1 п.п. и в Ленинградском деловом коридоре на 0,6 п.п.

При этом среднерыночное снижение вакантности и в классе А, и классе В+/- составляет по 0,6 п.п., что говорит о приблизительно одинаковой активности потребителей разного ценового сегмента и офисного рынка в целом.

График 4

Доля свободных площадей по классам
Источник: Nikoliers



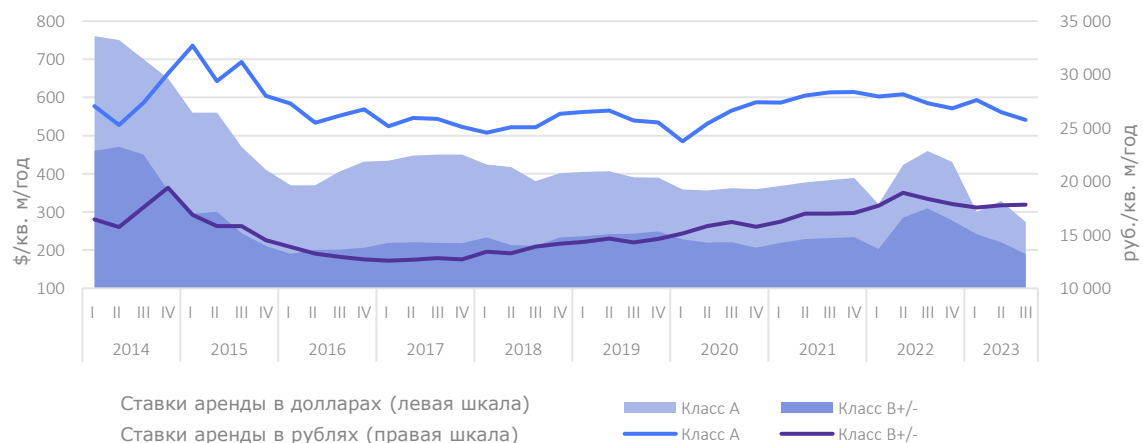
Коммерческие условия

На средневзвешенные ставки аренды оказывает негативное влияние ситуация в менее популярных локациях и отдаленных районах Москвы за пределами МКАД. Заполняемость объектов в дорогом ценовом сегменте также двигает вниз среднерыночное значение ставки, в то время как существующее предложение не демонстрирует серьезного снижения в цене.

Стоимость аренды в Центральном деловом районе стабильна, при этом снижение ставки в Премиум-субрынке на 2,1% по сравнению с предыдущим кварталом связано с заполнением ряда дорогих предложений. В ММДЦ «Москва-Сити» фиксируется рост арендной ставки на 12,4% в связи с наличием новых предложений в высоком ценовом сегменте.

График 5

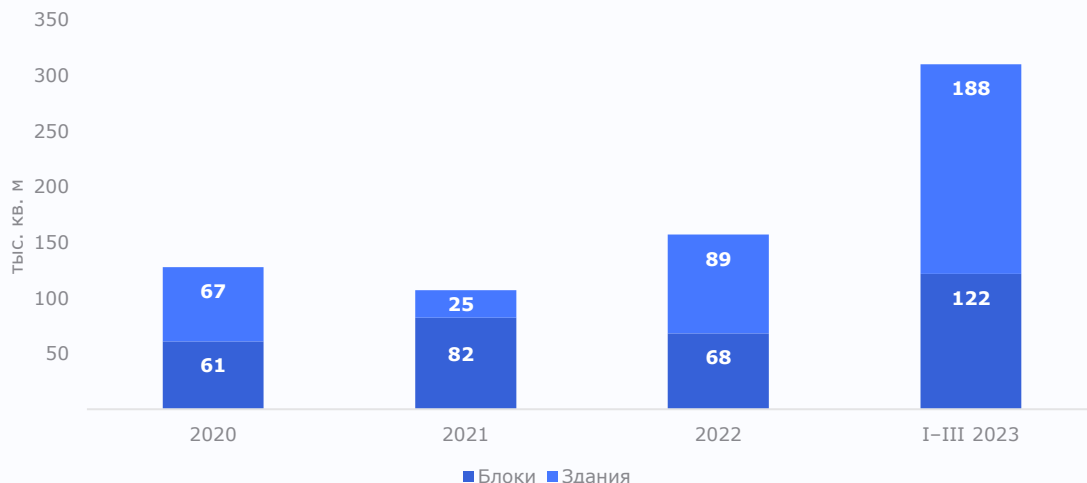
Динамика ставок аренды по классам
Источник: Nikoliers



Рынок продаж офисных помещений

График 6

Распределение сделок купли-продажи офисных объектов
Источник: Nikoliers



Продажи офисных объектов продолжают демонстрировать рекордные значения. В III квартале 2023 г. прошел ряд крупных сделок на рынке продаж в пользу компаний сектора ИТ и телекоммуникаций, государственных корпораций и организаций сферы строительства и девелопмента.

Порядка 22% сделок по объему площадей в 2023 г. представлено сделками купли-продажи. Такой высокий уровень покупок конечными пользователями в офисном сегменте зафиксирован впервые. В среднем доля сделок покупки ранее не превышала 14% от общего объема офисного спроса.

Подобный рост сделок объясняется рыночными условиями, когда приобретение объекта в собственность выступает ценностным активом в ликвидной форме и вариантом сбережения средств с перспективой роста в цене.

Интерес к приобретению целых зданий по-прежнему на высоком уровне: по итогам девяти месяцев такие сделки составляют 61% от объема покупок площадей. Новые бизнес-центры, отвечающие современным потребностям, – всегда привлекательный вариант для стейкхолдеров. При этом наличие свободных финансов в распоряжении компаний выступает дополнительным импульсом роста вложения денежных средств в имущество.

Таблица 2

Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы в I-III квартале 2023 г.
Источник: Nikoliers

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Адрес	Класс
Мэрия Москвы	47 000	Продажа	iCity Time Tower	Шмитовский проезд, 37	A
VK	30 487	Продажа	SkyLight, стр. А	Ленинградский пр-т, 39, стр. А	A
«Нацпроектстрой»	27 271	Продажа	Orbital	3-я Магистральная улица, 10	A
ГК «Астра»	22 250	Продажа	Останкино Бизнес Парк, фаза II	Огородный пр-д, 16	A
«Россельхозбанк»	13 396	Продажа	Око Фаза II	1-й Красногвардейский пр-д, 19	B+



Предложение офисов в строящихся зданиях

Рисунок 2

Средневзвешенная стоимость предложений на покупку блоками

Источник: Nikoliers

Садовое кольцо - Третье транспортное кольцо	Москва-Сити	Третье транспортное кольцо - МКАД
403 тыс. руб./кв. м	622 тыс. руб./кв. м	360 тыс. руб./кв. м

Покупка зданий на ранней стадии строительства позволяет подобрать интересный вариант по привлекательной цене. Учитывая устаревание существующих зданий и потребность в современных пространствах, приобретение нового бизнес-центра становится интересным вариантом долгосрочного размещения структур бизнеса. Снижение темпов ввода нового строительства качественных офисов на фоне растущего

спроса со стороны покупателей приводит к быстрому сокращению предложений в экспозиции.

При этом по-прежнему самой дорогой локацией выступает ММДЦ «Москва-Сити». Запрос на деловой район не угасает даже на фоне более экономичных предложений в других, не менее интересных проектах.

Таблица 3

Объем первичного предложения

Источник: Nikoliers

Кольцевая зона/Размер блока	<150	150 - 500	500 - 1 000	1 000 - 2 000	2 000 - 5 000	>5000	Здания
Предложение, кв. м							
СК-ТТК	1 232	3 739	3 824	19 871	10 325	15 600	55 784
Москва-Сити	-	7 900	2 107	21 765	2 242	-	-
ТТК-МКАД	7 989	15 552	14 455	64 877	2 092	17 624	34 012
Средняя стоимость, тыс. руб./кв. м							
СК-ТТК	427	407	422	457	382	340	278
Москва-Сити	-	610	613	631	590	-	-
ТТК-МКАД	376	365	342	359	495	349	311

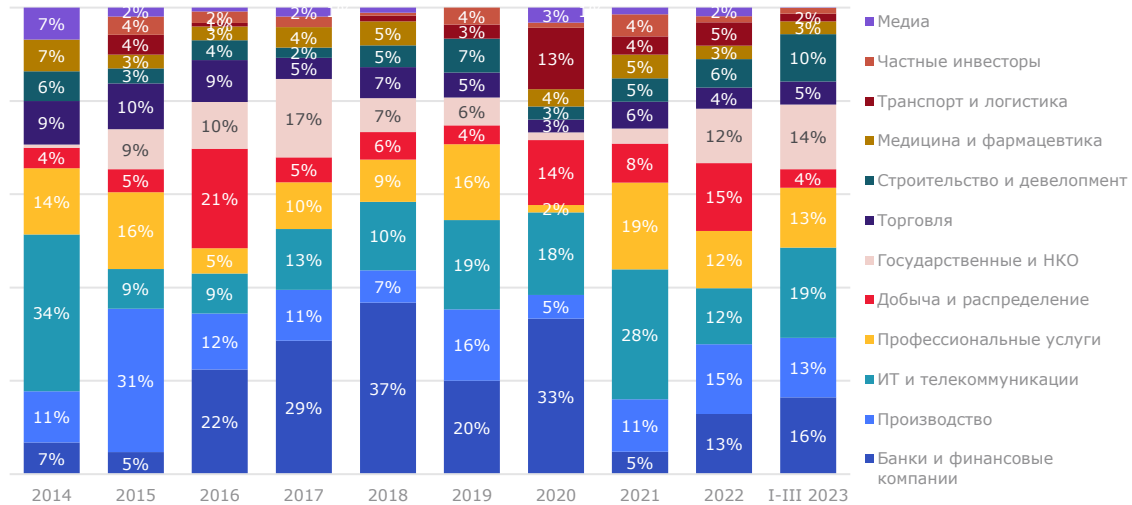
Стоимость на данной странице указана с НДС, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ.

Спрос

Уровень спроса по итогам девяти месяцев составил 1 416 тыс. кв. м, что выше объема сделок III квартала допандемийного периода на 4,2%. При этом значение более чем в два раза превышает объем аналогичного периода прошлого года и на 25,7% больше, чем значение III квартала 2021 г. Рынок находится на стадии высокой деловой активности, драйвером которой выступает нереализованный ранее спрос российских компаний и общая стабилизация экономических отношений внутри рынка.

График 7

Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %
Источник: Nikoliers



За период I–III кварталов 2023 г. общий объем спроса на офисные объекты генерируют преимущественно организации сферы ИТ и телекоммуникаций (19%), банки и финансовые компании (16%), государственные компании и НКО (14%), а также сфера профессиональных услуг (13%) и производство (13%).

В структуре сделок офисы класса А составляют 42,3% от общего объема арендованных за девять месяцев площадей, в то время как на долю В+ приходится порядка 47,2% спроса. По мере устаревания находящегося в пользовании офисного объема интерес к высококачественным объектам поддерживается не только развитием бизнес-структуры и желанием разместить команду в одной локации, но и интересом к улучшению имеющегося пространства.

Таблица 4

Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы в I–III квартале 2023 г.
Источник: Nikoliers

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Адрес	Класс
Центральный университет (Тинькофф)	14 249	Аренда	«Дукат Плейс II»	Гашека ул., 7, стр. 1	В+
«Промсвязьбанк»	13 916	Аренда	«Балчуг Плаза»	Балчуг ул., 7	А
Конфиденциально	9 583	Аренда	«Легион II», Фаза I	Б. Татарская ул., 9	А
Конфиденциально	9 519	Аренда	«Моховая», Фаза II	Воздвиженка ул., 4-7, стр. 1	А
Ренессанс страхование	9 500	Аренда	Бизнес-парк «Крылатские Холмы»	Крылатская ул., 17, к. 1	А



Тенденции и прогнозы офисного рынка

Наблюдается рост заполняемости объектов, освобожденных после волны релокаций компаний в 2022 году

Арендаторы не упускают возможность заполнить интересные офисные пространства, и качественные объекты уходят с рынка. Рост объемов сделок аренды является индикатором завершения адаптации к рыночной конъюнктуре и сигнализирует о новом векторе роста компаний. Отложенный спрос и развитие российского бизнеса продолжает выступать движущей силой офисного спроса.

Сохраняется высокий темп продаж офисов

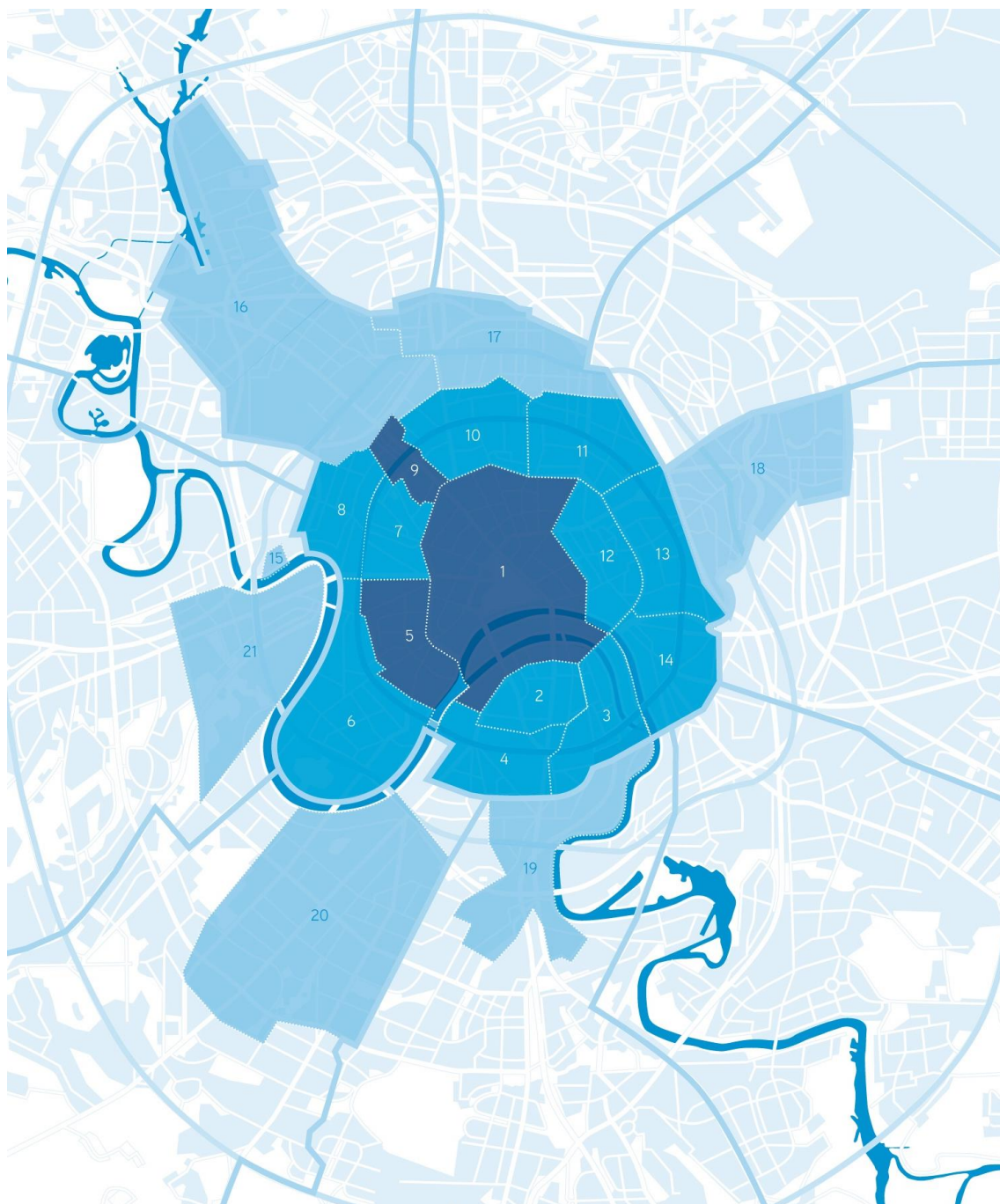
Рекордный объем сделок продаж по итогам девяти месяцев 2023 г. подтверждает наличие средств у корпоративного сектора для финансирования бизнеса в сложившихся рыночных условиях и желание сохранить средства в стабильном активе высокого качества. В связи с этим удорожание заемного финансирования не будет фактором падения уровня сделок купли-продажи. Важным параметром для бизнеса сейчас является возможность сосредоточить на одной территории всю команду, поэтому имеет значение возможность приобретения крупного объема площадей. Устаревание существующих бизнес-центров выступает дополнительным фактором интереса к приобретению офисных объектов в стадии строительства.

Развитие деловых кластеров

На фоне развития офисного строительства деловые локации расширяются и образуют новые кластеры. Помимо центральных зон города интерес по-прежнему направлен на северную и западную части Москвы. Снижение стоимости аренды возможно за пределами ключевых деловых зон, но в наиболее востребованных локациях негативной динамики не ожидается.

Стабильное развитие рынка

По нашим прогнозам, ввод нового офисного строительства в IV квартале 2023 г. составит порядка 180 тыс. кв. м. Учитывая, что в анонсируемом объеме строительства преобладает класс А, ожидается постепенное перетекание спроса в данный сегмент по мере заполнения свободных помещений класса В+. При этом уровень вакантности стабилизируется на текущем уровне и не будет демонстрировать существенных изменений, а на значение среднерыночной ставки аренды продолжит оказывать давление низкая заполняемость качественных объектов за пределами МКАД, что не даст возможности вырасти показателю. В то же время рост цены в деловых районах с высоким спросом незначительно поднимет значение ставки вверх в границах «старой» Москвы.



Субрынок	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./кв. м/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
1, 5, 9 Премиум	16,7%	4,9%	4,0%	41 331	29 192	25 112
1-14 ЦДР (кроме Премиум)	5,0%	5,5%	4,1%	31 559	23 083	22 886
15 Москва-Сити	5,0%	9,0%	-	42 193	37 369	-
16 Ленинградский	12,5%	11,5%	2,5%	34 964	23 466	15 802
17 Сущевский	2,7%	3,0%	4,7%	21 218	16 307	13 491
18 Электрозаводский	33,2%	6,9%	6,6%	15 371	12 649	11 605
19 Тульский	18,0%	5,1%	4,8%	21 047	20 083	16 475
20 Ленинский	4,3%	4,7%	10,3%	18 593	17 990	21 292
21 Кутузовский	-	6,2%	4,8%	-	18 666	17 333

*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	4,3%	3,4%	0,8%	49 345	33 602	33 098
Бульварное - Садовое кольцо	6,2%	2,9%	4,1%	37 703	29 676	23 616
Садовое кольцо - ТТК	8,0%	6,0%	5,2%	38 374	23 187	18 032
ТТК-МКАД	6,7%	6,4%	5,8%	26 945	17 150	13 974
За пределами МКАД	40,1%	12,1%	1,5%	13 412	8 700	6 821

Контакты

Игорь Темнышев
Партнер
Igor.Temnyshev@nikoliers.ru

Департамент офисной недвижимости
Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Victoriya.Goryacheva@nikoliers.ru

Москва. Услуги арендаторам и покупателям
Франсуа Нонненмашер
Директор
Francois.Nonnenmacher@nikoliers.ru

Анастасия Романова
Директор
Anastasia.Romanova@nikoliers.ru

Москва. Продажи
Андрей Кухар, MRICS
Директор
Andrey.Kukhar@nikoliers.ru

Кирилл Кутявин
Директор
Kirill.Kutyavin@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса
Ольга Бакулина, MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Исследования
Вероника Лежнева
Директор
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Мария Котельникова
Аналитик
Mariya.Kotelnikova@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