

I кв. 2022 г.

ООО «Коллиерз Интернешнл»

# Офисная недвижимость

Россия | Москва

## Основные показатели офисного рынка Москвы

**Таблица 1**

Основные индикаторы рынка

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

	I кв. 2020	I кв. 2021	I кв. 2022
<b>Общий объем предложения, млн кв. м</b>	<b>18,8</b>	<b>19,3</b>	<b>19,5</b>
Класс А	4,4	4,7	5,0
Класс В+/-	14,4	14,5	14,5
<b>Объем ввода, тыс. кв. м</b>	<b>55,8</b>	<b>310</b>	<b>13,4</b>
Класс А	15,4	207,6	0
Класс В+/-	40,4	101,8	13,4
<b>Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м</b>	<b>294</b>	<b>300</b>	<b>331</b>
<b>Доля вакантных площадей, %</b>	<b>5,5</b>	<b>8,5</b>	<b>7,5</b>
Класс А	8,9	13,0	10,0
Класс В+/-	4,5	7,0	6,7
<b>Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год</b>	<b>18 506</b>	<b>21 532</b>	<b>21 204</b>
Класс А	23 740	27 365	27 938
Класс В+/-	14 293	16 240	17 737

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

Сложившаяся экономическая и геополитическая ситуация оказывает непосредственное влияние на рынок офисной недвижимости, что привело к замедлению активности на рынке и стагнации его ключевых показателей. Как арендаторы, в первую очередь международные компании, так и сами собственники заняли выжидательную позицию, ожидая уменьшения экономической турбулентности и стабилизации рынка.

По итогам I квартала 2022 г. общий объем качественного офисного предложения Москвы составил 19,5 млн кв. м. Объем купленных и арендованных площадей в I квартале 2022 г. составил 331 тыс. кв. м — такой высокий уровень активности арендаторов и покупателей офисных площадей пришелся в первую очередь на январь-февраль, хотя и в течение марта сделки по аренде и купле-продаже небольших офисов продолжали закрываться. Уровень вакантных площадей по итогам I квартала 2022 г. составил 7,5%, что на 1,0 п.п. ниже, чем в аналогичном периоде прошлого года. Арендные ставки находятся в состоянии стагнации — средневзвешенная приведенная ставка аренды в качественных офисных объектах сейчас составляет порядка 21 200 руб./кв. м/год.

**График 1**

Динамика основных индикаторов, класс А и В+/-

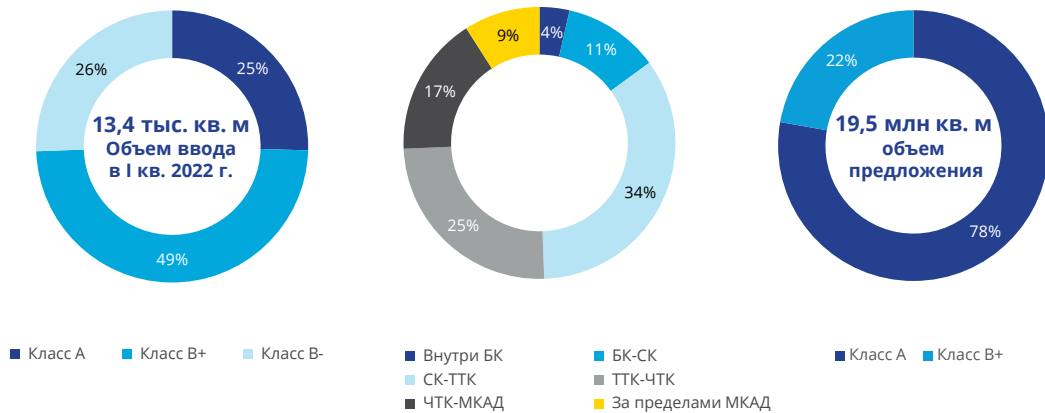
Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»



## Предложение офисов

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

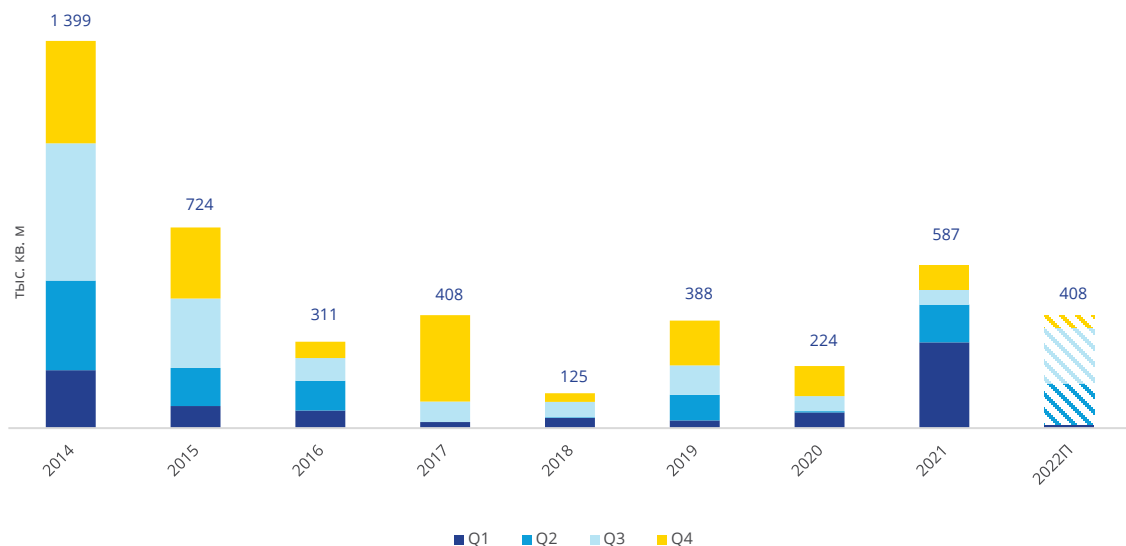
Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»



По окончании I квартала 2022 г. совокупный объем качественного предложения на офисном рынке Москвы превысил отметку в 19,5 млн кв. м площадей. За первые три месяца 2022 г. рынок пополнился 13,4 тыс. кв. м благодаря вводу в эксплуатацию офисной части в рамках проекта «Квартал Джаз». Ключевые проекты, запланированные к завершению в течение текущего года: бизнес-центр класса А в Сколково «Лофт-Квартал» арендопригодной площадью 67 тыс. кв. м, а также расположенный на юго-западе столицы Comcity, фаза «Браво», площадью 62 тыс. кв. м.

По нашим оценкам, ряд девелоперов будут пересматривать стоимость и сроки реализации проектируемых объектов с учетом новых вводных — не исключено, что некоторые проекты могут быть отменены или заморожены, а при относительно благоприятном сценарии собственники могут провести переоценку ставок аренды/цен продаж для конечных пользователей. Вероятнее всего, в текущем году мы будем наблюдать смещение сроков ожидаемых объектов из-за труднодоступности ряда материалов и комплектующих, необходимых для завершения строительства. С учетом уже проведенных корректировок планов ввода, совокупный объем бизнес-центров, ожидаемых к завершению в 2022 г., пока насчитывает более 400 тыс. кв. м.

**График 3**  
Динамика ввода офисных площадей  
Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»



## Бизнес-центры, запланированные на 2022 г.

### Карта 1

Ключевые бизнес-центры, запланированные к вводу в 2022 г. в Москве

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

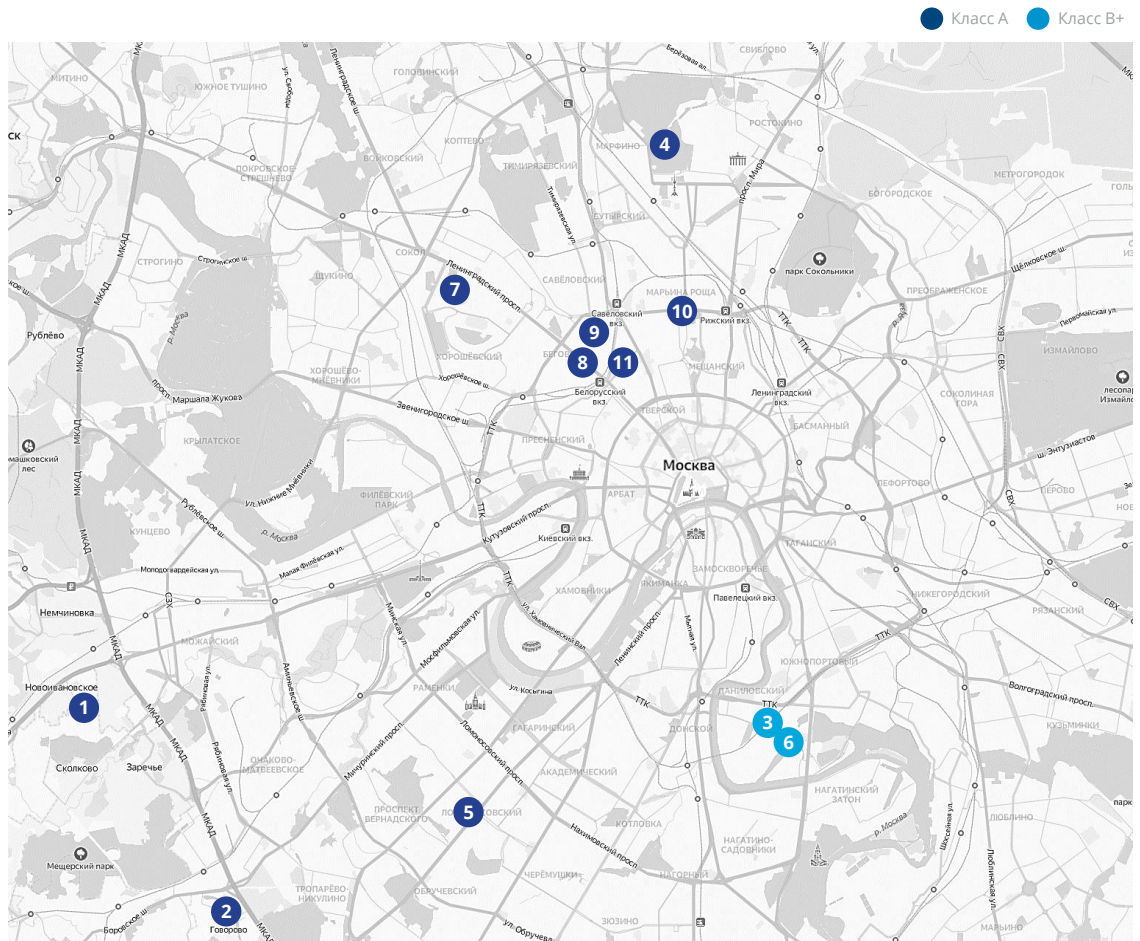


Таблица 1

Ключевые бизнес-центры, запланированные к вводу в 2022 г. в Москве

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

№	Название проекта	Адрес	Класс	Площадь, кв. м
1	Лофт-квартал в ИЦ «Сколково»	Большой б-р, 45	A	67 000
2	Comcity, фаза «Браво»	Киевское ш., 2-й км	A	61 600
3	Парк Легенд	Лихачева пр-т, 15	B+	38 365
4	БП Останкино, фаза 1	Огородный пр-д, 16	A	36 000
5	МФК на Ленинском проспекте	Ленинский пр-т., 90/2	A	30 000
6	МФЦ Парк Легенд	Автозаводская ул., 23 стр. 120	B+	19 478
7	Prime Time	Викторенко ул., 11	A	12 930
8	Alcon III	Ленинградский пр-т, 34	A	11 785
9	Stone Towers, башня А	Бумажный пр-д, 19	A	10 170
10	Сатирикон	Шереметьевская ул., 8	B+	8 075
11	Большевик, к21	Ленинградский пр-т, 15 стр. 21	A	4 750

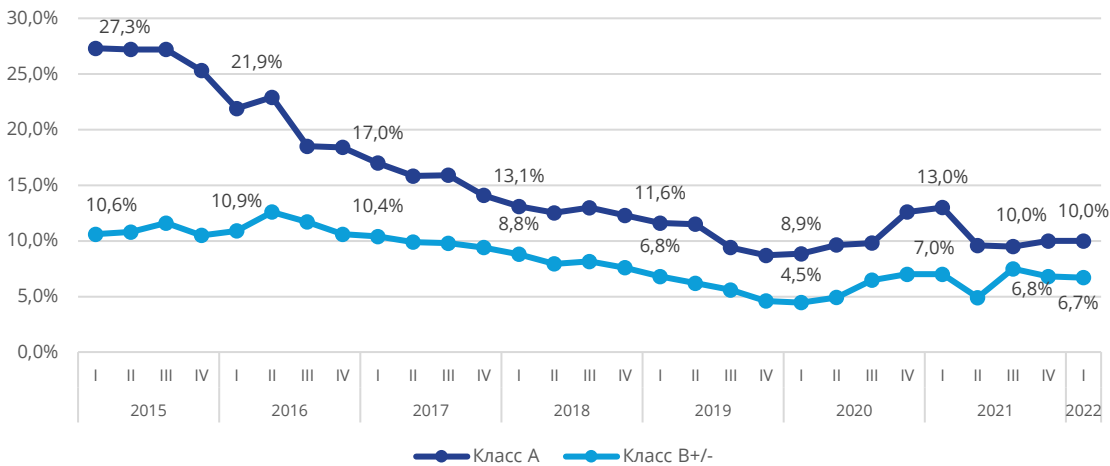
## Доля свободных площадей

По итогам I квартала значительной динамики по освобождению офисных площадей на рынке не наблюдается. Совокупная доля вакантных площадей несущественно снизилась (изменение составило 0,1 п.п. в сравнении с итоговым показателем предыдущего года) и остановилась на отметке в 7,5%.

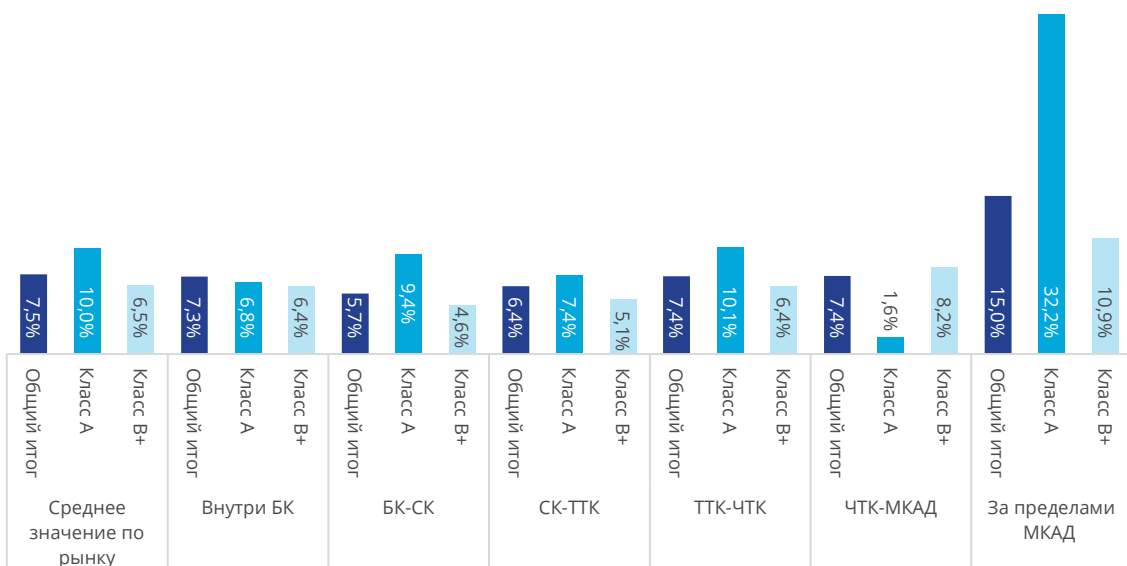
Вакантность в классе В+/- снизилась на 0,1 п.п. по сравнению с IV кварталом 2021 г. и достигла 6,7%, в то время как аналогичный показатель в классе А остался без изменений на уровне 10,0%.

На традиционно востребованном субрынке «Москва-Сити», вследствие высвобождения ряда площадей, доля вакантных офисов увеличилась на 1,8 п.п. за квартал: с 2,5% в IV квартале 2021 г. до 4,3% в I квартале 2022 г. На субрынке постепенно начинают появляться предложения в субаренду. Но несмотря на это, общерыночной тенденции на увеличение субаренды в связи с последними событиями пока не наблюдается, однако не исключено, что уже со II квартала 2022 г. начнет прослеживаться обратная динамика, и некоторые компании станут предлагать часть своих офисных площадей во временную переуступку.

**График 4**  
Доля свободных площадей по классам  
Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»



**График 5**  
Распределение вакантности по субрынкам  
Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

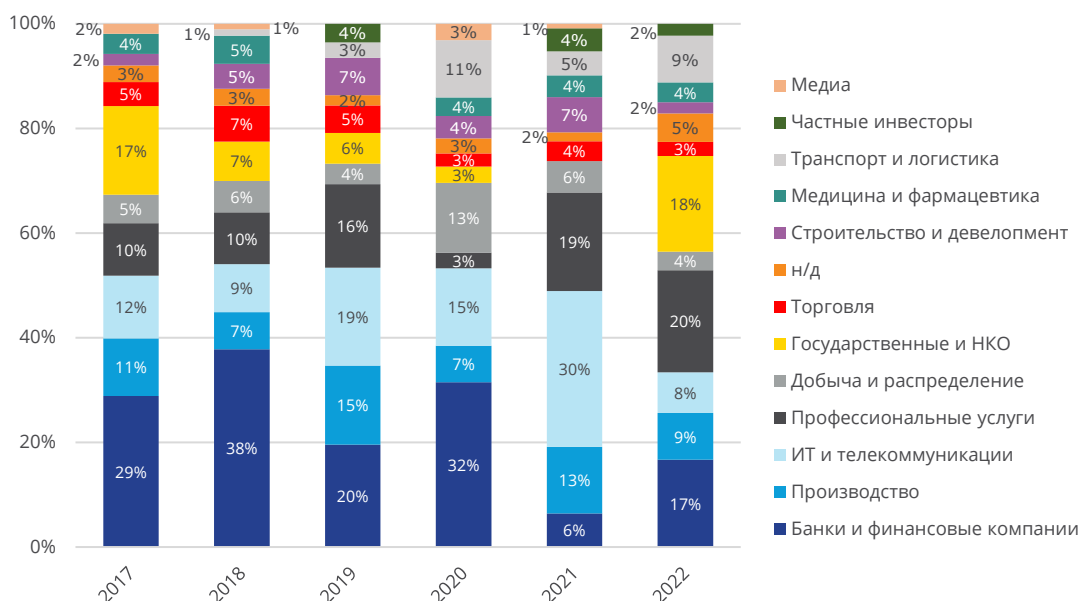


## Спрос

О сохранении высокого уровня деловой активности арендаторов свидетельствует объем заключенных сделок — около 331 тыс. кв. м было куплено и арендовано в отчетном периоде. Это на 10% больше аналогичного показателя, установленного в 2021 г., тогда совокупный объем сделок в I квартале составил 300 тыс. кв. м. Подобный показатель отчасти указывает на инерционность рынка — до конца февраля 2022 г. большое число сделок находилось на стадии финальных обсуждений, часть из которых всё же трансформировалась в контракты. Мы ожидаем замедления спроса во II квартале до стабилизации ситуации.

Стоит отметить, что структура спроса претерпела существенные изменения в сравнении с показателями предыдущих периодов. Если раньше сделки IT-компаний неизменно занимали значимую долю от совокупного объема спроса, то сейчас это значение составляет 8%. Ключевыми драйверами спроса по-прежнему остаются банки, государственные организации, а также компании, оказывающие профессиональные услуги.

**График 6**  
Распределение спроса по бизнес-секторам компаний  
Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»



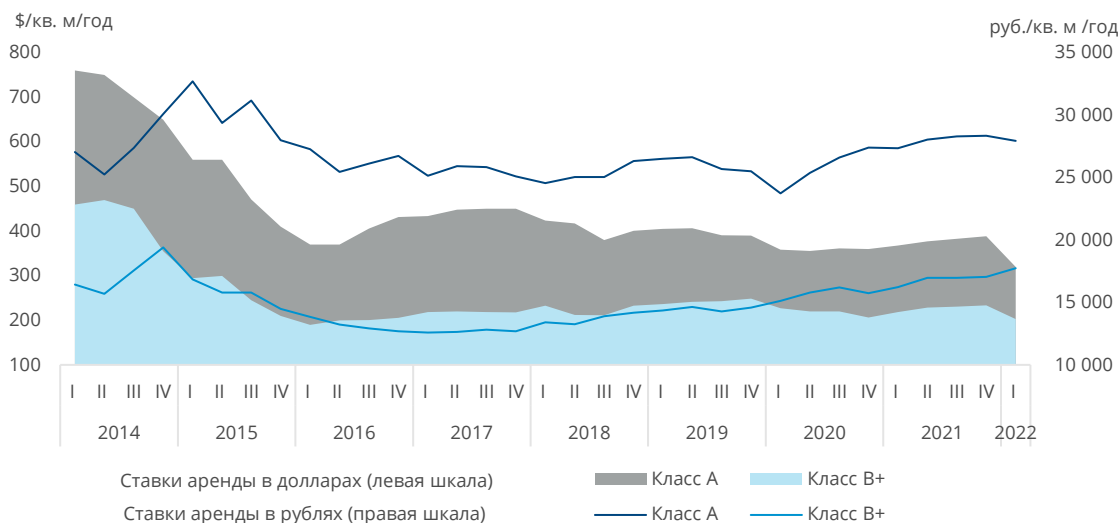
**Таблица 2**  
Ключевые сделки на офисном рынке Москвы I кв. 2022 г.  
Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Адрес	Класс
ТЭК «Мосэнерго»	6 453	Новая аренда	Дом Парк Культуры	Зубовский б-р, 11	A
Новапорт	6 334	Новая аренда	Большая Ордынка ул., 40, стр. 2	Большая Ордынка ул., 40, стр. 2	A
Московская биржа	3 057	Новая аренда	Сomcity, фаза «Браво»	Киевское шоссе, 22-й км, б, стр. 1	A
ESN	3 005	Новая аренда	Садовая-Кудринская ул. 1	Садовая-Кудринская ул., 1	V+
Ароматный мир	2 375	Субаренда	Кутузофф Тауэр	Ивана Франко ул., 8	V+
Московский инновационный кластер	2 139	Новая аренда	Моховая I	Воздвиженка ул., 4/7, стр. 2	V+
Geely Motors	2 000	Новая аренда	Двинцев	Двинцев ул., 12, стр. 1	A
Code Development	1 984	Продажа	Долгоруковская ул., 21	Долгоруковская ул., 21	V-
iConText	1 915	Новая аренда	БЦ на Новослободской	Новослободская ул., 16	V+

## Коммерческие условия

Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы по итогам I квартала 2022 г. в классе А составили 27 938 руб./кв. м/год, а в классе В+ — 17 737 руб./кв. м/год. Динамика цен пока не очевидна, и на данный момент движение в сторону увеличения коммерческих условий наблюдается только в части стоимости операционных расходов по обслуживанию зданий.

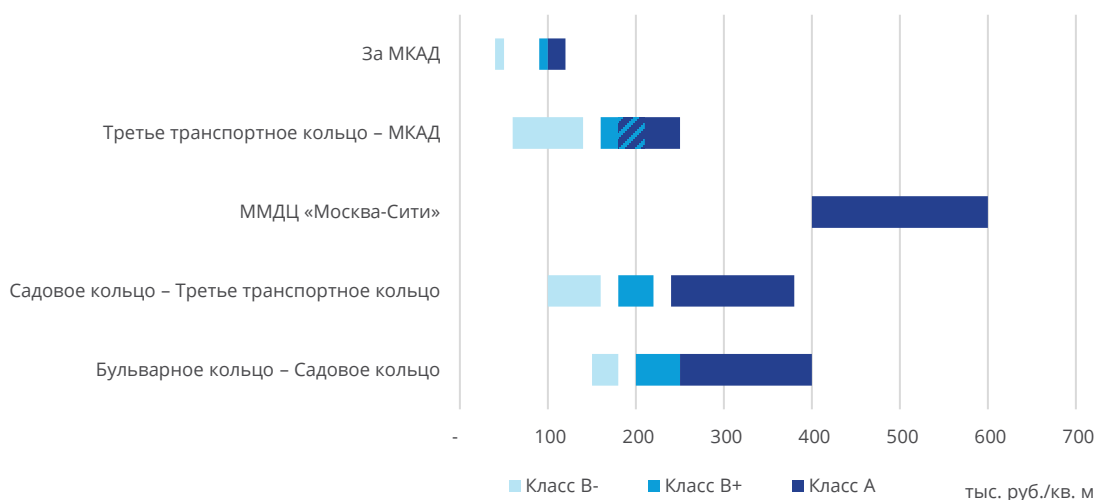
**График 7**  
Динамика ставок аренды по классам  
Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»



## Рынок продаж офисных помещений

Объем купленных офисных площадей в I квартале 2022 г. составил 26,4 тыс. кв м. В структуре сделок в продажу в I квартале 2022 присутствуют как продажа по блокам, так и продажа здания целиком. Столь значительный показатель объемов продаж был достигнут благодаря закрытию ряда крупных сделок в рамках лофт-квартала в ИЦ «Сколково» и Icity.

**График 8**  
Диапазоны цен продаж по классам в субрынках Москвы  
Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»





## Тенденции и прогнозы офисного рынка

В условиях состояния турбулентности экономики ключевые игроки заняли выжидательную позицию до стабилизации рынка. Несмотря на заявления большого числа зарубежных компаний о приостановке своей деятельности на территории РФ, массового высвобождения офисных помещений на рынке не наблюдается. Это обусловлено рядом факторов. Например, многие локальные подразделения рассматривают возможности сохранения операционной деятельности на российском рынке. Для тех организаций, которые все-таки решили уйти с рынка, одновременно отказаться от арендуемых офисных площадей представляется труднодоступным ввиду штрафных санкций за нарушение условий, предусмотренных в рамках большинства договоров аренды в качественных бизнес-центрах Москвы. В связи с этим мы ожидаем, что более явная картина последствий текущих событий станет проявляться на офисном рынке ближе к осени этого года.

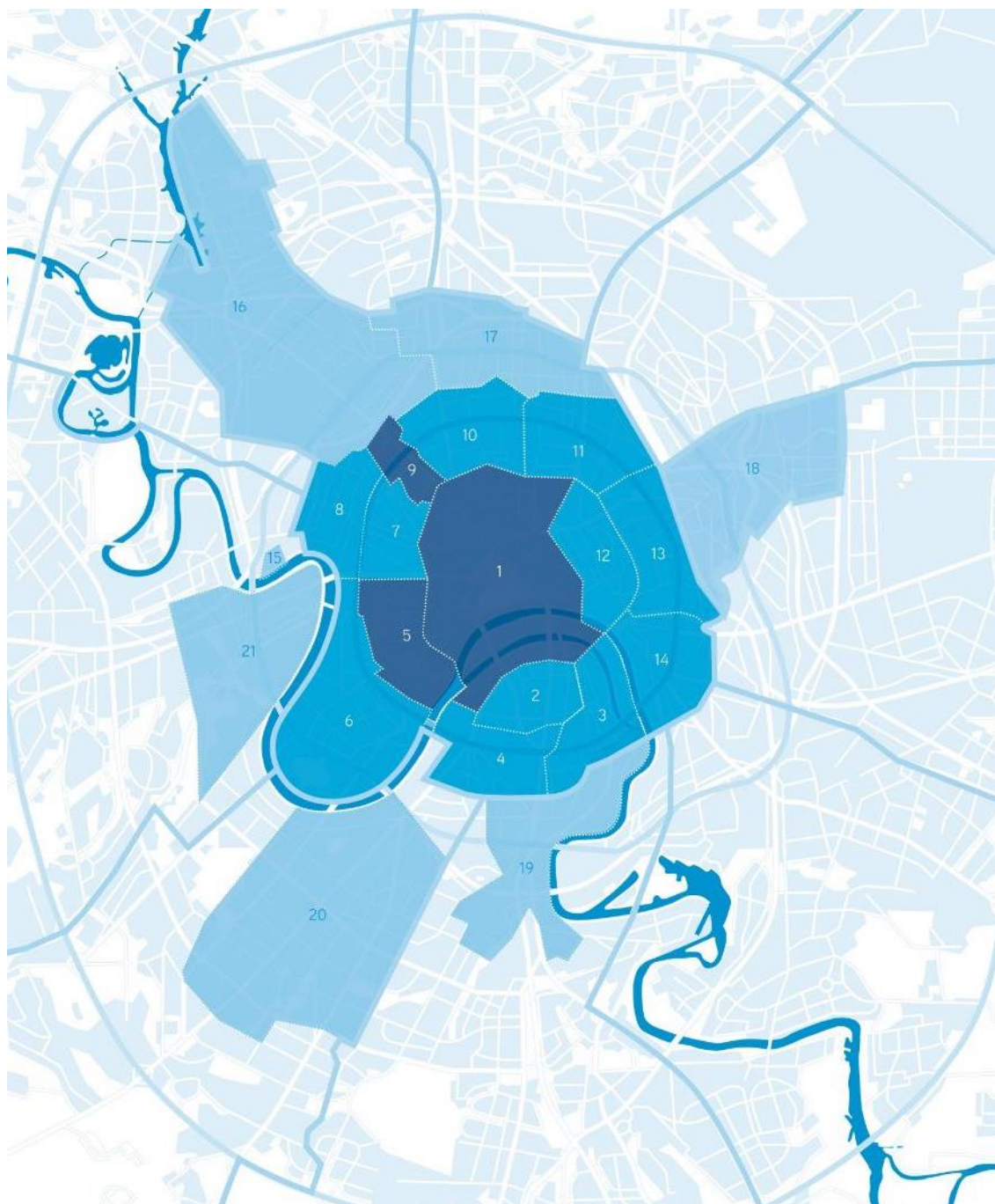
Текущая экономическая ситуация подтолкнула ряд арендаторов вступить в диалог с собственниками офисных зданий с целью улучшения коммерческих условий. Ввиду того, что рынок все еще находится на стороне арендодателя, собственники качественных бизнес-центров пока стараются удержать свои позиции и диктовать условия. Однако не исключено, что расстановка сил на рынке изменится, если объемы поглощения будут стремительно сокращаться, тем самым вызывая рост уровня вакантности и снижение арендных ставок, и рынок перейдет на сторону арендатора. В таком ключе первоочередной стратегией владельцев арендного бизнеса станет удержание якорных арендаторов объектов за счет предоставления льгот и улучшения коммерческих условий.

С точки зрения спроса драйверами потенциально могут выступить отечественные компании, которые будут активно развиваться и расти с целью оперативно заместить ушедшие с российского рынка зарубежные компании. С точки зрения бизнес-секторов, предположительно, сохранится конфигурация профилей, где основными отраслями выступают IT-сектор, производство и бизнес-услуги. В условиях целенаправленной государственной поддержки малого и среднего бизнеса не исключено, что к уже присутствующим компаниям на рынке присоединятся новые игроки, которые также будут составлять долю совокупного спроса.

Ввиду ограниченности комплектующих и мебели, а также роста цен на строительные материалы, текущие арендаторы отдадут меньшее предпочтение помещениям под отделку. Одновременно с этим собственники, со своей стороны тоже в меньшей степени готовы инвестировать в отделку из-за имеющихся рисков.

На рынке гибких рабочих пространств массового оттока резидентов не происходит, напротив, подобные форматы являются привлекательными для ряда компаний, которые не готовы выделять дополнительные средства на отделку классического офисного помещения. Операторы по-прежнему активно предлагают площадки built-to-suit, которые могут быть организованы под конечного пользователя с учетом индивидуальных потребностей клиента.





Субрынок	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./м²/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
1, 5, 9 Премиум	15,4%	4,3%	12,6%	44 462	34 287	27 351
1-14 (кроме Премиум) ЦДР	5,7%	5,6%	5,6%	37 726	25 010	23 210
15 Москва-Сити	3,4%	7,7%	-	40 846	41 669	-
16 Ленинградский	8,3%	3,8%	4,8%	32 819	18 948	14 564
17 Суворовский	15,1%	2,1%	7,6%	22 465	14 111	18 613
18 Электроводосток	35,1%	6,9%	8,5%	15 972	11 120	13 391
19 Тульский	3,4%	4,2%	8,8%	29 000	16 224	15 308
20 Ленинский	5,5%	3,4%	7,1%	16 694	16 885	14 434
21 Кузнецкий	3,4%	3,4%	7,1%	29 196	24 741	14 195

Субрынок	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./м²/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
Север	81,9	7,2%	7,1%	18 960	11 099	10 016
Северо-восток	-	10,1%	1,9%	-	17 926	14 517
Северо-запад	8,8%	8,9%	5,3%	15 990	12 027	14 611
Запад	1,5%	8,1%	3,6%	18 960	14 523	10 513
Восток	-	5,3%	5,8%	-	12 118	10 980
Юг	-	8,5%	8,8%	-	16 463	11 206
Юго-восток	-	4,7%	7,4%	-	7 297	7 617
Юго-запад	31,6%	12,1%	12,3%	15 990	12 027	14 611

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

## Контакты

### Департаменты офисной группы

**Алексей Кучвальский**  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
[Alexey.Kuchvalsky@colliers.ru](mailto:Alexey.Kuchvalsky@colliers.ru)

### Департамент аренды офисной недвижимости

**Карина Анаевская**  
Директор  
+7 495 258 5151  
[Karina.Anaevskaya@colliers.ru](mailto:Karina.Anaevskaya@colliers.ru)

### Олеся Малахова

Заместитель директора  
+7 495 258 5151  
[Olesya.Malakhova@colliers.ru](mailto:Olesya.Malakhova@colliers.ru)

### Департамент представления

**интересов арендаторов**  
**Франсуа Нонненмашер**  
Директор  
+7 495 258 5151  
[Francois.Nonnenmacher@colliers.ru](mailto:Francois.Nonnenmacher@colliers.ru)

### Департамент продажи офисной недвижимости

**Андрей Кухар, MRICS**  
Директор  
+7 495 258 5151  
[Andrey.Kukhar@colliers.ru](mailto:Andrey.Kukhar@colliers.ru)

### Кирилл Кутявин

Директор  
+7 495 258 5151  
[Kirill.Kutyavin@colliers.ru](mailto:Kirill.Kutyavin@colliers.ru)

### Исследования

**Вероника Лежнева**  
Директор  
+7 495 258 5151  
[Veronika.Lezhneva@colliers.ru](mailto:Veronika.Lezhneva@colliers.ru)

### Полина Боброва

Старший аналитик  
+7 495 258 5151  
[Polina.Bobrova@colliers.ru](mailto:Polina.Bobrova@colliers.ru)

### Владимир Плескевич

Аналитик  
+7 495 258 5151  
[Vladimir.Pleskevich@colliers.ru](mailto:Vladimir.Pleskevich@colliers.ru)

### Маркетинг & PR

**Ольга Бакулина, MCIM**  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
[Olga.Bakulina@colliers.ru](mailto:Olga.Bakulina@colliers.ru)

## Коллиерз Интернешнл

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