

Nikoliers

Россия | Москва

Офисная недвижимость



III кв. 2022 г.

Основные показатели офисного рынка Москвы

Таблица 1
Основные индикаторы рынка
Источник: Nikoliers

	III кв. 2020	III кв. 2021	III кв. 2022
Общий объем предложения, млн кв. м	18,8	19,4	19,6
Класс А	4,4	4,9	5,1
Класс В+/-	14,4	14,5	14,5
Объем ввода, тыс. кв. м	115,2	497,6	223,6
Класс А	44,3	394,7	151
Класс В+/-	70,9	102,9	72,6
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	887	1 126	610
Доля вакантных площадей, %	7,25	8,0	8,1
Класс А	9,8	9,5	11,9
Класс В+/-	6,5	7,5	6,8
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	18 946	23 710	21 575
Класс А	26 611	28 314	27 301
Класс В+/-	15 277	19 876	18 371

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

По итогам девяти прошедших месяцев 2022 г. рынок офисной недвижимости Москвы продолжает испытывать негативные последствия турбулентности, что находит свое отражение в основных показателях рынка. Так, уровень вакантных площадей увеличился на 0,2 п.п. по сравнению с результатом за II квартал 2022 г. Однако рост данного показателя относительно итогового значения прошлого года незначителен — 0,1 п.п. В то же время запрашиваемая ставка аренды снизилась на 9% в сопоставлении с III кварталом 2021 г.

Также события последних трех кварталов оказали непосредственное влияние и на реализацию офисных проектов. Так, совокупный объем завершеного нового строительства в период I–III кварталов 2022 г. составил всего 224 тыс. кв. м, что более чем в два раза меньше, чем в I–III кварталах 2021 г. Данная тенденция обусловлена тем, что ввод большинства крупных офисных зданий, запланированных к вводу в текущем году, был перенесен на следующие один-два года. Кроме того, значительное снижение наблюдается и в деловой активности игроков рынка, и к концу III квартала 2022 г. общий объем спроса составил 610 тыс. кв. м.

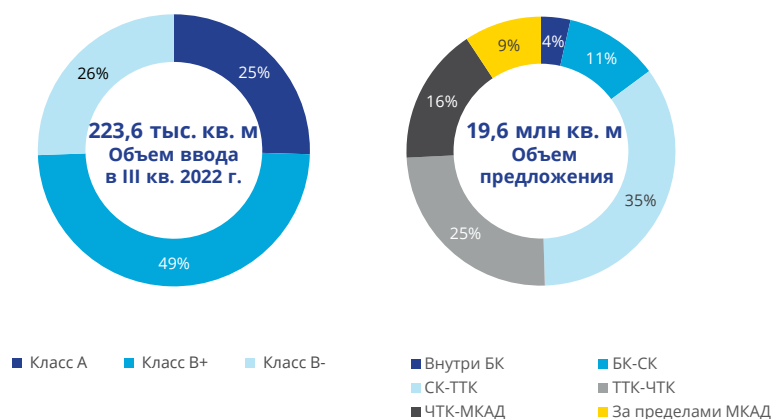
График 1
Динамика основных индикаторов, класс А и В+/-
Источник: Nikoliers



Предложение офисов

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

Источник: Nikoliers

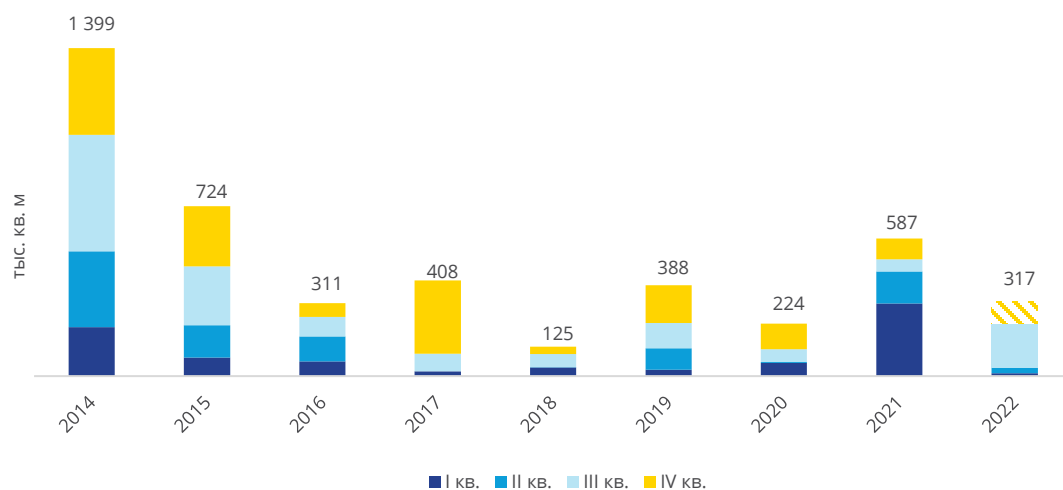


В III квартале 2022 г. на рынке Москвы объем ввода офисных помещений составил 185 тыс. кв. м. Преобладающая доля данных площадей представлена двумя качественными объектами класса А: бизнес-центром AFI Square, чья общая арендуемая площадь составляет более 78 тыс. кв. м, и второй фазой офисного парка Comcity-Bravo, состоящей из двух зданий суммарной офисной площадью 62 тыс. кв. м.

На сегодняшний день, несмотря на значительный ввод офисных площадей в III квартале, совокупный объем нового предложения, введенного в эксплуатацию, за прошедшие девять месяцев уступает результатам за аналогичный период 2021 г. более чем в два раза. Выявленная тенденция вызвана тем, что реализация ряда проектов была перенесена на следующие годы ввиду неопределенной ситуации на рынке. Девелоперы корректируют свои планы, и, таким образом, на конец 2022 г. совокупный объем ввода ожидается на уровне 317 тыс. кв. м вместо изначально запланированных 800 тыс. кв. м. Это, безусловно, повлияет на сдерживание текущего уровня вакантности.

График 3
Динамика ввода офисных площадей

Источник: Nikoliers

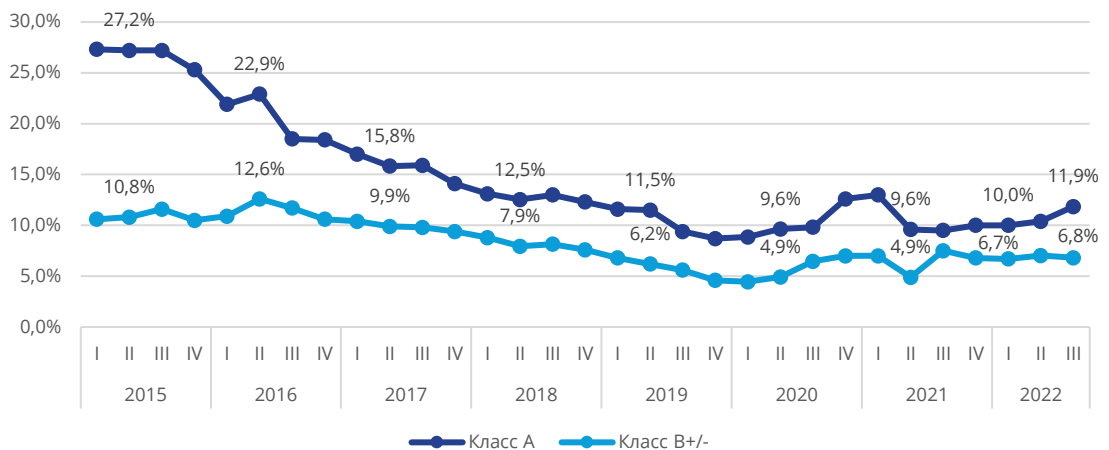


Доля свободных площадей

В конце III квартала 2022 г. доля вакантных площадей в офисном сегменте оценивается на уровне 8,1%, что на 0,1 п.п. выше аналогичного показателя за III квартал 2021 г. В связи с уходом иностранных компаний, которые в основном занимали качественные офисные помещения в бизнес-центрах класса А, а также ростом предложения в субаренду, ожидается дальнейшее постепенное увеличение вакантных площадей именно в данном классе офисной недвижимости Москвы. Также дальнейший возможный рост доли свободных помещений может быть вызван релокацией игроков рынка в другие страны и оптимизацией бизнес-активности компаний в связи с нестабильной ситуацией на рынке.

График 4
Доля свободных площадей по классам, %

Источник: Nikoliers

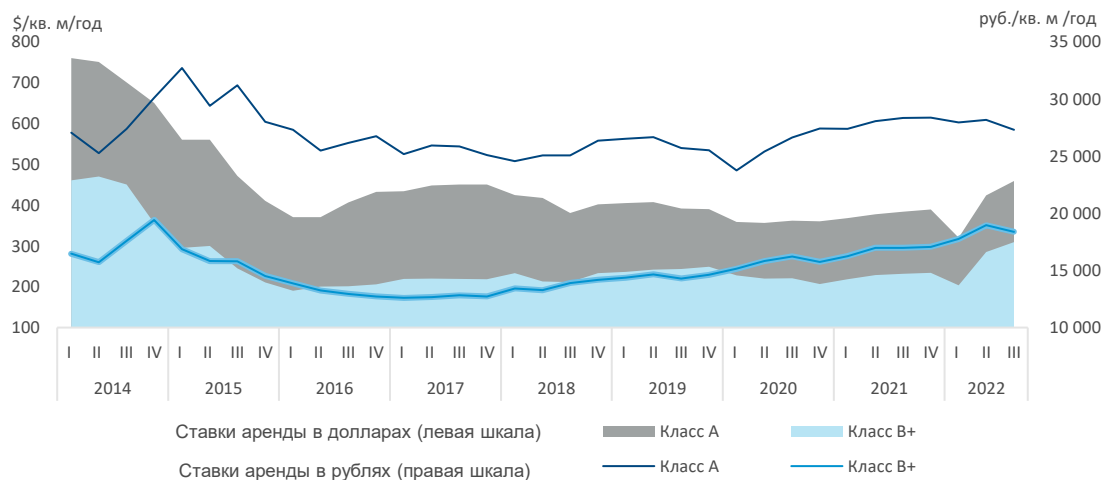


Коммерческие условия

Ставки аренды начинают корректироваться. Пока по результатам III квартала колебания рублевых средневзвешенных ставок составляют 2-3%. При этом собственники стараются удерживать запрашиваемые ставки аренды на текущем уровне, предлагая определенные скидки в процессе переговоров для долгосрочных договоров аренды, за счет чего средневзвешенная ставка аренды по итогам III квартала достигла 27 301 руб./кв. м/год в классе А и 18 371 руб./кв. м/год в классе В+/-.

График 5
Динамика ставок аренды по классам

Источник: Nikoliers



Спрос

Объем спроса по итогам девяти месяцев оценивается в 610 тыс. кв. м, что, в свою очередь, почти на 46% ниже аналогичного показателя за I-III кварталы 2021 г. Причиной резкого снижения деловой активности на рынке является характерное для кризисных периодов затишье в связи с ожиданием стабилизации общей экономической и политической ситуации в стране.

Одновременно с этим отмечается смена ключевого драйвера спроса на офисные помещения Москвы. Компании из сферы ИТ и телекоммуникаций, которые по итогам 2021 г. занимали долю 30% в распределении спроса, сегодня составляют всего 11%. Новыми лидерами спроса являются игроки из сферы финансов и энергетики (по 15%). Второе место представлено сектором «Производство» (13%). Тройку лидеров замыкают отечественные организации, предоставляющие профессиональные услуги (12%). Однако следует отметить и высокую активность государственных организаций, чья доля в объеме спроса за 9 месяцев составила 10%.

График 6
Распределение спроса по бизнес-секторам компаний
Источник: NIKOLIER

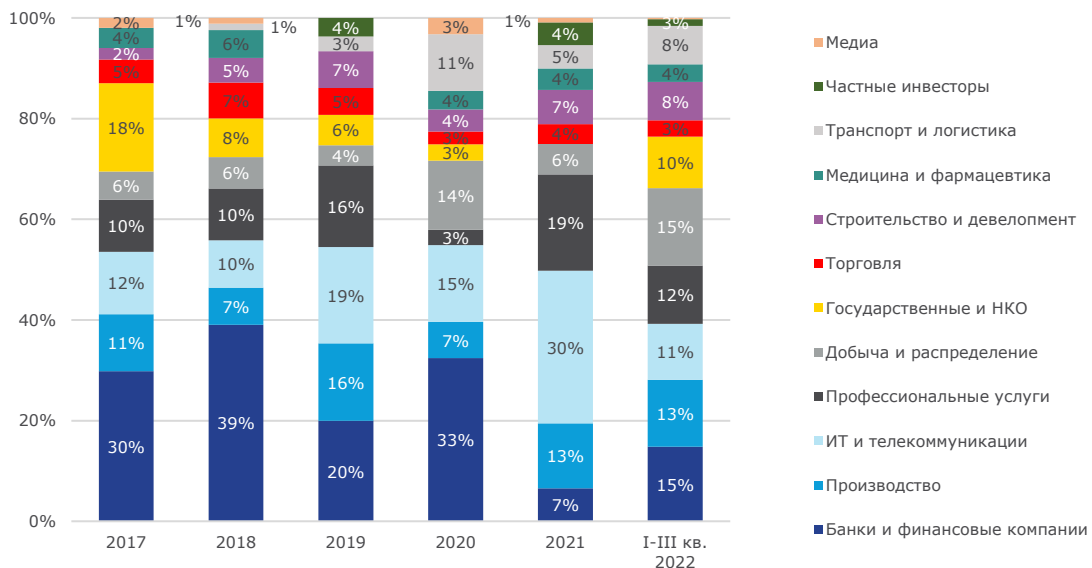


Таблица 2
Ключевые сделки на офисном рынке Москвы I-III кв. 2022 г.
Источник: NIKOLIER

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Адрес	Класс
Сибур	22 668	Продажа	«Негоциант»	Большая Якиманка ул., вл. 2	V+
Университет «Синергия»	10 398	Новая аренда	«РТС Нагатинский»	Хлебозаводский пр-д, 7, стр. 10	V+
ТЭК Мосэнерго	6 453	Новая аренда	«Дом Парк Культуры»	Зубовский б-р, 11А	A
Конфиденциально	6 426	Новая аренда	БЦ «Victory Park Plaza»	Минская ул., 2Ж	A
Новапорт Холдинг	6 334	Новая аренда	Большая Ордынка, 40, стр. 2	Большая Ордынка ул., 40, стр. 2	A
Конфиденциально	6 217	Новая аренда	«Атлантик»	Можайский Вал ул., 8	A
Конфиденциально	6 106	Новая аренда	Чистопрудный 8	Чистопрудный б-р, 8, стр. 1	V+
Фонбет	4 500	Новая аренда	Николаямская ул., 24, стр. 1	Николаямская ул., 24, стр. 1	V+
Сберлогистика	4 393	Новая аренда	«Газойл плаза»	Наметкина ул., 12А	V+



Тенденции и прогнозы

Совокупный объем сделок по итогам девяти месяцев иллюстрирует затишье на офисном рынке. Основным трендом 2022 г. стало появление большого количества качественной субаренды/переуступки прав, что в определенной степени сбалансировало рынок спроса и предложения. На фоне низких объемов нового ввода и переноса части спекулятивного ввода на 2023 г. освобождающиеся офисные блоки могут стать востребованы арендаторами, ищущими возможности для оптимизации, — готовые к въезду помещения, не требующие существенных капитальных вложений на входе, становятся привлекательной опцией на рынке.

Примечательной тенденцией стало также и то, что, несмотря на сокращение объемов ввода офисных площадей в эксплуатацию, ряд девелоперов готовы начинать новые проекты — пока на стадии формирования документации и проектирования зданий. Также растет число проектов, как в части гибких пространств, так и в отношении отдельно стоящих офисных зданий, которые планируются к реализации в формате built-to-suit — при наличии интересанта, готового заключать предварительный договор аренды.

Что касается спроса, то основной чертой текущего рынка становится удлинение сроков принятия решения по аренде помещений, что подтверждается и меньшим, по сравнению с предыдущими годами, количеством закрытых сделок на рынке.

Контакты

Департамент офисной недвижимости

Олеся Малахова

Заместитель директора

Olesya.Malakhova@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 © 2022 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.



1231 12 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru