

TIMES

Group of Companies Times

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

МОСКВА / Q1 2022

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ВВОД.....	4
СПРОС.....	8
ВАКАНТНОСТЬ	10
КОВОРКИНГИ.....	12
СТАВКИ.....	14
ИНВЕСТИЦИИ.....	15
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	18

ВВЕДЕНИЕ

Информация, представленная в данном материале, содержит данные об офисном рынке Москвы, собранные аналитиками Times и отражает наше мнение о трендах, которые будут наиболее вероятны в условиях сохранения санкционного давления, исполнения инфляционного прогноза ЦБ, с условием поддержки рынка и бизнеса правительством. Экономически и законодательно.

* Данный отчет подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном материале могут содержать неточности или отличаться от данных других компаний.

** Материал подготовлен для сведения клиентов и профессионального сообщества, и носит обобщенный характер. Ни одна из частей настоящего материала не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения Times.

ВВОД

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

ПЕРЕСМОТР ПРОЕКТОВ

Действующие санкции имеют многосторонние последствия для нового строительства:

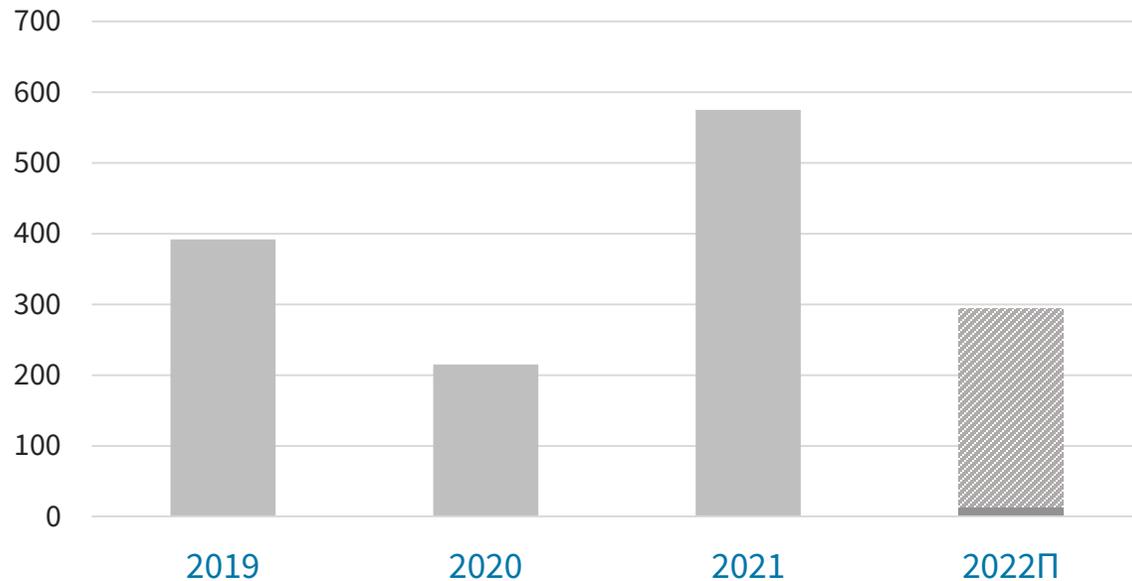
- удорожание проектов
- изменение уровня потребительских характеристик
- сложности с исполнением международных стандартов
- сложности с сертификацией по мировым экологическим стандартам.

ДЕВЕЛОПЕРЫ ПЕРЕХОДЯТ НА BUILD-TO-SUIT

Это закрывает их репутационные и финансовые риски. В новом формате будут реализованы проекты Stone Hedge (бизнес-центр в Костомаровском переулке на 15 600 кв. м и на Ходынской улице на 14 800 кв. м), AFI Development (промзона «Алтуфьевское шоссе») и Hutton Development. При этом уже начатое строительство идет согласно утвержденным форматам.

Динамика объема нового предложения:

ТЫС. КВ.М

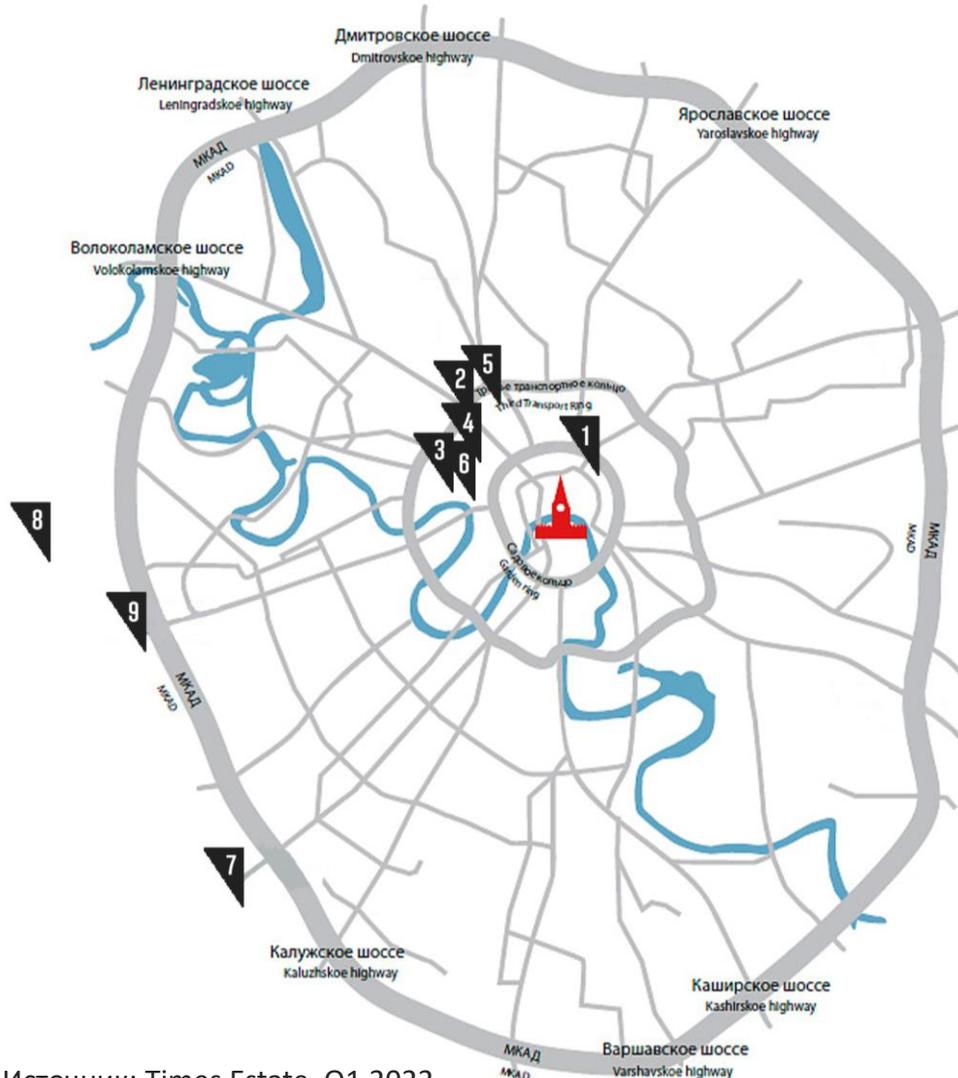


Источник: Times Estate, Q1 2022

СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМА НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА 30-50%

Санкционное давление вызывает у девелоперов трудности в реализации проектов (в том числе в активной стадии): поиск аналогов европейских материалов и оборудования, которые традиционно использовались в качественных объектах, а также построение новых логистических цепочек приведет к изменению экономики и неминуемо повлечет за собой смещение сроков ввода в эксплуатацию. Заявленный в конце прошлого года объем нового строительства (749 тыс. кв. м) предположительно будет снижен минимум на 30-50% (до 300-350 тыс. кв. м). Ожидаем, что объекты, срок ввода которых был перенесен с прошлого года будут достроены и получат необходимые разрешения до конца 2022 года.

Проектирование новых объектов остановлено до стабилизации рынка, что отзовется недостатком спекулятивного ввода в ближайшие 5 лет.



Проекты, заявленные к вводу в 2022 году:

№	Проект	Девелопер	Площадь кв. м	Адрес	Стратегия
ИТОГО			420 168		
			5 596		
1	Колпачный пер., 9А	Правда реал эстейт	5 596	Колпачный пер., вл. 9А стр. 1	А
			205 044		
2	Alcon III	Alcon Development	10 633	Ленинградский пр-кт, вл. 34	П
3	Lucky (стр. 1, 2, 6)	Vesper	23 286	2-я Звенигородская, вл. 12 с. 1, 2, 6	П+А
4	AFI Square	AFI Development	78 993	Грузинский Вал ул., вл. 11	BTS
5	STONE Towers, Tower А	STONE HEDGE	10 926	Бумажный пр-д, вл. 19	П+А
6	Империя II	Solvers Estate	81 206	Краснопресненская наб.4	П+А
			209 528		
7	Comcity Фаза Браво	PPF Real Estate	61 611	Киевское ш., 22-й км, вл. 6 стр. 1	А
8	Rublevo Business Park	ООО Пионер-М	62 000	МО, д. Раздоры, 64 км МКАД	П
9	Сколково Парк	Millhouse	85 917	Сколково ш., вл. 43	А

* Без учета проектов, сроки ввода по которым были перенесены с 2021 года

** Рассматриваются объекты класса А и В+, сроки ввода, заявленные девелопером

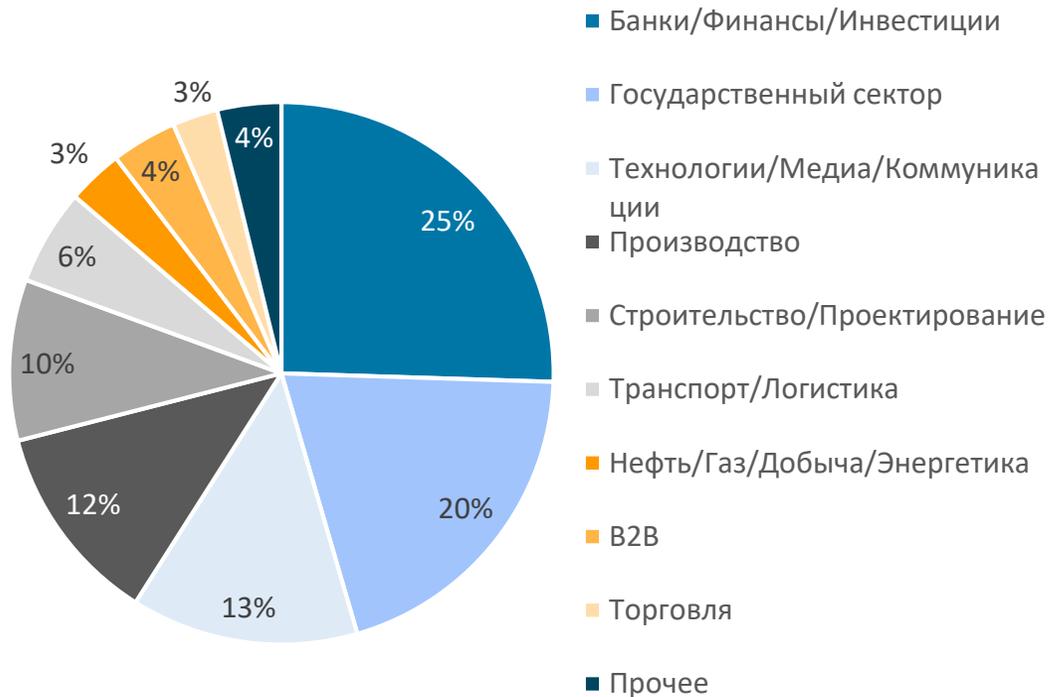
Проекты, срок ввода которых был перенесён с 2021 на 2022 год:

№	Проект	Девелопер	Площадь кв. м	Адрес
ИТОГО			328 853	
1	Парк Легенд, Башни 1, 2	ТЭН	69 410	Лихачева пр-кт, вл.15
2	Прайм Тайм	Атлантик	12 930	Викторенко ул., вл.11, к.С
3	DM Tower	KR Properties	31 800	Новоданиловская наб., вл.10А
4	Штаб-квартира Новатэк	ООО «Шервуд Премьер»	70 000	Ленинский пр-кт, вл. 90/2
5	Capital Towers	Capital Group	22 760	Краснопресненская наб., вл.14 с.1
6	Деловой центр Jazz**	Sminex	20 842	ул. Суцевский вал, д.49, с.2
7	YES Технопарк	ГК «Пионер»	24 461	Андропова пр-кт, д.10
8	Лофт-квартал Сколково	РосЕвроСити	76 650	Сколковское ш. Сколково, Большой бульвар

* Рассматриваются объекты класса А и В+

** Введен в эксплуатацию в I кв. 2022 года

Структура спроса по сфере деятельности компаний:



Источник: Times Estate, Q1 2022

ВЫСОКИЙ УРОВЕНЬ СПРОСА НА КАЧЕСТВЕННЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ С ИЗМЕНЕНИЕМ СТРУКТУРЫ

По итогам I квартала наиболее востребованными стали лоты площадью до 500 кв. м и бюджетом от 15 млн. рублей. При этом «мелкая нарезка» офисных блоков, востребованная частными инвесторами и мелким бизнесом в период неопределенности, не сохранится как тренд. Открытые планировки и большая площадь блоков являются более эффективными, а значит, продолжат развитие на российском рынке.

Также сохраняется спрос на крупные блоки и отдельно стоящие здания, дефицит которых рынок все еще ощущает по итогам 2021 года.

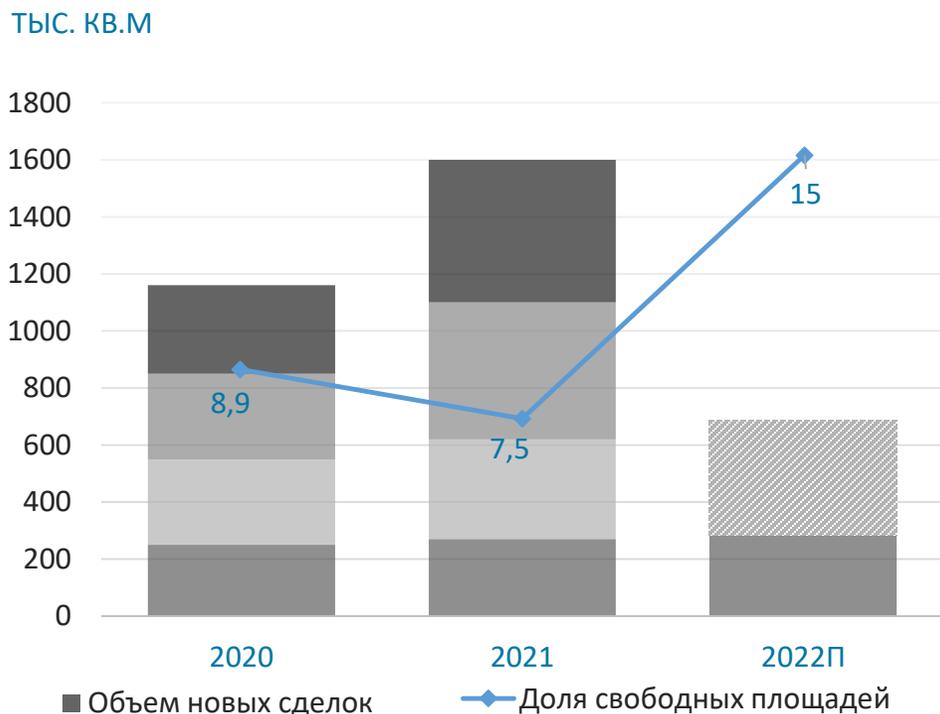
Портфель арендаторов по сравнению с 2021 годом не изменился: наиболее активный спрос остается со стороны IT-сектора (теперь это российские технологические компании), организаций государственного и банковского секторов. Дополнительно стоит ожидать активизации спроса со стороны компаний из стран Азии, которые, очевидно, придут на замену западным партнерам.

Крупные сделки в I квартале 2022 года:

№	Проект	Адрес	Площадь кв. м	Сфера деятельности компании	Класс	Тип сделки
		ИТОГО	53 464			
1	Лофт-квартал Сколково	МКАД, 42 км	15 000	Государственный сектор	A	Продажа
2	Атлантик	Можайский Вал, д. 8	6 217	Финансы	A	Аренда
3	Атлантик	Можайский Вал, д. 8	6 217	Банки	A	Аренда
4	Конфиденциально	Конфиденциально	5 465	Производство	A	Аренда
5	Легион III	ул. Киевская, 7	5 238	Производство	B+	Аренда
6	Дукат Плэйс III	ул. Гашека, 6	4 870	Консалтинг	A	Аренда
7	SOK Арена Парк	Ленинградский пр-т, 36, с. 10	4 092	Банки	A	Субаренда
8	Орбион	Минское шоссе, 19 км	3 217	Транспорт и логистика	A	Аренда
9	Ситидел	Земляной вал, 9	3 148	Фармакология	A	Аренда

ВАКАНТНОСТЬ

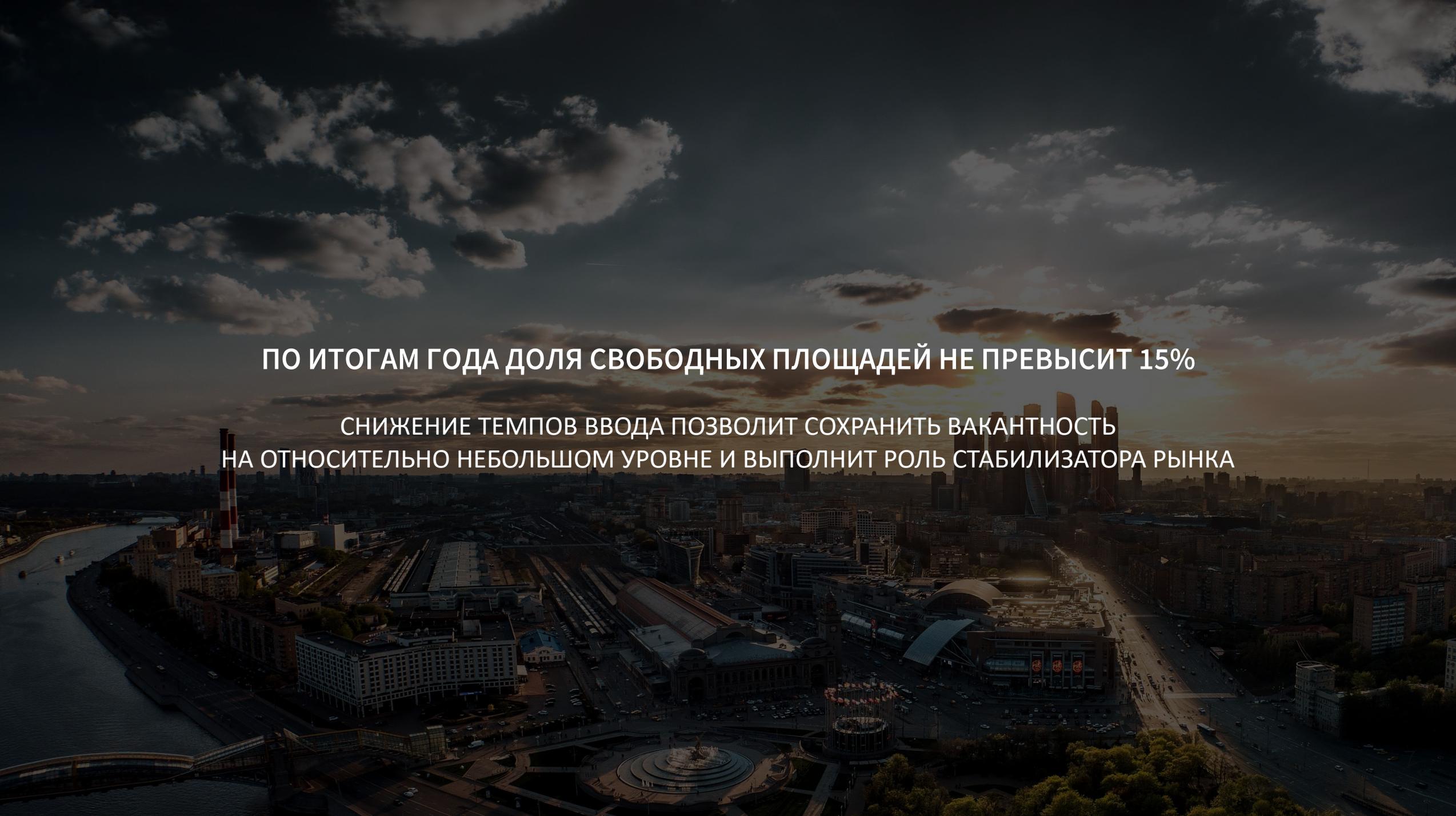
Динамика объема новых сделок и доли вакантных площадей:



Источник: Times Estate, Q1 2022

РЕШАЮЩЕЕ ВЛИЯНИЕ НА УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ ОКАЖУТ:

- **Уход с рынка части малого и среднего бизнеса** - как следствие вырастет вакансия в коворкингах и небольших блоках (до 1000 кв. м). Это наиболее ликвидные блоки, которые составляют основу спроса по итогам I квартала, они будут выбраны с рынка малым и средним бизнесом, который придет в столицу на смену закрывшимся компаниям.
- **Уход с рынка части зарубежных компаний** – освобождение 15-17% всех офисных площадей в самых престижных локациях и бизнес-центрах, которые будут поглощены в короткие сроки в связи с существующим дефицитом больших блоков в данных локациях.
- **Оптимизация действующих контрактов** – снижение ставок или арендуемой площади, сдача излишков в субаренду. Субаренда может быть более востребована по сравнению с прямой арендой у собственника в связи с меньшими затратами на отделку помещений.

An aerial photograph of a city, likely Moscow, taken at sunset or sunrise. The sky is filled with dramatic, dark clouds, and the sun is low on the horizon, casting a warm glow over the city. In the foreground, a large circular plaza with a fountain is visible. The city is densely packed with buildings, including a prominent skyscraper in the distance. A river flows along the left side of the frame. The text is overlaid in the center of the image.

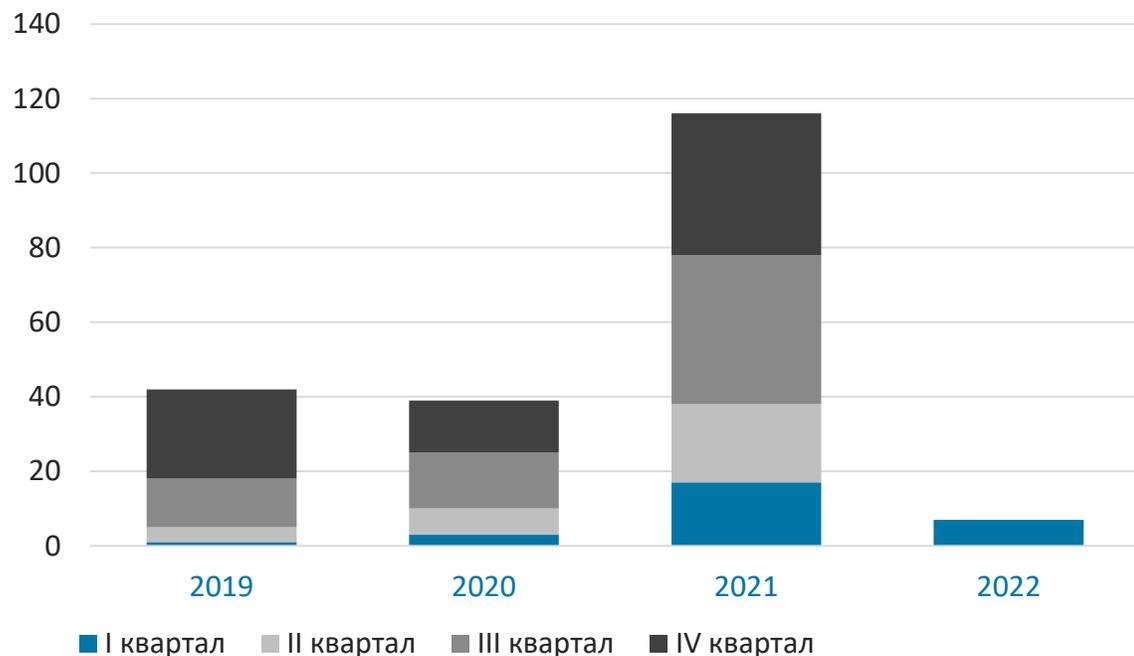
ПО ИТОГАМ ГОДА ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ НЕ ПРЕВЫСИТ 15%

СНИЖЕНИЕ ТЕМПОВ ВВОДА ПОЗВОЛИТ СОХРАНИТЬ ВАКАНТНОСТЬ
НА ОТНОСИТЕЛЬНО НЕБОЛЬШОМ УРОВНЕ И ВЫПОЛНИТ РОЛЬ СТАБИЛИЗАТОРА РЫНКА

КОВОРКИНГИ

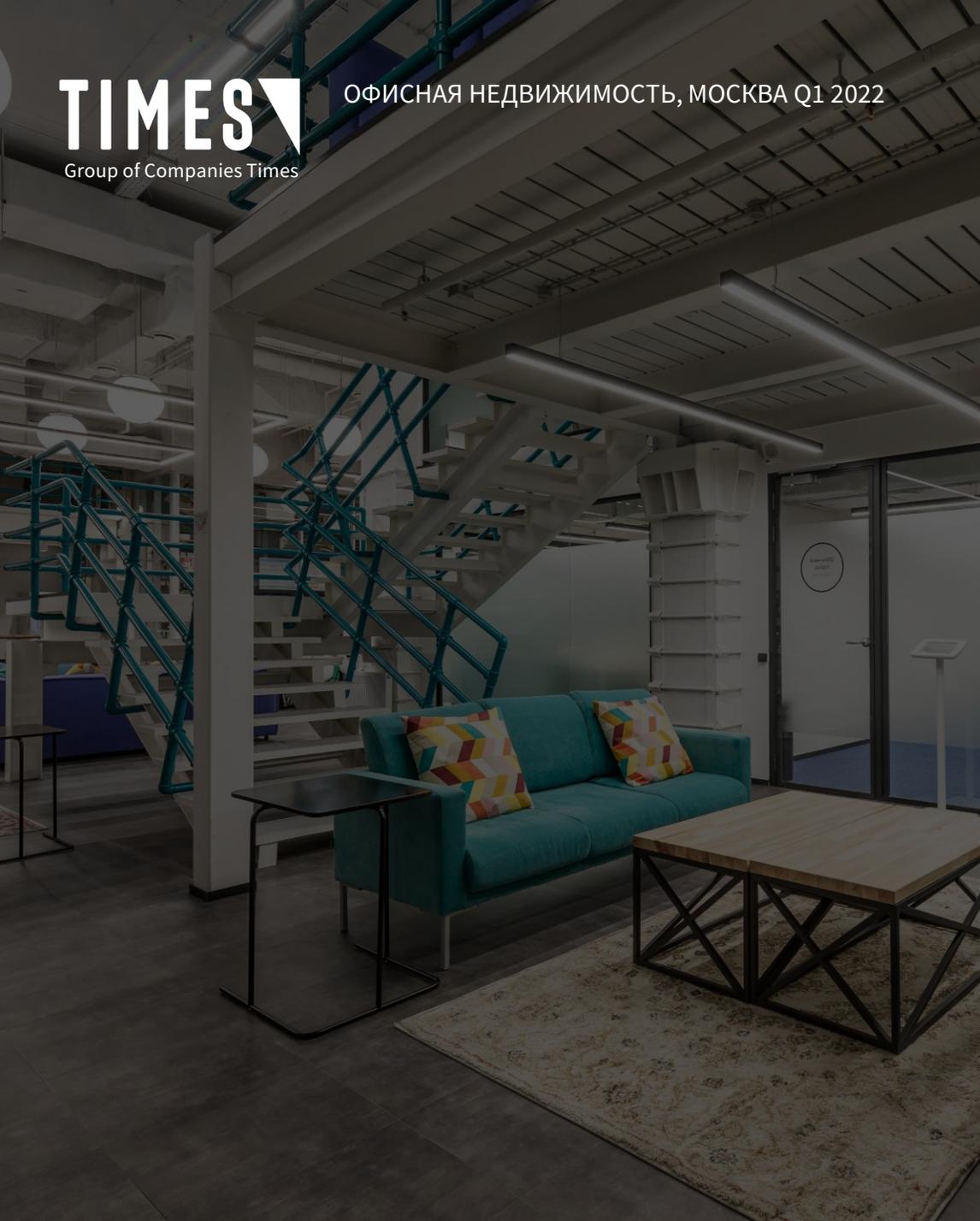
Динамика объема сделок в гибких пространствах:

тыс. кв. м



ЗАПОЛНЯЕМОСТЬ ПЛОЩАДОК СНИЗИЛАСЬ НА 10% ПО СРАВНЕНИЮ С ЯНВАРЕМ ТЕКУЩЕГО ГОДА - ДО 85%

- Тем не менее, спрос на сервисные офисы остается высоким в связи с их главным преимуществом по сравнению с классической арендой: отсутствием временных и капитальных затрат на подготовку офиса к въезду, что в текущих условиях удорожания строительных материалов становится еще более актуальным.
- Основной пул арендаторов гибких пространств составляют крупные компании (более 100 рабочих мест), которые занимают около 2/3 от общего объема площадей и не заявляют о желании изменить условия или расторгнуть действующие контракты.



КОВОРКИНГИ

ПРЕДПОСЫЛКИ СТАБИЛИЗАЦИИ СПРОСА

- Возможен рост спроса со стороны компаний, которые в ходе оптимизации арендных платежей будут готовы переехать из классических офисов.
- Кроме того, в качестве повышения ликвидности объектов, собственники часто привлекают сервисных операторов, что будет по-прежнему выгодно обеим сторонам и сохраниться в новых экономических условиях.

СТАВКИ

ГИБКИЕ ОФИСЫ

Сервисные офисы, несмотря на некоторый отток арендаторов по коммерческим условиям приблизилась к классической аренде: контракт заключается в среднем на 4 года по сопоставимым ставкам.

С начала года часть операторов уже проиндексировала аренду на 10%. До конца года возможен пересмотр тарифной сетки операторами в связи с удорожанием расходных материалов, включенных в тариф сервисных офисов.

Район	Средневзвешенная ставка (классическая аренда)* рублей / кв. м / год		
	A	B+	B
Премиум	44 512	34 275	27 129
ЦДР (без Премиум)	37 689	24 980	22 950
Москва-Сити	40 796	41 578	-
Ленинградский	32 786	19 150	14 362

КЛАССИЧЕСКАЯ АРЕНДА

Существенных корректировок арендных ставок на рынке в течение I квартала не произошло: большинство собственников отложили индексацию и сохранили ставки на прежнем уровне:

- **Класс A+:** 40-57 тыс. рублей за кв. м в год*
- **Класс A:** 20-55 тыс. рублей за кв. м в год*
- **Класс B+:** 10-25 тыс. рублей за кв. м в год*

Дальнейшее изменение арендных ставок будет зависеть от совокупности факторов: объемов поглощения и уровня вакансии, инфляции и ключевой ставки.

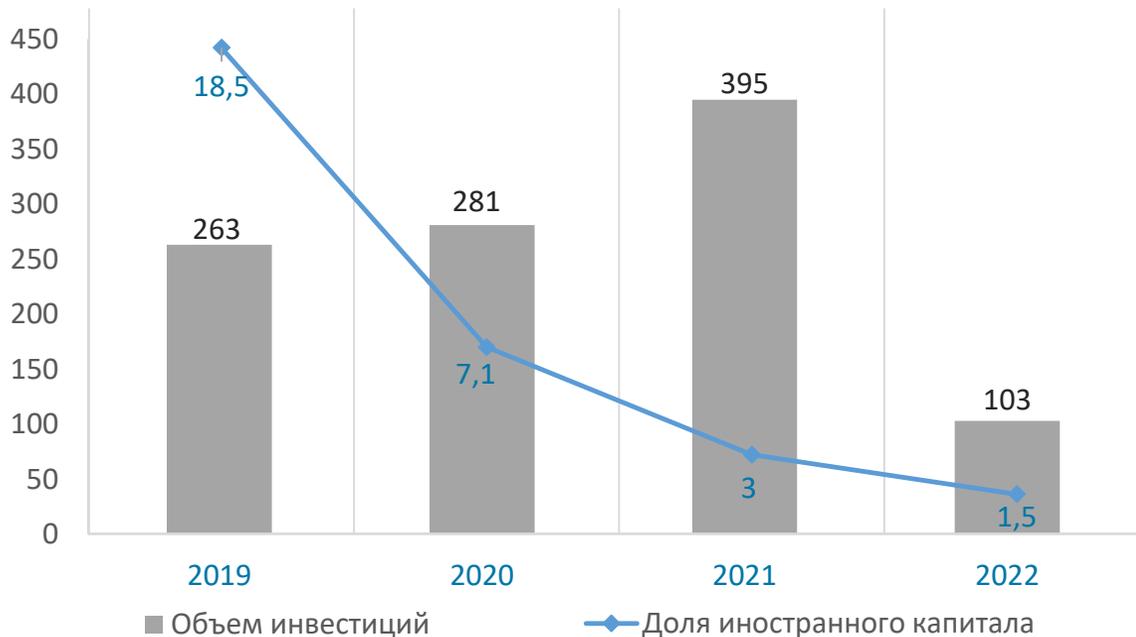
В целом, пока немногие арендаторы просят о пересмотре условий аренды, в основном это транснациональные компании с валютными контрактами.

* Без учета НДС и операционных расходов

ИНВЕСТИЦИИ

Динамика объема инвестиций и доли иностранного капитала:

млрд руб.



Источник: Times Estate, Q1 2022

УХОД ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТОРОВ

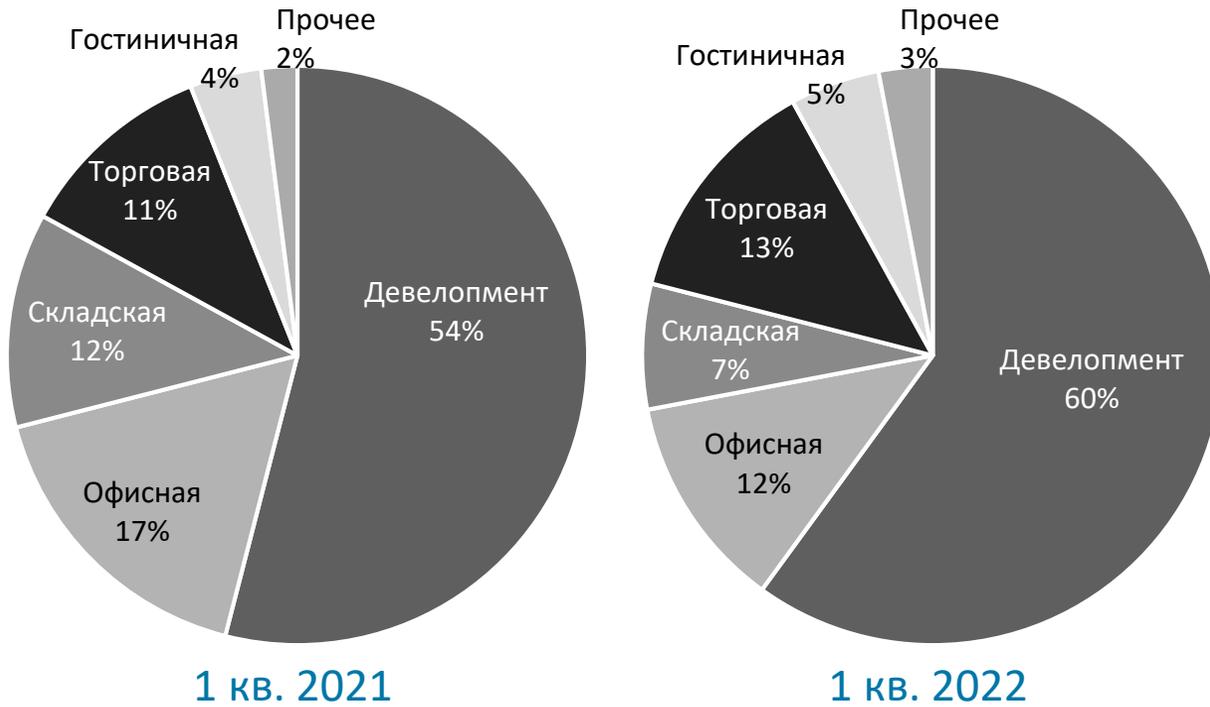
Первый квартал 2022 года показал максимальный объем инвестиций за всю историю наблюдений - 103 млрд рублей.

Значительная часть сделок пришлась на контракты, обсуждение которых было начато в конце 2021 года, а в первом квартале текущего года стороны финализировали их условия. С конца февраля ситуация изменилась.

Общая геополитическая и экономическая ситуация, а также санкционное давление на Россию оказывают решающее влияние при формировании инвестиционной стратегии, особенно зарубежных компаний, для которых российский рынок сейчас является крайне рискованным. Мы ожидаем, что доля иностранного капитала в общем объеме инвестиций в 2022 году не превысит 2-4%.

ИНВЕСТИЦИИ

Структура инвестиционных сделок по сегментам:



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КАПИТАЛА

Около 60% инвестированных средств пришлось на площадки под девелопмент. Здесь, традиционно, основной объем приходится на жилые проекты.

По сравнению с аналогичным периодом 2021 года, увеличились инвестиции в коммерческую недвижимость: в офисную - на 75%, в торговую недвижимость – на 63%, склады - 21%.

Одновременно, интерес инвесторов сместился на Москву: доля инвестиций в столице увеличилась до 80% (против 53% в I кв. 2021 года). Доля Санкт-Петербурга в общем объеме инвестиций снизилась до 16% (против 41% в I кв. 2021 года).

НЕДВИЖИМОСТЬ – ЗАЛОГ СОХРАННОСТИ И СТАБИЛЬНОСТИ В ПЕРИОД ТУРБУЛЕНТНОСТИ

ИНВЕСТИЦИИ

АКТИВИЗАЦИЯ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ

Влияние на инвесторов оказывают неопределенность рынков и рост ключевой ставки ЦБ (что сделало заемный капитал фактически недоступным) – многие из них заняли выжидательную позицию до стабилизации экономической ситуации в целом и снижения ставки ЦБ в частности.

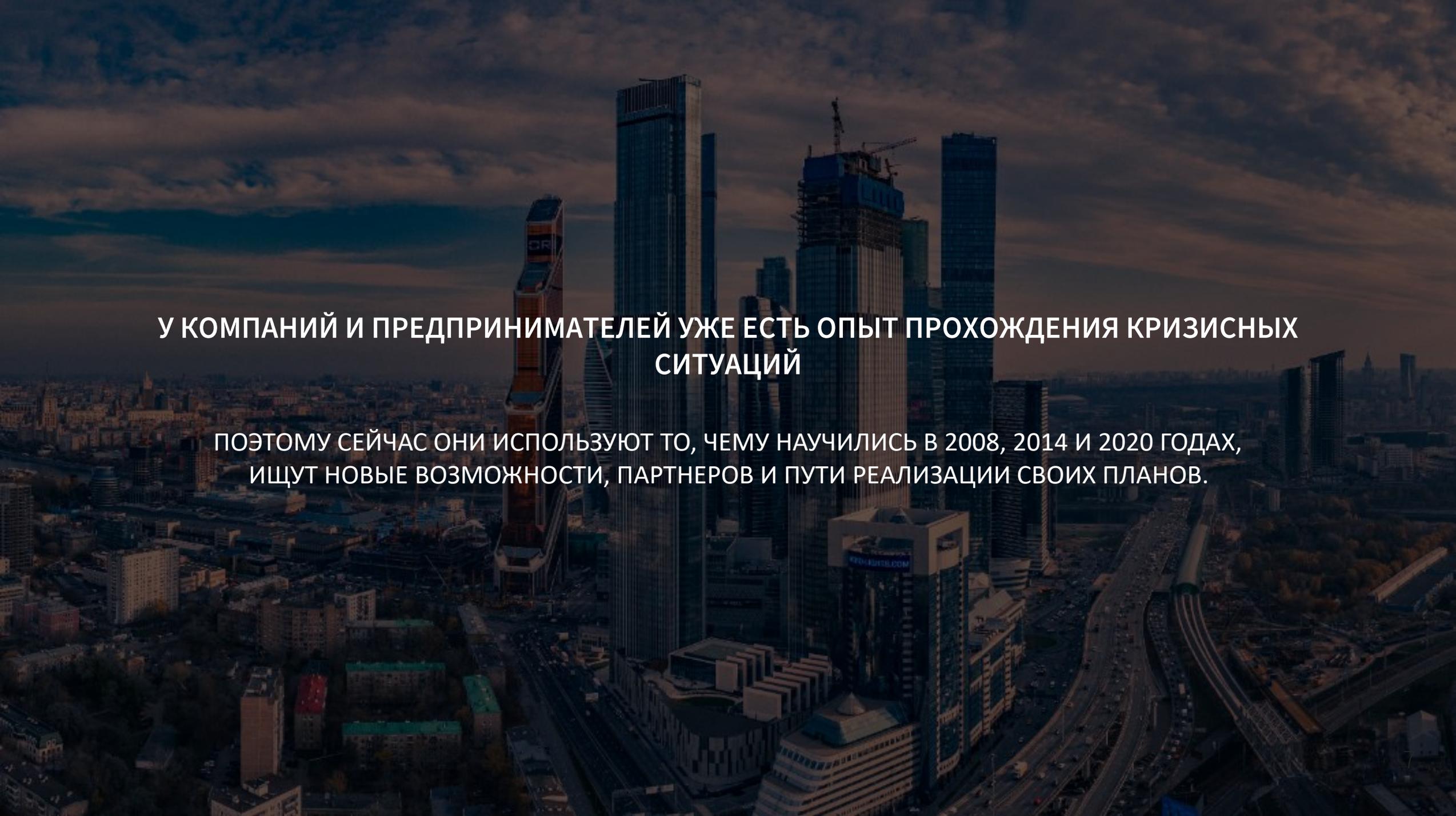
В офисной недвижимости наблюдается резкое разделение: увеличился спрос на покупку небольших блоков (до 500 кв.м) или целых зданий. При этом коммерческая недвижимость (особенно с действующими арендными контрактами) является чуть ли не единственным вариантом для инвестирования (у других инструментов риски сильно превышают выгоду).

Одновременно, инвесторы смотрят в сторону стрессовых активов российских и иностранных компаний, которые вынужденно покидают рынок.

**ГЛОБАЛЬНАЯ ПЕРЕСТРОЙКА
ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИСТЕМЫ И
МЕХАНИЗМОВ ЕЁ РЕГУЛИРОВАНИЯ**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

- **ПОДДЕРЖКА В ВИДЕ ОТЕЧЕСТВЕННОГО КАПИТАЛА**, который в условиях невозможности вывода за границу будет способствовать поиску путей решения сложившегося кризиса
- **ЗА ПЕРИОДОМ ТУРБУЛЕНТНОСТИ ПОСЛЕДУЕТ СПАД ЭКОНОМИКИ**, при этом российские компании, пришедшие на смену западным корпорациям, помогут стабилизировать ситуацию и восстановить экономику.

An aerial photograph of a city skyline at dusk or dawn. The sky is a mix of dark blues and oranges. Several prominent skyscrapers are visible, including one with a distinctive curved facade and another with a construction crane on top. A multi-lane highway with traffic is visible in the lower right. The overall scene is a dense urban environment.

У КОМПАНИЙ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ УЖЕ ЕСТЬ ОПЫТ ПРОХОЖДЕНИЯ КРИЗИСНЫХ СИТУАЦИЙ

ПОЭТОМУ СЕЙЧАС ОНИ ИСПОЛЬЗУЮТ ТО, ЧЕМУ НАУЧИЛИСЬ В 2008, 2014 И 2020 ГОДАХ, ИЩУТ НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ, ПАРТНЕРОВ И ПУТИ РЕАЛИЗАЦИИ СВОИХ ПЛАНОВ.

TIMES

Group of Companies Times

Узнать подробнее о наших услугах
или задать имеющиеся вопросы:

Тел.: +7 (495) 150-64-29

E-mail: info@times-estate.ru

times-estate.ru

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#)