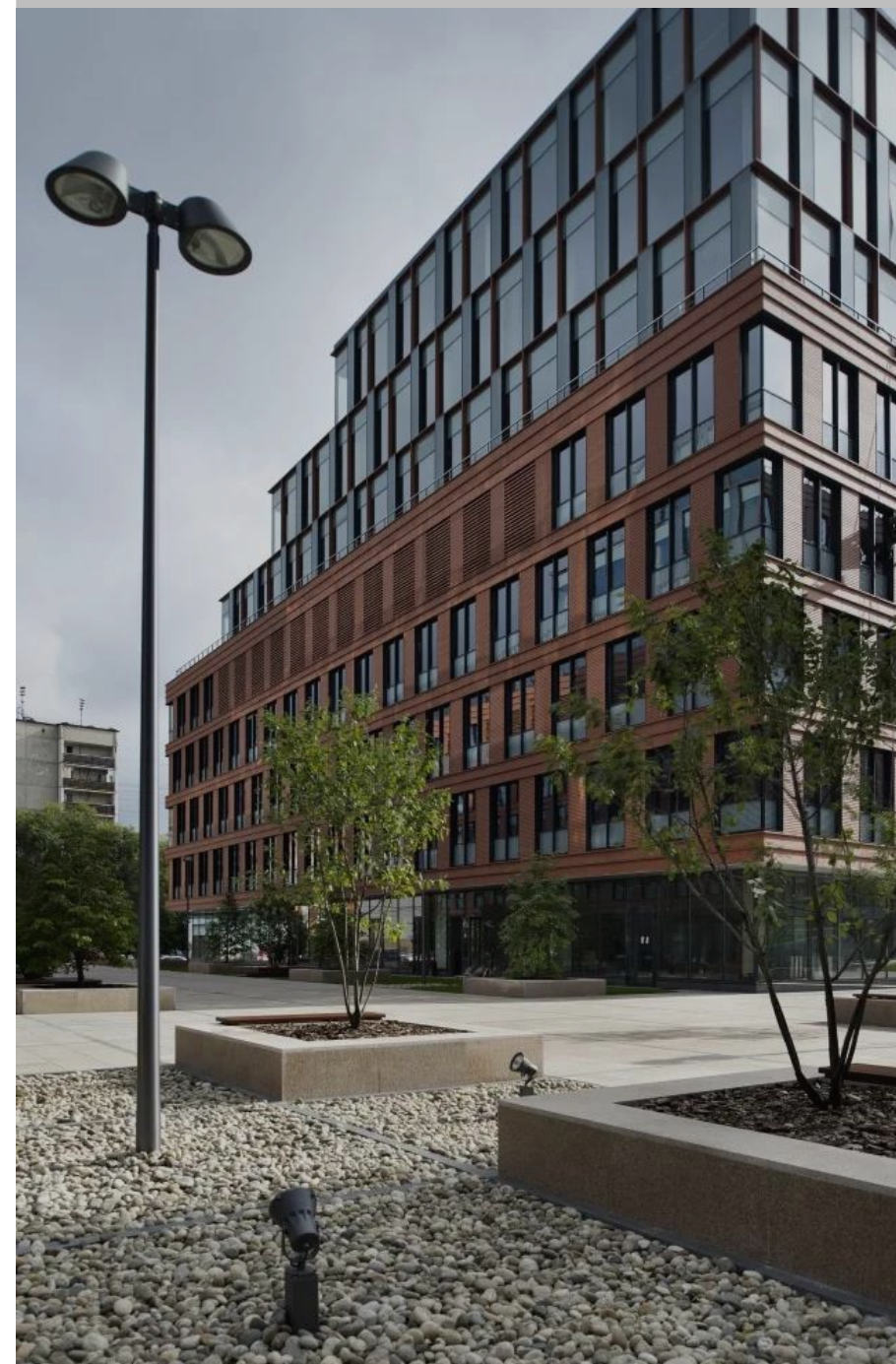


ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Общие тенденции

- В начале 2023 года наблюдалась высокая активность на рынке офисной недвижимости. Появляется интерес компаний к поиску офисных помещений, в том числе с целью переезда в более качественный объект, освобожденный ушедшими компаниями. На рынке отмечается активность в части заключения новых сделок, без учета договоров по пересогласованию - началась постепенная реализация отложенного спроса.
- По итогам I квартала было куплено и арендовано на 63% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Объем сделок новой аренды при этом вырос почти в 2 раза – с 78,5 до 150 тыс. кв. м.
- Тем не менее, вакансии остается на высоком уровне, особенно это касается более дорогих зданий с устаревшей отделкой, а также премиум объектов, в которых в прошлом году освобождались крупные блоки в основном из-под иностранных арендаторов.
- Однако с учетом текущей активности на рынке, мы не ожидаем роста вакансии в ближайшей перспективе, при условии отсутствия потрясений на макро- и геополитических аренах.
- Собственники удерживают экспонируемые ставки на прежнем уровне, но многие арендодатели демонстрируют большую лояльность по отношению к арендатору, в частности дают право выхода через 1,5-2 года с начала аренды или увеличение коммерческих арендных каникул.
- Совокупная экономия на общие коммерческие условия (дисконт к ставкам, арендные каникулы, скидки на первый год) в среднем - 10-15%, исключительно может достигать до 30%.
- Иностранные арендаторы продолжают отказываться от площадей, в связи с чем на рынке появляются хорошие предложения с качественной отделкой и мебелью. Однако пик выхода из российского рынка иностранных компании был пройден в 2022 г.
- Сохраняется низкая девелоперская активность – девелоперы заняли выжидательную позицию, стараясь оценить стабильность спроса на рынке.
- В первые три месяца завершено строительство только двух бизнес-центров, совокупной офисной площадью 26,9 тыс. кв. м

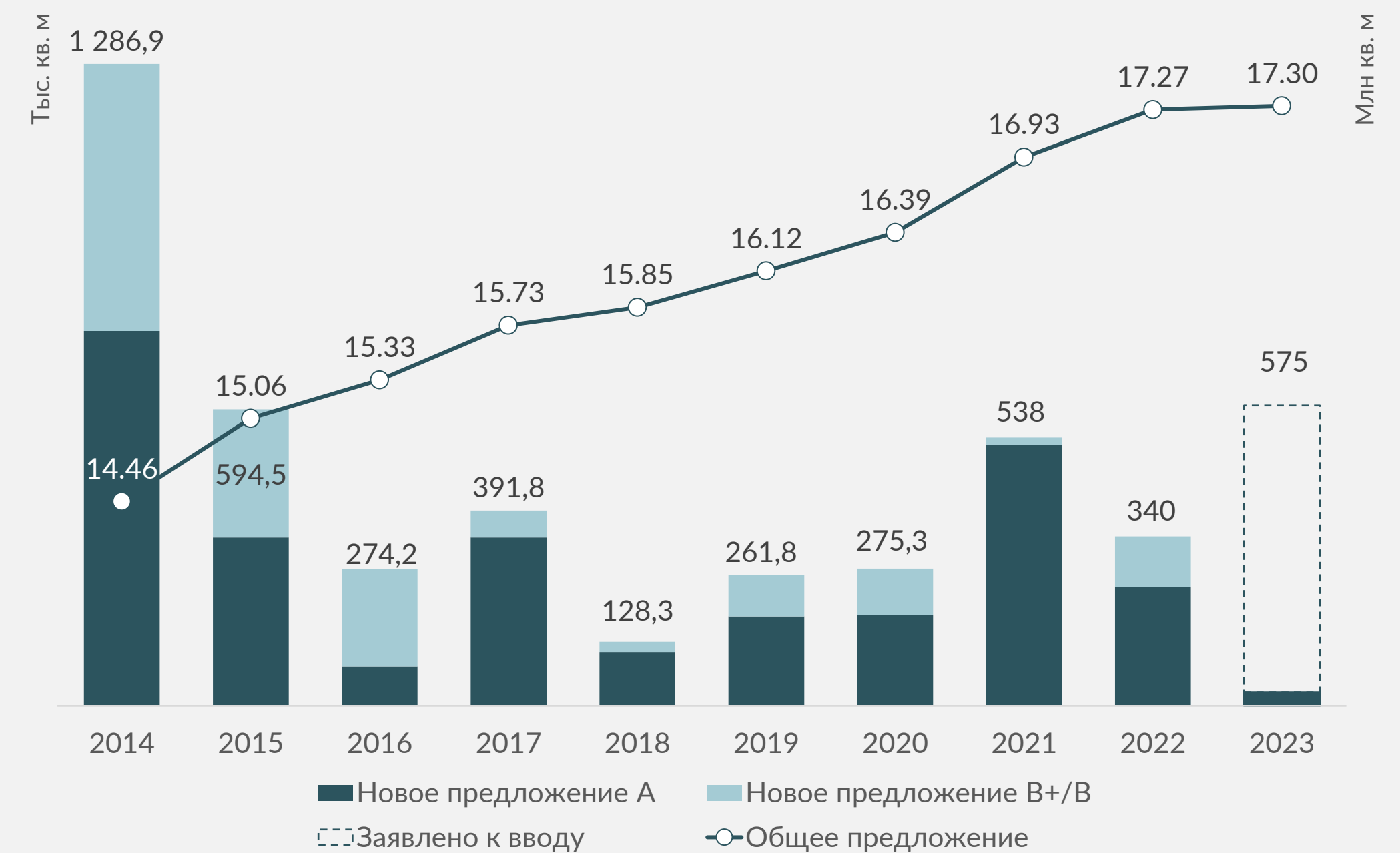


Показатели за 2023 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем сделок, кв. м	91 600	78 500	38 100
Доля вакантных площадей	14,8%	10,6%	9,6%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	27 300	18 400	15 200
Операционные расходы, руб./кв. м/год	8 000 – 10 000	5 500 – 7 500	
Ставка капитализации	9,5-10%		

* здесь и далее для помещений в состоянии под чистовую отделку, без учета НДС и эксплуатационных расходов

Источник: Ricci

Динамика прироста нового предложения офисных площадей



Источник: Ricci

Ввод

По итогам I квартала 2023 года завершено строительство 2 новых объектов совокупной офисной площадью 26,9 тыс. кв. м. Среди них кластер «Ломоносов» (23 200 кв. м) и Lucky (Здание 2 - 3 700 кв. м). Показатель в 2 раза выше чем в аналогичном периоде 2022 года.

Офисные площади были введены в зоне ТТК и относятся к классу А.

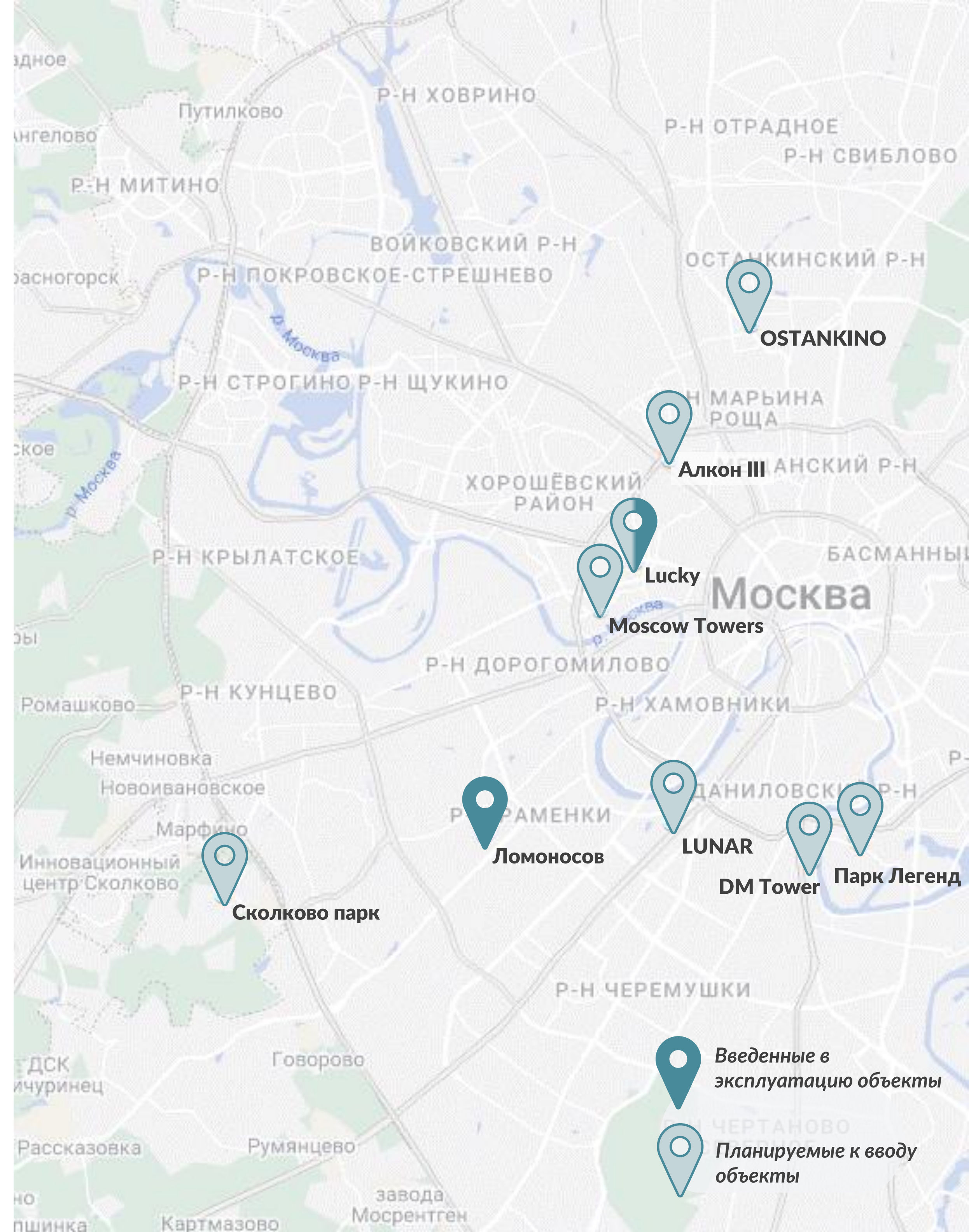
К вводу в эксплуатацию на 2023 год, по заявлениям девелоперов, запланировано еще порядка 550 тыс. кв. м, однако в текущих условиях стоит ожидать перенос сроков ввода объектов в эксплуатацию. По нашим прогнозам, ввод по итогам года окажется ниже значений 2022 года и составит 200 - 250 тыс. кв. м.

Сохраняется низкая девелоперская активность – девелоперы заняли выжидательную позицию, стараясь оценить стабильность спроса на рынке.

Крупные объекты к вводу в течение 2023 г.

#	Название	Адрес	Офисная площадь, кв. м	Класс
1	Кластер «Ломоносов»	Раменский бульвар, 1	23 200	A
2	Lucky	2-я Звенигородская улица, 12с2	3 695	A
3	Moscow Towers	1-й Красногвардейский пр-д, 11	192 500	A
4	Парк Легенд (4 корпуса)	Автозаводская улица, 23с120	45 220	B+
5	Парк Легенд (Башня 1 и 2)	ул. Лихачёва, 15	43 677	A
6	DM Tower	Новоданиловская наб., 10А	31 800	A
7	Деловой квартал Сколково парк	МО, р. п. Заречье, ул. Весенняя, 2	27 143	A
8	Lucky	2-я Звенигородская улица, 12с1; 12с6; 12с18; 12с23	20 858	A
9	Бизнес-парк OSTANKINO (здание 4)	Огородный проезд, 16	16 500	B+
10	Бизнес-парк OSTANKINO (здание 5)	Огородный проезд, 16	16 500	B+
11	Алкон III	Ленинградский проспект, вл. 34	12 933	A
12	LUNAR (Module B)	Ленинский проспект, 38	9 942	A

Источник: Ricci



Спрос

Совокупный объем спроса по итогам I квартала составил около 292 тыс. кв. м, что на 29% ниже, чем в предыдущем квартале, и на 73% выше чем за аналогичный период 2022 г.

Мы отмечаем высокую активность на рынке офисов. Общий объем новых сделок в I квартале 2023 достиг максимального значения за 5 лет в сравнении с аналогичными периодами предыдущих лет и составил 207,8 тыс. кв. м, что обусловлено относительной стабилизацией рынка офисной недвижимости. Объем сделок новой аренды при этом вырос в 2 раза в сравнении с показателем I квартала прошлого года.

После окончательного осознания новых «правил игры», компании принимают решения о развитии либо оптимизации.

Также спрос формируется компаниями, стремящимися повысить качество арендуемых офисных площадей за счет ушедших иностранных арендаторов или оптимизировать расходы на аренду.

Сохраняется активность в части сделок купли-продажи, которая прослеживалась в течение прошлого года, когда открывались окна возможностей приобретения офисных площадей по «интересным ценам» для инвесторов и для собственных нужд.

Иностранные арендаторы продолжают отказываться от площадей, однако доля таких сделок сократилась на 59% в сравнении с 4 кварталом 2022 г.

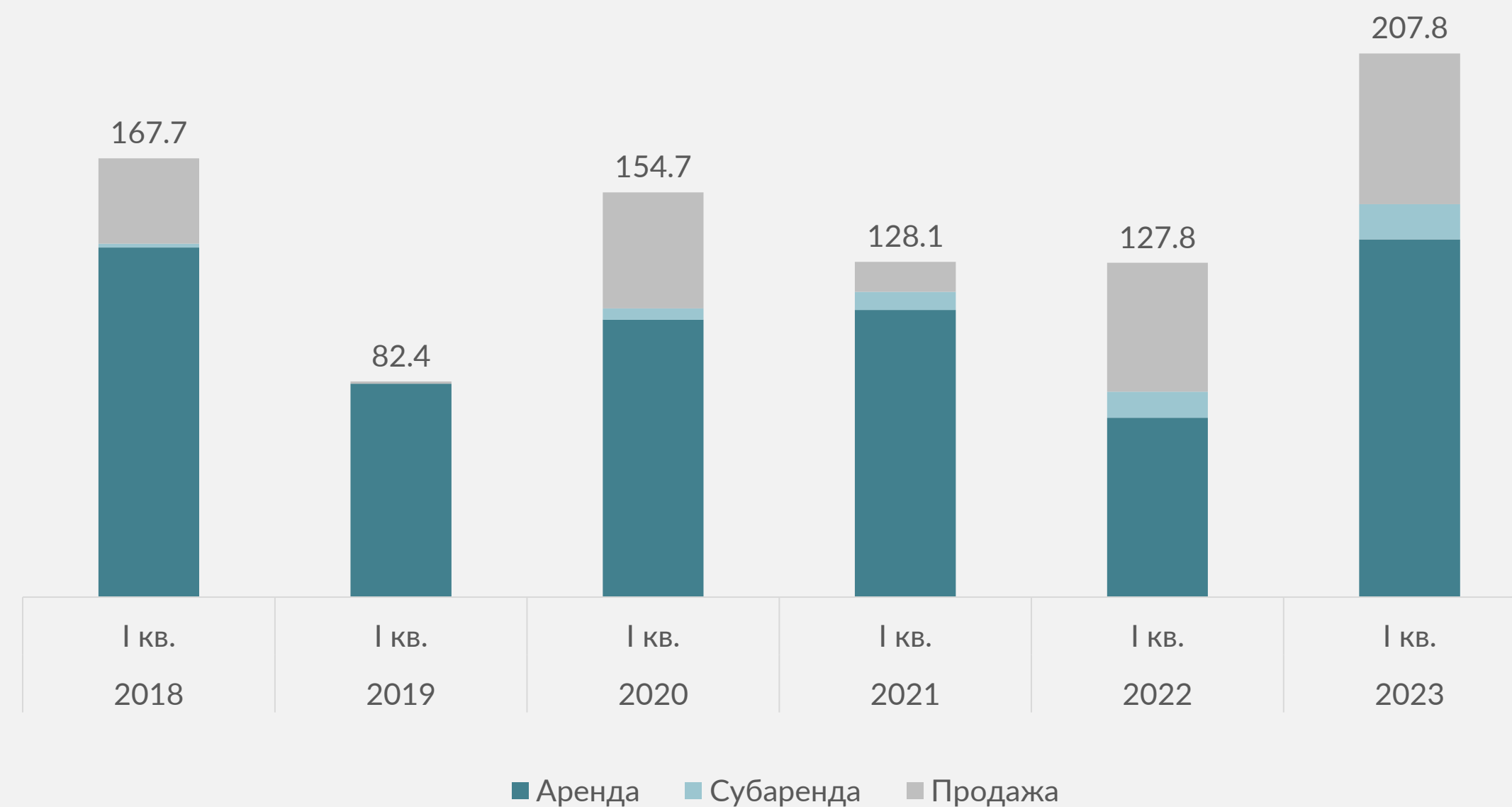
Объем сделок по пересогласованию договоров аренды за I квартал 2023 составил 57,6 тыс., что выше схожего показателя за I квартал 2022 более чем в 2 раза.

Более 76% сделок по отказу от офисных площадей было совершено иностранными компаниями. Российские арендаторы аккумулировали до 24% от общего объема «отказов», в частности, сегменты e-commerce и IT.

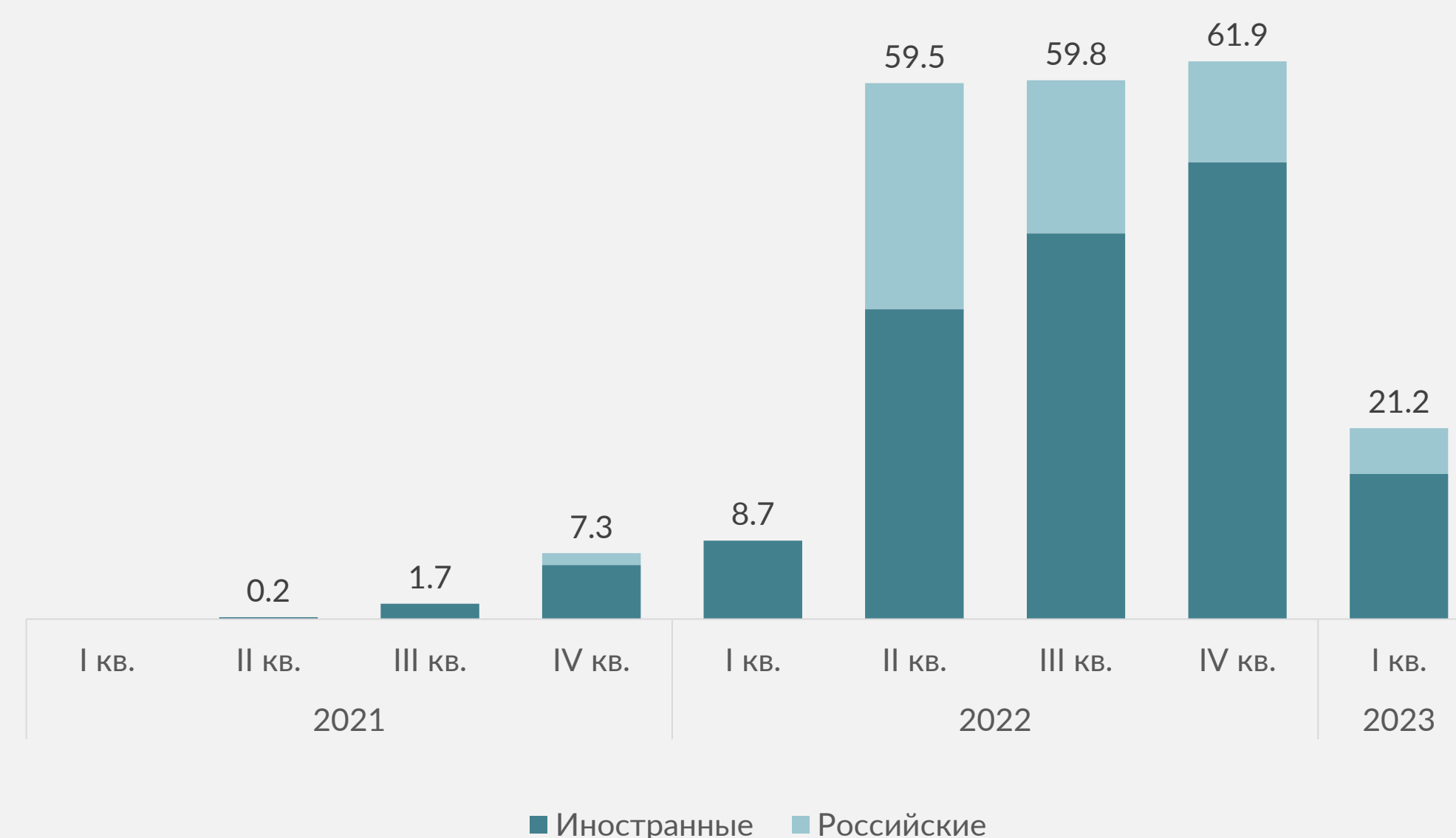


5

Динамика объема новых сделок, тыс. кв. м



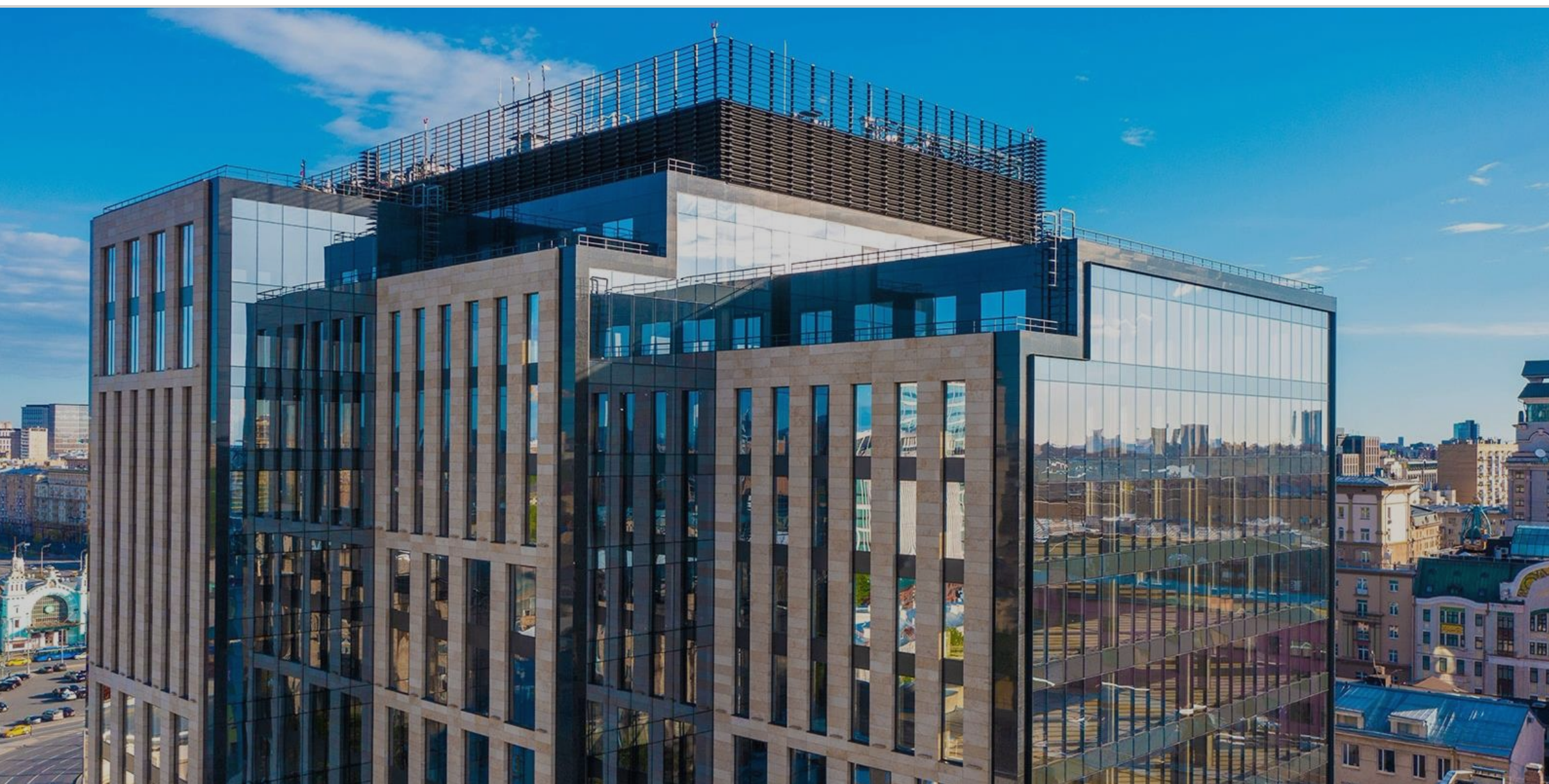
Динамика сделок по отказу, тыс. кв. м



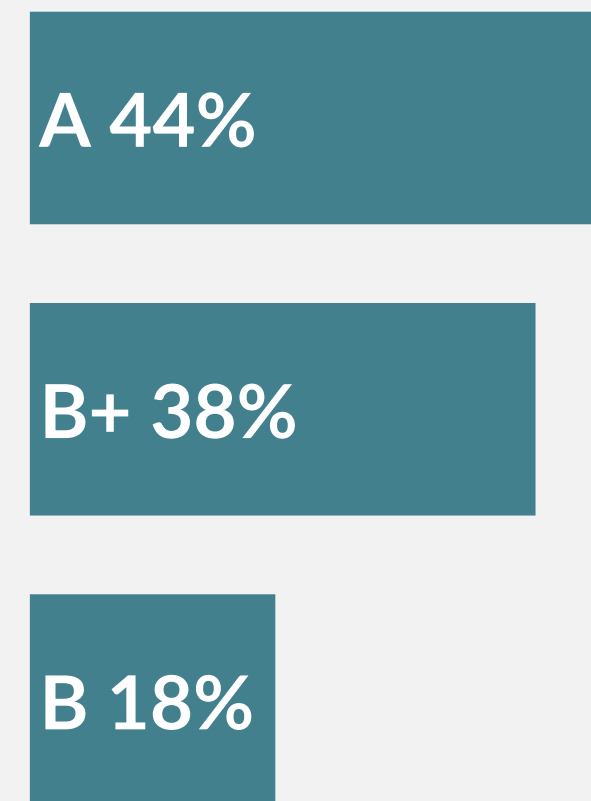
Крупные сделки

Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Клиент	Тип сделки
Sky Light	Ленинградский проспект, 39	A	30 000	Холдинг VK	Покупка
Бизнес-парк OSTANKINO	Огородный проезд, 16	B+	23 300	Астра	Покупка
ricci Белые Сады	Лесная улица, 7	A	13 100	Avito	Пересогласование
Чемпион Парк	улица Мичуринский Проспект, д. Олимпийская, 1	A	10 500	Доширак	Покупка
Прайм Тайм	улица Викторенко, 9с1	B+	7 056	Росагролизинг	Покупка
White Stone	4-й Лесной переулок, 4	A	5 474	LG	Продление
Киевская 7	Киевская ул., 7, корп. 1	B+	5 000	Инвитро	Аренда
ВТБ Арена Парк (Multispace)	Ленинградский просп., 36, стр. 41	B+	4 500	Технологии Доверия	Аренда
Метрополис	Ленинградское ш., д. 16А стр. 2	A	4 433	Chery	Аренда
ricci Arcus III	Ленинградский проспект, вл37Ак4	A	3 832	Gazpromneft -SM	Аренда
ricci Z-Plaza	Бутырская улица, 62	B	1 816	Thomas Münz	Аренда
ricci WORKKI Комсомольская	Новорязанская ул., 8	B+	1 542	Конфиденциально	Аренда
Новион	Самарская улица, 1	A	1 305	Oriflame	Аренда

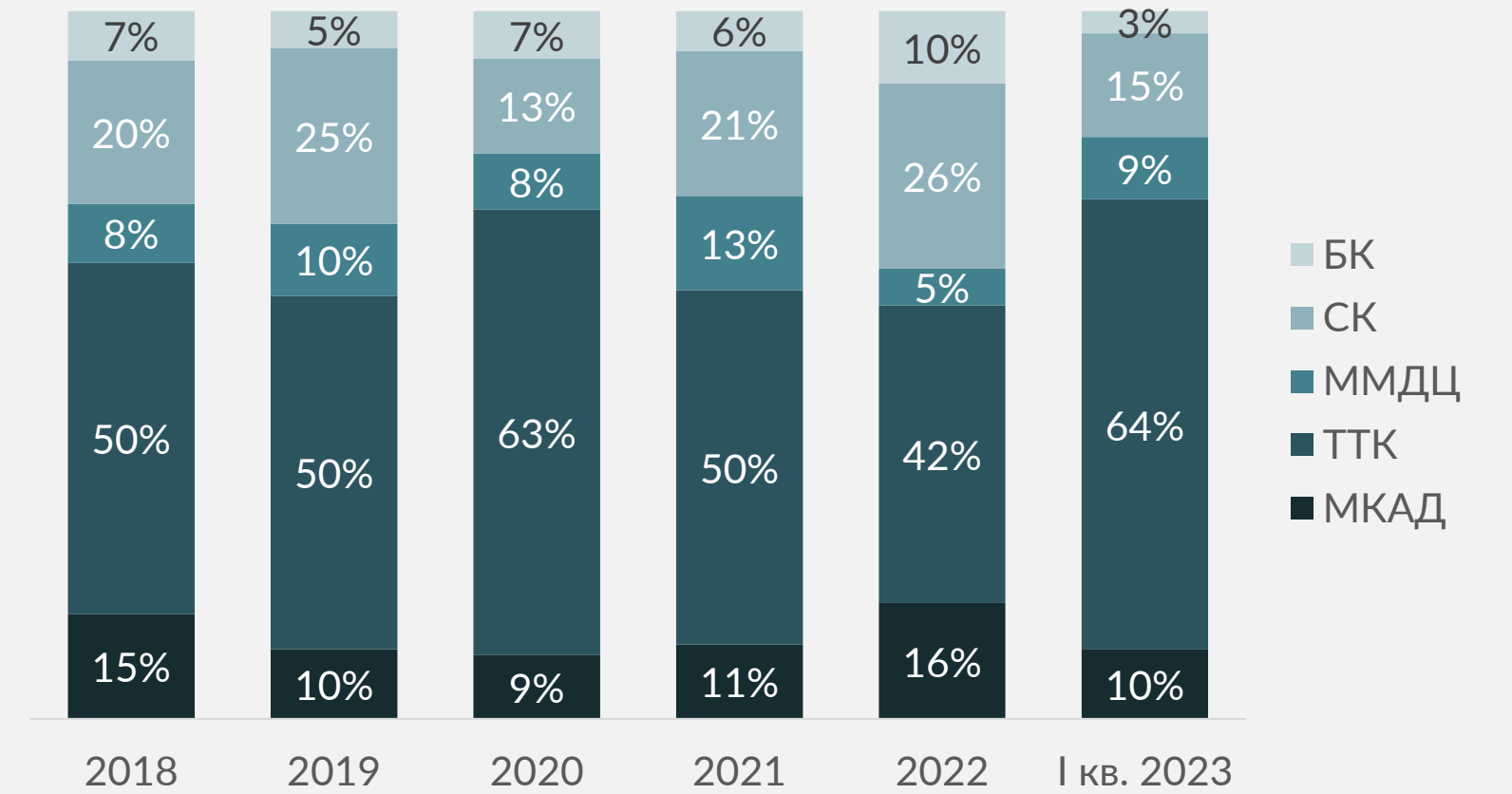
ricci - сделки Ricci



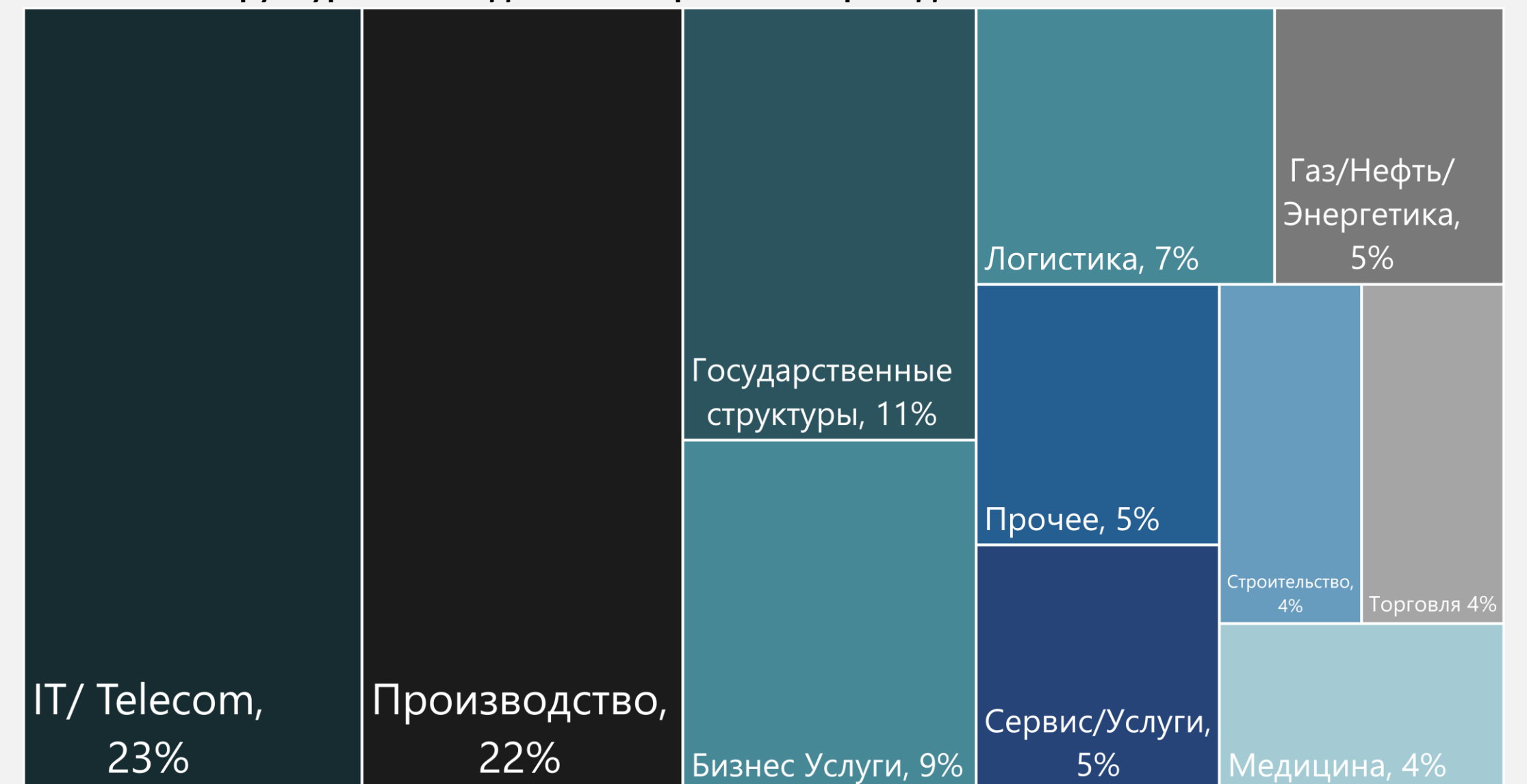
Спрос по классу



Динамика спроса новых сделок по расположению



Структура новых сделок по отраслевой принадлежности в течение 2023 г.



Источник: Ricci

В I квартале 2023 г. наибольшим спросом в аренде и покупке пользовались помещения класса А – 44% общего объема новых сделок. Однако также значительная часть заключенных договоров приходится на офисные помещения в сегменте класса В+, 38% от общего объема сделок или 78,5 тыс. кв. м.

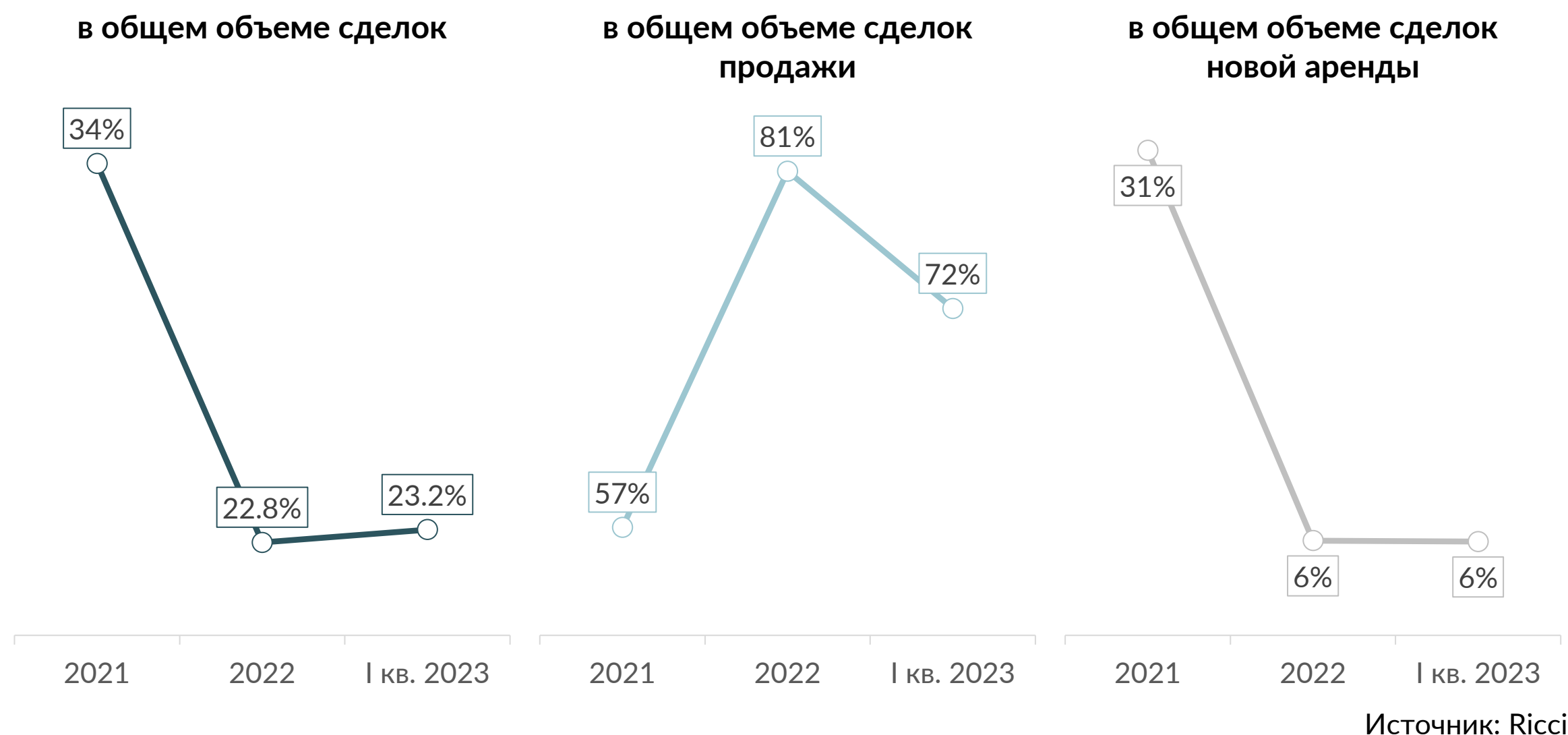
Наиболее крупными сделками в сегменте класса В+ являются приобретение компаниями Астра в Ostankino Business Park (23 300 кв. м) и Росагролизинг в БЦ Прайм Тайм (7 000 кв. м).

Традиционно наибольший объем новых сделок пришелся на объекты, расположенные в зоне ТТК – 64%.

В части распределения спроса по профилям, по итогам I квартала 2023 высокую долю заняли компании секторов IT/Telecom и «Производство»: на них пришлось 23% и 22%.

Также отмечен рост доли государственных структур в общем объеме сделок: по итогам I квартала 2023 г. они сформировали 11% и уже составляет 37% от итоговых показателей 2022 г.

Доля сделок shell&core



Общая доля сделок в shell&core по итогам I квартала 2023 г. составила 23%, однако по большей части была обеспечена договорами купли-продажи.

В то же время отсутствие интереса арендаторов на площади в shell&core сохраняется и в начале года. Доля сделок аренды "в бетоне" составила лишь 6% от общего объема арендных сделок, как и по итогам 2022 г., в то время как в 2021 г. она достигала 30%.

Уровень вакантности и ставки аренды

По итогам I квартала 2023 г. средний уровень вакантности сократился на 0,7 п. п. и составил 11,8%.

Снижение отслеживается во всех классах, что является следствием ухода с рынка крупных офисных блоков и постепенной стабилизации деловой активности в первые три месяца 2023 года.

Объем вакантных площадей по-прежнему сохраняется на высоком уровне (в сравнении с I кв. 2022 г. отклонение +2,8 п. п.), однако в связи с возобновившейся активностью на рынке и осторожным завершением строительства новых объектов, мы ожидаем что в ближайшей перспективе вакансия расти не будет.

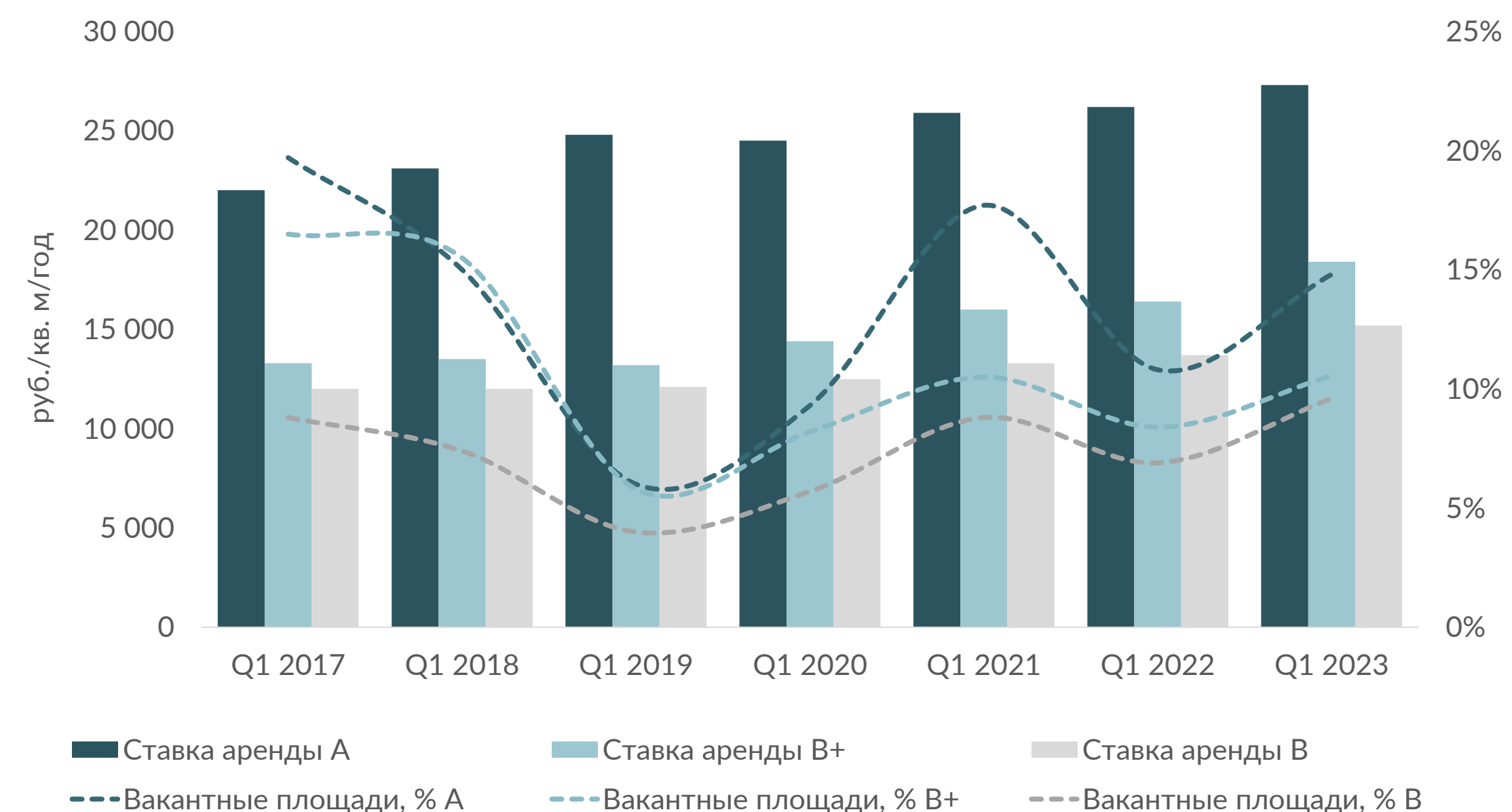
Как и прежде, наибольшая доля свободных площадей характерна для класса А – 14,8%.

Средневзвешенная арендная ставка по итогам I квартала 2023 года фактически сохранилась на прежнем уровне (-1,86%) и составила 21 500 руб./кв. м/год (совокупно по всем классам А, В+ и В).

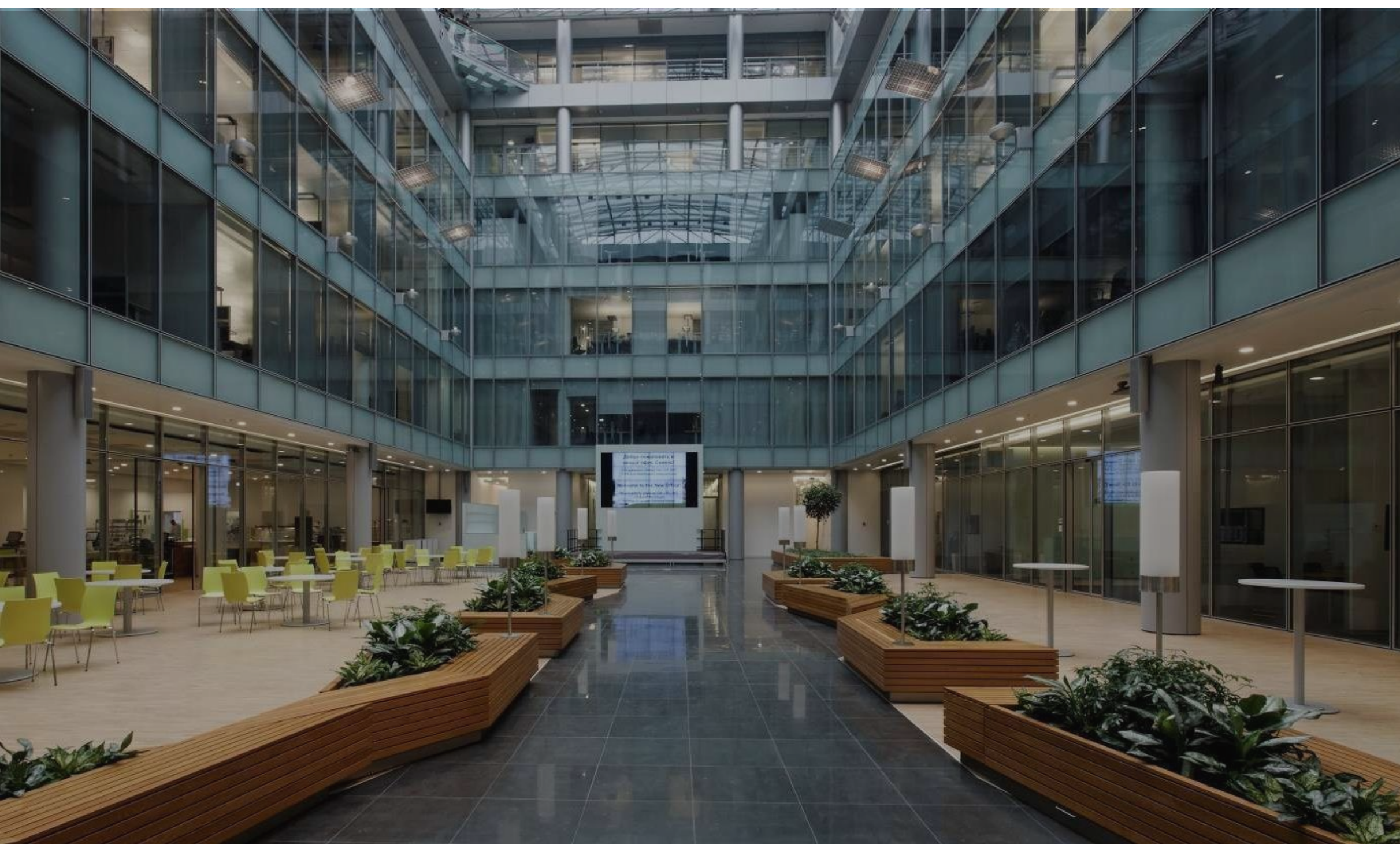
Собственники помещений, как правило, держат запрашиваемые ставки аренды на прежнем уровне, однако предоставляют дисконт.

Исключением являются проекты, которые имеют проблемы с заполняемостью (вакансия от 20-30%), проекты с изначально завышенной ставкой аренды и устаревшей отделкой.

Динамика уровня вакансии и ставки аренды



Источник: Ricci



ГЛОССАРИЙ

Совокупный объем сделок включает в себя: новые сделки по аренде, субаренде и продаже, а также сделки по пересогласованию договоров аренды.

Сделки по пересогласованию договоров аренды включают в себя: договоры пересогласования финансовых условий, продление или отказ от площадей.

Новые сделки включают в себя: новые сделки по аренде, субаренде и продаже.

Средневзвешенная ставка аренды указана для помещений в состоянии под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов.

Компания Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России.

За 18 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью превышающей 5 млрд долларов США.

Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости

Клиентами компании являются: Сбертех, СберБанк, Dentons, Mediascope, Неометрия, ТИНЬКОФФ, Алроса, AVITO, Credit Europe Bank, CTC Медиа, Транстелеком, Simple, E&Y, Deloitte, Спортмастер, LG Electronics, Halliburton, BCG, Норильский Никель, Kaspersky Lab и многие другие.

Все данные в отчете собраны компанией Ricci и могут быть использованы исключительно для общих информационных целей. Мы приложили все усилия для того, чтобы информация в отчете была максимально точной, однако мы не можем гарантировать ее достоверность и полноту. Компания Ricci не несет какой-либо ответственности в отношении убытков третьих лиц, по причине ошибок или упущений в данном отчете. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете, содержат значительную часть субъективных суждений и оценок и не дают гарантий, что какие-либо определенные результаты будут достигнуты. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете не должны рассматриваться в качестве аналога консультации специалиста. Ricci не несет ответственности за убытки вследствие действия или бездействия третьего лица на основании любой информации в данной публикации. Информация в отчете не может быть изменена, скопирована полностью или частично без предварительного соглашения Ricci в письменной форме.



Алексей Богданов
управляющий партнер Ricci
Alexey.Bogdanov@ricci.ru



Дмитрий Жидков
партнер Ricci | Офисы
Dmitry.Zhidkov@ricci.ru



Яна Кузина
партнер
Ricci | Консалтинг и
оценка
Jana.Kuzina@ricci.ru



Дмитрий Антонов
директор отдела продаж и
приобретений Ricci | Офисы
Dmitry.Antonov@ricci.ru