

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

I квартал 2023 г.



Klever Park

**Мария Зимина**

партнер, директор
департамента офисной
недвижимости, NF Group

«Начало 2023 года прошло в соответствии с ожиданиями конца 2022 года: рост доли вакантных помещений продолжился невысокими темпами, при этом на рынке отмечалась достаточно высокая активность, реализовывались крупные сделки. На сегодняшний день есть признаки неопределенности, и в случае усиления негативных внешних факторов показатель свободных офисных площадей может вырасти в течение года до 14% в классе А и до 9% в классе В. Тем не менее вне зависимости от ухудшения ситуации возросшая активность на рынке и тот факт, что основной пик выхода иностранных арендаторов пришелся на 2022 год, позволяют говорить о замедлении роста доли незаполненных офисов».

Основные выводы

- > Объем ввода офисов в I кв. 2023 г. составил 26,9 тыс. м².
- > Доля вакантных площадей на конец I кв. 2023 г. выросла и достигла уровня 13,3% в офисах класса А и 8,1% в офисах класса В.
- > Запрашиваемые ставки аренды по итогам I кв. 2023 г. составили 26 203 руб./м²/год в классе А и 17 408 руб./м²/год в классе В.

Основные показатели. Динамика*

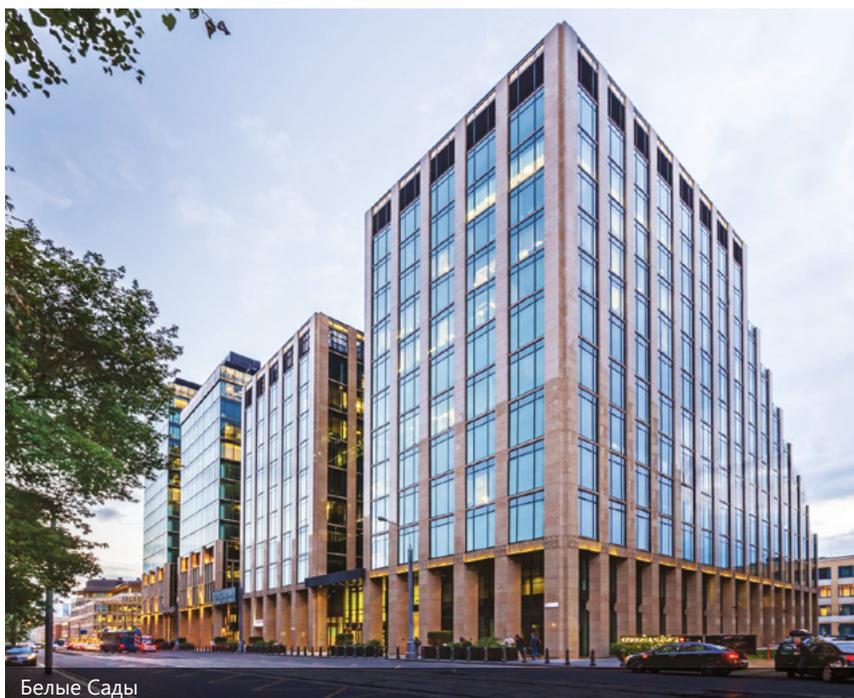
		2022	I кв. 2023
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		17 926	17 953
в том числе:	Класс А	5 310	5 331
	Класс В	12 616	12 622
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²		340,8	26,9
в том числе:	Класс А	259,2	21,9
	Класс В	81,6	5,0
Доля свободных площадей, %	Класс А	13,0	13,3
	Класс В	7,4	8,1
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды*, руб./м ² /год**	Класс А	26 044	26 203
	Класс В	17 581	17 408
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год**	Класс А	7 700	7 700
	Класс В	5 600	5 600

* По сравнению с IV кварталом 2022

** Без учета операционных расходов и НДС (20%)

*** В классе А выделяют категорию объектов класса «Прайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 42 243 руб./м²/год

Источник: NF Group Research, 2023



Белые Сады

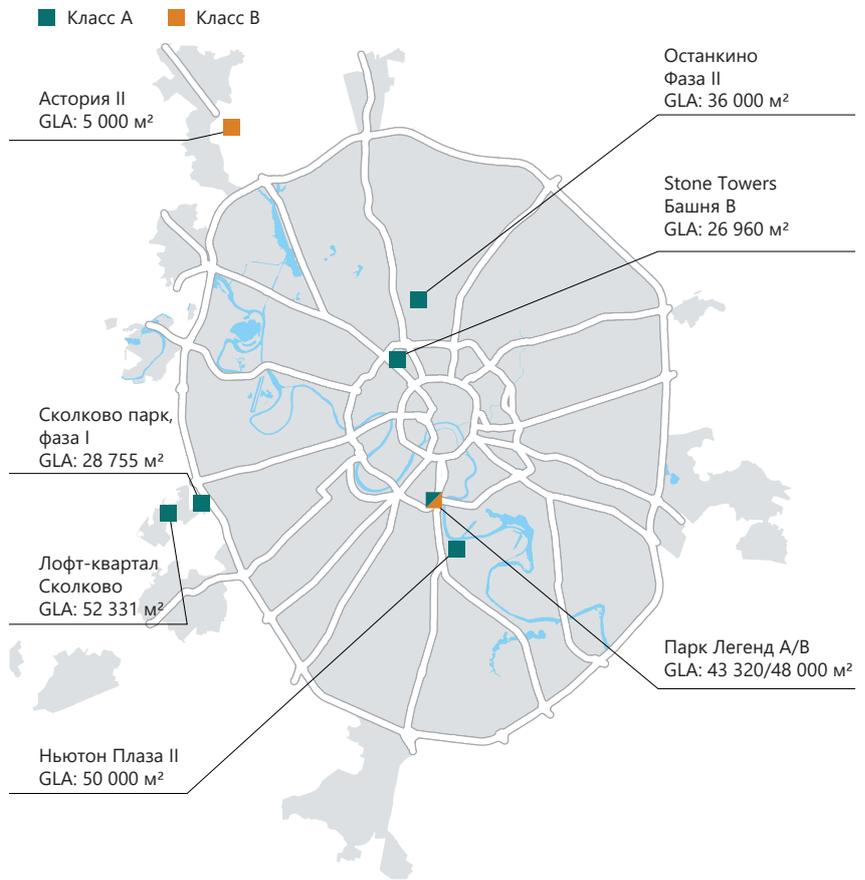
Предложение

По итогам 2022 года совокупный объем предложения офисного рынка Москвы составил более 17,9 млн м², из которых 5,3 млн м² относятся к классу А, а 12,6 млн м² – к классу В.

В I квартале 2023 года разрешение на ввод в эксплуатацию получили три объекта совокупной арендуемой площадью 26,9 тыс. м²: БЦ «Ломоносов» (18,4 тыс. м²) и строение 2 в жилом квартале Lussy (3,5 тыс. м²), относящиеся к классу А, и Astoriya II (5 тыс. м²) – к классу В. При этом оба объекта класса А не увеличили долю свободных офисов, поскольку не предлагают площади к прямой классической аренде.

В 2023 году к вводу планируется более 530 тыс. м² офисной недвижимости, при этом более 80% площадей относятся к классу А.

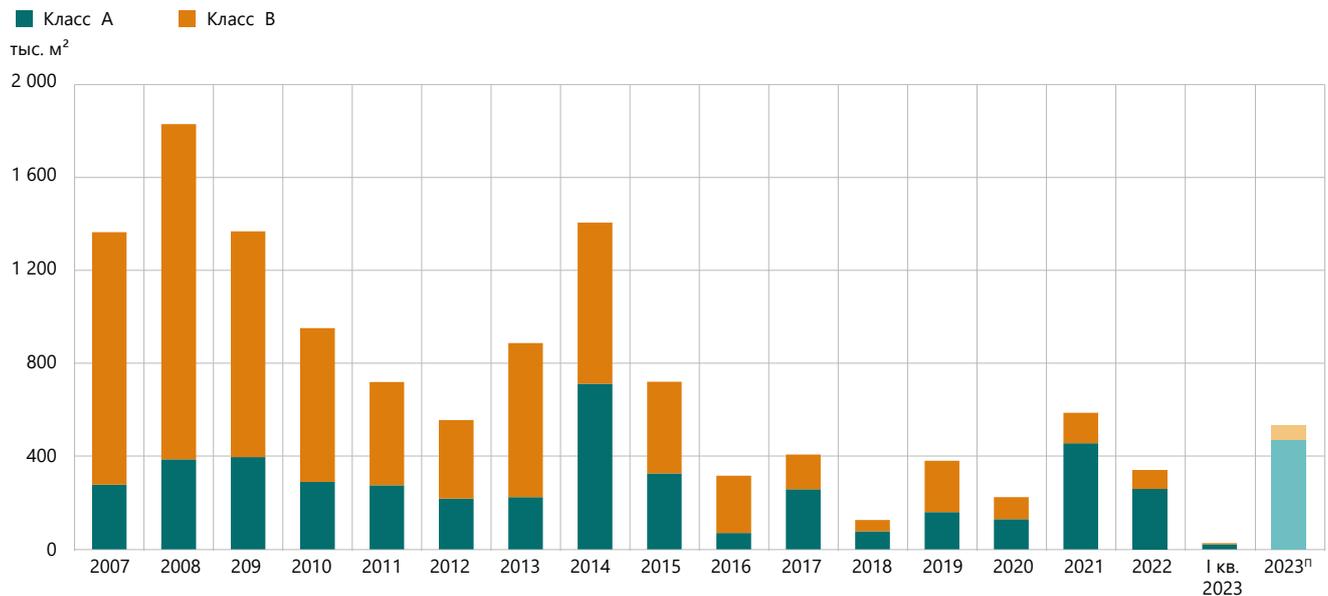
Карта объектов, планируемых к вводу и введенных в эксплуатацию в 2023 г.*



* Офисные объекты, где получен / будет получен Акт ввода в эксплуатацию в 2023 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

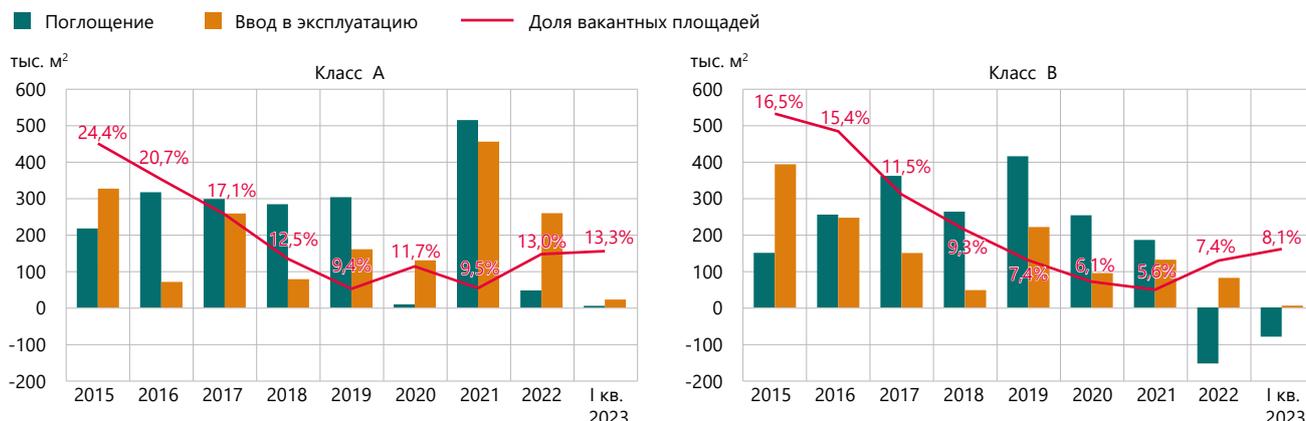
Источник: NF Group Research, 2023

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



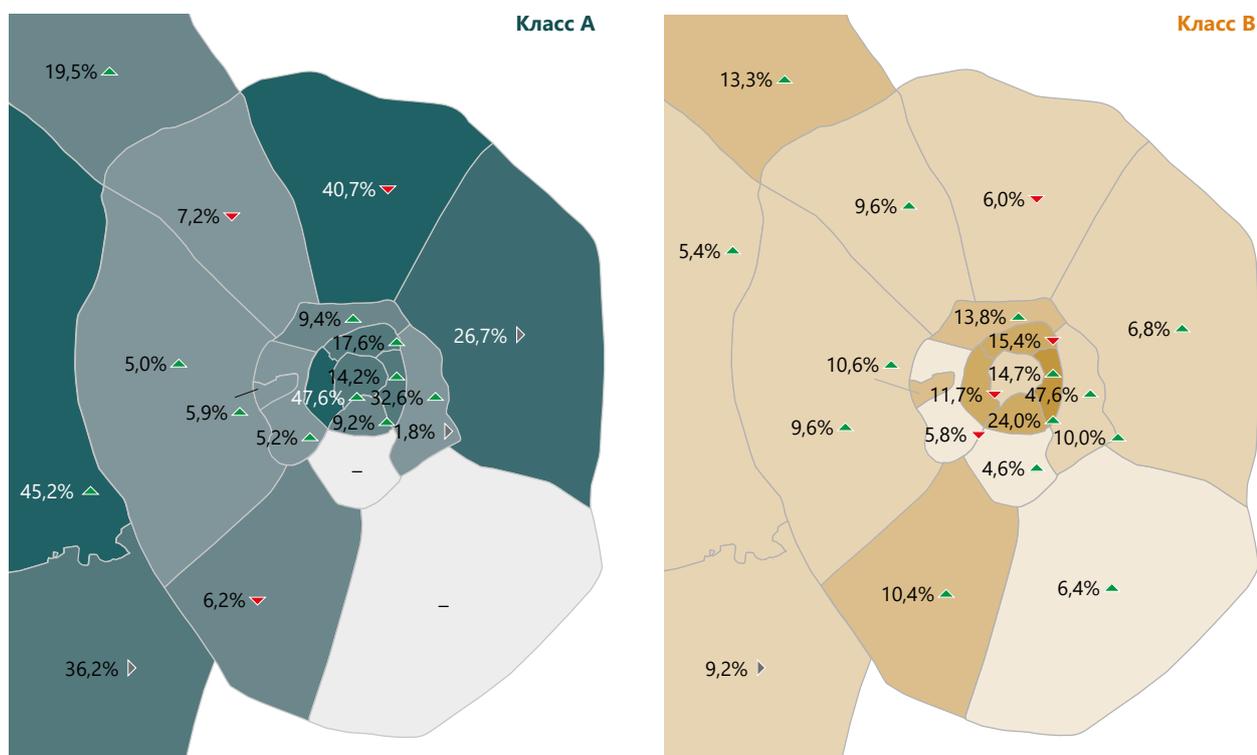
Источник: NF Group Research, 2023

Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2023

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2023

Вакантность

С начала года показатель доли свободных площадей увеличился на 0,3 п. п. и 0,7 п. п. в классах А и В – до 13,3% и 8,1% соответственно. Свободными на рынке оказались около 709 тыс. м² офисных площадей класса А, а также более 1 млн м² офисов класса В.

Заметный рост вакантности продолжает отмечаться в премиальных объектах столицы: с начала года показатель вырос на 2 п. п. (до 15,4%).

В первые три месяца 2023 года в классе А было отмечено замедление темпов роста показателя доли вакантных помещений, основная активность по

высвобождению площадей иностранными игроками, а также оптимизация российского бизнеса прошла во вторую половину 2022 года. При этом объекты, которые были введены в январе – марте 2023 года, не добавили маркетируемого спекулятивного предложения на рынок.

Субаренда

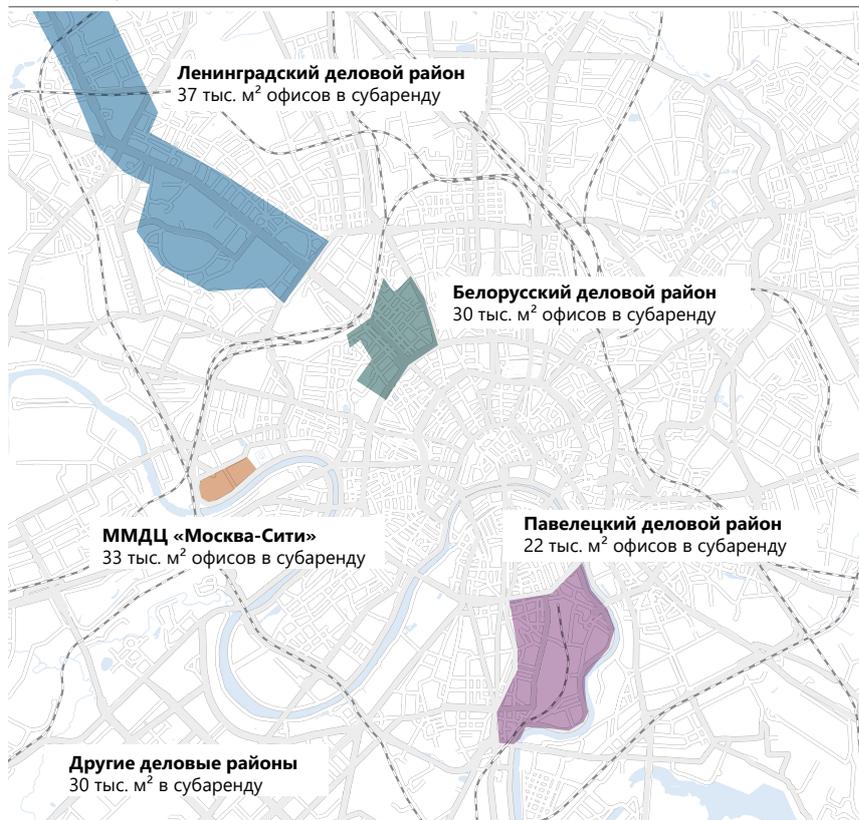
В 2022 году на столичном рынке возник объем офисов, предлагаемых в субаренду; в основном это офисы иностранных компаний, решивших покинуть российский рынок или сократить деятельность на территории России, а также отечественные игроки, оптимизирующие пространство. В течение года объем офисов, предлагающийся в субаренду, варьировался в пределах 150–200 тыс. м², по итогам года показатель достиг уровня 166 тыс. м². По итогам первых трех месяцев 2023 года объем таких офисов составил 152 тыс. м². Такой тип вакантных помещений составляет 8% от всех свободных помещений на рынке (учитывая офисы, предлагаемые в прямую аренду, и свободные места в гибких офисах). Наибольший объем субаренды сконцентрирован в качественных бизнес-центрах класса А в развитых деловых районах Москвы.

Спрос

Объем годового чистого поглощения (показателя разницы между объемом площадей класса А, которые были заполнены за определенный период, и площадей, которые вышли на рынок пустыми), оказался положительным, как и в предыдущие два квартала, и составил 4,4 тыс. м². Крупные сделки, где реализовывались здания/блоки больших размеров, а также ограниченный объем ввода не снизили чистое поглощение до отрицательных значений. Однако количество незаполненных офисов класса В выросло, поскольку менее качественные помещения оказались в большей степени подвержены влиянию кризиса 2022 года и совокупный результат чистого поглощения составил -75,7 тыс. м² офисных площадей класса А и В.

Наиболее активными пользователями офисов в I кв. 2023 стали компании производственного сектора (25,3%), сектора ТМТ* с долей 19,1%, а также торгового сектора, 19,1%. Средний размер сделки аренды составил в I кв. 2023 году 1 030 м².

Деловые районы Москвы



Источник: NF Group Research, 2023

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

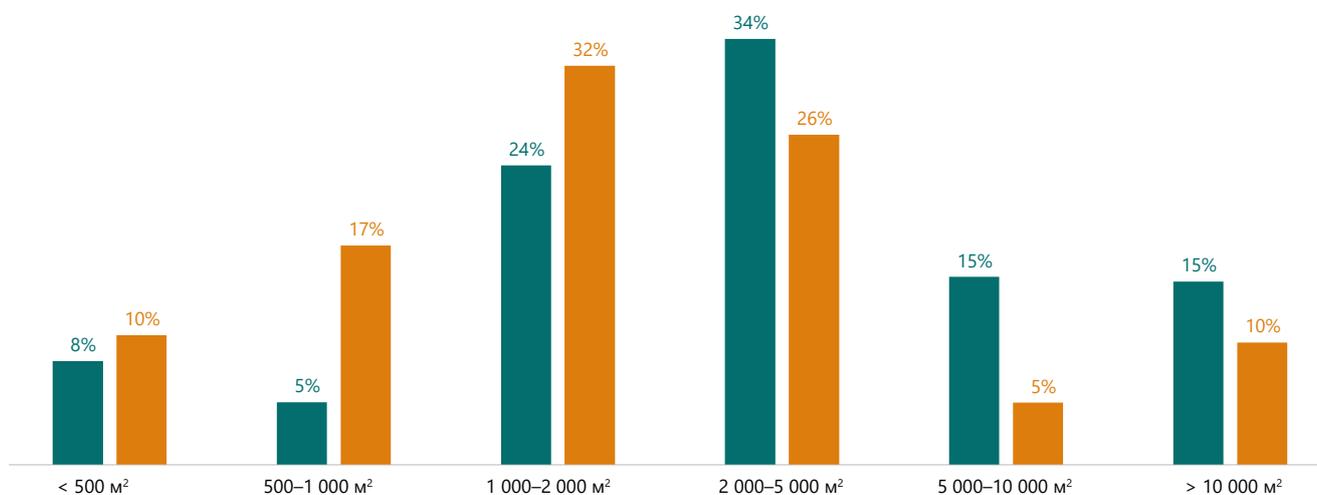


* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

Источник: NF Group Research, 2023

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока

■ I кв. 2022 г. ■ I кв. 2023 г.



Источник: NF Group Research, 2023

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве 2022 г.

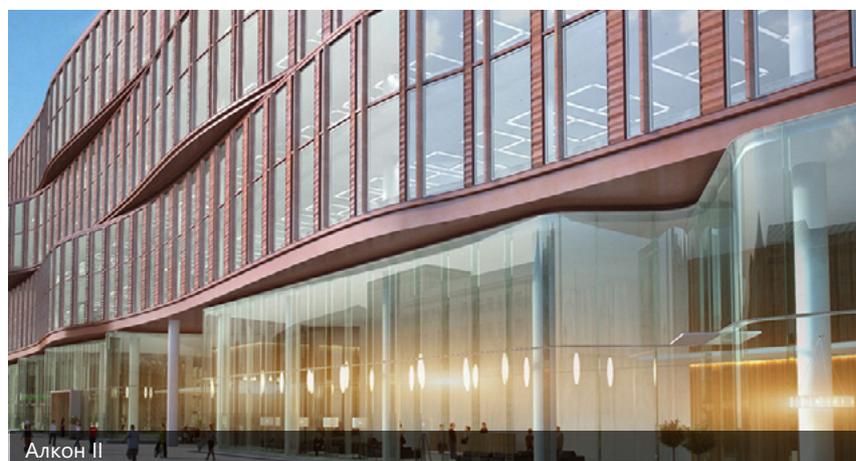
Компания	Объем сделки, м²	Тип сделки	Офисное здание
Деметра-Холдинг	10 000	Аренда	Эрмитаж Плаза
Такском	5 085	Аренда	Калужский
Chery MNF	4 433	Аренда	Метрополис
Газпромнефть-СМ	3 832	Аренда	Arcus III
Red Wings	3 500	Аренда	Жуковский БЦ

MNF Сделки компании NF Group

Источник: NF Group Research, 2023

Гибкие офисы

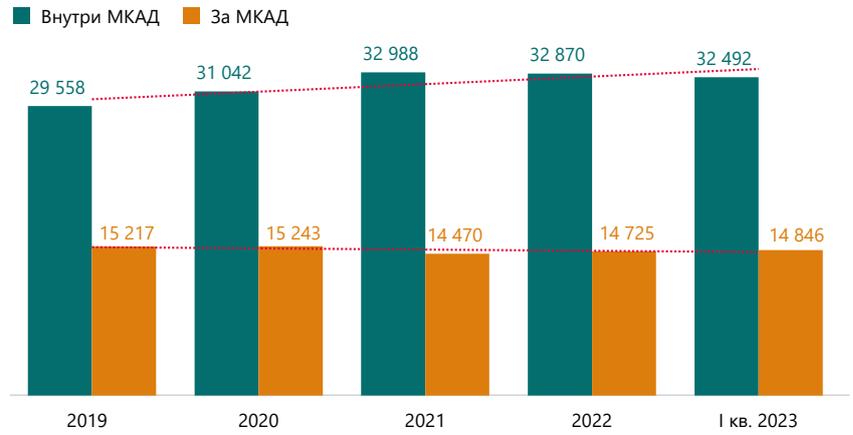
На конец I кв. 2023 года объем открытых гибких офисов в Москве составил 381,8 тыс. м², совокупно площадки предоставляют 55,6 тыс. рабочих мест. За первые три месяца 2023 года в Москве было открыто пять новых локаций общей площадью порядка 24 тыс. м², предлагающих в аренду более 3,3 тыс. рабочих мест. Большая часть открытых гибких пространств на конец марта 2023 года – это площадки сетевых операторов (93% по объему запущенных площадок).



Коммерческие условия

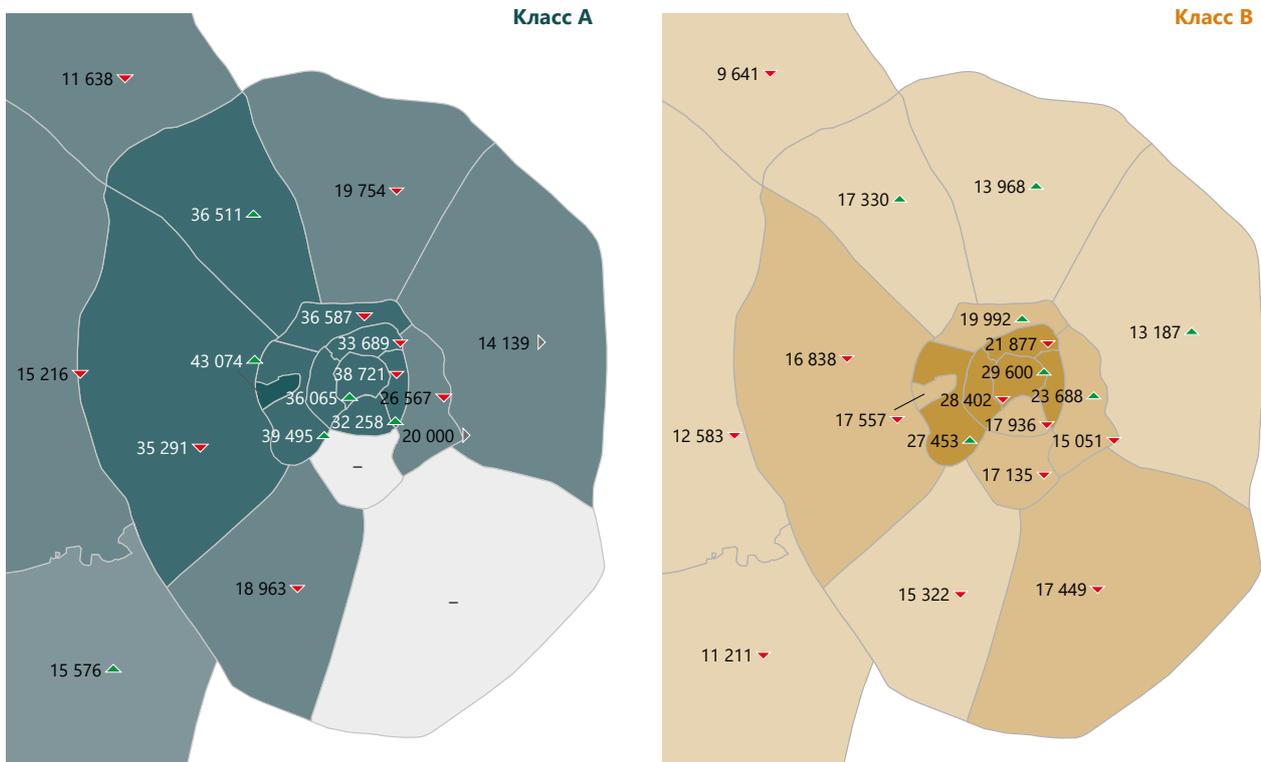
По итогам I квартала 2023 года запрашиваемая средневзвешенная ставка в классе А выросла на 0,6% и составила 26 203 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – снизилась на 1% и составила 17 408 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). Динамика ставки класса А обусловлена тем, что на рынок продолжает выходить предложение по условиям выше средних показателей, в частности, в зданиях премиального сегмента. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в премиальных офисах продолжила снижение и на конец марта составила 42 243 руб./м²/год, что оказалось на 2,4% ниже ставки конца 2022 года.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А по зонам, номинированных в российских рублях



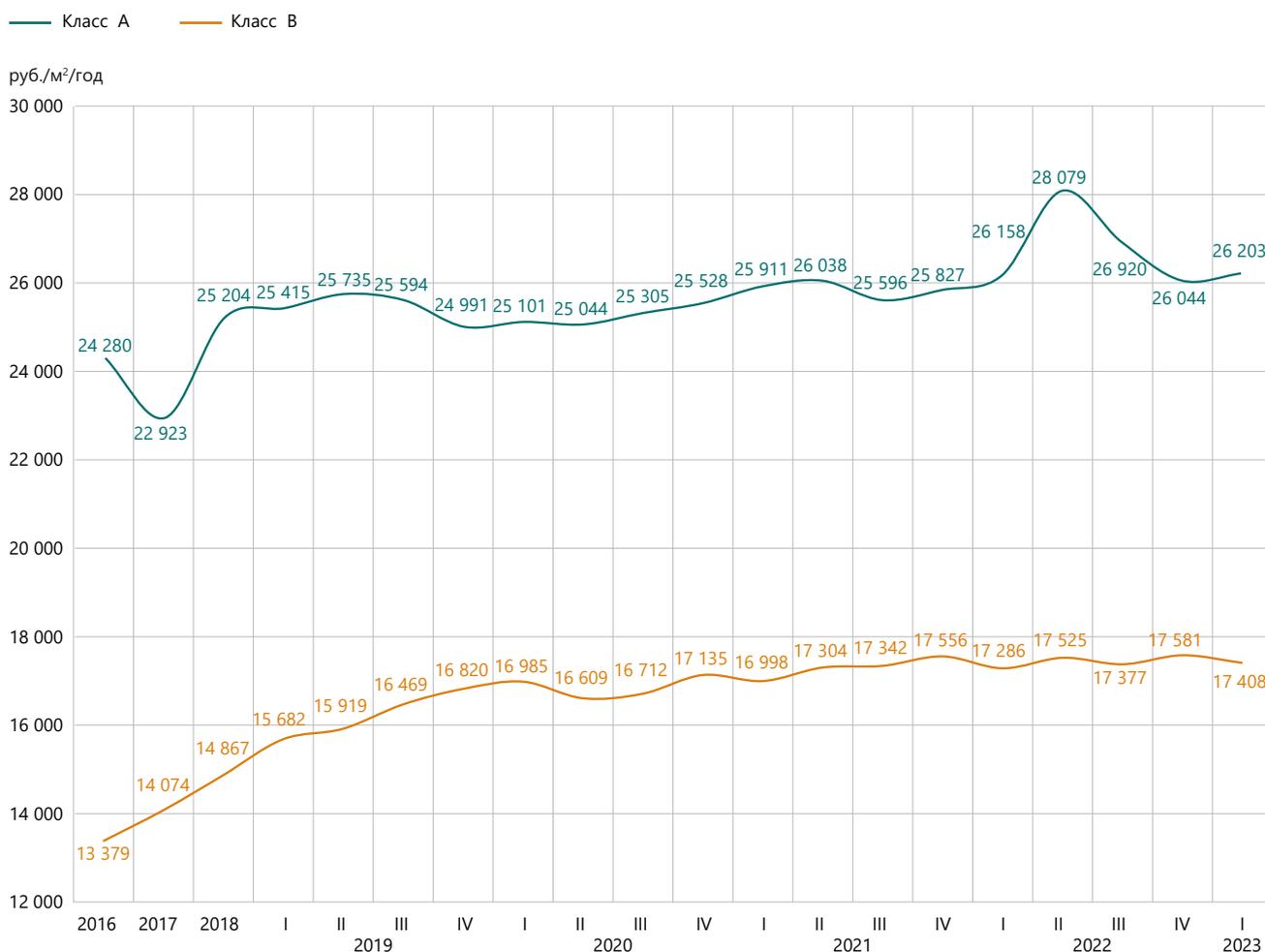
Источник: NF Group Research, 2023

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год



Источник: NF Group Research, 2023

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: NF Group Research, 2023

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, на уровне 5–10%.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной сто-

роны, и не столь сложен в администрировании – с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

Прогноз

В 2023 году ввод новых объектов может составить более 530 тыс. м², где более 80% будут являться проектами класса А.

По итогам 2023 года показатель вакантности может достигнуть 11–12% в классе А и 7,5–8,0% в классе В. Тем не менее при условии усиления негативных внешних факторов показатель свобод-

ных офисных площадей может вырасти в течение года до 14% в классе А и до 9% в классе В.

В зависимости от сценария развития внешней ситуации запрашиваемые ставки аренды в классе А могут возрасти до 26 000–27 000 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) и остаться на уровне 17 500–17 600 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В (при стабильном внешнем фоне) и снизиться до 24 000–26 000 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) в классе А и 17 000–17 500 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В (при усилении напряженности).

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район	Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В				
		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	38 721		14,2%		29 600		14,7%	
Садовое кольцо	СК Юг	1 017	32 258	32 684	9,2%	18,3%	17 936	22 019	24,0%	22,6%
	СК Запад	577	35 065		47,6%		28 402		11,7%	
	СК Север	673	33 689		17,6%		21 877		15,4%	
	СК Восток	410	26 567		32,6%		23 688		47,6%	
ТТК	ТТК Юг	1 295	-	36 426	-	7,8%	17 135	19 689	4,6%	8,2%
	ТТК Запад	817	39 495		5,2%		27 453		5,8%	
	ТТК Север	1 136	36 587		9,4%		19 992		13,8%	
	ТТК Восток	1 142	20 000		1,8%		15 051		10,0%	
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 233	43 074		5,9%		17 557		10,6%	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 122	19 754	26 216	40,7%	10,0%	13 968	15 709	6,0%	8,0%
	ТТК-МКАД Северо-Запад	1 075	36 511		7,2%		17 330		9,6%	
	ТТК-МКАД Запад	2 220	35 291		5,0%		16 838		9,6%	
	ТТК-МКАД Юг	1 497	-		-		17 449		6,4%	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	732	18 963		6,2%		15 322		10,4%	
	ТТК-МКАД Восток	1 005	14 139		26,7%		13 187		6,8%	
За МКАД	Химки	271	11 638	14 846	19,5%	33,7%	9 641	10 701	13,3%	9,2%
	Запад	612	15 216		45,2%		12 583		5,4%	
	Новая Москва	406	15 576		36,2%		11 211		9,2%	
Итого		17 953	26 203		13,3%		17 408		8,1%	

* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: NF Group Research, 2023

