

The logo for Nikoliers, featuring the company name in a white sans-serif font inside a blue rounded rectangle with a thin white border and a horizontal tricolor stripe (white, blue, red) at the bottom.

Nikoliers

I полугодие 2022 г.

# Офисная недвижимость

## Россия | Москва

## Основные показатели офисного рынка Москвы

Таблица 1  
Основные индикаторы рынка  
Источник: Nikoliers

	П1 2020	П1 2021	П1 2022
Общий объем предложения, млн кв. м	18,8	19,4	19,5
Класс А	4,4	4,9	5,0
Класс В+/-	14,4	14,5	14,5
Объем ввода, тыс. кв. м	60,9	446,3	37,8
Класс А	15,3	344,5	0
Класс В+/-	45,6	101,8	37,8
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	514,4	681,4	556,0
Доля вакантных площадей, %	6,0	8,1	7,9
Класс А	9,6	11,5	10,4
Класс В+/-	4,9	7,0	7,0
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	18 727	20 823	22 242
Класс А	25 388	28 040	28 145
Класс В+/-	14 751	16 795	18 939

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

События прошедшего полугодия оказали непосредственное влияние на рынок коммерческой недвижимости, в том числе на офисный сегмент, что нашло свое отражение в итоговых показателях за I полугодие 2022 г. на московском рынке. В первую очередь, текущая турбулентность сказалась на реализации офисных проектов. Совокупный объем ввода по итогам I полугодия 2022 г. составил порядка 38 тыс. кв. м, что в более чем десятикратном размере меньше сопоставимого показателя за I полугодие 2021 г.

Доля вакантных площадей находится пока на низком уровне, зафиксировавшись по итогам полугодия на отметке в 7,9%. Однако к концу текущего года мы ожидаем увеличение данного показателя до уровня 8,5-9%. Одновременно с этим рынок офисной недвижимости Москвы ощутимо пополнился площадями, предлагаемыми в субаренду. На конец I полугодия 2022 г. рынок субаренды насчитывает более 90 тыс. кв. м помещений без учета гибких рабочих пространств.

За прошедшие 6 месяцев деловая активность претерпела значительное снижение, что демонстрирует совокупный спрос в объеме 556 тыс. кв. м, что на 18% ниже показателя I полугодия 2021 года.

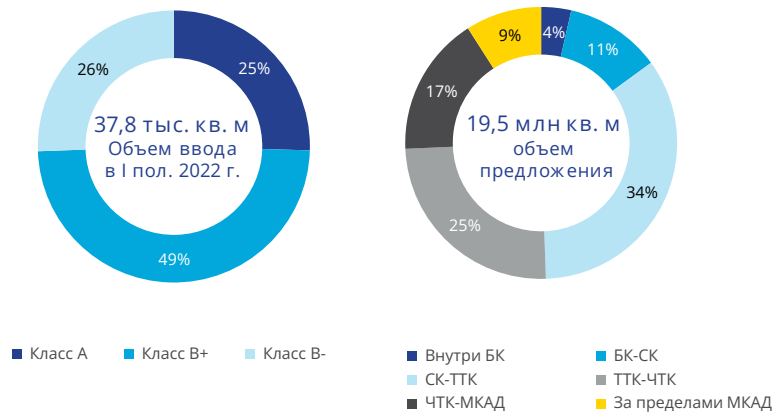
График 1  
Динамика основных индикаторов, класс А и В+/-  
Источник: Nikoliers



## Предложение

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

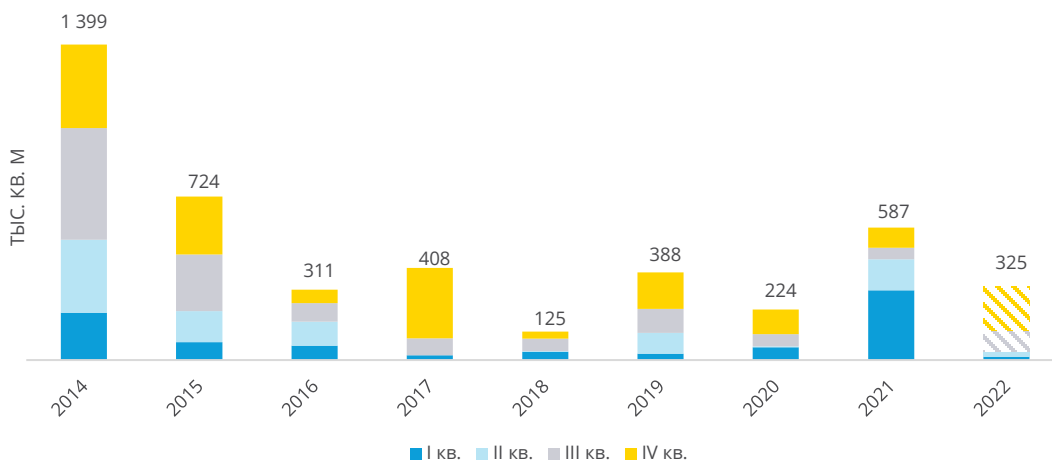
Источник: Nikoliers



В I полугодии 2022 г. объем ввода качественных офисных площадей составил 38 тыс. кв. м. Данный объем представлен всего тремя качественными объектами класса В+: офисное строение в рамках жилого комплекса Jazz (13,4 тыс. кв. м), деловой центр Prime Time (12,9 тыс. кв. м), а также бизнес-центр Trend Line на Нахимовском проспекте (11,5 тыс. кв. м).

Принимая во внимание текущие обстоятельства, девелоперы будут пересматривать стоимость и сроки реализации проектируемых объектов, что позволит перенести некоторые из них на более поздний срок. Так, если в конце прошлого года девелоперы анонсировали к вводу в 2022 г. более 800 тыс. кв. м, то уже в конце весны речь шла об объеме около 400 тыс. кв. м. Последние корректировки планов по реализации офисов предполагают, что суммарный объем ввода за год составит 325 тыс. кв. м. Сдержанный ввод новых проектов также не позволит вакантности существенно увеличиваться.

График 3  
Динамика ввода офисных площадей  
Источник: Nikoliers



## Доля свободных площадей

На протяжении последних нескольких месяцев рынок класса А демонстрировал непривычную стабильность в части сохранения доли свободных площадей на уровне 10% с конца 2021 г. Долгосрочные договоры аренды, а также осторожная пауза в принятии решений со стороны крупных арендаторов ограничивали выход на рынок вакантных площадей в существующих объектах, хотя рынок субаренды рос в геометрической прогрессии. Тем не менее, к лету мы начали наблюдать коррекцию показателей.

В сегменте класса А по итогам I полугодия 2022 года свободно 10,4%, что на 0,4 п.п. выше результата I кв. 2022 г. Что касается, класса В+/-, то в данном сегменте вакантность зафиксировалась на уровне 7,0%, что на 0,3 п.п. выше показателя прошлого квартала. Таким образом, в целом по рынку доля свободных площадей за три месяца выросла на 0,3 п.п. и составила 7,9%.

График 4  
Доля свободных площадей по классам

Источник: Nikoliers

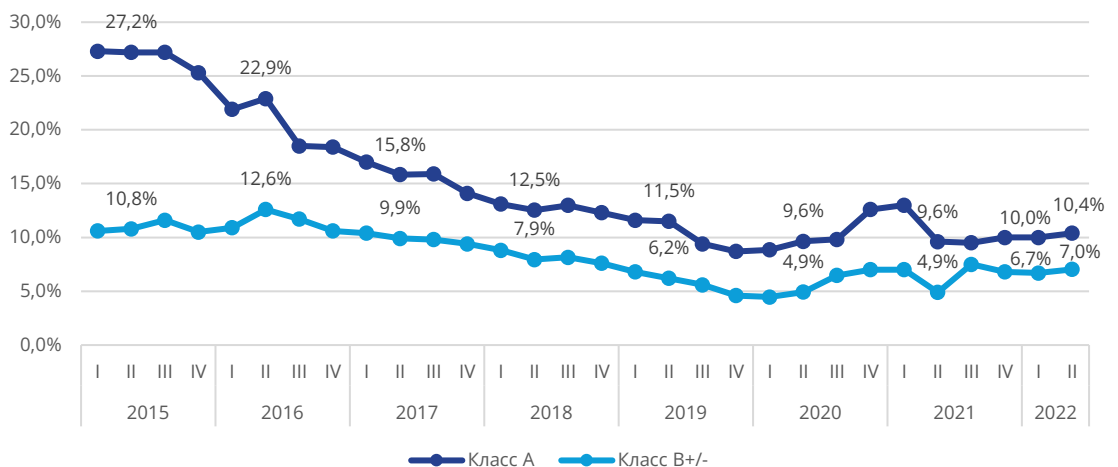
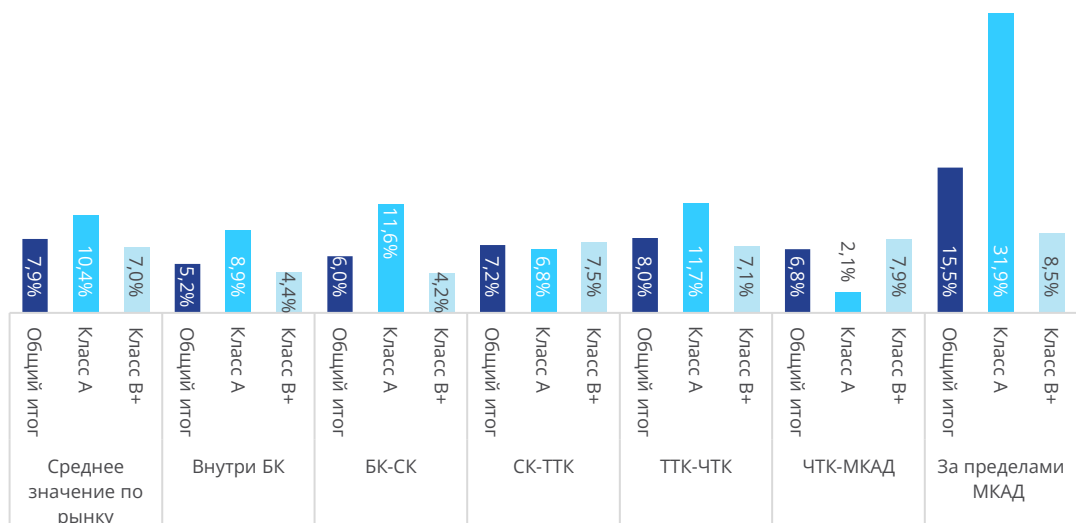


График 5  
Распределение вакантности по субрынкам

Источник: Nikoliers





## Спрос

Объем спроса по итогам полугодия оценивается в 556 тыс. кв. м, что, в свою очередь, почти на 20% ниже аналогичного показателя за I полугодие 2021 г. Столь ощутимое снижение обусловлено затишьем на рынке и снижением деловой активности в ожидании стабилизации экономических показателей.

При этом на рынке офисной недвижимости России сменился основной драйвер спроса. Если раньше основными игроками на офисном рынке выступали IT-компании, чья доля в спросе по итогам 2021 г. составила 30%, то в I полугодии в связи с сокращением операционной активности и соответствующим освобождением качественных офисных помещений конфигурация изменилась кардинальным образом. Ключевыми драйверами спроса по итогам прошедшего периода выступили отечественные организации, предоставляющие профессиональные услуги (18%), энергетические компании (17%), а также новые подразделения в рамках государственных структур (14%).

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

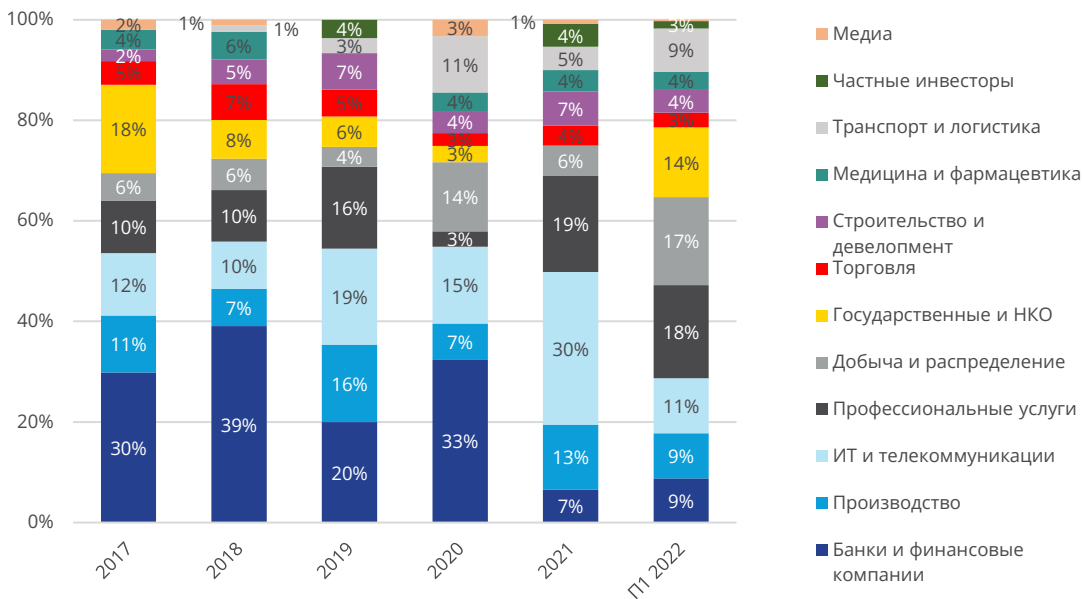


Таблица 2  
Ключевые сделки на офисном рынке Москвы П1 2022 г.  
Источник: Nikoliers

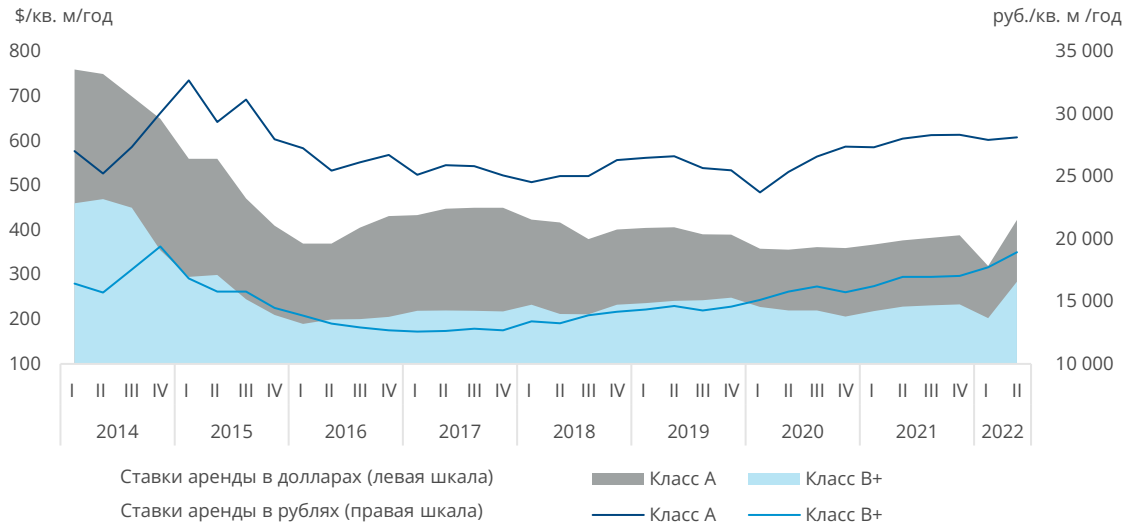
Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Адрес	Класс
Сибур	22 668	Продажа	Негоциант	Большая Якиманка ул., вл. 2	V+
Университет Синергия	10 398	Новая аренда	РТС Нагатинский	Хлебозаводский пр., 7, стр. 10	V+
ТЭК Мосэнерго	6 453	Новая аренда	Дом Парк Культуры	Зубовский б-р, 11А	A
Новапорт Холдинг	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+
Тинькофф	4 092	Субаренда	SOK Арена Парк	Ленинградский пр-т, 36, стр. 10	A

## Коммерческие условия

Несмотря на растущую долю вакантных площадей, ряд девелоперов старается удерживать арендные ставки на текущем уровне, однако в некоторых бизнес-центрах ставки все же выросли.

По итогам I полугодия 2022 г. средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы зафиксировались на уровне 28 145 руб./кв. м/год в классе А и 18 939 руб./кв. м/год в классе В+/-.

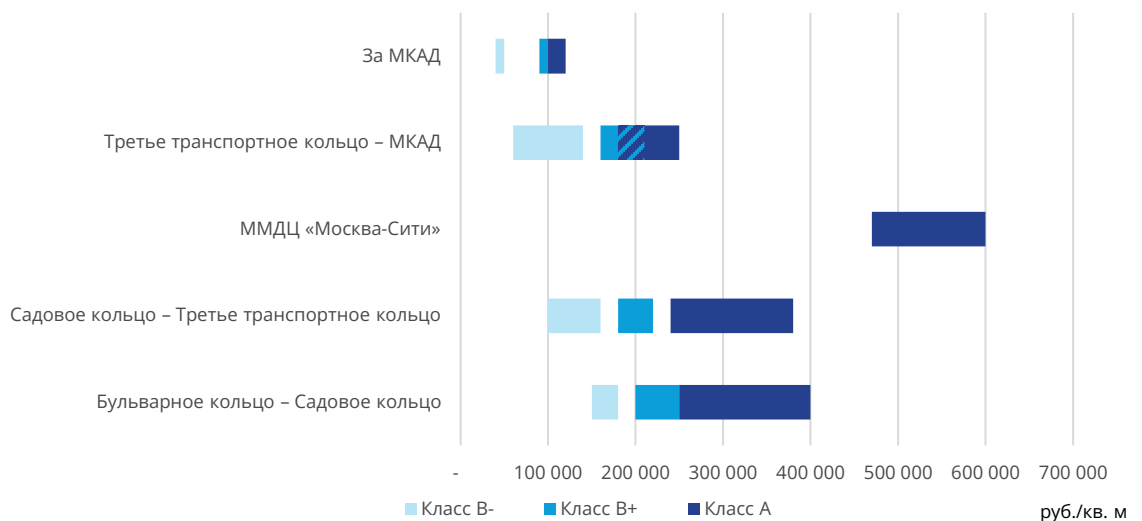
График 7  
Динамика ставок аренды по классам  
Источник: Nikoliers



## Рынок продаж офисных помещений

Объем продаж на первичном рынке офисной недвижимости насчитывает 54,5 тыс. кв. м по итогам I полугодия 2022 г. На рынке продаж в течение I полугодия 2022 г. наблюдался рост запрашиваемых цен на офисные помещения, в частности, в деловом районе «Москва-Сити», где диапазон цен зафиксировался на уровне 470 – 600 тыс. руб./кв. м.

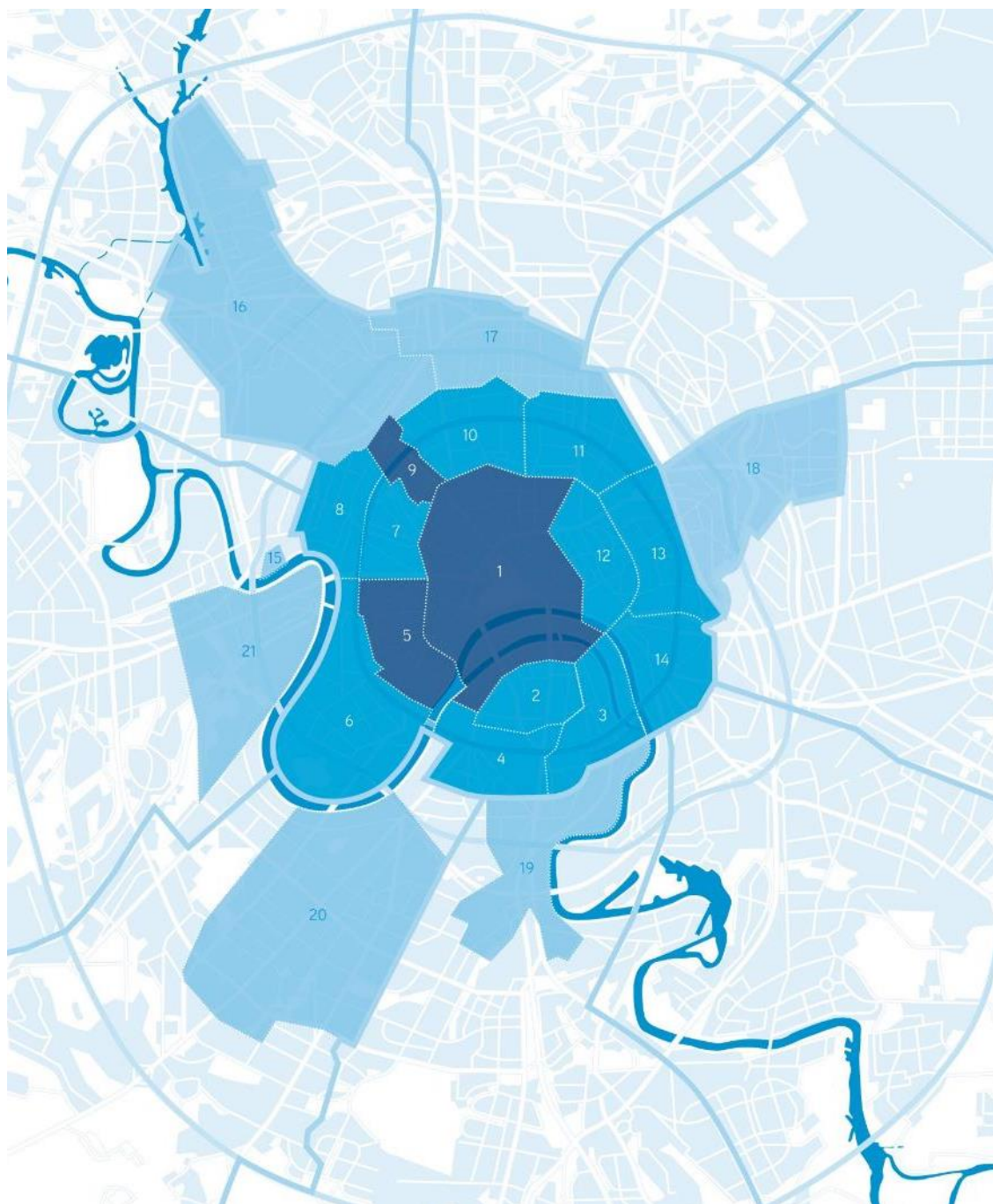
График 8  
Диапазоны цен продаж по классам в субрынках Москвы  
Источник: Nikoliers





## Тенденции и прогнозы офисного рынка

- В силу сложившейся геополитической и экономической ситуации, организации были вынуждены предложить часть имеющихся офисных площадей в субаренду ввиду сокращения операционной деятельности. При этом наблюдается тенденция роста частичного либо полного отказа от уже занимаемых помещений, большая часть которых может выйти на рынок прямой аренды во II полугодии 2022 г. Совокупный объем данных помещений оценивается в 185 тыс. кв. м.
- Несмотря на это, большинство арендодателей пока что не готовы идти на уступки и пересматривать коммерческие условия из-за роста затрат и возможных рисков. Таким образом, наблюдается умеренный рост доли вакантных площадей на офисном рынке одновременно с поступательным увеличением запрашиваемых ставок аренды.
- Для компаний, желающих улучшить качество занимаемых ими площадей или намеренных переместить свой офис в более удобные локации, расширился пул опций за счет трехкратного увеличения объема предложения в субаренду, появившегося на рынке за последние несколько месяцев. Более того, подобные помещения предлагаются на весьма выгодных условиях.
- Офисные помещения без отделки стали менее привлекательными для потенциальных арендаторов из-за ограниченности в выборе ассортимента под отделку и мебели, а также роста цен на строительные материалы. При этом собственники не готовы инвестировать в отделку из-за имеющихся рисков.
- В свою очередь, гибкие рабочие пространства по-прежнему остаются востребованными, благодаря своей привлекательности в вопросах аренды и гибкости сроков договоров. Данный тип помещений все чаще стал привлекать внимание государственного сектора и добывающих компаний.



Субрынок	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./м²/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
1, 5, 9 Премиум	17,5%	4,3%	4,3%	43 198	32 116	27 552
1-14 (кроме Премиум) ЦДР	5,8%	6,5%	5,4%	36 260	24 756	22 993
15 Москва-Сити	3,6%	4,3%	-	40 783	37 371	-
16 Ленинградский	11,1%	5,7%	3,4%	34 002	26 007	15 091
17 Суворовский	14,0%	4,7%	4,9%	22 551	20 150	22 726
18 Электрозаводский	30,8%	14,1%	7,1%	15 181	12 502	13 580
19 Тульский	4,9%	8,8%	4,0%	33 167	17 769	14 446
20 Ленинский	5,5%	3,4%	7,1%	20 585	20 000	15 251
21 Кутузовский	1,5%	4,9%	0,6%	32 910	27 030	16 091

Субрынок	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./м²/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
Север	94,0%	7,8%	6,7%	19 285	13 540	10 812
Северо-восток	-	11,2%	1,9%	-	18 358	10 812
Северо-запад	9,0%	9,9%	3,2%	11 850	9 711	10 015
Запад	3,4%	8,0%	3,4%	36 484	15 250	12 274
Восток	-	5,5%	6,2%	-	13 279	9 935
Юг	-	8,6%	8,9%	-	13 856	18 779
Юго-восток	-	7,5%	7,5%	-	11 637	11 023
Юго-запад	30,8%	14,1%	7,1%	17 470	14 042	7 289

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



## Контакты

Департамент офисной недвижимости  
Карина Анаевская  
Директор  
[Karina.Anaevskaya@nikoliers.ru](mailto:Karina.Anaevskaya@nikoliers.ru)

Олеся Малахова  
Заместитель директора  
[Olesya.Malakhova@nikoliers.ru](mailto:Olesya.Malakhova@nikoliers.ru)

Департамент представления интересов  
арендаторов  
Франсуа Нонненмашер  
Директор  
[Francois.Nonnenmacher@nikoliers.ru](mailto:Francois.Nonnenmacher@nikoliers.ru)

Анастасия Романова  
Директор  
[Anastasia.Romanova@nikoliers.ru](mailto:Anastasia.Romanova@nikoliers.ru)

Департамент продажи офисной  
недвижимости  
Андрей Кухар, MRICS  
Директор  
[Andrey.Kukhar@nikoliers.ru](mailto:Andrey.Kukhar@nikoliers.ru)

Кирилл Кутявин  
Директор  
[Kirill.Kutyavin@nikoliers.ru](mailto:Kirill.Kutyavin@nikoliers.ru)

Исследования  
Вероника Лежнева  
Директор  
[Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru](mailto:Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru)

Полина Боброва  
Старший аналитик  
[Polina.Bobrova@nikoliers.ru](mailto:Polina.Bobrova@nikoliers.ru)

Маркетинг & PR  
Ольга Бакулина, MCIM  
Региональный директор  
[Olga.Bakulina@nikoliers.ru](mailto: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.



123112 Москва  
Пресненская набережная, д. 10  
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж  
Тел. +7 495 258 51 51  
[www.nikoliers.ru](http://www.nikoliers.ru)