



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва и Санкт-Петербург
4 квартал 2022 года



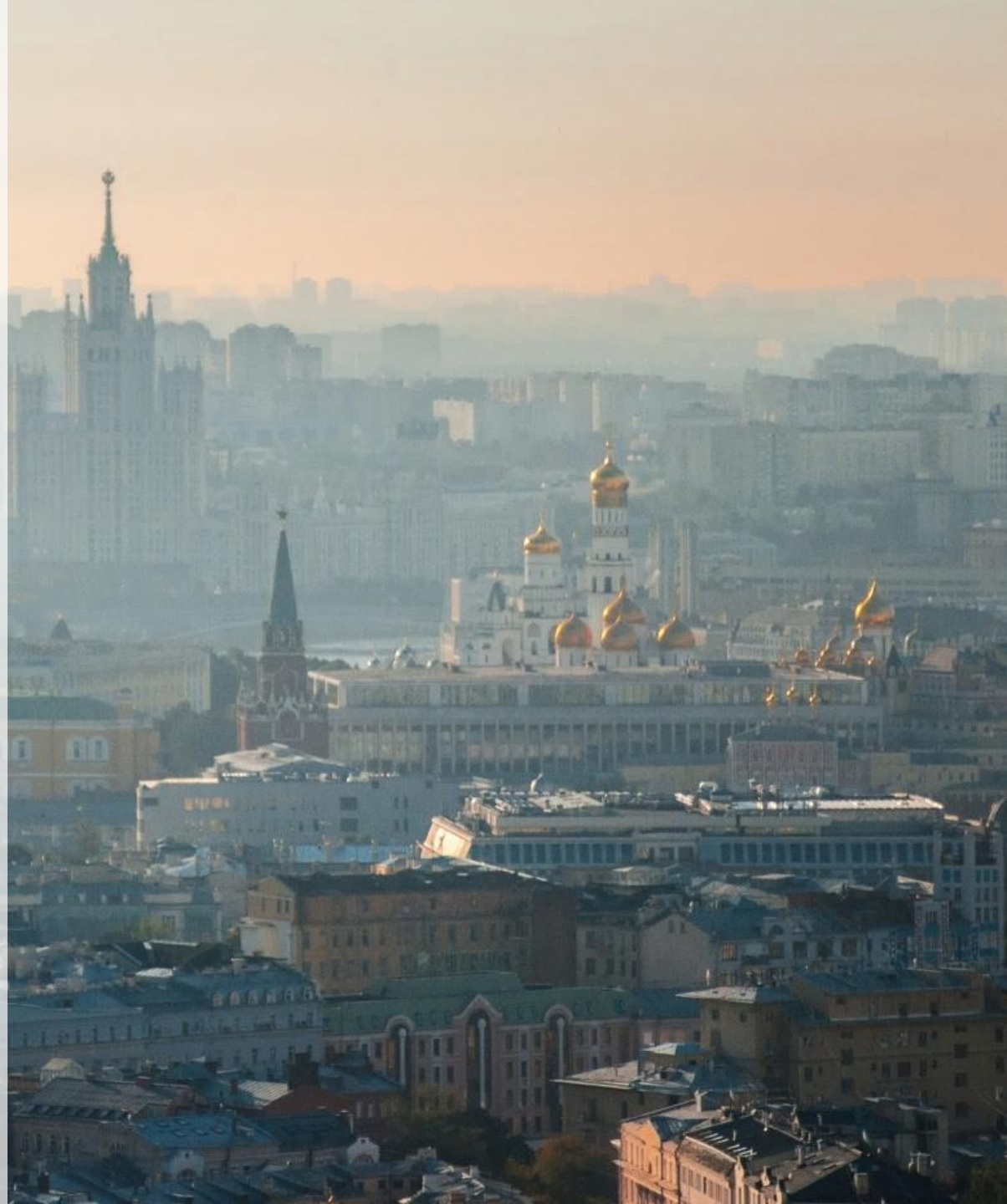
Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Внешний контекст



НЕУСТОЙЧИВАЯ СТАБИЛИЗАЦИЯ ЭКОНОМИКИ

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

2022 год показал, что российская экономика устояла перед многочисленными и значительными по масштабам шоками. По предварительным оценкам, ВВП по итогу года показал снижение на 2,5%. Избежать более глубокого падения позволили запас прочности отложенного спроса 2021 года, устойчивые рыночные механизмы, высокая степень институционализации экономики, своевременное и точное реагирование со стороны государственных регуляторов.

Однако структурные перестройки и дисбалансы экономики усиливаются, возрастает инфляционное давление ввиду роста дефицита бюджета. В 2023 год мы вошли с совершенно иной экономикой, трансформации которой еще далеки от завершения. На данном фоне мы ожидаем, что в феврале прогнозы ЦБ на 2023 год будут ухудшены, год потребует значительных ресурсов для сохранения и поддержки как потребителей, так и отдельных секторов экономики, что будет сдерживать восстановление показателей.

Среднесрочный прогноз Банка России от 10 февраля

	2021	2022*	2023п	2024п	2025п
ВВП (%, г/г)	4,7	-2,5	(-1,0)-(+1,0)	0,5 – 2,5	1,5-2,5
ИПЦ (%, дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	5,0-7,0	4,0	4,0
Ключевая ставка (%, в среднем за год)	5,7	10,6	7,0-9,0	6,5-7,5	5,0-6,0
Экспорт (%)	1,7	-15,1	(-2,5)-(+0,5)	2,5-5,5	1,0-3,0
Импорт (%)	16,9	-17,7	12,5-15,5	(-3,0)-0,0	1,0-3,0

* 2022 год: для ИПЦ и ключевой ставки – факт; для ВВП, экспорта и импорта – предварительные оценки.
Источник: ЦБ РФ

Дисбаланс экспорта и импорта: в то время как импорт показывает замедление темпов снижения и стабилизацию во многом благодаря работе механизма «параллельного импорта», значительное давление на экспорт сохраняется. Масштабы последствий ограничений для топливно-энергетического экспорта станут очевидны в полной мере только к середине 2023, для остальных секторов экспорт также остается проблематичным в связи со сложностью поиска новых рынков сбыта. Так, по данным ФТС, количество грузовых автомобилей, пересекающих границу РФ на выезд, с февраля к ноябрю уменьшилось на 62%.



Усиление инфляционного давления в случае дальнейшего роста дефицита бюджета будет способствовать ужесточению денежно-кредитной политики, а также росту неценовых требований к заемщикам со стороны кредитных организаций, что, в свою очередь, скажется на деловой и потребительской активности. Наиболее комфортно будут чувствовать себя отрасли, поддерживаемые государством в части льготных программ кредитования, а также реализующие госзаказы.

РИСКИ ГЛОБАЛЬНОГО КРИЗИСА

Состояние мировой экономики ухудшилось. Инфляционное давление в мире остается на повышенном уровне, и в большинстве стран инфляция продолжает ускоряться. Давление в цепочках поставок хотя и стабильно снижается уже несколько месяцев, однако все еще остается высоким. В крупных странах экономический рост замедляется быстрее ожиданий, риски глобальной рецессии в 2023 году выросли.

Что это значит для России?

Ослабление рубля на фоне снижения цен на энергоносители.

Падение экспортных доходов ввиду глобального замедления промышленности и, как следствие, спроса на энергоресурсы.

Упрощение «параллельного импорта». Из-за снижения спроса на глобальных рынках и общего ухудшения экономической обстановки «промежуточные страны» для поддержания собственных экономик смогут быть более гибкими в вопросах транзита импортных товаров в Россию.

Ослабление антироссийских настроений за рубежом на фоне роста социально-экономической напряженности в этих странах.

Прогнозы Всемирного Банка по ВВП от января 2023 года, %, г/г

	2020	2021	2022п	2023п	2024п
	-2,8	5,9	1,9	0,5	1,6
	-6,1	5,3	3,3	0,0	1,6
	2,2	8,1	2,7	4,3	5,0
	-4,3	2,2	1,2	1,0	0,7
	1,9	11,4	4,7	2,7	4,0
	-4,3	5,6	4,2	2,8	2,6
	-7,2	5,7	10,8	4,1	4,8
	-0,9	2,6	-6,2	-2,3	2,5
	-6,8	10,4	10,0	4,0	5,0
	-2,5	4,1	3,0	3,5	4,0
	1,9	7,4	5,7	4,9	5,1
	-2,7	4,8	-3,5	-3,3	1,6

Источник: World Bank "Global Economic Prospects"

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: ВЫЗОВЫ-2023

В 2023 году в процессе структурной перестройки экономики может проявиться накопленный эффект проблем, которые имели второстепенное значение в момент первичной адаптации в 2022. В частности, завершится ряд ранее заключенных контрактов, поддерживающих бизнес-активность компаний. Кроме того, более остро может возникнуть необходимость ремонта импортного оборудования, качественные комплектующие к которому производит лишь ограниченное число поставщиков. Мы также ожидаем проявления эффектов санкций, которые были приняты в середине 2022 г., но срок вступления которых был отложен до конца 2022 – начала 2023 года.

Внешний контекст >

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Рост стоимости **трудовых ресурсов**



С января по октябрь 2022 г. численность населения РФ сократилась на 0,5 млн человек и составила 145 млн человек. Даже самый негативный пост-пандемийный демографический прогноз предполагал, что показатель будет на 1 млн человек выше. В первые с 1990 года в стране наблюдался отрицательный миграционный прирост. Данные факторы создают значительное давление на рынок труда. Как результат, мы можем увидеть не только исторически низкие уровни безработицы в следующем году, но и рост зарплат, существенно опережающий увеличение производительности труда.

Деловая активность **неравномерна и остается под давлением**



Различные сектора экономики показывают разную скорость адаптации к сложившимся условиям, ситуация также неравномерна по регионам. 2023 год будет характеризоваться сохраняющимся давлением на бизнес, высокими рисками ухудшения условий кредитования, а также продолжающимися трудностями в части поиска новых рынков сбыта ввиду замедления экономик других стран. Подобная ситуация будет в значительной степени сдерживать спрос на коммерческую недвижимость: бизнес находится в поиске возможностей для оптимизации, однако готовность к принятию решений ввиду сохраняющейся неопределенности минимальная.

Рост стоимости **эксплуатации и оборудования**



В то время как потребительский импорт восстанавливается, импорт товаров B2B, различного оборудования и запчастей все еще в значительной степени затруднен. Наиболее технически сложные товары попадают в категорию продуктов двойного назначения, в связи с чем их ввоз практически невозможен. Постепенный износ оборудования и инженерных систем будут требовать значительных затрат и усилий для их обслуживания.

Потребительская активность **остается сдержанной, однако получает ряд импульсов**



Улучшение ситуации на рынке труда будет способствовать росту расходов населения, однако потребители ввиду высокой внешней неопределенности все еще осторожно будут подходить к тратам. Определенный импульс в поддержание потребительской активности внесут выплаты мобилизованным гражданам. В контексте небольших и экономически пассивных регионов их влияние будет ощутимо.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы



Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Офисная недвижимость Москвы



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

	2022	2023 П
Объем завершенных проектов, тыс. кв. м	-42% г/г 341	-13% г/г 296
Объем арендованных и купленных площадей, тыс. кв. м	-27% г/г 1 046	+5% г/г 1 100
Доля свободных площадей, %	12,4%	12,8%
Класс А	12,8%	15,2%
Класс В+	9,8%	9,4%
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/год		
Prime	46,2	46,0
Класс А	25,6	25,1
Класс В+	17,3	17,1

* Ставка в рублях за кв. м в год, не включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту

Разнонаправленная динамика индикаторов

«Текущий кризис, его специфика и структурные отличия от кризисов прошлых лет требуют особого внимания и глубинного понимания тех процессов, что происходят на рынке офисной недвижимости, а также во всех смежных и соприкасающихся отраслях экономики. Мы сталкиваемся с нестандартной динамикой не только курсов валют, но и ставок аренды, и доли свободных площадей, и регулярно наблюдаем за всей совокупностью факторов, оказывающих на них влияние. 2023 год станет годом контрастов, и качественная экспертиза — базис для принятия бизнес-решений.»



ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА

Член Совета директоров,
Руководитель департамента
офисной недвижимости

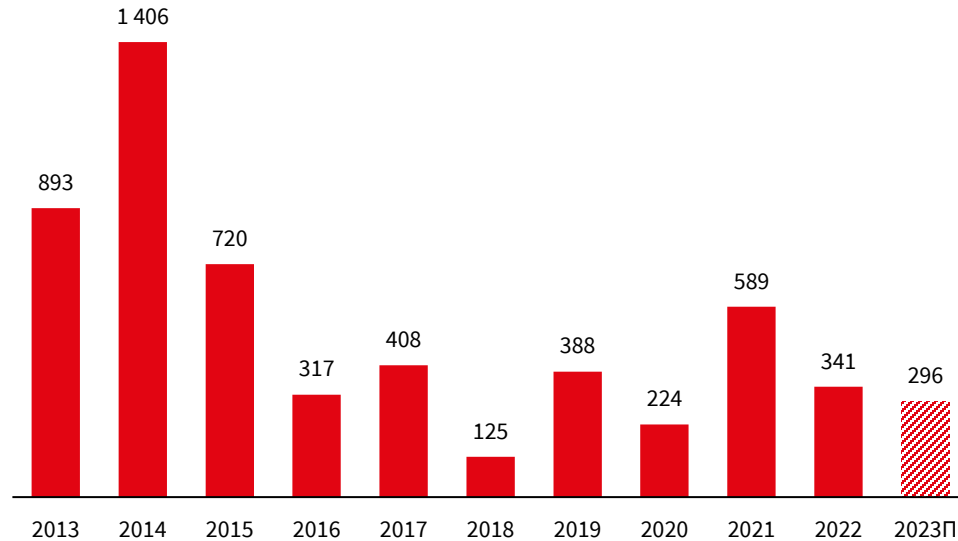


РЫНОК НЕ ДОСЧИТАЛСЯ 12 НОВЫХ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ В 2022

По итогам 2022 года в Москве было введено в эксплуатацию 341 тыс. кв. м офисных площадей, что в 2 раза ниже заявленного в начале года показателя – 755 тыс. кв. м. Снижение объемов строительства ожидаемо на фоне изменения внешней конъюнктуры и, как следствие, трансформации спроса, а также сбоев в поставках строительных материалов.

В ближайшие 2-3 года застройщики будут внимательно наблюдать за ситуацией на офисном рынке и продолжат пересматривать свои планы в части строительства новых объектов. В зоне наиболее высокого риска переносов оказываются спекулятивные незаконтрактованные здания на начальных этапах строительства. По итогу 2023 года мы ожидаем, что объем нового ввода продолжит сокращаться и составит 250-300 тыс. кв. м.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Карта ключевых офисных объектов, введенных в 2022 году



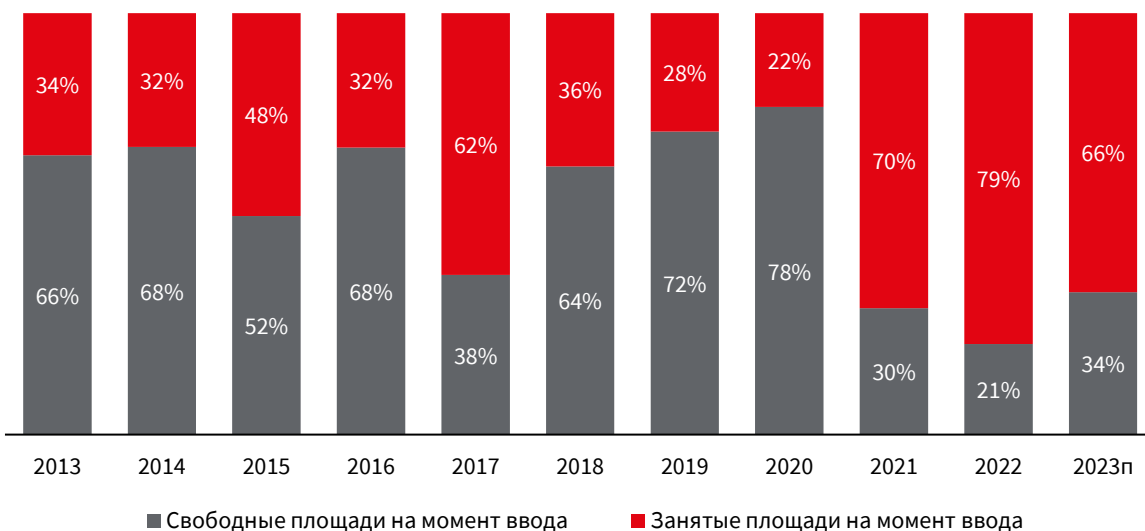
СТРУКТУРА НОВОГО ВВОДА

Гибкость девелоперов и осторожный подход к выводу на рынок новых объектов позволили избежать значительного роста доли свободных площадей. В ближайшие годы именно наличие арендаторов будет определять срок ввода здания в эксплуатацию. Мы уже наблюдали подобную ситуацию в 2022: фактически рынок спекулятивной аренды пополнился только двумя зданиями – БЦ «Тренд Лайн» и БЦ Comcity Bravo, все остальные новые объекты либо распроданы в нарезку («Останкино Бизнес Парк»), арендованы целиком (БЦ AFI Square), либо построены под конечного пользователя (МФК «Новатэк»).

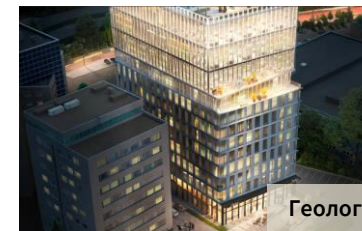
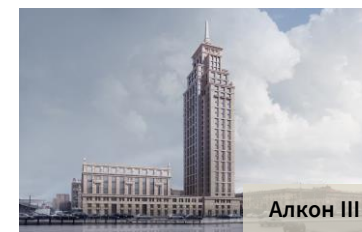
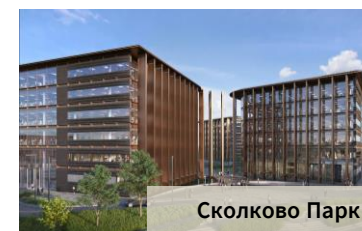
В объектах, планируемых к вводу в 2023 году, к началу января 34% площадей уже куплено / арендовано, что обеспечивает высокую вероятность их своевременного ввода в эксплуатацию.

Несмотря на нестабильную рыночную конъюнктуру и происходящую трансформацию рынка офисной недвижимости продолжали заявляться новые проекты, сроки реализации которых приходится 2025-2026 годы (Dubinin' Sky, Ленинградский проспект, 36, к.13 от Галс-Девелопмент).

Динамика ввода офисных площадей



Ключевые офисные объекты, планируемые к вводу в 2023 году



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Сокращение строительства и минимальный объем нового спекулятивного предложения помогли нивелировать внешние негативные эффекты. По итогам прошлого года в целом по Москве значение вакантности составило 12,4%, что превосходит показатель конца 2021 года только на 1 п.п. Как мы видим, активное увеличение доли свободных площадей в офисных зданиях Москвы, которое прогнозировалось в марте после изменения геополитической ситуации, оказалось достаточно плавным. Более значительный рост показателя, как и предполагалось, наблюдался в классе А до 12,8% (+2,5 п.п. с конца 2021 года). В классе В+ итоговое значение составило 9,8% (+0,8% с конца 2021 года).

По нашим прогнозам, в 2023 году общий показатель вакантности продолжит рост, но не претерпит значительных изменений и остается на уровне 13% при условии сохранения стабильной геополитической ситуации. В классе А рост по-прежнему может оказаться более значительным ввиду принятия окончательного решения о закрытии бизнеса со стороны иностранных арендаторов, однако доля вакантных площадей не превысит 15,2%.

12,4 %

Доля свободных
площадей,
классы А, В+, В-

2,47 млн кв. м

Свободно площадей
по итогу декабря,
классы А, В+, В-

Не входят в долю свободных площадей

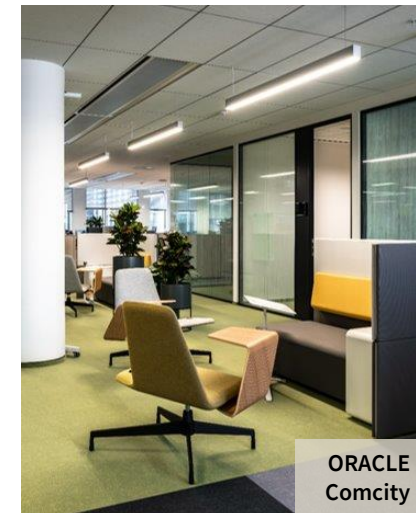
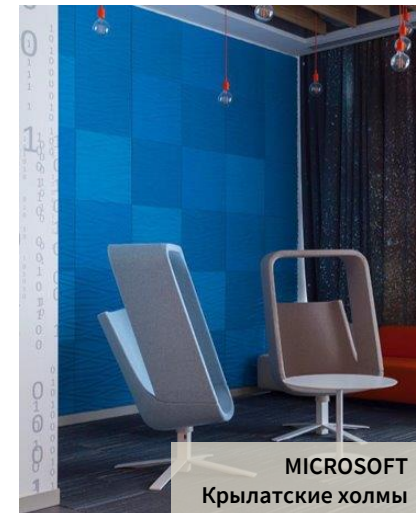
97 тыс. кв. м

Предлагается площадей с
датой доступа позднее
декабря 2022,
классы А, В+, В-

89 тыс. кв. м

Предлагается площадей
в субаренду
по итогу декабря, классы
А, В+, В-

Предложение офисных блоков за выездом иностранных компаний



СУБАРЕНДА: ПИК ПРОЙДЕН

Спецификой кризиса 2022 года стал уход международных компаний и, как следствие, рост предложений субаренды. Пик выхода площадей мы наблюдали в начале осени, однако, не найдя претендентов на площади быстро, значительная часть предложений к концу года трансформировалась в предложения прямой аренды. Так, по итогам декабря на рынке маркировалось 89 тыс. кв. м в формате субаренды.

В наследство от «уходящих» зарубежных компаний на рынок вышли площади с дизайнерским ремонтом, функциональным зонированием, высококачественной отделкой дорогими природными материалами и мебелью.

Спрос на предложения субаренды в 2022 оказался сдержанным ввиду высокой конкуренции со стороны предложений прямой аренды, а также гибких офисных пространств. Объем сделок субаренды составил 23 тыс. кв. м.

ТОП- 5 сделок субаренды, 2022

Компания	Площадь, кв. м	Объект
Smart Technologies	10 400	Крылатские Холмы
РБК	2 817	Riverside Towers
DARS Development	1 168	Башня на Набережной
Zimmer CIS	1 030	Северное Сияние
12Storeez	467	Трехгорная Мануфактура

89 тыс. кв. м

Объем субаренды по итогу декабря, классы А, В+, В-

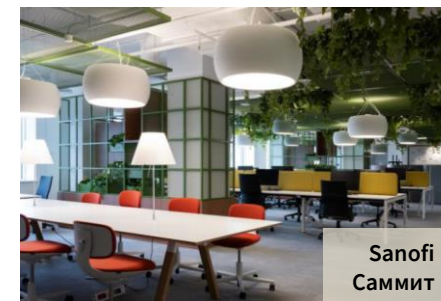
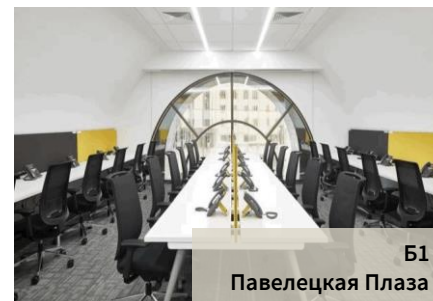
23 тыс. кв. м

Объем сделок субаренды 2022, классы А, В+, В-

1,9 тыс. кв. м

Средний размер блока, предлагаемого в субаренду

Офисные блоки, предлагающиеся в субаренду

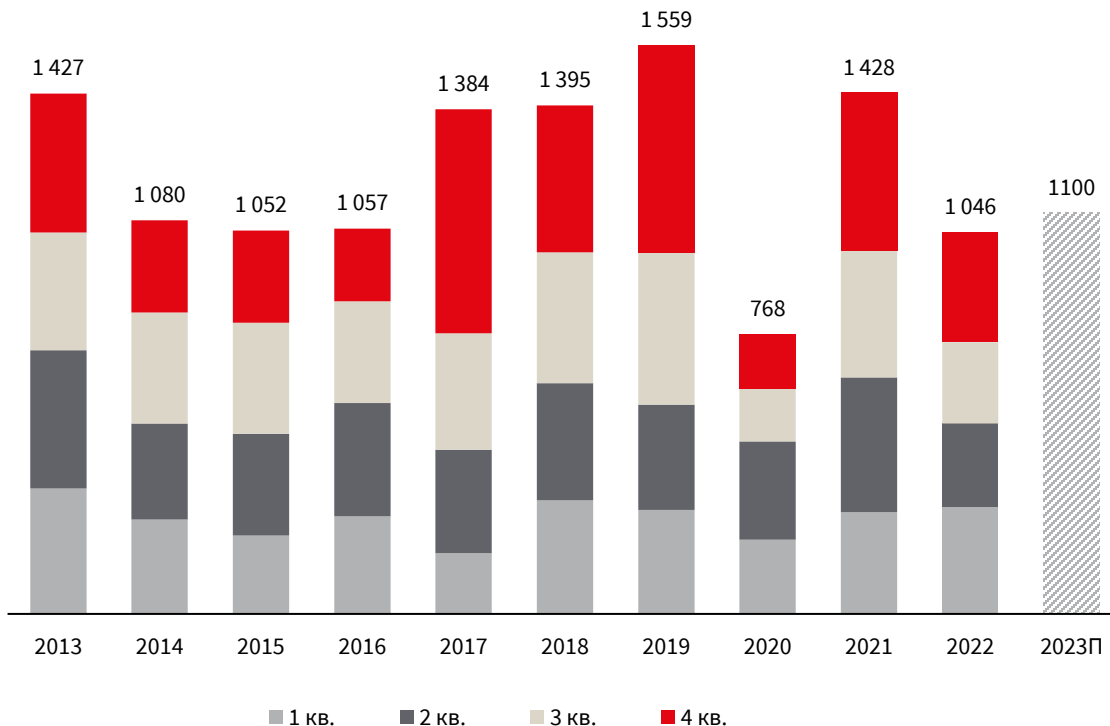


ПЕССИМИСТИЧНЫЕ ПРОГНОЗЫ ПО СПРОСУ НЕ СБЫЛИСЬ

Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных в 2022 году, составил 1 046 тыс. кв. м, что на 27% ниже показателя 2021 года, однако данное значение превышает кризисный 2020 год.

Как и предполагалась в марте 2022 года, спрос не избежал значительного падения. Однако самые пессимистичные прогнозы не сбылись: рынок не замер — ряд секторов экономики получил для себя импульс и продолжает наращивать штат сотрудников, часть компаний ищет пути оптимизации и рассматривают для себя новые офисные площади. Так, в 4-м квартале прошедшего года объем спроса составил 302 тыс. кв. м (+35% к показателю 3-го квартала), что говорит о высокой восстановлении деловой активности, поскольку традиционно показатель последнего квартала года превышает предыдущий на 25-35%.

Динамика объема сделок, классы А, В+, В-



Прогнозы

По нашим прогнозам, динамика спроса в 2023 году будет умеренно-положительной (+5%) и в годовом выражении составит 1,1 млн кв. м.

В перспективе 1-3 лет основными драйверами спроса на рынке офисной недвижимости Москвы будут являться компании с государственным участием. Как и раньше будут востребованы качественные бизнес-центры, расположенные в развитых деловых районах, в пешей доступности от метро, с оптимальным соотношением цены и качества.



ЕКАТЕРИНА КОСМАРСКАЯ
Заместитель руководителя
департамента исследований и
аналитики



ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ СПРОСА

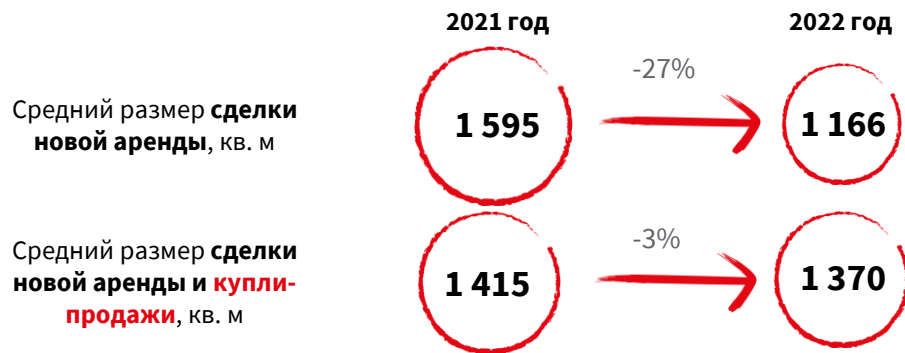
В 2022 году по сравнению с предыдущим годом мы наблюдали трансформацию спроса как по классам, так и по субрынкам.

Одно из важнейших изменений – сокращение доли сделок новой аренды и купли-продажи в классе А, что происходит за счет ухода с рынка иностранных компаний, которые для себя, в первую очередь, рассматривали именно премиальные объекты в центральных деловых районах.

Этот тренд отразился и на доле спроса в разрезе по субрынкам: в прошедшем году мы наблюдали сокращение активности как в ЦДР, так и в Москва-Сити. При этом выросла доля сделок в объектах, расположенных вне ТТК. Однако данный факт обусловлен в большей степени скорее не трендом децентрализации спроса, а географией распределения офисных зданий в Москве. За последние 5 лет 75% новых объектов были построены именно в данной локации, что отражается и на свободном предложении.

Средний размер сделки в 2022 также претерпевал трансформацию: в сделках аренды падение составило 27% год к году, в то время как с учетом продаж аналогичный показатель снизился только на 3%, что связано с закрытием ряда крупных сделок по покупке объектов компаниями с гос. участием.

Динамика среднего размера сделки



ТОП-15 крупнейших офисных сделок, 2022 год

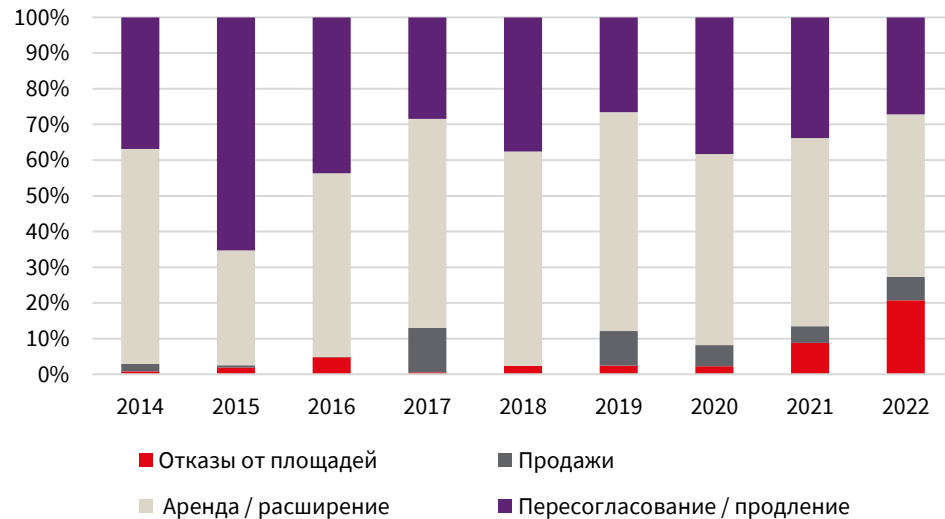
Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Объект
Правительство Москвы	26 576	Покупка	Верейская Плаза I
Лукойл	15 014	Покупка	Невис
Автодор	15 000	Покупка	Сколково Лофт-квартал
Новосталь-М	14 000	Покупка	Stone Towers A
Huawei	12 471	Пересогласование	Смоленский Пассаж II
Rubitech	11 969	Пересогласование	Калибр
Luxoft	10 668	Расторжение	Диапазон
Smart Technologies	10 400	Субаренда	Крылатские Холмы
Синергия	10 398	Новая аренда	РТС Нагатинский
Microsoft	8 934	Расторжение	Крылатские Холмы
Дом.РФ	6 426	Субаренда	Искра-Парк (Business Club)
Траст	6 217	Новая аренда	Атлантик
P&G	5 465	Пересогласование	Метрополис
Honeywell	5 238	Расторжение	Легион 3
Oracle Netherlands BV	4 942	Расторжение	Comcity

ДЕЛОВАЯ АКТИВНОСТЬ ПОД ДАВЛЕНИЕМ

Спрос в сегменте остается под влиянием внешних факторов и крайне неоднороден. К концу года многие компании стали принимать окончательные решения о трансформации / сжатию бизнеса, в связи с чем на рынке фиксировался рост доли отказов от площадей, по итогу года индикатор обновил исторический максимум и составил 92 тыс. кв. м (21% сделок с участием консультантов). При этом часть иностранного бизнеса все еще сохраняет выжидательную позицию, что скажется на высоких объемах отказов и в 2023.

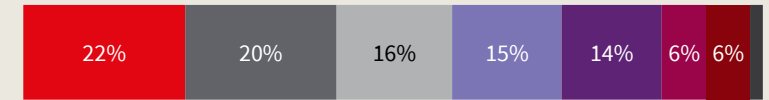
Спецификой 2022 стало минимальное сокращение объемов сделок по покупке офисных площадей, что во многом связано с репатриацией капитала и поиском наиболее устойчивых активов внутри страны. На рынке был закрыт ряд крупных сделок по покупке офисных зданий компаниями нефтегазового сектора, промышленными компаниями, а также гос. структурами.

Структура спроса *



* На графиках представлен расчет по сделкам с участием консультантов.

Кто *наращивал* площади в 2022 году?



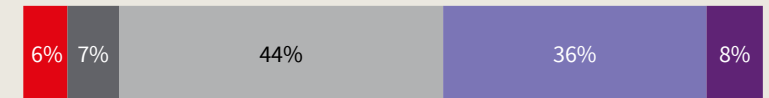
Сделки новой аренды и продажи

Кто *пересматривал* условия договоров?



Сделки по переоговорованию и продлению договоров аренды

Кто *отказывался* от площадей?



Сделки по расторжению договоров аренды

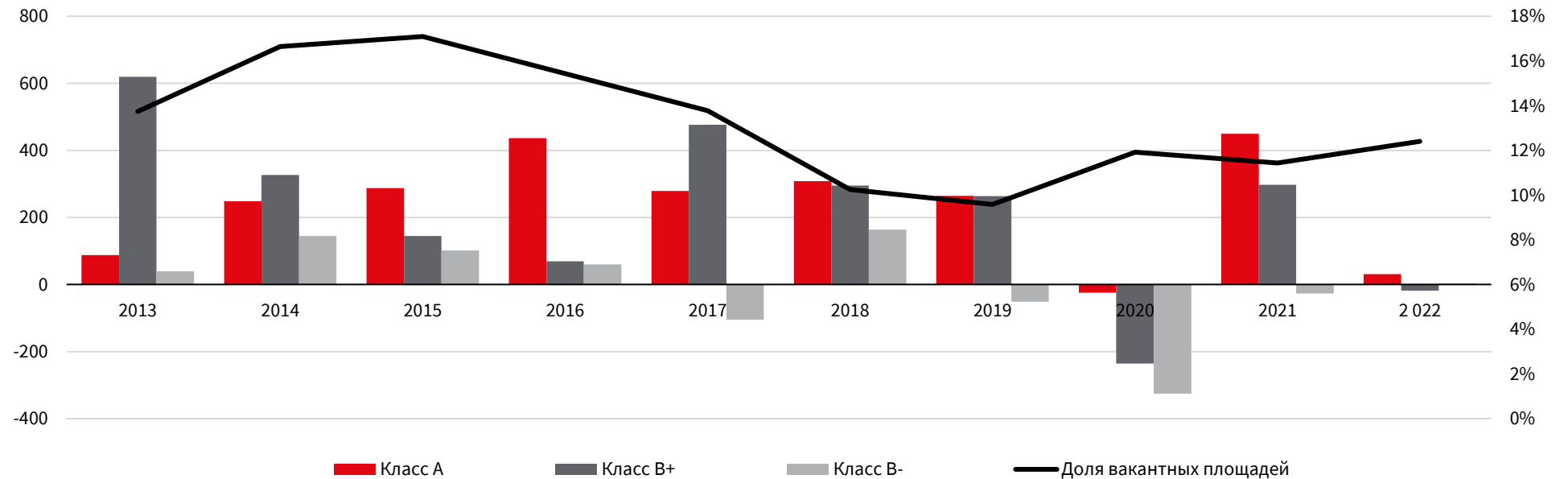
- Разработка недр
- Сфера услуг
- Бизнес-услуги
- Производство
- Банки и финансовые компании
- Торговля
- Прочее
- Гос. управление

ЧИСТОЕ ПОГЛОЩЕНИЕ

Чистое поглощение — это один из показателей, используемый для анализа спроса. Это разница между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода (квартала или года).

Актуальность его на падающем рынке обусловлена тем, что сделки продолжают закрываться и их количество может сохраняться на докризисном уровне, а объем пустующих офисов продолжает расти. Чистое поглощение учитывает не только новые сделки, но и высвобождение площадей арендаторами, поэтому оно может быть близко к нулю или даже отрицательным.

Динамика чистого поглощения и доли вакантных площадей



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ СУБРЫНКОВ

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

Центральный деловой район

	A	B+	Всего*
Объем предложения, тыс. кв. м	1 570	1 232	3 815
Объем сделок, тыс. кв. м	118,4	78,6	222,6
Доля свободных площадей, %	13,7	7,2	13,0
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/год	40,0	25,6	—

Москва-Сити

	A	B+	Всего*
Объем предложения, тыс. кв. м	979	266	1 245
Объем сделок, тыс. кв. м	39,9	2,7	42,6
Доля свободных площадей, %	3,6	7,8	4,5
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/год	43,2	37,5	—

От Садового кольца до ТТК

	A	B+	Всего*
Объем предложения, тыс. кв. м	571	2 680	4 632
Объем сделок, тыс. кв. м	82,8	124,5	241,7
Доля свободных площадей, %	9,5	10,1	13,4
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/год	28,7	20,8	—

Вне ТТК

	A	B+	Всего*
Объем предложения, тыс. кв. м	2 122	5 591	10 243
Объем сделок, тыс. кв. м	112,8	348,4	508,8
Доля свободных площадей, %	17,2	10,4	12,7
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/год	17,7	13,9	—

* Столбец «Всего» включает также данные по Классу B-.

** Ставка не включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту

РЫНОК ПРОДАЖИ ОФИСОВ

Исторически в Москве крупные российские компании предпочитали иметь штаб-квартиры в собственности, а иностранные компании в основном пользовались арендой. Выбор качественных опций на покупку был достаточно скромным, так как профессиональные девелоперы предпочитали сдавать свои офисные объекты в аренду с расчетом на спрос со стороны крупных международных арендаторов.

Сейчас рынок меняется во многих аспектах, в том числе и расстановка приоритетов в дилемме «аренда или покупка». Иностранных арендаторов, предпочитавших аренду, становится меньше, что влияет и на средний размер новых сделок аренды. Мы видим всё больше строящихся офисных зданий, которые предлагаются на продажу, в том числе этажами и небольшими лотами. Безусловно, такой продукт не появился на рынке только что, он существовал и ранее, однако сейчас объем такого предложения стал гораздо больше.

Так на протяжении последних 5 лет доля бизнес-центров, предлагаемых для реализации на продажу в нарезку, составляла не более 15% от общего объема годового нового предложения. Однако по итогам 2022 года подобные объекты составили 22% от нового ввода, а в 2023 году доля вырастет до 60%. До 2025 года девелоперами анонсировано окончание строительства более 500 тыс. кв. м, для продажи в мелкую нарезку.

Средние цены продаж*, тыс. руб./кв. м

Субрынок	A	B+
ЦДР	350-550	320-450
Москва-Сити	400-600	400-600
СК-ТТК	300-450	250-380
Вне ТТК	250-350	200-350

*Цена не включает НДС

Карта крупнейших строящихся офисных объектов, предлагающихся блоками на продажу, 2023-2025

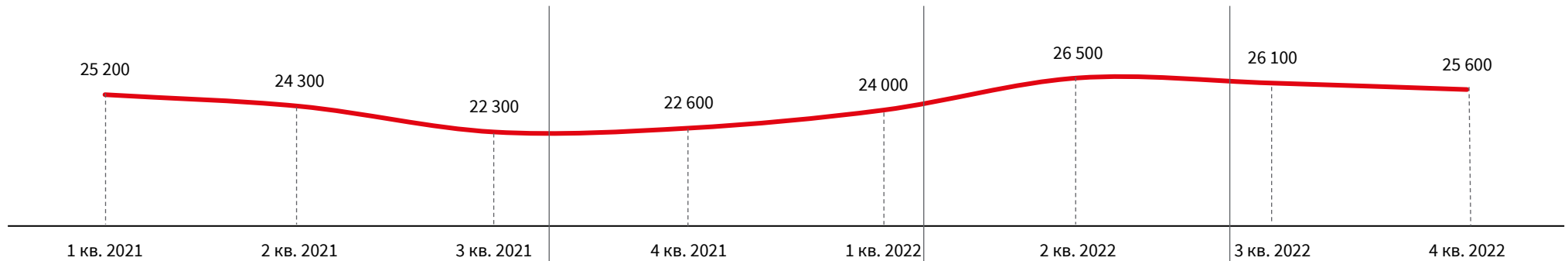


ФЕНОМЕН СТАВОК АРЕНДЫ: ПОЧЕМУ «КЛАССИЧЕСКИЙ» ИНДИКАТОР НЕ ВСЕГДА ОТРАЖАЕТ РЕАЛЬНОСТЬ?

В связи с глубокими трансформациями рынка последние 2 года классический подход к расчету ставок аренды во многом не отражает стоимость реального предложения и требует дополнительных интерпретаций.

Классический индикатор рассчитывается как средневзвешенное значение открытых на момент расчета вакансий в существующих объектах без операционных платежей, НДС и коммунальных платежей (расчет по запрашиваемым собственниками ставкам). Индикатор не учитывает стоимости строящихся объектов, ставок подписания, а также подвержен волатильности в случае ухода / появления крупных вакантных блоков.

Динамика ставок аренды*, класс А, руб./кв. м/год



Отложенный спрос начинает реализовываться после рекордно низких значений в 2020 году. Как результат, рынок сталкивается с дефицитом качественного предложения и крупных офисных блоков. Снижение ставки аренды в 2021 году – методологический фактор, результат «ухода» с рынка (и из расчета) дорогих и премиальных вакансий.

На рынок выходит достаточно ограниченный объем нового свободного предложения при стабильно высоком спросе в течении 2021 года. В связи с чем мы наблюдаем естественный рост ставок аренды при минимальной коррекции вакантности.

Арендные ставки находятся под давлением ряда факторов, включая инфляцию и слабый спрос, - явные предпосылки к снижению. Однако рост вакантности в дорогих и премиальных объектах становится причиной роста «классического» показателя ставок аренды (новые дорогие опции включаются в расчет). Стоимость свободных предложений, ранее представленных на рынке, в этот период практически не снижалась.

Ставки аренды показывают минимальную коррекцию вниз в пределах 1-2%. По нашим прогнозам, индикатор достигнет минимума в 2023 году. Ставки в блоках с длинным сроком экспозиции медленно начинают корректироваться вниз, но на рынок продолжают выходить новые премиальные опции, что удерживает высокий индикатор.

* Ставка в рублях за кв. м в год, не включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту

КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ ОФИСНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

	2019	2020	2021	2022	2023П	2024П	2025П
Офисный рынок Москвы (классы А, В+, В-)							
Общий объем площадей, тыс. кв. м	18 780	19 004	19 592	19 934	20 231	20 657	21 115
Класс А							
Объем площадей класса А, тыс. кв. м	4 396	4 525	4 981	5 221	5 468	5 824	6 230
Новое строительство, тыс. кв. м	167	130	456	260	247	356	406
Доля свободных площадей, %	8,0%	12,6%	10,3%	12,8%	15,2%	13,0%	11,5%
Объем сделок, тыс. кв. м	521	297	589	364	380	500	560
Базовая ставка аренды* (запрашиваемая), тыс. руб. за кв. м в год	23,8	25,6	22,6	25,6	25,1	25,3	25,8
ОРЕХ (запрашиваемая величина), тыс. руб. за кв. м в год		6,9	6,9	7,4	7,6	7,7	7,7
Класс В+							
Объем площадей класса В+, тыс. кв. м	9 459	9 554	9 686	9 768	9 818	9 888	9 940
Новое строительство, тыс. кв. м	209	95	133	81	50	70	52
Доля свободных площадей, %	10,0%	9,0%	9,0%	9,8%	9,4%	9,0%	8,8%
Объем сделок, тыс. кв. м	904	335	568	578	580	600	750
Базовая ставка аренды* (запрашиваемая), тыс. руб. за кв. м в год	13,0	15,7	15,5	17,3	17,1	17,3	17,7
ОРЕХ (запрашиваемая величина), тыс. руб. за кв. м в год		4,1	4,0	4,4	4,5	4,6	4,7

* Ставка в рублях за кв. м в год, не включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту

Внешний контекст

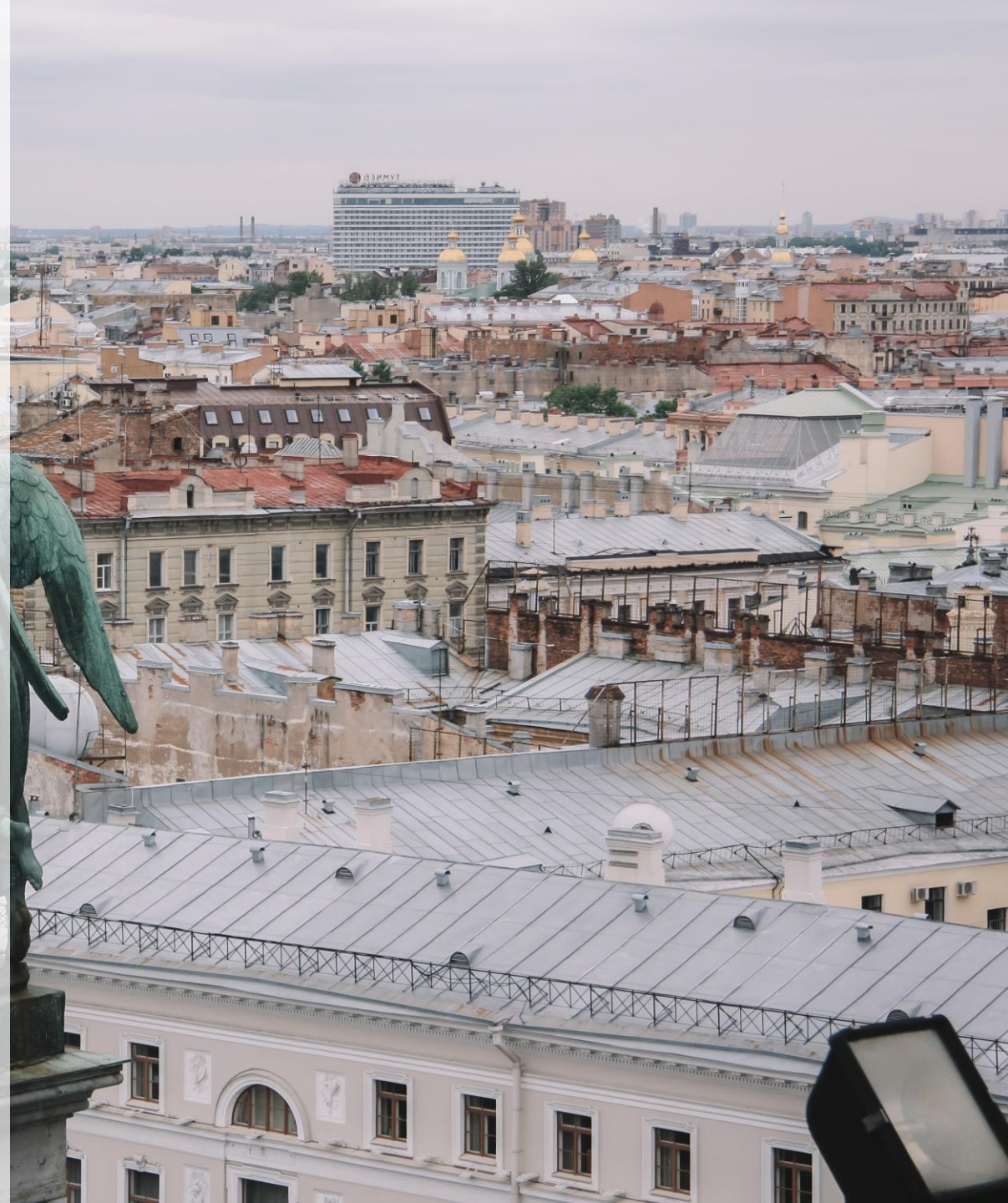
Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Офисная недвижимость Санкт- Петербурга



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

	2021	2022	2023 П
Объем завершенных проектов, тыс. кв. м	150	165	200
		+10% г/г	+20% г/г
Объем арендованных и купленных площадей, тыс. кв. м	354	362	300
		+36% г/г	-17% г/г
Доля свободных площадей, %	7,0%	10,4%	12-14%
Класс А	5,0%	10,1%	14-15%
Класс В+	8,1%	10,6%	12-13%
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/мес.			
Класс А	1 949	2 062	2 000
Класс В+	1 379	1 328	1 250

* Ставка в рублях за кв. м в месяц, включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

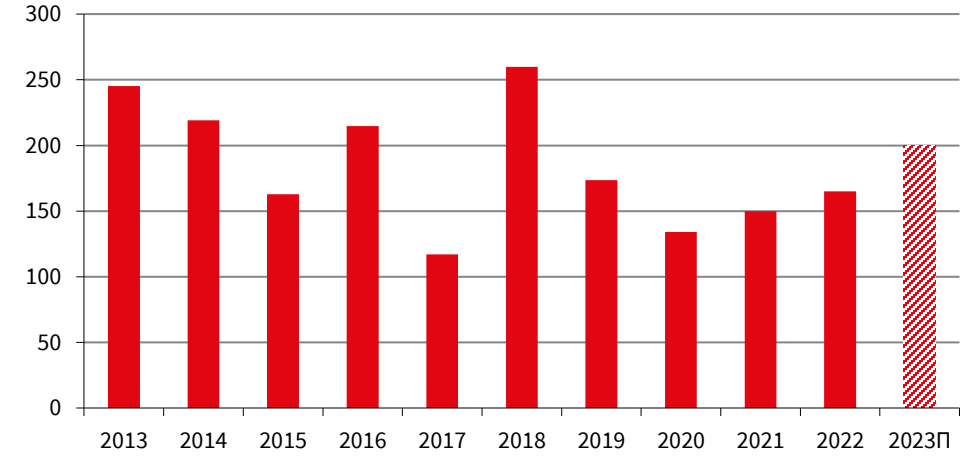
В 4-м квартале 2022 года рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 97 тыс. кв. м площадей. Крупнейшим новым объектом стал БЦ «Невская Ратуша».

Совокупно по итогам 2022 года в эксплуатацию было введено 13 бизнес-центров, а общий объем нового предложения северной столицы составил 165 тыс. кв. м, что на 10% выше показателя 2021 года (150 тыс. кв. м). Однако стоит отметить, что изначально на 2022 год было анонсировано завершение строительства около 390 тыс. кв. м, т.е. фактически было построено только 40%.

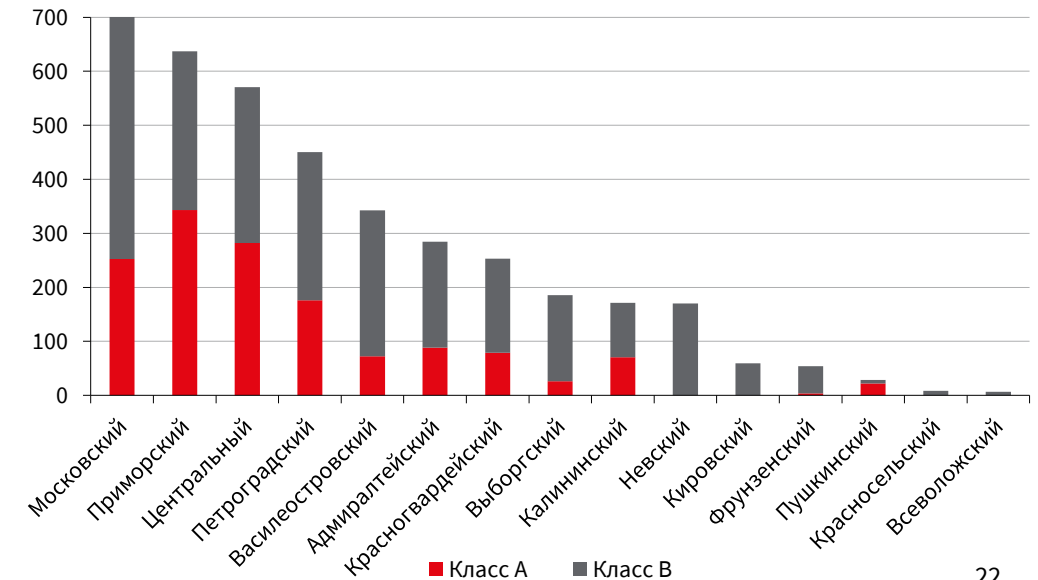
Прогнозы

На 2023 год запланирован ввод около 200 тыс. кв. м офисной недвижимости, что является оптимальным с точки зрения баланса спроса и предложения для рынка. Учитывая, что в настоящее время на рынке наблюдается снижение девелоперской активности, и собственники строящихся бизнес-центров все чаще продлевают сроки ввода объектов в эксплуатацию, по итогам года мы можем увидеть значительное снижение показателя.

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



Структура офисного предложения по классам и субрынкам, тыс. кв. м



КЛЮЧЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ 2022 ГОДА

ТОП-5 крупнейших офисных зданий введенных в 2022 году

№	Название	Класс	GLA, тыс. кв. м
1	Невская ратуша	A	50,0
2	Феррум II 17	A	28,1
3	Морская столица	B+	26,5
4	Avior Tower I	A	16,0
5	Akvilon LINKS	A	8,5



Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



Приложение

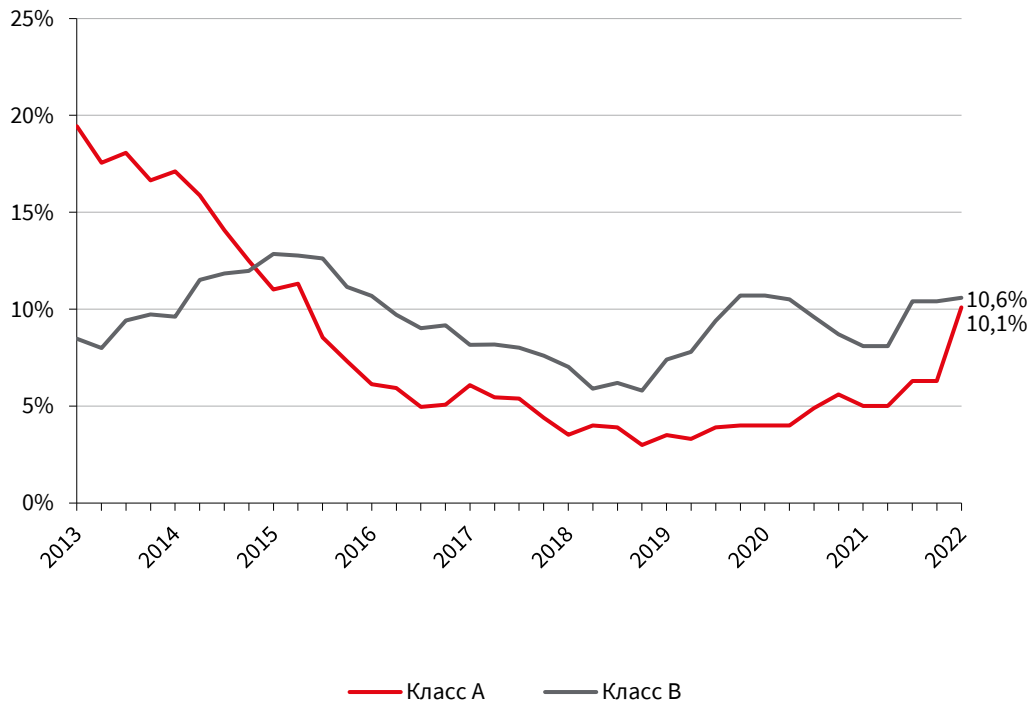
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Доля свободных площадей по итогам 2022 года выросла до 10,4% (+3,4 п.п. к значению конца 2021 года), что стало максимальным показателем за последние 5 лет (2 кв. 2016 г.) В абсолютных значениях суммарная площадь пустующих помещений составила 409 тыс. кв. м офисов, что на 55% превысило показатель конца 2021 года.

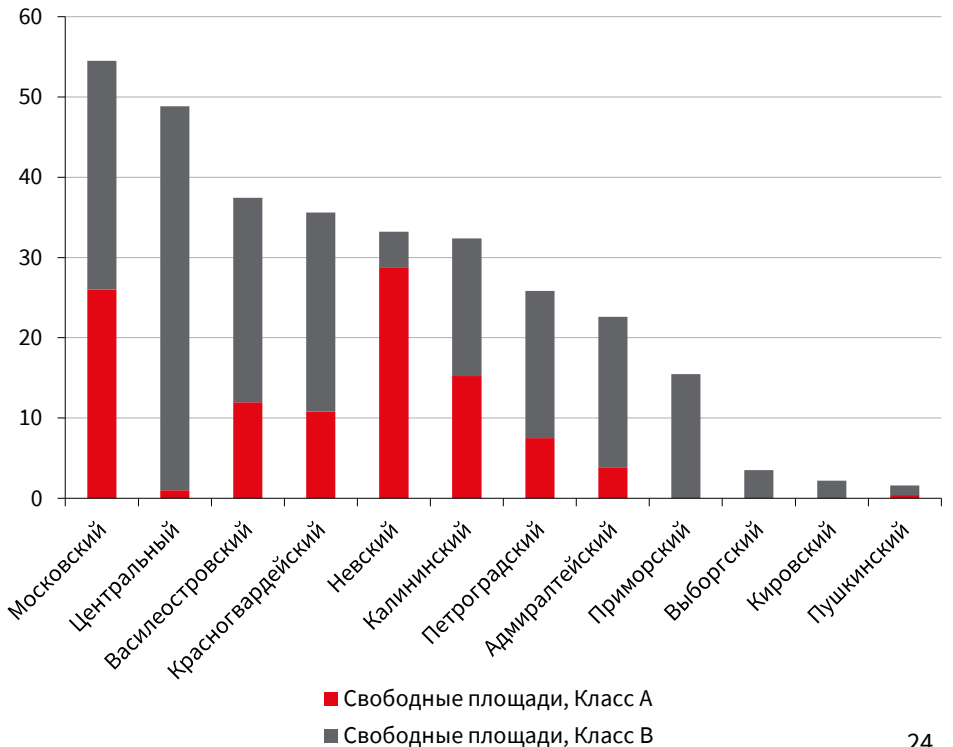
Высвобождение офисов в результате ухода иностранных компаний происходит как в зданиях класса А, где доля свободных площадей за год выросла практически в 2 раза до 10,1% (+5,1 п.п.), так и в зданиях класса В, где пустует 10,6% (+2,5 п.п.). Наибольший объем офисов в прошедшем году освободился вследствие закрытия ряда крупных IT-компаний. Этот тренд продолжит развитие и 2023 году по мере выхода из договоров компаний, которые анонсировали уход с российского рынка.

По нашим прогнозам, в 2023 году общий показатель вакантности продолжит рост до 12-14% за счет дальнейшего высвобождения площадей от иностранных компаний и ввода новых офисных зданий.

Динамика доли свободных площадей по классам



Распределение свободных площадей по районам, декабрь 2022, тыс. кв. м



СПРОС

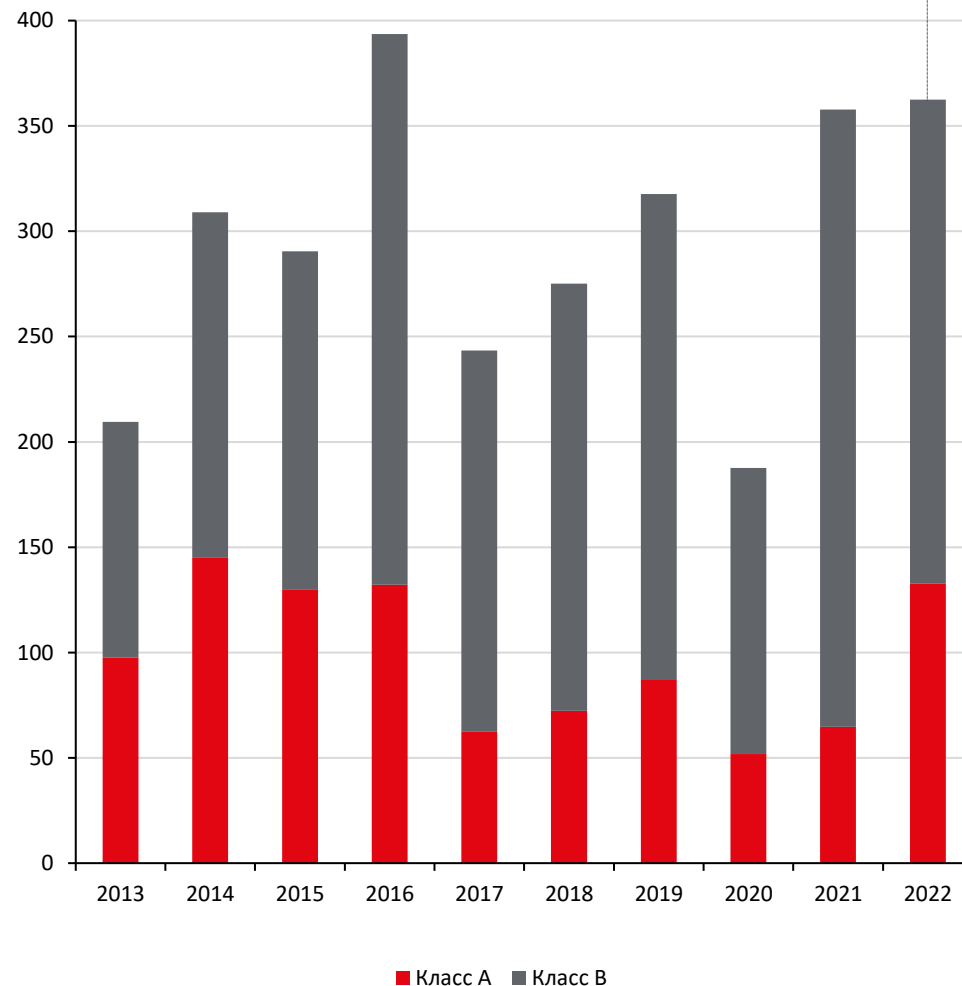
Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных 2022 года на офисном рынке Санкт-Петербурга, составил 362 тыс. кв. м, что сопоставимо с показателем 2021 года (354 тыс. кв. м) и является максимальным значением за последние 6 лет. Стоит отметить, что нынешнее значение является одним из рекордов за историю рынка в целом: больший объем сделок, фиксировался лишь в 2016 году, когда в Петербург активно переезжали «Газпром» и его структуры. Показатель прошедшего года вновь обусловлен арендой компанией «Газпромнефть» 78 тыс. кв. м в БЦ «Невская Ратуша», что является крупнейшей сделкой аренды за всю историю наблюдений. Второй крупнейшей сделкой, закрытой в 2022 году, стала продажа БЦ «Кантемировский» под собственные нужды компании Huawei - 53 тыс. кв. м офисных площадей. Данные сделки сформировали 36% спроса от общего объема спроса.

Что касается остального объема спроса (без учета 2-х вышеперечисленных крупнейших сделок), то компании в 2022 году выбирали в первую очередь более доступные здания класса B, на долю которых пришлось 76% от объема сделок. С точки зрения географии, арендаторы предпочитали офисы в Центральном, Московском районах – по 18%, а также в Приморском и Невском районах – по 11%.

Тренд

Прошедший год вновь подтвердил, что по-прежнему, основными драйверами спроса на офисную недвижимость в Санкт-Петербурге остаются компании двух сфер деятельности – нефтегазовой и IT, на долю которых пришлось 41% и 31% совокупного объема спроса соответственно.

Динамика объема сделок, тыс. кв. м



36% спроса сформировано сделками:
Газпромнефть (78 тыс. кв. м)
и Huawei (53 тыс. кв. м)

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

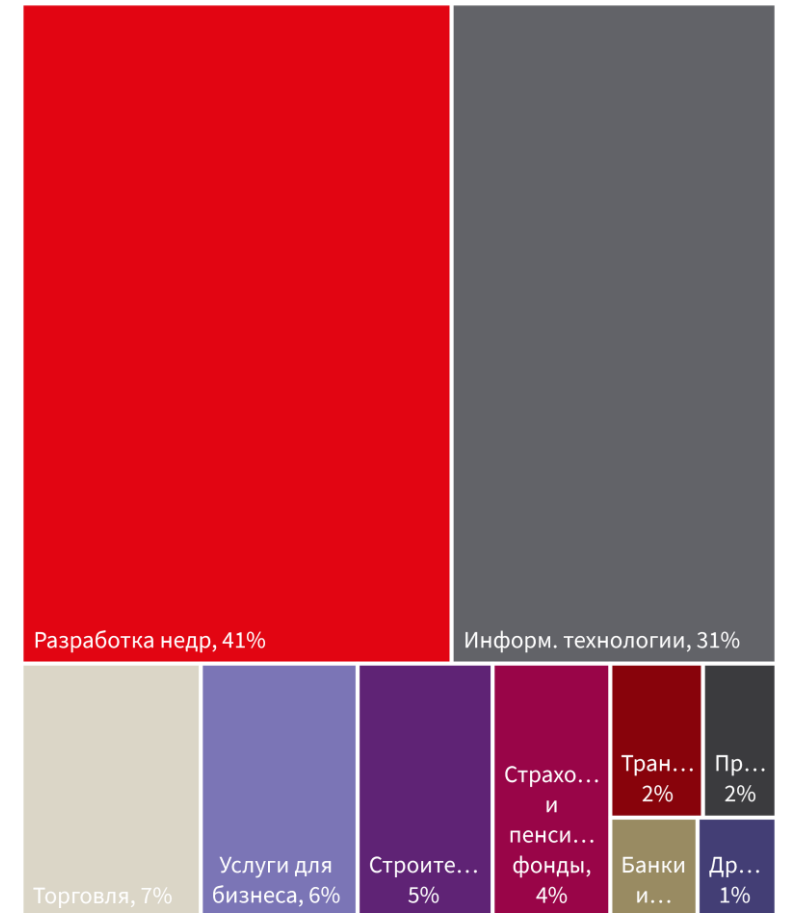
Приложение

КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ

ТОП-10 крупнейших офисных сделок, 2022 год

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Объект
	78 365	Аренда	Невская Ратуша
	52 967	Покупка	Кантемировский
	9 779	Покупка	Пушной Дом
первыйБит	5 700	Покупка	Президент
	5 500	Аренда	Обводный
ПЕТРОВИЧ	5 326	Покупка	Нобель
	4 131	Аренда	LightHouse
	2 430	Аренда	Элкус II
	2 374	Аренда	Элкус II
	1 723	Аренда	Невская Ратуша

Структура сделок, 2022 год



ЧИСТОЕ ПОГЛОЩЕНИЕ

По итогам 2022 года отрицательное чистое поглощение отмечено только в классе В, при этом глубина падения оказалась намного меньше значения кризисного 2020 года. В классе А показатель по итогам года перешел в положительную сторону (по итогам 1 пол. 2022 года – значение было отрицательное), за счет закрытия крупнейшей за всю историю сделки аренды.

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга



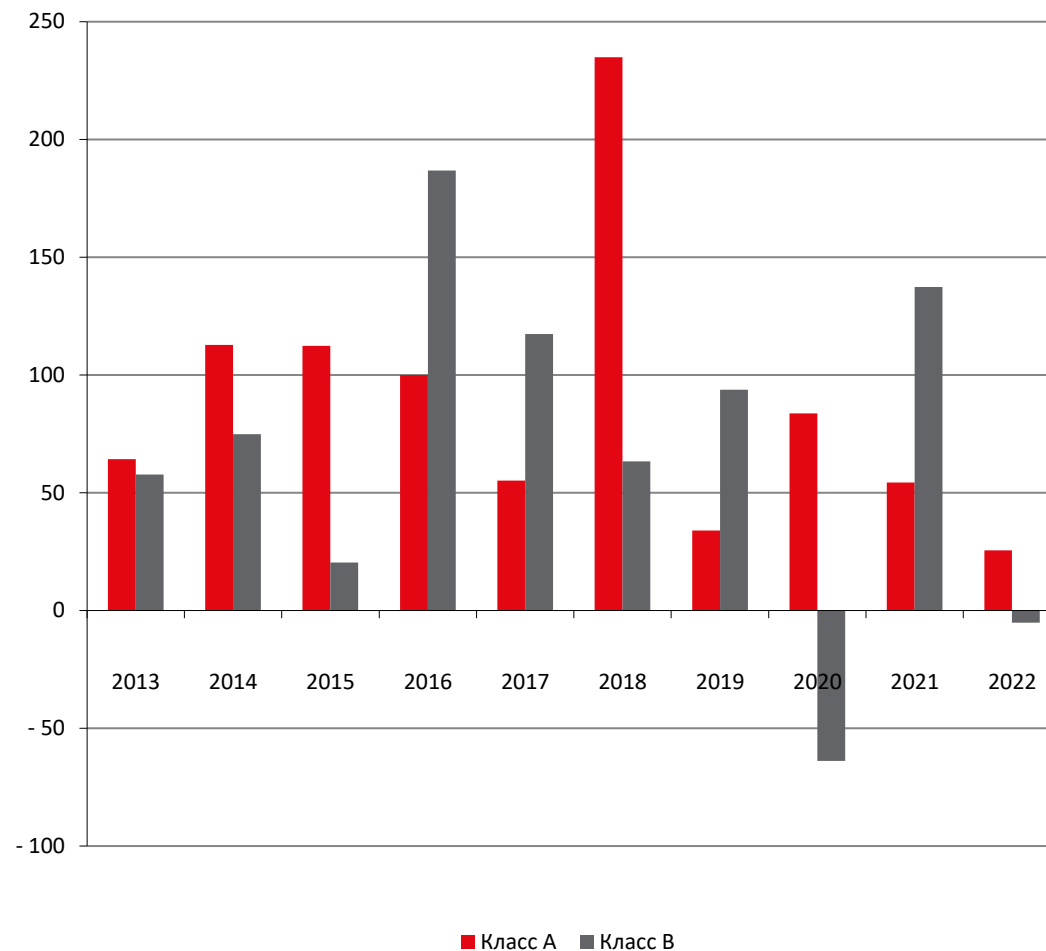
Приложение

Важно

Чистое поглощение — это один из показателей, используемый для анализа спроса. Это разница между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода (квартала или года).

Актуальность его на падающем рынке обусловлена тем, что сделки продолжают закрываться и их количество может сохраняться на докризисном уровне, а объем пустующих офисов продолжает расти. Чистое поглощение учитывает не только новые сделки, но и высвобождение площадей арендаторами, поэтому оно может быть близко к нулю или даже отрицательным.

Динамика чистого поглощения, тыс. кв. м



СТАВКИ АРЕНДЫ

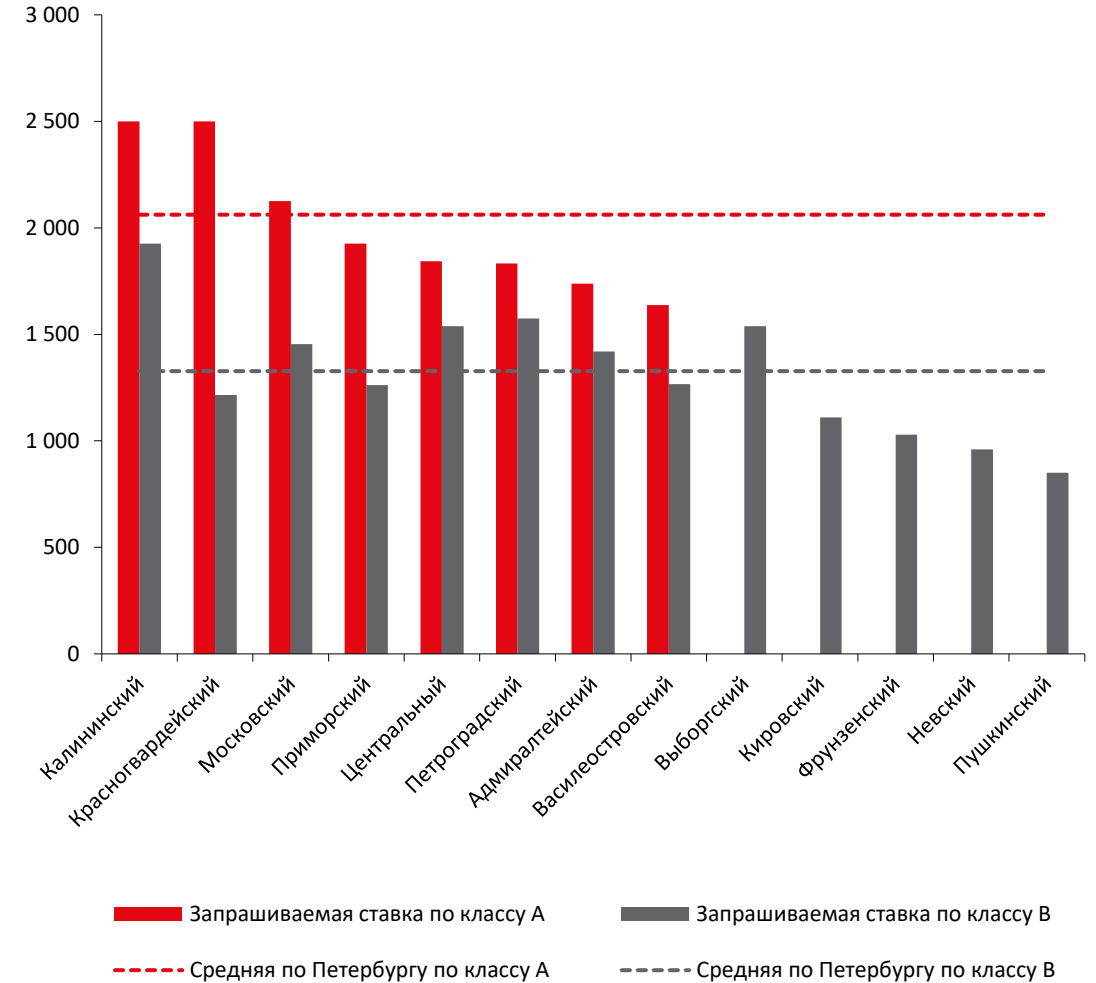
Высокие значения ставок аренды, с которыми рынок офисной недвижимости северной столицы подошел к началу 2022 года, практически не изменились в течении прошедшего года. Рынок офисной недвижимости достаточно инерционен и реагирует на происходящие изменения с задержкой.

В 2022 году мы наблюдали появление на рынке готовых площадей с качественной отделкой, ранее занимаемых международными компаниями, которые макетируются по ставкам выше среднерыночных. Поэтому по итогам года в классе А показатель вырос на 4% за год, в классе В напротив было отмечено снижение показателя. (-6%). По итогу 4-го квартала средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды для офисов класса А составила 2 062 руб. за кв. м в месяц, включая НДС и операционные расходы, на офисы класса В – 1 328 рублей за кв. м.

Прогнозы

Мы не прогнозируем значительное падение ставок, так как необходимо учитывать баланс между арендной ставкой и возросшей за последний год стоимостью строительства и отделки офисов, а также увеличением затрат на обслуживание зданий. Однако, снижение на 5-10% будет происходить в морально устаревших бизнес-центрах класса В, требующих реновации. Новые качественные бизнес-центры в меньшей степени будут корректировать арендные ставки, но возможны скидки для крупных арендаторов при подписании долгосрочных договоров аренды.

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды*, руб./кв. м/месяц



*Ставка включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту

ГЕОГРАФИЯ ОФИСНОГО РЫНКА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение

I. Центр

Класс	Ставка аренды	Вакантность
A	1 835	9,3%
B	1 519	8,7%

II. Петроградская сторона

Класс	Ставка аренды	Вакантность
A	1 833	8,7%
B	1 574	6,2%

III. Васильевский остров

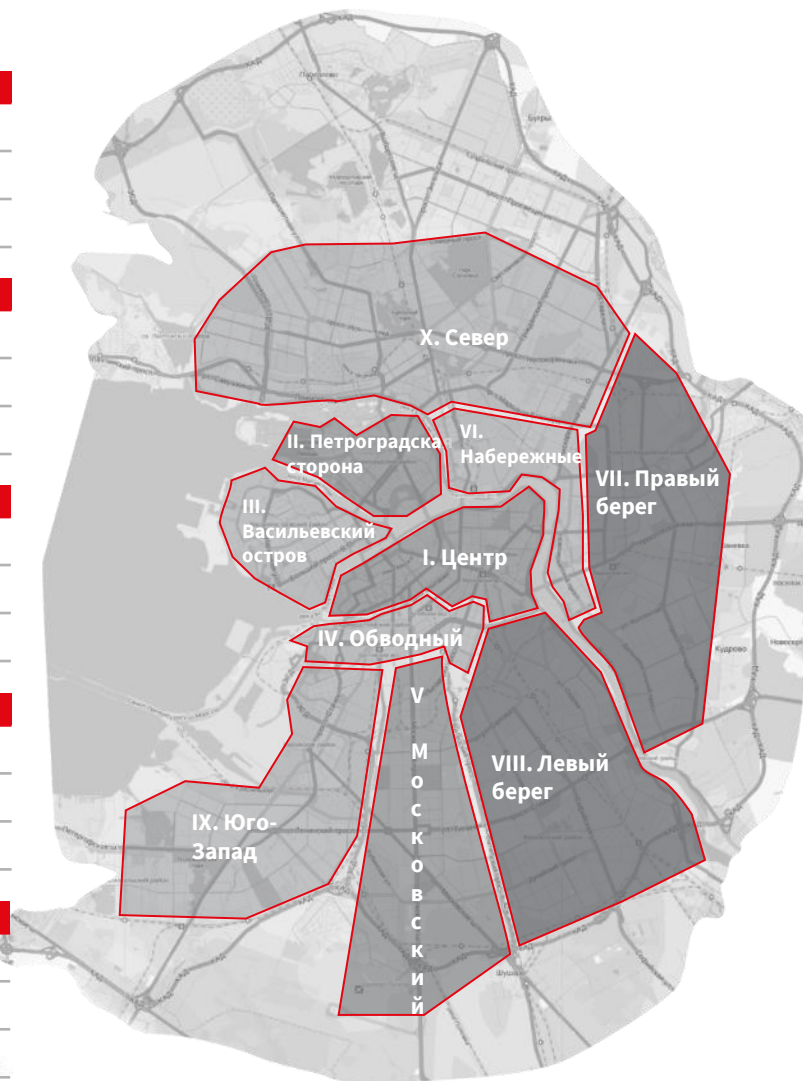
Класс	Ставка аренды	Вакантность
A	1 638	1,4%
B	1 267	17,7%

IV. Обводный

Класс	Ставка аренды	Вакантность
A	1 000	4,9%
B	1 192	7,3%

V. Московский

Класс	Ставка аренды	Вакантность
A	2 126	13,6%
B	1 447	13,1%



VI. Набережные

Класс	Ставка аренды	Вакантность
A	2 500	21,3%
B	1 693	9,4%

VII. Правый берег

Класс	Ставка аренды	Вакантность
A	-	-
B	1 177	20,6%

VIII. Левый берег

Класс	Ставка аренды	Вакантность
A	-	-
B	957	13,1%

IX. Юго-Запад

Класс	Ставка аренды	Вакантность
A	-	-
B	1 305	0,9%

X. Север

Класс	Ставка аренды	Вакантность
A	1 926	1,2%
B	1 261	6,4%

* Ставка в рублях за кв. м в месяц, включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



Приложение

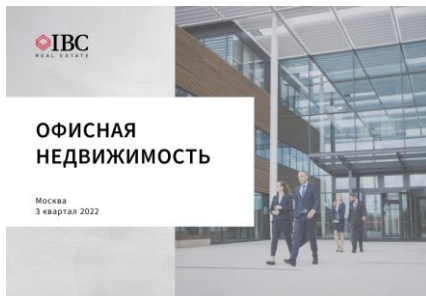
ИЗДАНИЕ РАНЕЕ ОТЧЕТЫ

Внешний контекст

Офисная
недвижимость
Москвы

Офисная
недвижимость
Санкт-Петербурга

Приложение



**Офисная недвижимость
3 квартал 2022**



**Складская недвижимость
Казахстана
4 квартал 2022**



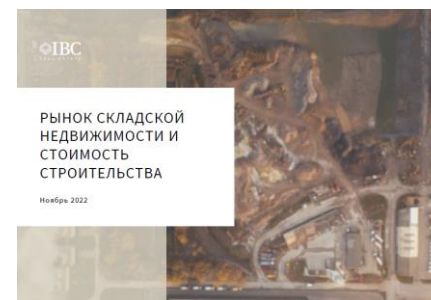
**Гибкие офисные пространства
3 квартал 2022**



**Инвестиции в
недвижимость
4 квартал 2022**



**Торговая недвижимость
4 квартал 2022**



**Рынок складской недвижимости и
стоимость строительства
4 квартал 2022**



*Совершенство
в деталях*



ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА

Член Совета директоров,
Руководитель департамента
офисной недвижимости



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



ЕКАТЕРИНА КОСМАРСКАЯ

Заместитель руководителя
департамента исследований и
аналитики



Спасибо



Москва

БЦ Вивальди Плаза,
115114, Москва, ул.
Летниковская, д. 2, стр. 1

Moscow.Russia@ibcrealestate.ru

Санкт-Петербург

БЦ Технополис, 196158,
Санкт-Петербург,
Пулковское ш., 40, корп. 4

St.Petersburg.Russia@ibcrealestate.ru