



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва
3 квартал 2022



НОВЫЕ РЕАЛИИ ОФИСНОГО РЫНКА



“ На фоне сентябрьских событий игроки рынка уже начали пересматривать свои планы. Высокое давление внешней неопределенности сохраняется. Мы не ожидаем восстановления индикаторов рынка вплоть до 2024 года.

Ряд сделок новой аренды, которые активно шли до 21 сентября, в настоящий момент приостановлены. Компаниям необходимо время, чтобы понять, смогут ли они адаптироваться к новой реальности, что будет с персоналом, кто будет работать удаленно и, соответственно, какая площадь будет необходима в новых условиях. Мы не исключаем, что в ряде еще не подписанных сделок арендаторы захотят пересмотреть ранее согласованные условия.

Екатерина Белова

Член Совета директоров,
Руководитель департамента по
работе с офисными помещениями



КЛЮЧЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ

	2021	1-3 квартал 2022	2022 П
Объем завершенных проектов, ТЫС. КВ. М	589	209	347
		-58% г/г	-41% г/г
Объем арендованных и купленных площадей, ТЫС. КВ. М	1 428	738	1 000
		-26% г/г	-30% г/г
Доля свободных площадей, %	11,4%	12,2%	13,1%
Класс А	10,3%	12,7%	14,8%
Класс В+	9,0%	9,4%	9,8%
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/год	16,0	18,5	17,9
Класс А	22,3	26,1	25,6
Класс В+	15,0	16,8	16,2

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

МАКРО-КОНТЕКСТ

В сентябре Минэкономразвития опубликовал ключевые параметры обновленного прогноза социально-экономического развития РФ, в основе которого лежит сценарий ускоренной адаптации. С июля-августа текущего года деловая и потребительская активность начали восстанавливаться. Адаптация к новым экономическим условиям шла мягче и быстрее, чем регуляторы ожидали в мае. В рамках нового прогноза пик кризиса предполагается в 4 квартале 2022 года, а первые признаки восстановления мы увидим уже в начале 2023 года.

При этом макроэкономический фон продолжает оставаться нестабильным, усиление геополитической напряженности в сентябре вносит свои коррективы: горизонт планирования для отечественного бизнеса остается коротким. Последние события выступают катализатором выхода международных компаний из российских активов.

В ближайшие месяцы рынку коммерческой недвижимости придется столкнуться с очередной «заморозкой» бизнес-активности, менее масштабной, чем в марте-мае. Высока вероятность того, что все вышеперечисленные факторы приведут к переносу сроков многих текущих проектов.

Прогноз Минэкономразвития от сентября 2022 года

Базовый сценарий

	2021	2022п	2023п	2024п	2025п
ВВП (%, г/г)	4,7	-2,9	-0,8	2,6	2,6
ИПЦ (%, дек. к дек. пред. года)	8,4	12,4	5,5	4,0	4,0
Курс доллара (в среднем за год, руб. за долл. США)	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2
Оборот розничной торговли (%, г/г)	7,8	-6,1	2,7	3,7	3,1
Инвестиции в основной капитал (%, г/г)	7,7	-2,0	-1,0	3,9	3,7
Экспорт товаров в реальном выражении (%, г/г)	1,7	-8,7	-1,7	2,5	2,4
Импорт товаров в реальном выражении (%, г/г)	16,9	-15,4	9,5	4,1	3,0
Ключевая ставка* (%, в среднем за год)	5,7	10,5-10,8**	6,5 - 8,5	6,0 - 7,0	5,0 - 6,0

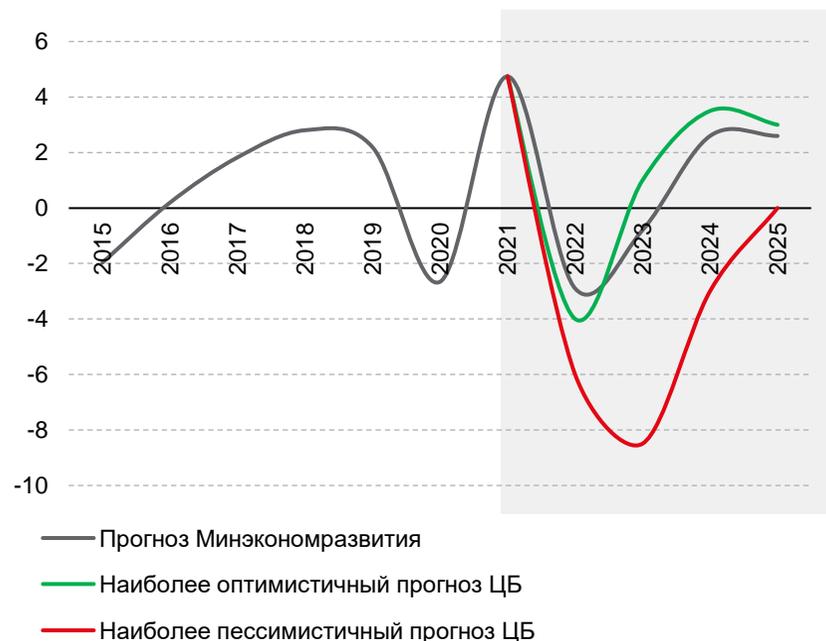
* Прогноз по ключевой ставке представлен на основе базового прогноза ЦБ РФ от 27 сентября 2022 г.

** С учетом того, что с 1 января по 24 июля 2022 года средняя ключевая ставка равна 12,9%, с 25 июля до конца 2022 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 7,4-8,0%

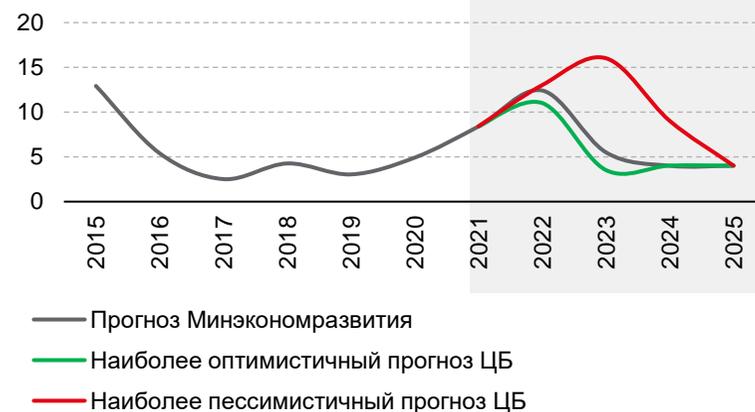
МАКРО-КОНТЕКСТ: СЕНТЯБРЬСКИЕ СЦЕНАРИИ

Сентябрь оказался богат на макроэкономические прогнозы. В начале месяца Bloomberg опубликовал сценарные варианты прогноза Минэкономразвития, 20 сентября министерство официально опубликовало базовый прогноз на 2023-2025 гг. В последние дни месяца ЦБ РФ опубликовал документ «Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов», в рамках которого содержится три сценария развития экономики РФ.

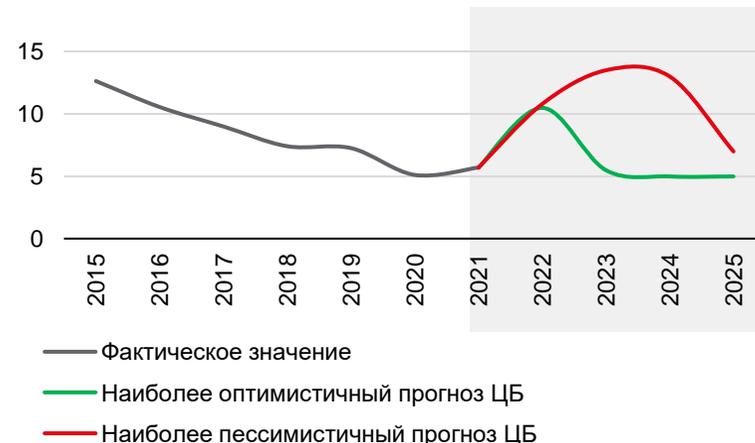
ВВП, г/г, %



ИПЦ, дек. к дек. пред. года, %



Ключевая ставка, в среднем за год, %

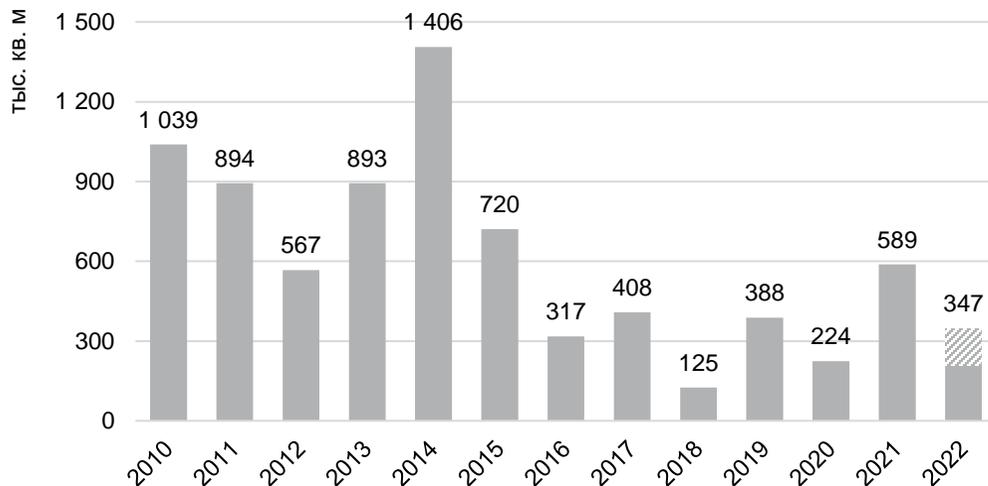


ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 3-го квартала 2021 года ввод офисных центров в Москве составил 172 тыс. кв. м, что более чем в 3 раза превышает аналогичный показатель предыдущего года (54 тыс. кв. м) и является максимальным значением с 2015 года среди аналогичных периодов. В 3-м квартале было завершено строительство ключевых офисных зданий, заявленных к вводу в 2022 году, таких как: БЦ AFI Square (GLA – 78 тыс. кв. м), БЦ Comcity Bravo (GLA – 62 тыс. кв. м); завершена реконструкция бывшего здания Минэкономразвития на Овчинниковской набережной оператором гибких пространств Flexity (GLA – 18 тыс. кв. м). Суммарный объем по итогам 9-ти месяцев составил 209 тыс. кв. м.

До конца текущего года планируется ввод еще 138 тыс. кв. м офисных площадей, а совокупный годовой объем нового предложения составит 347 тыс. кв. м.

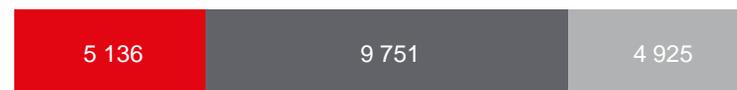
Динамика ввода офисных площадей



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



■ ЦДР ■ Москва-Сити ■ СК-ТТК ■ Вне ТТК



■ A ■ B+ ■ B-

БУДУЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

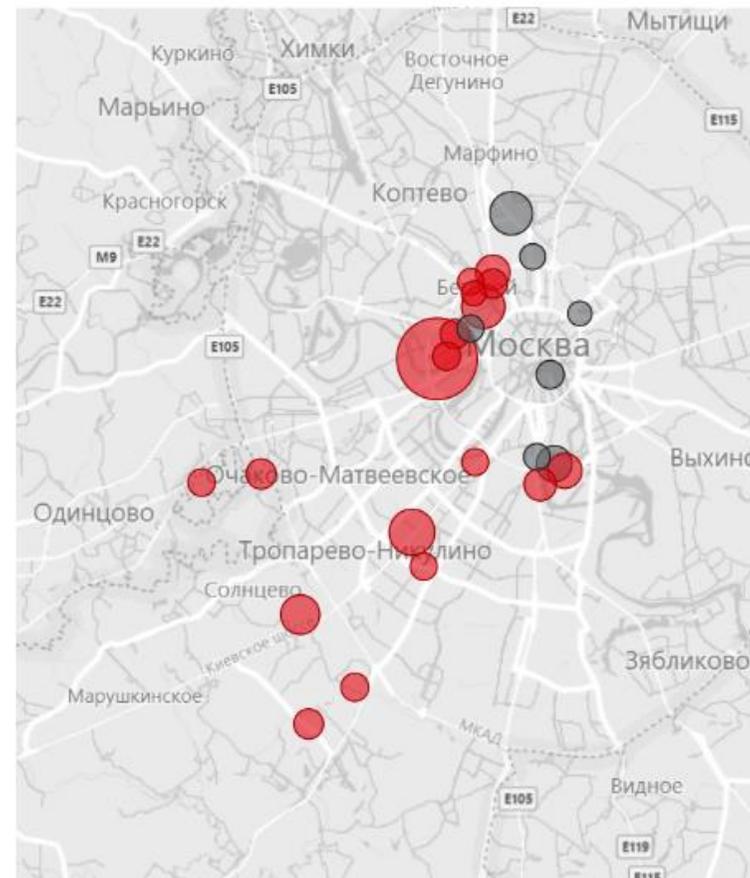
В ближайшие 3 года ежегодный объем нового предложения будет колебаться в диапазоне 250-350 тыс. кв. м. Строительство объектов, находящихся в активной фазе строительства, скорее всего будет завершено в сроки, заявленные застройщиком, т.к. около 50% площадей уже реализовано. Новые объекты, анонсируемые девелоперами в настоящий момент, скорее всего, будут частично заморожены, либо отменены.

Динамика заявленного будущего предложения



Карта будущего предложения, 2022-2024

Класс ● A ● B+



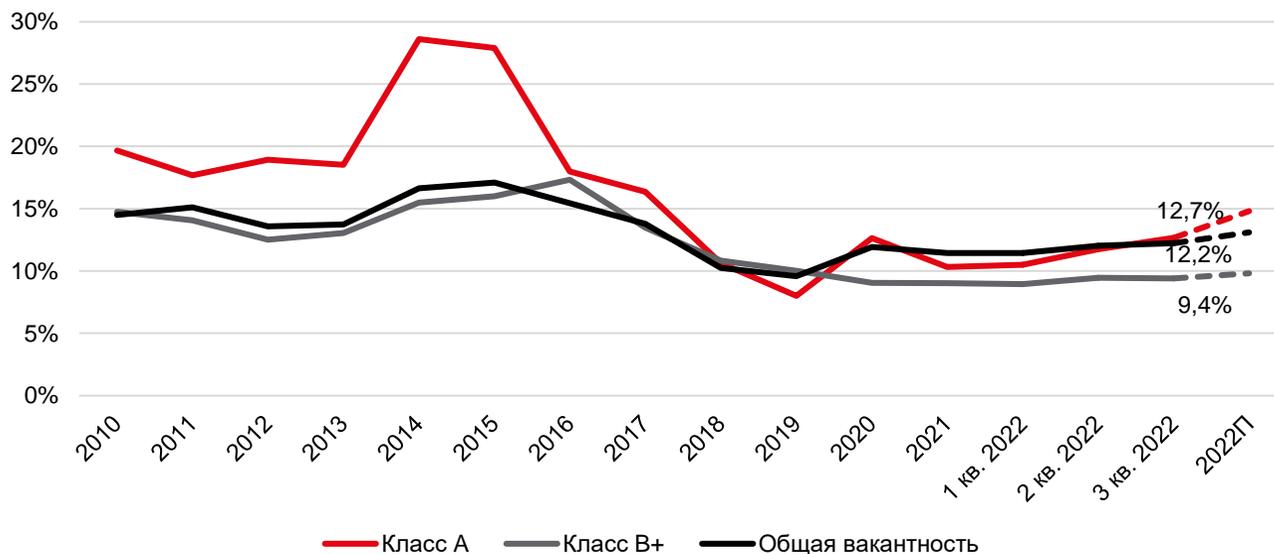
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Активное увеличение доли свободных площадей в офисных зданиях Москвы, которое прогнозировалось в марте после изменения геополитической ситуации, оказалось достаточно плавным. По итогам 3-го квартала 2022 года в целом по Москве доля вакантных площадей составила 12,2%, что на 0,2 п.п. выше показателя конца июня 2022 года. Более значительный рост вакантности в 3-м квартале отмечен только в классе А до 12,7% (+0,9 п.п.). В классе В+ показатель остался на уровне 2-го квартала и составил 9,4% (-0,1 п.п.).

По итогам 2022 года общий показатель вакантности не претерпит значительного роста и останется на уровне 13%. В классе А изменения по-прежнему могут оказаться более значительными ввиду принятия окончательных решений о закрытии бизнеса со стороны иностранных арендаторов, однако доля вакантных площадей не превысит 15%.

Доля вакантных площадей продолжит рост вплоть до 2024 года. Наибольшее изменение будет фиксироваться в классе А, ввиду прироста нового предложения, а также выезда иностранных компаний. Сдерживающим индикатор фактором выступит то, что более 50% площадей, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2023, уже продано. Кроме того, крупные российские корпорации и компании с гос. участием рассматривают варианты переездов в вышедшие на рынок премиальные площади за выездом международных компаний.

Динамика доли свободных площадей по классам

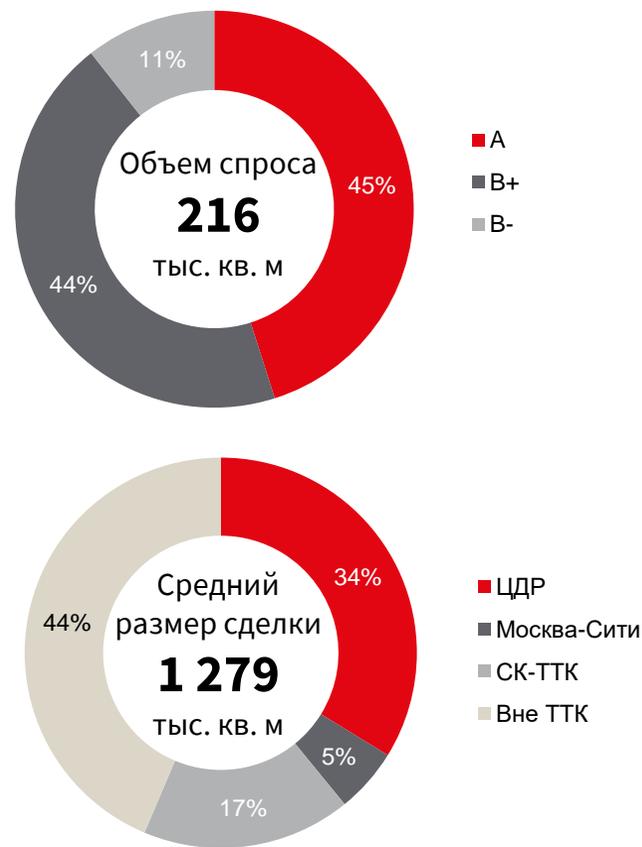
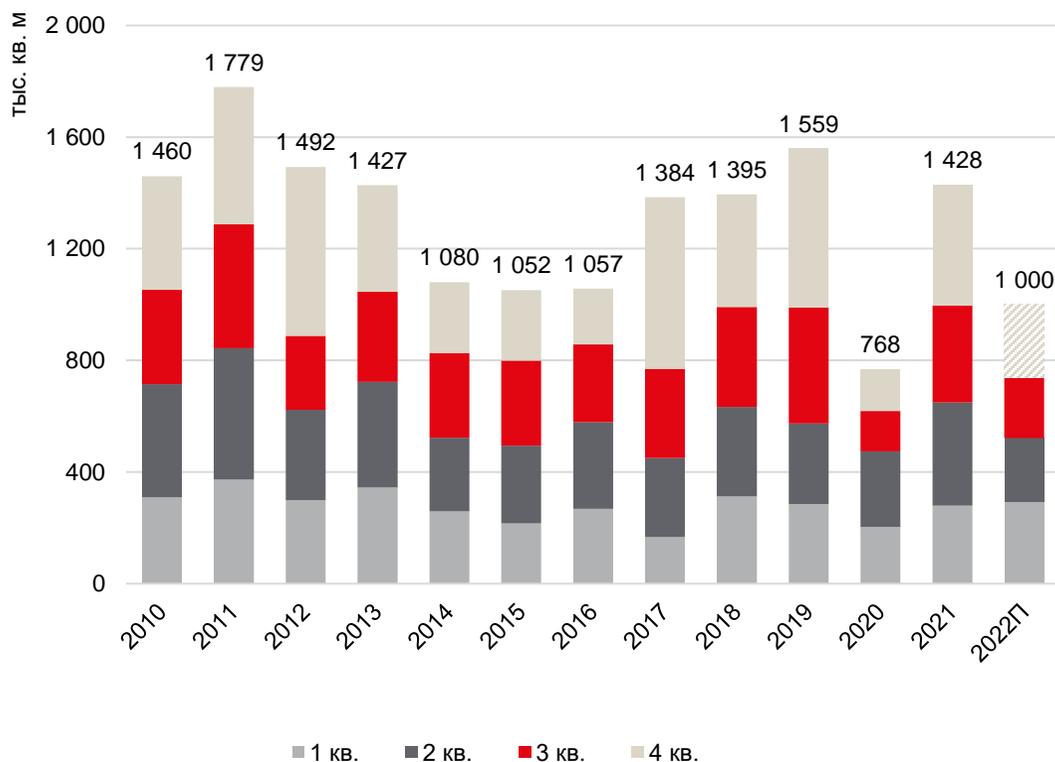


СПРОС

Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных в 3-м квартале 2022 года на офисном рынке Москвы, сократился на 38% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 216 тыс. кв. м. В целом за январь-сентябрь 2022 года показатель достиг 738 тыс. кв. м, что на 26% ниже, чем в 2021 году, однако данное значение все еще превышает кризисный 2020 год. По нашим прогнозам, спрос до конца 2022 года будет умеренным. Объем сделок в 4-м квартале составит 200-250 тыс. кв. м.

Структура спроса по классам и субрынкам, 3 кв. 2022

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





“ В перспективе 1-3 лет основными драйверами спроса на рынке офисной недвижимости Москвы будут являться компании с государственным участием, которые активно рассматривают для себя освобождающиеся площади. Как и раньше будут востребованы качественные бизнес-центры, расположенные в развитых деловых районах, в пешей доступности от метро, с оптимальным соотношением цены и качества. Тренд на децентрализацию в ближайшие годы с учетом сжимающегося спроса будет крайне размыт.

Мы наблюдаем изменения в предпочтениях арендаторов относительно размера офисного блока. Бизнес смотрит в сторону все меньших площадей (до 1 тыс. кв. м), в то время как крупные российские гос. структуры продолжают рассматривать опции более 10 тыс. кв. м. Количество запросов на, так называемую, середину в 2-5 тыс. кв. м существенно сократилось.

Екатерина Космарская

Заместитель руководителя
департамента исследований и аналитики

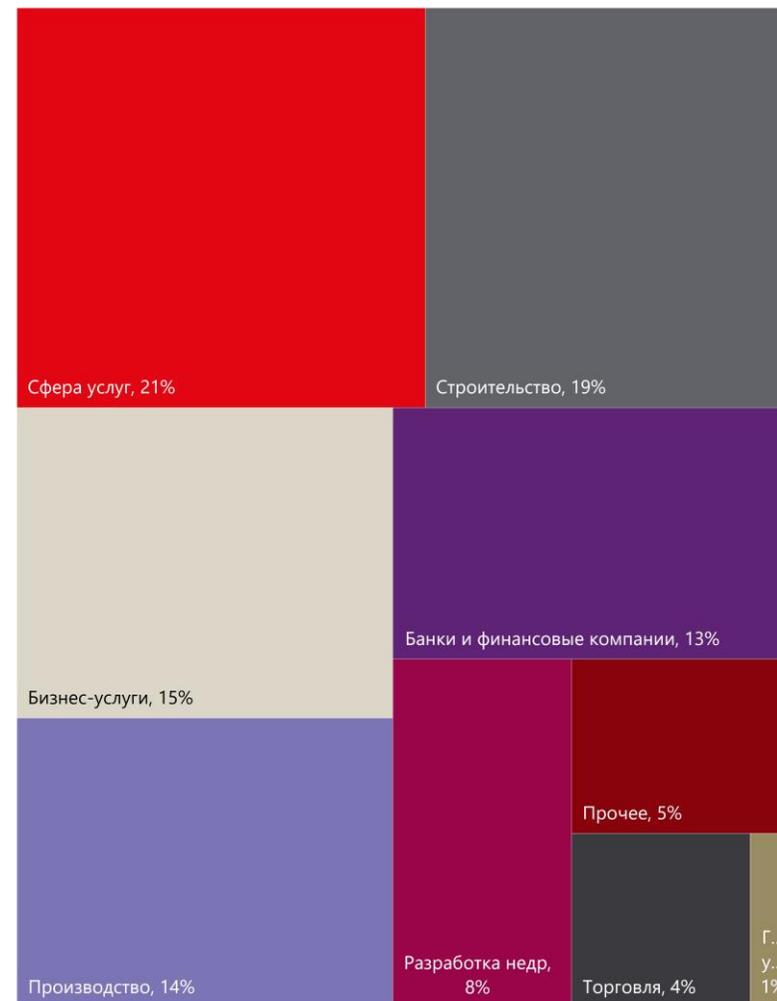


КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ

ТОП-10 крупнейших офисных сделок, 1-3 кв. 2022 года

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Объект
 Автодор	15 000	Продажа	Сколково Лофт-квартал
Luxoft	10 668	Расторжение	Диапазон
Синергия	10 398	Новая аренда	РТС Нагатинский
Microsoft	8 934	Расторжение	Крылатские Холмы
 Траст	6 217	Новая аренда	Атлантик
 P&G	5 465	Пересогласование	Метрополис
 Honeywell	5 238	Расторжение	Легион 3
BCG	4 870	Пересогласование	Дукат Плейс III
Фонбет	4 500	Новая аренда	Николаямская ул., 24 стр. 1
Институт развития профессионального образования	4 500	Новая аренда	Б. Грузинская ул., 12 стр. 2

Структура сделок новой аренды и купли-продажи, 1-3 кв. 2022 года

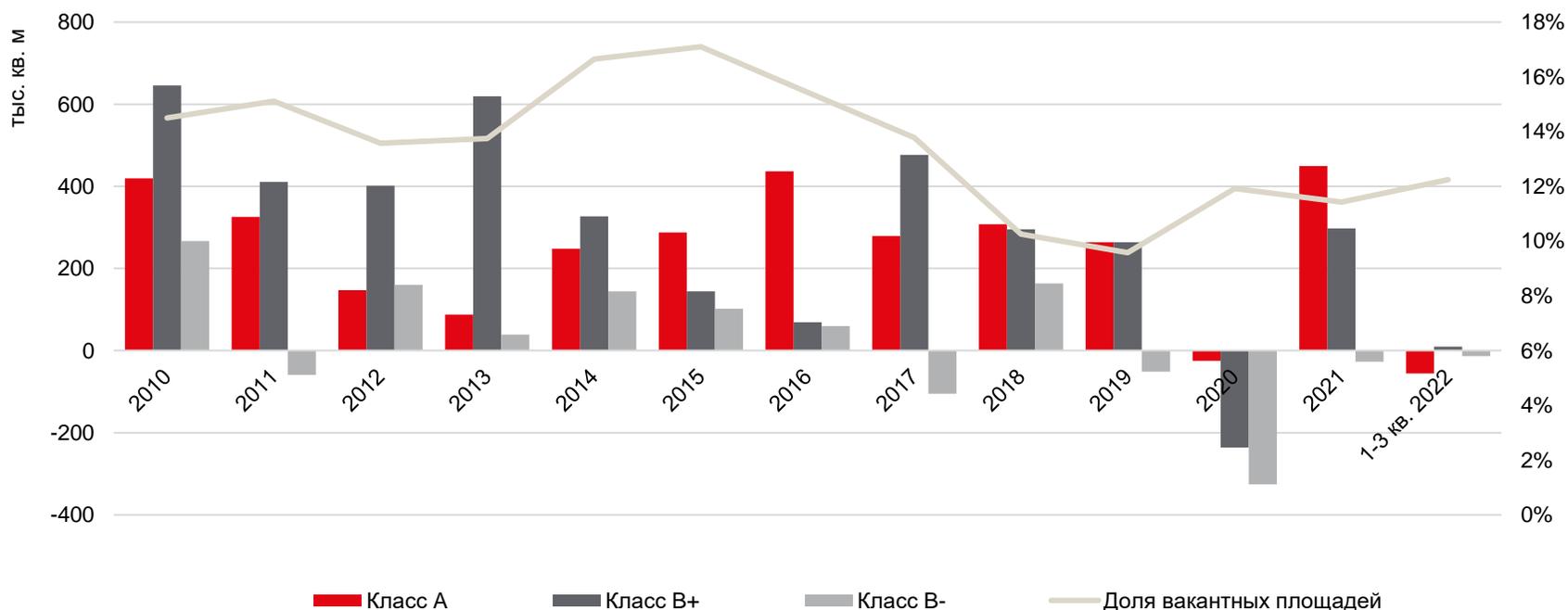


ЧИСТОЕ ПОГЛОЩЕНИЕ

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



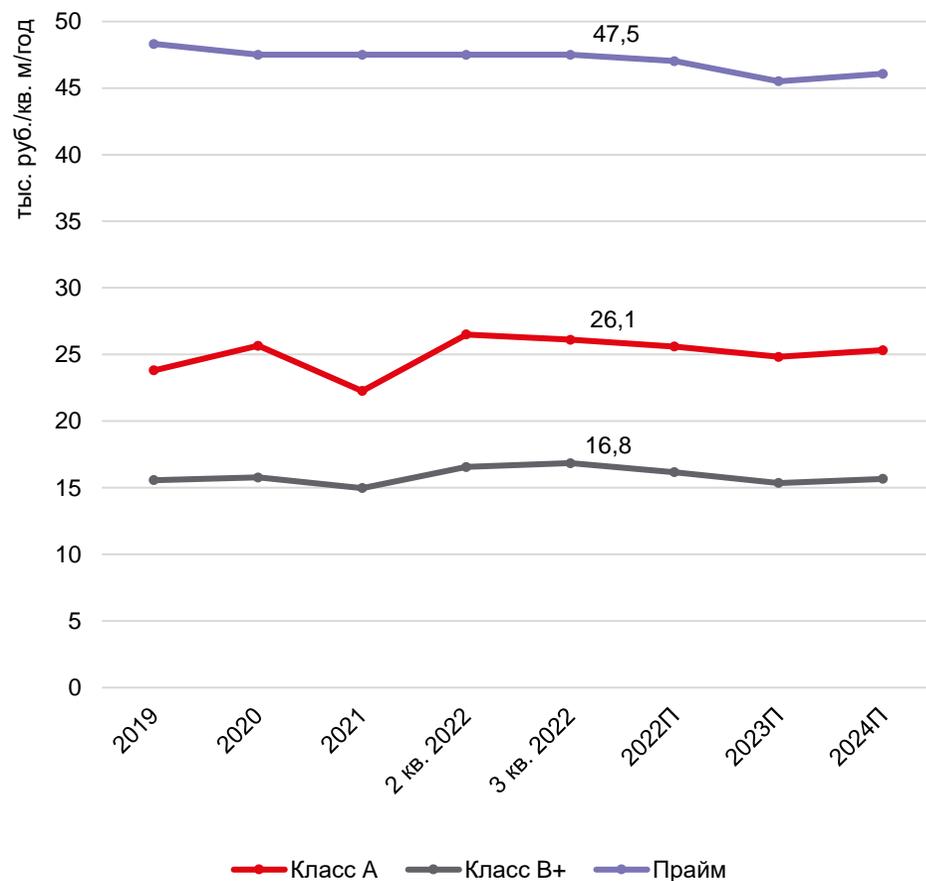
СТАВКИ АРЕНДЫ

По итогу 3 квартала ставки аренды показывают минимальную коррекцию вниз в пределах 1-2%. Индикатор достигнет минимума в 2023 году. По мере восстановления экономики мы увидим рост к началу 2024 года.

В классе А снижение показателя будет наименее заметно. Собственники наиболее востребованных и качественных зданий продолжают макетировать свои площади по докризисным ставкам, несмотря на рост доли свободных площадей за выездом иностранных корпораций. Крупные российские компании, которые активно рассматривают для себя данные площади, в ряде случаев арендуют большие офисные блоки с минимальным торгом, что для арендодателя является сигналом к удержанию ставок на достаточно высоком уровне.

В классе В+, мы будем наблюдать более значительное снижение. Однако корректировка также будет зависеть от востребованности конкретного объекта и доли вакантных площадей в нем.

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды*



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

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ СУБРЫНКОВ

Центральный деловой район

	A	B+	Всего*
Объем предложения, тыс. кв. м	1 570	1 230	3 814
Объем сделок, тыс. кв. м	48,6	22,5	73,4
Доля свободных площадей, %	12,4	7,6	12,8
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/год	41,2	27,9	—

Москва-Сити

	A	B+	Всего*
Объем предложения, тыс. кв. м	979	266	1 245
Объем сделок, тыс. кв. м	10,4	1,2	11,6
Доля свободных площадей, %	3,2	5,8	3,8
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/год	39,1	27,0	—

От Садового кольца до ТТК

	A	B+	Всего*
Объем предложения, тыс. кв. м	552	2 673	4 606
Объем сделок, тыс. кв. м	11,5	15,7	37,4
Доля свободных площадей, %	10,5	9,8	13,2
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/год	29,3	20,4	—

Вне ТТК

	A	B+	Всего*
Объем предложения, тыс. кв. м	2 034	5 582	10 147
Объем сделок, тыс. кв. м	26,9	57,4	94,8
Доля свободных площадей, %	18	9,8	12,6
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды*, тыс. руб./кв. м/год	18,9	13,2	—

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

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

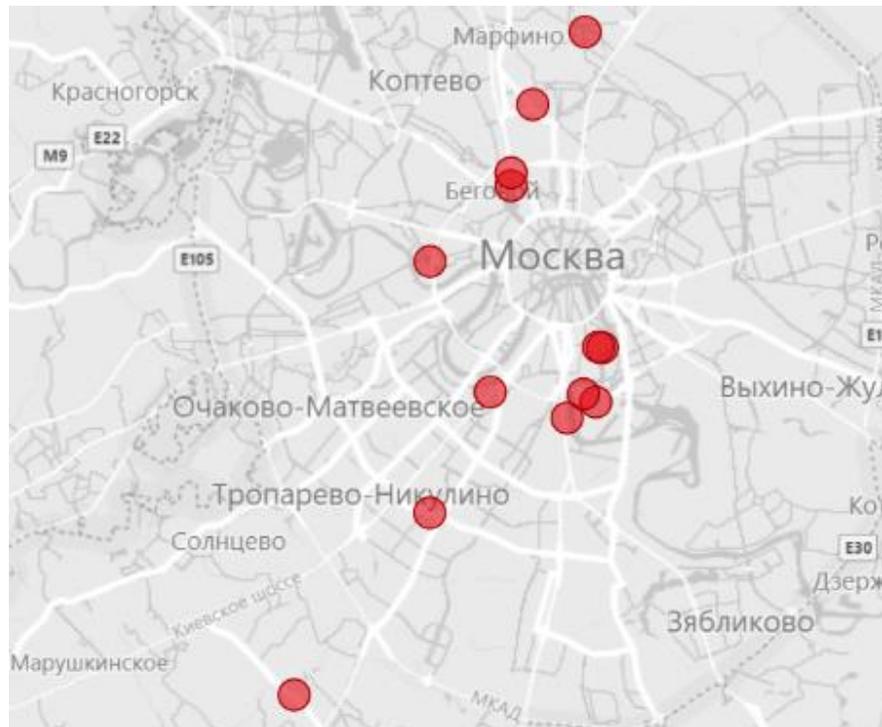
РЫНОК ПРОДАЖИ ОФИСОВ

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». Иностраных 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 составят уже 22% от нового ввода, а в 2023 году доля вырастет до 69%. До 2025 года девелоперами анонсировано окончание строительства более 400 тыс. кв. м, для продажи в мелкую нарезку.

Карта строящихся офисных зданий на продажу, 2022-2025



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

Свяжитесь с нами

ЕКАТЕРИНА БЕЛОВА

Член Совета директоров,
Руководитель департамента по
работе с офисными помещениями



ЕКАТЕРИНА НОГАЙ

Руководитель департамента
исследований и аналитики



ЕКАТЕРИНА КОСМАРСКАЯ

Заместитель руководителя
департамента исследований и
аналитики



