

Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

1 кв. 2022

Джонс Лэнг ЛаСаль



Обзор рынка офисной недвижимости Москвы, 1 кв. 2022

[English version](#)



Алексей Ефимов

Глава департамента офисной недвижимости

Alexey.Efimov@ibcrealestate.ru



Екатерина Белова

Руководитель отдела по работе с арендаторами

Ekaterina.Belova@ibcrealestate.ru



Екатерина Космарская

Старший аналитик

Ekaterina.Kosmarskaya@ibcrealestate.ru

Уважаемые коллеги!

Мы рады представить вам обзор рынка офисной недвижимости Москвы. На следующих страницах вы сможете найти основные показатели, тренды и прогнозы этого сегмента рынка недвижимости.

Ввод офисных объектов в столице по итогам 1-го квартала 2022 года стал минимальным для сопоставимых периодов за 15-летнюю историю наблюдений и составил лишь 13 тыс. кв. м. В эксплуатацию был введен только один объект. В текущих условиях девелоперы приостанавливают проекты на ранних стадиях реализации; объекты, находящиеся на продвинутом этапе строительства, будут завершаться, но, скорее всего, перенос сроков ввода будет неизбежным. Суммарный объем нового предложения по итогам 2022 года будет на уровне 250 тыс. кв. м, что более чем в два раза ниже ожидавшегося ранее результата.

Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных в 1-м квартале 2022 года на московском рынке, вырос на 5% год к году и составил 294 тыс. кв. м. Достигнутый результат стал максимальным для периода января-марта за последние четыре года. Он является следствием значительной активности компаний в 2021 году и финальным подписанием достигнутых ранее договоренностей. В то же время с конца февраля в связи с изменением геополитической и экономической ситуации многие компании-арендаторы поставили проекты «на паузу». Ожидается, что по итогам 2022 года совокупный объем сделок будет значительно ниже прошлогоднего.

Учитывая низкий объем ввода в 1-м квартале 2022 года и сохранявшийся спрос, доля свободных площадей к концу марта осталась на уровне конца 2021 года – 11,4%. В классе А был отмечен небольшой рост показателя – на 0,2 п.п., до 10,5%; в классе В+, наоборот, снижение на 0,1 п.п., до 8,9%. До конца 2022 года ожидается рост доли свободных площадей до 16% в среднем по рынку за счет сокращения занимаемых площадей иностранными компаниями и уменьшения активности локальных игроков.

Команда Джонс Лэнг ЛаСаль

Основные показатели

Предложение

Ввод

Будущее предложение

Вакантность

Спрос

Структура спроса

Карта сделок

Чистое поглощение

Индекс вакантности

Ставки аренды

Субрынки

Продажи

Тренды и условия аренды

Основные показатели офисного рынка Москвы

Обзор рынка офисной
недвижимости Москвы, 1 кв. 2022
Джонс Лэнг ЛаСаль

	Итого	Класс А	Класс В+
Объем современных офисных площадей*, тыс. кв. м	19,616	4,985	9,706
Объем завершенных проектов, 1 кв. 2022, тыс. кв. м	13	0	13
Объем завершенных проектов, 2021, тыс. кв. м	589	456	133
Объем арендованных и купленных площадей, 1 кв. 2022, тыс. кв. м	294	108	151
Объем арендованных и купленных площадей, 2021, тыс. кв. м	1,428	594	562
Объем свободных площадей, тыс. кв. м	2,246	524	869
Доля свободных площадей	11.4%	10.5%	8.9%
Запрашиваемые ставки аренды**, тыс. руб./кв. м/год	40-55 (Prime)	20-40	10-25
Операционные расходы, тыс. руб./кв. м/год	8 - 10 (Prime)	6,5 - 7,5	4 - 5
Диапазон минимальных ставок капитализации, 4 кв. 2021	9,0 - 10,5%		

* Список качественных бизнес-центров регулярно пересматривается и корректируется в соответствии с текущими стандартами

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

[Пред. страница](#)

[Показатели](#)

[К оглавлению](#)

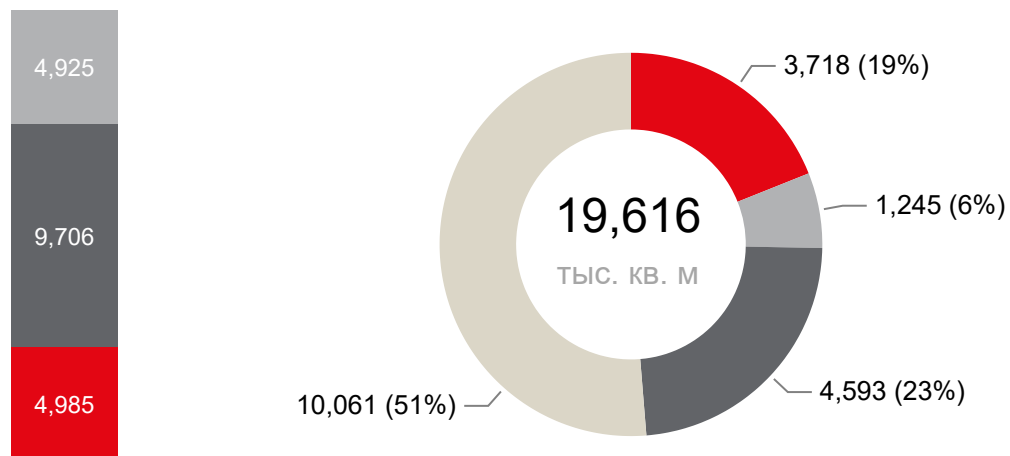
[След. страница](#)

Предложение офисов

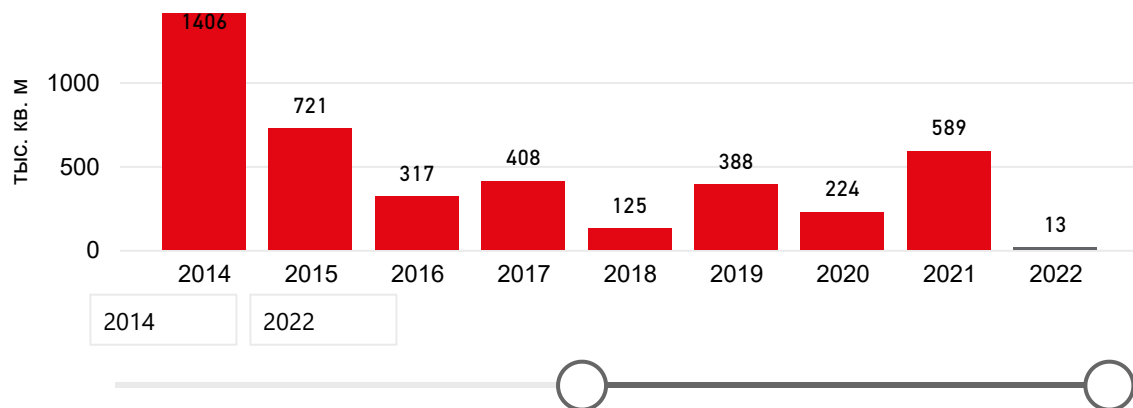
Структура офисного предложения по классам и субрынкам

Класс ● A ● B+ ● B-

Субрынок ● ЦДР ● Москва-Сити ● СК - ТТК ● Вне ТТК



Динамика ввода офисных площадей



Ввод офисных объектов в столице по итогам 1-го квартала 2022 года стал минимальным для сопоставимых периодов за 15-летнюю историю наблюдений и составил лишь 13 тыс. кв. м.

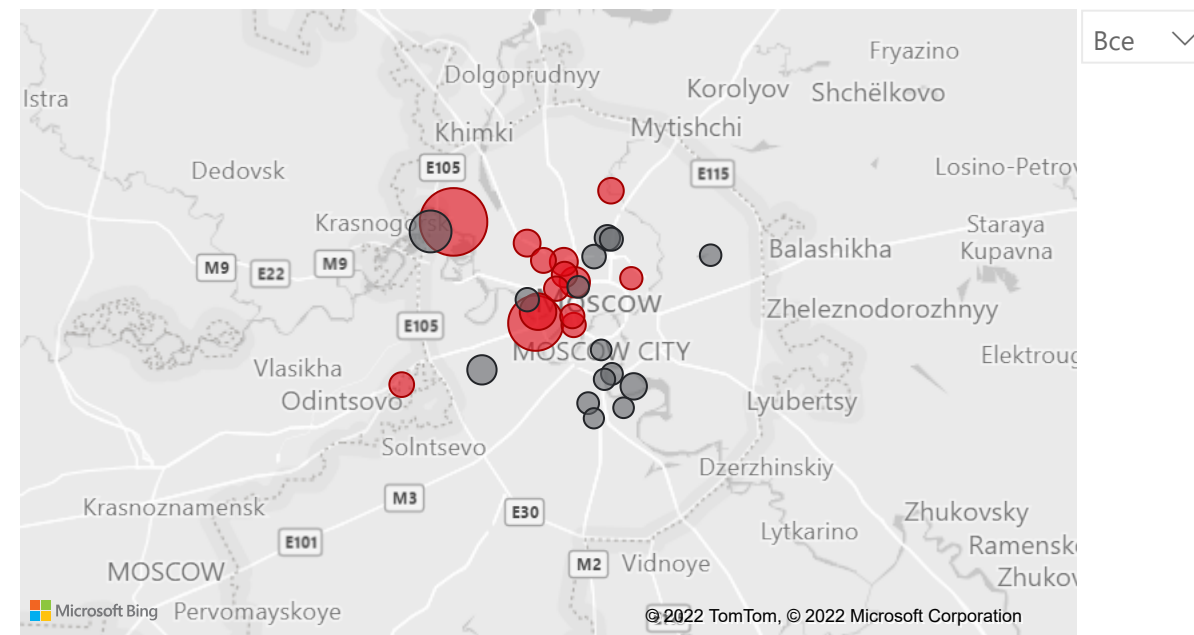
В текущих условиях девелоперы приостанавливают проекты на ранних стадиях реализации; объекты, находящиеся на продвинутом этапе строительства, будут завершаться, но, скорее всего, перенос сроков ввода будет неизбежным.

Карта введенных объектов, 2020 1 кв. - 2022 1 кв.

Класс ● A ● B+

Год

Все



[Пред. страница](#)

[Предложение офисов](#)

[К оглавлению](#)

[След. страница](#)

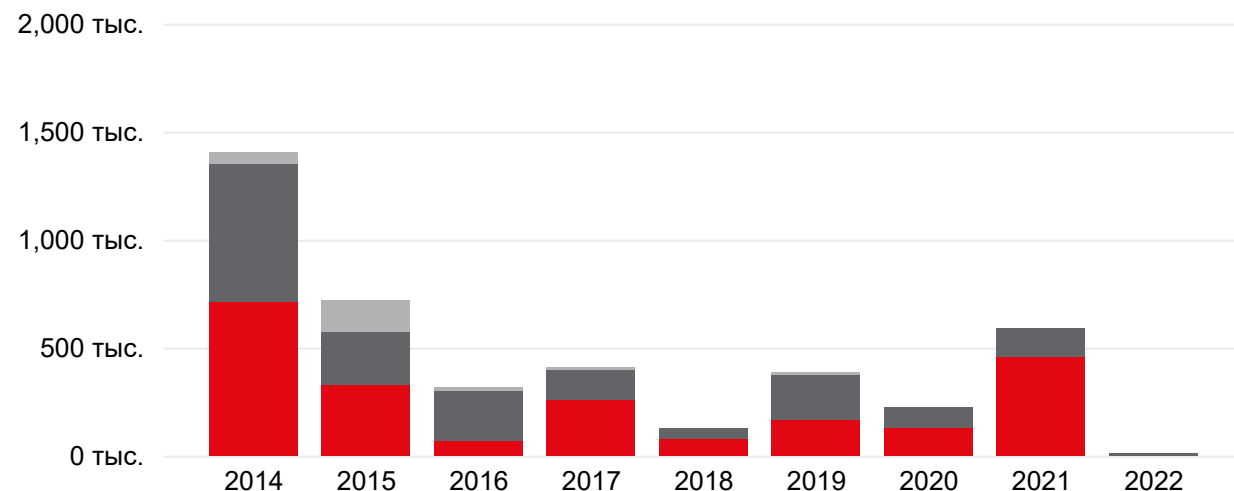
Структура нового предложения

В эксплуатацию был введен только один объект – офисное здание класса В+ в составе МФК Jazz.

По нашей оценке, суммарный объем нового предложения по итогам 2022 года будет на уровне 250 тыс. кв. м, что более чем в два раза ниже ожидавшегося ранее результата.

Структура нового предложения по классам

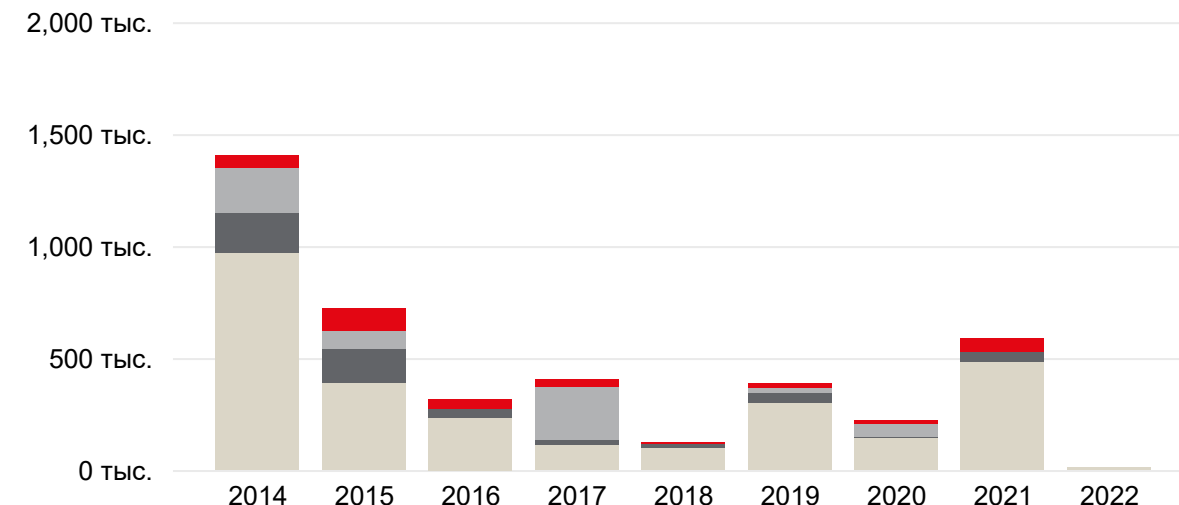
Класс ● А ● В+ ● В-



2014 2022

Структура нового предложения по субрынкам

Субрынок ● Вне ТТК ● СК - ТТК ● Москва-Сити ● ЦДР



Пред. страница

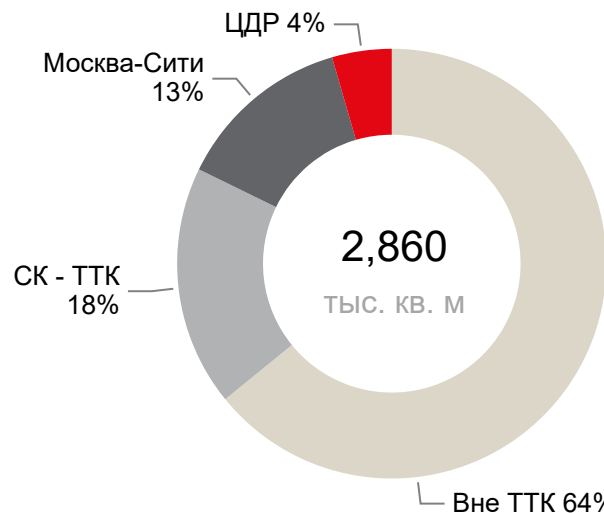
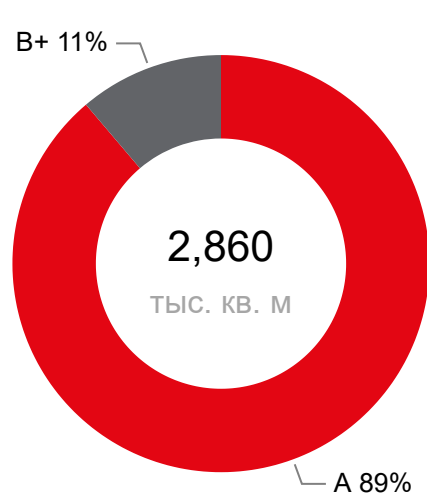
Ввод

К оглавлению

След. страница

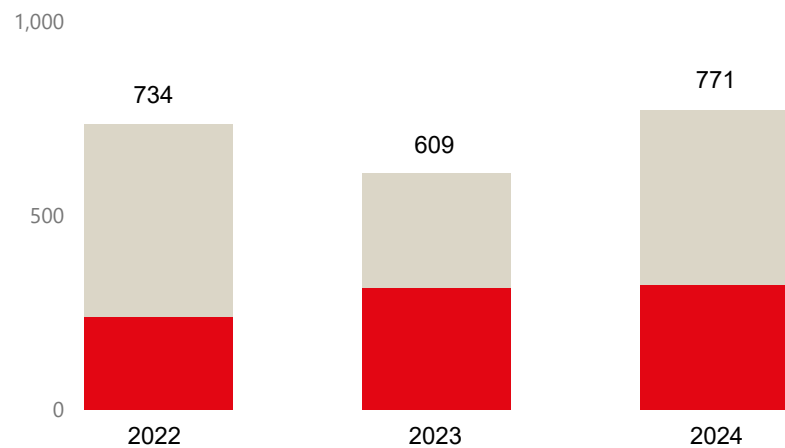
Будущее предложение, 2022-2024

Структура будущего предложения по классам и субрынкам



Динамика заявленного будущего предложения, тыс. кв. м

● Ввод в срок ● Под риском переноса

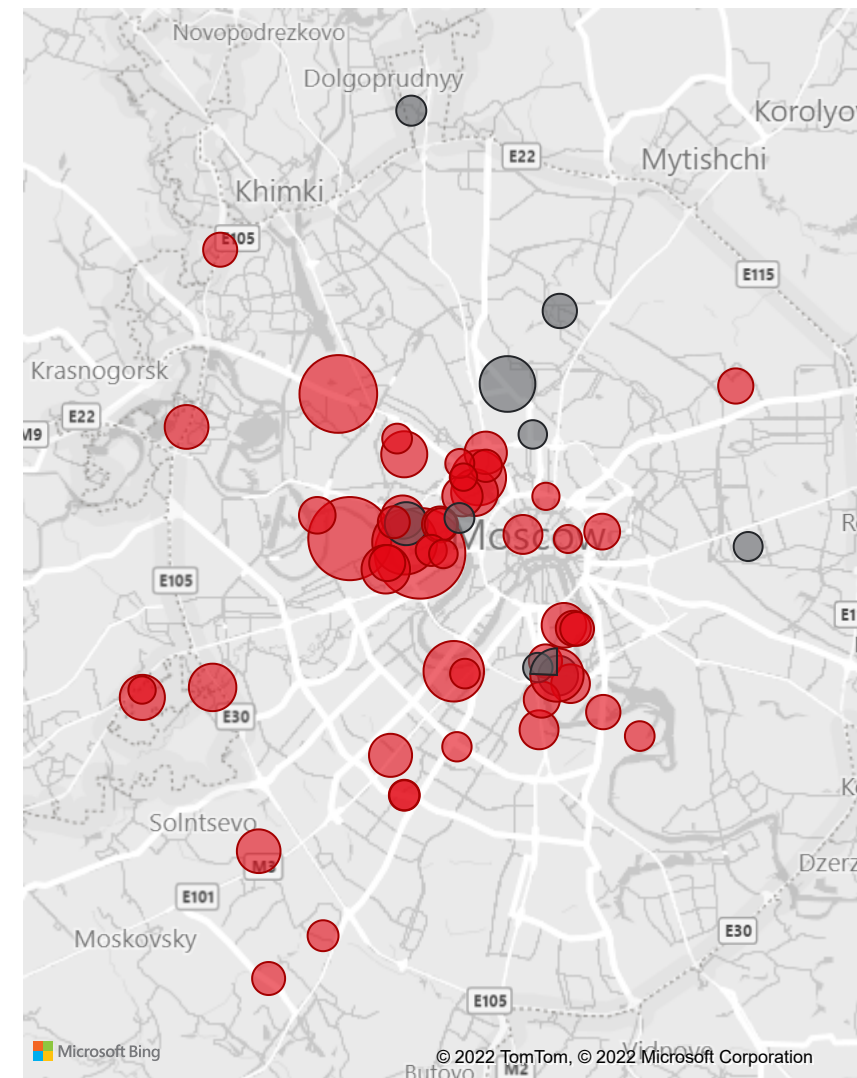


Список заявленных проектов, 2022-2024

Название проекта	Класс	Год завершения	Площадь, кв. м
Moscow Towers	A	2023	226,130
iCITY	A	2024	136,000
Слава (фаза 4)	A	2024	101,510
Кутузовский пр. 16A/1	A	2024	78,500
AFI Square	A	2022	72,742
ЗИЛ	A	2023	72,250
Авиа Парк Кристал	A	2024	70,000
Дубининская вл. 39-41	A	2024	65,000
Рублево Бизнес Парк	A	2022	62,000
Комсити Bravo	A	2022	61,600
МФК Новатэк	A	2022	59,500
Лофт-квартал в Сколково (Фаза 2)	A	2022	52,331
Парк Легенд	B+	2022	48,000
ТПУ Нагатинская	A	2023	45,000
Центральный Телеграф	A	2024	45,000
Пари Парк	A	2022	44,168

Карта будущего предложения, 2022-2024

Класс ● A ● B+



Пред. страница

Будущее предложение

К оглавлению

След. страница

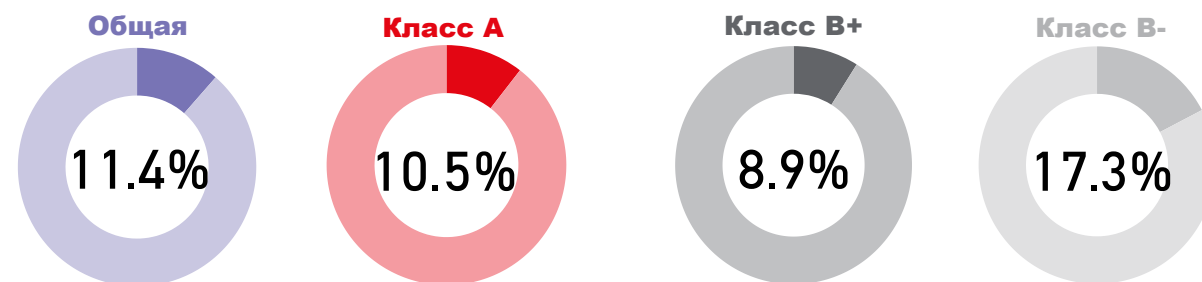
Доля свободных площадей

Учитывая низкий объем ввода в 1-м квартале 2022 года и сохранявшийся спрос, доля свободных площадей к концу марта осталась на уровне конца 2021 года – 11,4%.

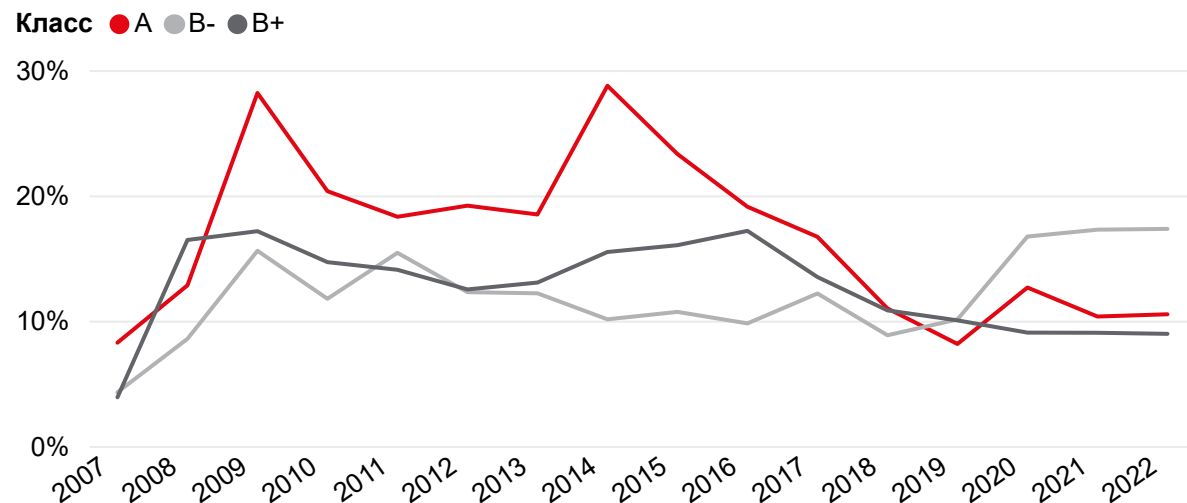
В классе А был отмечен небольшой рост показателя – на 0,2 п.п., до 10,5%; в классе В+, наоборот, снижение на 0,1 п.п., до 8,9%.

До конца 2022 года ожидается рост доли свободных площадей до 16% в среднем по рынку за счет сокращения занимаемых площадей иностранными компаниями и уменьшения активности локальных игроков.

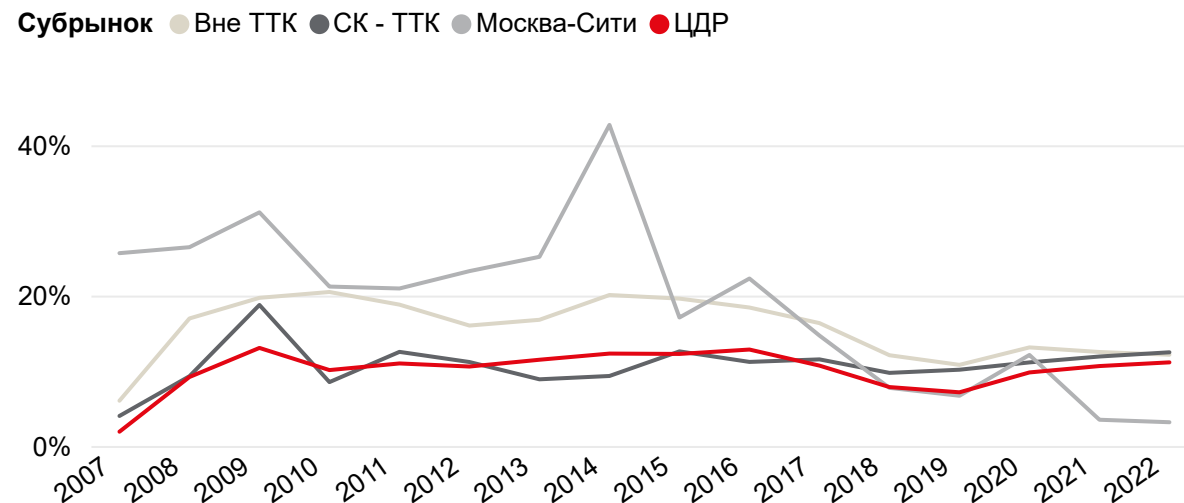
Структура доли вакантных площадей, 2022 год



Динамика доли вакантных площадей по классам



Динамика доли вакантных площадей по субрынкам



Объем сделок аренды и покупки

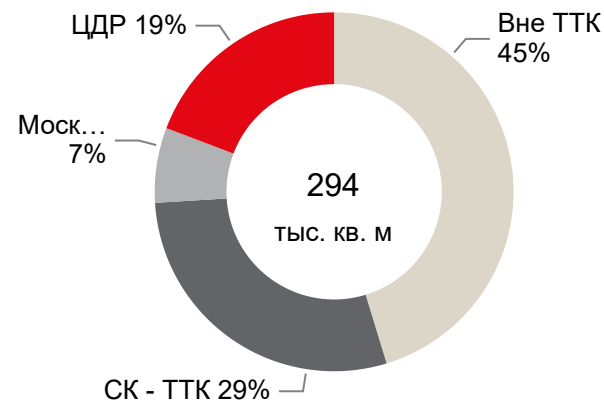
Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных в 1-м квартале 2022 года на московском рынке, вырос на 5% год к году и составил 294 тыс. кв. м.

Достигнутый результат стал максимальным для периода января-марта за последние четыре года. Он является следствием значительной активности компаний в 2021 году и финальным подписанием достигнутых ранее договоренностей.

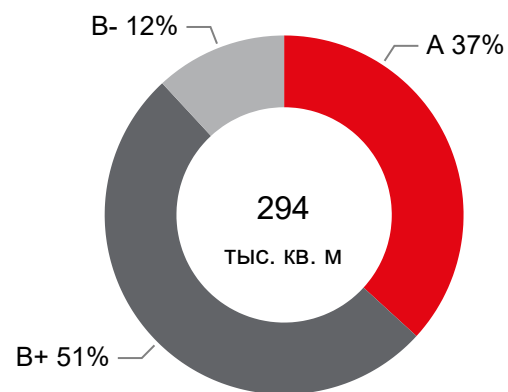
Ожидается, что по итогам 2022 года совокупный объем сделок будет значительно ниже прошлогоднего.

Офисный рынок реагирует на изменения в экономике с задержкой, поэтому ощутить влияние текущей ситуации мы сможем только к середине 2022 года. В настоящий момент рынок замер, компании наблюдают за ситуацией в мире и не принимают быстрых решений. Во второй половине этого года – 2023 году мы будем наблюдать ротацию арендаторов, а также рост предложения субаренды, что позволит компаниям с неразрывными долгосрочными договорами оптимизировать свои расходы.

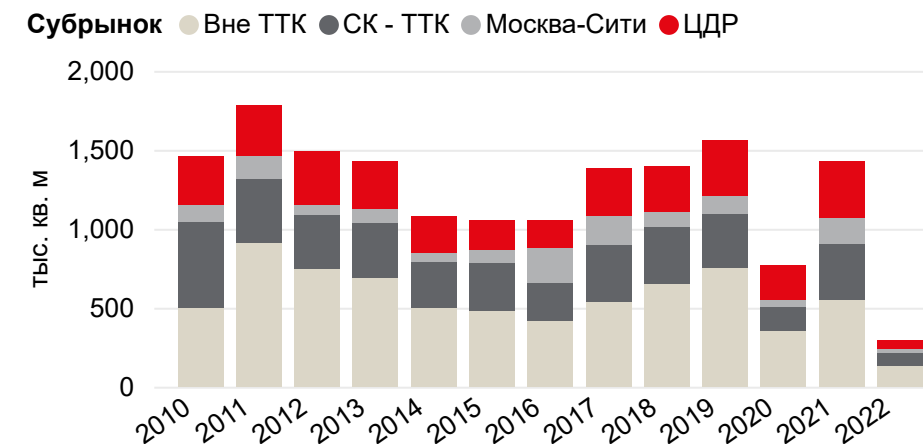
Структура спроса по субрынкам, 2022 год



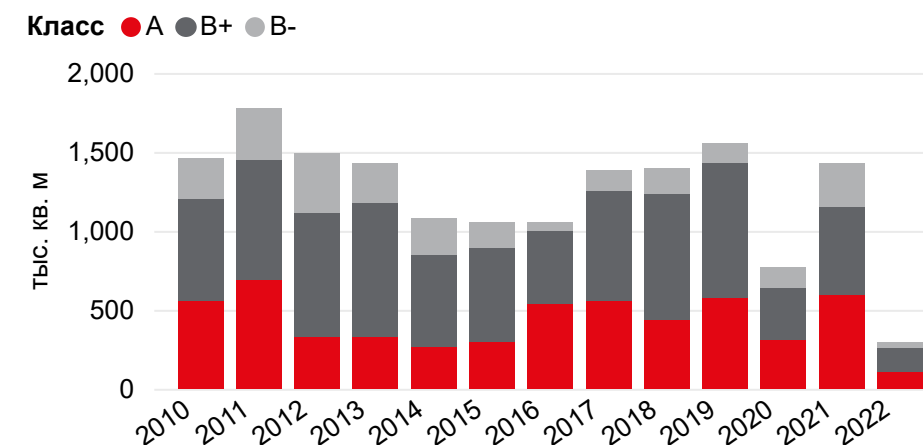
Структура спроса по классам, 2022 год



Динамика спроса по субрынкам



Динамика спроса по классам

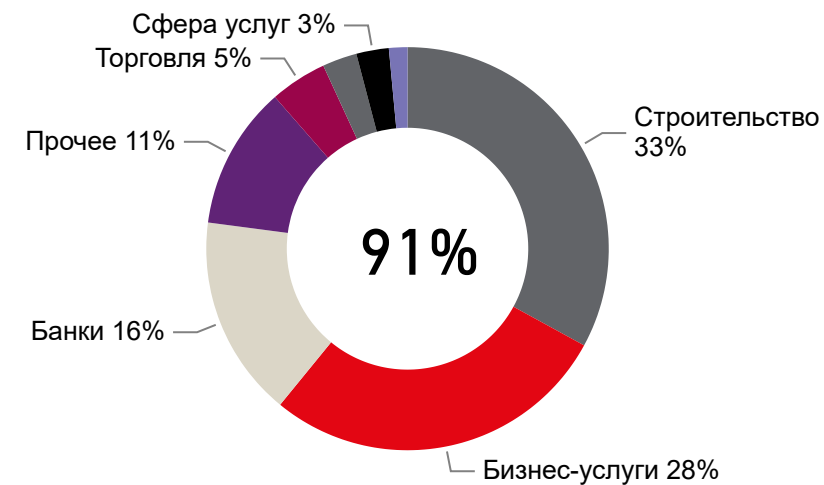


Структура спроса

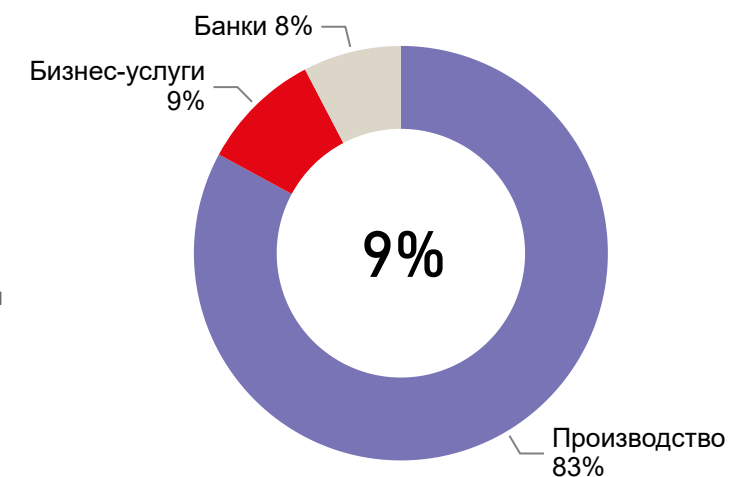
Секторальный "ковер" офисного рынка



Российские компании



Иностранные компании



[Пред. страница](#)

[Структура спроса](#)

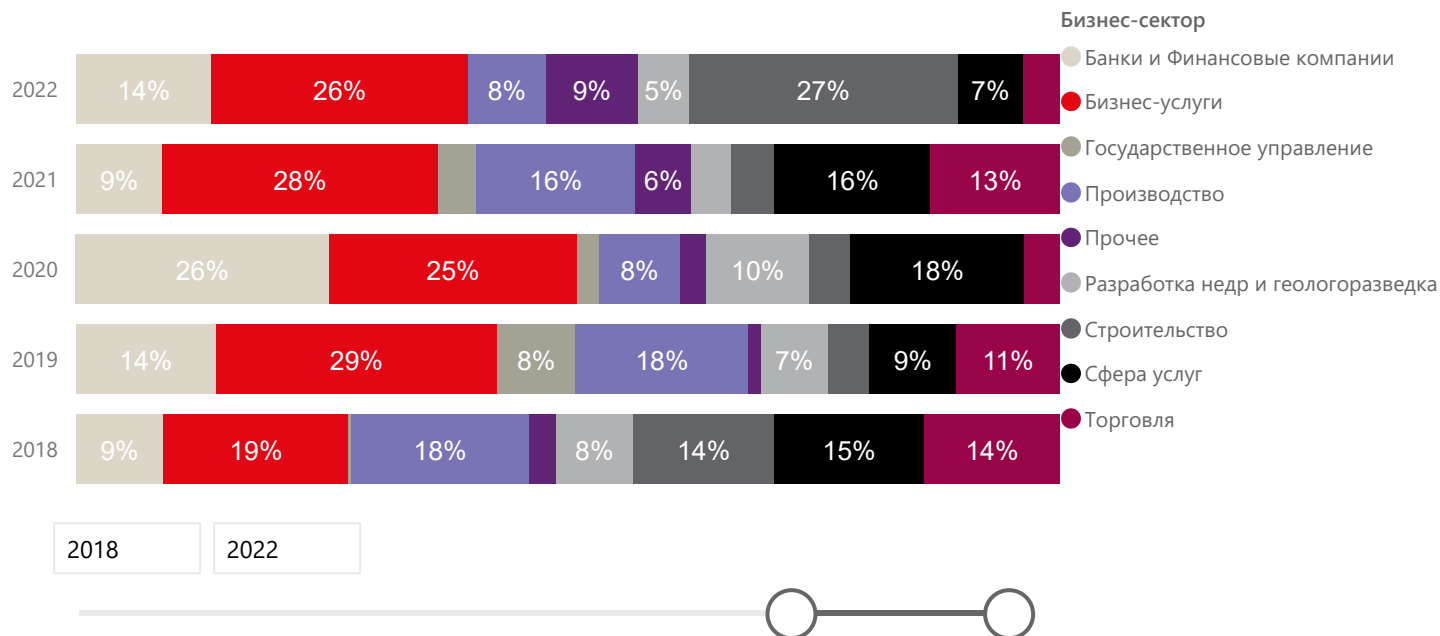
[К оглавлению](#)

[След. страница](#)

Карта крупнейших сделок

Обзор рынка офисной
недвижимости Москвы, 1 кв. 2022
Джонс Лэнг ЛаСаль

Структура сделок

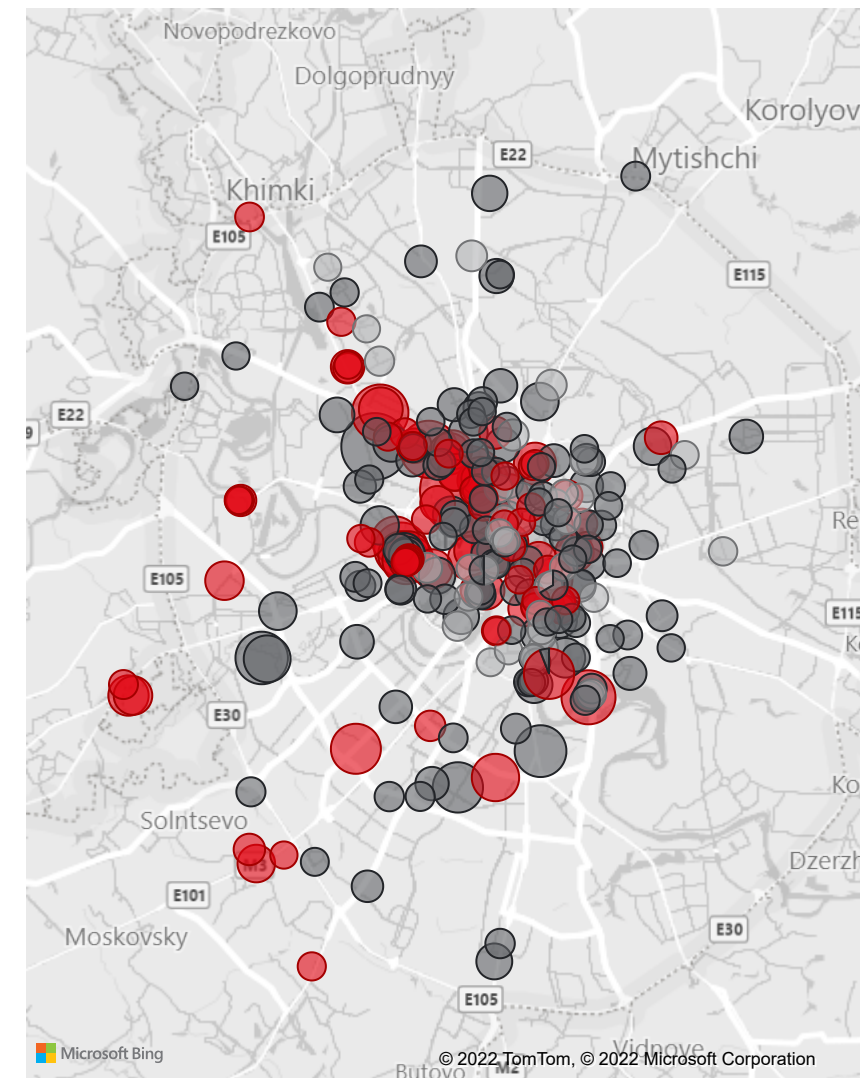


Основные офисные сделки 2022 года

Компания	Площадь, кв. м	Бизнес-сектор	Тип сделки	Объект
Avtodor	15,000	Строительство	Продажа	Skolkovo Loft-kvartal
Trast	6,217	Банки и Финансовые компании	Аренда	Atlantik (Bldg. D)
Private investor	4,368	Прочее	Продажа	iCity
MOEX	3,057	Банки и Финансовые компании	Аренда	Comcity Bravo
ESN	3,005	Бизнес-услуги	Аренда	Sadovaya-Kudrinskaya st., 1
Ингеоком	2,410	Строительство	Продажа	Б. Афанасьевский пер., 8, стр. 3
Aromatnyi Mir	2,375	Торговля	Аренда	Kutuzoff Tower
IT-компания	2,227	Бизнес-услуги	Аренда	PTC Селигерская
Moskovskiy innovacionny klaster	2,139	Бизнес-услуги	Аренда	Mokhovaya I
Geely Motors	2,000	Производство	Аренда	Двинцев

Карта крупнейших сделок

Class ● A ● B- ● B+



[Пред. страница](#)

[Карта сделок](#)

[К оглавлению](#)

[След. страница](#)

Чистое поглощение

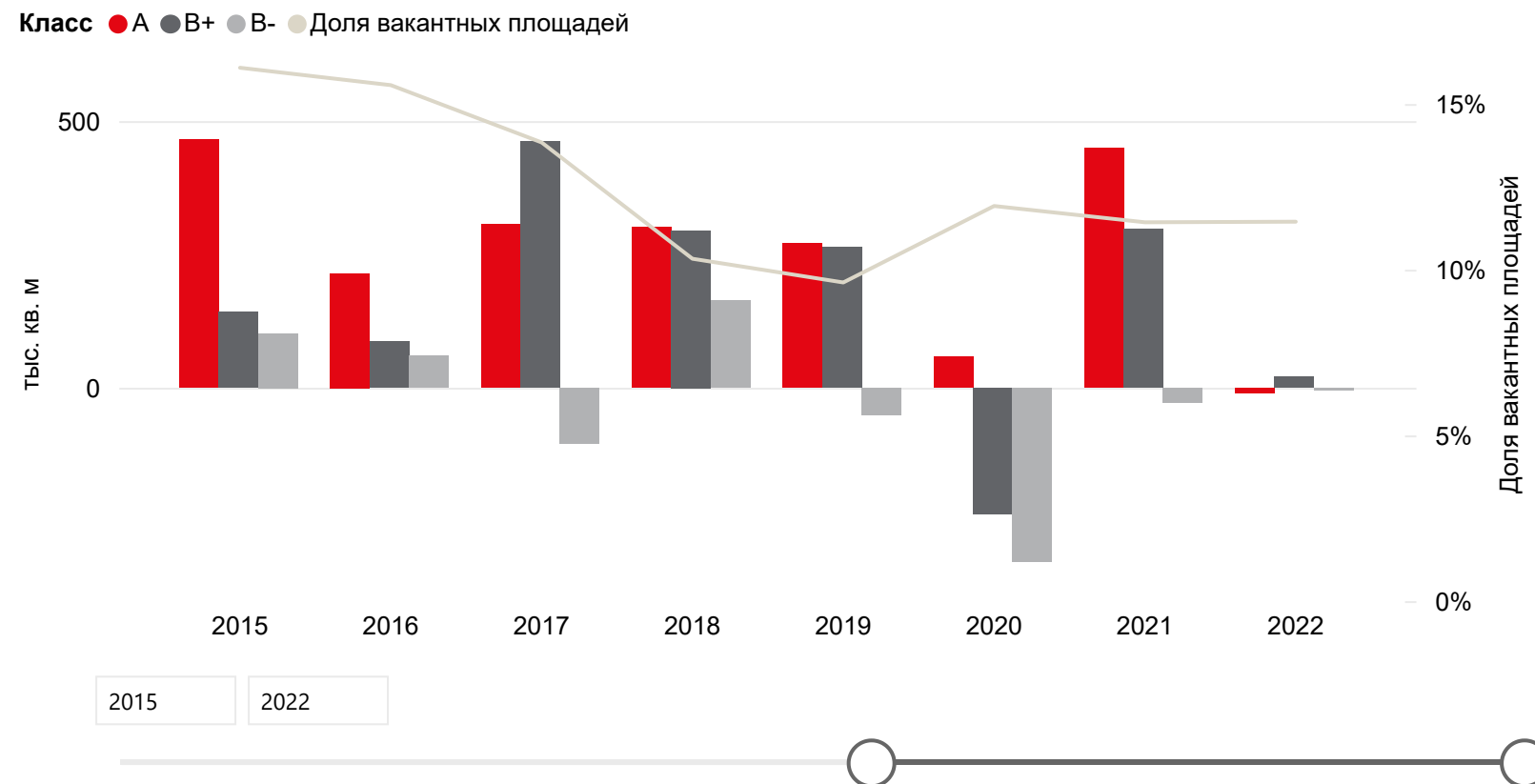
Чистое поглощение — это один из показателей, используемый для анализа спроса. Это разница между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода (квартала или года).

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.

В 2020 году в Москве впервые за всю историю офисного рынка объем чистого поглощения оказался отрицательным.

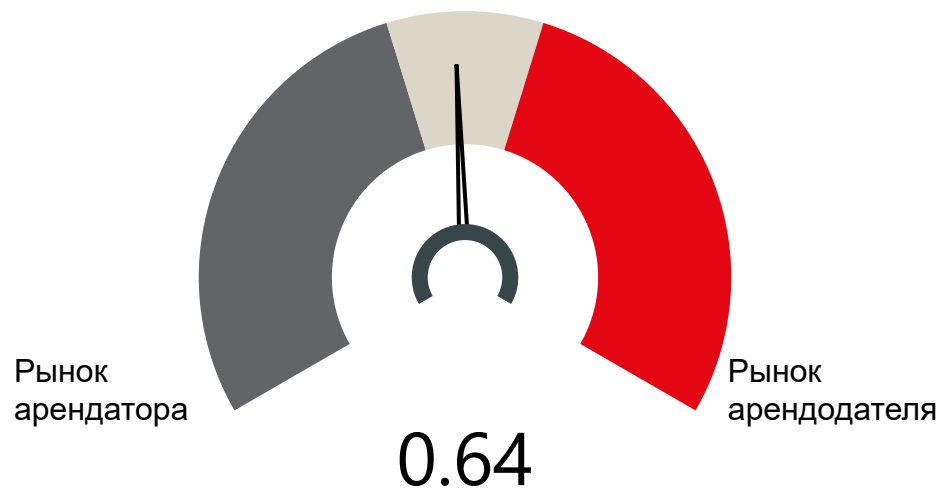
По итогам 2021 года показатель вернулся к положительным значениям.

Динамика чистого поглощения



Индекс неравномерности вакантности

Индекс неравномерности вакантности



Доля свободных площадей

11.4%

- Класс A B+ B-
- Субрынок Вне ТТК Москва-Сити СК - ТТК ЦДР

Индекс неравномерности вакантности



Индекс неравномерности вакантности учитывает не только общий объем вакантных площадей, но и то, как именно распределены свободные площади, в скольких объектах есть пустующие помещения. При росте количества таких объектов индекс неравномерности вакантности снижается.

Рынок находится на стороне арендатора при значениях индекса менее 0,6 и на стороне арендодателя при значениях свыше 0,7. При приближении индекса к данным границам стоит ожидать скорого изменения практики рынка: ставок аренды, дисконта, арендных каникул, уровня индексации.

Вместе с другими показателями состояния рынка предлагаемый индекс дает ориентир относительно будущих изменений коммерческих условий договоров аренды, целесообразности нового девелопмента, стратегий собственников при поиске клиентов или арендаторов при смене локации.

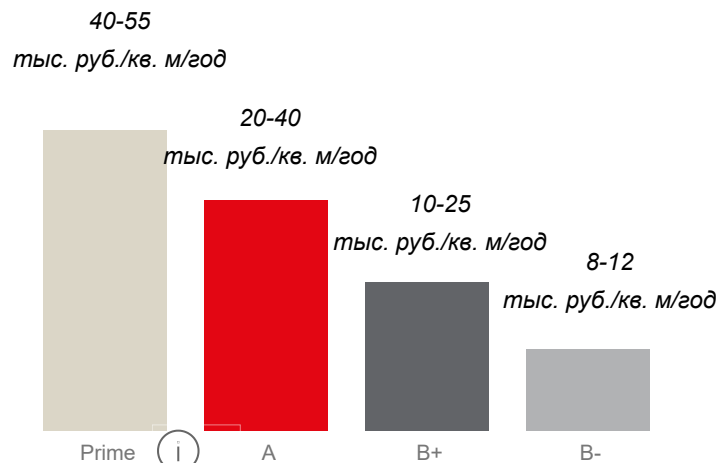
Ставки аренды

Запрашиваемые ставки аренды во 1 кв. 2022 года находились в следующих диапазонах:

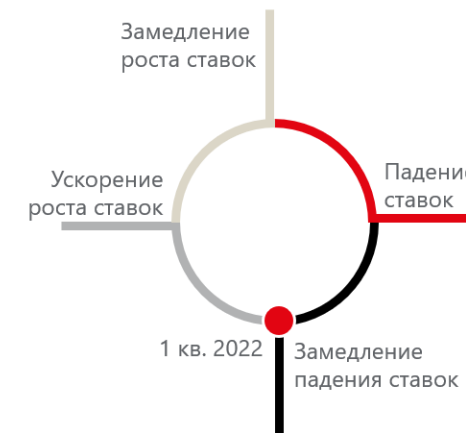
- о Премиальный сегмент – 40-55 тыс. руб./кв. м/год
- о Класс А – 20-40 тыс. руб./кв. м/год
- о Класс В+ – 10-25 тыс. руб./кв. м/год

Арендные ставки сегодня находятся под давлением ряда факторов, включая инфляцию, которая подталкивает их вверх, и слабый спрос – явная предпосылка к их снижению. Динамика ставок в дальнейшем будет определяться доминированием на рынке тех или иных факторов.

Запрашиваемые ставки аренды ⓘ

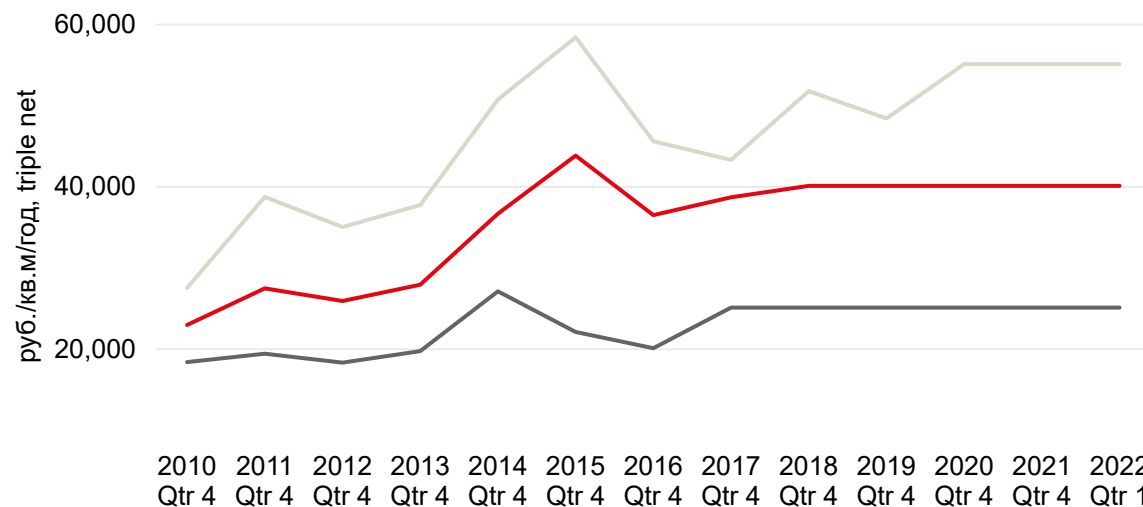


Цикл ставок аренды



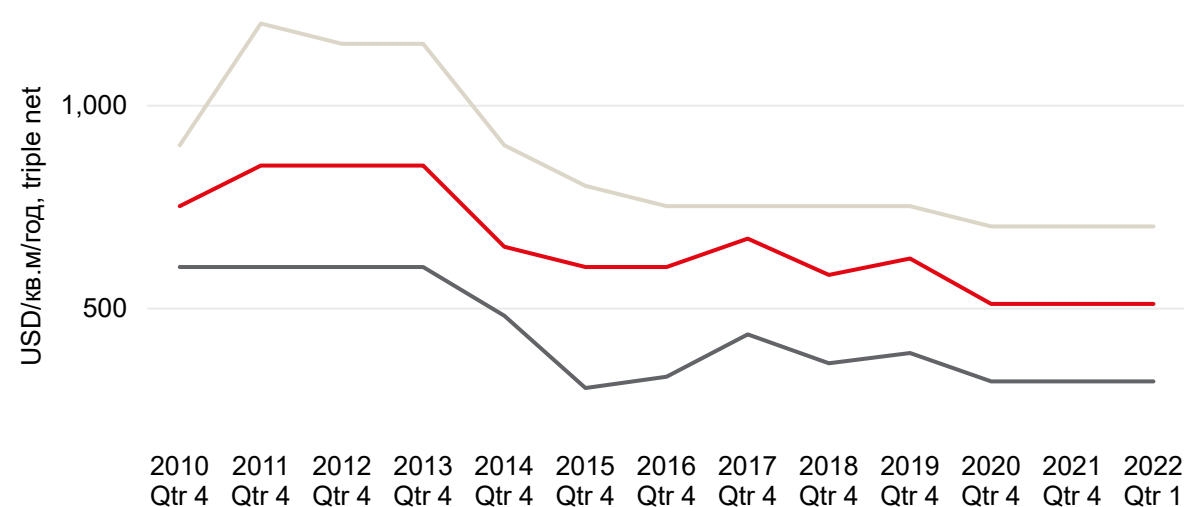
Запрашиваемые арендные ставки в рублях

Класс ● А ● В+ ● Прайм



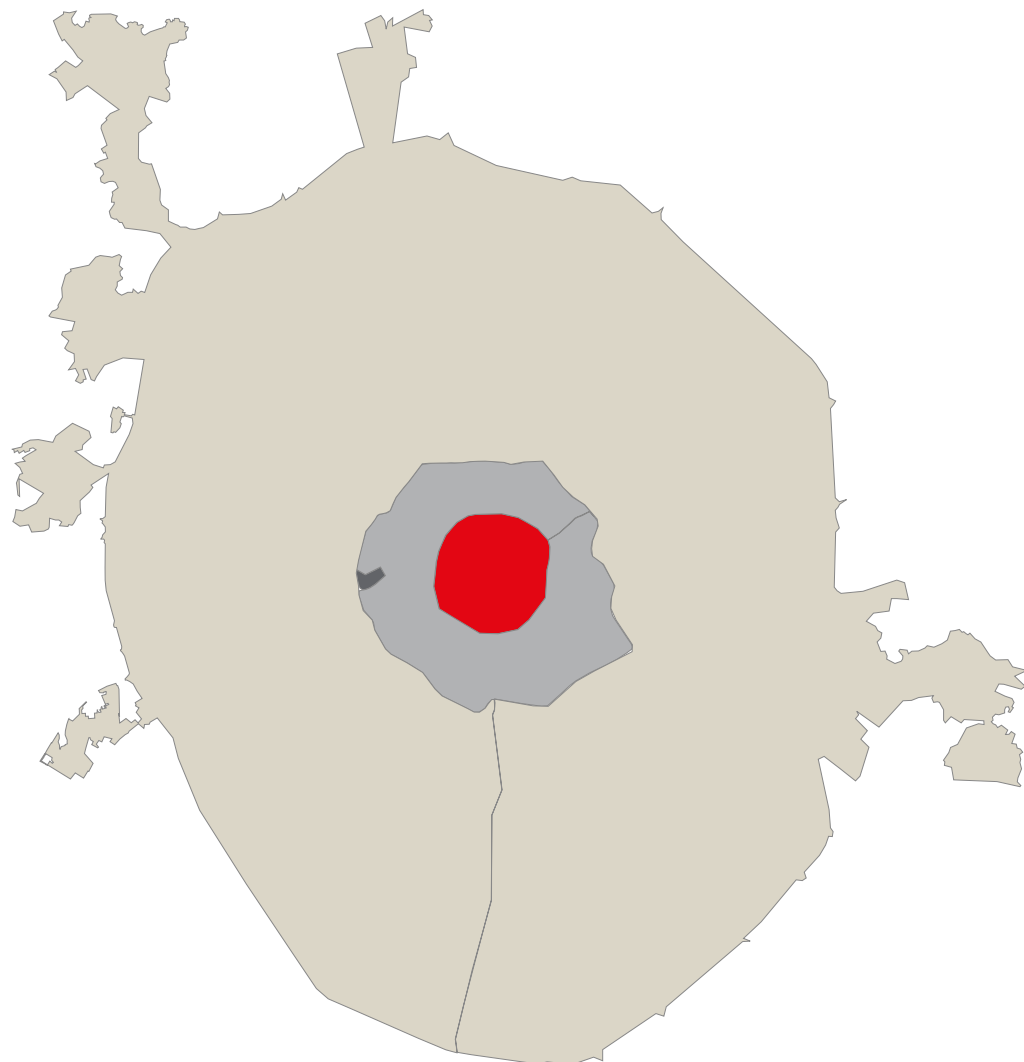
Запрашиваемые арендные ставки в долларах США

Класс ● А ● В+ ● Прайм



Основные характеристики субрынков

Обзор рынка офисной
недвижимости Москвы, 1 кв. 2022
Джонс Лэнг ЛаСаль



ЦДР

Класс	Предложение	Объем сделок	Вакантность	Ставка
A	1,491,373	18,454	10.1%	38 000-42 000
B+	1,212,528	22,149	6.1%	24 000-28 000
B-	1,013,888	15,867	18.7%	20 000-22 000
Итого	3,717,789	56,469	11.1%	

Москва-Сити

Класс	Предложение	Объем сделок	Вакантность	Ставка
A	979,353	19,861	2.4%	30 000-36 000
B+	265,549	0	5.8%	24 000-28 000
Итого	1,244,902	19,861	3.2%	

СК-ТТК

Класс	Предложение	Объем сделок	Вакантность	Ставка
A	541,264	24,682	10.6%	29 000-34 000
B+	2,670,096	47,834	8.3%	16 000-20 000
B-	1,381,189	11,916	21.3%	13 000-17 000
Итого	4,592,549	84,432	12.5%	

Вне ТТК

Класс	Предложение	Объем сделок	Вакантность	Ставка
A	1,972,763	45,097	14.8%	15 000-20 000
B+	5,557,844	80,769	10.1%	11 000-15 000
B-	2,530,119	7,144	14.6%	10 000-12 000
Итого	10,060,726	133,010	12.1%	

[Пред. страница](#)

[Субрынки](#)

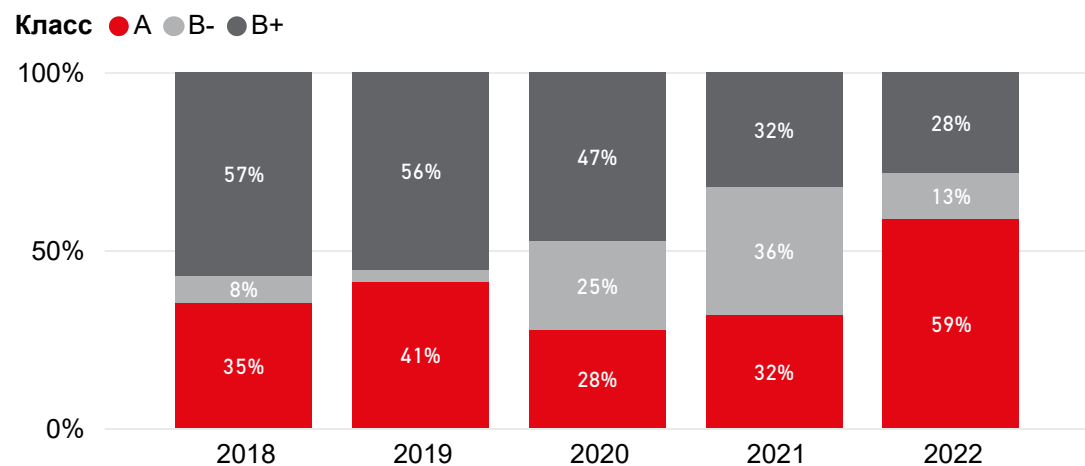
[К оглавлению](#)

[Следующая страница](#)

Спрос на офисы со стороны конечных пользователей

Совокупный объем офисных площадей, купленных под собственные нужды компаний в 1-м квартале 2022 года, составил 73 тыс. кв. м, что на 83% выше показателя за аналогичный период прошлого года. Активным спросом пользуются блоки мелкой нарезки в строящихся зданиях.

Структура спроса со стороны конечных пользователей по классам



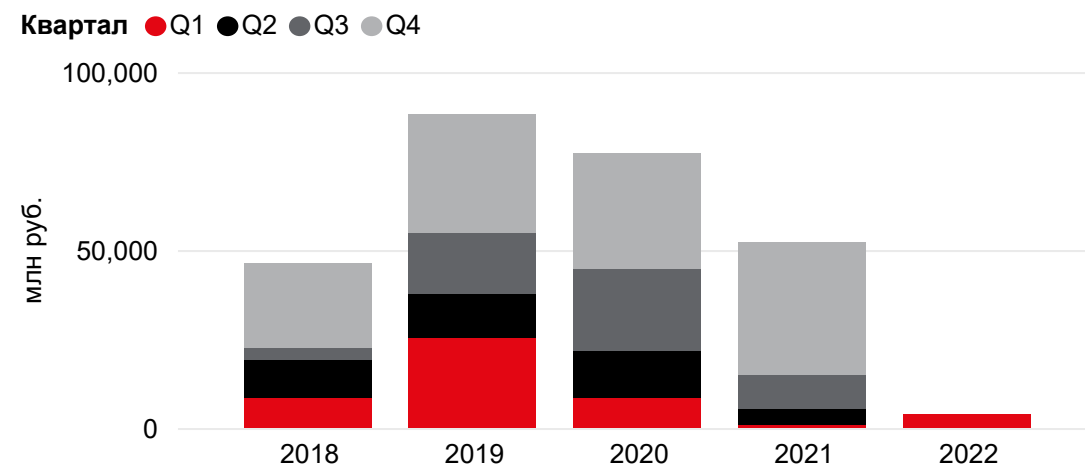
Средние цены продаж, тыс. руб./кв. м

Субрынок	A	B+	B-
ЦДР	350-500	320-450	280-400
Москва-Сити	400-600	400-600	—
СК - ТТК	300-450	250-380	200-350
Вне ТТК	250-350	200-350	170-280

Динамика крупных инвестиционных сделок

Объем инвестиционных сделок в офисную недвижимость Москвы пока остается на достаточно низком уровне, однако инвесторы по-прежнему активно интересуются данными объектами. Спросом пользуются объекты, купленные как в инвестиционных целях, так и для редевелопмента.

Динамика объема инвестиционных сделок с офисами в Москве



Ставки капитализации, 4 кв. 2021

Москва
9.00 - 10.50%

Санкт-Петербург
9.50 - 11.50%

Тренды корпоративного сектора

- Арендаторы массово пересматривают свое отношение к рабочему пространству: традиционный офис уступает место гибким рабочим пространствам с незакрепленными местами и большим количеством зон для общения и коллаборации.
- Набирает популярность гибридный формат работы (сочетание работы в офисе и удаленной работы).
- Многие компании в Москве сократили штат и теперь используют меньше офисных площадей. Если в 2017 году средний размер офисных сделок составлял 2 127 кв. м, то в 2021 году он сократился до 1 415 кв. м.
- Однако есть арендаторы, которые бросают вызов вышеупомянутой тенденции к сокращению занимаемых площадей. Так ИТ-компании и компании онлайн-торговли быстро растут и требуют все больше и больше офисных площадей. Более 35% от общего объема транзакций 2021 года приходится на данные сектора.
- Оптимизация расходов остается важной тенденцией, компании ищут способы снизить затраты на аренду офисов.
- Традиционная аренда уступает место гибким сервисным офисам. Корпорации заинтересованы в готовом качественном и современном продукте, включающем индивидуальную отделку и техническое обслуживание. Доля сделок в гибких офисных пространствах составляет около 7% от совокупного спроса на качественном офисном рынке Москвы.

Основные условия аренды качественных офисных помещений в Москве

Ставки аренды в объектах Класса А	Устанавливаются в рублях, не включая операционные расходы, коммунальные услуги, стоимость парковки и НДС. Устанавливаются в расчете за кв. м в год. В редких ставках аренды номинируются в долларах США, с указанием фиксированного обменного курса или валютного коридора
Операционные расходы / вознаграждение управляющей компании	Оплачивается арендатором. По принципу «открытая книга» или фиксированная величина (оплата в рублях).
Стандартный срок аренды	3-5 лет.
База индексации или пересмотра ставок аренды	Индекс потребительских цен (ИПЦ Россия) или фиксированный процент (5-8%) для рублевых договоров. Индекс потребительских цен (ИПЦ) США или фиксированный процент (обычно 1,5%-2,5%) для валютных договоров.
Страховой депозит	2-3 месяца / банковская гарантия.
Частота арендных авансовых платежей	Ежеквартально.
Арендные каникулы	От 4 до 12 месяцев, для помещений без отделки предоставляются на период отделочных работ арендатора.