



Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

2 кв. 2022



Обзор рынка офисной недвижимости Москвы, 2 кв. 2022

[English version](#)



Екатерина Белова
Руководитель Департамента по работе с офисными помещениями
Ekaterina.Belova@ibcrealestate.ru



Екатерина Космарская
Заместитель руководителя Департамента исследований
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.

По итогам 1-го полугодия 2022 года ввод офисных объектов в столице составил 37,6 тыс. кв. м, что является минимальным значением с 2017 года за полугодие. В текущих условиях новые проекты на ранних стадиях реализации девелоперы приостанавливают, а те, которые находятся на продвинутом этапе строительства – стараются завершить, но ожидается перенос сроков ввода на полгода-год.

Доля свободных площадей в офисах Москвы за последние 3 месяца выросла до 12% (+0,6 п.п.), что стало максимальным показателем со 2-го квартала 2021 года. В большей степени текущие изменения в экономике отразились на офисах класса А, где доля вакантных площадей по итогам 2-го квартала достигла 11,8% (+1,3 п.п.). Данный рост обусловлен сокращением присутствия в России представительств крупных международных компаний, которые выступали ключевыми арендаторами деловых районов. В офисах класса В+, где арендаторами в основном выступают небольшие российские компании, изменение уровня вакантности оказалось не столь значительно. По данным на конец июня 2022 г. пустует 9,5% площадей (+0,6 п.п.).

Помимо уже свободных площадей, мы наблюдаем увеличение так называемой скрытой вакантности – тех помещений, которые компании предлагают в субаренду. По данным на конец июня 2022 года объем площадей, предлагаемых в субаренду или по переуступке прав аренды, составил 210 тыс. кв. м, и еще около 100 тыс. кв. м уже заявлены к освобождению до конца года.

Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных в 1-м полугодии 2022 года на московском рынке, сократился на 19% год к году и составил 522 тыс. кв. м. Во 2-м квартале 2022 года активность арендаторов, которые рассматривали для себя новые площади, значительно снизилась. В апреле-июне объем транзакций составил 228 тыс. кв. м, что является минимальным значением с 2009 года среди сопоставимых периодов.

Основные показатели

Предложение

Ввод

Будущее предложение

Вакантность

Спрос

Структура спроса

Карта сделок

Чистое поглощение

Индекс вакантности

Ставки аренды

Субрынки

Продажи

Основные показатели офисного рынка Москвы

Обзор рынка офисной недвижимости
Москвы, 2 кв. 2022



| | Итого | Класс А | Класс В+ |
|--|--------------------|----------|----------|
| Объем современных офисных площадей*, тыс. кв. м | 19,640 | 4,985 | 9,730 |
| Объем завершенных проектов, 2 кв. 2022, тыс. кв. м | 24 | 0 | 24 |
| Объем завершенных проектов, 1 пол. 2022, тыс. кв. м | 38 | 0 | 38 |
| Объем арендованных и купленных площадей, 2 кв. 2022, тыс. кв. м | 228 | 70 | 141 |
| Объем арендованных и купленных площадей, 1 пол. 2022, тыс. кв. м | 522 | 178 | 292 |
| Объем свободных площадей, тыс. кв. м | 2,363 | 586 | 921 |
| Доля свободных площадей | 12.0% | 11.8% | 9.5% |
| Запрашиваемые ставки аренды**, тыс. руб./кв. м/год | 40-55 (Prime) | 20-40 | 10-25 |
| Операционные расходы, тыс. руб./кв. м/год | 8,5 - 10,5 (Prime) | 7,5 - 10 | 5 - 7 |
| Диапазон минимальных ставок капитализации, 2 кв. 2022 | 9,25 - 10,75% | | |

* 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](#)

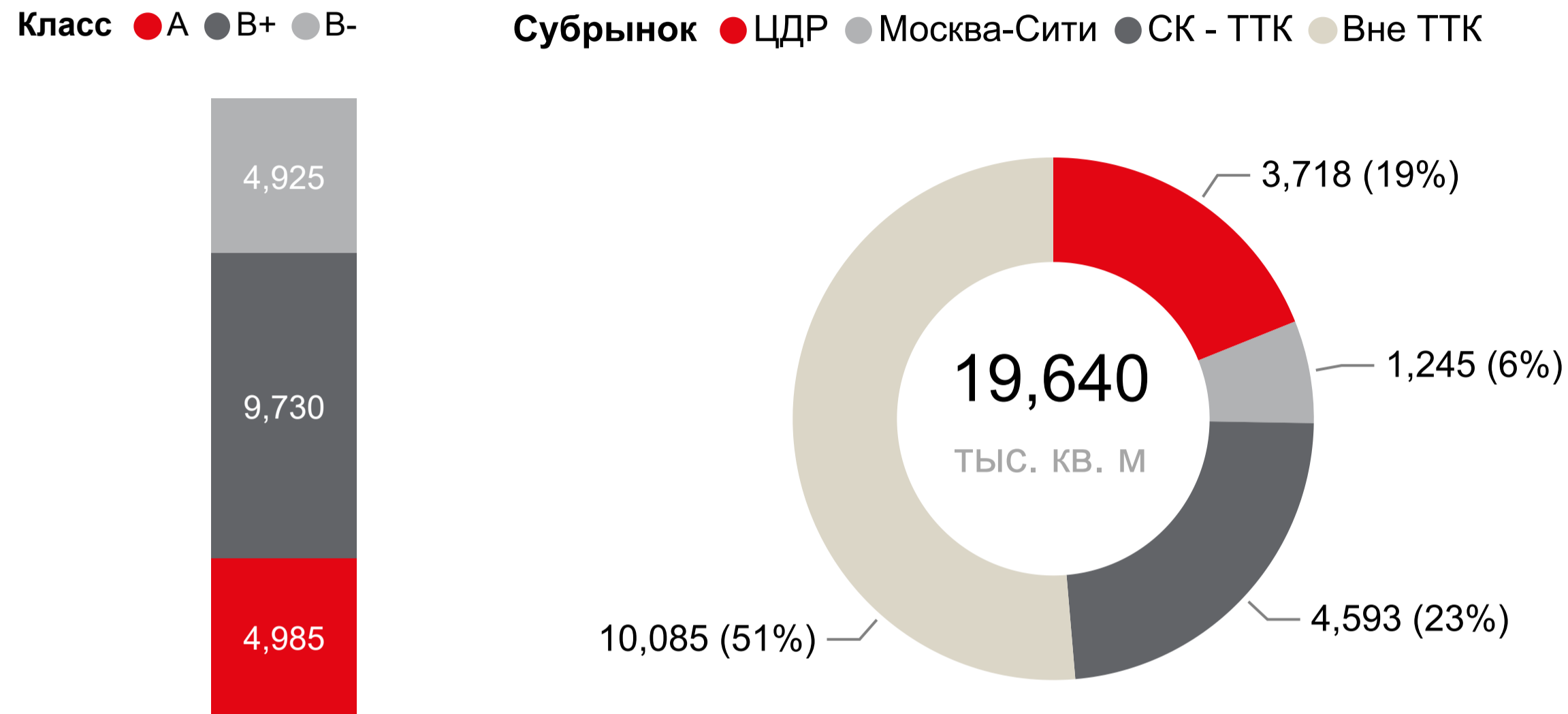
[Показатели](#)

[К оглавлению](#)

[След. страница](#)

Предложение офисов

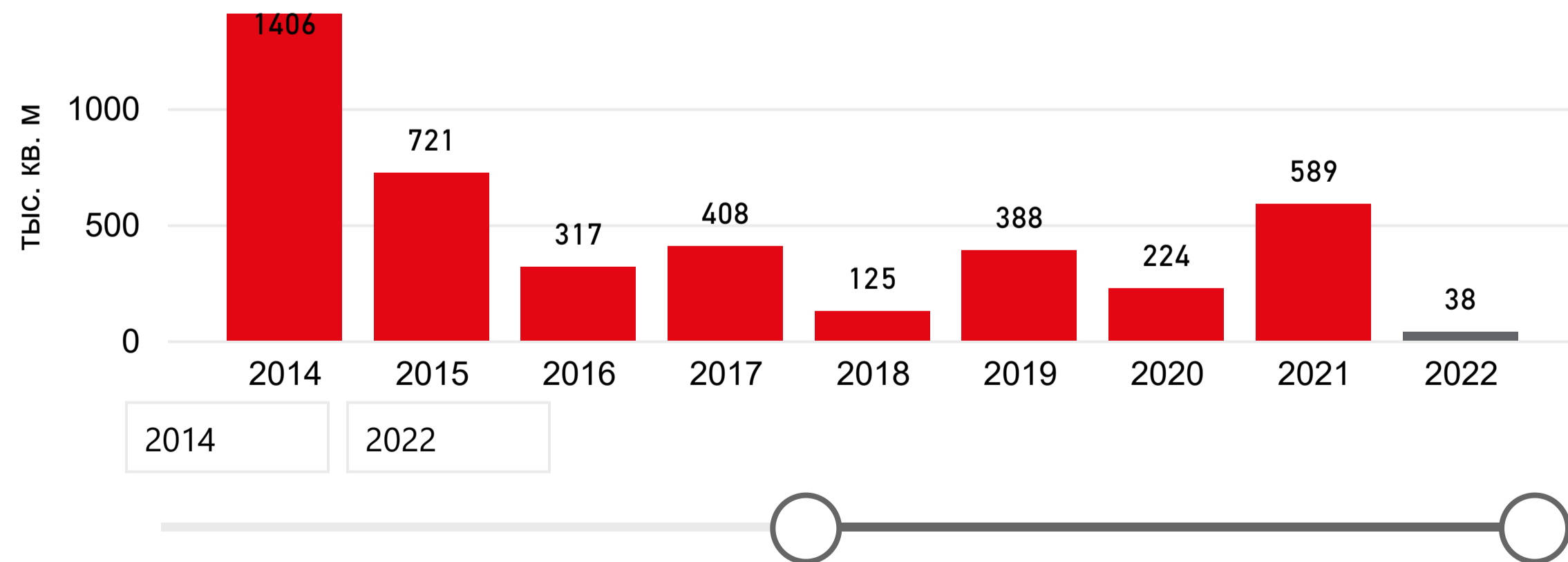
Структура офисного предложения по классам и субрынкам



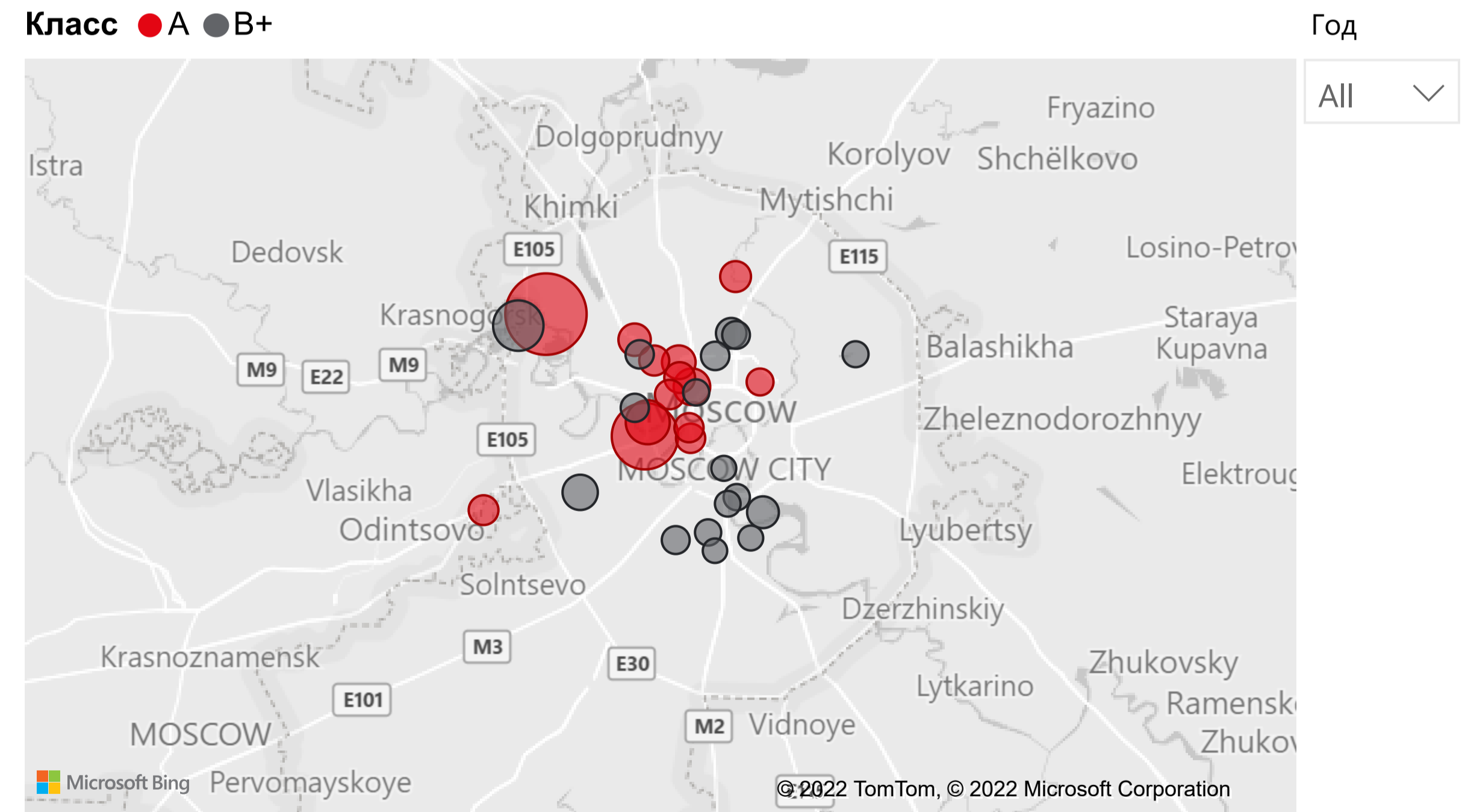
Во 2-м квартале 2022 года в эксплуатацию было введено 2 здания класса B+: офисное здание в МФК «Прайм Тайм» и бизнес-центр «Тренд Лайн», суммарной арендопригодной площадью 24 тыс. кв. м.

Общий прирост офисов с начала года составил 37,6 тыс. кв. м, что является минимальным значением с 2017 года за полугодие.

Динамика ввода офисных площадей



Карта введенных объектов, 2020 1 кв. - 2022 2 кв.



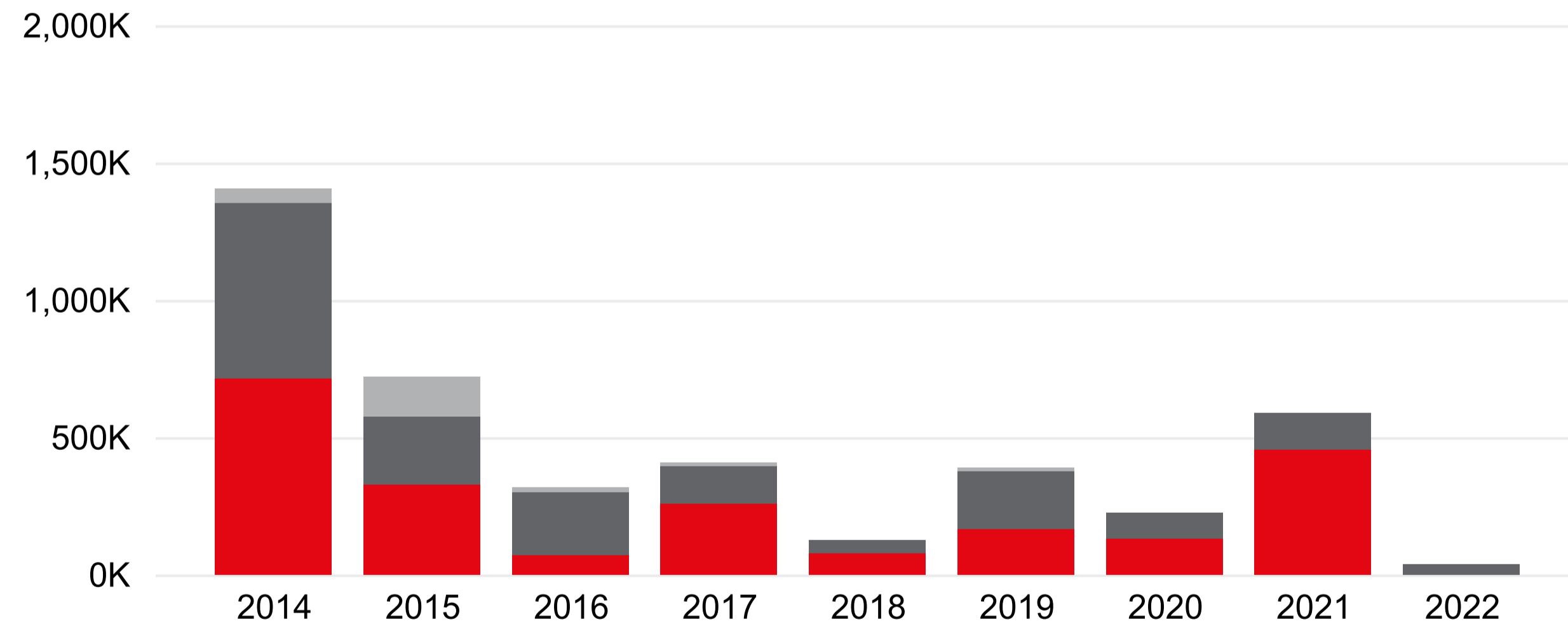
Структура нового предложения

В текущих условиях новые проекты на ранних стадиях реализации девелоперы приостанавливают, а те, которые находятся на продвинутом этапе строительства – стараются завершить, но ожидается перенос сроков ввода на полгода-год.

Изначально девелоперы заявляли завершение в 2022 году строительства 755 тыс. кв. м качественных офисных площадей, однако мы прогнозируем, что будет введено не более 200 тыс. кв. м. Это на 65% ниже значения прошлого года.

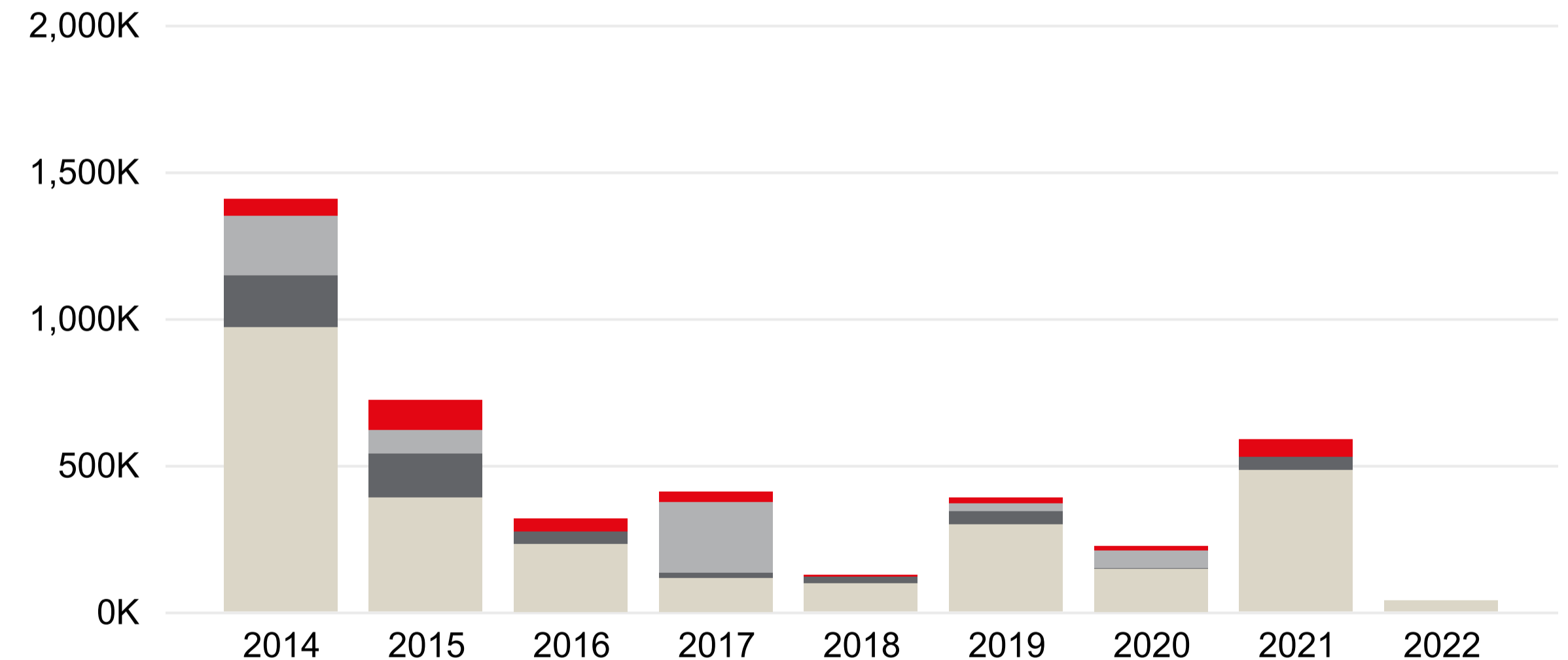
Структура нового предложения по классам

Класс ● A ● B+ ● B-



Структура нового предложения по субрынкам

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

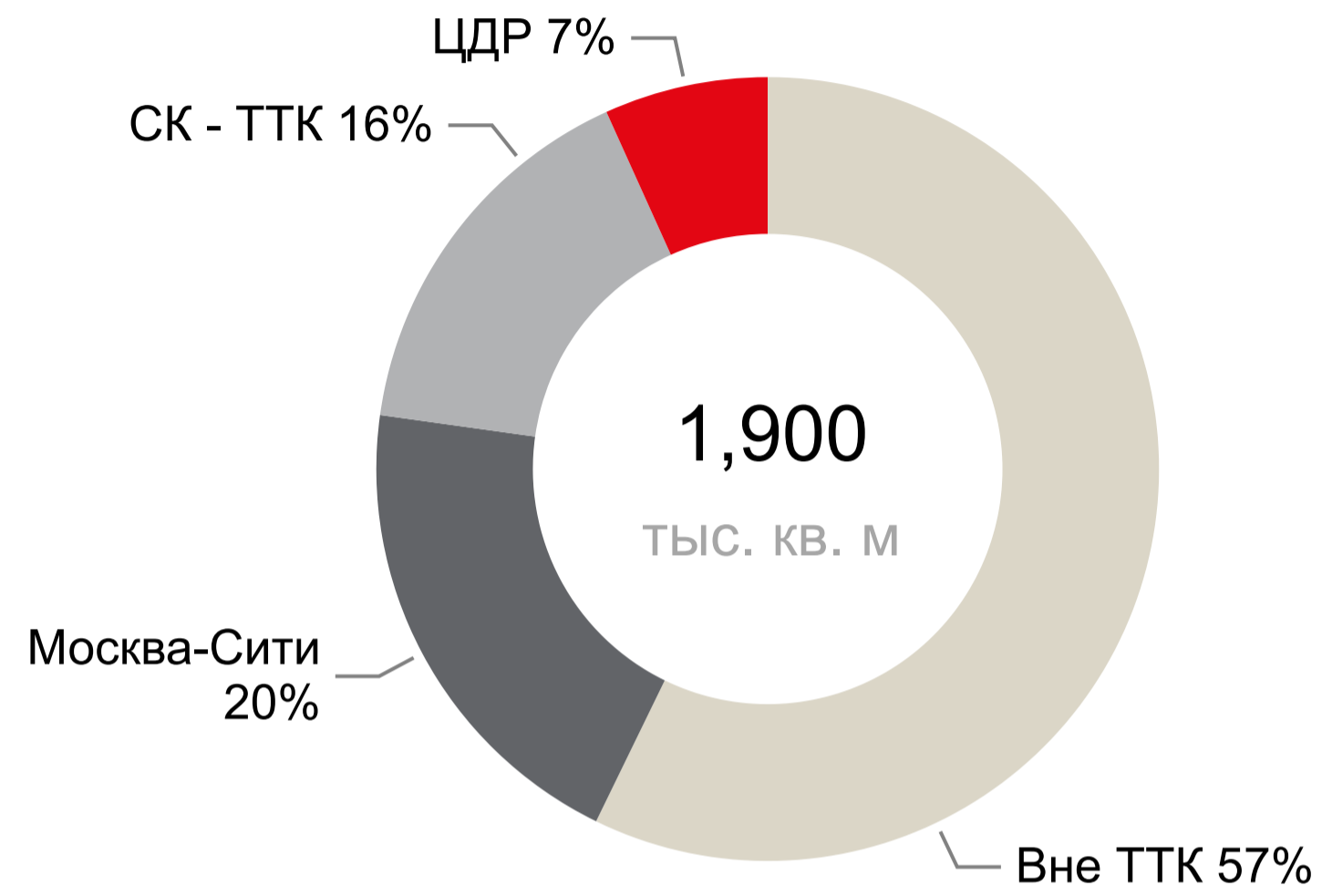
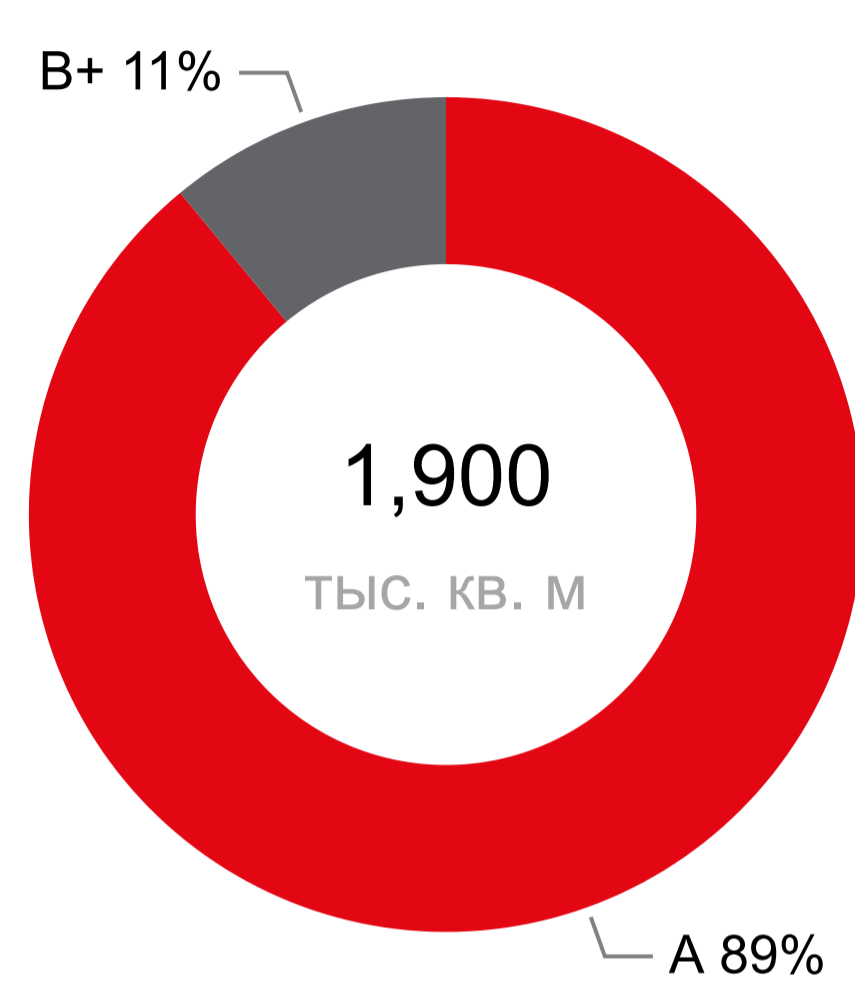


2014 2022



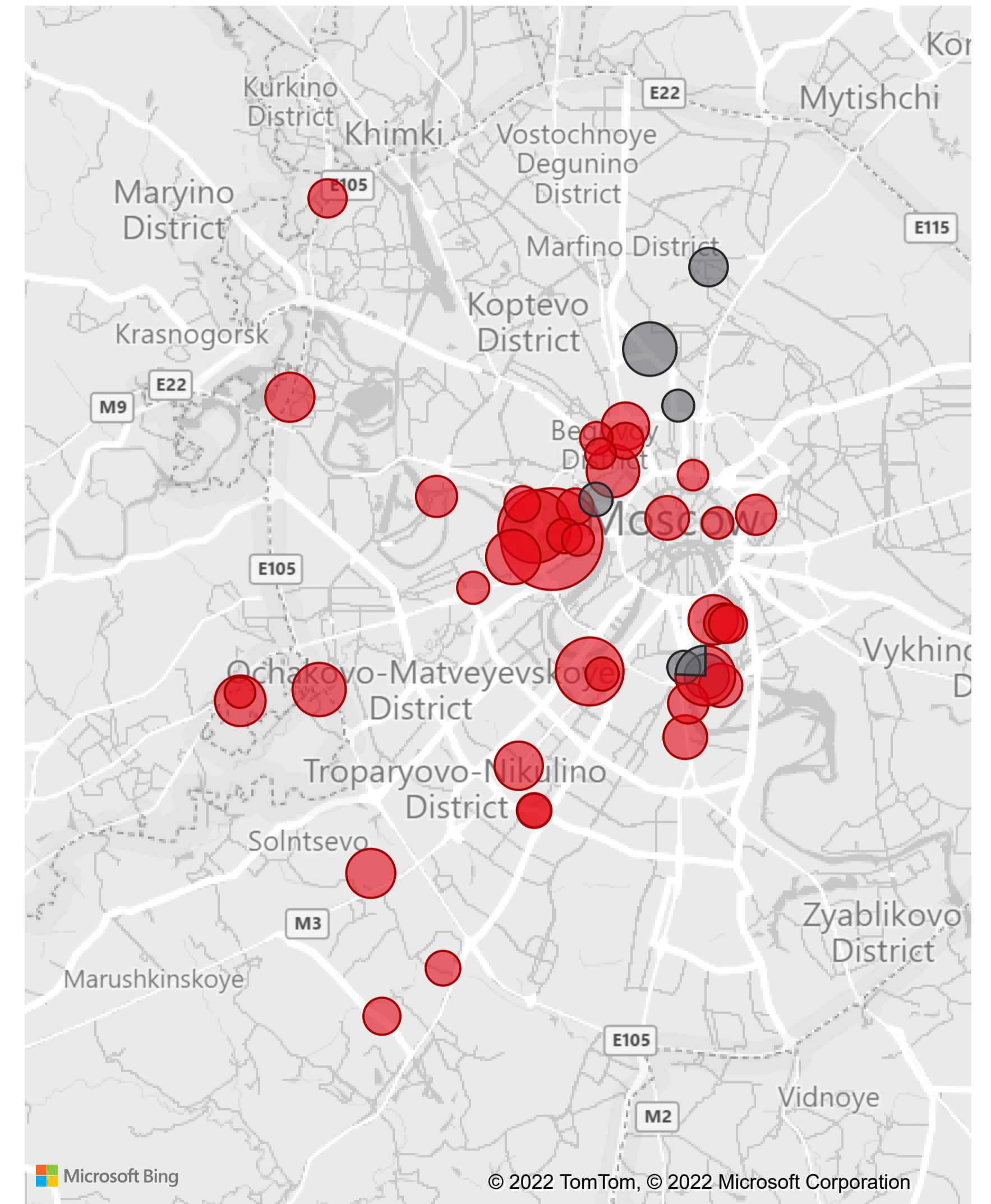
Будущее предложение, 2022-2024

Структура будущего предложения по классам и субрынкам



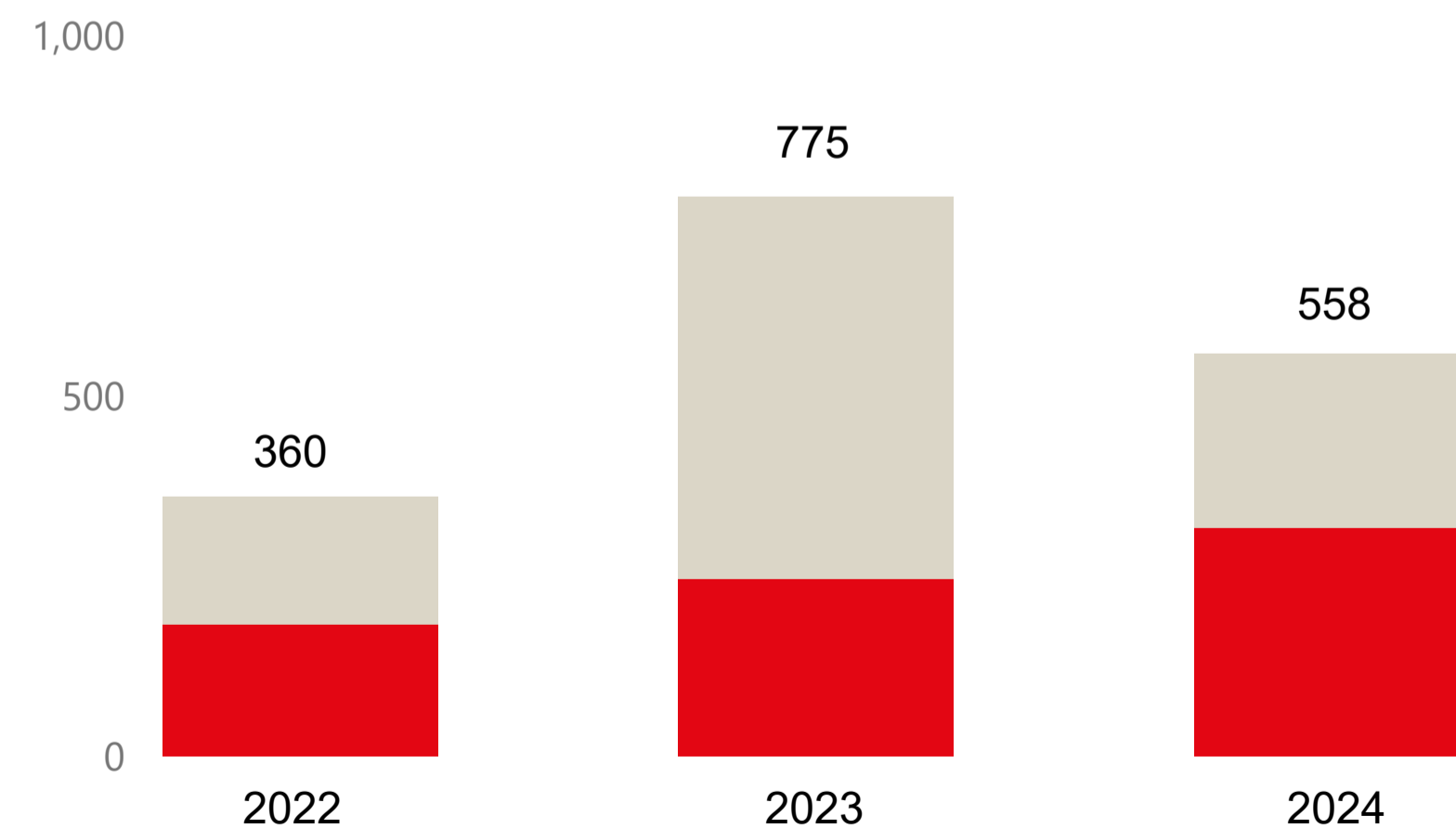
Карта будущего предложения, 2022-2024

Класс ● A ● B+



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 |
| Кутузовский пр. 16А/1 | A | 2024 | 78,500 |
| AFI Square | A | 2022 | 72,742 |
| ЗИЛ | A | 2023 | 72,250 |
| Dubinin' Sky | A | 2024 | 63,000 |
| Рублево Бизнес Парк | A | 2023 | 62,000 |
| Комсити Браво | A | 2022 | 61,600 |
| МФК Новатэк | A | 2023 | 59,500 |
| Лофт-квартал в Сколково (Фаза 2) | A | 2022 | 52,331 |
| Парк Легенд | B+ | 2023 | 48,000 |
| Центральный Телеграф | A | 2024 | 45,000 |
| Парк Легенд | A | 2023 | 44,168 |
| Останкино Бизнес Парк (с 2-го этажа 1-4) | B+ | 2023 | 37,825 |

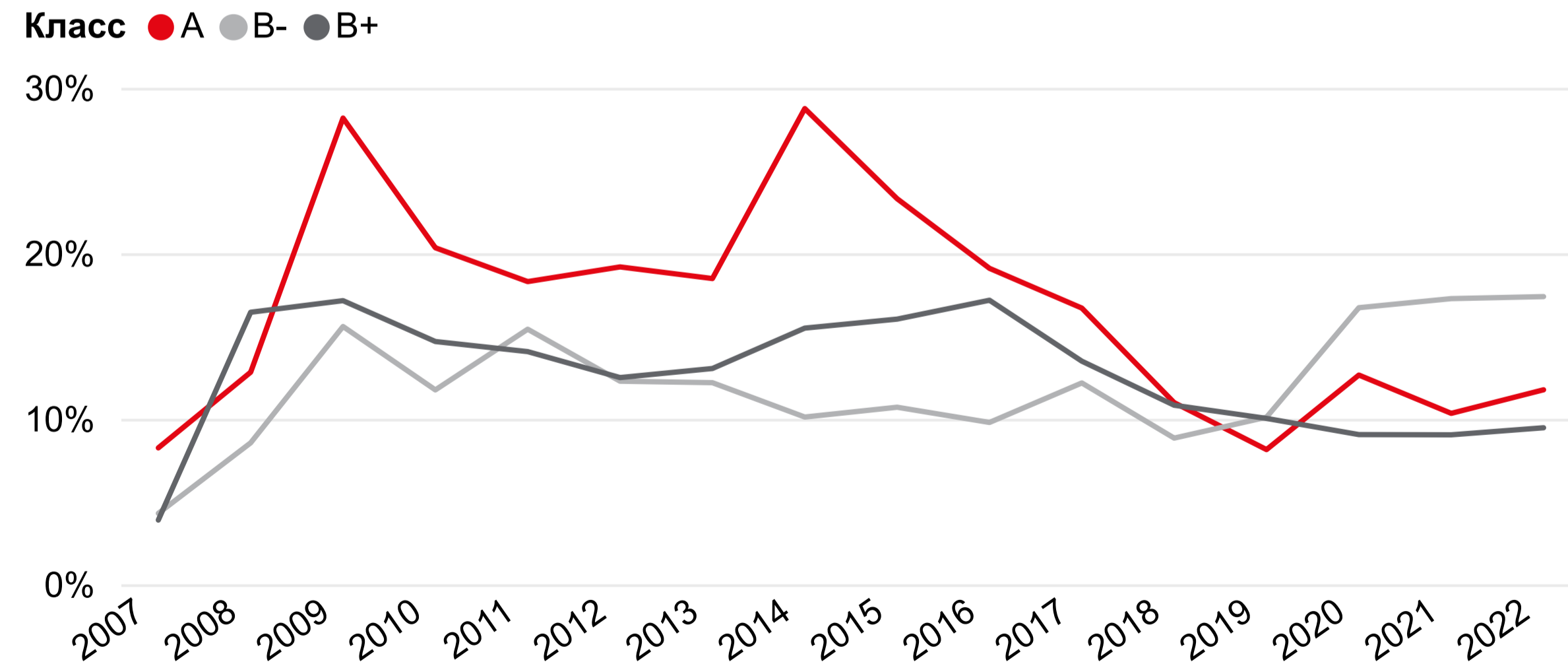
Доля свободных площадей

Доля свободных площадей в офисах Москвы по итогам 2 кв. 2022 года выросла до 12% (+0,6 п.п.), что стало максимальным показателем со 2-го квартала 2021 года.

В большей степени текущие изменения в экономике отразились на офисах класса А, где доля вакантных площадей по итогам 2-го квартала достигла 11,8% (+1,3 п.п.). В офисах класса В+, где арендаторами в основном выступают российские компании, изменение уровня вакантности оказалось не столь значительно. По данным на конец июня 2022 г. пустует 9,5% площадей (+0,6 п.п.).

До конца 2022 года мы ожидаем дальнейший рост вакантности до 16-18% в среднем по рынку и до 18-20% в классе А.

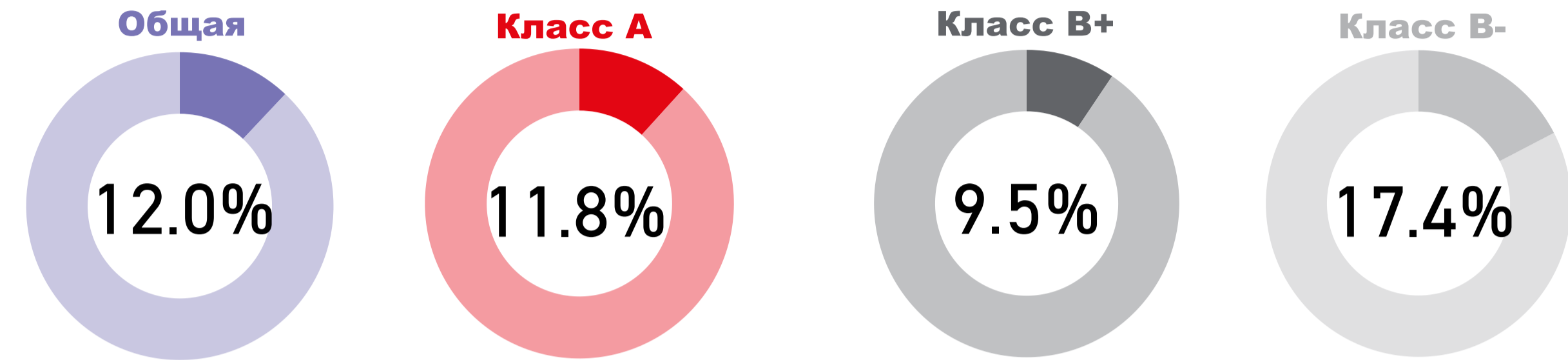
Динамика доли вакантных площадей по классам



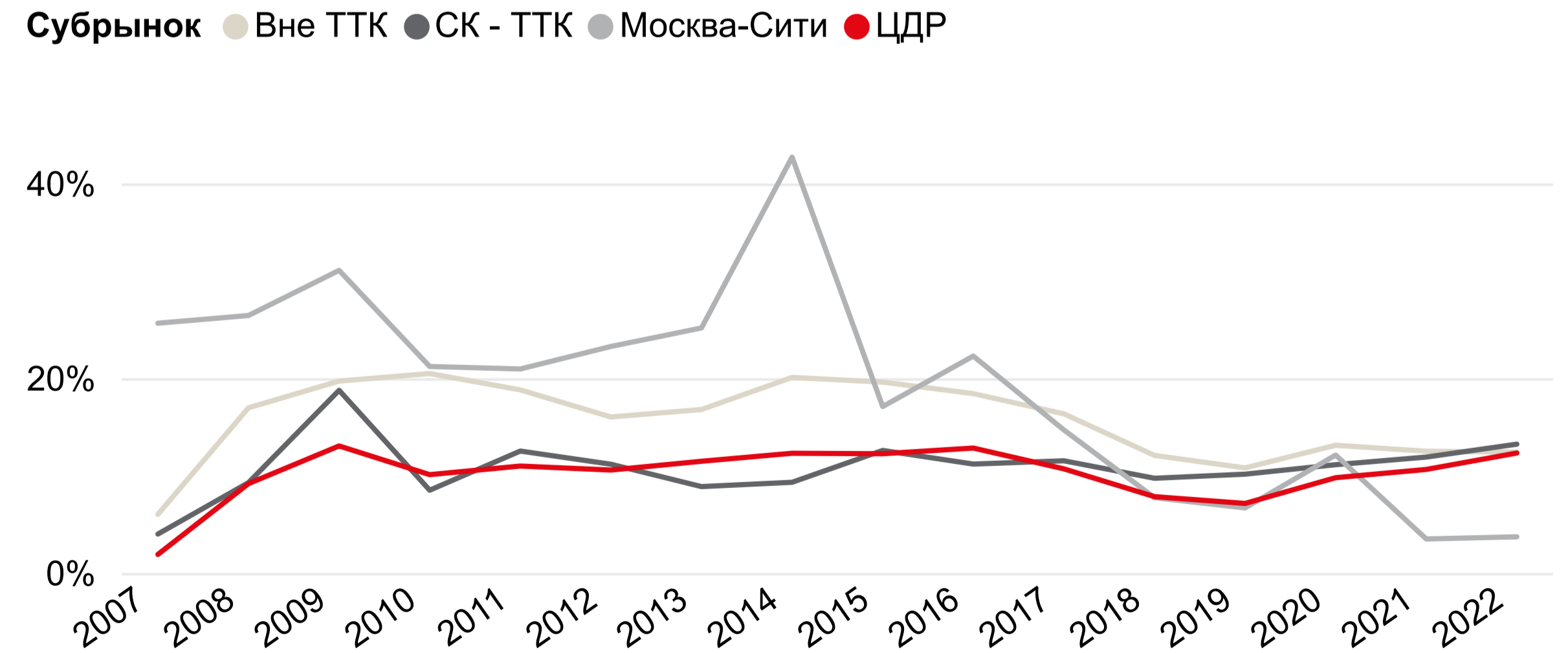
[Пред. страница](#)

[Вакантность](#)

Структура доли вакантных площадей, 2022 год



Динамика доли вакантных площадей по субрынкам



[К оглавлению](#)

[След. страница](#)

Объем сделок аренды и покупки

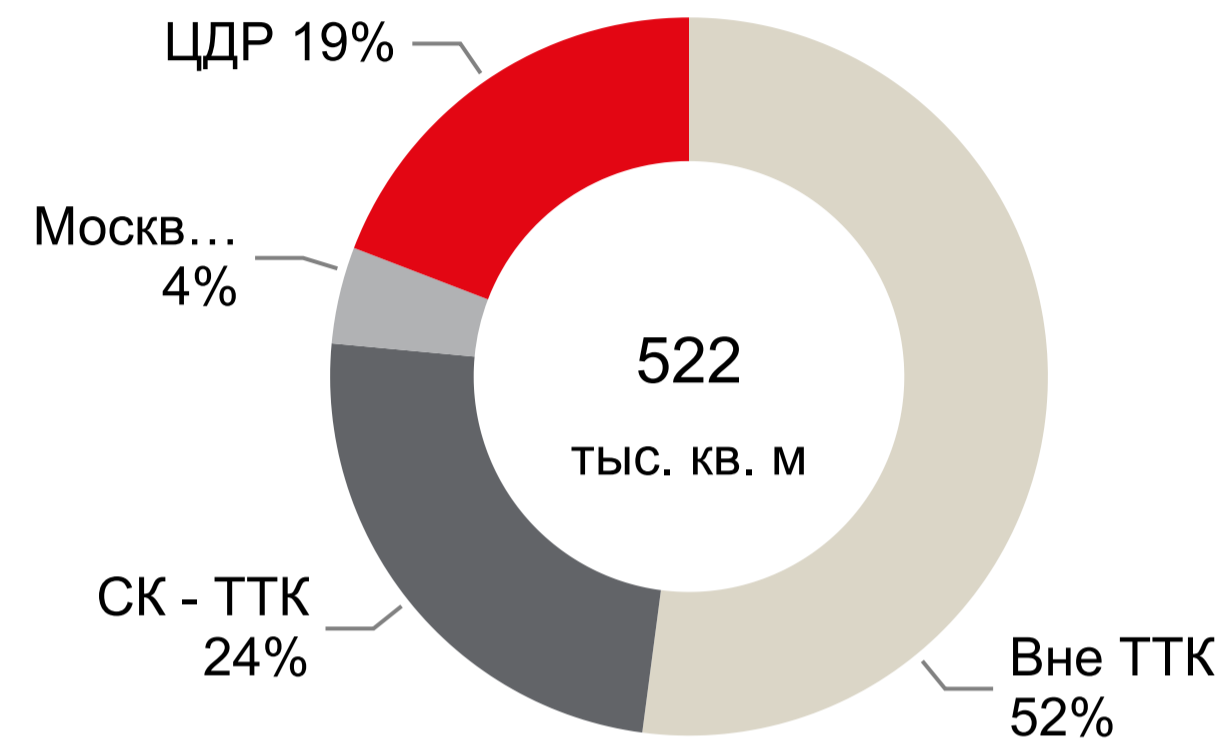
Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных в 1-м полугодии 2022 года на московском рынке, сократился на 19% год к году и составил 522 тыс. кв. м. Во 2-м квартале 2022 года активность арендаторов, которые рассматривали для себя новые площади, значительно снизилась. В апреле-июне объем транзакций составил 228 тыс. кв. м, что является минимальным значением с 2009 года среди сопоставимых периодов.

По итогам 2022 года совокупный объем сделок будет на уровне 700-800 тыс. кв. м, что станет одним из минимальных годовых показателей.

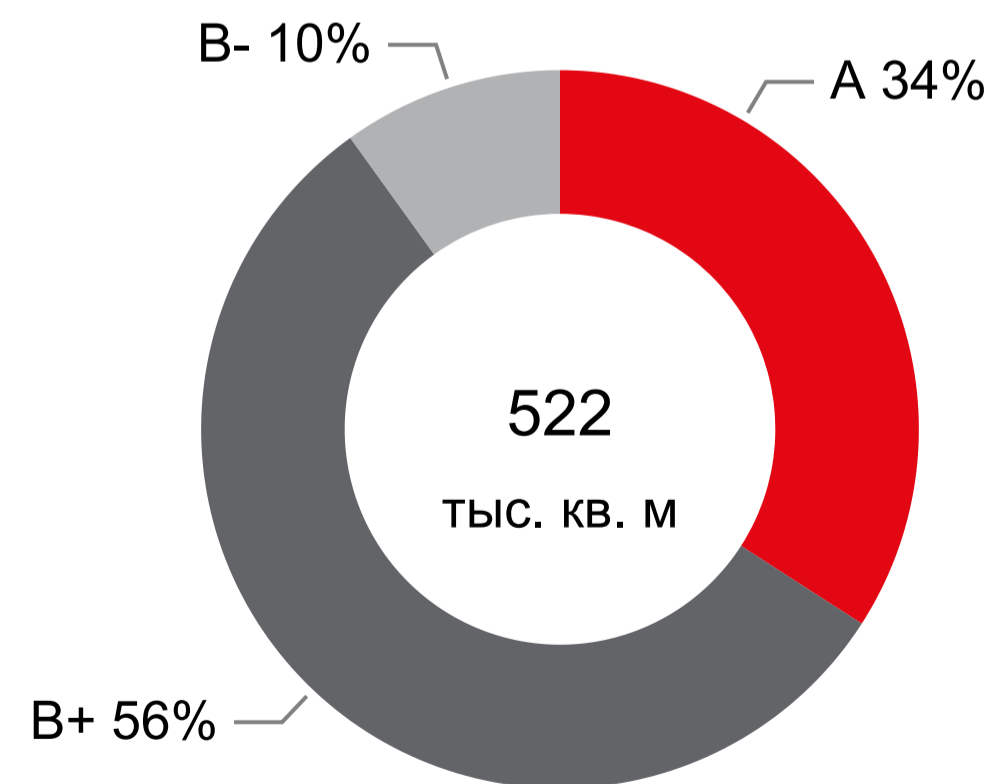
Наиболее востребованными стали объекты класса В+, на долю которых пришлось 56% спроса. Относительно месторасположения, 52% завершённых сделок были заключены в объектах, расположенных за пределами ТТК.

В тройку лидеров в объеме транзакции в 1-м полугодии 2022 года вошли компании сервисных услуг, компании, предоставляющие бизнес-услуги и строительные компании.

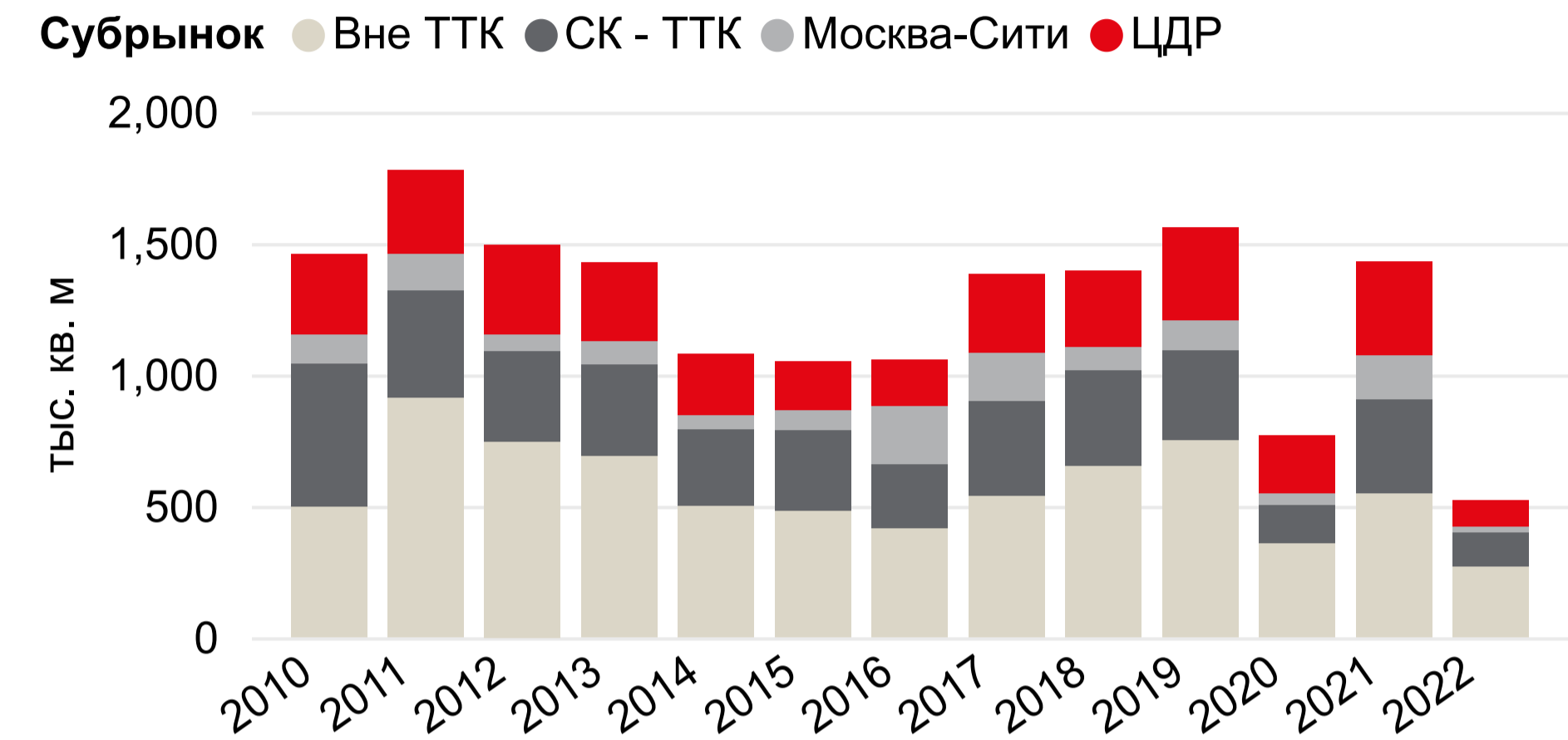
Структура спроса по субрынкам, 2022 год



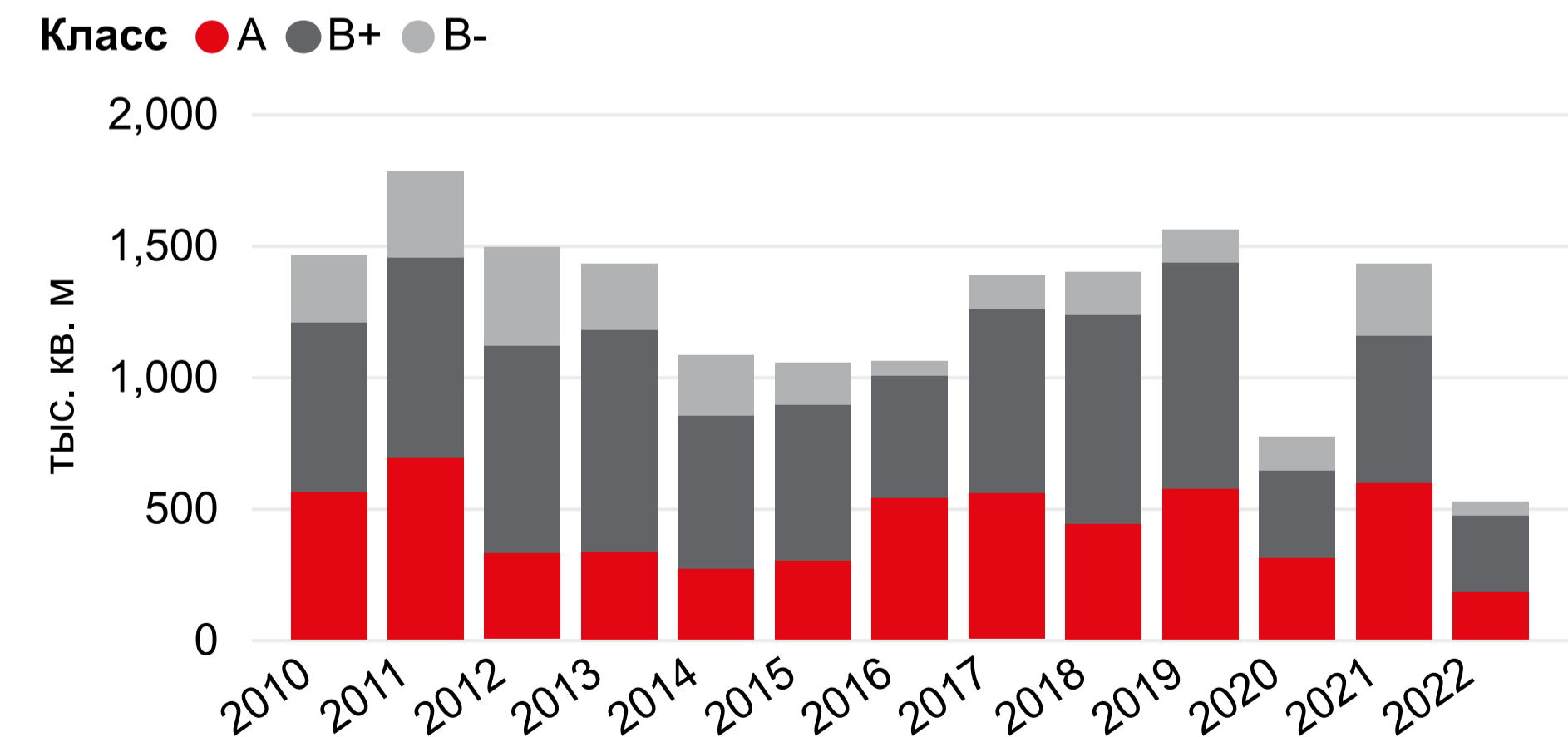
Структура спроса по классам, 2022 год



Динамика спроса по субрынкам

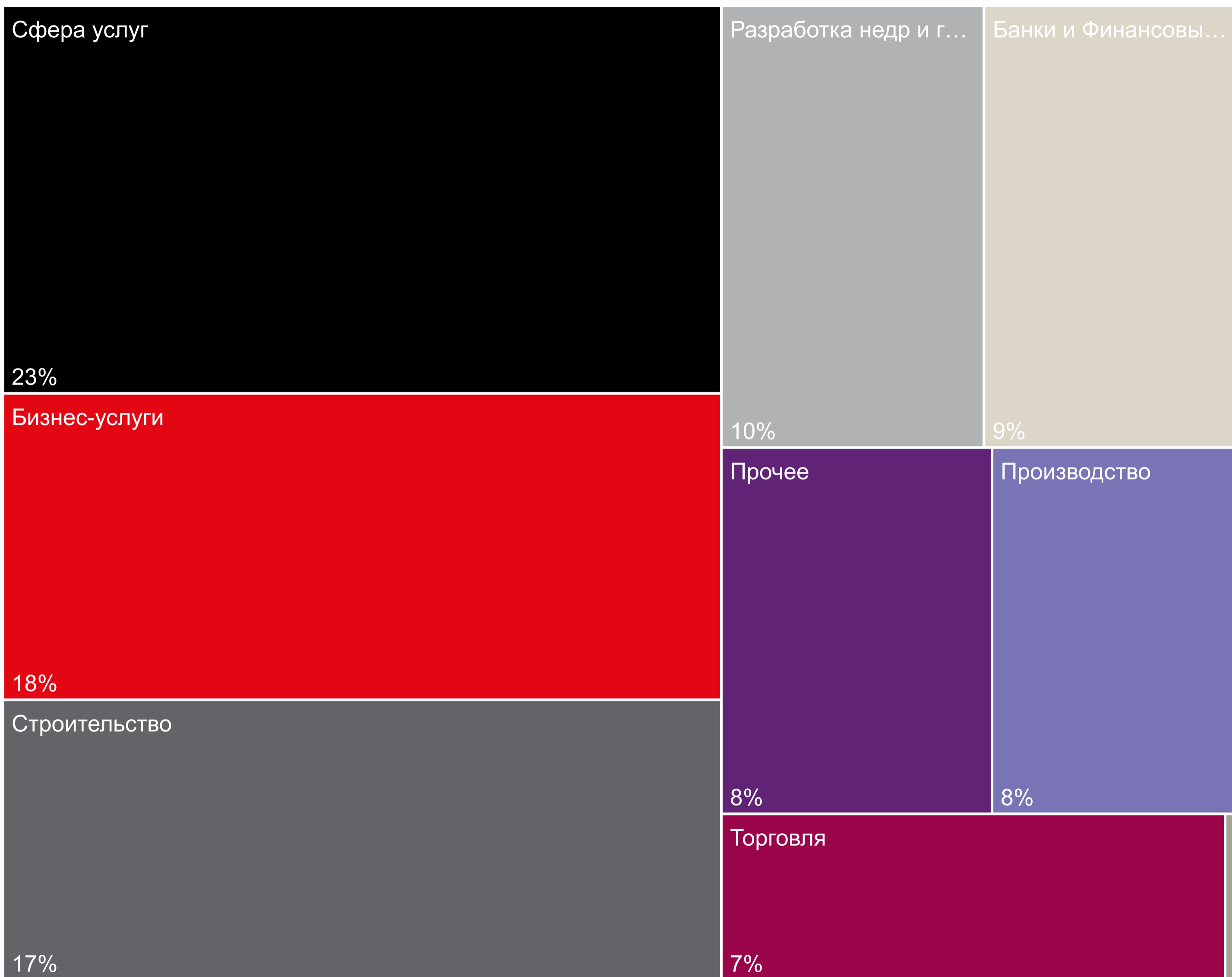


Динамика спроса по классам



Структура спроса

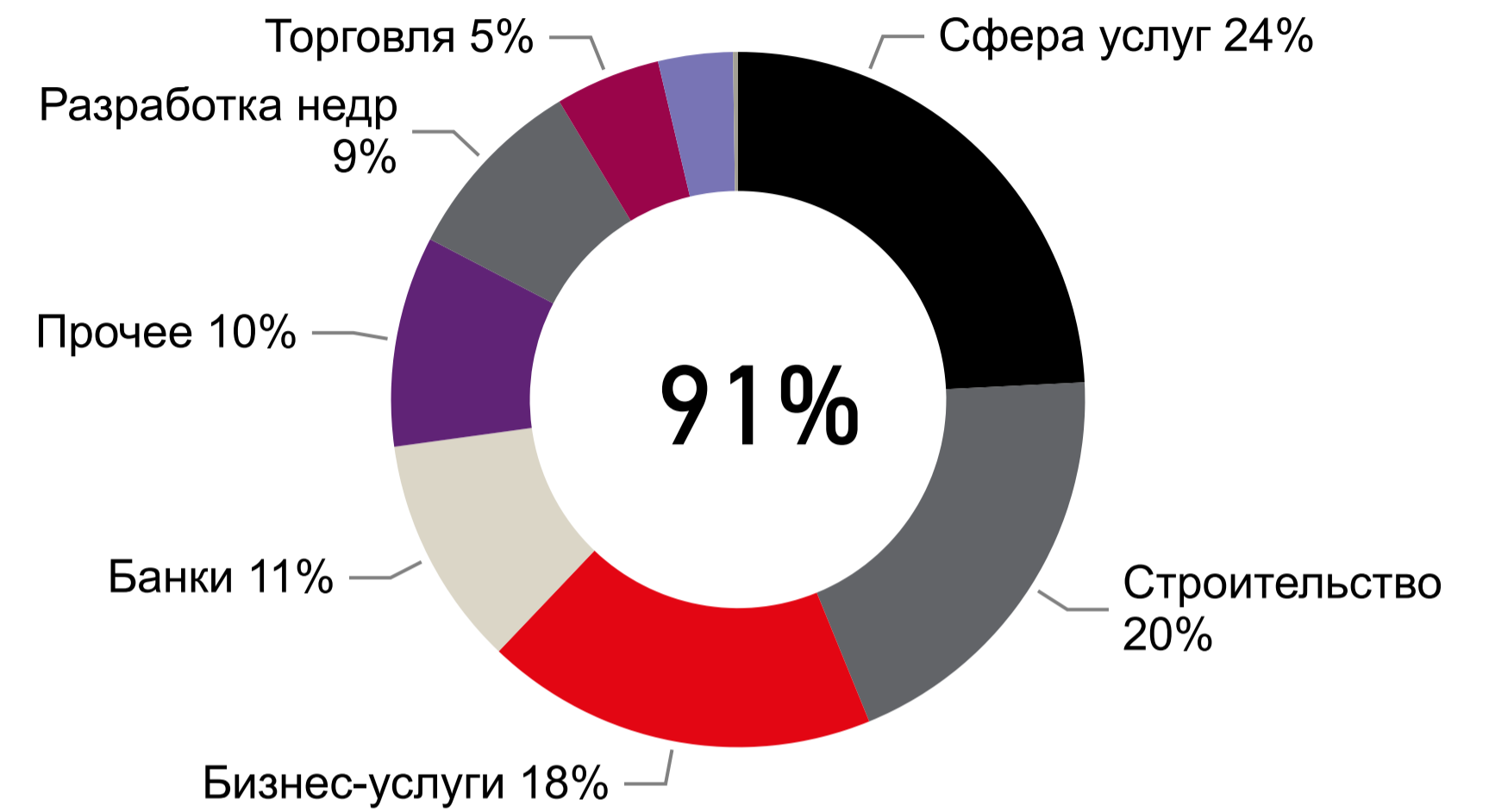
Секторальный "ковер" офисного рынка



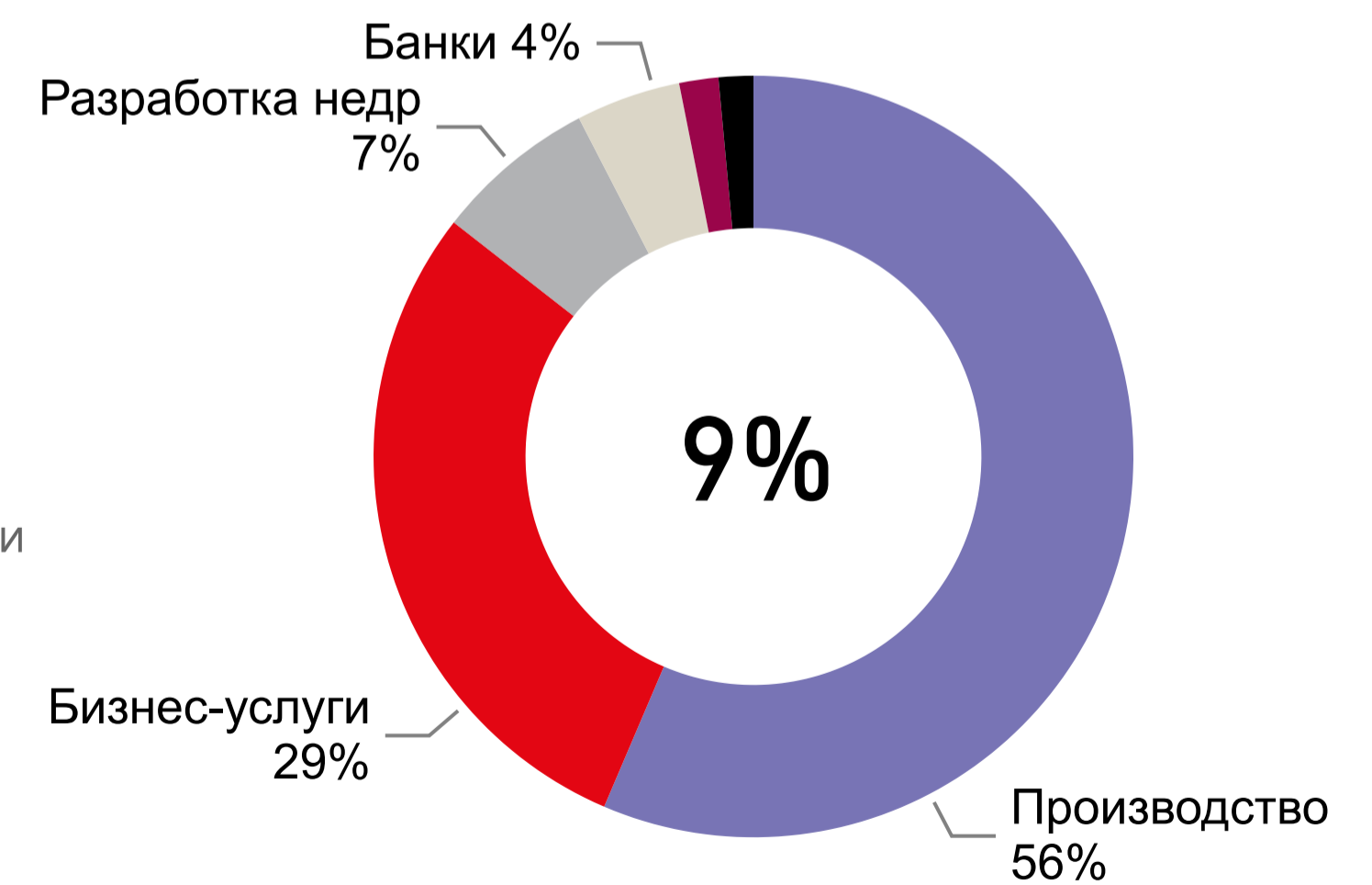
- Год
- 2005
 - 2006
 - 2007
 - 2008
 - 2009
 - 2010
 - 2011
 - 2012
 - 2013
 - 2014
 - 2015
 - 2016
 - 2017
 - 2018
 - 2019
 - 2020
 - 2021
 - 2022

- Субрынок
- За ТТК
 - Москва-Сити
 - СК-ТТК
 - ЦДР

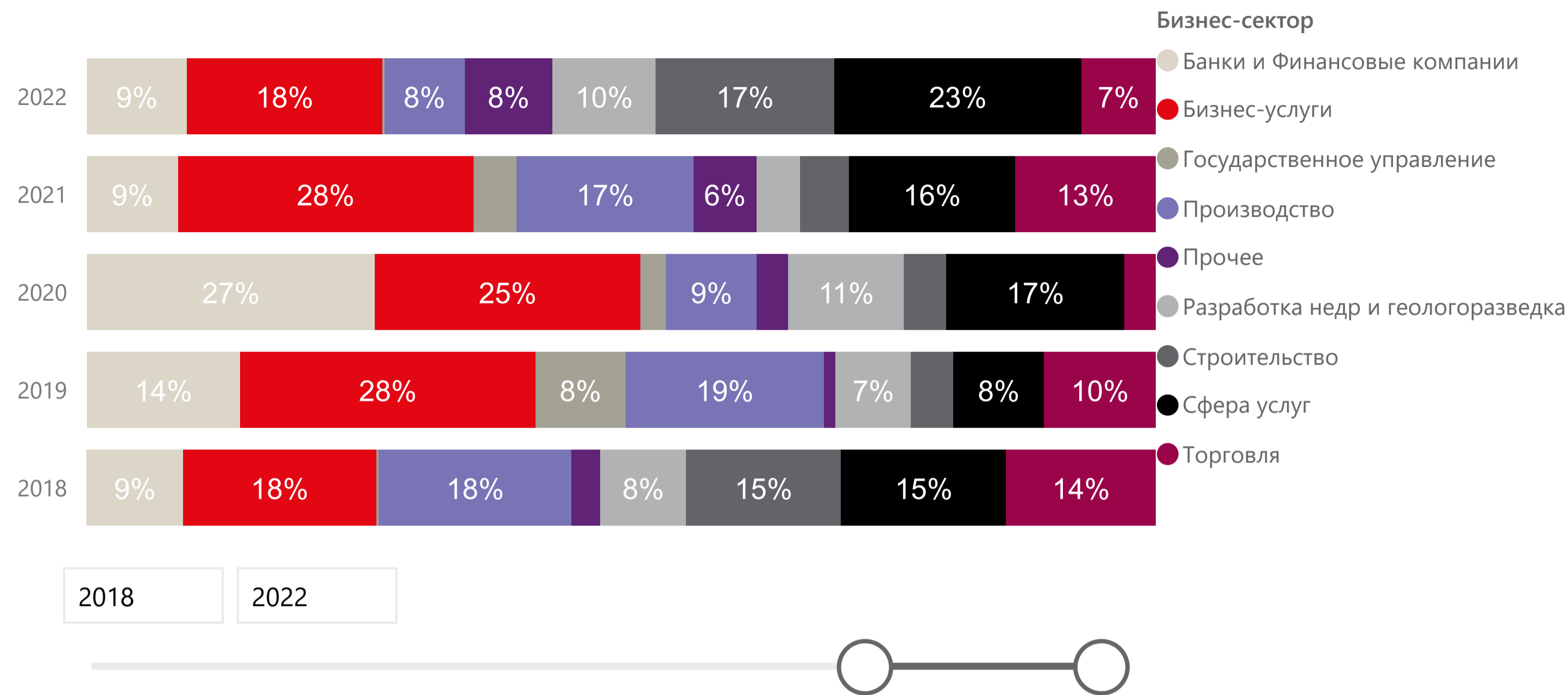
Российские компании



Иностранные компании



Структура сделок

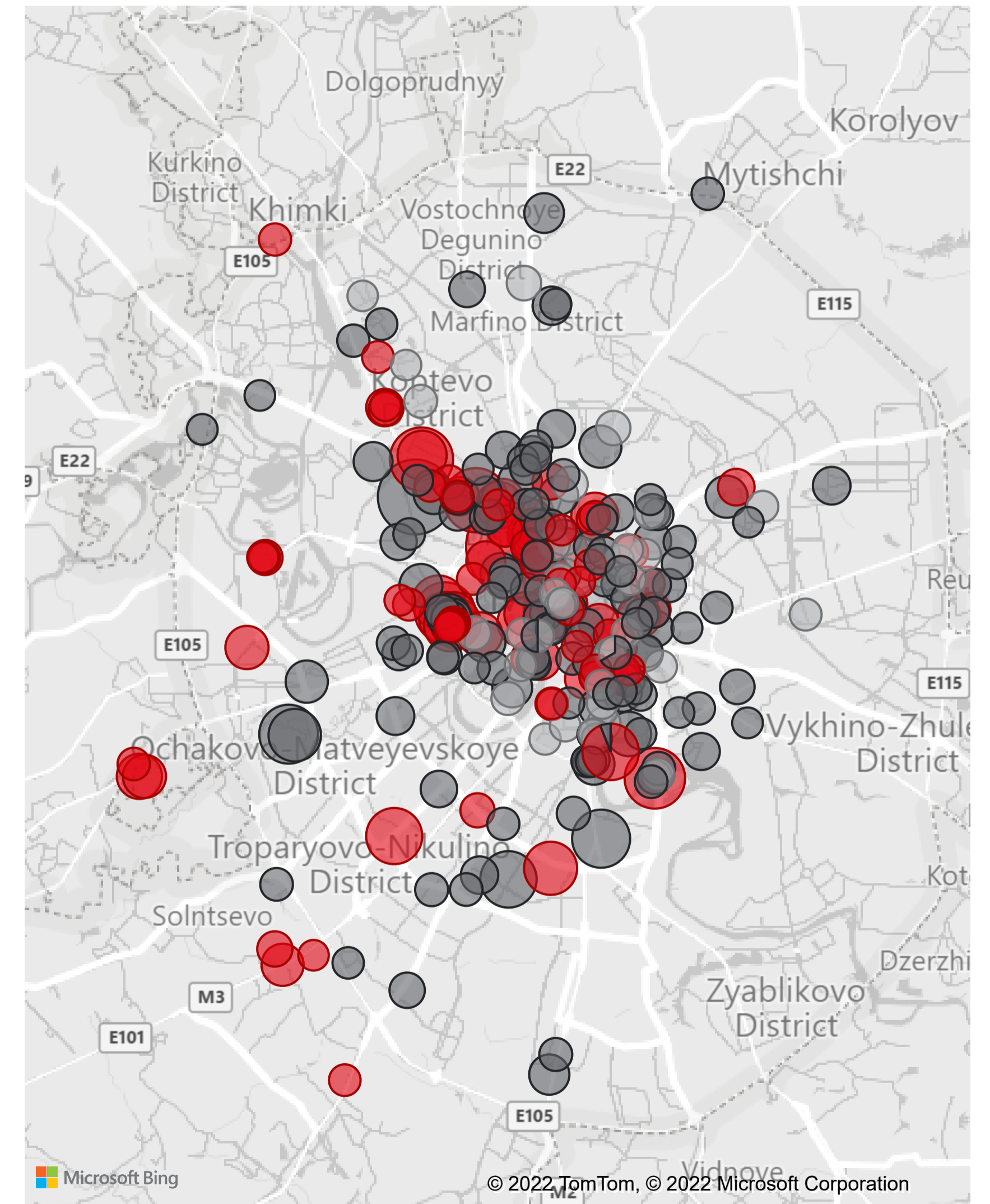


Основные офисные сделки 2022 года

| Компания | Площадь, кв. м | Бизнес-сектор | Тип сделки | Объект |
|------------------|----------------|-----------------------------------|------------|-------------------------------|
| Avtodor | 15,000 | Строительство | Продажа | Skolkovo Loft-kvartal |
| Синергия | 10,398 | Сфера услуг | Аренда | RTS Nagatinskiy |
| Trast | 6,217 | Банки и Финансовые компании | Аренда | Atlantik (Bldg. D) |
| Фонбет | 4,500 | Сфера услуг | Аренда | Nikoloyamskaya St. 24 Bldg. 1 |
| Сберлогистика | 4,400 | Сфера услуг | Аренда | Gazoil Plaza |
| ПАО Газпром | 4,300 | Разработка недр и геологоразведка | Аренда | Gazoil Plaza |
| Private investor | 3,683 | Прочее | Продажа | iCity |
| МОЕХ | 3,057 | Банки и Финансовые компании | Аренда | Comcity Bravo |
| ESN | 3,005 | Бизнес-услуги | Аренда | Sadovaya-Kudrinskaya st., 1 |
| Radlo | 2,640 | Разработка недр и геологоразведка | Аренда | AFI2B |

Карта крупнейших сделок

Class ● A ● B- ● B+



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).

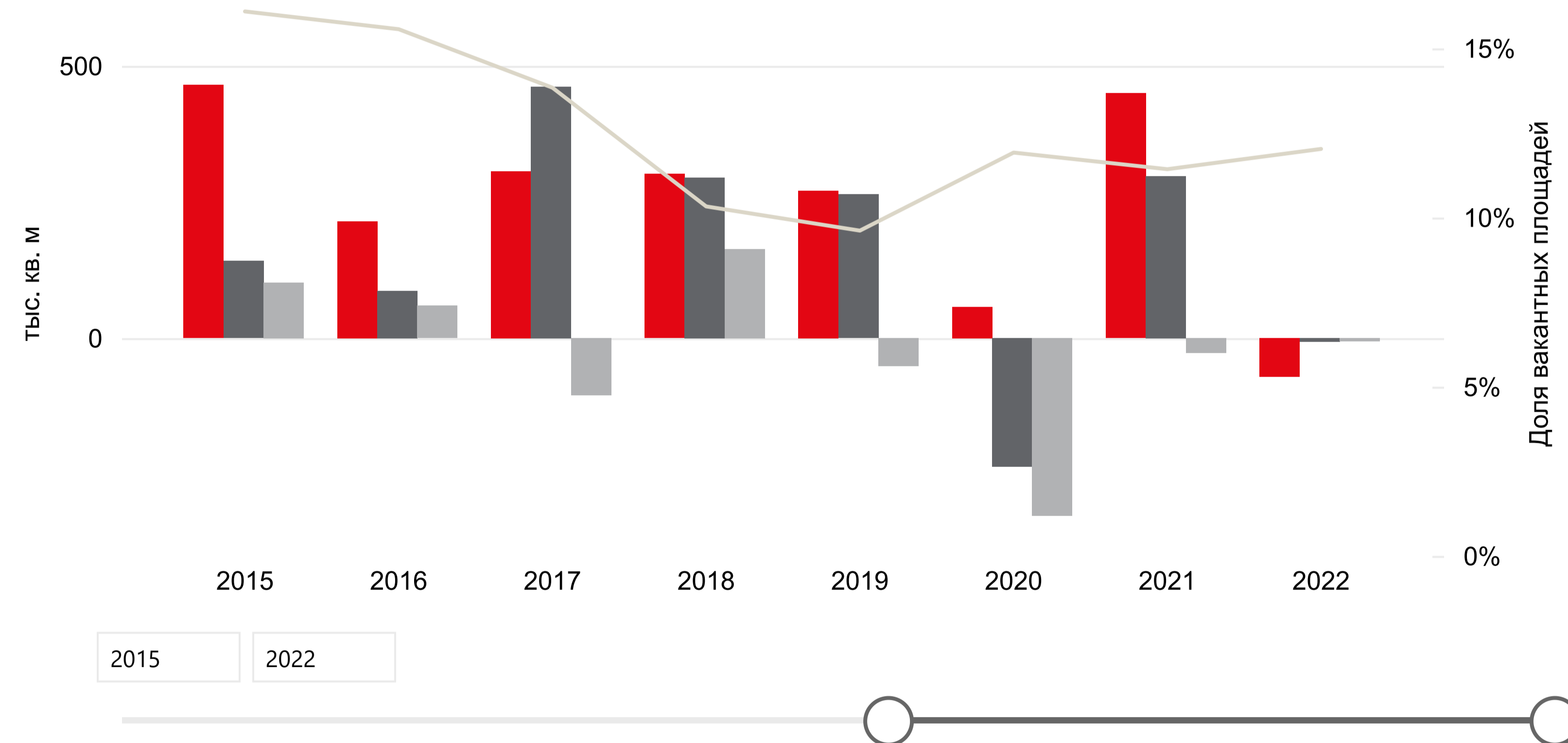
Актуальность его на падающем рынке обусловлена тем, что сделки продолжают закрываться и их количество может сохраняться на докризисном уровне, а объем пустующих офисов продолжает расти. Чистое поглощение учитывает не только новые сделки, но и высвобождение площадей арендаторами, поэтому оно может быть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

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

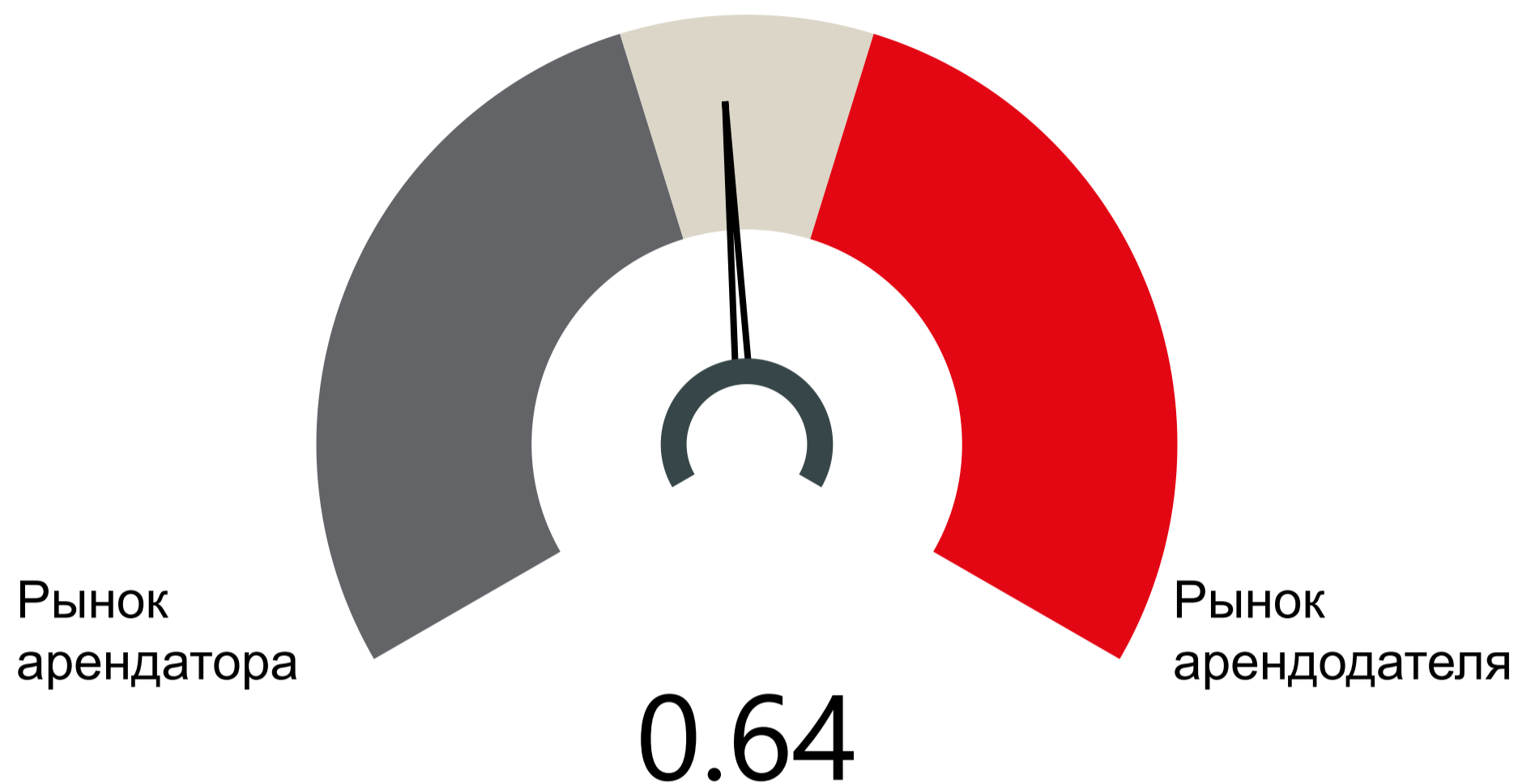
По итогам 2021 года показатель вернулся к положительным значениям.

Динамика чистого поглощения

Класс ● A ● B+ ● B- ● Доля вакантных площадей



Индекс неравномерности вакантности



Доля свободных площадей

12.0%

Класс

- A
- B+
- B-

Субрынок

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



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.

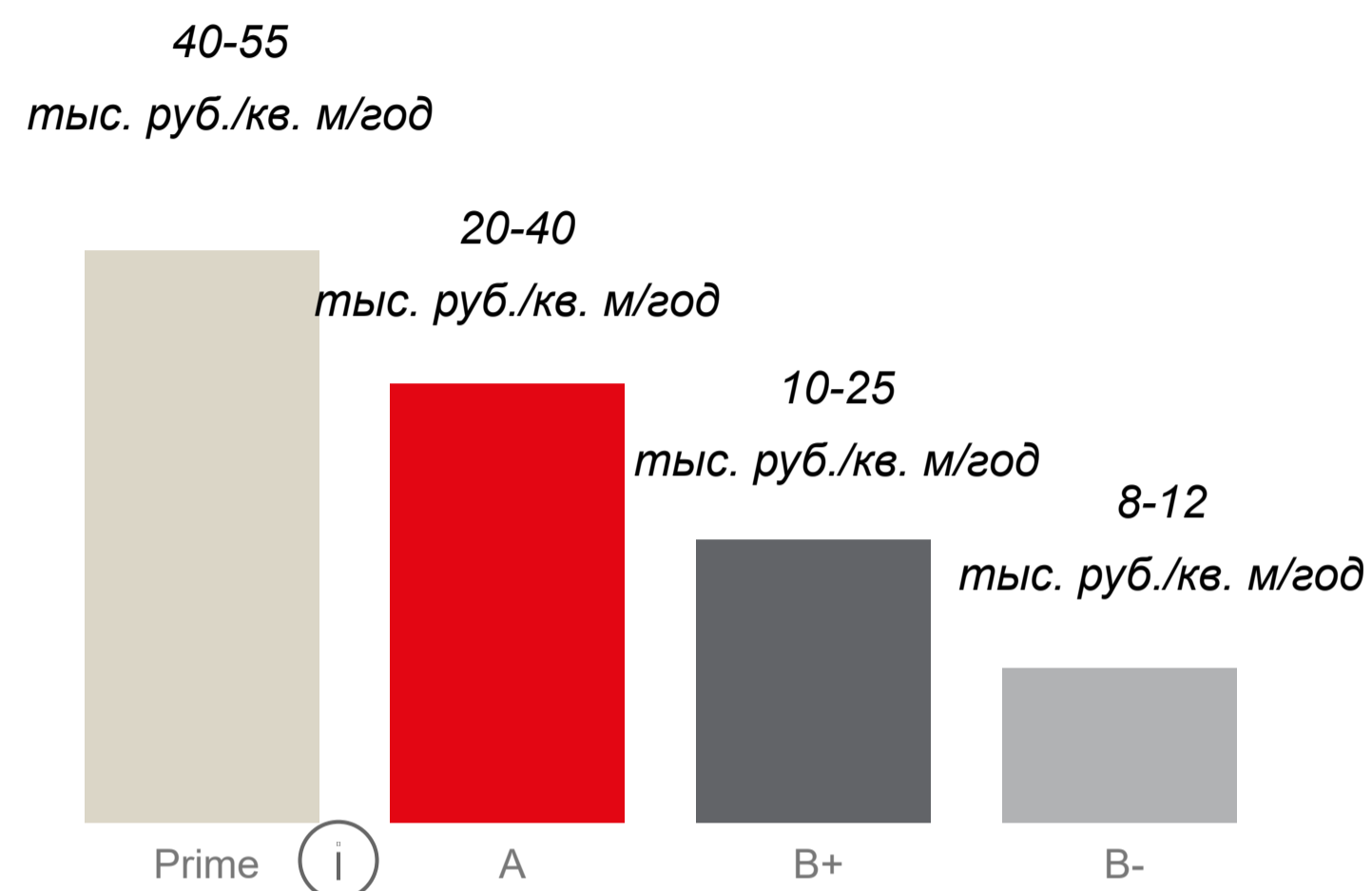
Вместе с другими показателями состояния рынка предлагаемый индекс дает ориентир относительно будущих изменений коммерческих условий договоров аренды, целесообразности нового девелопмента, стратегий собственников при поиске клиентов или арендаторов при смене локации.

Запрашиваемые ставки аренды во 2 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 ⓘ

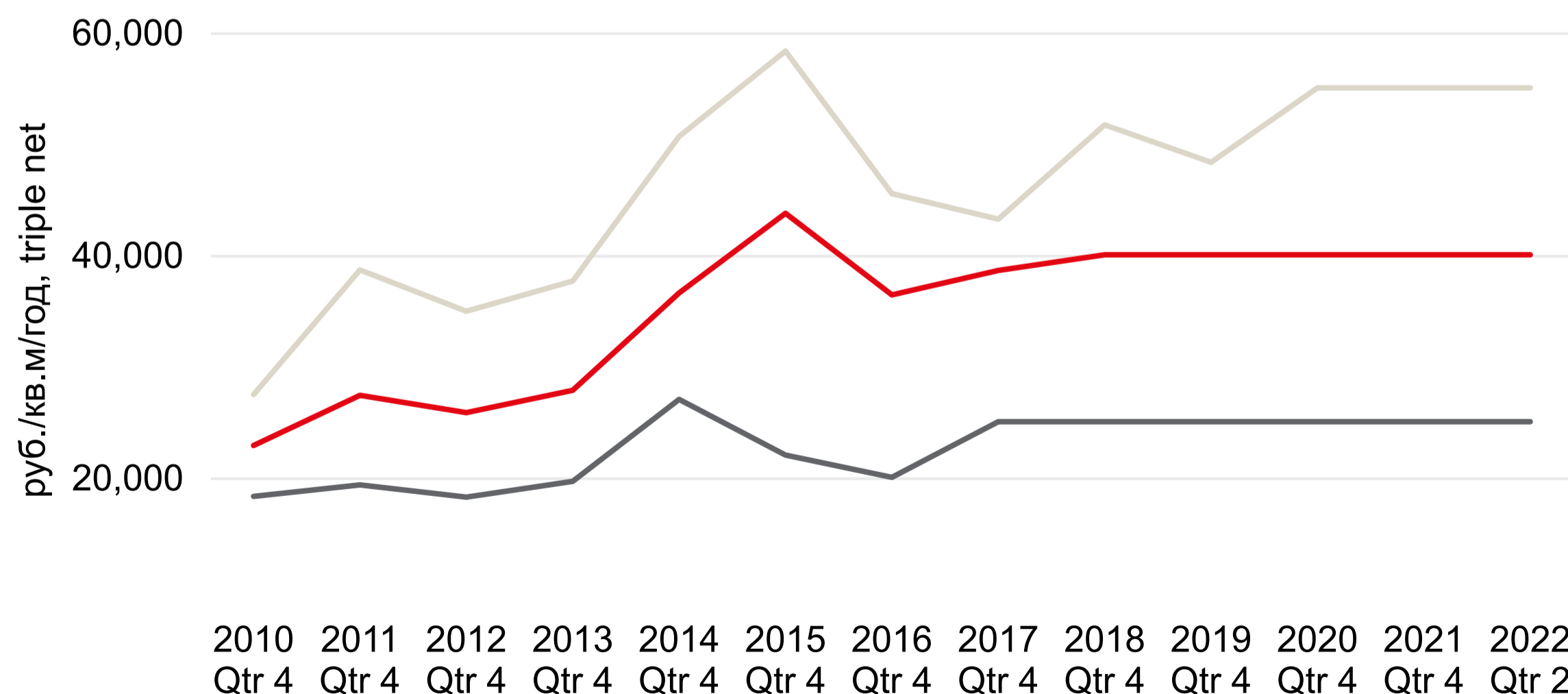


Цикл ставок аренды



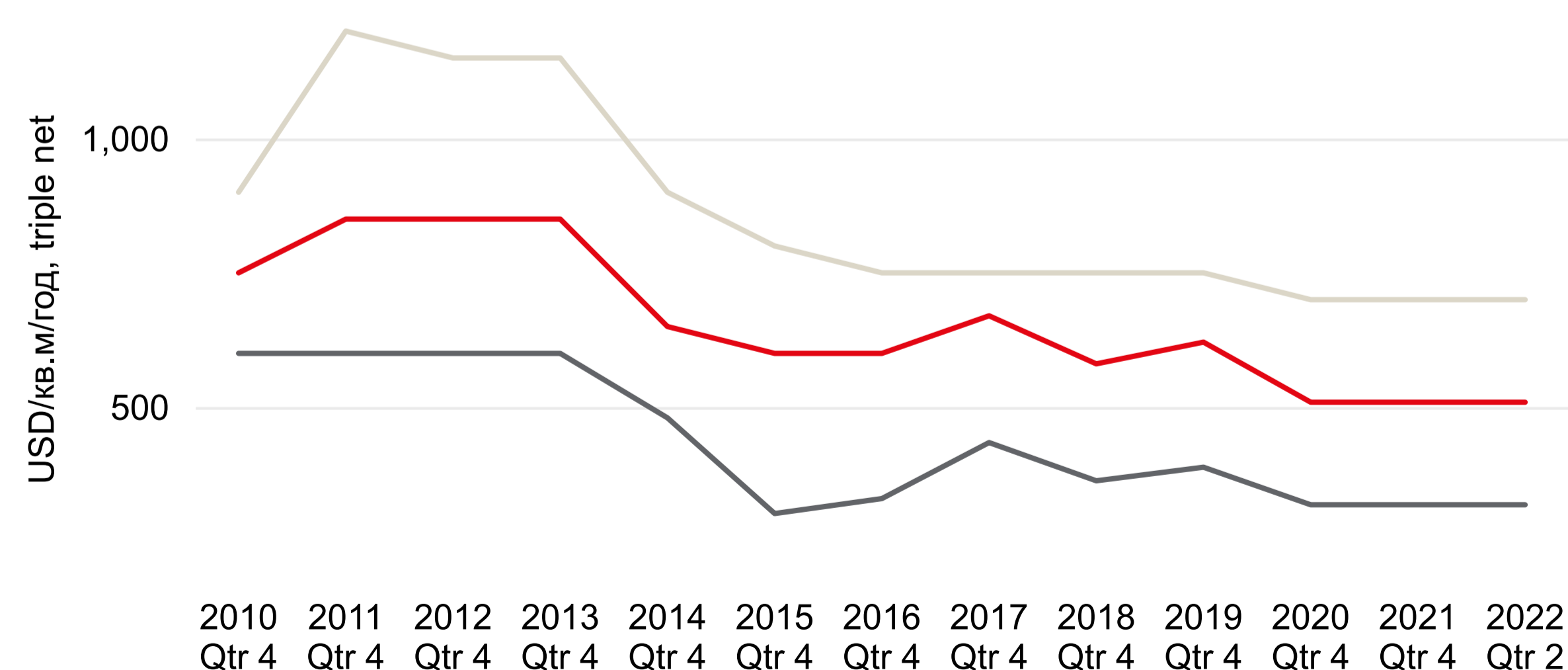
Запрашиваемые арендные ставки в рублях

Класс ● А ● В+ ● Прайм

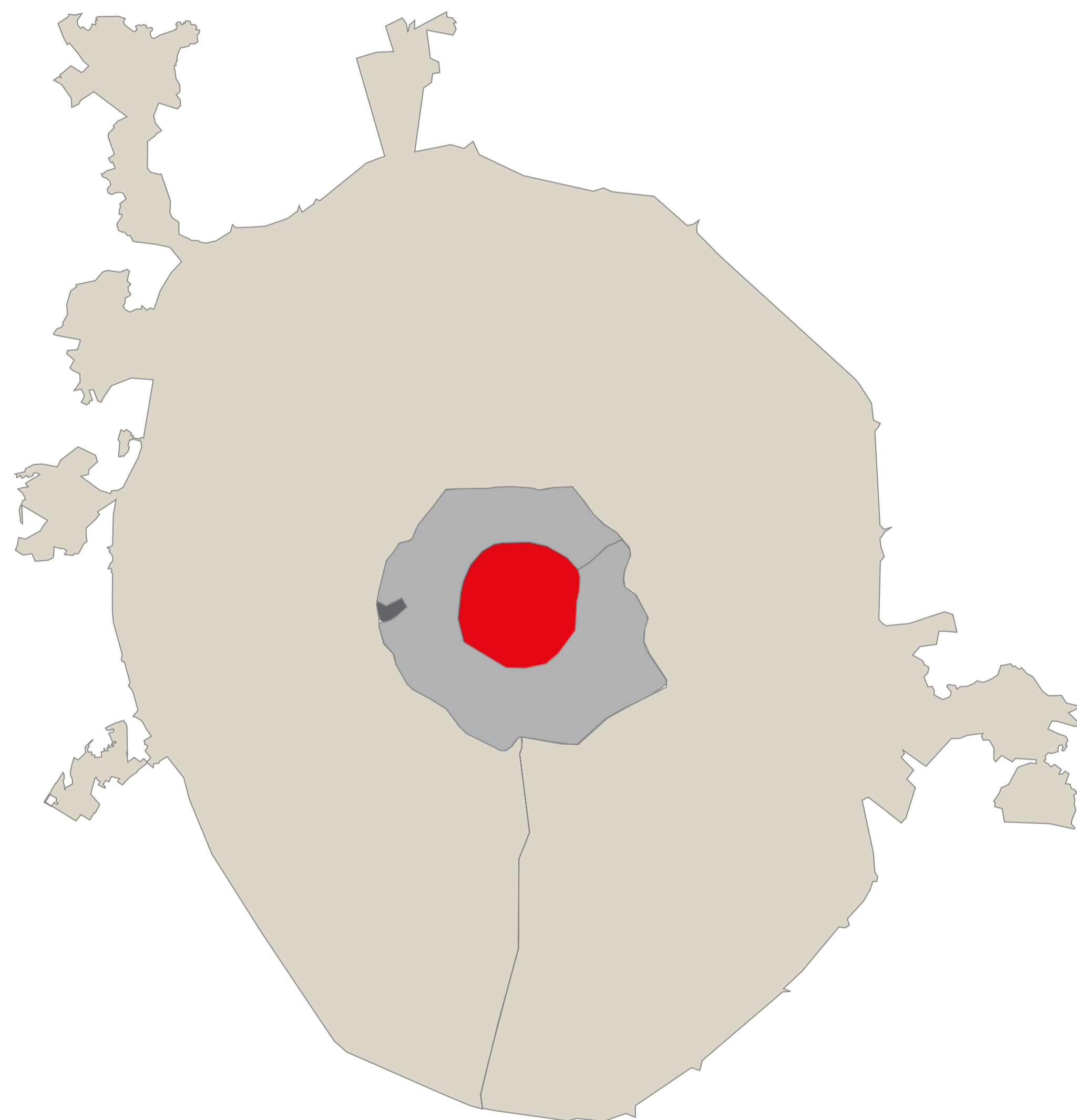


Запрашиваемые арендные ставки в долларах США

Класс ● А ● В+ ● Прайм



Основные характеристики субрынков



ЦДР

| Класс | Предложение | Объем сделок | Вакантность | Ставка |
|--------------|------------------|----------------|--------------|---------------|
| A | 1,491,373 | 45,798 | 12.4% | 30 000-50 000 |
| B+ | 1,212,528 | 38,007 | 6.8% | 20 000-35 000 |
| B- | 1,013,888 | 16,269 | 18.7% | 15 000-22 000 |
| Итого | 3,717,789 | 100,074 | 12.3% | |

Москва-Сити

| Класс | Предложение | Объем сделок | Вакантность | Ставка |
|--------------|------------------|---------------|-------------|---------------|
| A | 979,353 | 22,765 | 3.1% | 30 000-55 000 |
| B+ | 265,549 | 0 | 5.8% | 30 000-50 000 |
| Итого | 1,244,902 | 22,765 | 3.7% | |

СК-ТТК

| Класс | Предложение | Объем сделок | Вакантность | Ставка |
|--------------|------------------|----------------|--------------|---------------|
| A | 541,264 | 36,262 | 12.2% | 25 000-40 000 |
| B+ | 2,670,096 | 72,927 | 9.5% | 15 000-30 000 |
| B- | 1,381,189 | 18,160 | 20.9% | 10 000-18 000 |
| Итого | 4,592,549 | 127,348 | 13.2% | |

Вне ТТК

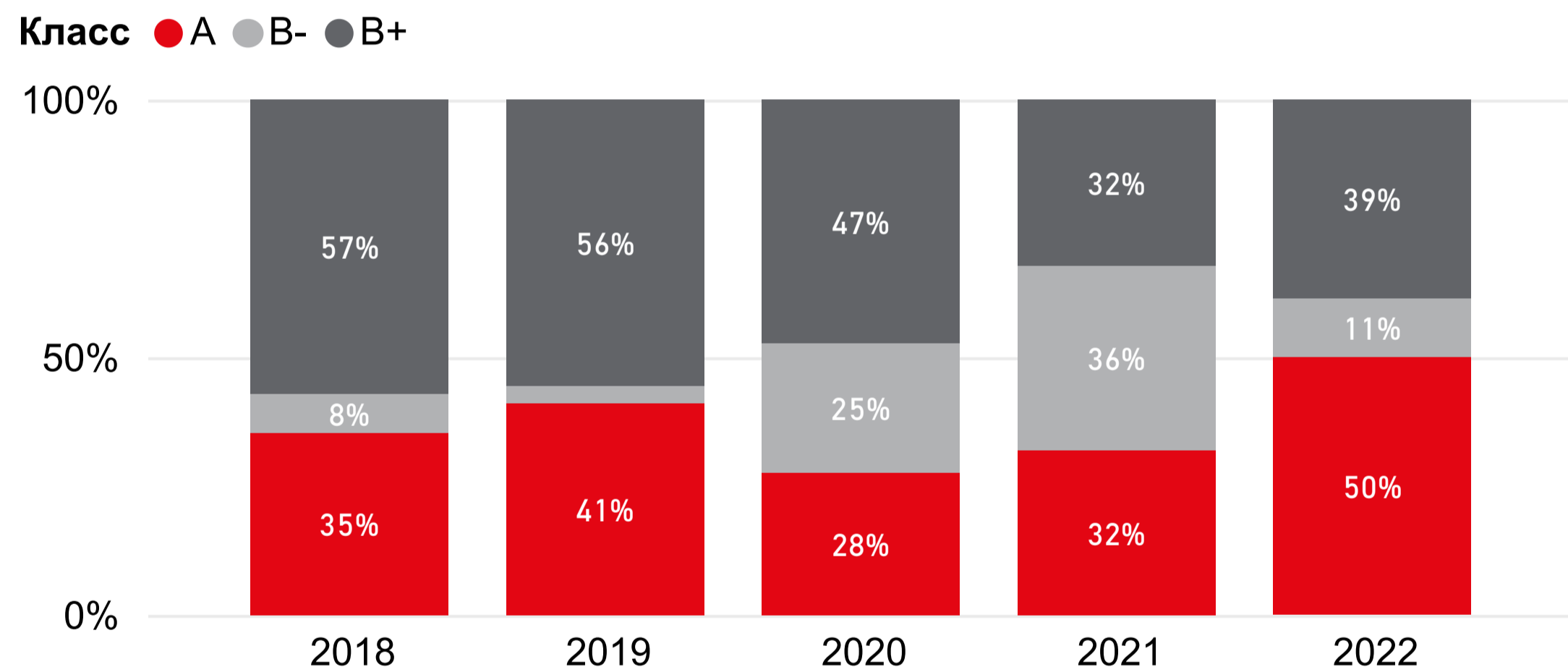
| Класс | Предложение | Объем сделок | Вакантность | Ставка |
|--------------|-------------------|----------------|--------------|---------------|
| A | 1,972,763 | 73,240 | 15.4% | 15 000-40 000 |
| B+ | 5,582,267 | 181,253 | 10.2% | 10 000-25 000 |
| B- | 2,530,119 | 17,430 | 14.9% | 8 000-12 000 |
| Итого | 10,085,149 | 271,923 | 12.4% | |

Рынок продажи офисов

Спрос на офисы со стороны конечных пользователей

Совокупный объем офисных площадей, купленных под собственные нужды компаний в 1-м полугодии 2022 года, составил 88 тыс. кв. м, что в 2 раза ниже показателя за аналогичный период прошлого года. Активным спросом пользуются блоки мелкой нарезки в строящихся зданиях.

Структура спроса со стороны конечных пользователей по классам



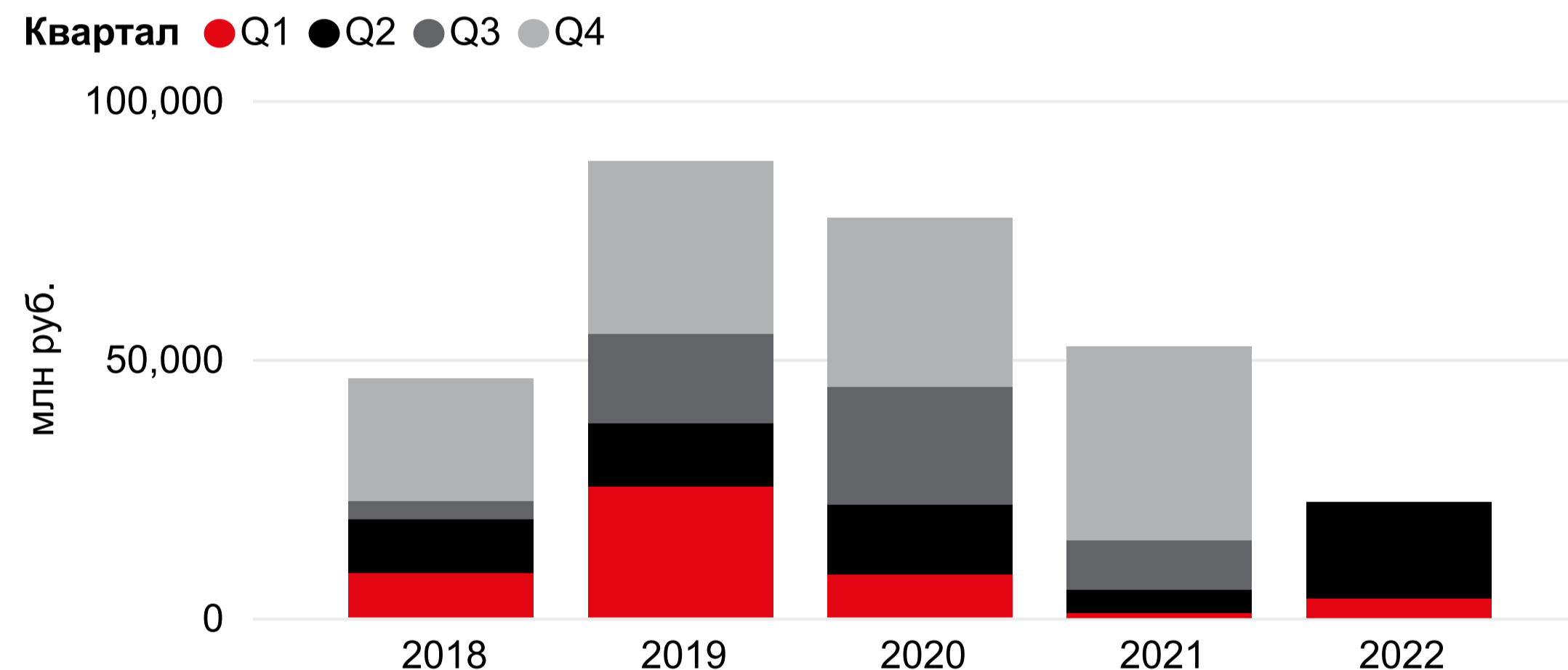
Средние цены продаж, тыс. руб./кв. м

| 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

Во 2-м квартале 2022 года в структуре инвестиционных сделок лидером вновь стал офисный сегмент. Доля сделок с офисными площадями составила 30%, что в 3 раза больше показателя 1-го квартала 2022 года. Крупнейшей транзакцией стала сделка по продаже офисного комплекса «Арма» в Москве.

Динамика объема инвестиционных сделок с офисами в Москве



Ставки капитализации, 2 кв. 2022

| Город | Ставка капитализации (%) |
|-----------------|--------------------------|
| Москва | 9.25 - 10.75% |
| Санкт-Петербург | 9.75 - 11.75% |