

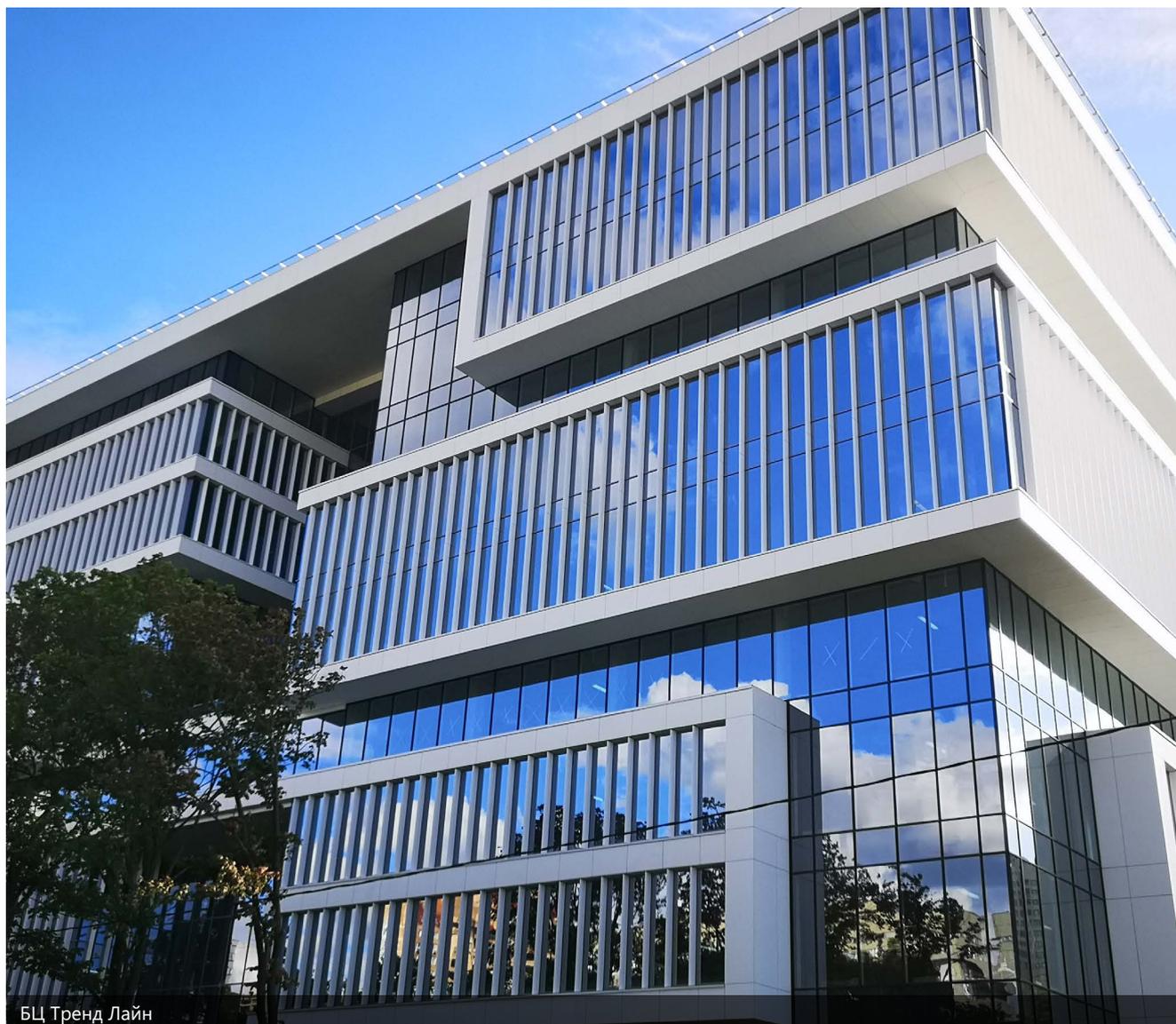
Объем ввода офисов в I кв. 2022 г. был представлен только одним объектом – **БЦ Jazz** арендопригодной площадью **13,4 тыс. м²**

Доля вакантных площадей на конец I кв. 2022 г. выросла и достигла уровня **9,8%** в офисах класса А и **5,8%** в офисах класса В



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

I квартал 2022 г.





Елена Акатова

Директор по работе с офисными помещениями, Knight Frank

«В следующих кварталах 2022 года ожидается рост доли вакантных площадей, причем в классах А и В, в том числе увеличится объем площадей, сдаваемых в субаренду. При неопределенности экономики и росте цен на строительные материалы ожидается отсутствие сделок в помещениях в состоянии shell&core. При этом многие компании сейчас могут вновь начать пересмотр условий размещения, а также обратить внимание на гибкие офисы благодаря более комфортным и быстрым условиям заключения договоров и отсутствия необходимости нести затраты на отделку.»



Алисса Бонд

Директор Отдела по представлению интересов арендаторов и покупателей, Knight Frank

«Учитывая изменение условий работы на территории России, основным трендом становится выход из договоров, высвобождение, сдача в субаренду и иные способы оптимизации арендных контрактов иностранными арендаторами; также отмечается сокращение горизонта планирования для арендаторов».

Основные выводы

- ♦ Объем ввода офисов в I кв. 2022 г. был представлен только одним объектом – БЦ Jazz арендопригодной площадью 13,4 тыс. м².
- ♦ Доля вакантных площадей на конец I кв. 2022 г. выросла и достигла уровня 9,8% в офисах класса А и 5,8% в офисах класса В.
- ♦ Запрашиваемые ставки аренды по итогам I кв. 2022 г. составили 26 158 руб./м²/год в классе А и 17 286 руб./м²/год в классе В.

Основные показатели. Динамика*

		2021	1 кв. 2022
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		17 585	17 599
в том числе:	Класс А	5 050	5 050
	Класс В	12 535	12 548
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²		587,4	13,4
в том числе:	Класс А	456,1	0
	Класс В	131,3	13,4
Доля свободных площадей, %	Класс А	9,5	9,8
	Класс В	5,6	5,8
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А***	25 827	26 158
	Класс В	17 556	17 286
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год**	Класс А	7 100	7 100
	Класс В	4 800	4 800

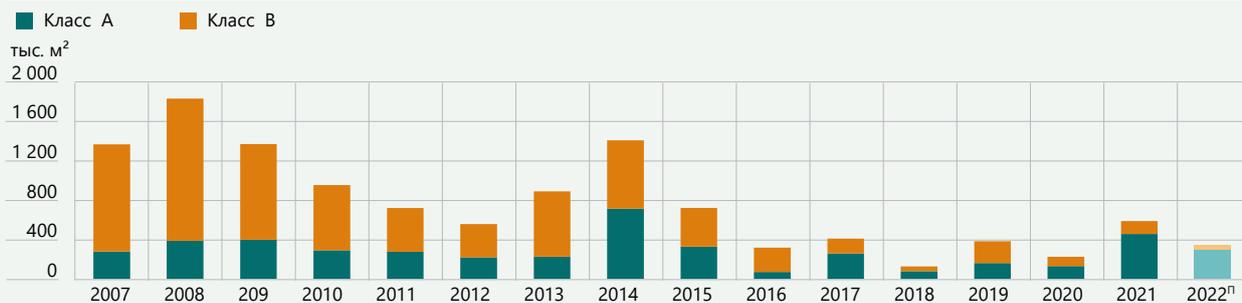
* По сравнению с IV кварталом 2021

** Без учета операционных расходов и НДС (20%)

*** В классе А выделяют категорию объектов класса «Грайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 46 101 руб./м²/год

Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2022

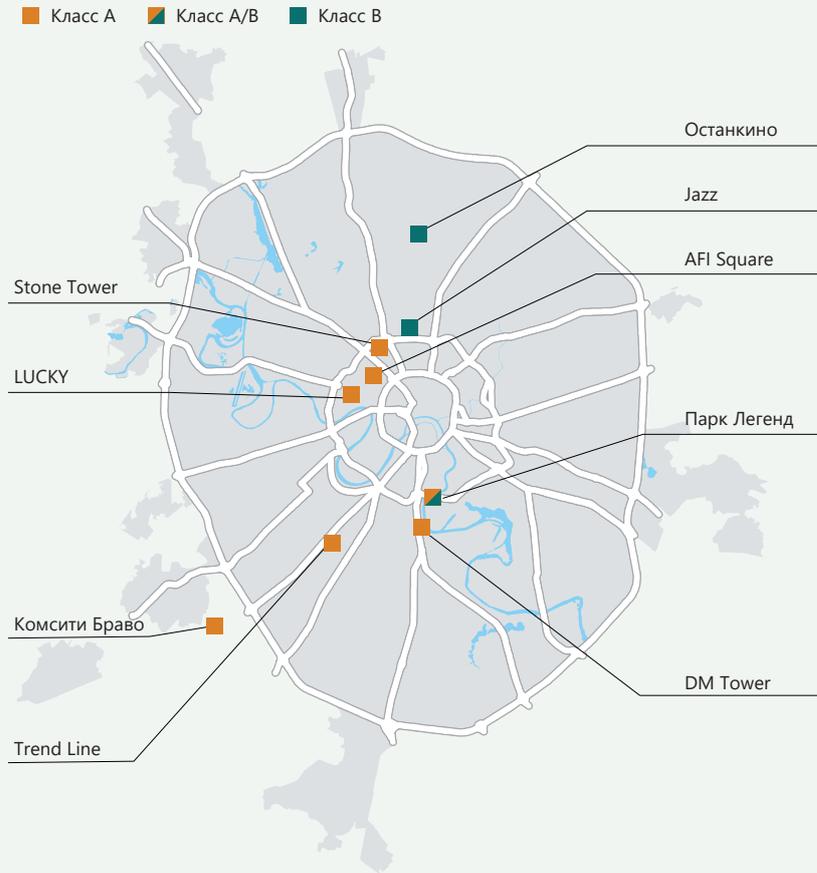
Предложение

По итогам I кв. 2021 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,6 млн м², из которых 5,1 млн м² относятся к классу А, а 12,5 млн м² – к классу В.

Ввод офисных площадей в I кв. 2022 года составил всего 13,4 тыс. м²: ввелся только БЦ Jazz класса В+. При наступившей геополитической и экономической неопределенности ввод многих проектов, которые были запланированы на 2022 год, может быть приостановлен или перенесен. Так, в конце 2021 года прогноз по вводу составлял 620–660 тыс. м², текущий прогноз скорректирован до 240–340 тыс. м², что также практически в 2 раза ниже показателя 2021 года (587,4 тыс. м²). При этом стоит отметить, что большинство объектов нового ввода все так же будут представлены классом А (75–80% от общего объема).

В I кв. 2022 года, несмотря на паузу, которую взял рынок с конца февраля в отношении активности девелоперов и арендаторов, значительного высвобождения площадей не произошло. С начала года доля свободных площадей в классе А выросла на 0,3 п. п. – до 9,8%, свободными на текущий момент остаются около 491 тыс. м² офисов.

Карта объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2022 г.*



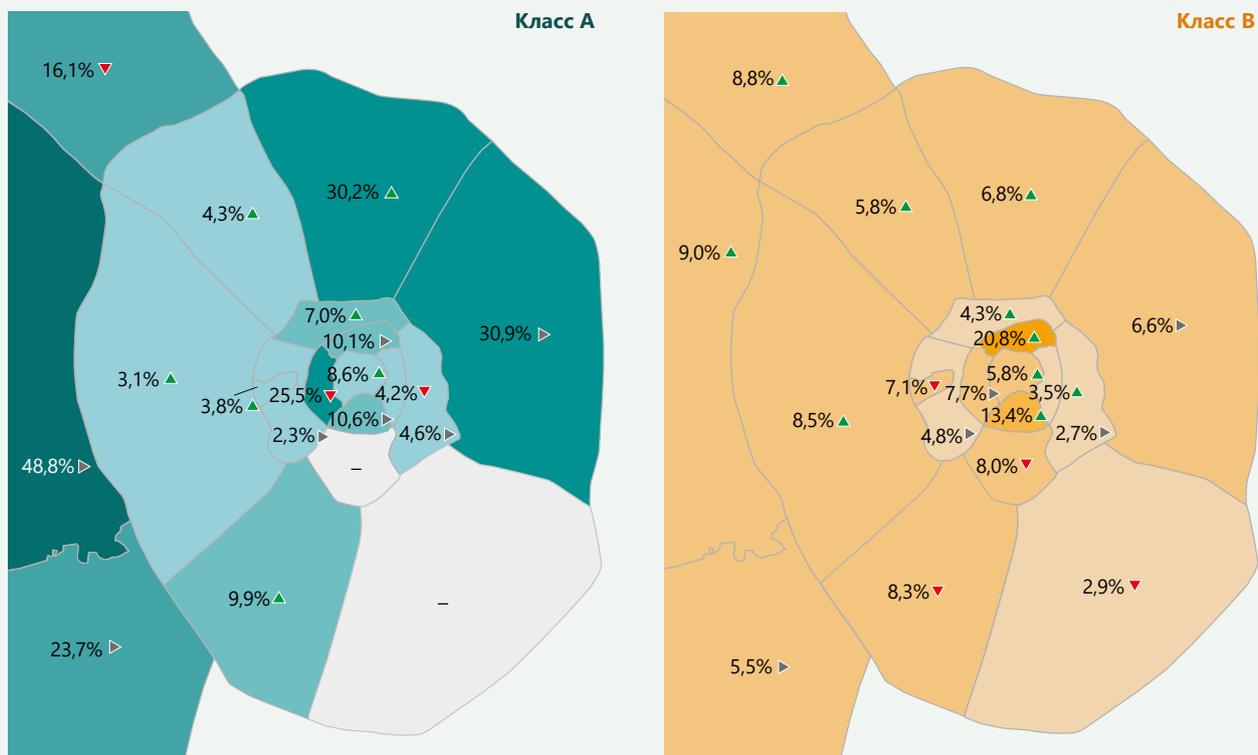
* Офисные объекты, где планируется получить Акт ввода в эксплуатацию в I–IV кв. 2022 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г. Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2022

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2022

В классе В показатель находится на отметке 5,8%, что на 0,2 п. п. выше результата 2021 года, общий объем свободных площадей – 725 тыс. м². Показатели вакантности существенно не выросли, так как до конца февраля сделки еще продолжали активно заключаться, а решения и действия иностранных арендаторов после начала кризиса были не определены.

При этом в классе А внутри МКАД показатель вакантности возрос также на 0,3 п. п., и достиг значения 6,8%.

Спрос

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – по итогам I кв. 2022 года имел отрицательное значение и составил -21,9 тыс. м² против 273 тыс. м² в I кв. 2021 года.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации
Источник: Knight Frank Research, 2022

Отрицательное значение показателя связано с тем, что на рынок начали выходить свободные площади, в том числе занятые ранее зарубежными компаниями, при этом с конца февраля закрытие сделок новой аренды было фактически приостановлено.

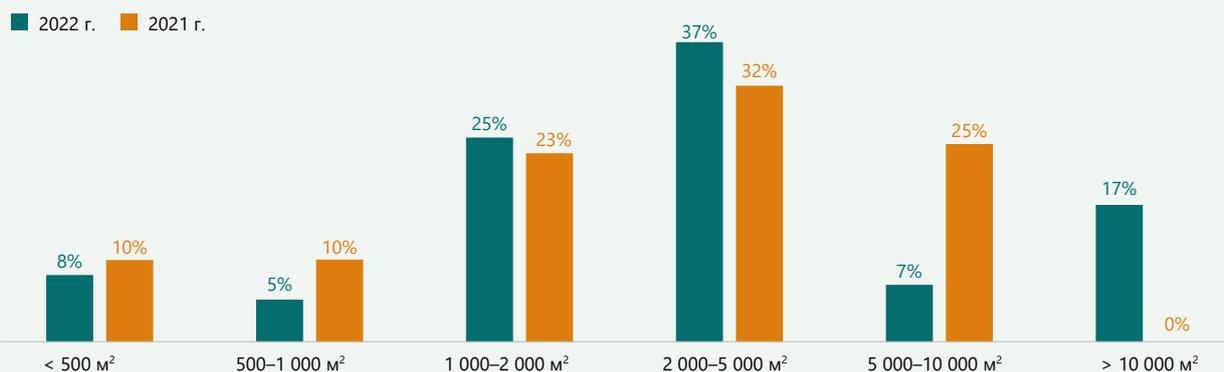
Наряду с этим среди закрытых сделок лидерами спроса стали компании сферы Банки/Финансы/Инвестиции (доля от общего объема более 26%), на втором месте – компании государственного сектора (около 20%), а на третьем – компании сектора ТМТ (Технологии/Медиа/Коммуникации) (13,7%), которые были лидерами в 2021 году. С учетом ситуации значимый интерес к офисам могут продолжать проявлять компании с госу-

дарственным участием. В зависимости от политического фактора и развития экономики место покинувших московские офисы западных компаний могут занять азиатские компании. Средний размер сделки аренды в I кв. 2022 года составил 1 338 м², на уровне всего 2021 года.

За первые три месяца 2022 года большого количества крупных сделок аренды гибких офисов не зафиксировано. Крупнейшими сделками в коворкингах стали расширение компании «Тинькофф» в пространстве «SOK Арена Парк» (на 738 рабочих мест), а также аренда компанией Brown-Forman пространства «Flexity Павелецкая Плаза» (239 рабочих мест).



Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2022

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I кв. 2022 г.

Компания	Объем сделки, м ²	Тип сделки	Офисное здание
Автодор	15 000	Продажа	Сколково Лофт-Квартал
Тинькофф Банк	4 092	Аренда	SOK Арена Парк
Московская Биржа ❖	3 057	Аренда	Comcity Браво
ESN	3 005	Аренда	Садовая-Кудринская ул., 1
Ингеоком	2 410	Продажа	Б. Афанасьевский пер., 8 стр. 3
Ароматный Мир	2 375	Аренда	Кутузофф Тауер
Московский Инновационный кластер	2 139	Аренда	Моховая I
СберСтрахование	2 044	Аренда	Даймонд Холл

❖ Сделки компании Knight Frank

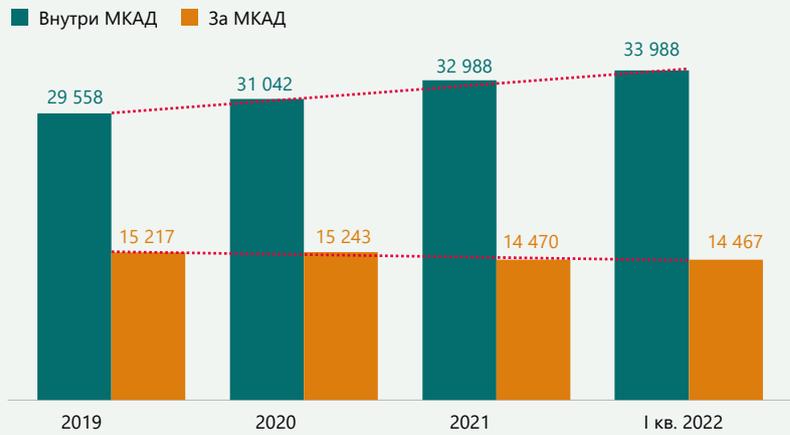
Источник: Knight Frank Research, 2022

Коммерческие условия

За I квартал 2022 года запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды в классе А выросла на 1,3%: показатель составил 26 158 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). Рост связан в основном с появлением на рынке блоков качественных зданий, которые ранее были заняты крупными компаниями, в том числе иностранными. С учетом динамики ситуации ставка класса А в течение года может скорректироваться вниз.

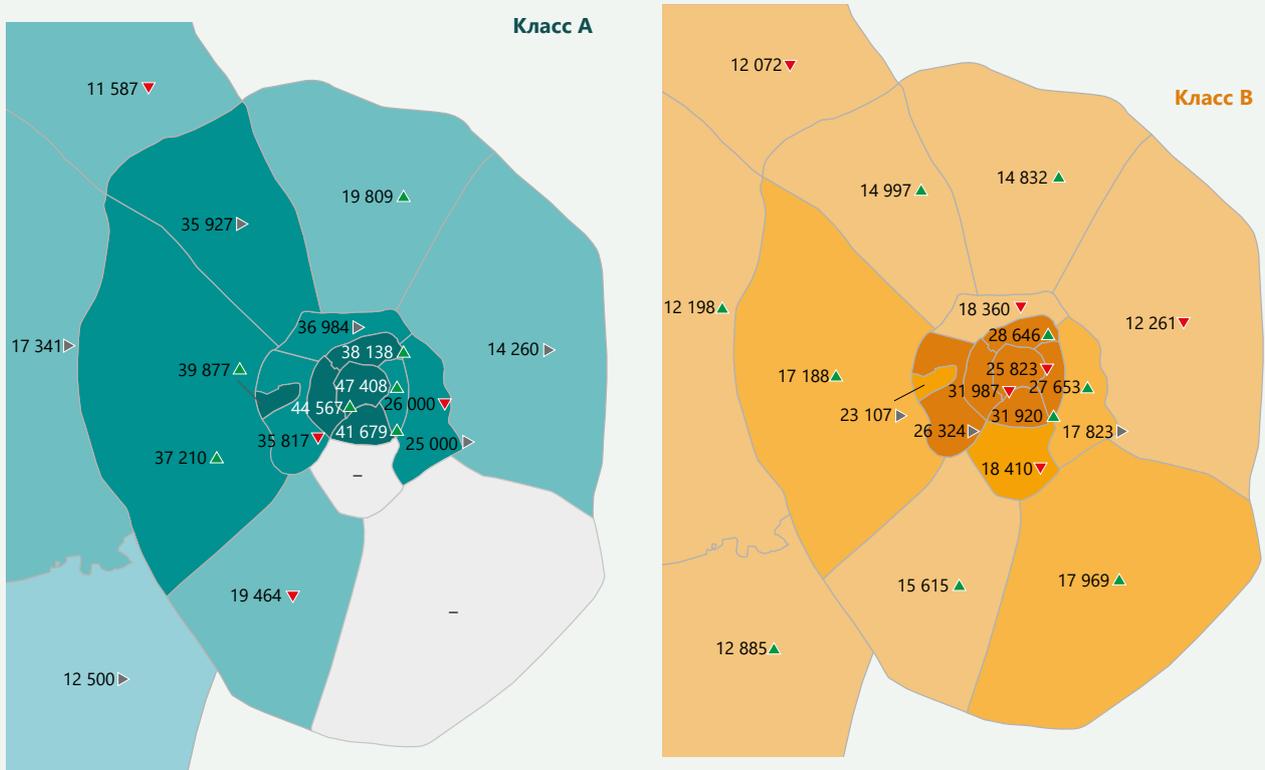
При этом средневзвешенная ставка продолжила рост в большей степени в классе А в объектах внутри МКАД: средневзвешенная ставка выросла практически на 3,0% – до 33 988 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), что связано с высвобождением блоков в более качественных и дорогих зданиях, в том числе прайм-сегмента.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А по зонам, номинированных в российских рублях



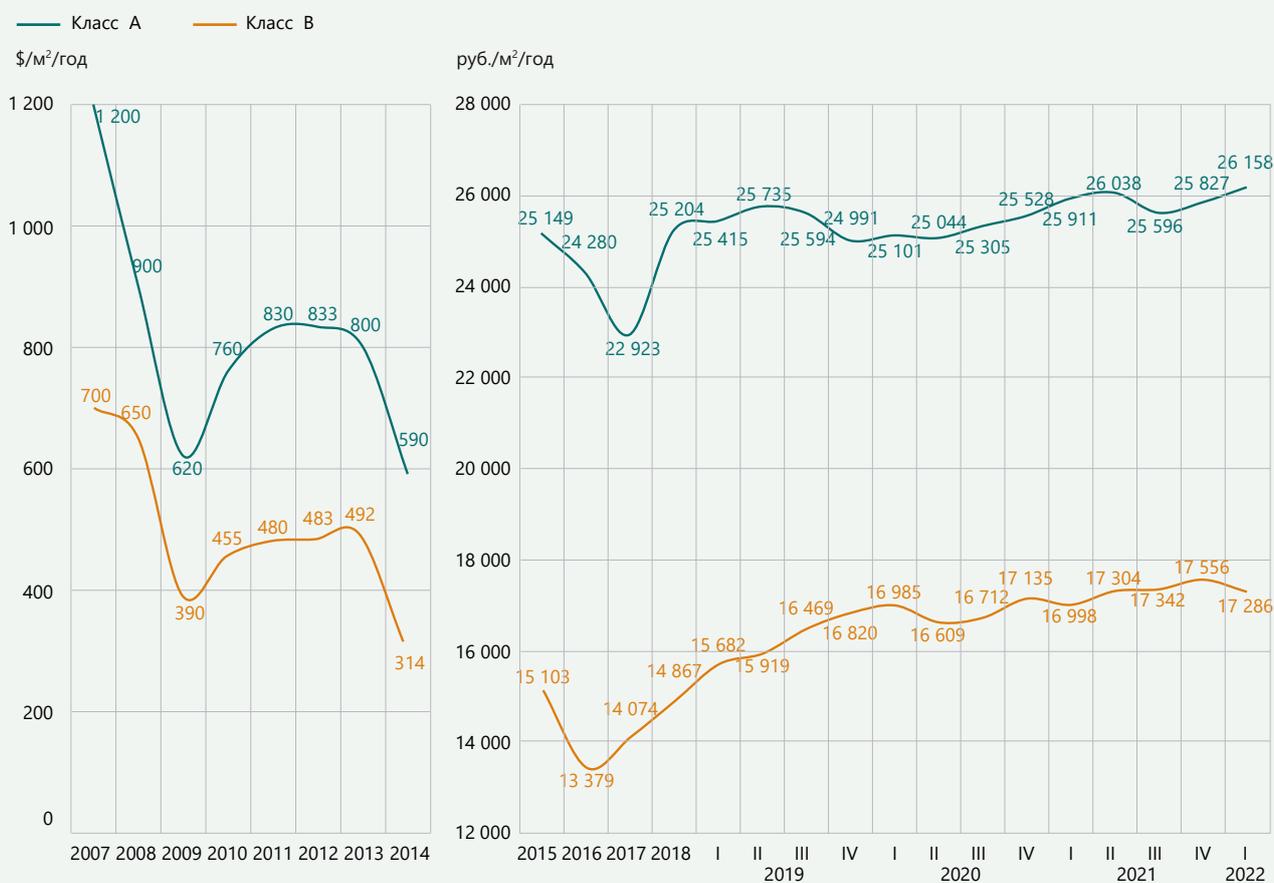
Источник: Knight Frank Research, 2022

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год



Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2022

В классе В, наоборот, средневзвешенный показатель ставки аренды снизился за три месяца на 1,5% и составил 17 286 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС).

В зависимости от экономической ситуации, поведения и интереса арендаторов ставки аренды могут практически не поменяться в этом году или скорректироваться вниз на 5–10%.

Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, на уровне 5-10%.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором откло-

нения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

Прогноз

В 2022 году ввод новых объектов может составить 230–340 тыс. м², где порядка 75–80% будут являться проектами клас-

са А (в конце 2021 года прогноз составлял 620–660 тыс. м²).

Ввиду неопределенности масштаба ухода зарубежных арендаторов и поведения российских, показатель чистого поглощения в 2022 году прогнозируется на уровне 0–100 тыс. м²; также на рынок может выйти большее количество площадей, сдаваемых в субаренду.

В краткосрочной перспективе ожидается отсутствие сделок в помещениях shell&core.

В течение года, несмотря на снижение темпов ввода нового строительства, доля вакантных площадей в обоих классах будет возрастать, до 12–13% в классе А и 5,8–6,2% в классе В.

Арендные ставки, скорее всего, после краткосрочного роста затем скорректируются вниз на 5–10% в зависимости от ситуации на рынке.

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	47 408		8,6%		25 823		5,8%	
Садовое кольцо	СК Юг	999	41 679	41 402	10,6%	11,9%	31 920	29 866	13,4%	10,9%
	СК Запад	577	44 567		25,5%		31 987		7,7%	
	СК Север	672	38 138		10,1%		28 646		20,8%	
	СК Восток	407	26 000		4,2%		27 653		3,5%	
ТТК	ТТК Юг	1 282	-	36 012	-	5,8%	18 410	19 816	8,0%	5,0%
	ТТК Запад	813	35 817		2,3%		26 324		4,8%	
	ТТК Север	1 034	36 984		7,0%		18 360		4,3%	
	ТТК Восток	1 142	25 000		4,6%		17 864		2,7%	
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 233	39 877		3,8%		23 107		7,1%	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 083	19 809	24 227	30,2%	7,7%	14 832	15 445	6,8%	6,4%
	ТТК–МКАД Северо–Запад	1 062	35 927		4,3%		14 997		5,8%	
	ТТК–МКАД Запад	2 200	37 210		3,1%		17 188		8,5%	
	ТТК–МКАД Юг	1 478	-		-		17 622		3,3%	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	662	19 464		9,9%		15 615		8,3%	
	ТТК–МКАД Восток	1 005	14 260		30,9%		12 261		6,6%	
За МКАД	Химки	266	11 587	14 467	16,1%	27,7%	12 072	12 234	8,8%	8,3%
	Запад	612	17 341		48,8%		12 198		9,0%	
	Новая Москва	345	12 500		23,7%		12 885		5,5%	
Итого		17 584	26 158		9,8%		17 286		5,8%	

* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: Knight Frank Research, 2022

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания Knight Frank, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

- Жилая
- Офисная
- Торговая
- Складская
- Гостиничная
- Курортно-рекреационная



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

УСЛУГИ

КОНСАЛТИНГ

- ♦ Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- ♦ Концепция/реконцепция Проекта
- ♦ Аудит, оптимизация существующего Проекта
- ♦ Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- ♦ Бизнес-план Проекта
- ♦ Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- ♦ Сопровождение разработки архитектурной концепции/рабочей документации
- ♦ Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- ♦ Проведение опросов потенциальных арендаторов

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- ♦ Коммерческая и жилая недвижимость
- ♦ Федеральные и Международные стандарты оценки
- ♦ Оценка для принятия управленческого решения
- ♦ Оценка для привлечения заемного финансирования
- ♦ Оценка для сделки купли-продажи
- ♦ Оценка для составления финансовой отчетности



Узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12
kf@kf.expert

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Региональный директор, Россия и СНГ
OShirokova@kf.expert

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор, Россия и СНГ
OR@kf.expert



© Knight Frank LLP 2022 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Мария Зимина

Директор

Maria.Zimina@ru.knightfrank.com