

Объем ввода офисов  
в I пол. 2022 г. был представлен  
тремя объектами суммарной  
арендопригодной площадью  
**37,8 тыс. м<sup>2</sup>**

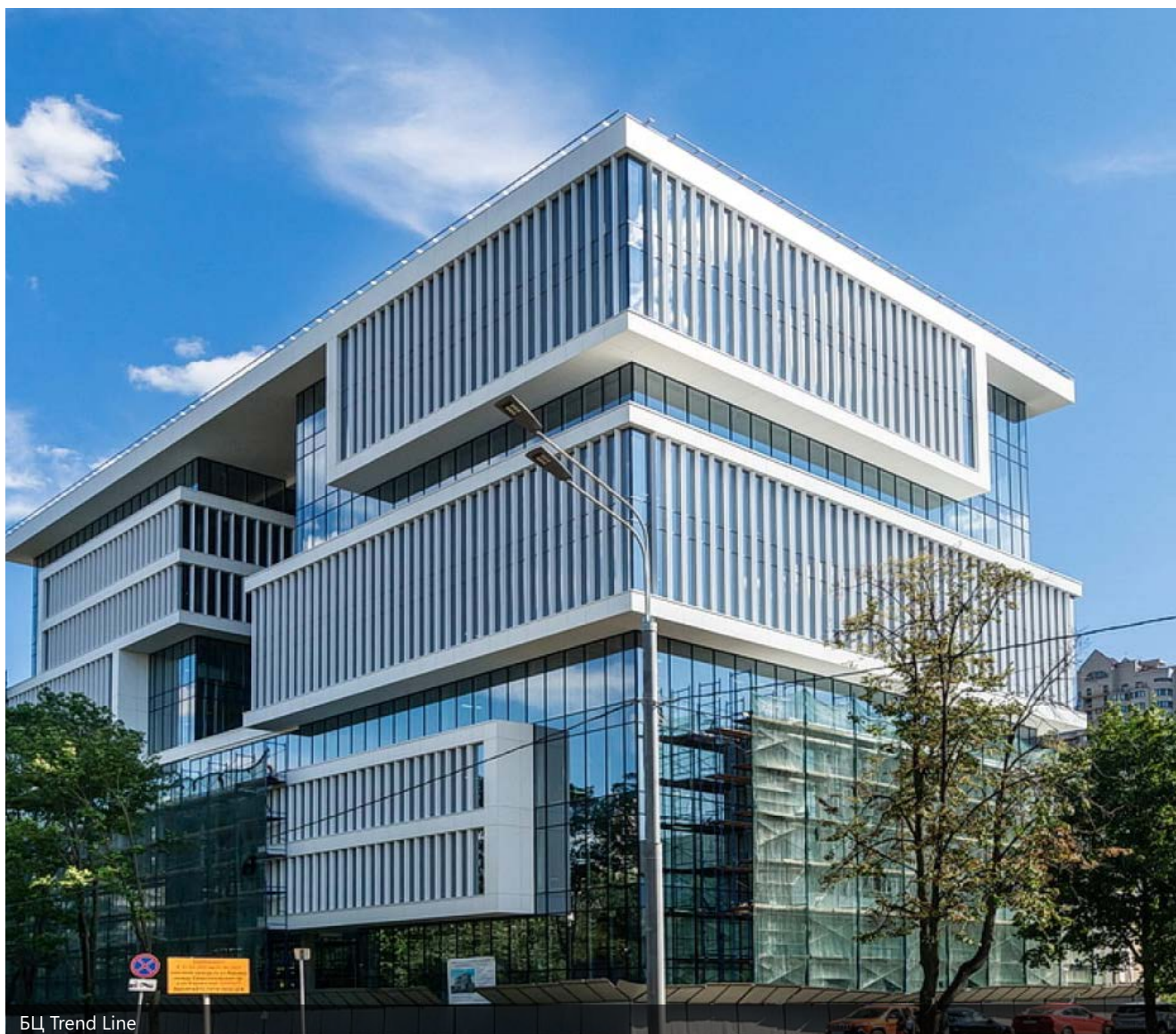
Доля вакантных площадей  
на конец I пол. 2022 г.  
выросла и достигла уровня  
**11,5%** в офисах класса А  
и **6,4%** в офисах класса В



# РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

I полугодие 2022 г.

[knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)





**Мария Зимина**

Директор департамента  
офисной недвижимости,  
Knight Frank

«Динамика второго квартала вполне ожидаема: по нашим прогнозам, рост доли вакантных площадей продолжится. Стоит отметить, что при этом растет и средневзвешенный показатель ставки аренды, хотя в обычных обстоятельствах ставка, как правило, снижается. Одновременный рост показателей на рынке будет продолжаться какое-то время, при этом мы ожидаем, что рост ставки остановится и начнет снижаться быстрее, чем на рынке перестанут появляться новые свободные помещения. Количество офисов, которые могут освободиться после ухода иностранных компаний, ограничено, и предел высвобождения таких помещений скоро будет понятен – вряд ли этот показатель превысит 5–10% от всей офисной недвижимости класса А. Впоследствии эти офисы может забрать крупный российский бизнес, но маловероятно, что это произойдет в ближайшее время».

## Основные выводы

- ♦ Объем ввода офисов в I пол. 2022 г. был представлен тремя объектами суммарной арендопригодной площадью 37,8 тыс. м<sup>2</sup>.
- ♦ Доля вакантных площадей на конец I пол. 2022 г. выросла и достигла уровня 11,5% в офисах класса А и 6,4% в офисах класса В.
- ♦ Запрашиваемые ставки аренды по итогам I пол. 2022 г. составили 28 079 руб./м<sup>2</sup>/год в классе А и 17 525 руб./м<sup>2</sup>/год в классе В.

### Основные показатели. Динамика\*

		2021	1 пол. 2022
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>		17 585	17 623
в том числе:	Класс А	5 050	5 050
	Класс В	12 535	12 573
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м <sup>2</sup>		587,4	37,8
в том числе:	Класс А	456,1	0
	Класс В	131,3	37,8
Доля свободных площадей, %	Класс А	9,5	11,5
	Класс В	5,6	6,4
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м <sup>2</sup> /год**	Класс А***	25 827	28 079
	Класс В	17 556	17 525
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м <sup>2</sup> /год**	Класс А	7 100	7 700
	Класс В	4 800	5 200

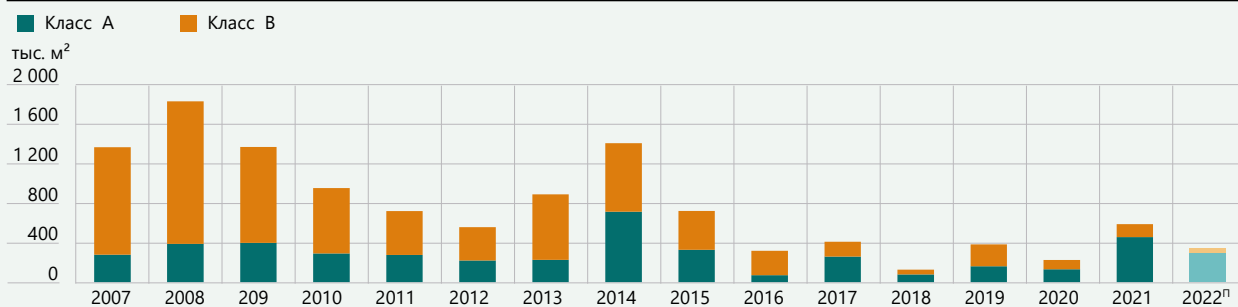
\* По сравнению с IV кварталом 2021

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

\*\*\* В классе А выделяют категорию объектов класса «Прайм», 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 45 932 руб./м<sup>2</sup>/год

Источник: Knight Frank Research, 2022

### Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2022

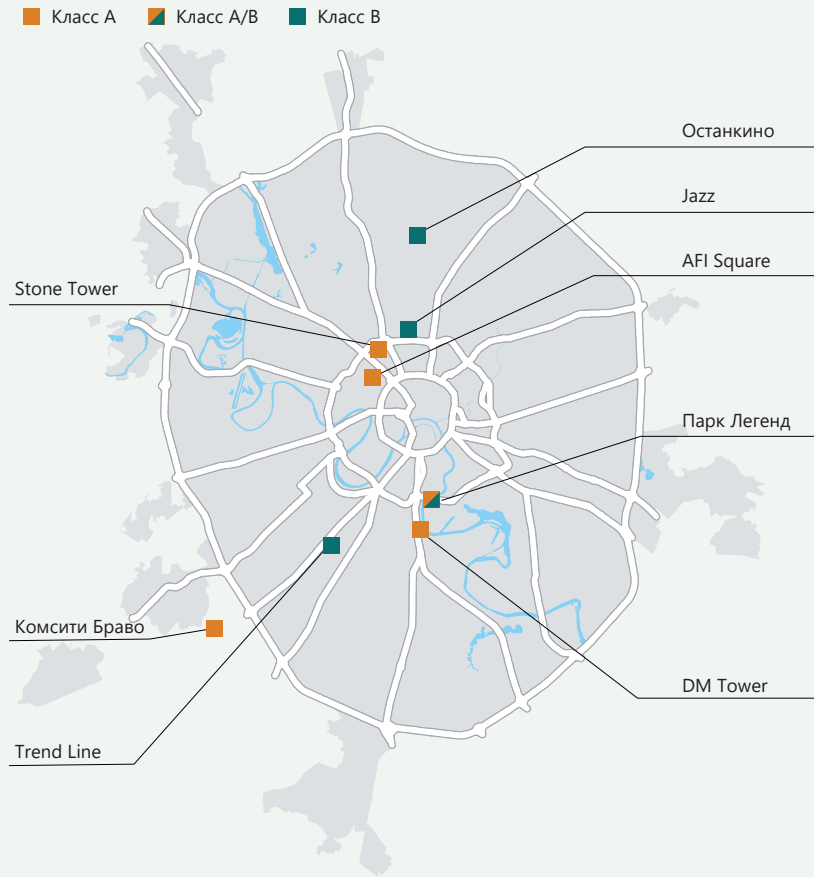
## Предложение

По итогам I пол. 2022 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,6 млн м<sup>2</sup>, из которых 5,05 млн м<sup>2</sup> относятся к классу А, а 12,6 млн м<sup>2</sup> – к классу В.

Ввод офисных площадей в I пол. 2022 года составил всего 37,8 тыс. м<sup>2</sup>: всего три объекта – БЦ Trend Line класса А (11,5 тыс. м<sup>2</sup>), БЦ Jazz (13,4 тыс. м<sup>2</sup>), БЦ «Прайм Тайм» (12,9 тыс. м<sup>2</sup>). Таким образом, объем ввода составил всего около 38 тыс. м<sup>2</sup> против 446 тыс. м<sup>2</sup> в I полугодии 2021 года. Стоит отметить, что большой объем предыдущего года был обусловлен крупными BTS-проектами – «Ростех-Сити» (174 тыс. м<sup>2</sup>) и «Сбер-Сити» (128 тыс. м<sup>2</sup>). В 2022 году многие проекты были приостановлены, и до конца года на рынке может появиться всего 220–240 тыс. м<sup>2</sup> офисной недвижимости. Среди объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2022 году, – БЦ «Парк Легенд» класс А и В (43 тыс. м<sup>2</sup>/48 тыс. м<sup>2</sup>), DM Tower (35 тыс. м<sup>2</sup>), Tower А (площадь 14 тыс. м<sup>2</sup>) в составе офисного квартала STONE Towers и другие. При этом доля класса А по-прежнему будет превалировать и составит 60–70% от всего объема.

Свободными на рынке оказалось около 11,5% офисных площадей класса А (582 тыс. м<sup>2</sup>) – почти на 100 тыс. м<sup>2</sup> больше, чем в предыдущем квартале – и 6,4% площадей класса В (799 тыс. м<sup>2</sup>).

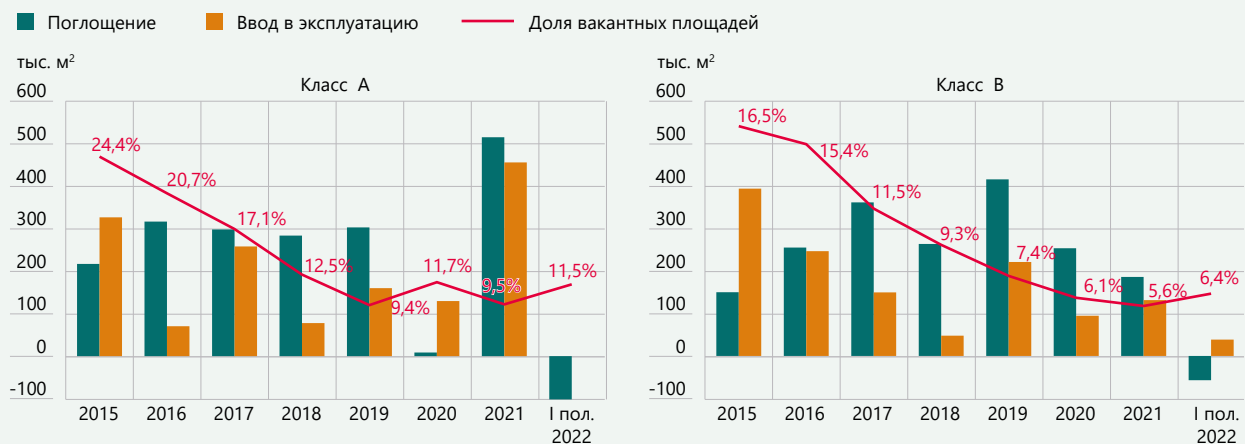
Карта объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2022 г.\*



\* Офисные объекты, где планируется получить или получен Акт ввода в эксплуатацию в 2022 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

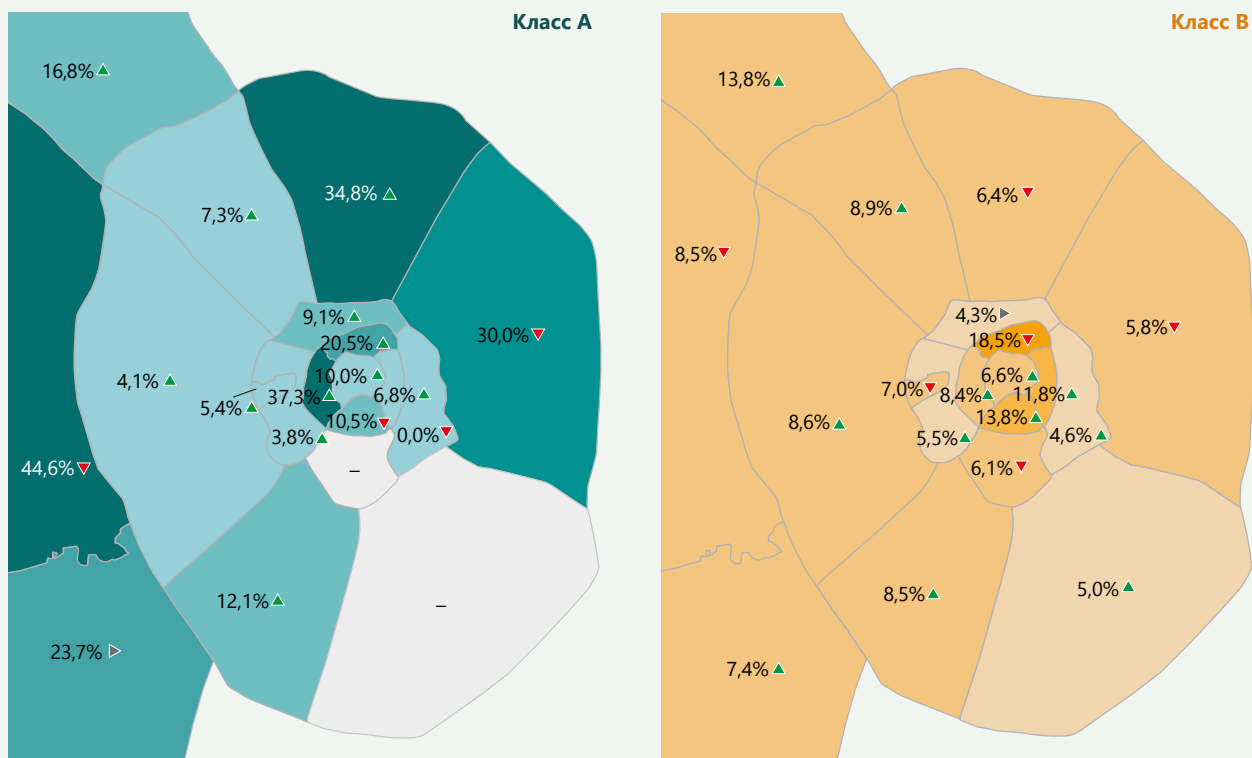
Источник: Knight Frank Research, 2022

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



Источник: Knight Frank Research, 2022

### Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



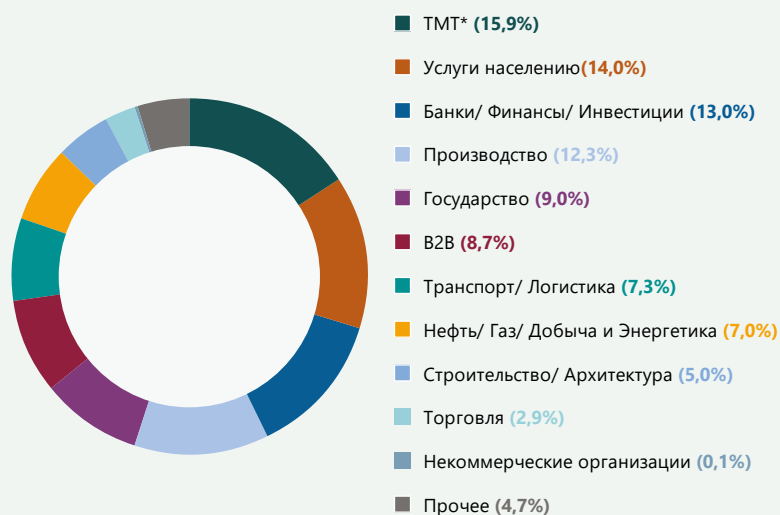
Источник: Knight Frank Research, 2022

Значительный рост вакантности отмечен в премиальных объектах столицы: так, по итогам первых шести месяцев 2022 года доля свободных площадей в этом сегменте увеличилась на 3,7 п. п. – до 13,0%.

Внутри МКАД в классе А за апрель – июнь доля свободных площадей возросла также на 2 п. п. – до 8,9%. Это связано с тем, что сейчас более активно высвобождаются площади качественных бизнес-центров в ключевых деловых районах, которые традиционно занимали иностранные компании, крупные игроки сектора «Технологии, медиа и телекоммуникации» (ТМТ) и которые на данный момент находятся в процессе оптимизации занимаемых пространств. Ожидается, что до конца года рост доли вакантных площадей продолжится.

По итогам II кв. 2022 года показатель субаренды на рынке столицы превысил 200 тыс. кв. м. Основной объем площадей, реализуемых в субаренду, располагается в Москва-Сити, Белорусском деловом районе, Ленинградском коридоре.

### Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



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

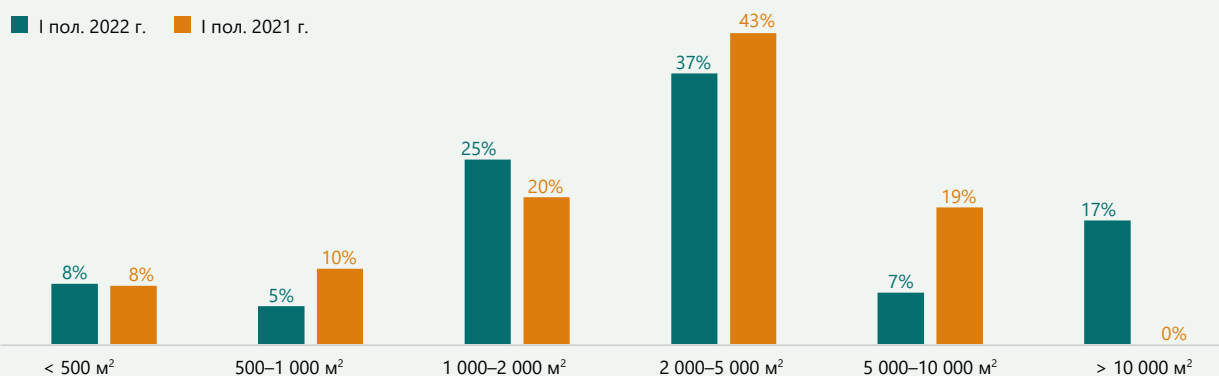
## Спрос

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 пол. 2022 года имел отрицательное значение и составил -159,3 тыс. м<sup>2</sup> против 481,2 тыс. м<sup>2</sup> в I пол. 2021 года. 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 закрытых сделок новой аренды было немного.

Наиболее активными участниками спроса на офисную недвижимость в I пол. 2022 года стали компании сектора ТМТ\* с долей 15,9%, на втором месте – компании, предоставляющие услуги населению (образовательные, медицинские, туризм и т. д.), с долей 14,0%, на третьем – компании банковского и финансового сектора, 13,0%. Стоит отметить, что во II квартале помещения высвобождались быстрее, чем когда-либо, а сделки новой аренды были наименьшими – средний размер арендуемого помещения за январь – июнь составил около 1 240 м<sup>2</sup> (по сравнению с показателем 1 450 м<sup>2</sup> в аналогичном периоде 2021 года).



### 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 пол. 2022 г.

Компания	Объем сделки, м <sup>2</sup>	Тип сделки	Офисное здание
Автобан	15 000	Продажа	Сколково Лофт-Квартал
Синергия	10 398	Аренда	РТС Нагатинская
Ключ	10 688	Аренда	Мещаниново подворье
Фонбет	4 500	Аренда	Николаямская ул., 24с1
Институт развития профессионального образования	4 500	Аренда	Большая Грузинская ул., 12с2
Тинькофф Банк	4 092	Аренда	СОК 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

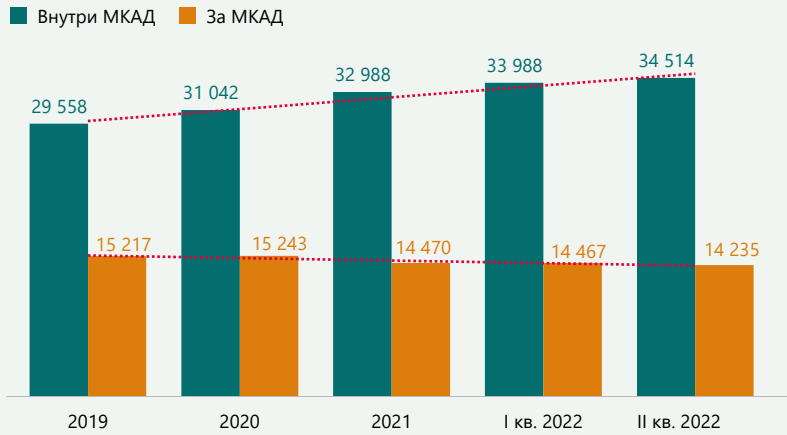
❖ Сделки компании Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2022

## Коммерческие условия

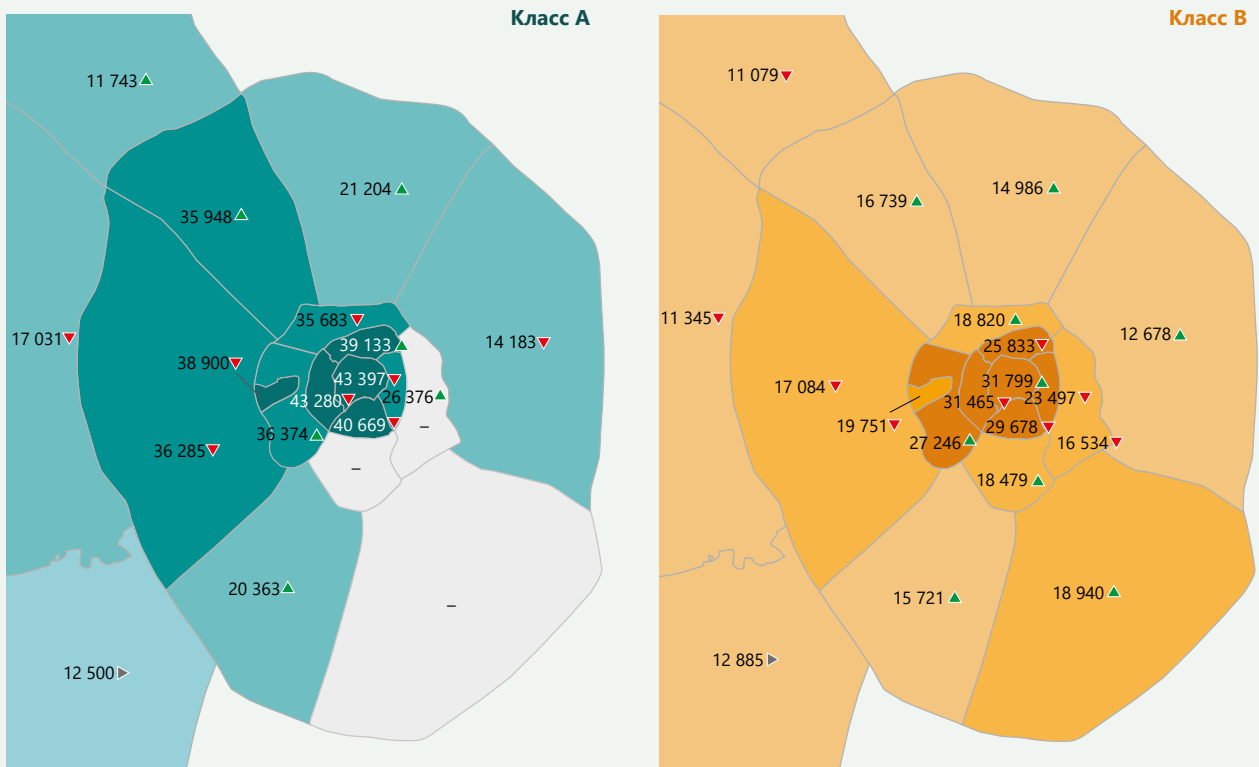
За I полугодие 2022 года запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды в классе А выросла на 8,7%: показатель составил 28 079 руб./м<sup>2</sup>/год (без учета операционных расходов и НДС). Появление на рынке свободных блоков качественных и премиальных объектов (в «Москва-Сити», Белорусском деловом районе, Ленинградском деловом коридоре), которые ранее были заняты иностранными компаниями, компаниями сферы e-commerce, оказывает значительное влияние на рост средневзвешенного показателя. В классе В средневзвешенный показатель ставки аренды за шесть месяцев скорректировался вниз на 0,2 п. п. и составил 17 525 руб./м<sup>2</sup>/год (без учета операционных расходов и НДС).

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



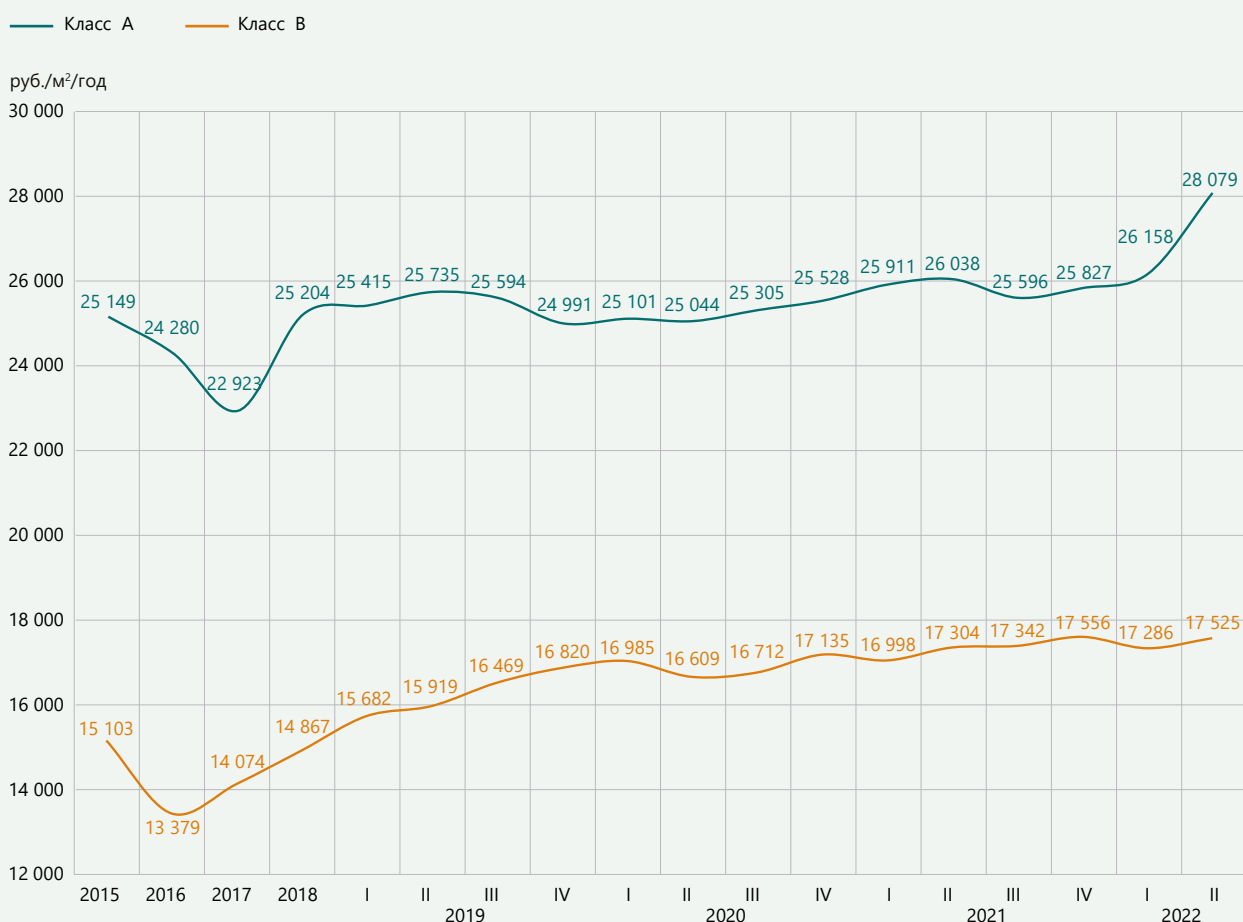
Источник: Knight Frank Research, 2022

**Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м<sup>2</sup>/год**



Источник: Knight Frank Research, 2022

## Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2022

В зависимости от экономической ситуации, поведения и интереса арендаторов средневзвешенный показатель ставки аренды класса А может какое-то время продолжить рост, но потом скорректироваться до показателей начала года.

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 отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким круп-

ным 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. м<sup>2</sup>, где порядка 60–70% будут являться проектами класса А (в конце 2021 года прогноз составлял 620–660 тыс. м<sup>2</sup>).

На рынок продолжают выходить площади, сдаваемые в субаренду после изменения планов иностранных арендаторов относительно присутствия на российском рынке.

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 14–17% в классе А и 6,5–7,5% в классе В.

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

## Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район	Объем предложения, тыс. м <sup>2</sup>	Класс А				Класс В				
		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м <sup>2</sup> /год		Уровень вакантных площадей		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м <sup>2</sup> /год		Уровень вакантных площадей		
Бульварное кольцо	712	43 397		10,0%		31 799		5,8%		
Садовое кольцо	СК Юг	999	40 669	40 680	10,5%	15,9%	29 678	27 408	13,4%	12,6%
	СК Запад	577	43 280		37,3%		31 465		7,7%	
	СК Север	672	39 133		20,5%		25 833		20,8%	
	СК Восток	407	26 376		6,8%		23 497		3,5%	
ТТК	ТТК Юг	1 282	-	35 771	-	7,0%	18 479	20 100	8,0%	5,1%
	ТТК Запад	813	36 374		3,8%		27 246		4,8%	
	ТТК Север	1 047	35 683		9,1%		18 820		4,3%	
	ТТК Восток	1 142	-		-		16 534		2,7%	
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 233	38 900		5,4%		19 751		7,0%	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 083	21 204	26 555	34,8%	7,7%	14 986	16 044	6,8%	7,0%
	ТТК–МКАД Северо–Запад	1 075	35 948		7,3%		16 739		5,8%	
	ТТК–МКАД Запад	2 200	36 285		4,1%		17 084		8,5%	
	ТТК–МКАД Юг	1 489	-		-		18 940		3,3%	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	662	20 363		12,1%		15 721		8,3%	
	ТТК–МКАД Восток	1 005	14 183		30,0%		12 678		6,6%	
За МКАД	Химки	266	11 743	14 235	16,8%	26,9%	11 079	11 424	8,8%	10,4%
	Запад	612	17 031		44,6%		11 345		9,0%	
	Новая Москва	345	12 500		23,7%		12 885		5,5%	
<b>Итого</b>		<b>17 622</b>	<b>28 079</b>		<b>11,5%</b>		<b>17 525</b>		<b>6,4%</b>	

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

Источник: Knight Frank Research, 2022

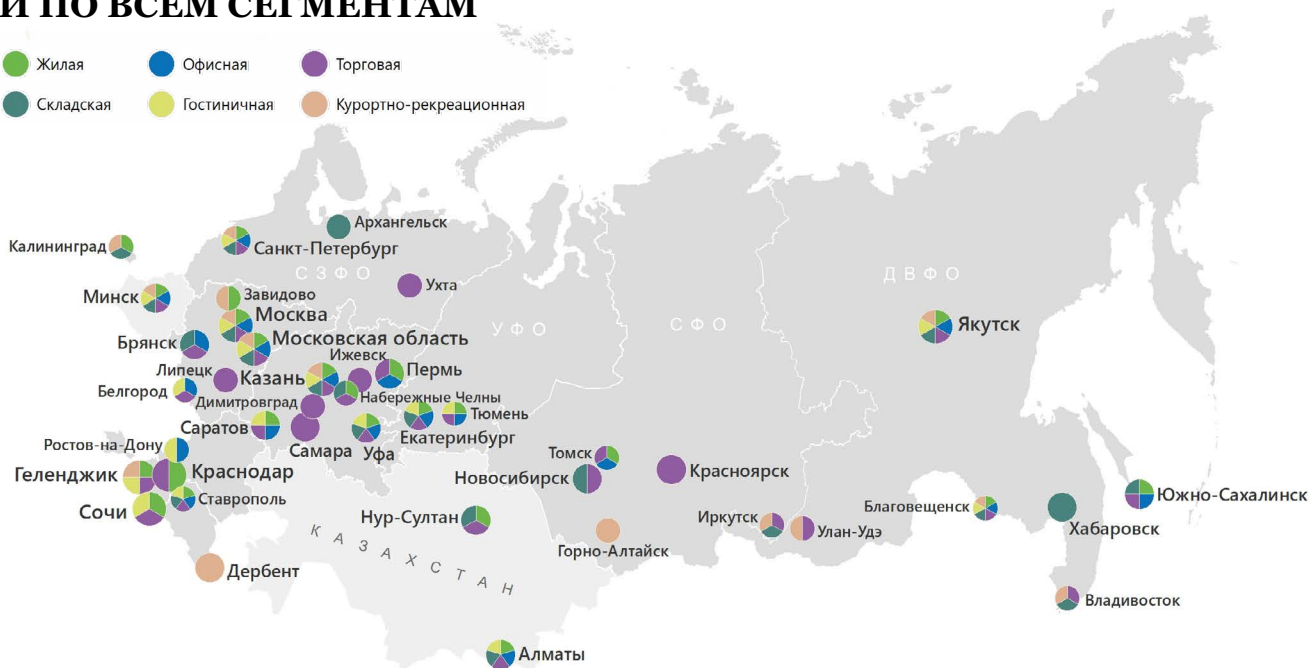


# ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

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



Чтобы 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