

Объем ввода офисов
в I-III кв. 2022 г. составил
209,4 тыс. м²

Доля вакантных площадей на
конец III кв. 2022 г. выросла и
достигла уровня **12,8%** в офисах
класса А и **6,9%** в офисах класса В



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

III квартал 2022 г.

knightfrank.com/research



AFI Square



Мария Зимина
директор департамента
офисной недвижимости
Knight Frank Russia

«Большую часть III квартала мы наблюдали соответствие ситуации тем трендам, которые сложились к концу весны – рост доли вакантных помещений в прямую аренду и субаренду, снижение количества сделок shell&core, замедление темпов активности девелоперов и арендаторов. При этом усиление внутрисекторного напряжения в сентябре однозначно повышает уровень неопределенности и точно окажет негативное влияние на конец 2022 года. Сейчас можно сказать, что структурные изменения спроса на офисную недвижимость будут во многом зависеть от изменения экономики и социально-общественной сферы».

Основные выводы

- ♦ Объем ввода офисов в I-III кв. 2022 г. составил 209,4 тыс. м².
- ♦ Доля вакантных площадей на конец III кв. 2022 г. выросла и достигла уровня 12,8% в офисах класса А и 6,9% в офисах класса В.
- ♦ Запрашиваемые ставки аренды по итогам III кв. 2022 г. составили 26 920 руб./м²/год в классе А и 17 377 руб./м²/год в классе В.

Основные показатели. Динамика*

		2021	III кв. 2022
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		17 585	17 795
в том числе:	Класс А	5 050	5 201
	Класс В	12 535	12 593
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²		587,4	209,4
в том числе:	Класс А	456,1	151,0
	Класс В	131,3	58,4
Доля свободных площадей, %	Класс А	9,5	12,8
	Класс В	5,6	6,9
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А***	25 827	26 920
	Класс В	17 556	17 377
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год**	Класс А	7 100	7 100
	Класс В	4 800	4 800

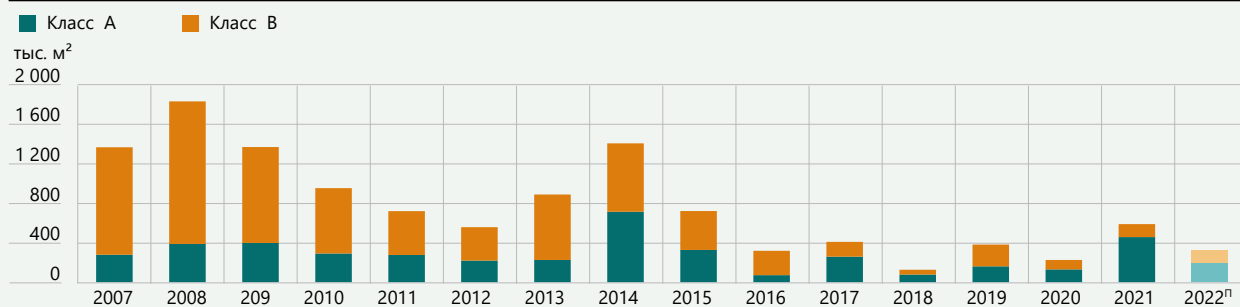
* По сравнению с IV кварталом 2021

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

*** В классе А выделяют категорию объектов класса «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 44 869 руб./м²/год

Источник: Knight Frank Research, 2022

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2022

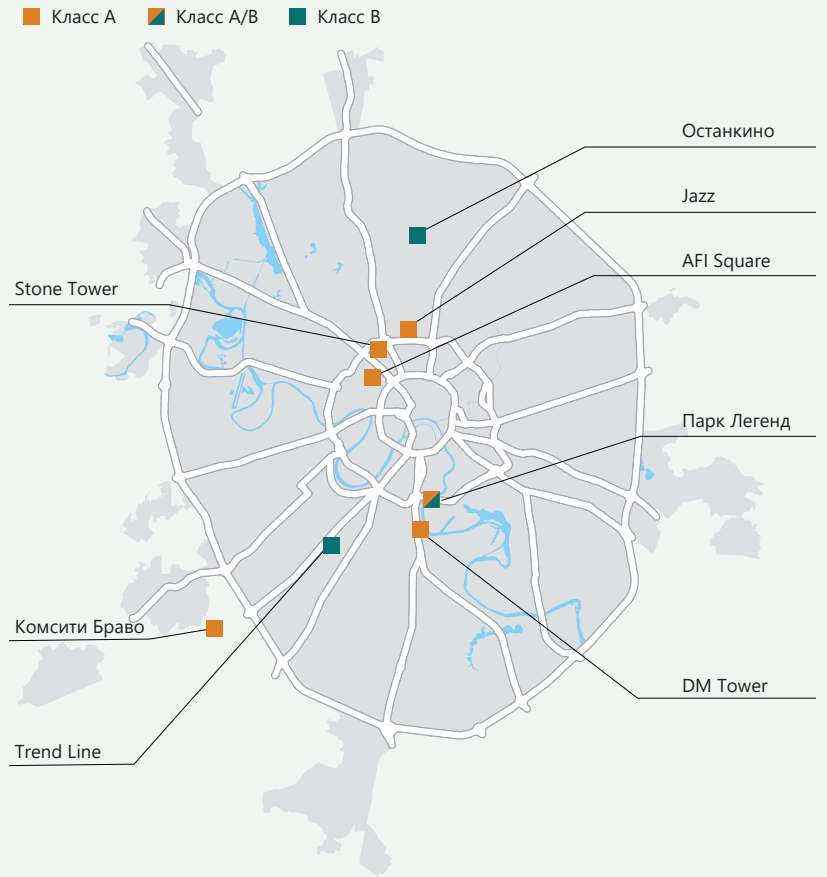
Предложение

По итогам I–III кв. 2022 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,8 млн м², из которых 5,2 млн м² относятся к классу А, а 12,6 млн м² – к классу В.

В III квартале разрешение на ввод в эксплуатацию получили самые крупные бизнес-центры из ввода этого года, а также впервые за 9 месяцев на рынок вышли объекты класса А: AFI Square (78,5 тыс. м²), Comcity Bravo (61,6 тыс. м²), башня А проекта Stone Towers (10,5 тыс. м²). При этом объект AFI полностью сдан компании Тинькофф, поэтому не оказал значительного влияния на рост вакантности. Общий объем ввода за январь–сентябрь составил порядка 209,4 тыс. м² против 497,6 тыс. м² в I–III квартале 2021 года. При текущей ситуации фиксируется минимальный ввод офисных объектов в эксплуатацию, стройка многих бизнес-центров приостановлена, а начало новой стройки выглядит в текущей ситуации неопределенности нецелесообразным.

До конца года на рынке может появиться еще всего порядка 50–150 тыс. м² новых офисов. Среди объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию в 2022 году, находятся: БЦ «Парк Легенд» класс А и В (43 тыс. м²/48 тыс. м²), DM Tower (35 тыс. м²). При этом доля класса А по-прежнему будет превалировать в общем объеме.

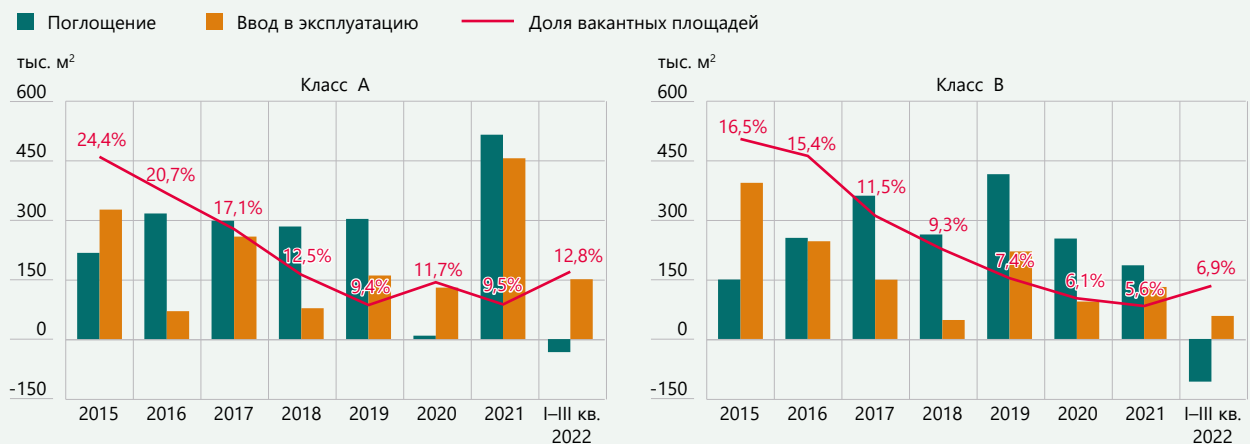
Карта объектов, введенных и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2022 г.*



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

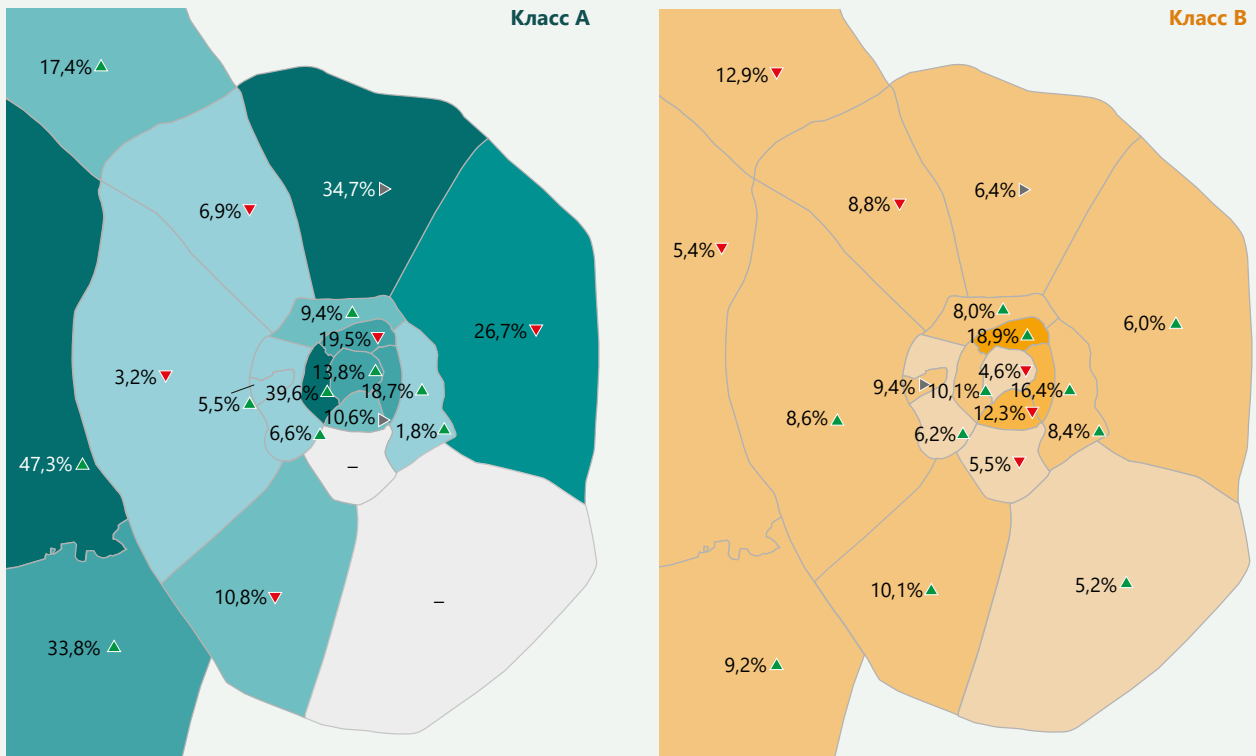
Источник: Knight Frank Research, 2022

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



Источник: Knight Frank Research, 2022

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



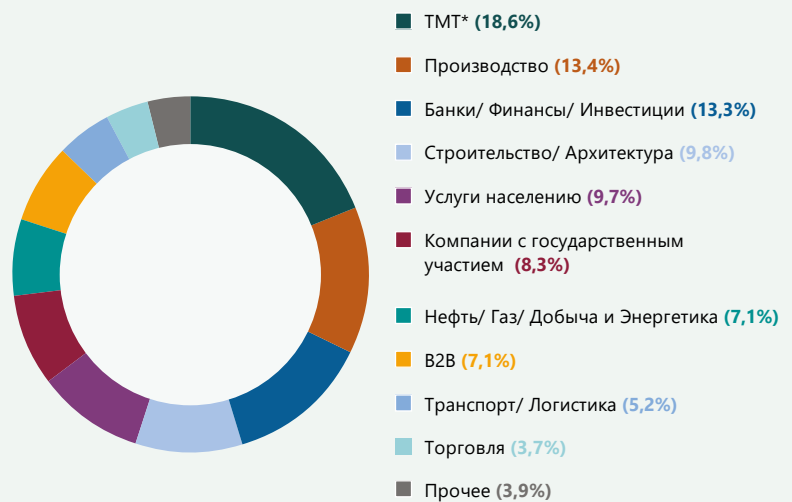
Источник: Knight Frank Research, 2022

Свободными на рынке оказалось около 12,8% офисных площадей класса А (664 тыс. м²) – почти на 80 тыс. м² больше, чем в предыдущем квартале – и 6,9% площадей класса В (870 тыс. м²).

Значительный рост вакантности отмечен в премиальных объектах столицы: так, по итогам трех месяцев доля свободных площадей в этом сегменте увеличилась на 1,9 п. п. – до 14,9%.

При этом в классе А вакантность значительно возросла в III квартале, в основном, за счет ввода объекта Comcity, Фаза Bravo, расположенного за МКАД – на рынке появилось около 50 тыс. м² нового предложения и доля вакантных помещений за МКАД составила 32,4%. Также в III кв. 2022 продолжили высвобождаться площади качественных бизнес-центров в ключевых деловых районах, которые традиционно занимали иностранные компании, крупные игроки сектора «Технологии, медиа и телекоммуникации» (ТМТ), банковского и финансового сектора, и которые на данный момент находятся в процессе оптимизации занимаемых пространств.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

Источник: Knight Frank Research, 2022

Спрос

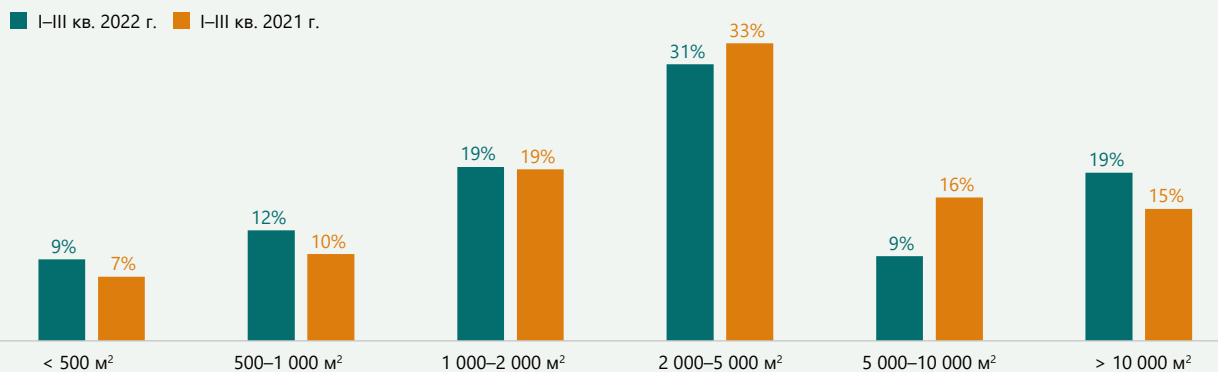
Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – по итогам I-III кв. 2022 года имел отрицательное значение и составил -140,6 тыс. м² против 576,7 тыс. м² в I-III кв. 2021 года. Отрицательное значение показателя связано с тем, что на рынок начали выходить свободные площади, в том числе занятые ранее зарубежными компаниями, а также во-

дятся здания со значительным объемом свободных площадей.

Наиболее активными пользователями офисов в I-III кв. 2022 года стали компании сектора ТМТ*, с долей 18,6%, на втором месте – компании производственной сферы, с долей 13,4%, на третьем – компании банковского и финансового сектора, 13,3%. Средний размер сделки аренды составил в I-III кв. 2022 года 1 202 м².



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-III квартале 2022 г.

Компания	Объем сделки, м ²	Тип сделки	Офисное здание
Автобан	15 000	Продажа	Сколково Лофт-Квартал
Синергия	10 398	Аренда	РТС Нагатинская
Конфиденциально ❏	6 426	Аренда гибкого офиса	Business Club, Искра-Парк
Фонбет	4 500	Аренда	Николаямская ул., 24с1
Институт развития профессионального образования	4 500	Аренда	Большая Грузинская ул., 12с2
Тинькофф Банк	4 092	Аренда гибкого офиса	СОК Арена Парк
Конфиденциально ❏	3 956	Аренда	ПРЕО 8

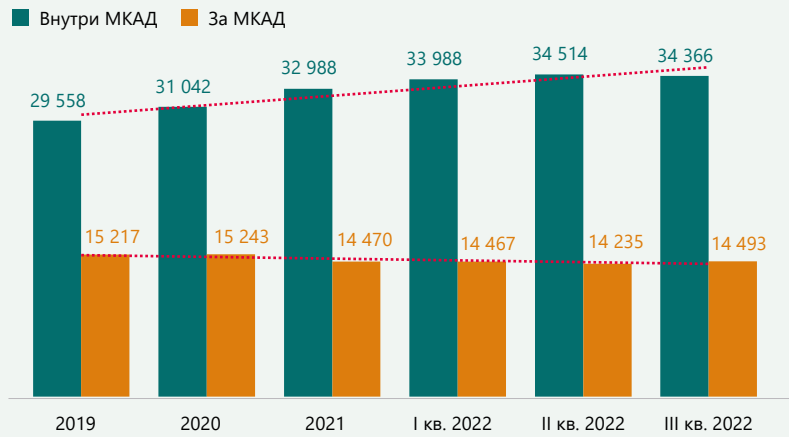
❏ Сделки компании Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2022

Коммерческие условия

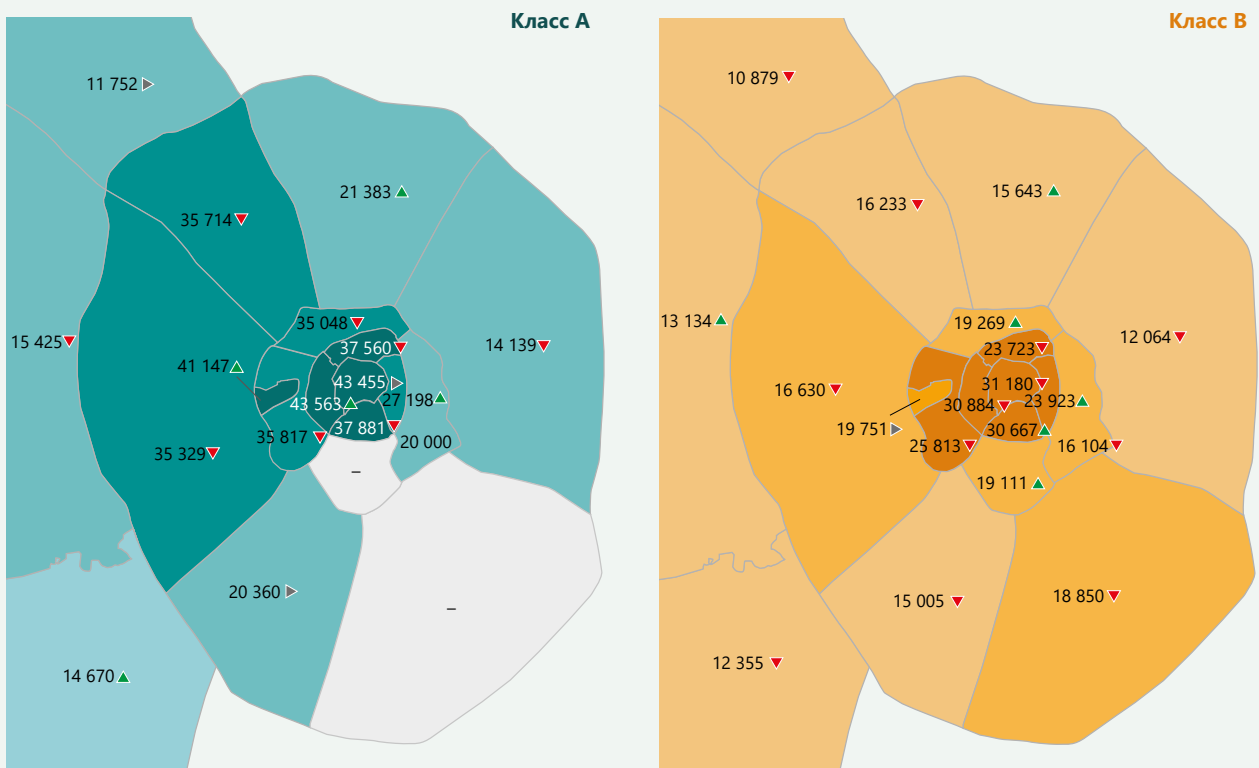
В III кв. 2022 года запрашиваемая средневзвешенная ставка аренды в классе А снизилась на 4,1% до 26 920 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в связи с выходом большого объема предложения в бизнес-центре Comcity, реализуемого по ставке ниже среднерыночного показателя класса А. При этом внутри МКАД в классе А снижение оказалось не таким выраженным: за три месяца средневзвешенная ставка составила 34 366 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) по сравнению с 34 514 во II кв. 2022. В классе В средневзвешенный показатель ставки аренды за шесть месяцев уменьшился на 0,8 п. п. и составил 17 377 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС).

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



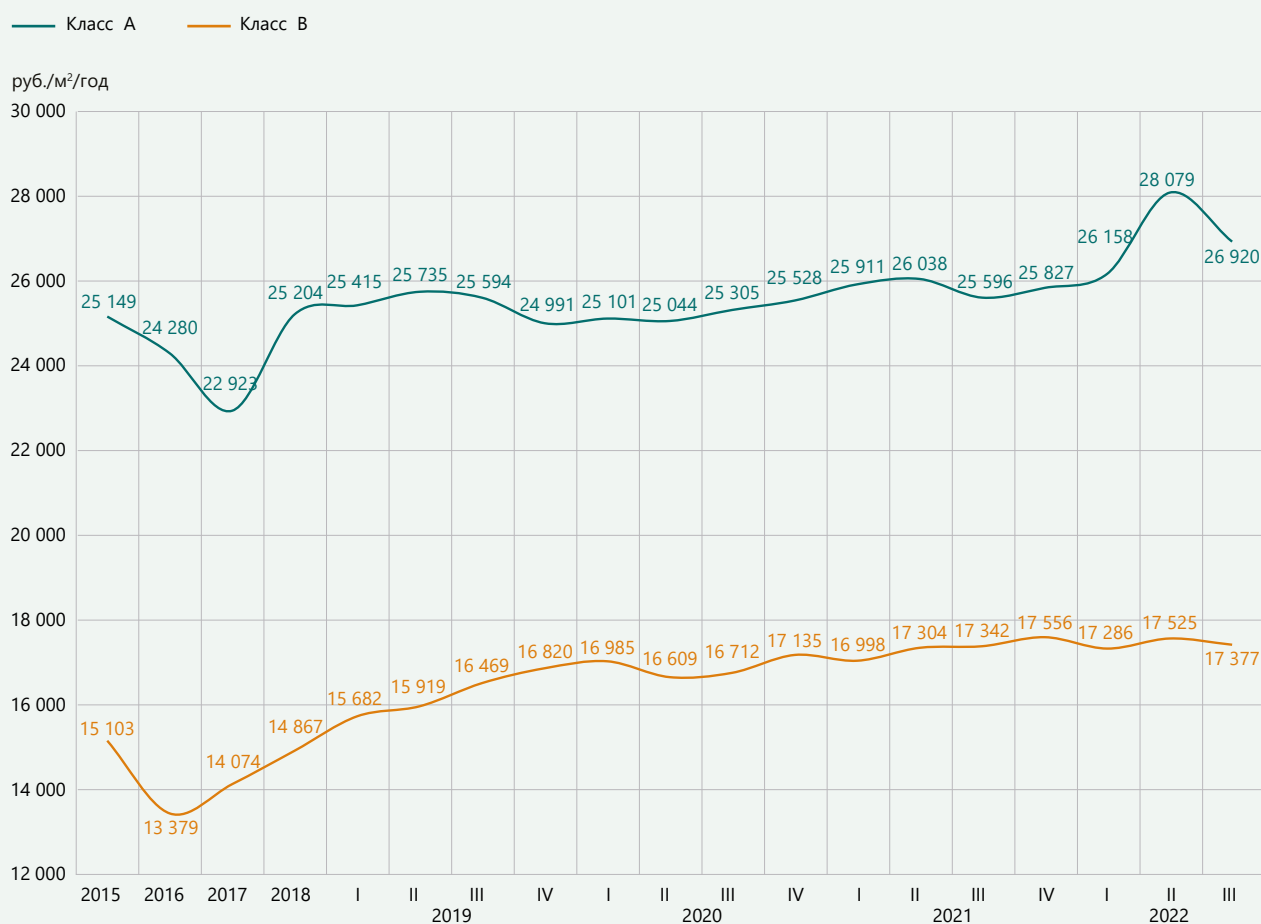
Источник: Knight Frank Research, 2022

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/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 ставок аренды может какое-то время продолжить снижение, скорректировавшись до уровня 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. м², где порядка 60–70% будут являться проектами класса А (в конце 2021 года общий прогноз составлял 620–660 тыс. м²).

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 конце года, несмотря на снижение темпов ввода нового строительства, доля вакантных площадей в обоих классах будет возрастать до 14–17% в классе А и 7–7,5% в классе В.

Арендные ставки, скорее всего, после краткосрочного роста в середине года скорректируются вниз до показателей начала 2022 года.

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	730	43 455		13,8%		31 180		4,6%	
Садовое кольцо	СК Юг	999	37 881	38 613	10,6%	17,2%	30 667	26 215	12,3%	13,7%
	СК Запад	577	43 563		39,6%		30 884		10,1%	
	СК Север	672	37 560		19,5%		23 723		18,9%	
	СК Восток	410	27 198		18,7%		23 923		16,4%	
ТТК	ТТК Юг	1 282	-	34 840	-	8,8%	19 111	19 860	5,5%	7,0%
	ТТК Запад	813	35 817		6,6%		25 813		6,2%	
	ТТК Север	1 136	35 048		9,4%		19 269		8,0%	
	ТТК Восток	1 142	20 000		1,8%		16 104		8,4%	
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 233	41 147		5,5%		19 751		9,4%	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 083	21 383	26 124	34,7%	8,6%	15 643	15 718	6,4%	7,3%
	ТТК–МКАД Северо–Запад	1 075	35 714		6,9%		16 233		8,8%	
	ТТК–МКАД Запад	2 200	35 329		3,2%		16 630		8,6%	
	ТТК–МКАД Юг	1 489	-		-		18 850		5,2%	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	662	20 360		10,8%		15 005		10,1%	
	ТТК–МКАД Восток	1 005	14 139		26,7%		12 064		6,0%	
За МКАД	Химки	266	11 752	14 493	17,4%	32,4%	10 879	12 050	12,9%	9,0%
	Запад	612	15 425		47,3%		13 134		5,4%	
	Новая Москва	406	14 670		33,8%		12 355		9,2%	
Итого		17 795	26 920		12,8%		17 377		6,9%	

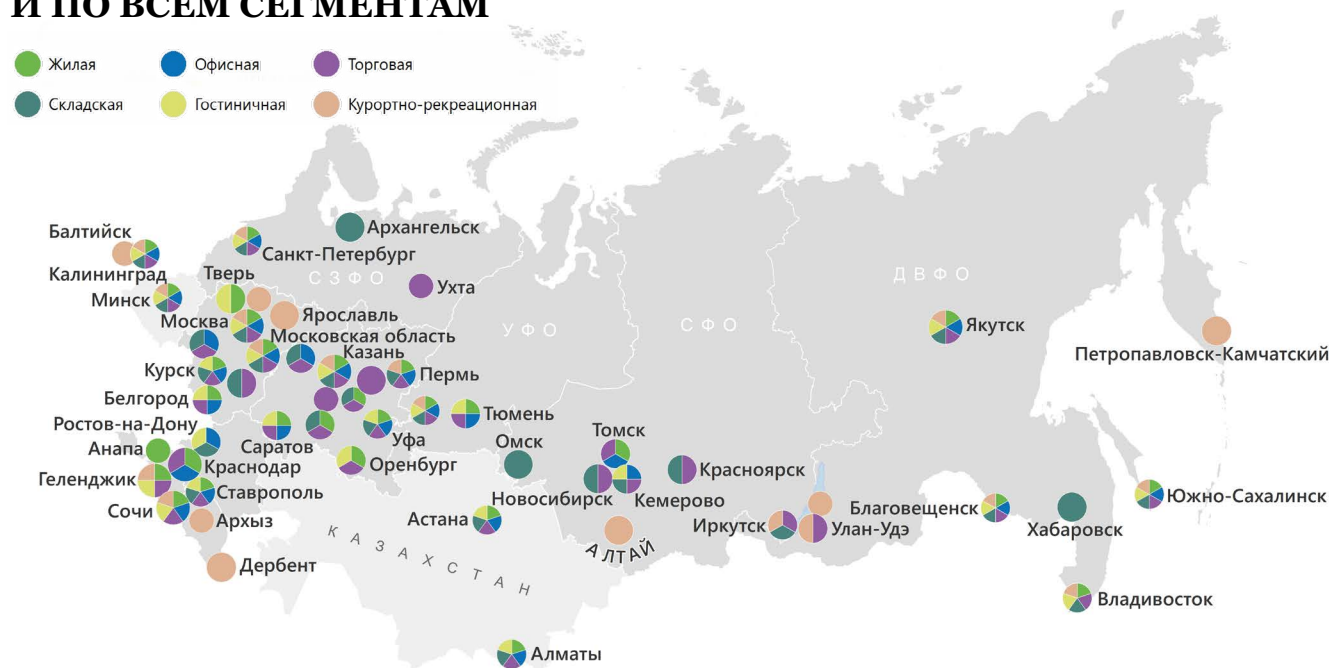
* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

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



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