

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

I полугодие 2023 г.



**Мария Зимина**

партнер, директор
департамента офисной
недвижимости, NF Group

«В I пол. 2023 года активность на рынке возросла после неопределенности предыдущего года. Зафиксирован высокий интерес пользователей офисов и инвесторов к аренде и покупке площадей блоками/зданиями. Интересна тенденция роста доли продаж: так, в I пол. 2023 года она составила 23% от общего объема сделок NF Group по сравнению с 11% в I пол. 2022 г. Ожидаем, что во второй половине года спрос как на продажу, так и на аренду останется на высоком уровне при стабильном внешнем фоне и отсутствии дополнительных геополитических потрясений».

Основные выводы

- > Объем ввода офисов в I пол. 2023 г. составил 104,7 тыс. м².
- > Доля вакантных площадей на конец I пол. 2023 г. достигла уровня 13,2% в офисах класса А и 7,8% в офисах класса В, за квартал зафиксировано снижение.
- > Запрашиваемые ставки аренды по итогам I пол. 2023 г. составили 25 850 руб./м²/год в классе А и 17 405 руб./м²/год в классе В.

Основные показатели. Динамика*

		2022	I пол. 2023
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		17 926	18 031
в том числе:	Класс А	5 310	5 409
	Класс В	12 616	12 622
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м ²		340,8	104,7
в том числе:	Класс А	259,2	99,7
	Класс В	81,6	5,0
Доля свободных площадей, %	Класс А	13,0	13,2
	Класс В	7,4	7,8
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды*, руб./м ² /год**	Класс А***	26 044	25 850
	Класс В	17 581	17 405
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год**	Класс А	7 700	7 700
	Класс В	5 600	5 600

* По сравнению с IV кварталом 2022

** 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 41 704 руб./м²/год

Источник: NF Group Research, 2023



Предложение

По итогам I пол. 2023 года совокупный объем предложения офисного рынка Москвы превысил 18 млн м², из которых 5,4 млн м² относятся к классу А, а 12,6 млн м² – к классу В.

В I пол. 2023 года разрешение на ввод в эксплуатацию получили объекты совокупной арендуемой площадью 104,7 тыс. м². Крупнейшими объектами из введенных оказались БЦ «Парк Легенд» (41,9 тыс. м²), комплекс DM Tower (27,1 тыс. м²) и кластер «Ломоносов» (18,4 тыс. м²). Все проекты, которые

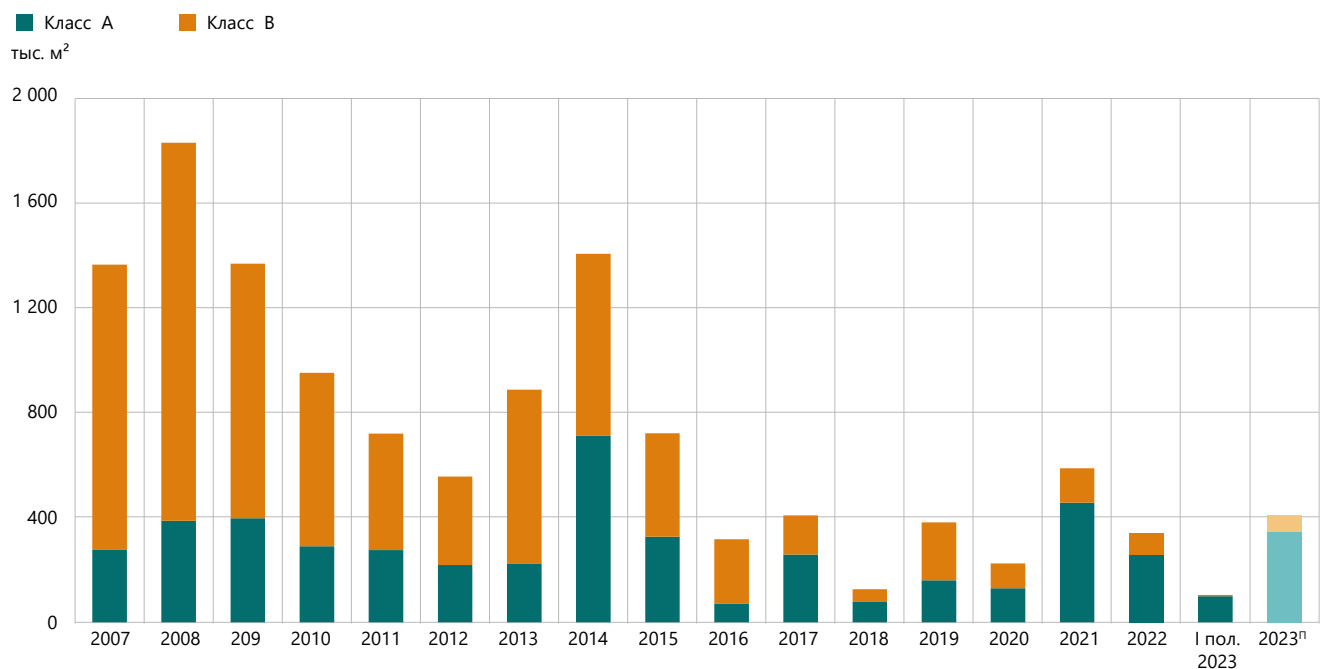
В 2023 году к вводу планируется ввести более 410 тыс. м² офисной недвижимости, из которых 85% площадей относятся к классу А. Большая часть нового строительства будет расположена в зоне ТТК – МКАД (71%) и за пределами МКАД (19%). Более половины ожидаемого нового ввода (52%) будет реализовываться в формате продажи.

Карта объектов, планируемых к вводу и введенных в эксплуатацию в 2023–2025 гг.*



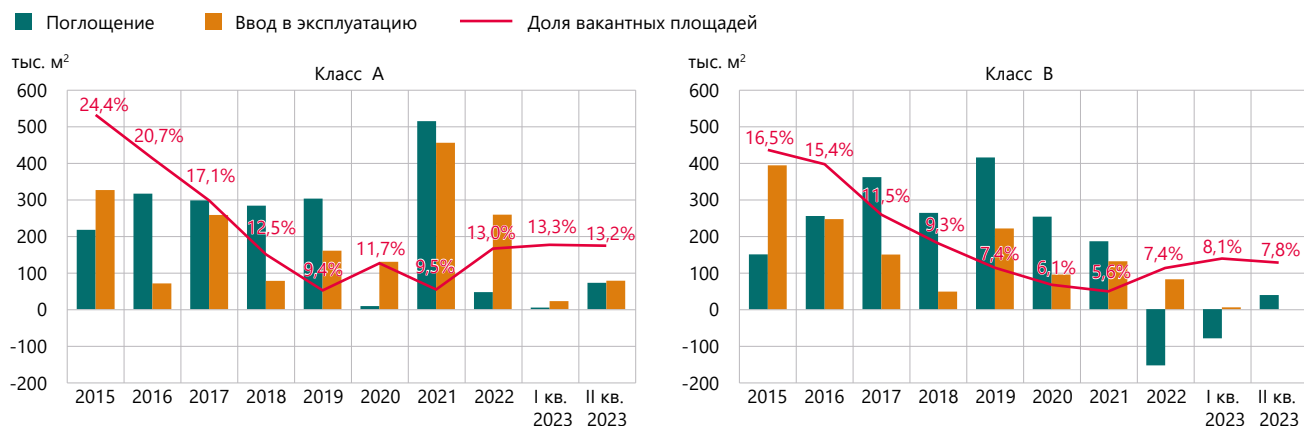
Источник: NF Group Research, 2023

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



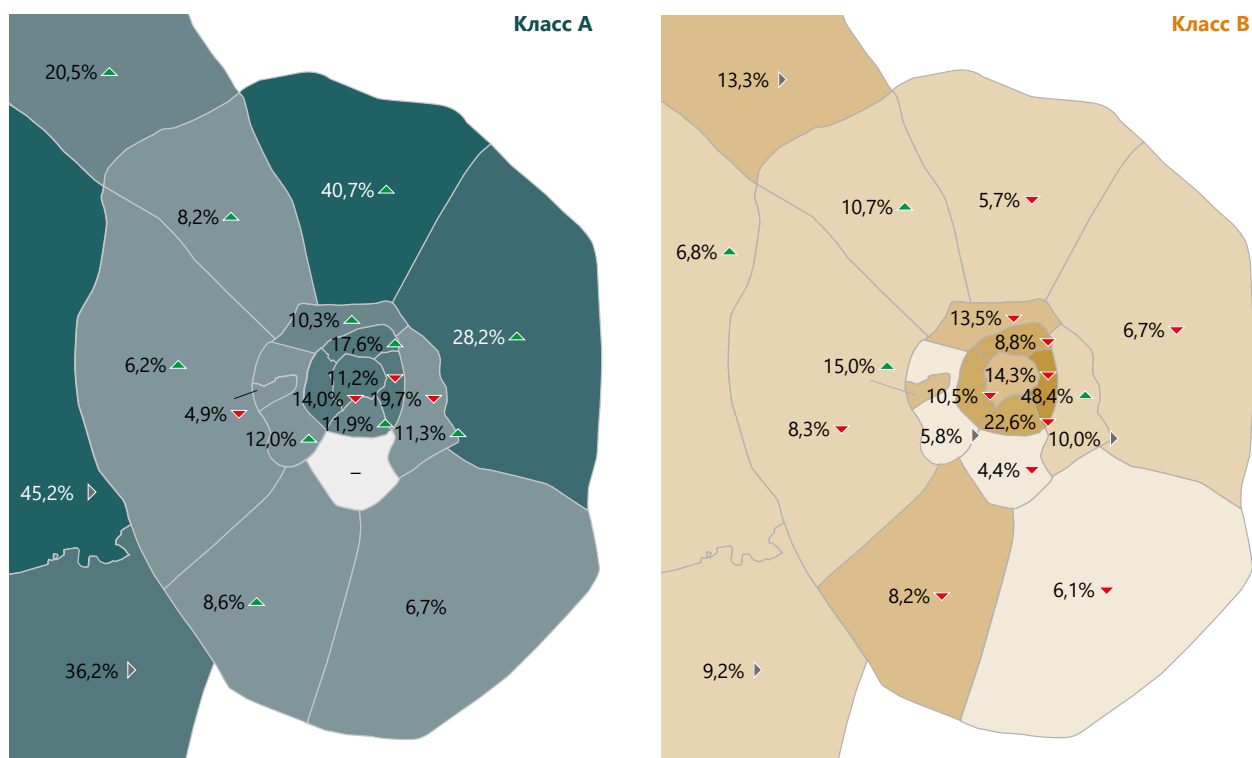
Источник: NF Group Research, 2023

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



Источник: NF Group Research, 2023

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2023

Вакантность

За период апрель – июнь показатель доли свободных площадей снизился во всех классах: на 0,1 п. п. и 0,3 п. п. в классах А и В – до 13,2% и 7,8% соответственно. Свободными на рынке оказались около 715 тыс. м² офисных площадей класса А, а также 986 тыс. м² офисов класса В. В премиальных объектах столицы

вакантность также снизилась за квартал на 0,3 п. п. – до 15,1%. При этом пока во всех сегментах показатели вакантности выше уровня начала года: несмотря на достаточно высокий спрос во II кв. 2023 г., в начале года площади еще продолжали высвобождаться, хоть и более низкими темпами, чем в 2022 г.

Объекты, которые появились на рынке в апреле – июне, не добавили спекулятивного предложения на рынок: в каждом проекте, который был введен во II кв. 2023 г., площади к моменту ввода были частично или полностью реализованы.

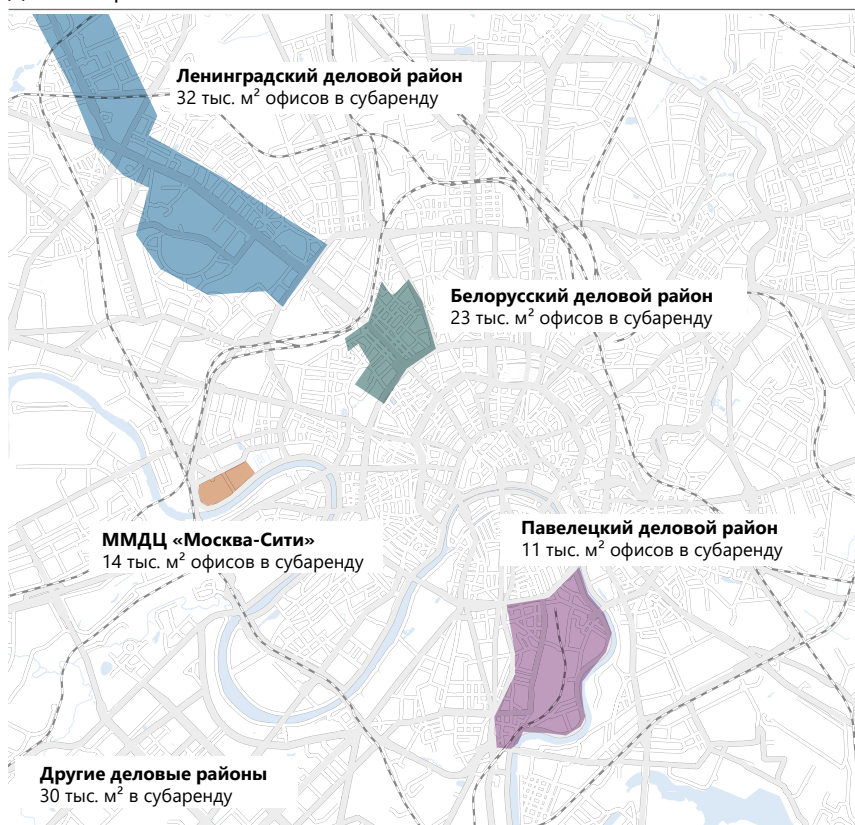
Субаренда

В 2022 году на столичном рынке возник объем офисов, предлагаемых в субаренду; в основном это офисы иностранных компаний, решивших покинуть российский рынок или сократить деятельность на территории России, а также отечественные игроки, оптимизирующие пространство. В течение года объем офисов, предлагающийся в субаренду, варьировался в пределах 150–200 тыс. м², по итогам года показатель достиг уровня 166 тыс. м². По итогам II кв. 2023 года объем таких офисов сократился и составил 110 тыс. м². Такой тип вакантных помещений составляет 6% от всех свободных помещений на рынке (учитывая офисы, предлагаемые в прямую аренду, и свободные места в гибких офисах). Наибольший объем субаренды сконцентрирован в качественных бизнес-центрах класса А в развитых деловых районах Москвы.

Спрос

Объем чистого поглощения (показатель разницы между объемом площадей, которые были заполнены за определенный период, и площадей, которые вышли на рынок пустыми; чистое поглощение учитывает не только новые сделки, но и высвобождение площадей арендаторами, поэтому оно может быть близко к нулю или даже отрицательным) по итогам полугодия оказался положительным и составил 35 тыс. м². При этом, в I квартале показатель еще был отрицательным (-75 тыс. м²), на рынок все еще выходило больше помещений, чем покупали/арендовали пользователи офисов. Во II квартале ситуация изменилась, показатель чистого поглощения составил 110 тыс. м², благодаря высокой активности на рынке офисов: реализовывались здания/блоки больших размеров. Ограниченный объем ввода с реализованными площадями не добавили новой вакантности в рынок и не снизили чистое поглощение до отрицательных значений.

Деловые районы Москвы



Источник: NF Group Research, 2023

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

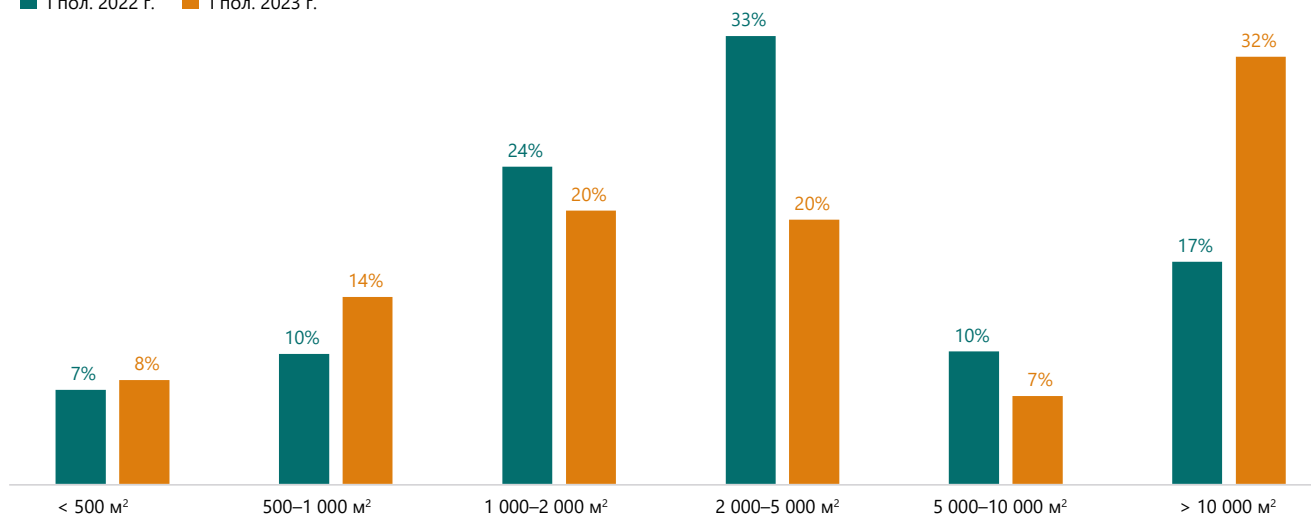


* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

Источник: NF Group Research, 2023

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока

■ I пол. 2022 г. ■ I пол. 2023 г.



Источник: NF Group Research, 2023

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве II кв. 2023 г.

Компания	Объем сделки, м²	Тип сделки	Офисное здание
Правительство Москвы	47 000	Продажа	iCity
Частный инвестор	13 740	Продажа	Б. Садовая ул., 8с1
Россельхозбанк	13 396	Покупка	ОКО II
Структура Лукойла	11 071	Покупка	Алкон III
СберМегаМаркет	9 308	Аренда гибкого офиса	Flexity Овчинниковская
Аквариус	4 181	Аренда	Крылатские Холмы
IT-компания	3 967	Продажа	iCity

Сделки компании NF Group

Источник: NF Group Research, 2023

Наиболее активный спрос на офисы в I пол. 2023 предъявляли компании с государственным участием (22%), ТМТ* сектора (20%), а также производственные компании (17,6%). Доля компаний с государственным участием обоснована преимущественно сделкой по покупке столичными властями башни iCity (47 000 м²). Средний размер сделки аренды составил в I пол. 2023 году 1 462 м².

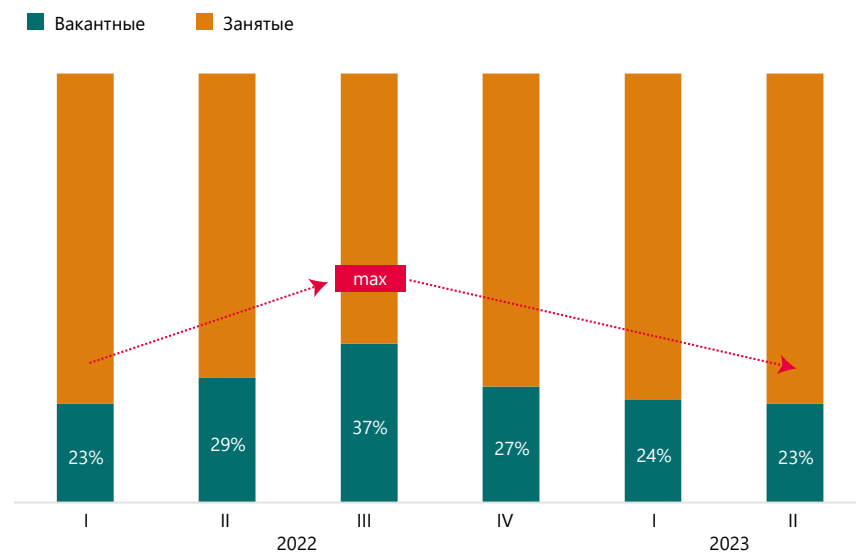


Гибкие офисы

На конец I полугодия 2023 года объем открытых гибких офисов в Москве составил 372 тыс. м², совокупно площадки предоставляют 54 тыс. рабочих мест. За первые шесть месяцев 2023 года в Москве было открыто пять новых локаций общей площадью около 25 тыс. м², предлагающих в аренду более 3,5 тыс. рабочих мест. Большая часть открытых гибких пространств на конец июня 2023 года – это площадки сетевых операторов (93% по объему запущенных площадок).

По итогам полугодия вакантность* гибких офисов составила 23%. Средняя ставка аренды рабочего места составляет 35 620 руб./рабочее место/мес. (включая НДС). Во II полугодии 2022 года был зафиксирован пик вакантности гибких офисов – 37%, при этом сейчас показатель снизился и находится на значениях, сопоставимых с уровнем до февраля 2022 года.

Динамика доли вакантных помещений гибких офисов



*учитываются предлагаемые на текущий момент рабочие места сетевых пространств, без учета формата BTS (строительство под клиента) и объектов, строительство которых еще не завершено, а также без учета объема арендованных площадей

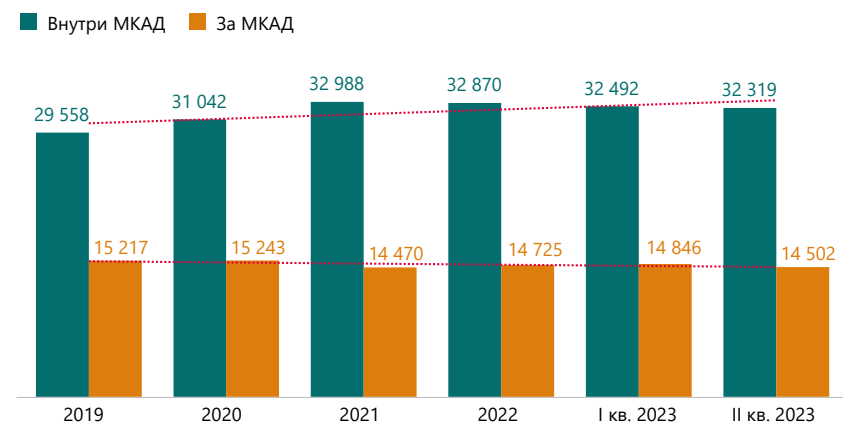
Источник: NF Group Research, 2023

Коммерческие условия

За I пол. 2023 года запрашиваемая средневзвешенная ставка в классе А снизилась на 0,7% и составила 25 850 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС), в классе В – на 1% и составила 17 405 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС). Динамика ставок обусловлена тем, что часть предложения, которая экспонировалась на рынке по высоким ставкам после начала 2022 г., постепенно реализуется; значительного снижения запрашиваемых ставок не зафиксировано. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в премиальных офисах также снизилась и на конец июня составила 41 704 руб./м²/год, что оказалось на 3,6% ниже ставки конца 2022 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

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



Источник: NF Group Research, 2023

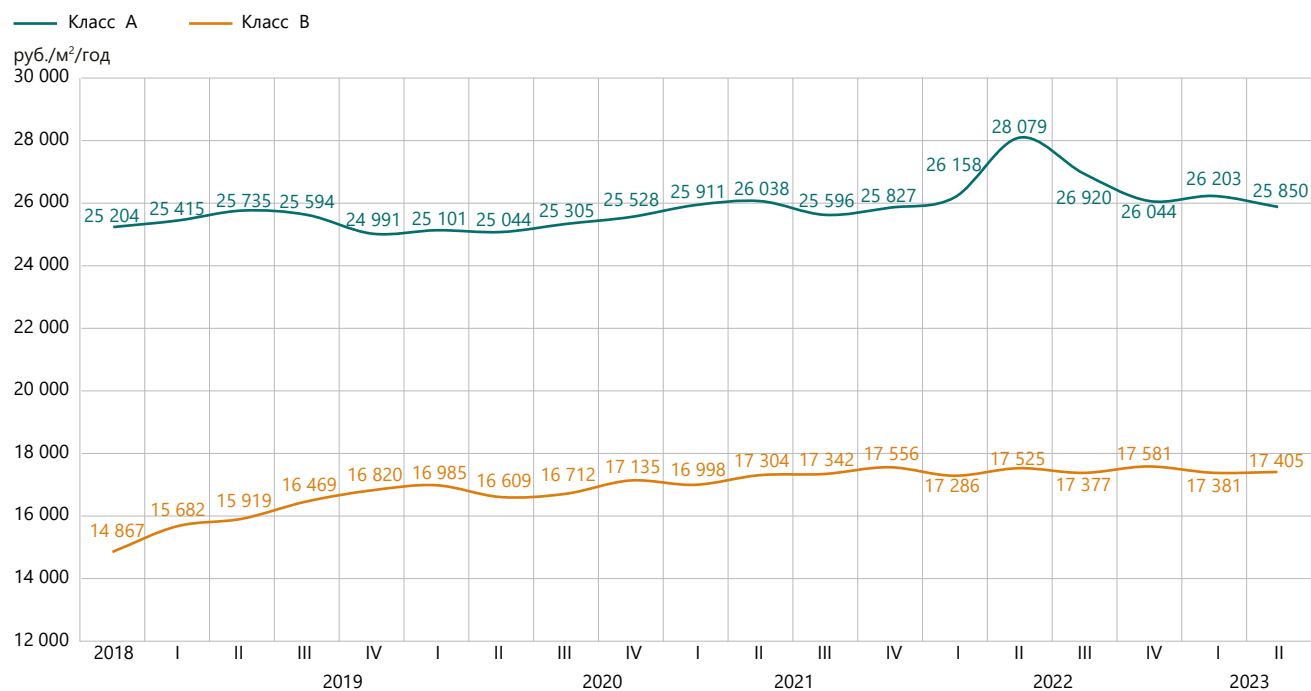
к индексу потребительских цен, на уровне 5–10%.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие

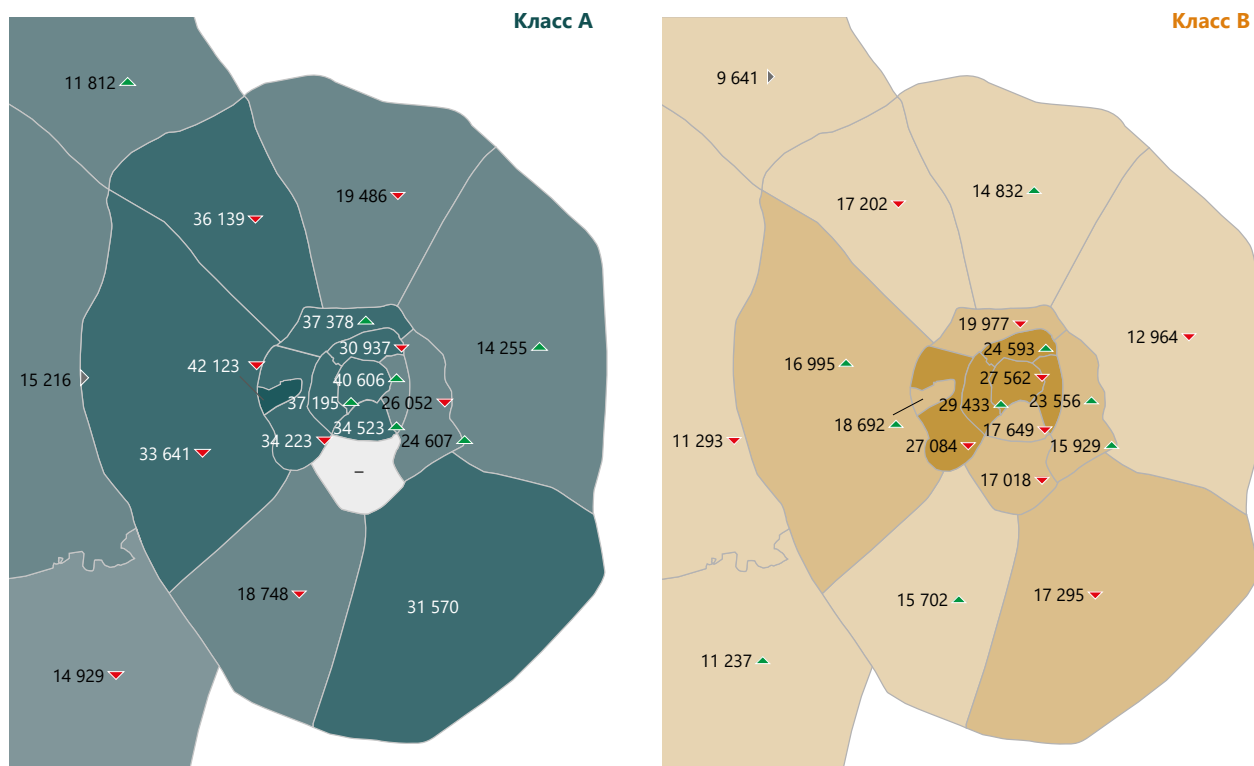
блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой.

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

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



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



Источник: NF Group Research, 2023

Рынок продаж офисов

В 2019-2021 годах на офисном рынке Москвы начал активно развиваться продукт, представляющий собой офисы на продажу блоками, этажами или зданиями. Растущая активность на московском рынке генерирует спрос на такие офисы как со стороны небольших инвесторов, так и со стороны конечных пользователей, представленных, в том числе, крупными корпорациями, которые планируют размещение в собственной штаб-квартире.

Общий проектный объем офисов в строящихся/недавно введенных объектах на

продажу составляет 1,13 млн. м² на май 2023 года.

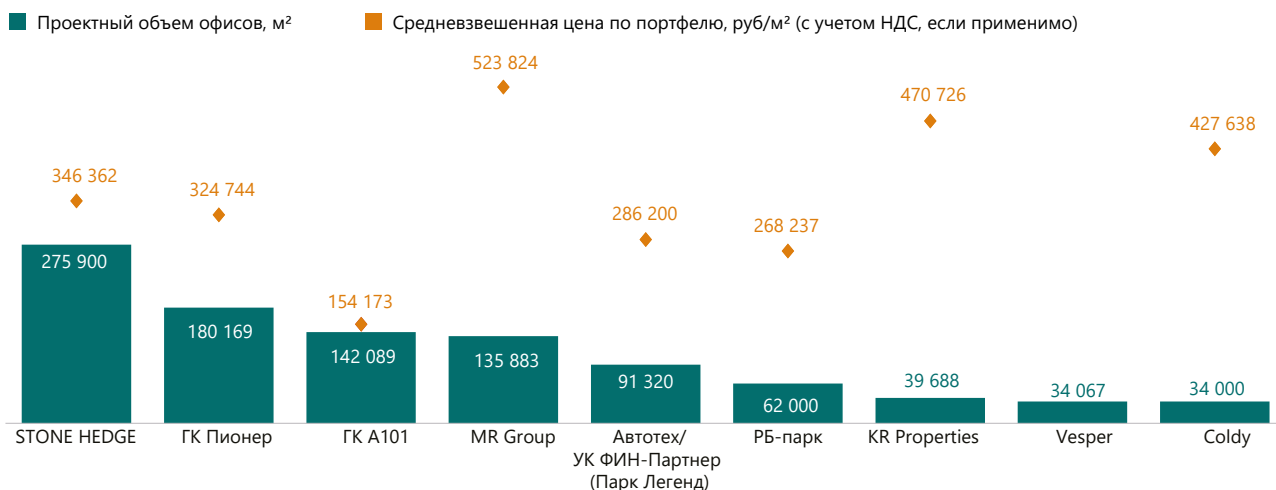
Общий объем офисов на продажу составляет 315,5 тыс. м²; количество лотов, представленных этажами или блоками составляет 658 штук, средняя площадь лота – 480 м². Средневзвешенная цена продажи офисов составляет 360 357 руб./м² (с учетом НДС, если применимо).

По проектному объему офисных площадей лидером является девелопер STONE HEDGE, в рамках портфеля кото-

рого 275 тыс. м² офисов (5 проектов). Средневзвешенная цена продажи в портфеле девелопера составляет 346,3 тыс. руб./м²*. Вторым по объему является ГК Пионер – совокупный проектный объем составляет 180,2 тыс. м² (4 проекта), а средневзвешенная запрашиваемая цена – 324,7 тыс. руб./м²*. Третьим по проектному объему офисов на продажу является ГК А101 – 142 тыс. м² (1 проект), средневзвешенная запрашиваемая цена по портфелю – 154 тыс. руб./м²*.

* с учетом НДС, если применимо

Проектный объем офисов и средневзвешенные цены по девелоперам*



*Данные в графике представлены на май 2023 г.
Источник: NF Group Research, 2023

Прогноз

В 2023 году ввод новых объектов может составить более 410 тыс. м², где 85% будут являться проектами класса А.

По итогам 2023 года показатель вакантности может достигнуть 11–12% в классе А и 7,5–8,0% в классе В. Тем не менее при условии усиления негативных внешних факторов

показатель свободных офисных площадей может вырасти в течение года до 14% в классе А и до 9% в классе В.

В зависимости от сценария развития внешней ситуации запрашиваемые ставки аренды в классе А могут возрасти до 26 000–27 000 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) и остаться на уровне 17 500–

17 600 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В (при стабильном внешнем фоне) и снизиться до 24 000–26 000 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) в классе А и 17 000–17 500 руб./м²/год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В (при усилении напряженности).

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем пред- ложе- ния, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзве- шенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей		Средневзве- шенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	40 606		11,2%		27 562		14,3%	
Садовое кольцо	СК Юг	1 017	34 523	33 532	11,9%	12,2%	17 649	22 326	22,6%	20,7%
	СК Запад	577	42 667		14,0%		29 433		10,5%	
	СК Север	673	30 937		8,2%		24 593		8,8%	
	СК Восток	410	26 052		19,7%		23 556		48,4%	
ТТК	ТТК Юг	1 295	-	35 561	-	10,7%	17 018	20 171	4,4%	8,1%
	ТТК Запад	825	34 500		12,0%		27 084		5,8%	
	ТТК Север	1 136	37 378		10,3%		19 977		13,5%	
	ТТК Восток	1 142	24 607		11,3%		15 929		10,0%	
		ММДЦ «Москва–Сити»	1 233	42 123		5,9%		18 692		15,0%
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 122	19 486	26 355	40,7%	9,1%	14 832	15 832	5,7%	7,4%
	ТТК–МКАД Северо–Запад	1 075	36 139		8,2%		17 202		10,7%	
	ТТК–МКАД Запад	2 220	33 641		6,2%		16 995		8,3%	
	ТТК–МКАД Юг	1 566	31 570		6,7%		17 295		6,1%	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	732	18 748		8,6%		15 702		8,2%	
	ТТК–МКАД Восток	1 005	14 255		28,2%		12 924		6,7%	
За МКАД	Химки	271	11 812	14 522	20,5%	33,7%	9 641	10 428	13,3%	9,8%
	Запад	612	15 285		45,2%		11 293		6,8%	
	Новая Москва	406	14 929		36,0%		11 237		9,2%	
Итого		18 031	25 850		13,2%		17 405		7,8%	

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

Источник: NF Group Research, 2023

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, 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

Nf@nfgroup.ru

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

КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

Ольга Широкова

Партнер, Региональный директор

OS@nfgroup.ru

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ольга Решетнякова

Директор

OR@nfgroup.ru

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Мария Зиминая

Партнер, директор

MZ@nfgroup.ru



© NF Group 2023 – 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 NF Group в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием NF Group как источника данных.