

Департамент исследований
и анализа рынка

www.ilm.ru



Обзор рынка офисной недвижимости

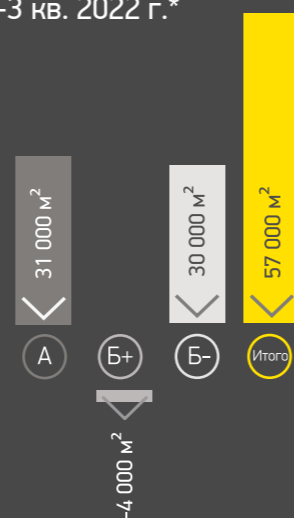
Москва, 3 квартал 2022

Основные показатели

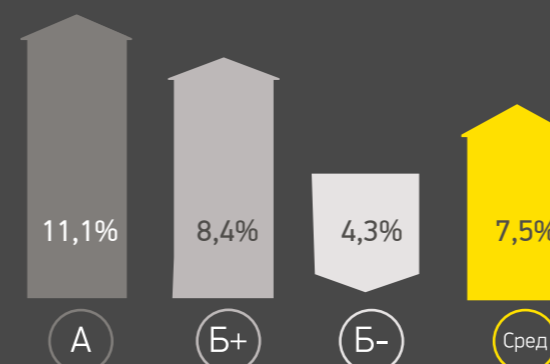
Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 1-3 кв. 2022г.*



Поглощение офисных площадей за 1-3 кв. 2022 г.*



Уровень вакантных площадей на конец 3 кв. 2022 г.**



Средневзвешенные запрашиваемые базовые ставки аренды на конец 3 кв. 2022 г.**



*Изменение по сравнению с показателями на конец 1-3 кв. 2022 г.

**Изменение по сравнению с показателями на конец 4 кв. 2021 г.

Темпы прироста нового предложения постепенно увеличились. В 3 квартале было введено 150 тыс. кв. м офисных площадей. Показатель оказался рекордным в этом году и почти в 3 раза превысил суммарный объем двух предыдущих кварталов. Однако, темпы нового строительства этого года далеки от прошлогодних. По итогам трех кварталов 2022 г. суммарный объем нового предложения составил 208 тыс. кв. м офисных площадей, что в 2,2 раза меньше аналогичного показателя 2021 г.

До конца года к вводу в эксплуатацию девелоперами заявлено еще около 230 тыс. кв. м офисных площадей. Но, учитывая замедление деловой активности в условиях экономической нестабильности, многие собственники пересматривают сроки ввода своих проектов. Поэтому реальный объем нового строительства за весь 2022 г. может составить 250-300 тыс. кв. м.

Суммарный объем чистого поглощения по итогам трех кварталов оказался положительным и составил 57 тыс. кв. м. Такая динамика обусловлена не высоким спросом на новые дополнительные площади, а вводом в 3 квартале полностью заполненного проекта AFI Square, относящегося к классу А. По сравнению с предыдущими кварталами, темпы высвобождения

площадей в 3 квартале сократились. По итогам последних трех месяцев общее чистое поглощение составило 88 тыс. кв. м.

По итогам 3 квартала доля вакантных офисных площадей в среднем по рынку увеличилась на 0,3 п.п. Наибольшее увеличение объема вакантных помещений в течение трех кварталов пришлось на объекты класса А. Вследствие высвобождения высококачественных площадей, доля незанятых офисов здесь выросла на 2,5 п.п.

Несмотря на падение спроса и рост вакантности, в классе А средневзвешенный показатель запрашиваемой базовой ставки аренды в течение третьего квартала вырос на 8%. Это произошло вследствие появления на рынке офисов в премиальных объектах, которые ранее были заняты крупными или иностранными компаниями. В целом по рынку увеличивается разрыв между реальной стоимостью аренды по закрытым сделкам и запрашиваемой собственником ставки.

В 2,2 раза

сократился объем нового строительства по сравнению с 1-3 кв. 2021 г.

В 15 раз

сократились объемы чистого поглощения по сравнению с 1-3 кв. 2021 г.

На 0,6 п.п.

увеличился уровень вакантных площадей в среднем по рынку по сравнению с 4 кв. 2021 г.

На 0,8%

выросли средневзвешенные ставки в классе А по сравнению с 4 кв. 2021 г.

Предложение

По итогам 3 квартала 2022 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве достиг 22,3 млн. кв. м, из которых 24% относятся к офисам класса А (это 5,4 млн. кв. м), 37% соответствует объектам класса Б+ (8,3 млн. кв. м) и остальные 39% (8,6 млн. кв. м) - классу Б-.

Темпы прироста нового предложения постепенно увеличились. В 3 квартале было введено 150 тыс. кв. м. офисных площадей. Показатель оказался рекордным в этом году и почти в 3 раза превысил суммарный объем двух предыдущих кварталов. В последние три месяца в эксплуатацию были введены такие крупные объекты как: AFI Square, Comcity Bravo, башня А офисного комплекса STONE Towers.

Однако, темпы нового строительства этого года далеки от прошлогодних. По итогам трех кварталов 2022 г. суммарный объем нового предложения составил 208 тыс. кв. м офисных площадей, что в 2,2 раза меньше аналогичного показателя 2021 г. (стоит отметить, на высокий показатель 2021 г. повлиял ввод крупных built-to-suit объектов). Прирост общего предложения за три квартала составил 0,01%, тогда как в 2021 г. общий объем предложения на рынке вырос за этот же период на 0,2%.

На фоне роста себестоимости строительства и падения спроса, девелоперы заняли выжидательную позицию, большинство проектов заморожено. Причем это относится не только к объектам, находящимся на начальной стадии строительства, но и к зданиям, ввод которых ожидался в ближайшее время. Строительство большинства новых проектов будет осуществляться, главным образом, в рамках градостроительной политики (комплексное развитие территорий, создание новых центров развития и строительство ТПУ), а также при наличии потенциального арендатора или покупателя.

22,3 млн. м²

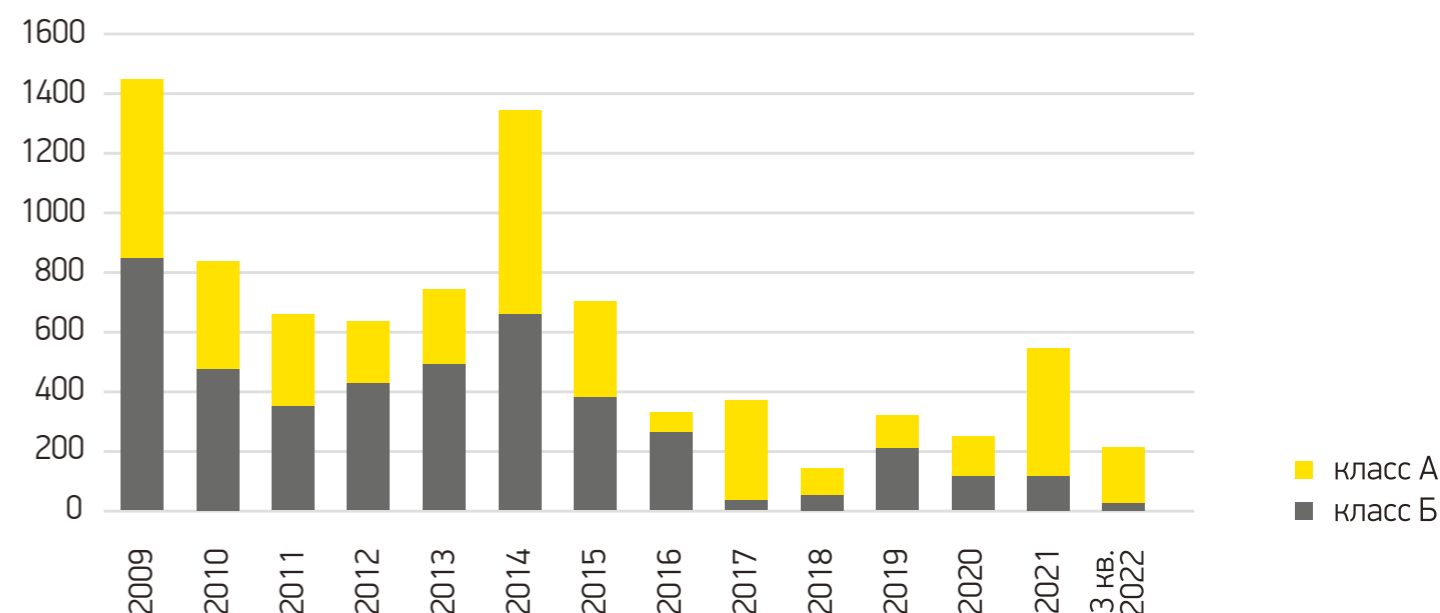
составил общий объем рынка по итогам 3 кв. 2022 г.

До конца года к вводу в эксплуатацию девелоперами заявлено еще около 230 тыс. кв. м офисных площадей. Но, учитывая замедление деловой активности в условиях экономической нестабильности, многие собственники пересматривают сроки ввода своих проектов. Поэтому реальный объем нового строительства за весь 2022 г. может составить 250-300 тыс. кв. м. (на конец 2021 г. прогноз составлял 700 тыс. кв. м). Наибольшее количество анонсированных объектов, а именно около 80%, относится к классу А.

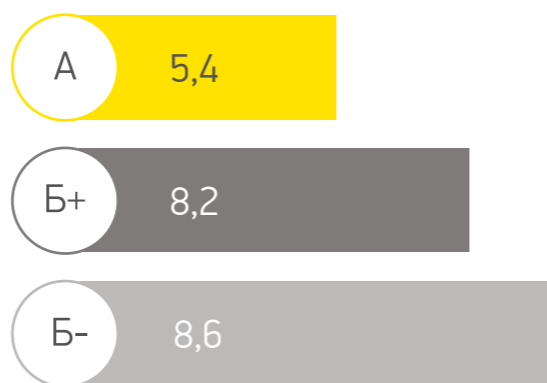
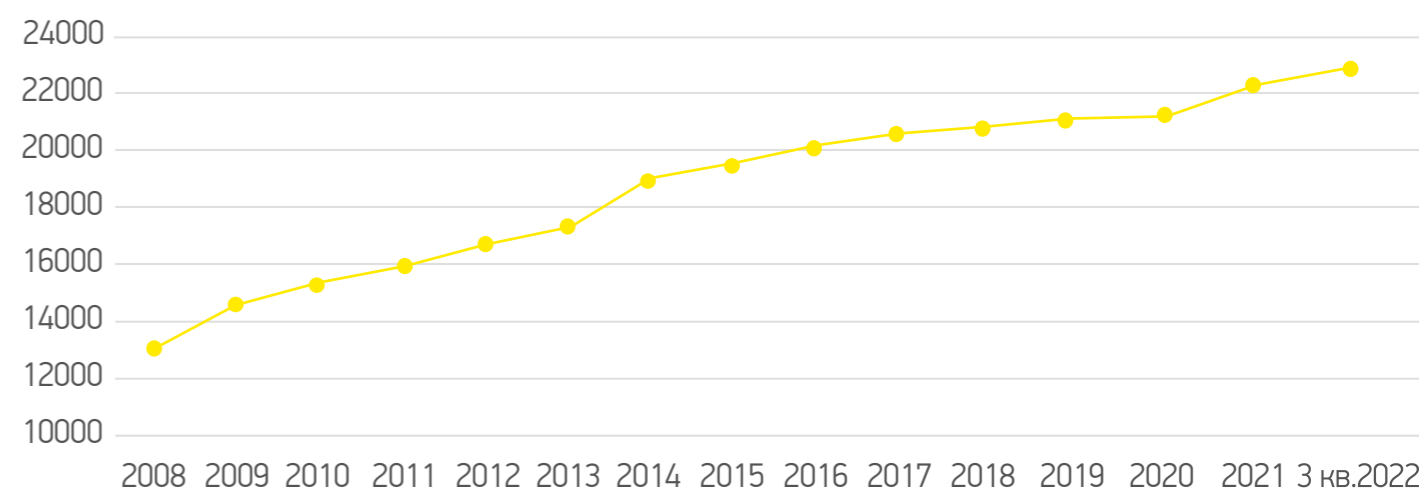
208 тыс. м²

составил объем нового предложения за 1-3 кв. 2022 г.

Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. кв. м.



Динамика общего объема офисных площадей, тыс. кв. м.



общий объем офисных площадей на конец 3 кв 2022 г., млн. кв. м.



Ксения Харкевич

Директор.
Департамент офисной
недвижимости

Рынок в эпоху абсолютной неизвестности

Этот год несомненно войдет в историю и запомнится всем участникам рынка коммерческой недвижимости. В начале третьего квартала специалисты с осторожным оптимизмом говорили о том, что к концу года ожидается восстановление спроса со стороны инвесторов/арендаторов. Однако объявление частичной мобилизации приостановило этот процесс. В настоящее время основными интересантами на рынке коммерческой недвижимости являются государственные структуры, которые ввиду наличия госконтрактов, необходимости наращивания импортозамещения готовы рассматривать новые офисные помещения. Коммерческие структуры же все чаще пересматривают техническое задание на поиск офиса в сторону оптимизации расходов, сокращения занимаемых площадей, использования гибких офисов. Сейчас сложно делать прогнозы на предстоящий квартал, идет масштабный пересмотр стратегий развития и развития бизнеса.

Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 3 кв 2022 г.*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
AFI SQUARE	Грузинский Вал ул., вл. 11	AFI Development	A	72 741
Офисный парк Комсити, фаза Bravo	Киевское ш., 2 км от МКАД, 6, стр. 1	PPF Real Estate Russia	A	61 600
Stone Towers, A	Бумажный проезд, д. 2/2, стр. 7	Stone Hedge	A	10 900

*Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией в 3 кв. 2022 г.

Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу до конца 2022 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Ленинский пр-т, 90	Ленинский пр-т, 90	Новатэк	A	80 000
Квартал Парк Легенд	Автозаводская ул., 23, кор. 120, вл.23Б, кор. 2	ТЭН Инвест	A/Б+	73 000
Останкино, очередь 1	Огородный пр-д, вл. 16	ГК «Пионер»	Б+	44 500
DM Tower	Варшавское ш., 9, стр. 7	KR Properties	A	29 000
Алкон 3	Ленинградский пр-т, вл. 34	Alcon	A	10 100

Спрос

Суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, по итогам трех кварталов 2022 г. оказался положительным и составил 57 тыс. кв. м. Такая динамика обусловлена не высоким спросом на новые дополнительные площади, а вводом в 3 квартале полностью заполненного проекта AFI Square, относящегося к классу А, который повлиял на положительное значение общего чистого поглощения в последние три месяца.

По сравнению с предыдущими кварталами, темпы высвобождения площадей в 3 квартале сократились. По итогам последних трех месяцев общее чистое поглощение составило 88 тыс. кв. м, против -56 тыс. кв. м во 2 квартале.

Вследствие ввода целиком арендованной компанией «Тинькофф» бизнес центра AFI Square, объем чистого поглощения в классе А в течение 3 квартала достиг 86 тыс. кв. м. Таким образом показатель за девять месяцев вышел из отрицательной зоны и составил 31 тыс. кв. м.

В классе Б+ объем чистого поглощения за три квартала сохранился отрицательным и составил -4 тыс. кв. м. В 3 квартале показатель был положительным и составил 6 тыс. кв. м.

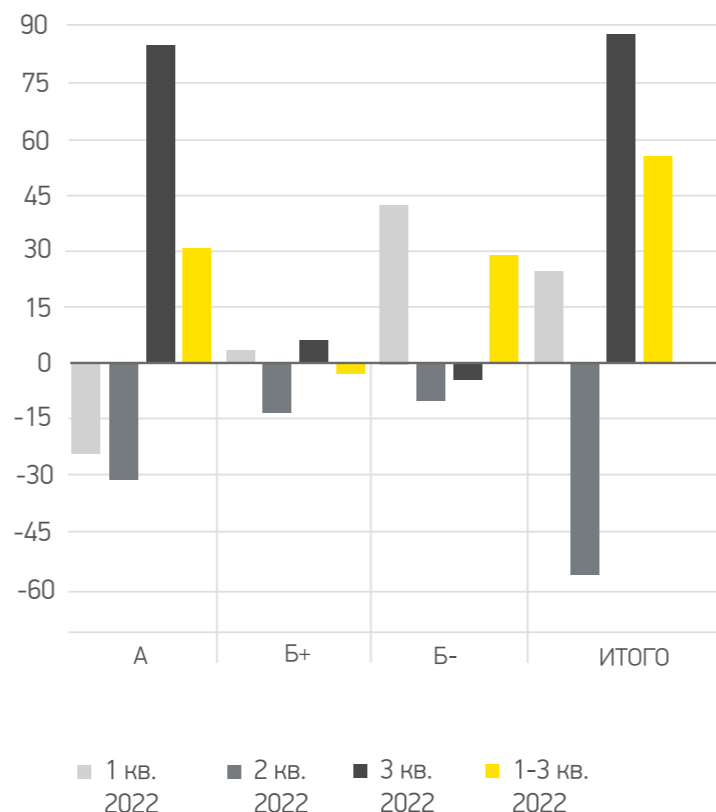
В объектах класса Б- суммарный объем чистого поглощения за три квартала составил 30 тыс. кв. м, где положительное значение достигнуто благодаря высокому значению в 1 квартале года. В течение 3-го квартала показатель был отрицательным и равен -4 тыс. кв. м, что объясняется более гибкими условиями по выходу из договора аренды, чем в высококачественных объектах.

Если рассматривать распределение спроса по сферам деятельности компаний, заинтересованных в аренде/покупке офиса, то по ито-

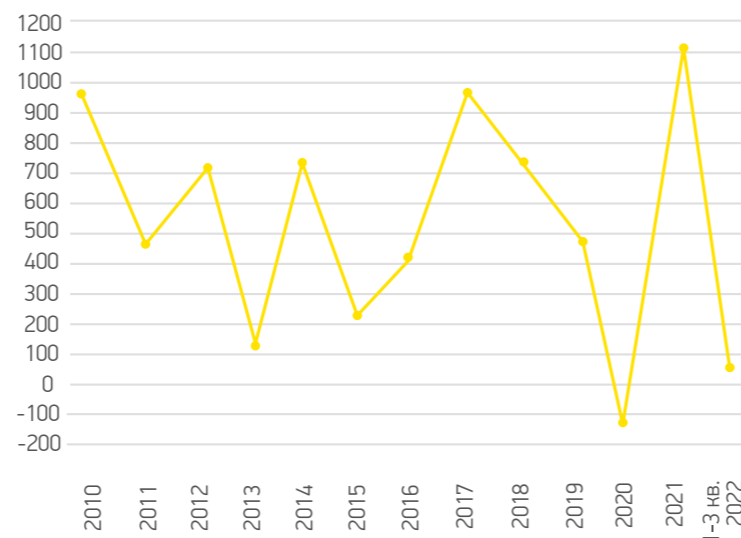
57 тыс. м²

составило чистое поглощение за 1-3 кв. 2022 г.

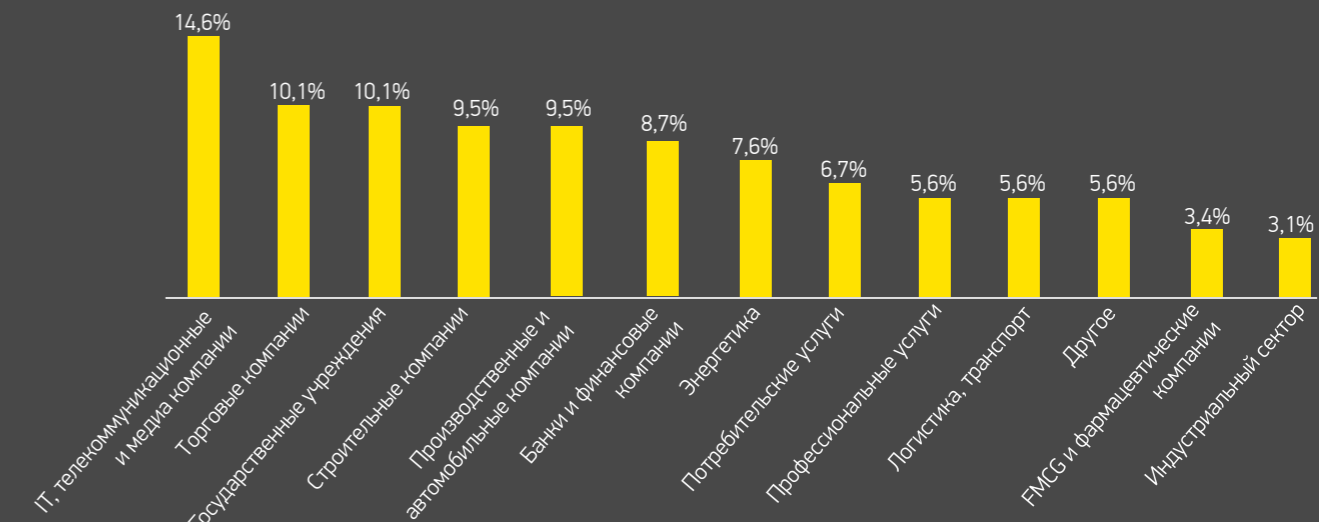
Чистое поглощение офисных площадей за 1-3 кв. 2022 г., тыс. кв. м.*



Динамика чистого поглощения офисных площадей, тыс. кв. м.*



Количество обращений по сферам деятельности арендаторов по итогам 1-3 кв 2022г.



*Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ILM от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1-3 кв. 2022 г.

гам 1 полугодия 2022 г. первое место по-прежнему сохраняет сектор IT, телекоммуникационных и медиа компаний. Количество обращений от них на конец сентября составило 15% от общего числа поступающих заявок. На втором месте находятся государственные и торговые компании, на них приходится по 10%. Далее идут производственные, строительные компании и структуры финансового сектора. Количество запросов от них составило по 9% на каждую отрасль.

Интерес к гибким офисным пространствам сохраняется. В условиях неопределенности и сложности принятия решений о дальнейшем развитии компании, такой сценарий дает возможность быстро организовать переезд в полностью оборудованный офис и получить гибкие условия по занимаемой площади и сроке договора. В том числе, такие пространства позволяют не вкладываться в подорожавшую отделку помещений.

Динамика главного показателя спроса, объема чистого поглощения, за три квартала года хорошо отразила сложившиеся на рынке условия: это снижение деловой активности, сдача в субаренду, переуступка прав аренды и освобождение площадей. На фоне текущей ситуации, многие компании откладывают расширение, другие в целях сокращения затрат уменьшают занимаемые площади или переезжают в более дешевые

офисы. Снижение спроса на новые дополнительные офисы и высвобождение площадей ввиду сокращения бизнеса будут продолжать удерживать темпы чистого поглощения.

*Чистое поглощение показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период. Рассчитывается как: S1+ Snew - S2, где S1 — свободные офисные помещения на начало периода, Snew — новые офисные площади, введенные в данный период, S2 — свободные офисные помещения в конце периода.

Чистое поглощение на рынке качественных офисных помещений за 1-3 кв. 2022 г., тыс. кв. м.



ЧТК — Четвертое транспортное кольцо
 *В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса

Ключевые сделки, совершенные в течение 3 кв. 2022 г.

Компания	м²	Тип сделки	Объект	Адрес
Российское общество Знание	5 370	аренда	Домино	Пятницкая ул., 74
Альмакор	2 700	аренда	Георг Плаза	Огородная Слобода пер., 5А
Pravo.tech	2 670	аренда		Бол. Полянка ул., 2/10, стр. 1
ПАО Газпром	1 600	аренда		Профсоюзная ул., 25А
СИТРОНИКС	1 512	аренда	РТС Волгоградский	Волгоградский пр-т, 32, кор. 31, 23
Государственная структура*	1 216	аренда	Искра-Парк	Ленинградский пр-т, 35, стр. 1
Торговый дом БФ	1 098	аренда	РТС Таганский	Средняя Калитниковская ул., 27/26, кор. 2 стр 1
Ампир Декор	1 066	аренда		Бол. Татарская ул., 35, стр. 4
Сервис-Интегратор	1 000	аренда	Ферро-Плаза	Кржижановского ул., 14, стр. 3

*Консультант проекта - компания ILM

Вакантные площади

Результатом оптимизации затрат многих компаний и освобождения зарубежными и крупными арендаторами своих штаб-квартир стало продолжение увеличения уровня вакансии на офисном рынке. По итогам 3 квартала доля вакантных офисных площадей в среднем по рынку увеличилась на 0,3 п.п. и на конец сентября составила 7,4%. За девять месяцев показатель увеличился на 0,6 п.п. В абсолютном выражении на данный момент свободными остаются 1,7 тыс. кв. м офисных площадей.

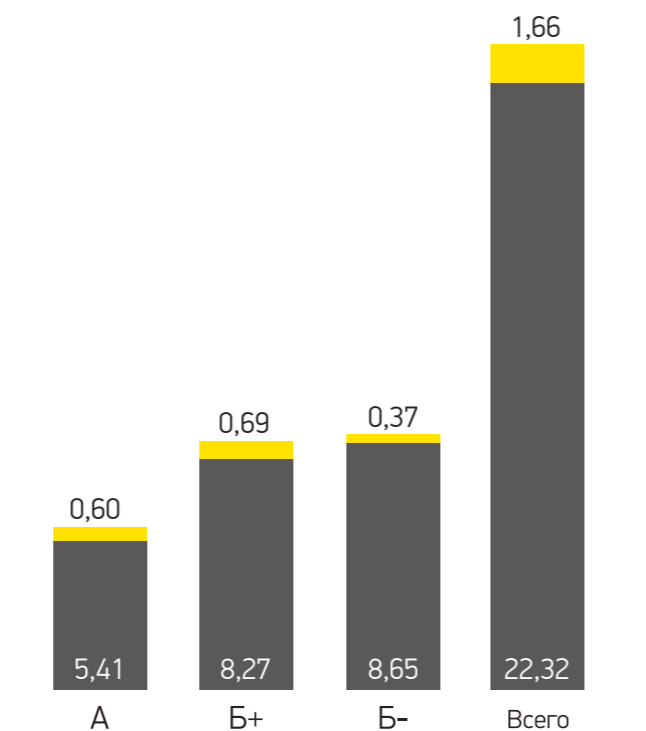
Наибольшее увеличение объема вакантных помещений в течение трех кварталов пришлось на объекты класса А. Вследствие высвобождения высококачественных площадей, доля незанятых офисов здесь выросла на 2,5 п.п. и на конец сентября составил 11,1%. По итогам трех последних месяцев доля свободных офисов здесь выросла на 0,8 п.п. Выход новых объектов не оказал влияния на рост вакансии, так как один из самых крупных проектов AFI Square был полностью реализован до ввода.

В классе Б+ в результате положительного поглощения и нулевого нового предложения в 3 квартале, объем вакантных помещений на конец сентября составил 8,4%, что на 0,1 п.п. ниже предыдущего квартала. По сравнению с концом прошлого года показатель в объектах данного класса увеличился на 0,4 п.п.

В офисных зданиях класса Б- показатель продемонстрировал иную динамику. Здесь уровень свободных площадей в течение трех месяцев вырос, на 0,2 п.п., и по итогам 3 квартала составил 4,3%. Однако, за девять месяцев, за счет положительного поглощения в 1 квартале года, объем незанятых офисов сократился на 0,2 п.п.

Текущие условия заставили международные и российские компании сдавать часть своих занимаемых площадей в субаренду. На конец 3 квартала предложение субаренды составило 100 тыс. кв. м, что составляет 6% от обще-

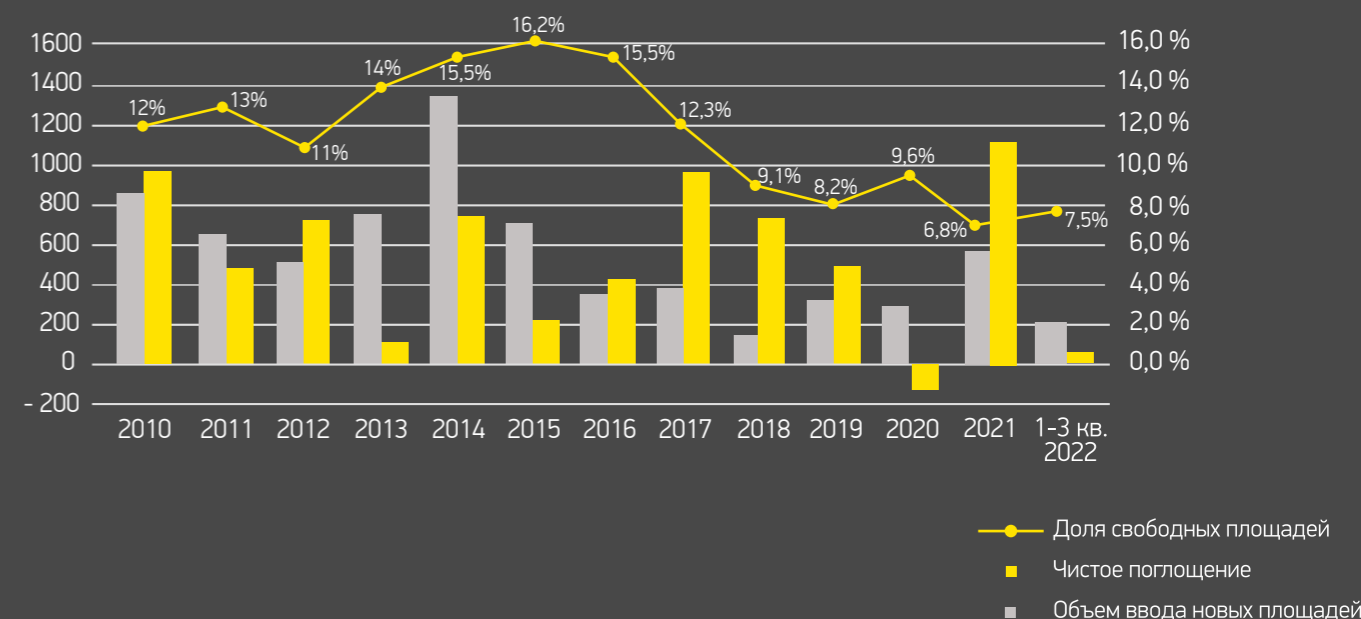
Объем вакантных площадей на конец 3 кв. 2022 г., млн. кв. м.



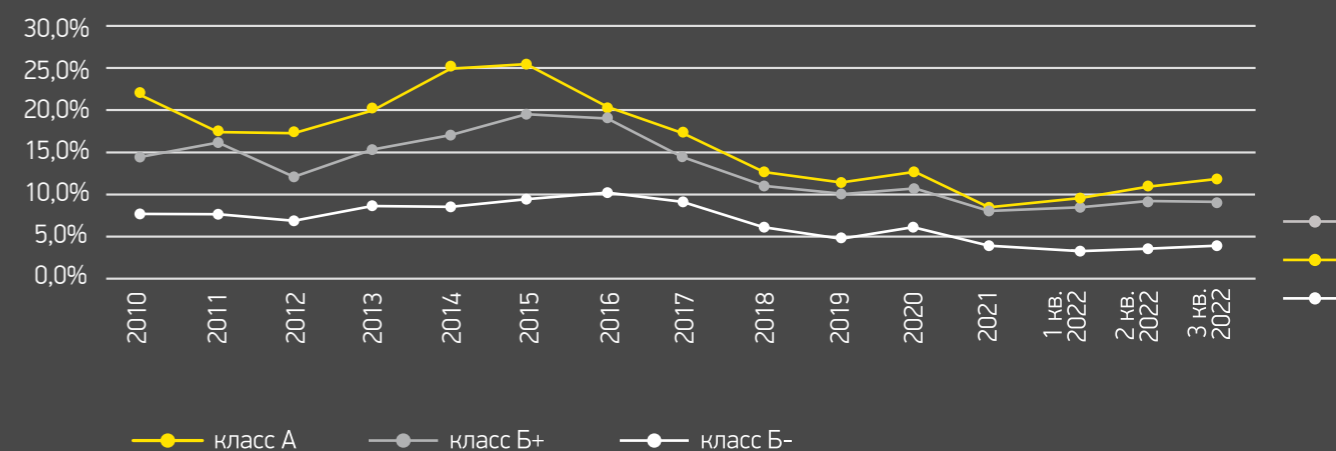
■ Всего, млн. кв. м ■ Вакантные, млн. кв. м
го вакантного предложения рынка качественных помещений.

Стоит отметить, что резкое увеличение количества свободных площадей сдерживают низкие темпы прироста нового предложения. С учетом увеличения стоимости строительства количество новых проектов в ближайшее время значительно сократится. При этом потребность в новых офисных помещениях у части компаний сохраняется, поэтому освободившиеся иностранными компаниями площади рано или поздно найдут своих арендаторов среди российских компаний. Тем не менее, в условиях неопределенности объемов прекращения деятельности многих зарубежных игроков, количество свободных офисов в среднем на рынке будет расти. Уровень вакансии будет сильно варьироваться в зависимости от востребованности определенного субрынка или объекта.

Динамика показателей объема новых площадей, чистого поглощения и доли свободных площадей



Динамика уровня вакантных площадей, %



7,4%

средняя вакантность на конец 3 кв. 2022 г.

1,7 млн. м²

незанятых офисных помещений

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец 3 кв. 2022 г.



ЧТК — Четвертое транспортное кольцо
*В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса

Ставки аренды

За девять месяцев средневзвешенные запрашиваемые базовые ставки аренды показали различную динамику в зависимости от класса офисов.

Несмотря на падение спроса и рост вакантности, в классе А средневзвешенный показатель запрашиваемой базовой ставки аренды в течение третьего квартала вырос на 8% и составил 26 000 руб. за кв. м в год. Это произошло вследствие появления на рынке офисов в премиальных объектах, которые ранее были заняты крупными или иностранными компаниями. Относительно конца прошлого года средняя стоимость аренды выросла на 0,8%.

В объектах класса Б+ за последние три месяца средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды вырос на 7% и составил 21 400 руб. за кв. м в год. Однако, по сравнению с концом прошлого года средние ставки здесь снизились на 2%.

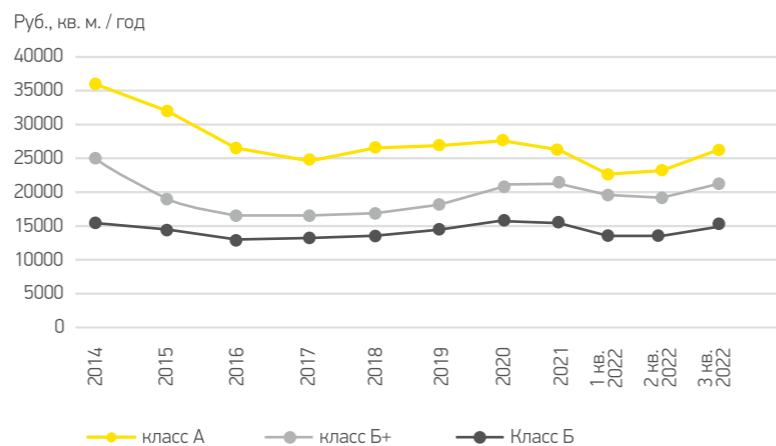
Для помещений класса Б- стоимость аренды, под влиянием изменения структуры предложения, в последнем квартале выросла на 10% и достигла 15 500 руб. за кв. м в год. По сравнению с концом прошлого года средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды также выросла, на 2%.

Помимо освобождения более дорогих предложений на рост средневзвешенного показателя ставки аренды также оказывает влияние поведение отдельных собственников, которые в сегодняшних условиях еще не определились с ценовой политикой объекта. Но стоит отметить, что в целом по рынку увеличивается разрыв между реальной стоимостью аренды по закрытым сделкам и запрашиваемой собственником ставки.

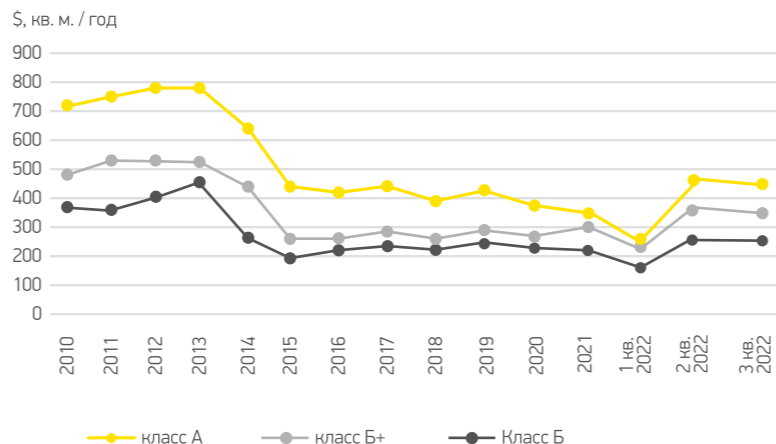
26 000 руб. за м² в год

составляют средневзвешенные запрашиваемые базовые ставки аренды для класса А

Динамика уровня средневзвешенных запрашиваемых базовых ставок аренды в рублях



Динамика уровня средневзвешенных запрашиваемых базовых ставок аренды в долларовом эквиваленте



Средневзвешенные запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 3 кв. 2022 г.,



Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов. ЧТК — четвертое транспортное кольцо *в данном сегменте отсутствуют предложения данного класса

Наши эксперты



**Андрей
Лукашев**

Управляющий партнер
lukashev@ilm.ru



**Дмитрий
Мыслин**

Управляющий партнер
myslin@ilm.ru



**Иван
Ивлиев**

Генеральный директор
Кандидат юридических наук
ivliev@ilm.ru



**Артём
Неволько**

Директор
Департамент офисной
недвижимости
nevolko@ilm.ru



**Екатерина
Волкова**

Директор
Департамент исследований
и анализа рынка
volkova@ilm.ru



**Ксения
Харкевич**

Директор
Департамент офисной
недвижимости
kharkevich@ilm.ru



**Маргарита
Трофимова**

Директор
Департамент оценки
и консалтинга
trofimova@ilm.ru



**Виктор
Решетников**

Директор
Департамент офисной
недвижимости
reshetnikov@ilm.ru



**Диедерик
Арнолд**

Директор по работе
с международными
клиентами
arnold@ilm.ru

Наши онлайн-сервисы



Online-эксперт по коммерческой недвижимости

Более 7000 проверенных офисов в Москве и крупных городах России. Актуальные фото, видео, планировки, отзывами и динамика цен для взвешенного выбора. AMO.ru упрощает рутину поиска и реализации офисов с помощью онлайн-технологий, высокой скорости обработки запросов и полного персонального сопровождения.



Сервис для быстрого поиска складской и индустриальной недвижимости

Более 4 800 складов в 115 городах России. Полный доступ к информации, необходимой для принятия решения о покупке и аренде: цены, фото, описание. Бесплатное и профессиональное сопровождение клиента на каждом этапе сделки (подбор склада, просмотр, согласование коммерческих условий).



Сервис для поиска и подбора элитной жилой недвижимости в России и за рубежом

GetHome объединяет в себе персональный подход к реализации задач клиента, отличное знание рынка элитной жилой недвижимости, опыт структурирования сложных сделок купли-продажи и соблюдение конфиденциальности.



Комплексный подход к инвестированию в недвижимость

Investate – удобный сервис, призванный обеспечить прозрачность и эффективность инвестиционных сделок с недвижимостью. Мы поможем подобрать объект недвижимости для инвестиций, четко спрогнозировать ваш доход и поможем в управлении с ним.



Аренда торговых помещений

Moretail – это бесплатный сервис по подбору торговых помещений под любой вид деятельности. Мы подберем для вас помещение в любой точке Москвы, возьмем на себя всю работу по согласованию коммерческих условий с собственником и сопроводим сделку до подписания договора.

Компания ILM оказывает комплексные услуги клиентам на российском рынке недвижимости:

- Консалтинговые услуги
- Исследование рынка
- Инвестиции и управление активами
- Подбор недвижимости
- Брокеридж недвижимости
- Оспаривание кадастровой стоимости
- Оценка портфеля недвижимости
- Снижение затрат на аренду
- Управление недвижимостью

Департамент исследований
и анализа рынка

research@ilm.ru
+7 495 287 06 00

© ILM. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения ILM. Цитирование материалов данного отчета возможно только со ссылкой на компанию ILM.

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на собственных исследованиях и предоставленных материалах, которые по мнению ILM являются достоверными. Тем не менее, мы не можем гарантировать отсутствие фактических ошибок. Мы будем признательны Вам, если Вы сообщите нам о таких ошибках, для того, чтобы мы могли сделать соответствующие изменения.

Целью настоящего отчета является предоставление информации об основных тенденциях рынка коммерческой недвижимости. Компания ILM не несет юридической ответственности за ущерб или убытки, причиненные в результате неточности или некорректности информации, содержащейся в настоящем отчете.