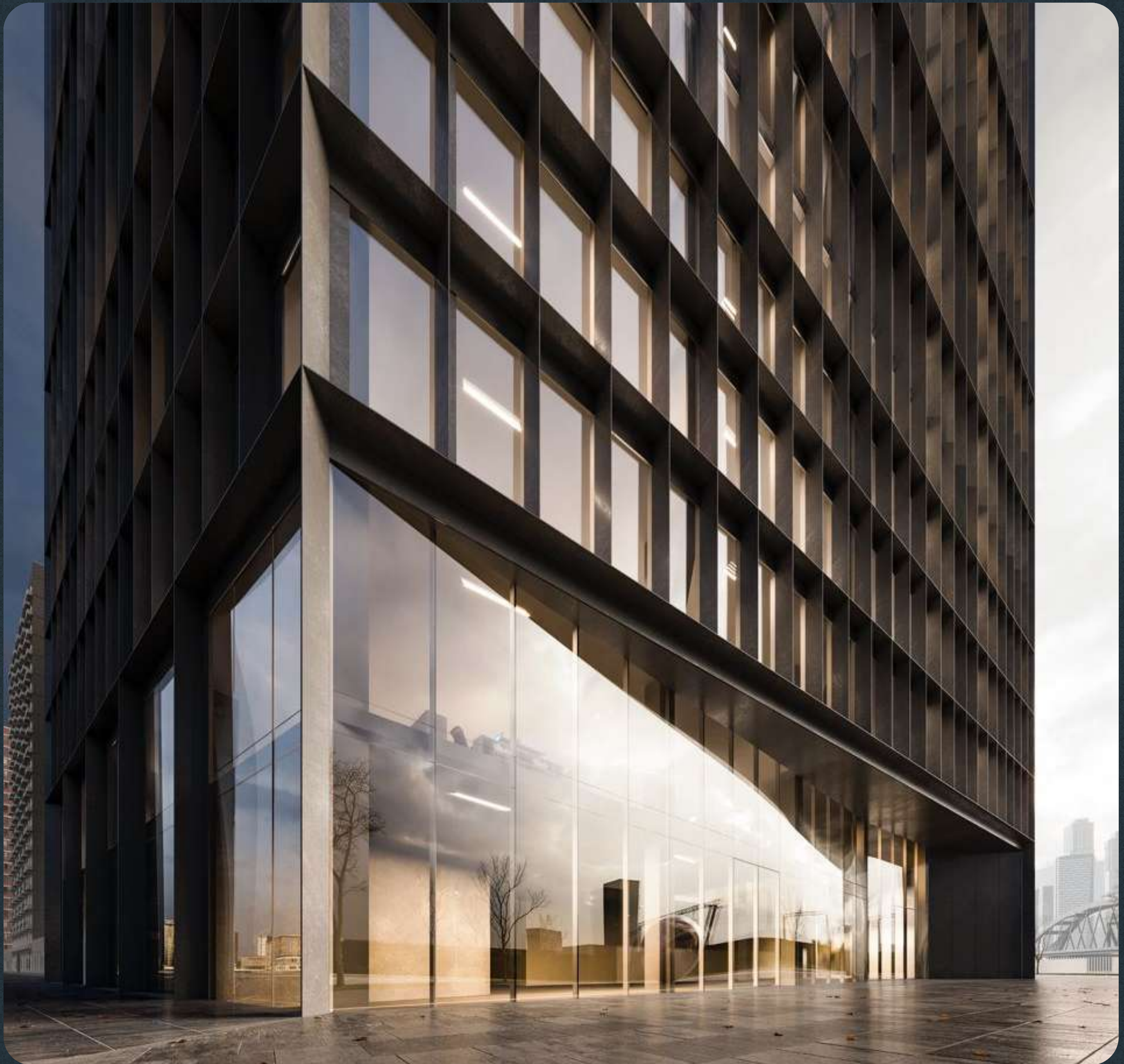


# Обзор рынка офисной недвижимости Москвы



1Q 2023



# Показатели офисного рынка 1Q 2023

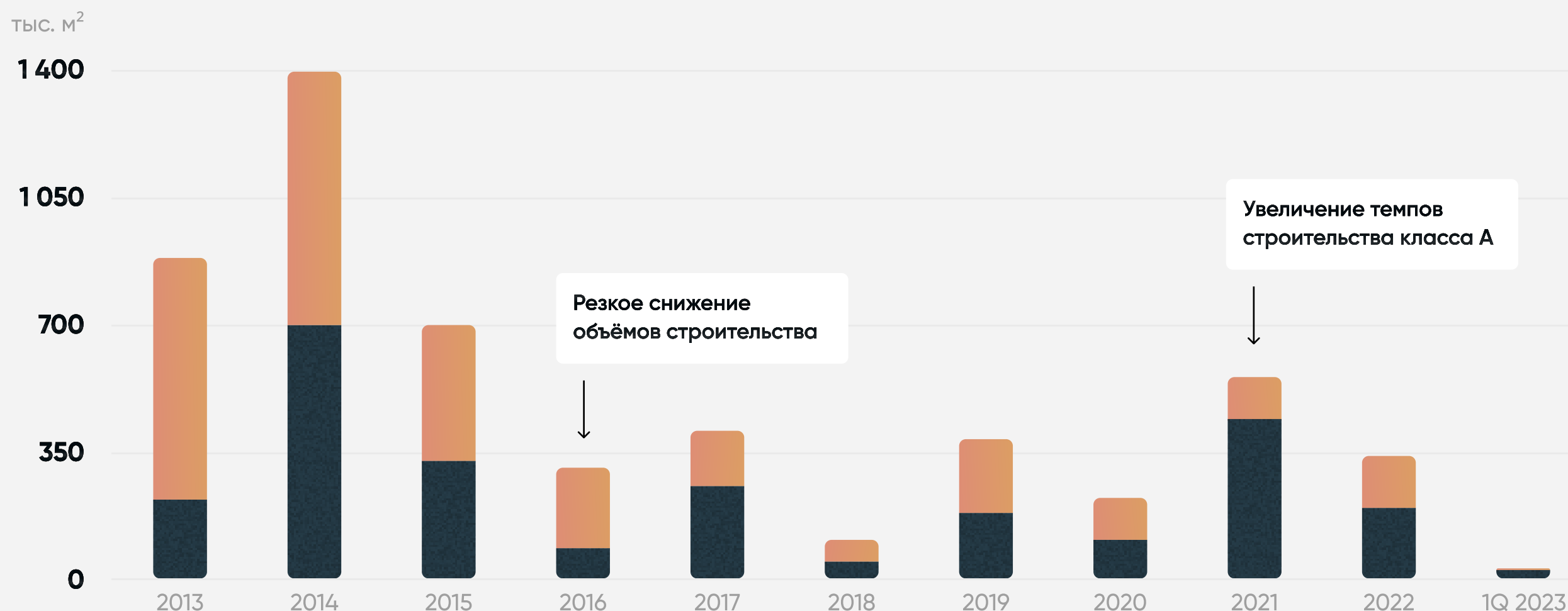
- Объём ввода в эксплуатацию: два новых бизнес-центра суммарной площадью 26,9 тыс. м<sup>2</sup>
- Спрос: количество сделок по аренде и купле-продаже на 65% выше аналогичного периода 2022 года
- Новые проекты: девелоперы не спешат с анонсами, а земельные участки, предназначенные для строительства новых БЦ, переоформляются под застройку жилым фондом

## Среди новых проектов, вводимых в эксплуатацию, преобладает доля бизнес-центров премиального класса А

Ключевые показатели	Объём предложения, м <sup>2</sup>	Объём ввода новых проектов за 1Q 2023, м <sup>2</sup>	Вакансия, %	Ставки аренды, руб./м <sup>2</sup> /год*
Общее значение, класс А и В	17,96 млн	26,9 тыс.	9,6%	
Класс А	5,34 млн (30%)	21,9 тыс. (81%)	13,3%	30 300
Класс В	12,62 млн (70%)	5,0 тыс. (19%)	8,1%	20 900

## Динамика ввода в эксплуатацию офисов класса А и В

■ Класс А ■ Класс В

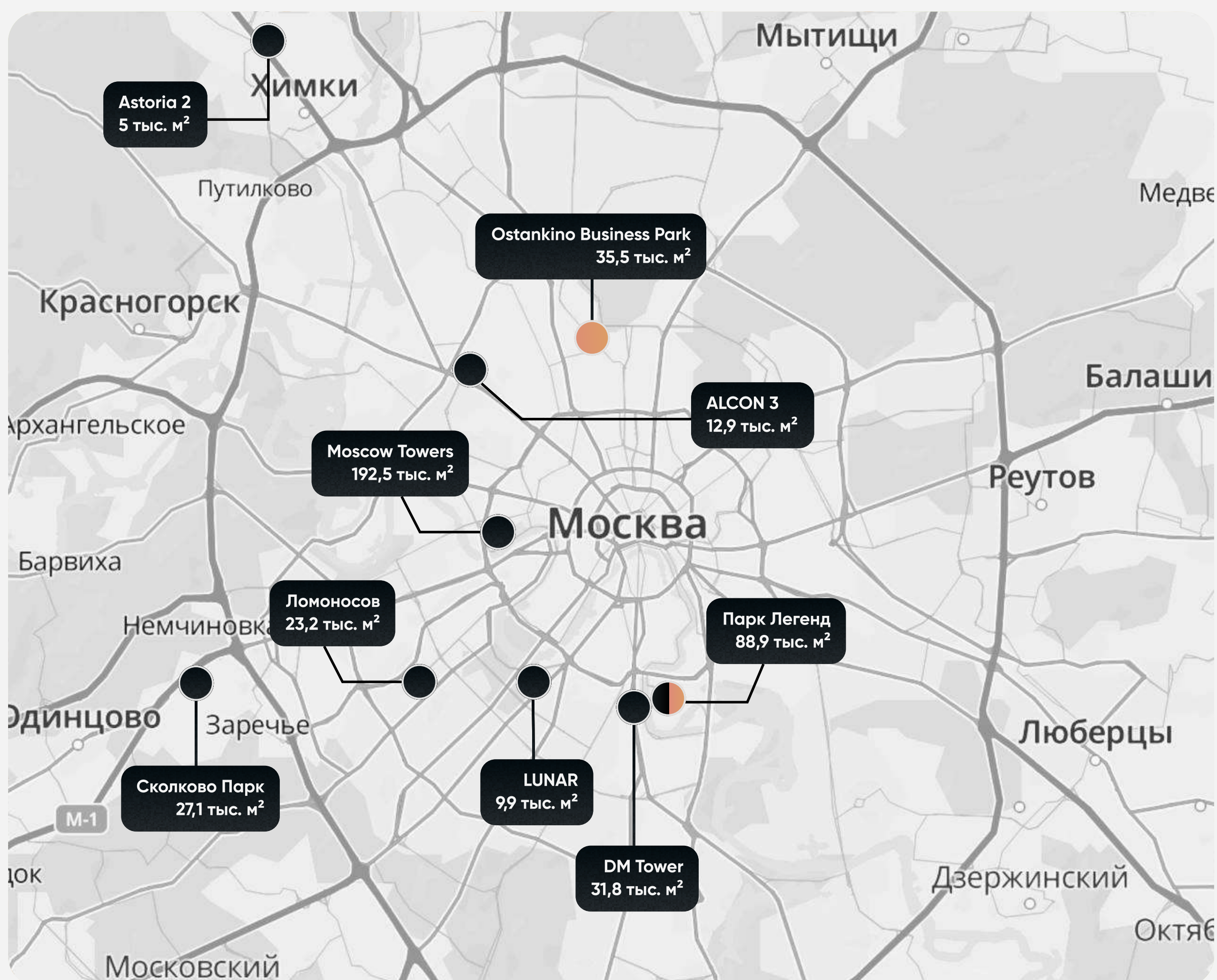


\* вкл. НДС, без учёта эксплуатационных расходов

# Динамика строительства

- В 1Q 2023 года в эксплуатацию были введены бизнес-центры Ломоносов, Lucky стр. 2 и Astoria 2. Суммарная площадь новых объектов составила 26,9 тыс. м<sup>2</sup> – в два раза больше, чем за аналогичный период 2022 года.
- Анализ проектной документации свидетельствует о планах застройщиков ввести в эксплуатацию суммарно 530–550 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей в 2023 году. Однако из-за сложностей, с которыми сталкиваются девелоперы на протяжении последнего времени, WeWall ожидает увеличение сроков строительства. А объём реально введенных площадей к концу года оценивает в 1,5–2 раза меньше заявленного.
- Аналитики WeWall прогнозируют восстановление темпов вывода в рынок новых офисных проектов не ранее середины 2024 года.

## Карта основных объектов, введенных и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2023



● Класс А    ● Класс В    ● Класс А/В



# Вакансия

С начала года доля свободных офисов класса А выросла на 0,3%, тем самым увеличив общий объём вакантных площадей в этом классе до 13,3% (710 тыс. м<sup>2</sup>). Вакансия в классе В выросла на 0,7%, достигнув 8,1% (1 млн м<sup>2</sup>).

Освобождение площадей по-прежнему связано с уходом иностранных компаний с российского рынка. Однако в сравнении с 2022 годом темп подобных расторжений договоров аренды резко упал.

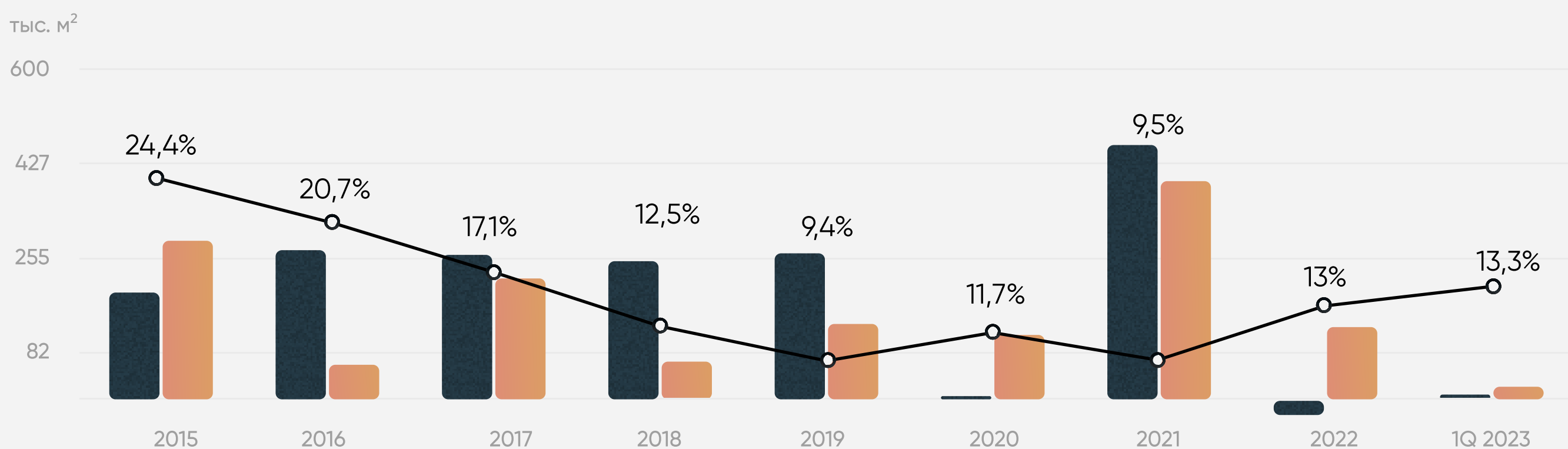
Несмотря на текущую ситуацию, собственники не снижают ставки, однако готовы предоставлять длительные арендные каникулы.

Наибольшую долю среди всех вакантных площадей занимают офисы без отделки и помещения с устаревшим ремонтом. Такое распределение объясняется тем, что арендаторы не готовы нести финансовые и временные затраты.

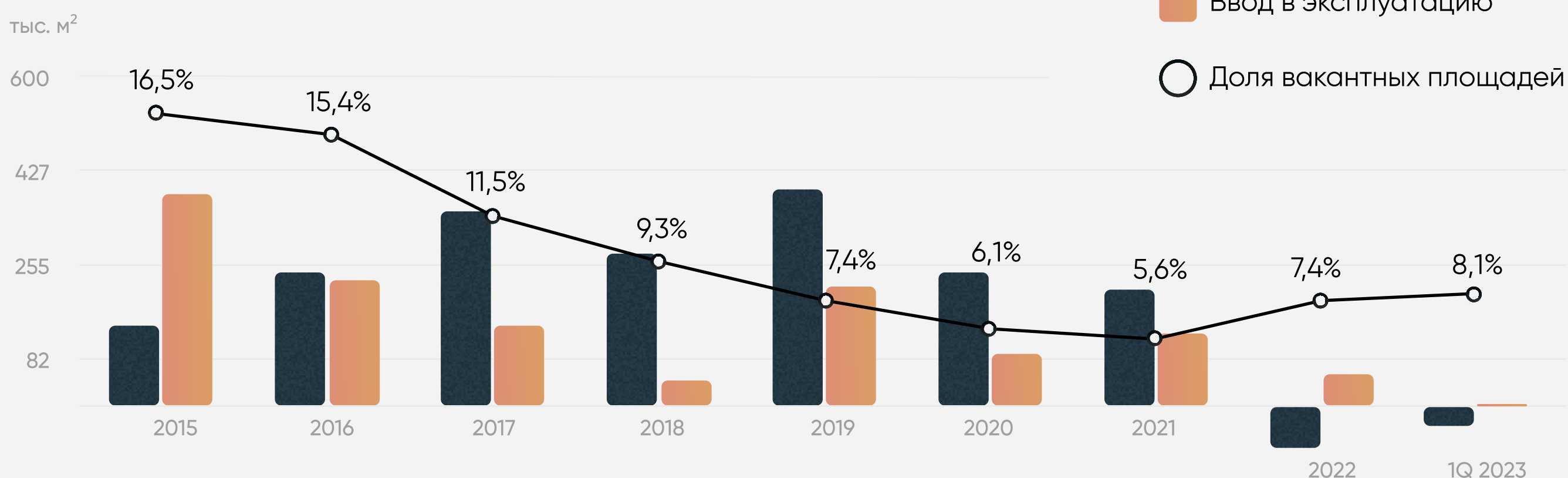
Наиболее востребованными площадями остаются офисы с готовой качественной отделкой.

## Динамика показателей объёмов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей по классам

### Класс А



### Класс В



\*Объём чистого поглощения – показатель спроса, определяющий разницу между заполненными площадями и площадями, вышедшими на рынок пустыми.

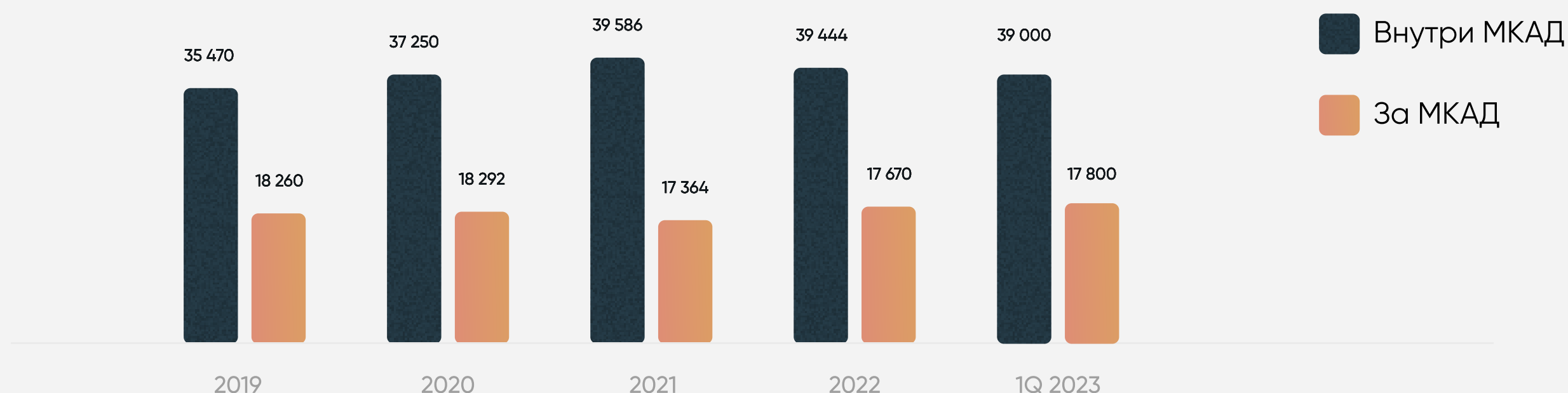
# Ставки аренды

Ввод в эксплуатацию большого объёма офисных площадей за пределами МКАД повлиял на снижение средневзвешенной ставки аренды по рынку класса А. Эти площади ещё не успели сдать в аренду.

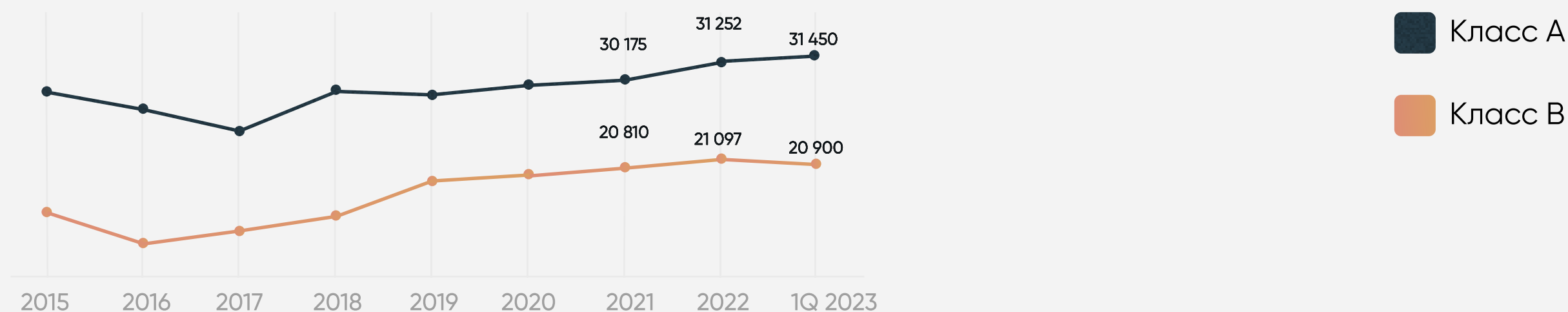
В то же время по причине ухода иностранных компаний освободились качественные офисы в центральных локациях с высокими арендными ставками.

В итоге показатель средневзвешенной арендной ставки для офисов класса А в 1Q 2023 года оказался на 3,5% выше, чем годом ранее.

## Анализ средневзвешенных ставок аренды\* на офисы класса А по локациям



## Динамика средневзвешенных ставок аренды\* по классам



## Распределение офисов по классам

Общий объём предложения готовых проектов



Объём офисов, планируемых к вводу в 2023 году



С 2021 года наблюдается преобладание офисных проектов класса А над вводимыми в эксплуатацию офисами других классов. Такое соотношение стало ответом застройщиков на растущий запрос со стороны арендаторов/резидентов на качественные офисные пространства.

\* вкл. НДС, без учёта эксплуатационных расходов

# Спрос

- Более 70% расторжений договоров аренды пришлись на долю иностранных компаний. Оставшийся объём сформировали российские компании
- Объём чистого поглощения в классе А был положительным и составил 4,5 тыс. м<sup>2</sup>. По классу В этот показатель был отрицательным и составил порядка 70 тыс. м<sup>2</sup>
- По освобождённым площадям ведутся переговоры, но собственники не снижают ставки аренды
- Арендаторы отдают предпочтение офисам с качественной отделкой
- В 2023 году компании принимают стратегические решения о масштабировании или оптимизации в текущих новых реалиях
- Основной объём сделок пришёлся на российские компании в сфере производственного сектора

## Объём чистого поглощения 1Q 2023 по классам А и В (разница между заполненными площадями и площадями, вышедшими на рынок пустыми)



## Основные сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве

Компания	Площадь, м <sup>2</sup>	Тип сделки	Бизнес-центр
VK	30 000	Покупка	Sky Light
Астра	23 300	Покупка	OSTANKINO
Avito	13 100	Аренда	Белые Сады
Деметра-Холдинг	10 000	Аренда	Эрмитаж Плаза
Росагролизинг	7 056	Покупка	Прайм Тайм
Такском	5 085	Аренда	Калужский
Газпромнефть-СМ	3 832	Аренда	Arcus 3
Red Wings	3 500	Аренда	Жуковский



# Предложение в бизнес-центрах класса А на стадии строительства

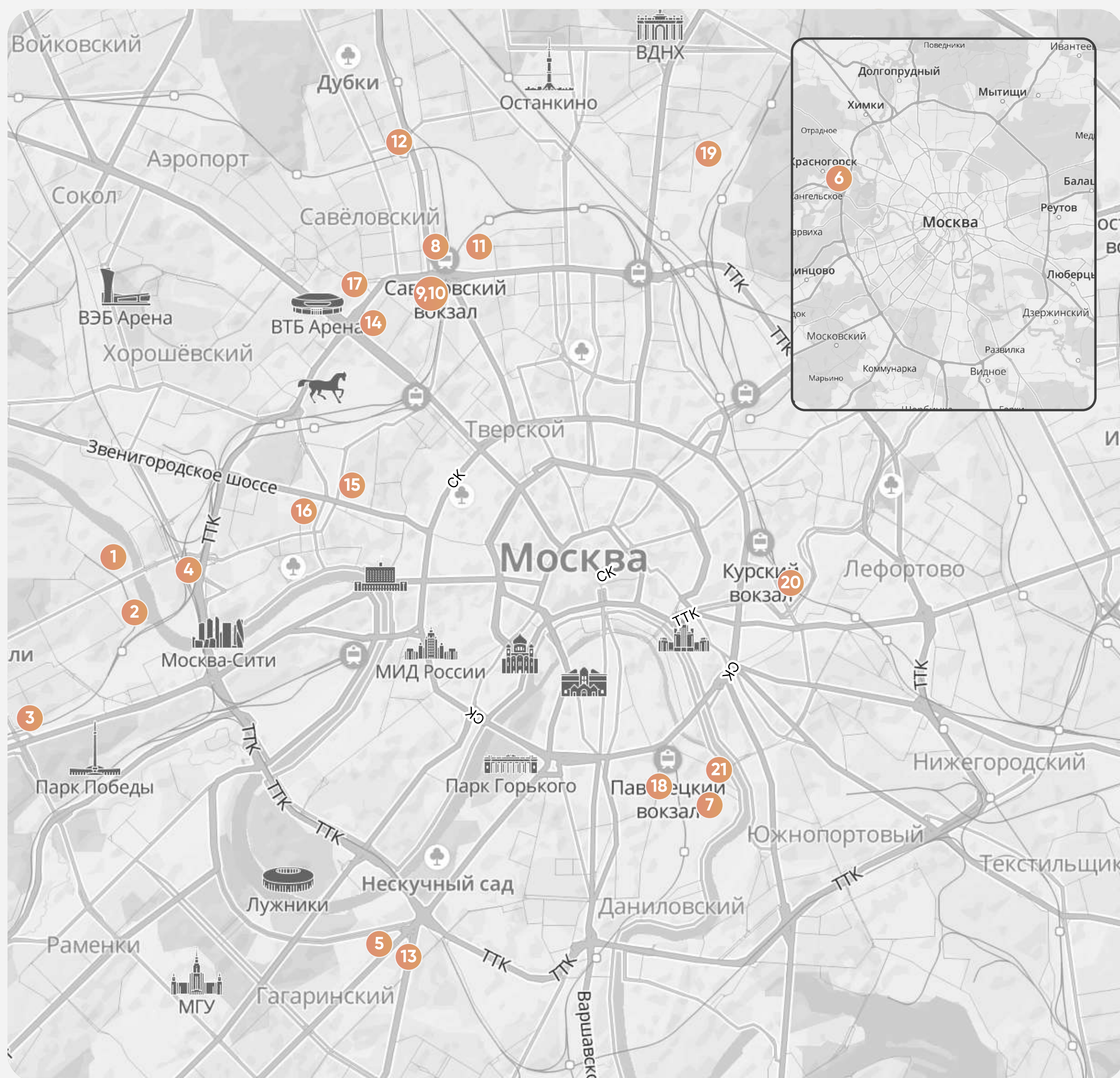
Отделом аналитики компании WeWall были отобраны основные проекты класса А на стадии строительства.

Скачать каталог объектов



## Основные показатели:

- Минимальная цена м<sup>2</sup> = 151 262 ₺ в проекте Rublevo Business Park
- Максимальная цена м<sup>2</sup> = 651 000 ₺ в проекте ICITY
- Минимальная площадь офисного лота предлагается в бизнес-центре ЭЙЛЕР и составляет 32 м<sup>2</sup>
- Максимальная площадь предлагается при покупке здания целиком Dubini'Sky площадью 111 111 м<sup>2</sup>





# Тренды и прогнозы

- Текущая политическая и экономическая ситуации стали триггером для развития следующих трендов:

**a.** более востребованными являются офисы с качественным ремонтом и возможностью организации гибкого пространства

**b.** оптимизация бизнеса в части уменьшения размера офисных площадей

**c.** в связи с резкой нехваткой специалистов компании стараются удержать сотрудников в том числе за счёт качественного офиса в удобной локации

- Застройщики ориентируются на спрос – офисы класса А. Поэтому большинство заявленных и вводимых в эксплуатацию проектов относятся именно к этому сегменту
- Компании адаптируются к новым реалиям и возобновляют деловую активность. Об этом свидетельствует возросшее количество сделок по аренде и продаже в сравнении с аналогичными периодами прошлых лет
- Пик ухода иностранных компаний пройден в прошлом году. В 2023 году не ожидается такого рода потрясений
- Офисный сегмент, как и раньше, показывает свою устойчивость к кризисным периодам. Ставки аренды держатся на высоком уровне

## Экспертные статьи по офисной недвижимости

«Почему девелоперы начали активно строить бизнес-центры класса А?»

[Посмотреть статью](#)

«Секреты выбора ликвидного и высокодоходного объекта недвижимости»

[Посмотреть статью](#)

«Тренды качественной офисной недвижимости» (1 и 2 часть)»

[Посмотреть статью](#)

«Как Fit-Out может повысить эффективность работы сотрудников, а инвестору принести повышенную доходность?»

[Посмотреть статью](#)



**WeWall**



telegram канал



**Евгений Тамошин**

CEO WeWall

e-mail: [tamoshin@wewall.ru](mailto:tamoshin@wewall.ru)



**Александр Кондратенко**

Генеральный директор WeWall

e-mail: [kondratenko@wewall.ru](mailto:kondratenko@wewall.ru)



**Илья Казанцев**

Руководитель отдела аналитики WeWall

e-mail: [kazantsev@wewall.ru](mailto:kazantsev@wewall.ru)

Познакомьтесь с WeWall и своим персональным консультантом

wewall.ru | +7 495 414-49-00 | sales@wewall.ru