

Отдел аналитики консалтинговой
компании WeWall



Обзор рынка офисной недвижимости Москвы 3Q 2022



Показатели офисного рынка 3Q 2022

- Несмотря на политические события рынок продолжает демонстрировать тенденцию к стабильности и отсутствию резких скачков.
- В 3Q 2022 года было отмечено возобновление рыночной активности вопреки пессимистичным прогнозам.
- Наблюдается замедление объёма вывода на рынок нового предложения.

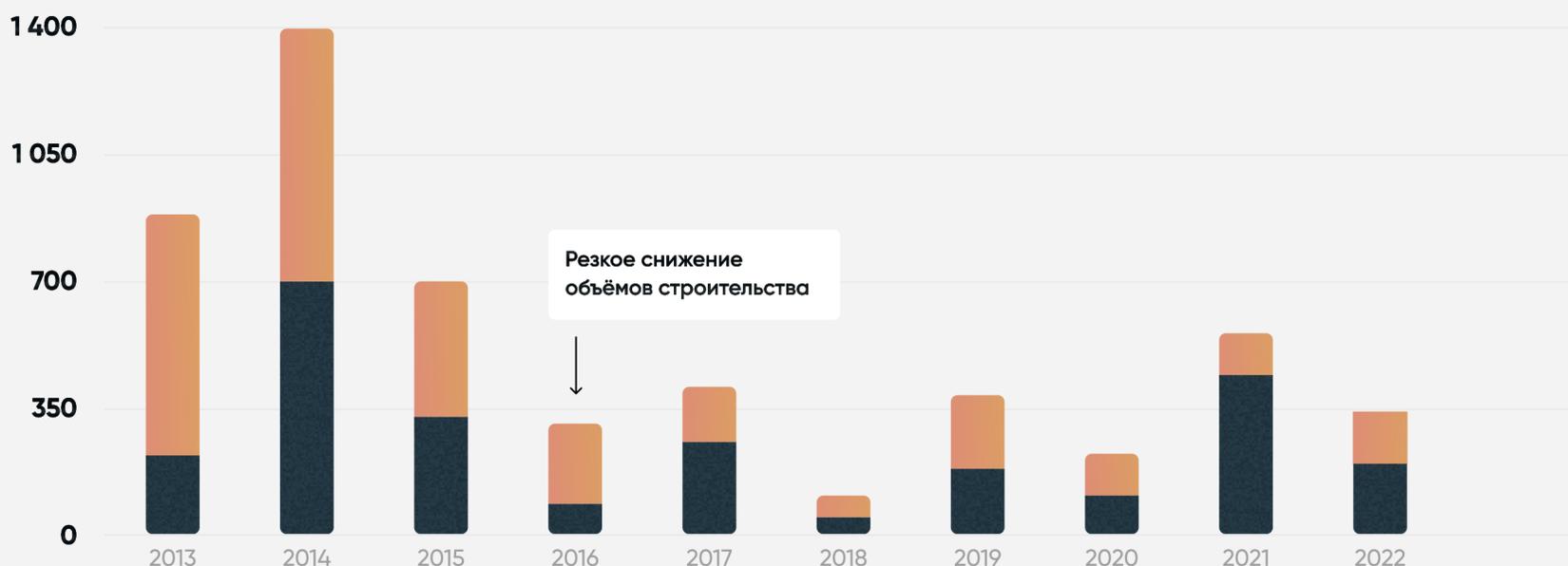
Объём ввода в эксплуатацию стал меньше на 58% по сравнению с предыдущим периодом 2021 года (1Q-3Q 2021)

Ключевые показатели	Объём предложения, м ²	Объём ввода новых проектов с начала года, м ²	Вакансия, %	Ставки аренды, руб./м ² /год*
Общее значение, класс А и В	17,8 млн	209 тыс.	8,6%	
Класс А	5,2 млн (29,2%)	151 тыс. (72,2%)	12,8%	32 304
Класс В	12,6 млн (71,8%)	58,4 тыс. (27,8%)	6,9%	20 852

В настоящее время только половина нового объёма предлагается на продажу или в аренду. Большая часть из них — это бизнес-центры, построенные для конечного пользователя, либо уже реализованные объекты.

Динамика ввода в эксплуатацию офисов класса А и В

■ Класс А ■ Класс В

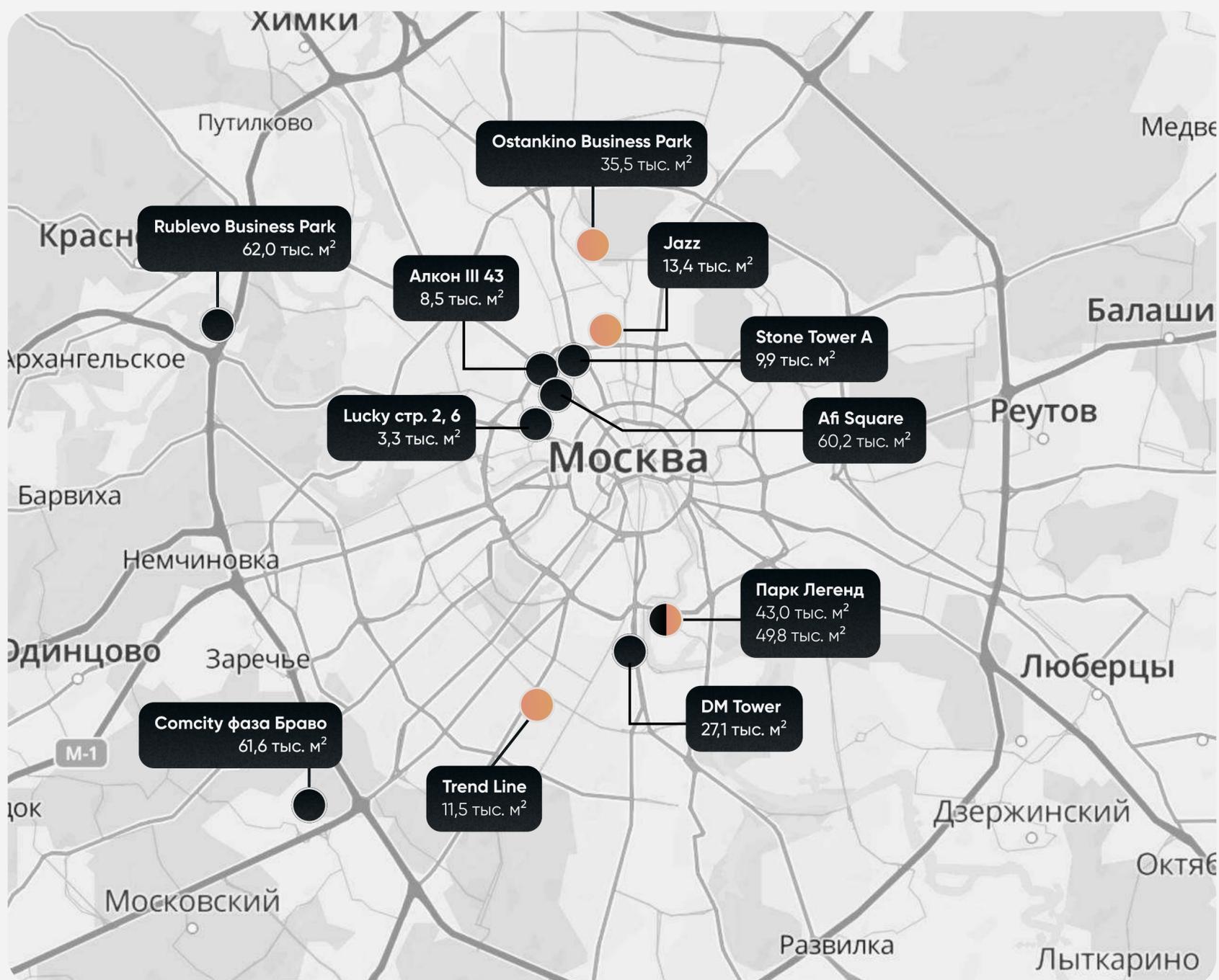


* вкл. НДС и без учёта эксплуатации

Динамика строительства

- Объём ввода составил 209,4 тыс. м². Это на 58% меньше, чем за тот же период в 2021 году (за 1Q–3Q было введено 497,6 тыс. м²)
- На ввод в эксплуатацию в 2022 году прогнозировалось около 620–660 тыс. м² качественных офисных площадей. Но прогнозы не оправдались на 40%. В этом году будет введено лишь 250–350 тыс. м².
- В 2023 году продолжится снижение уровня строительной активности из-за экономической неопределённости. Приблизительный прогноз по объёму нового строительства – 200 тыс. м².
- Оживление рынка по темпам строительства ожидается не ранее 2024 года. До этого срока количество качественных предложений (в особенности офисов класса А) будет сильно ограничено. Поэтому эксперты WeWall рекомендуют приобретать коммерческие активы прямо сейчас.

Карта объектов, введенных и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2022



● Класс А ● Класс В ● Класс А/В

Вакансия

Доля вакантных площадей класса А увеличилась с начала года на 3,3% (т.е. выросла до 12,8%). Свободными остаются 664 тыс. м² офисов.

Показатель класса В – 6,9% (870 тыс. м²). Это на 1,3% выше, чем в 2021 году.

Объём чистого поглощения* по итогам 1–3 кв. 2022 г. составил – 140,6 тыс. м².

Отрицательное значение связывается с освобождением площадей после ухода зарубежных компаний и вводом в эксплуатацию новых бизнес-центров. Особенное влияние оказал ввод нового проекта класса А «Сomcity фаза Bravo» (61,6 тыс. м²).

Благодаря ему доля вакантных помещений за МКАД составила 32,4%.

Значительная доля помещений класса В реализуется небольшими блоками, что ускоряет процесс сделок.

Но в классе А наблюдается обратная ситуация. Он представлен в основном крупными блоками, по которым переговоры могут длиться дольше.

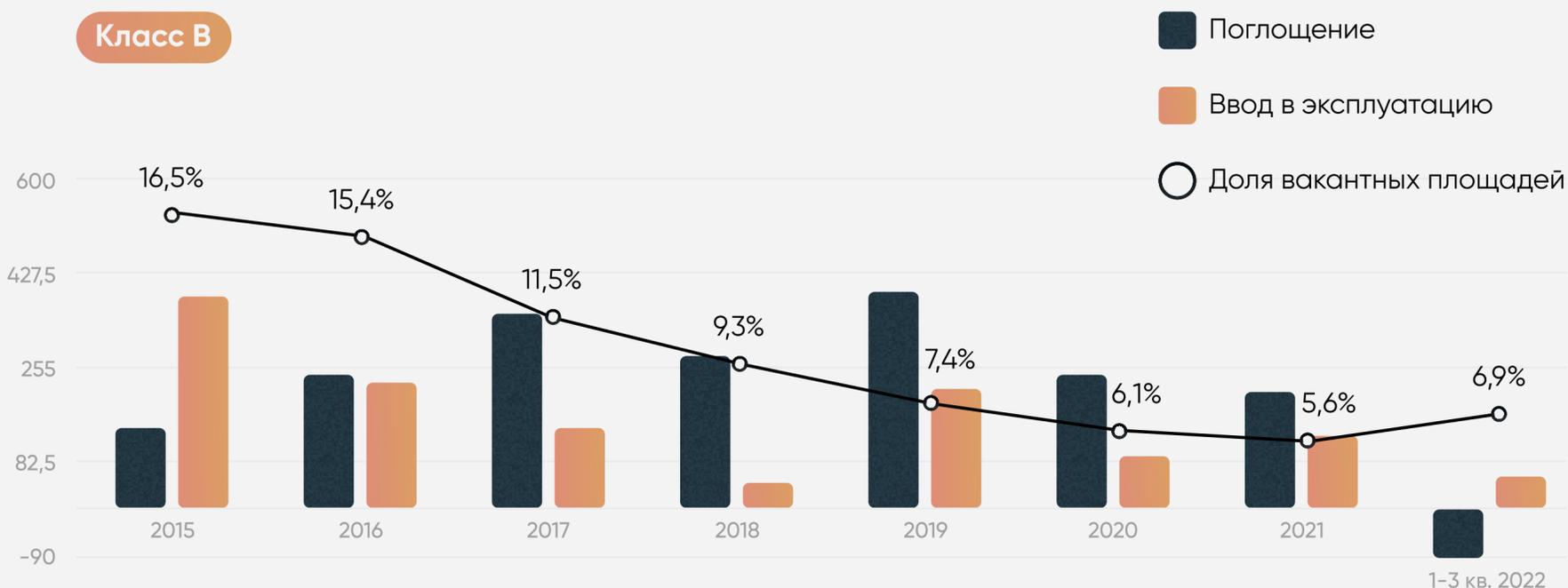
Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей по классам

- Поглощение
- Ввод в эксплуатацию
- Доля вакантных площадей

Класс А



Класс В

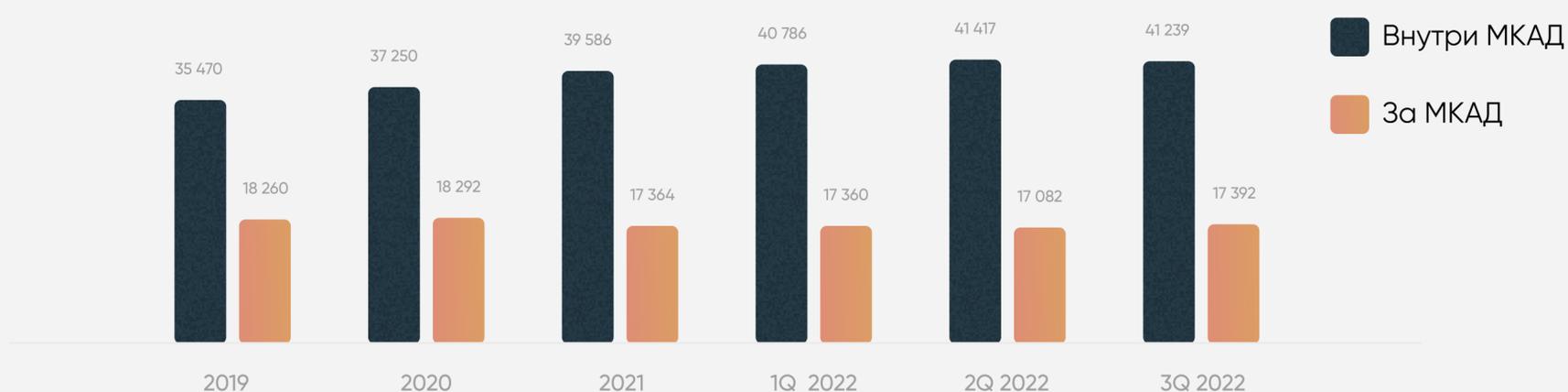


*Объём чистого поглощения – показатель спроса, определяющий разницу между заполненными площадями и площадями, вышедшим на рынок пустыми.

Ставки аренды

Средневзвешенные ставки аренды в классе А снизились на 4,1%. Это связано с выводом большого объёма площадей нового проекта Comcity, расположенного за МКАДом. Ставки там значительно ниже, чем в других локациях Москвы.

Добавим, что снижение показателей не связано с пересмотром цен или введением дополнительных скидок. Наоборот, арендодатели не планируют снижать ставки из-за сохраняющегося высокого спроса и увеличения дефицита качественных офисных помещений.



Динамика средневзвешенных ставок аренды* по классам



Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



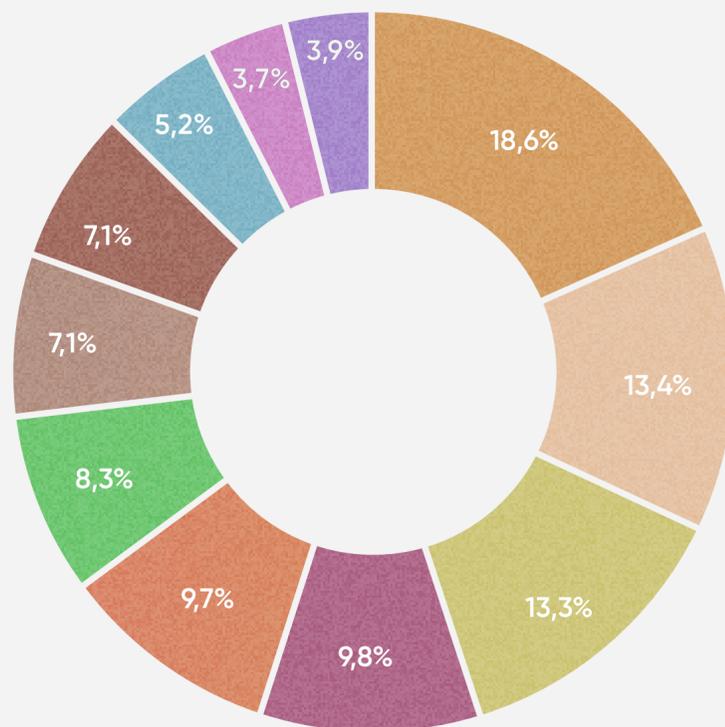
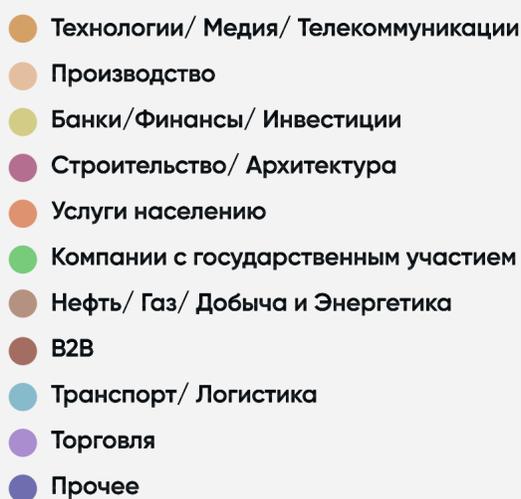
* вкл. НДС и без учёта эксплуатации

Основные сделки

- На сегодняшний день российские компании проявляют высокий интерес к офисным помещениям. В том числе и к площадям, которые освободили международные бренды. Большой объём сделок пришёлся на компании с государственным участием (банки/финансы/инвестиции; услуги населению; нефть/газ/добыча ископаемых и энергетика).

- К середине года темпы продаж офисов замедлились. Однако уже в 3 квартале было отмечено оживление спроса. В 4 квартале ожидается заключение ещё нескольких крупных сделок, переговоры по которым продолжались в течение года.
- Особенный интерес наблюдается в отношении малых и средних площадей, которые расположены в развитой деловой локации с минимальными или отсутствующим релевантным предложением.

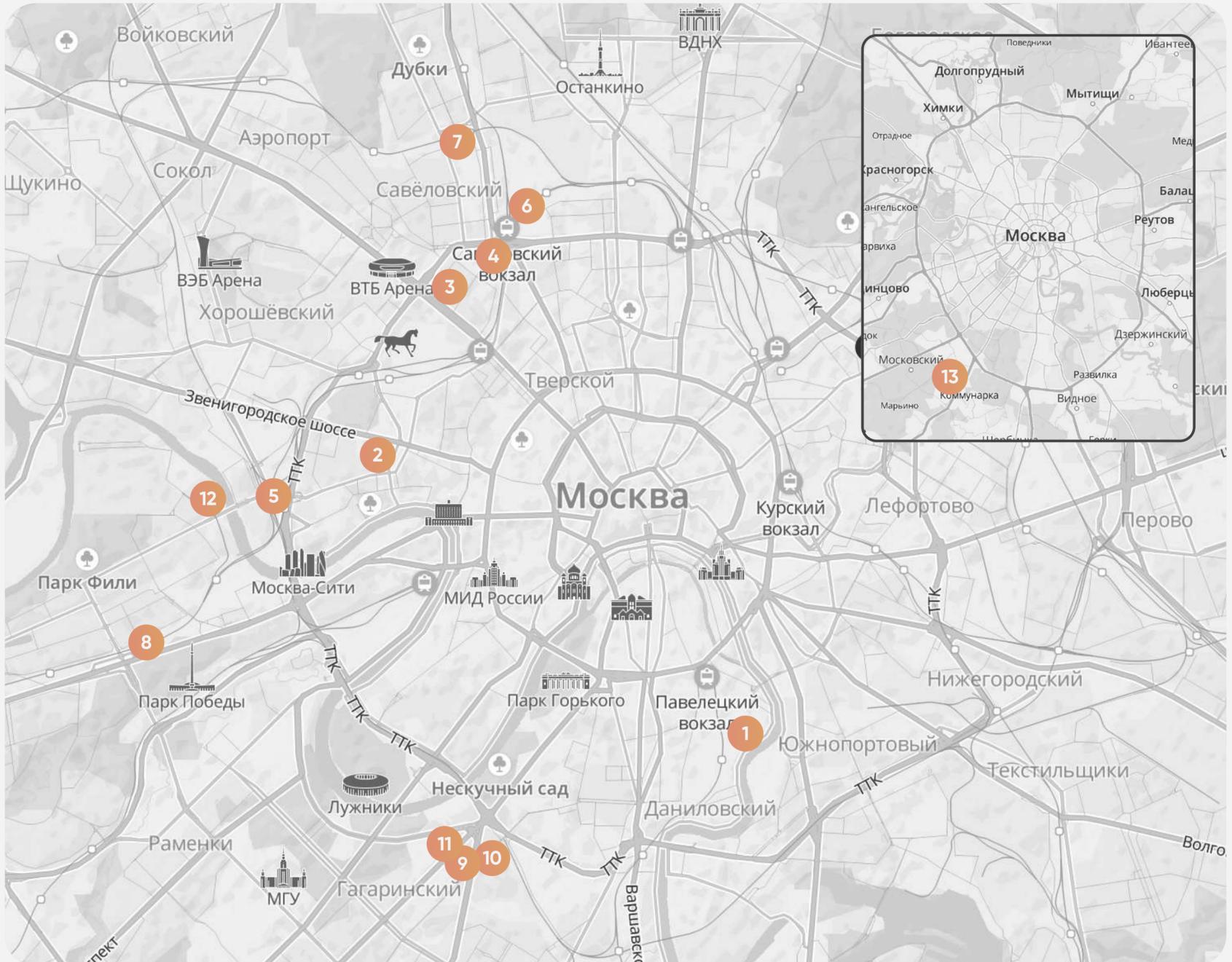
Распределение спроса по бизнес-секторам компаний



Основные сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в 1–3 квартале 2022 г.

Компания	Площадь, м ²	Тип сделки	Бизнес-центр
Автобан	15 000	Продажа	Лофт-квартал Сколково
Синергия	10 398	Аренда	РТС Нагатинская
Конфиденциально	6 217	Аренда	Атлантик Корпус D
СберЛогистика	4 393	Аренда	Газойл Плаза
Сервисгазавтоматика	4 341	Аренда	Газойл Плаза
Частный инвестор	3 683	Продажа	iCity
Конфиденциально	3 280	Аренда	Алкон I
Конфиденциально	3 217	Аренда	Орбион
МОЕХ	3 057	Аренда	Comcity Bravo
АНО «Агентство развития компьютерного и иных видов спорта»	2 437	Аренда	Город Столиц
Конфиденциально	1 938	Аренда	AFI2B

Продажа новых проектов класса А



Зона	№	Проект	Год ввода	Цена м ² , тыс. руб.	Диапазон площадей	Предложение
СК-ТТК	1	TALLER Восточный корп.	2024	416	21 465	21 465
		TALLER Западный корп.	2024	384–438	83–1 735	13 439
	2	Lucky Строение 1	2023	450–600	99–477	10 537
	3	Алкон III	2022	320–340	719–2 176	10 121
	4	STONE Towers B, C	2024	390–460	69–1 343	7 684

Продажа новых проектов класса А

Зона	№	Проект	Год ввода	Цена м ² , тыс. руб.	Диапазон площадей	Предложение
ТТК-МКАД	5	iCity	2024	423–600	183–1 948	95 931
ТТК-МКАД	6	STONE Савёловская	2025	285–365	50–1 813	19 130
	7	STONE Дмитровская	2027	235–340	44–1 610	13 071
	8	Ahead	2024	401	10 481	10 481
	9	Gate 1	2025	340–450	40–969	7 381
	10	STONE Ленинский	2026	352–422	70–1 070	9 422
	11	Lunar	2023	465–525	89–640	3 497
	12	ЭЙЛЕР	2023	350–450	32–142	3 288
За МКАД	13	Прокшино	2023	115–182	145–467	1 223

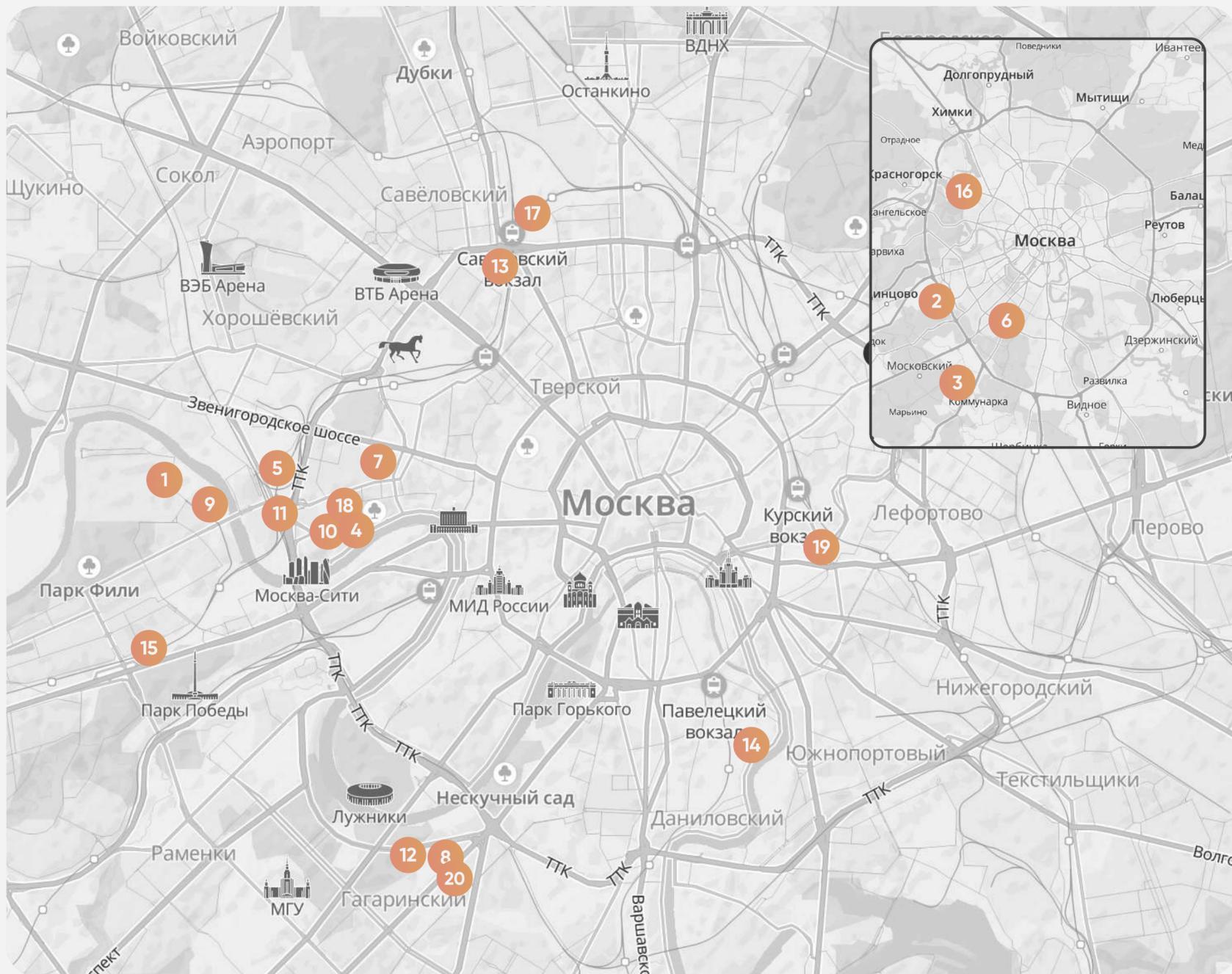
Мнение экспертов WeWall:

Вывод в продажу новых проектов в классе А (ЭЙЛЕР, GATE 1, STONE Дмитровская) с розничным предложением (<200 м²) подчёркивает сложившийся тренд, как ответ на запрос от частных инвесторов и конечных пользователей.

После ввода в эксплуатацию, как и ранее, такие небольшие и качественные лоты будут сдаваться в аренду без сложностей и в кратчайшие сроки.

Перспективные проекты класса А

Готовность до 2025 года



Ввод	№	Проект	Площадь офисов, м ²	Локация
2023	1	Национальный космический центр	95 000	м. Филёвский парк
	2	Сколково Парк	85 920	Сколково
	3	Прокшино	42 000	Новая Москва
	4	Capital Tower	24 850	Москва-Сити
	5	3-я Магистральная, 10	20 500	м. Шелепиха
	6	Geolog	12 020	м. Калужская
	7	Lucy Строение 1	10 570	м. Улица 1095 года
	8	Lunar	9 940	м. Ленинский проспект
	9	ЭЙЛЕР	7 300	м. Фили

Перспективные проекты класса А

Готовность до 2025 года

Ввод	№	Проект	Площадь офисов, м ²	Локация
2024	10	Moscow Towers (Grand Towers)	185 980	Москва-Сити
	11	iCity	136 030	Москва-Сити
	12	Штаб-квартира Яндекса	120 620	Воробьёвы горы
	13	STONE Towers B, C	40 860	м. Савеловская
	14	TALLER	37 670	Павелецкий деловой район
	15	Ahead	10 480	м. Филёвский парк
2025	16	Ростех-Сити	132 000	м. Спартак
	17	STONE Савёловская	70 000	м. Савёловская
	18	One Tower	61 195	Москва-Сити
	19	STONE Курская	15 600	м. Курская
	20	Gate 1	7 381	м. Ленинский проспект

Мнение экспертов WeWall:

Качественные объекты будут оставаться востребованным среди потребителей из-за текущего дефицита и сокращения вывода новых предложений.

При оценке привлекательности инвестиционного предложения в первую очередь необходимо учитывать ряд факторов: цена м², качество и класс проекта, расположение и транспортная доступность. А также срок строительной готовности.

Тренды и прогнозы

- Несмотря на пессимистичные прогнозы рынок офисной недвижимости оказался наиболее устойчив к экономической нестабильности в долгосрочной перспективе (по показателям за 1–3 квартал 2022 г.).
- В 2023 году продолжится снижение строительной активности. Объёмы будут на уровне 200 тыс. м². Также ожидаются новые переносы ранее заявленных сроков.
- Известно, что некоторые девелоперы будут реализовывать жильё на площадках с ранее определённым офисным потенциалом (подобное происходило в кризис 2014).
- Эксперты рынка не ожидают снижения цен и введения дополнительных дисконтов на офисы класса А. Основной причиной является дефицит качественного предложения, который в 2023 году будет только усиливаться.
- В следующем году ожидается сокращение количества иностранных арендаторов. Однако возрастет спрос на новые площади у российских компаний с государственным участием, а также у активно растущих IT-компаний.
- Среди инвесторов по-прежнему остается актуальным тренд на уменьшение средней площади офисных блоков. Такие лоты (по сравнению с жилыми активами или торговыми помещениями) гарантируют собственникам интерес со стороны арендаторов и высокую ликвидность. Впереди ожидается рост спроса на проекты, находящиеся на высокой стадии строительной готовности. Также добавим, что из-за ухода иностранных компаний, прогнозируется появление новых предприятий малого и среднего бизнеса, которые будут заинтересованы в небольших площадях.
- Качественные офисы останутся гарантом сохранения капитала от инфляции, а также будут хорошим способом диверсификации портфеля инвестора.

Источники

Knight Frank, Рынок офисной недвижимости Москвы, 3 кв. 2022

CORE.XP, Офисный рынок Москвы, 3 кв. 2022

Commonwealth Partnership, #MARKETBEAT

WeWall



Сайт компании

Познакомьтесь со своим
персональным консультантом WeWall

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