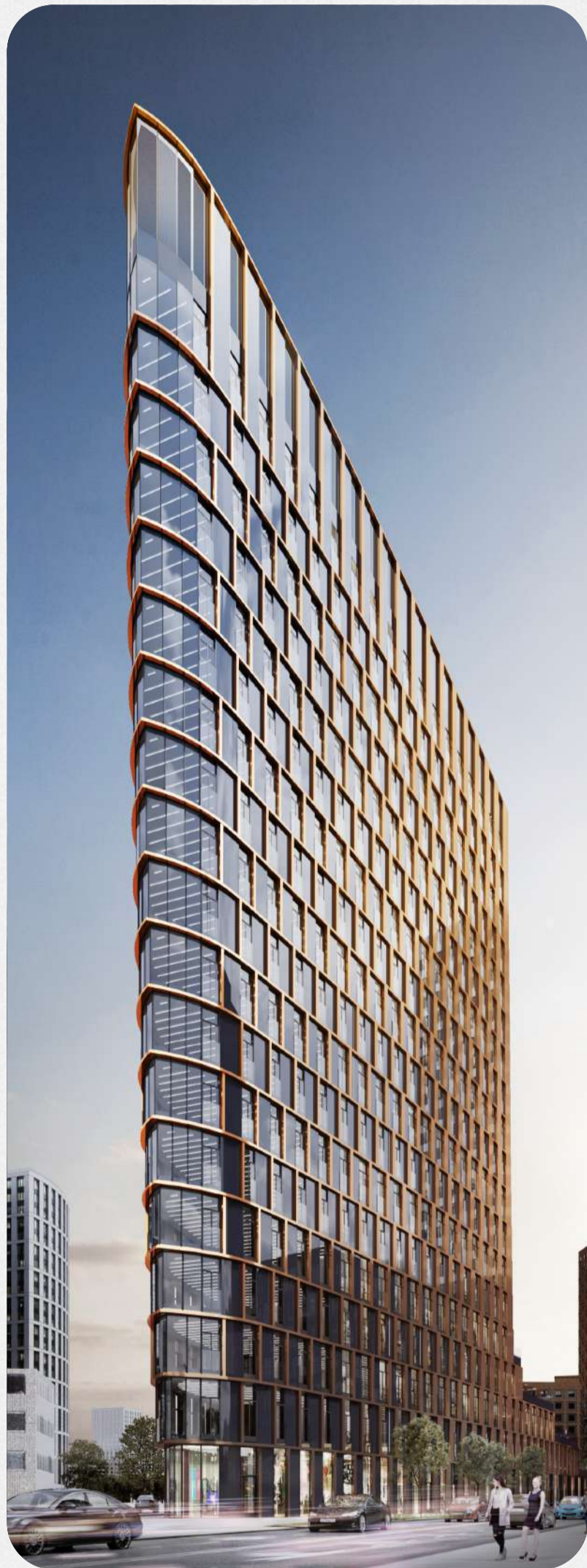
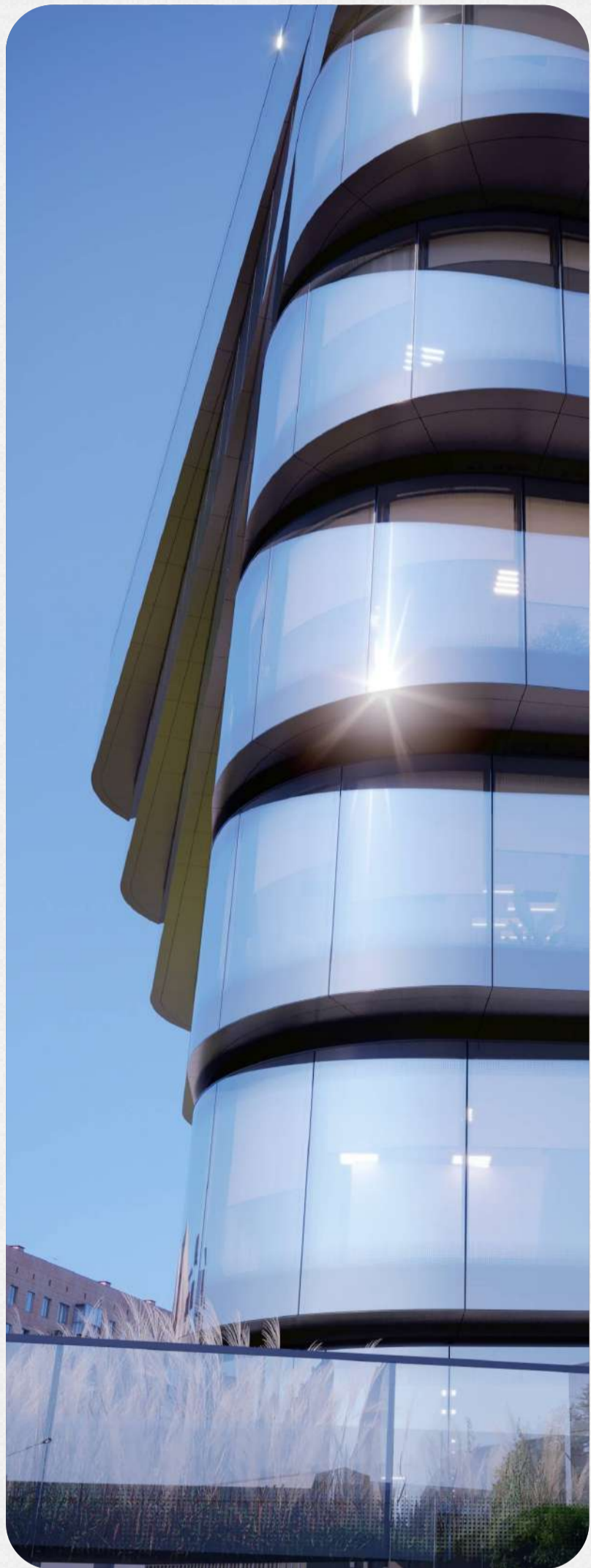


Обзор рынка офисной недвижимости Москвы



Итоги



2022 г.

Показатели офисного рынка 2022 года

- Объём ввода в эксплуатацию: было введено на 40% меньше, чем в 2021 году.
- Спрос: в конце года активность выросла. Несмотря на стрессовый год объём новых сделок составил 1,2 млн. кв. м. Это выше прогнозируемого показателя весной.
- Новые проекты: заметно резкое уменьшение объёма вывода на рынок новых проектов. Очевиден будущий дефицит нового предложения к 2025 году.

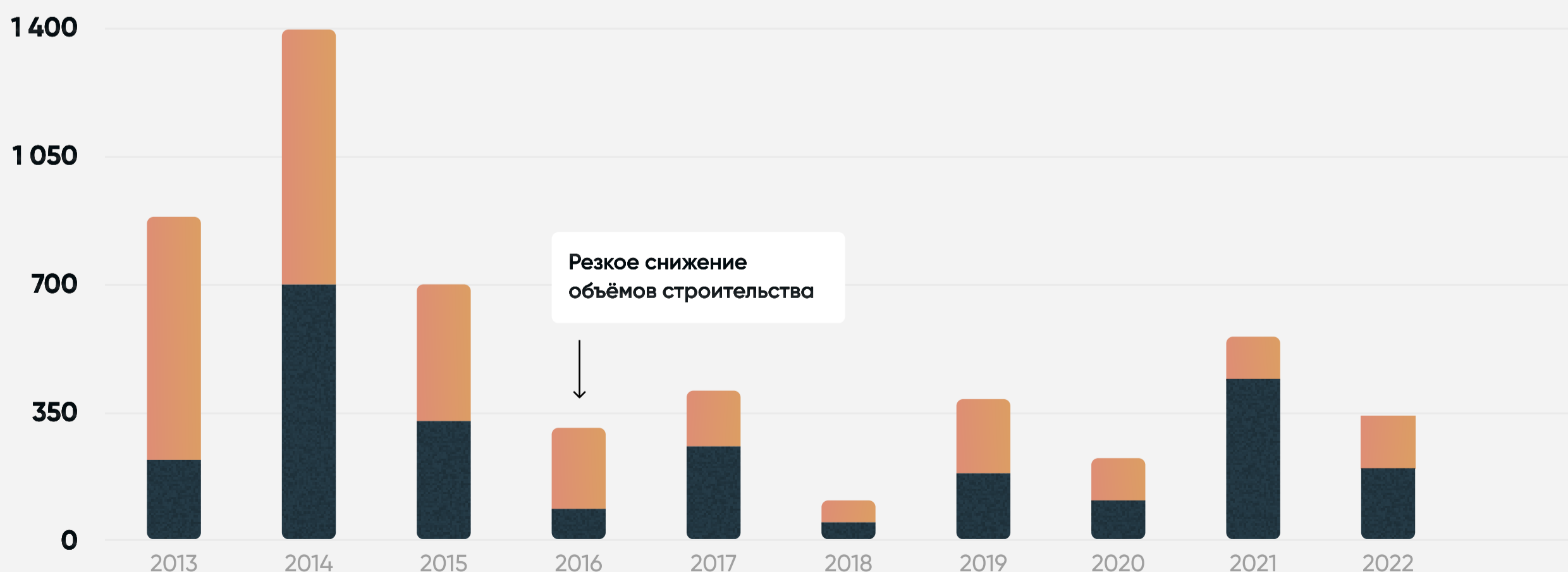
Большая часть новых офисов 2022 года – это класс А. Но его доля по-прежнему составляет всего 1/3 от общего объёма предложений

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	17,9 млн	340 тыс.	9,1%	
Класс А	5,3 млн (30%)	259,2 тыс. (76%)	13,0%	31 252
Класс В	12,6 млн (70%)	81,6 тыс. (24%)	7,4%	21 097

Средняя индексация ставок аренды по долгосрочным договорам составила 7%

Динамика ввода в эксплуатацию офисов класса А и В

■ Класс А ■ Класс В



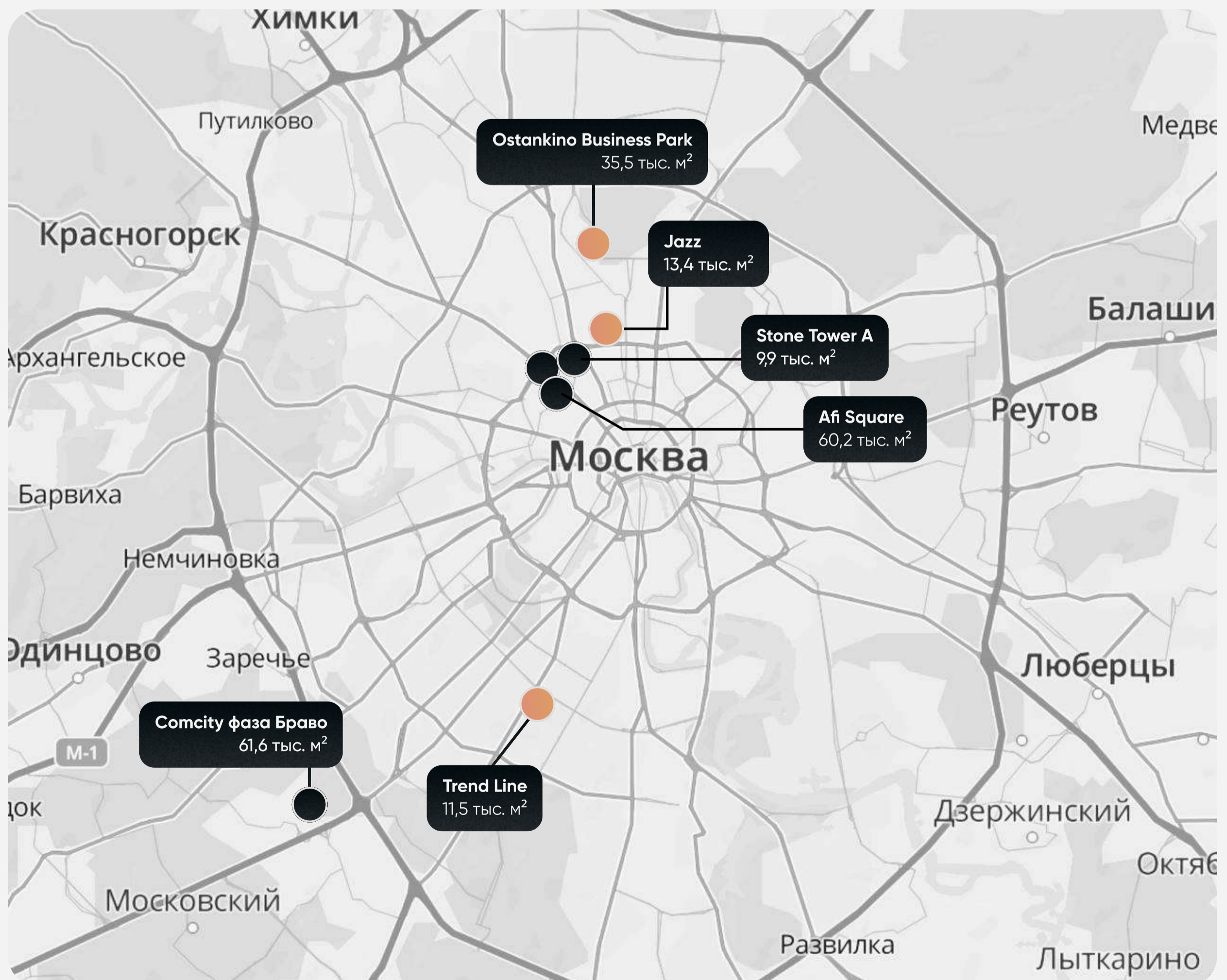
* вкл. НДС и без учёта эксплуатации

Динамика строительства

- Объём ввода составил порядка 300 тыс. м², что на 40% меньше, чем годом ранее.
- На ввод в эксплуатацию в 2022 году прогнозировалось около 620–660 тыс. м². Это говорит о переносах сроков и сосредоточенности девелоперов на проектах в активной стадии строительства.
- Ожидается, что тенденция по сокращению вывода на рынок новых проектов сохранится в 2023 году.

Оживление рынка по темпам строительства ожидается не ранее 2024 года. До этого срока количество качественных предложений (в особенности офисов класса А) будет сильно ограничено. Эксперты WeWall рекомендуют приобретать коммерческие активы прямо сейчас.

Карта крупных объектов, введенных в эксплуатацию в 2022 году



● Класс А ● Класс В

Вакансия

Доля вакантных офисных площадей класса А увеличилась с начала года на 3,5%. И составила на декабрь **13% (690 тыс. м²)**.

Показатель класса В – **7,4% (940 тыс. м²)**. Это на 1,8% выше, чем в 2021 году.

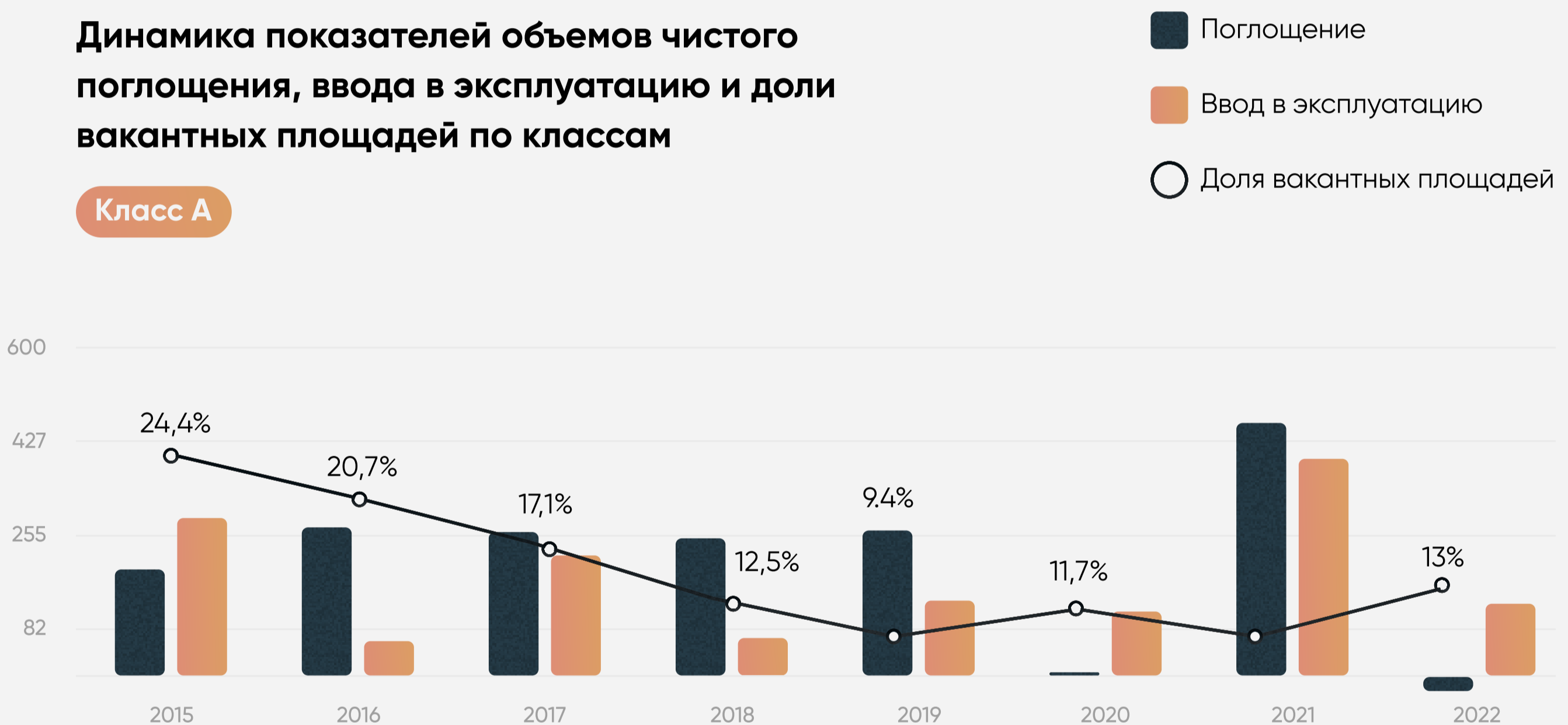
Рост вакансии связан в первую очередь с резким освобождением площадей офисов иностранными компаниями в центральных и деловых локациях.

74% площадей в проектах, введенных в эксплуатацию в 2022 году, были арендованы. **Быстрое вымывание с рынка новых офисов говорит о том, что арендаторы предпочитают более современные и качественные проекты.**

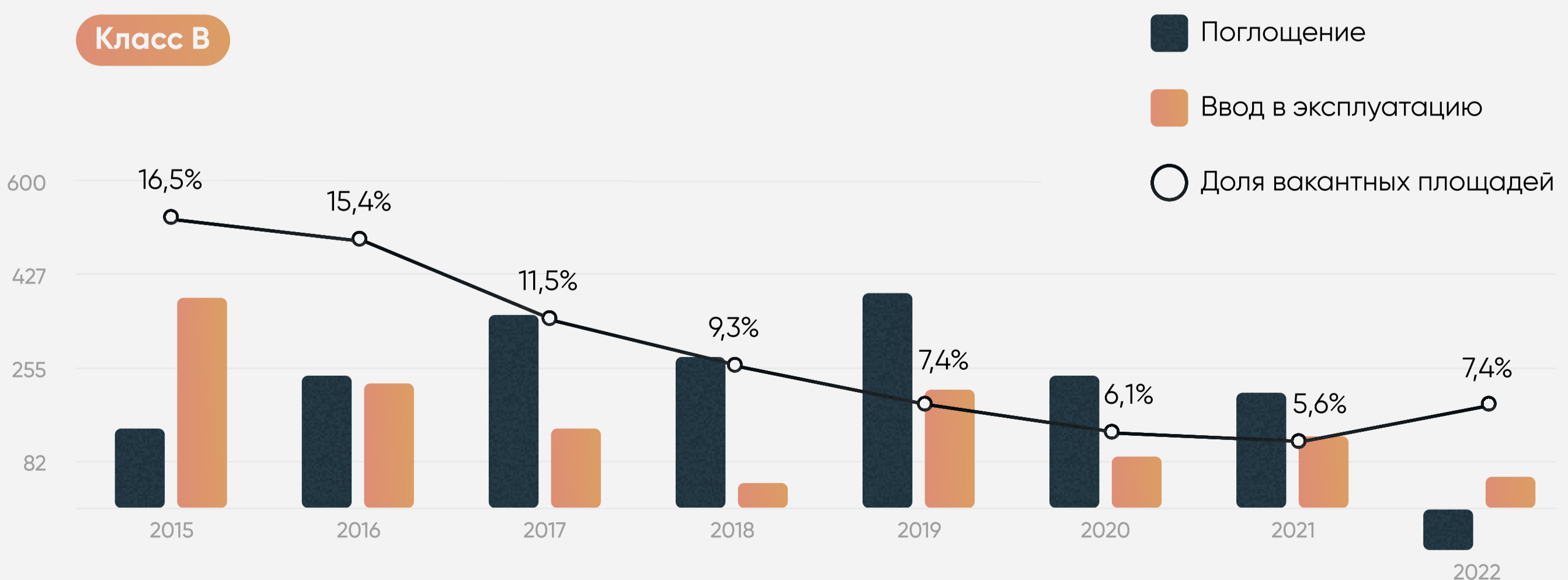
Объем чистого поглощения* по итогам года составил – 107 тыс. м² (минус). А по итогам 4Q 2022 года был положительным и составил 33,2 тыс. м².

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

Класс А



Класс В



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

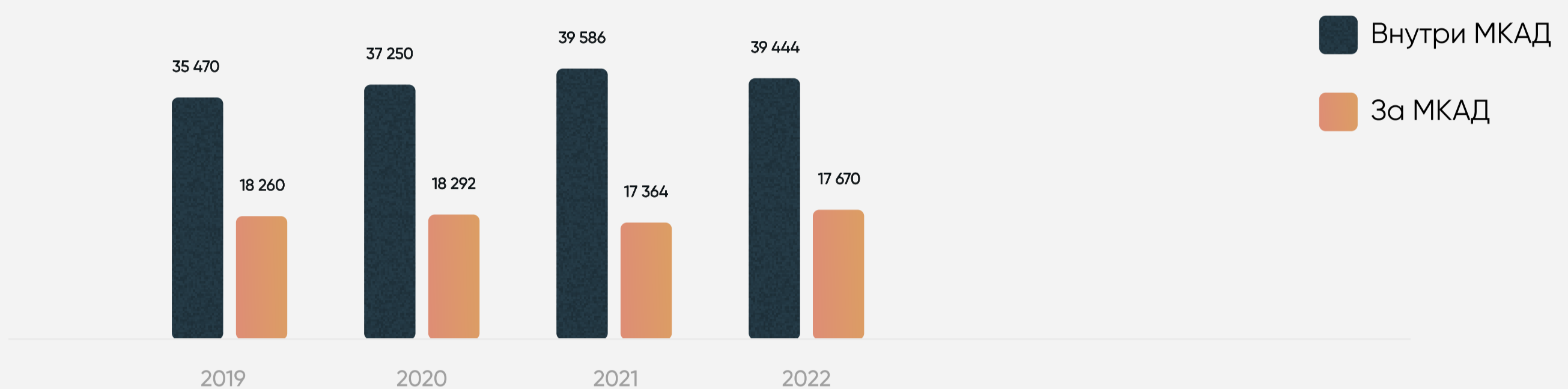
Ставки аренды

На рост ставок повлиял уход иностранных арендаторов из «дорогих» бизнес-центров в центральных локациях.

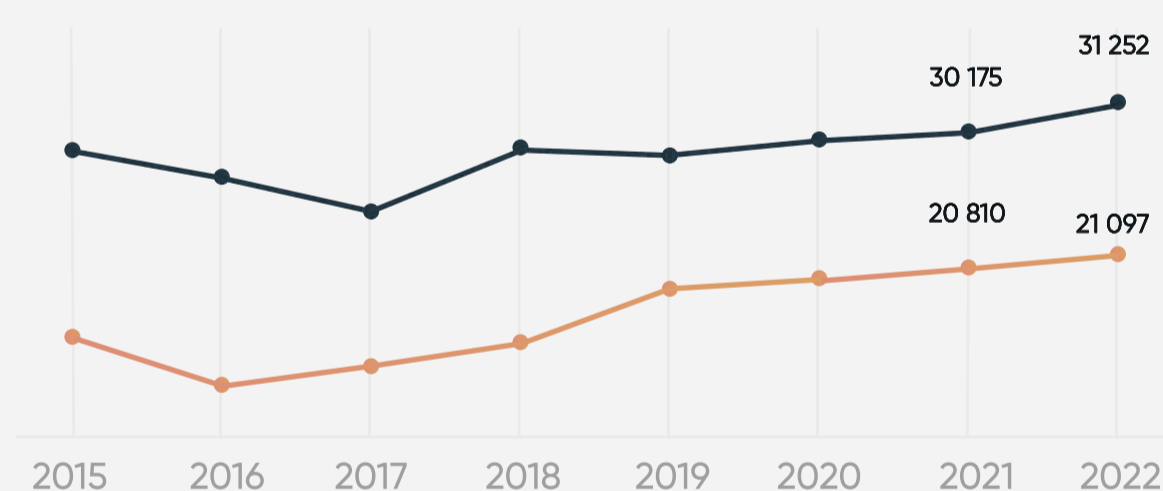
В то же время на рынок был выведен большой объём офисных площадей за МКАДом («Comcity фаза Bravo» (61,6 тыс. м²)), который повлиял на снижение ставки.

По итогу, показатель средневзвешенной ставки аренды в классе А все равно вырос на 3,5% по отношению к 2021 году.

Анализ средневзвешенных ставок аренды* на офисы класса А по локациям



Динамика средневзвешенных ставок аренды* по классам



Распределение офисов по классам

Общий объем офисов на рынке



Объем офисов, введенных в 2022 году



С одной стороны, офисы класса В занимают 70% рынка. С другой стороны, большая часть введенного объема 2022 года – это офисы класса А (76%), по которым ставки аренды значительно выше.

Этот тренд продолжится в ближайшие несколько лет. Из-за чего средневзвешенная ставка аренды должна скорректироваться в большую сторону в 2023 году.

* вкл. НДС и без учёта эксплуатации

Спрос

- Освободившиеся крупные офисные блоки в центральных локациях постепенно занимают российские компании. Ранее эти площади занимали иностранные резиденты.
- Самая высокая активность по поглощению офисов наблюдалась со стороны компаний с государственным участием и сфер: банковской, производственной и телекоммуникационной.
- В 2022 году уменьшилось количество новых сделок по офисам площадью более 1 000 м².
- Доля сделок по аренде офисов с отделкой shell&core составила всего 5% от общего объема.
- 4Q 2022 года стал самым активным. Его показатель составил порядка 250 тыс. м².
- Количество сделок в классе А и В распределилось поровну 50/50.

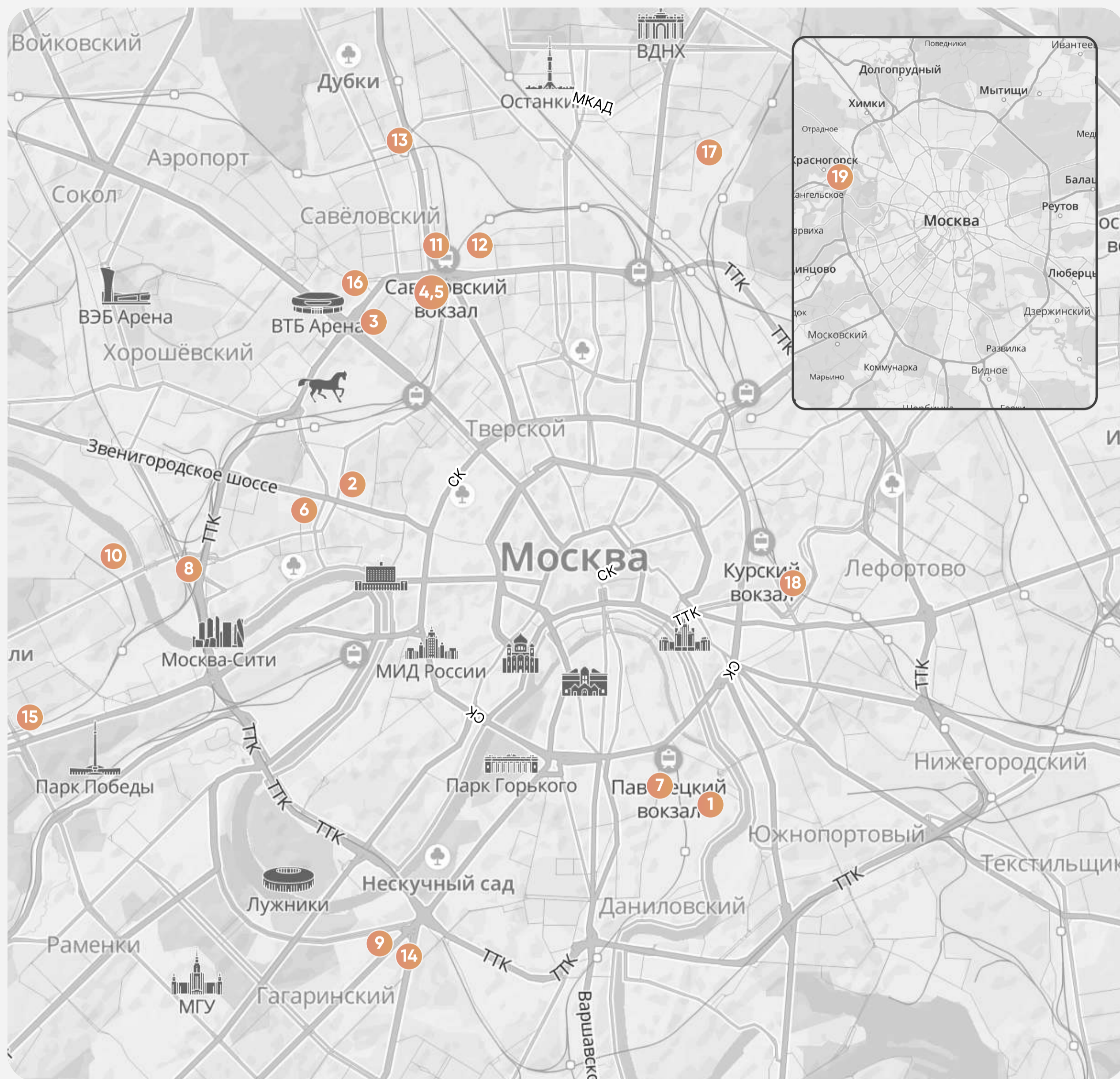
Объём сделок по аренде и продажам 2022 и 2021 годов. Сравнение результатов



Основные сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве.

Компания	Площадь, м ²	Тип сделки	Бизнес-центр
Правительство Москвы	26 576	Продажа	Верейская плаза 1
Сибур	22 688	Аренда	Негоциант
Автобан	15 000	Продажа	Лофт-квартал Сколково
Новосталь-М	14 000	Продажа	STONE Towers, Tower A
Синергия	10 398	Аренда	РТС Нагатинская
ПАО Банк Дом.РФ	6 426	Аренда	Business Club, Искра-Парк
СберЛогистика	4 393	Аренда	Газойл Плаза
Сервисгазавтоматика	4 341	Аренда	Газойл Плаза
Тинькофф Банк	4 092	Аренда	SOK Арена Парк
МОЕХ	3 057	Аренда	Comcity Браво
АНО «Агентство развития компьютерного и иных видов спорта»	2 437	Аренда	Город Столиц

Продажа новых проектов класса А



Зона	№	Проект	Год ввода	Расположение	Цена м ² , руб.	Предложение
СК-ТТК	1	TALLER Восточный корп.	2024	ст.м. «Павелецкая»	от 382 000	83 – 21 465
	2	Lucky Строение 1	2023	ст.м. «ул. 1905 года»	от 450 000	409 – 2 000
	3	Алкон III	2023	ст.м. «Динамо»	под запрос	849 – 10 483
	4	STONE Towers, D	2025	ст.м. «Савеловская»	от 320 000	69 – 279
	5	STONE Towers, B, C	2023	ст.м. «Савеловская»	от 395 000	69 – 1 343
	6	КОРОЛЕВ	2025	ст.м. «ул. 1905 года»	от 455 000	26 – 1 750
	7	Dubinin'Sky	2025	ст.м. «Павелецкая»	под запрос	111 000

Продажа новых проектов класса А

Зона	№	Проект	Год ввода	Расположение	Цена м ² , руб.	Предложение
ТТК - МКАД	8	ICITY	2024	ст.м. «Шелепиха»	от 435 000	183 - 1 948
	9	LUNAR	2023	ст.м. «Ленинский проспект»	от 445 000	89 - 640
	10	ЭЙЛЕР	2023	ст.м. «Фили»	от 377 000	32 - 3 000
	11	TWIST	2026	ст.м. «Савеловская»	от 394 000	59-1 487
	12	STONE Савеловская	2024	ст.м. «Савеловская»	от 300 000	50 - 1 815
	13	STONE Дмитровская	2026	ст.м. «ул. Дмитровская»	от 235 000	42 - 8 000
	14	STONE Ленинский	2025	ст.м. «Ленинский проспект»	от 350 000	70 - 1 514
	15	AHEAD	2025	ст.м. «Парк Победы»	от 350 000	2 000 - 10 677
	16	БЦ у метроДинамо	2026	ст.м. «Динамо»	под запрос	79 951
	17	Серебряный фонтан	2023	ст.м. «Алексеевская»	под запрос	16 421
За МКАД	18	STONE Курская	2024	ст.м. «Курская»	под запрос	15 600
	19	RUBLEVO BUSINESS PARK	2024	ст.м. «Строгино»	от 151 262	70 - 2 658

Мнение экспертов WeWall

В 2025 году ожидаем заметный дефицит новых офисных площадей из-за низкой текущей активности девелоперов. В связи с этим прогнозируем высокий рост стоимости таких офисов.

Инвесторам рекомендуем обратить внимание на предложения в проектах, которые сейчас на стадии строительства.

Тренды и прогнозы

- Несмотря на пессимистичные прогнозы рынок офисной недвижимости оказался устойчив к экономической нестабильности в долгосрочной перспективе.
- В 2023 году продолжится снижение строительной активности. Поэтому с этим через 3 года (средний цикл строительства) рынок столкнётся с дефицитом предложений в новых проектах.
- 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 увеличиваться.
- В следующем году ожидается сокращение количества иностранных арендаторов. Однако возрастет спрос на новые площади у российских компаний.
- Среди инвесторов по-прежнему остаётся 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.
- В 2023 году продолжится сложившийся тренд по аренде офисов с готовой отделкой. На фоне возросшей вакансии у собственников офисов возрастет интерес к услуге Fit-out.

WeWall



Сайт компании

**Познакомьтесь со своим
персональным консультантом**

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