

Департамент исследований  
и анализа рынка

[www.ilm.ru](http://www.ilm.ru)

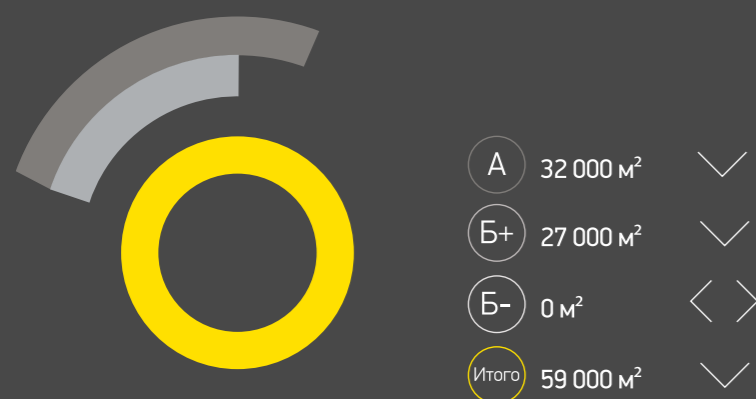


# Обзор рынка офисной недвижимости

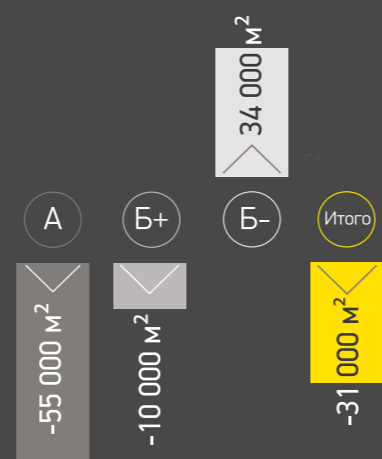
Москва, 2 квартал 2022

# Основные показатели

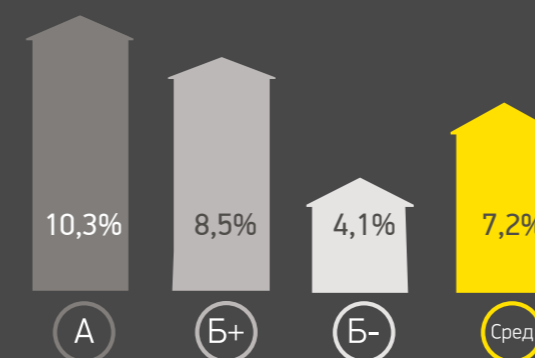
Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 1-2 кв. 2022г.\*



Поглощение офисных площадей за 1-2 кв. 2022 г.\*



Уровень вакантных площадей на конец 2 кв. 2022 г.\*\*



Средневзвешенные запрашиваемые базовые ставки аренды на конец 2 кв. 2022 г.\*\*



\*Изменение по сравнению с показателями на конец 1-2 кв. 2021 г.  
\*\*Изменение по сравнению с показателями на конец 2 кв. 2022 г.

Темпы нового строительства остаются низкими. По итогам 1 полугодия было введено всего 59 тыс. кв. м офисных площадей. На фоне роста себестоимости строительства и падения спроса, девелоперы заняли выжидательную позицию, большинство проектов заморожено. Учитывая нестабильность экономической и геополитической ситуации, процессы строительства значительно усложняются, и многие собственники пересматривают сроки ввода своих проектов. Объем нового строительства за весь 2022 г. может составить 250-350 тыс. кв. м.

Динамика главного показателя спроса, объема чистого поглощения, за 1 полугодие хорошо отразила сложившиеся на рынке условия: это снижение деловой активности, сдача в субаренду, переуступка прав аренды и освобождение площадей иностранными арендаторами. Суммарно по итогам двух кварталов чистое поглощение достигло отрицательного значения и составило -31 тыс. кв. м. На конец июня в объектах класса А/Б+ произошло высвобождение площадей, что связано с уменьшением занимаемых помещений крупными арендаторами и уходом части международных игроков из России, которые традиционно занимают высококачественные бизнес-центры.

Результатом оптимизации затрат многих компаний и освобождения зарубежными арендаторами своих штаб-

## В 6 раз

сократился объем нового строительства по сравнению с 1 полугодием 2021 г.

## На 0,5 п.п.

снизился уровень вакантных площадей в среднем по рынку по итогам 2 кв. 2022 г.

## На 743 тыс. м²

сократились объемы чистого поглощения по сравнению с 1 полугодием 2021г.

## На 3,5%

выросли средневзвешенные ставки в классе А в течение 2 кв. 2022 г.

квартир стало увеличение уровня вакансии. Во 2 квартале, когда рынок ощутил на себе полноценный эффект снижения деловой активности, и чистое поглощение вошло в отрицательную зону, доля свободных площадей по итогам июня составила 7,2% в среднем по рынку.

Средневзвешенные запрашиваемые базовые ставки аренды в течение 2 квартала показали различную динамику в зависимости от класса офисов. В классе А, вследствие высвобождения офисов в премиальных объектах, которые ранее были заняты крупными или иностранными компаниями, средневзвешенный показатель запрашиваемой базовой ставки аренды по итогам июня составил 24 000 руб. за кв. м в год. В объектах класс Б+, напротив, за последние три месяца средневзвешенный уровень запрашиваемой базовой ставки аренды снизился и достиг 19 100 руб. за кв. м в год.

# Предложение

По итогам 1 полугодия 2022 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 22,3 млн. кв. м, из которых 24%, или 5,3 млн. кв. м, соответствуют классу А, 37%, или 8,2 млн. кв. м, относятся к объектам класса Б+ и 39%, или 8,8 млн. кв. м – к классу Б-.

Темпы нового строительства остаются низкими. По итогам 1 полугодия было введено всего 59 тыс. кв. м офисных площадей, что в 6 раз меньше аналогичного периода прошлого года. Но стоит отметить, что показатель 2021 г. на 84% был сформирован крупными объектами, реализованными непосредственно под клиента.

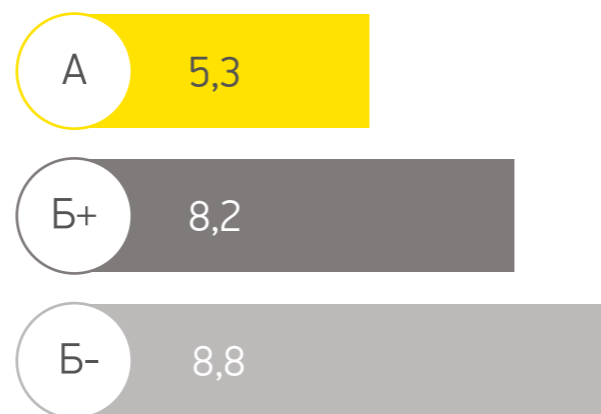
Во 2 квартале в эксплуатацию было введено 3 здания общей офисной площадью 45 тыс. кв. м. Весь объем был представлен объектами спекулятивного строительства. В современных реалиях тенденция частичной или полной реализации на момент ввода объекта в эксплуатацию сменяется, и большая часть объектов выходит на рынок незаполненными.

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.

Учитывая нестабильность экономической и геополитической ситуации, процессы строительства значительно усложняются, и многие собственники пересматривают сроки ввода своих проектов. В виду неопределенности ввод многих объектов, которые ожидалось в текущем году, может быть перенесен на более поздний период. Таким образом, реальный объем нового строительства за весь 2022 г. может составить 250-350 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.

**22,3 млн. м<sup>2</sup>**

составил общий объем рынка по итогам 1 полугодия 2022 г.

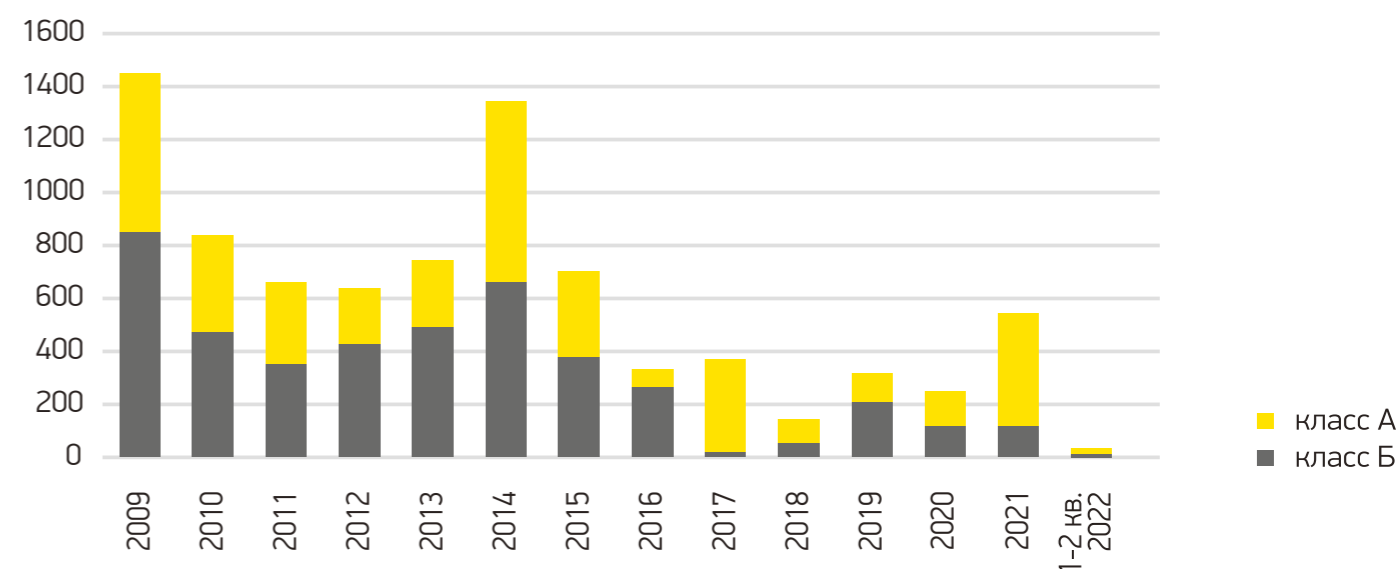


общий объем офисных площадей на конец 2 кв 2022 г., тыс. кв. м.

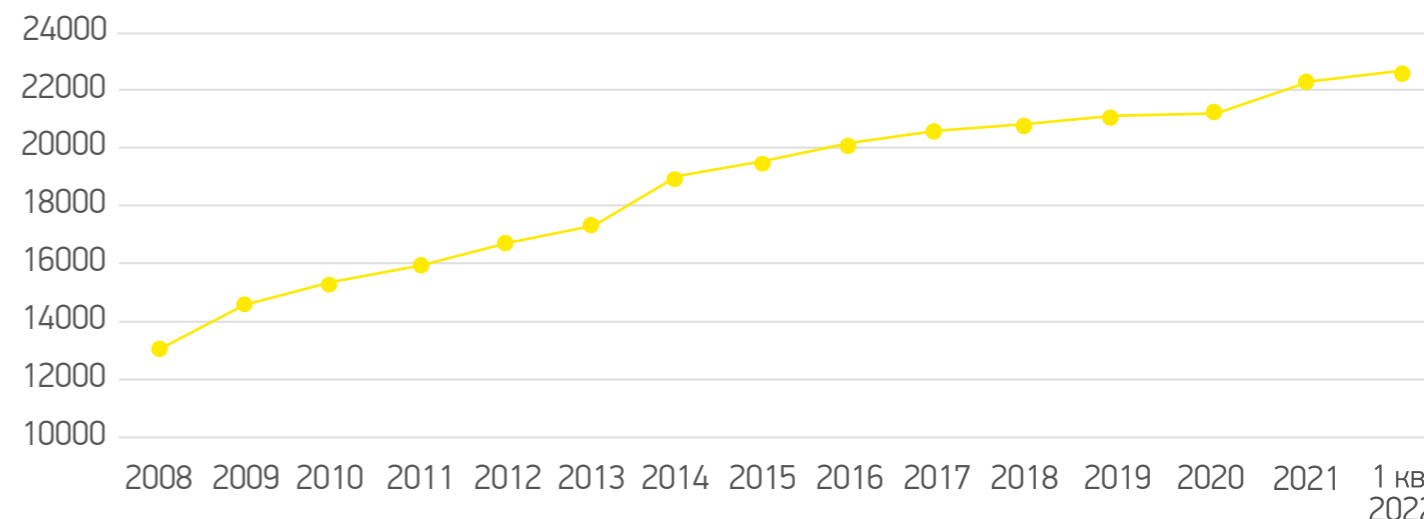
**59 тыс. м<sup>2</sup>**

составил объем нового предложения за 1 полугодие 2022 г.

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



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





## Ксения Харкевич

Директор.  
Департамент офисной  
недвижимости

Второй квартал оказался для рынка коммерческой недвижимости одним из самых сложных за последнее время: постоянно изменяющийся санкционный список, объявления об уходе или прекращении деятельности на российском рынке множества иностранных компаний, неопределенность на валютном и финансовом рынках. Все эти и многие другие факторы повлияли на то, что в апреле-мае наблюдался крайне низкий спрос со стороны потенциальных арендаторов/инвесторов на коммерческую недвижимость. В июне ситуация немного стабилизировалась, однако по-прежнему нет четкого понимания, как будут дальше работать иностранные компании (многие из них стали предлагать свои офисы в субаренду или рассматривать вариант переуступки прав аренды). При этом заявленные арендные ставки и уровень вакансий пока остаются на прежнем уровне, показывая лишь незначительный рост. Однако за счет субаренды и возможности замены арендатора, на рынке появляется все больше и больше вариантов выбора качественных офисных площадей.

### Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 1-2 кв 2022 г.\*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Большевик, ф. 2, стр. 10	Ленинградский пр-т, 15, стр. 10	01	A	19 700
JAZZ	Суцёвский Вал ул., 49, стр. 1	Sminex	Б+	13 600
Прайм Тайм, корпус С	Викторенко ул., 11	Атлантик	Б+	12 900
Trend Line	Нахимовский пр-т, 51	Прогресс-Финанс	A	12 400

\*Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией в 1-2 кв. 2022 г.

### Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу 2022 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Ленинский пр-т, 90	Ленинский пр-т, 90	Новатэк	A	80 000
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
Останкино, очередь 1	Огородный пр-д, вл. 16	ГК «Пионер»	Б+	44 500
Культурно-деловой квартал Lucky	2-я Звенигородская ул., вл. 12	Vesper	Б+	30 719
DM Tower	Варшавское ш., 9, стр. 7	KR Properties	A	29 000
Stone Towers, A	Бумажный проезд, д. 2/2, стр. 7	Stone Hedge	A	10 900
Алкон 3	Ленинградский пр-т, вл. 34	Alcon	A	10 100

# Спрос

Динамика главного показателя спроса, объема чистого поглощения, за 1 полугодие 2022 г. хорошо отразила сложившиеся на рынке условия: это снижение деловой активности, сдача в субаренду, переуступка прав аренды и освобождение площадей иностранными арендаторами.

Суммарно по итогам двух кварталов чистое поглощение, демонстрирующее изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период, достигло отрицательного значения и составило -31 тыс. кв. м.

В начале года активность компаний-пользователей офисных помещений сохранялась, в первую очередь в объектах класса Б+/Б-. Основное влияние на отрицательное значение общего объема чистого поглощения по итогам 1 полугодия оказало освобождение помещений в объектах всех классов во 2 квартале года. На фоне снижения спроса чистое поглощение по всем классам за три последних месяца составило -56 тыс. кв. м.

На конец июня в объектах класса А/Б+ произошло высвобождение площадей, что связано с уменьшением занимаемых помещений крупными арендаторами и уходом части международных игроков из России, которые традиционно занимают высококачественные бизнес-центры.

Наибольшее количество вышедших на рынок свободных офисов было зафиксировано в зданиях класса А. Во 2 квартале высвобождение площадей здесь продолжилось с еще большими темпами, и чистое поглощение за три последних месяца составило -31 тыс. кв. м. Суммарный показатель за 1 полугодие достиг значения -55 тыс. кв. м.

В объектах класса Б+ суммарное чистое поглощение за два квартала к концу июня также достигло отрицательного значения и составило -10 тыс. кв. м. Во 2 квартале показатель составил -15 тыс. кв. м против положительных 5 тыс. кв. м в 1 квартале года.

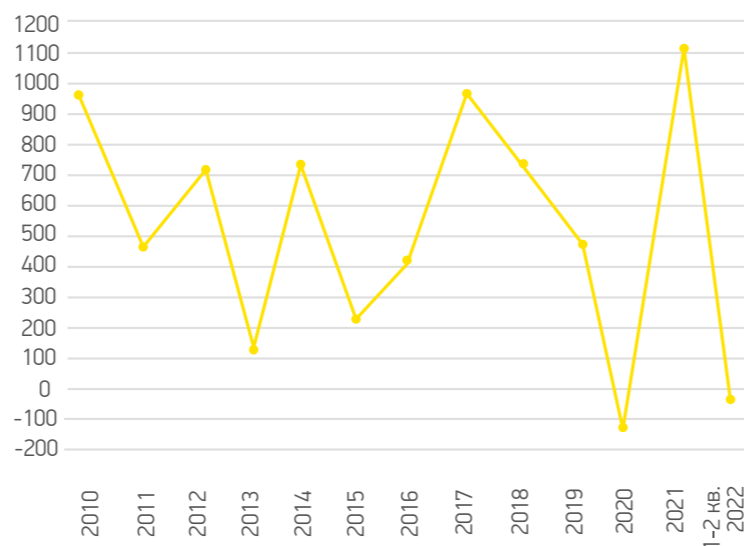
**-31 тыс. м<sup>2</sup>**

составило чистое поглощение за 1 полугодие 2022 г.

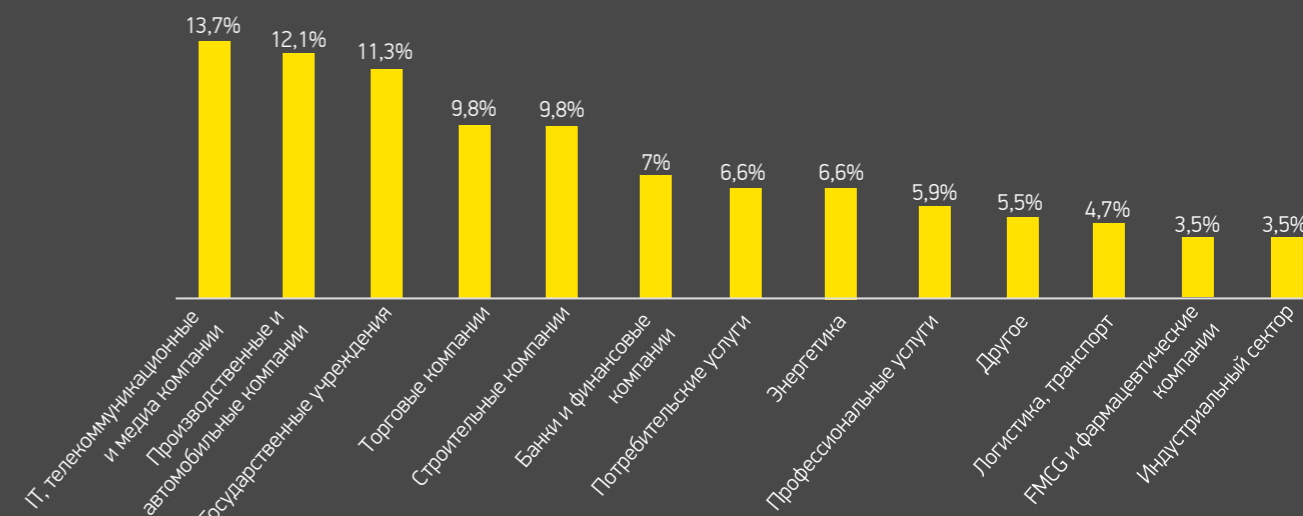
Чистое поглощение офисных площадей за 1-2 кв. 2022 г., тыс. кв. м.\*



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



Количество обращений по сферам деятельности арендаторов по итогам 1-2 кв 2022г.



\*Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ILM от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1-2 кв. 2022 г.

В классе Б-, несмотря на отрицательное чистое поглощение во 2 квартале (-10 тыс. кв. м), суммарный объем показателя за 1 полугодие сохранился положительным. По итогам 1 полугодия объем чистого поглощения равен 34 тыс. кв. м.

Если рассматривать распределение спроса по сферам деятельности компаний, заинтересованных в аренде/покупке офиса, то по итогам 1 полугодия 2022 г. первое место по-прежнему сохраняет сектор IT, телекоммуникационных и медиа компаний. Количество обращений от них, хоть и уменьшилось во 2 квартале, но на конец июня составило 14% от общего числа поступающих заявок. На втором месте находятся производственные компании, на них приходится 12%. Далее идут государственные учреждения, количество запросов от них составило 11%.

Особый вклад в поглощение сейчас и в будущем будут формировать российские технологические и производственные компании, компании с госучастием и представители азиатского бизнеса. Вышеперечисленные организации продолжают демонстрировать потребность в аренде качественных площадей.

Интерес к гибким офисным пространствам сохраняется. В условиях неопределенности и сложности принятия решений о дальнейшем развитии компании, такой сценарий позволил быстро организовать переезд в полностью оборудованный офис, а также получить гибкие условия

по занимаемой площади и сроке договора. Тем не менее, в данном сегменте, как и в традиционных офисах, заметна тенденция на выезд международных компаний.

На фоне нестабильности на валютном и финансовом рынках, 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 чистое поглощение в отрицательной зоне.

\*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 1-2 кв. 2022 г., тыс. кв. м.



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

Ключевые сделки, совершенные в течение 2 кв 2022 г.

Компания	мл	Тип сделки	Объект	Адрес
Синергия	10 398	аренда	РТС Нагатинский	Хлебозаводский пр-д, 7, стр. 10
Фонбет	4 500	аренда		Николаямская ул., 24, стр. 1
ФГБОУ ДПО Институт развития профессионального образования	4 500	аренда	Николаевский	Бол. Грузинская ул., 12, кор. 2-4
Сберлогистика	4 400	аренда	Газойл Плаза	Намёткина ул., 12А
ПАО "Газпром"	4 300	аренда	Газойл Плаза	Намёткина ул., 12А
Компания РАДЛО	2 540	аренда	AFI 2B	2-я Брестская ул., 50/2
АНО "Агентство развития компьютерного и иных видов спорта"	2 437	аренда	Город Столиц	Пресненская наб., 8, стр. 1
Экосистема недвижимости M2	2 020	аренда	Фьюжн Парк	Усачева ул., 2, стр. 1
Согаз	1 548	аренда	Онегин	Бол. Полянка ул., 2
Новые башни	1 500	аренда	Домников	Маши Порываевой ул., 34
Wildberries	1 490	аренда	Красная Роза, Демидов	Тимура Фрунзе ул., 11, стр. 1
Отэко	1 363	аренда	Вивальди Плаза	Летниковская ул., 2
АндерСон	1 300	аренда	Ринг Парк	Новохохловская ул., 23
"Фонд по сохранению и развитию Соловецкого архипелага**"	1 263	аренда	Порт Плаза	4062-й Проектируемый пр-д, 6, стр. 16
Зиммер СНГ	1 030	аренда	Северное Сияние	Правды ул., 26

\*Консультант проекта - компания ILM

# Вакантные площади

Результатом оптимизации затрат многих компаний и освобождения зарубежными арендаторами своих штаб-квартир стало увеличение уровня вакансии на офисном рынке. Во 2 квартале, когда рынок ощутил на себе полноценный эффект снижения деловой активности, и чистое поглощение вошло в отрицательную зону, доля свободных площадей в среднем по рынку выросла на 0,5 п.п. и по итогам июня составила 7,2%. В абсолютном выражении на данный момент свободными остаются 1,6 млн. кв. м офисных площадей.

Наибольшее увеличение количества невостребованных помещений пришлось на объекты класса А. Вследствие высвобождения площадей, доля незанятых офисов в течение последнего квартала здесь выросла на 1,2 п.п. и достигла 10,3%. По итогам шести месяцев объем свободных офисов увеличился на 1,7 п.п.

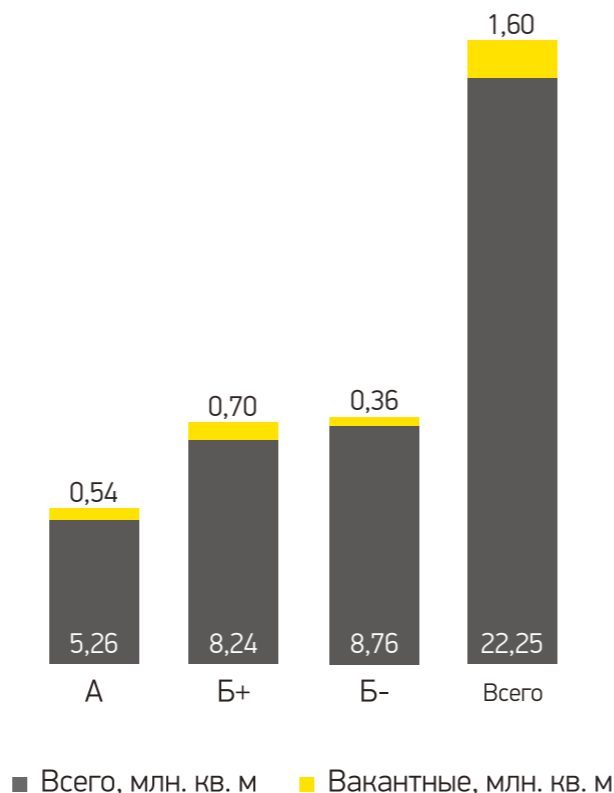
В классе Б+ на фоне преобладания нового предложения над отрицательным объемом чистого поглощения доля вакантных помещений по итогам июня составила 8,5%, что на 0,4 п.п. выше предыдущего квартала. Полугодовой показатель вырос на 0,5 п.п.

Среди высококачественных объектов стоит отметить субрынок ММДЦ «Москва-Сити». По итогам 1 полугодия доля вакантных помещений здесь выросла в 1,5 раза и на конец июня составила 6,4%.

В офисных зданиях класса Б- уровень свободных площадей в течение трех месяцев также сократился, на 0,1 п.п., и на конец 2 квартала составил 4,1%. Однако, полугодовой показатель, за счет положительного поглощения в течение шести месяцев, продемонстрировал иную динамику. Объем незанятых офисов сократился на 0,4 п.п.

Текущие условия заставили международные и российские компании сдавать часть своих занимаемых площадей в субаренду. На конец 2 квартала предложение субаренды составило 85 тыс. кв. м, что составляет 5% от общего вакантного предложения рынка качественных

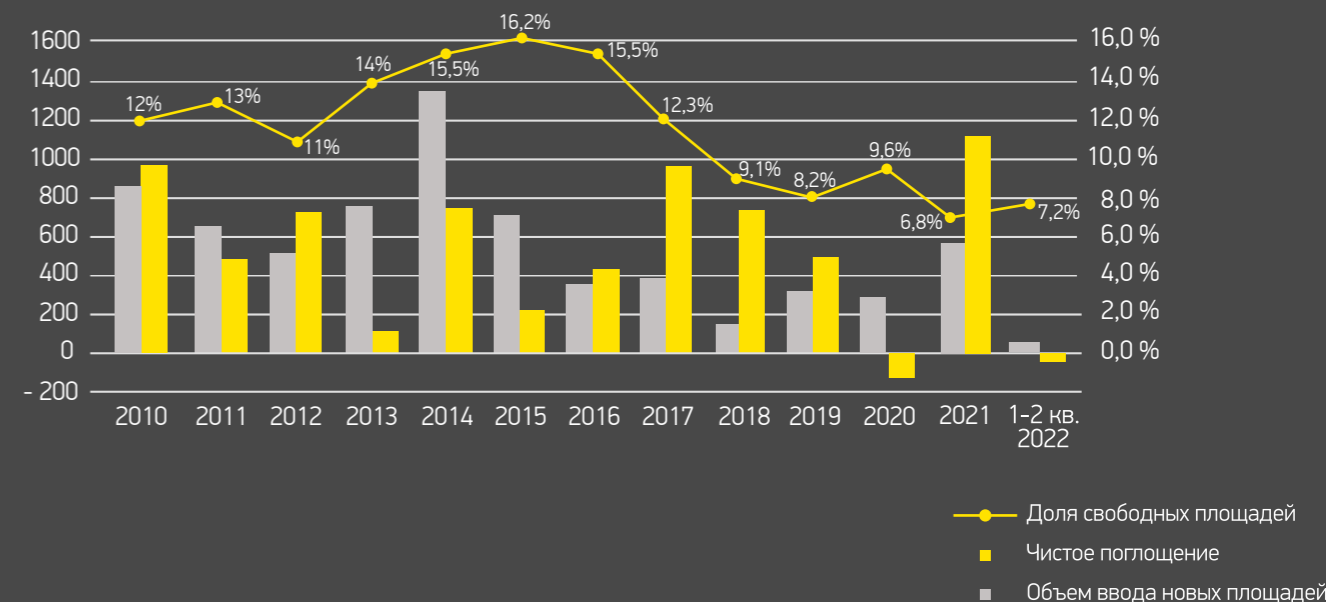
Объем вакантных площадей на конец 2 кв. 2022 г., млн. кв. м.



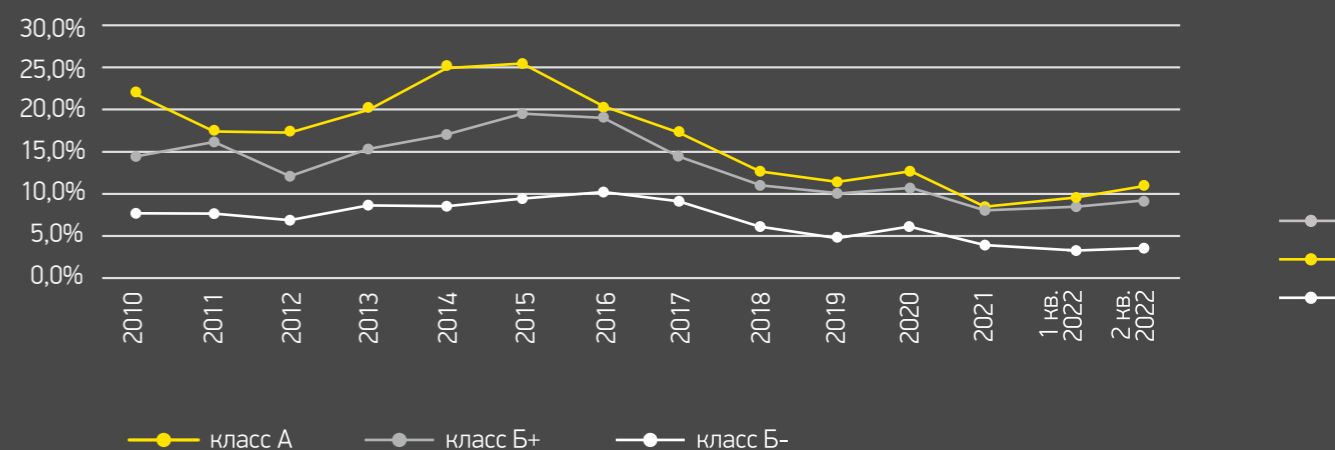
помещений.

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. Способствовать этому будет повышение спроса со стороны российских государственных компаний, производственного сектора, а также выход новых игроков. Тем не менее, в условиях неопределенности объемов прекращения деятельности многих зарубежных компаний, количество свободных офисов в среднем на рынке будет расти. Уровень вакантности 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, %



**7,2%**  
средняя вакантность на конец 2 кв. 2022 г.

**1,6 млн. м<sup>2</sup>**  
незанятых офисных помещений

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец 2 кв. 2022 г.



Москва-Сити

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



# Ставки аренды

Средневзвешенные запрашиваемые базовые ставки аренды в течение 2 квартала 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 2 квартала вырос на 3,5% и составил 24 000 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 снизилась на 7%.

В объектах класса Б+, напротив, продолжилось снижение средневзвешенной ставки. За последние три месяца средневзвешенный уровень запрашиваемой базовой ставки аренды на офисы данного класса снизился на 0,5% и составил 19 100 руб. за кв. м в год. Полугодовая динамика показала падение на 12%.

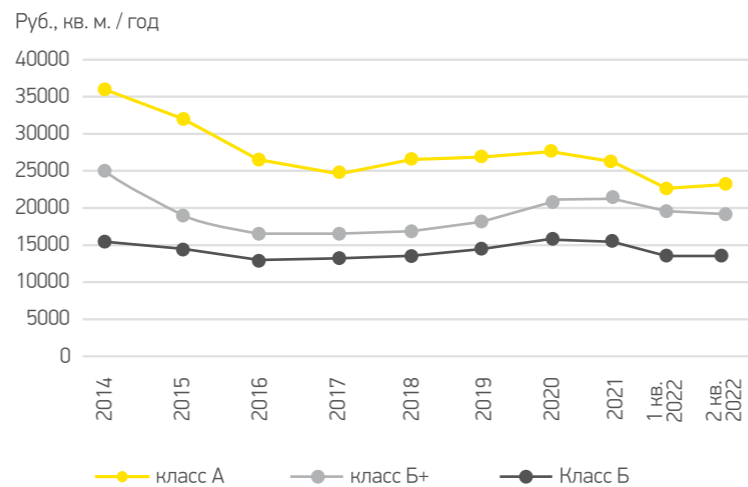
Для помещений класса Б- стоимость аренды в последнем квартале сохранилась на уровне 14 100 руб. за кв. м в год. По сравнению с концом прошлого года средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды упал на 4%.

В ближайший год средневзвешенный уровень ставки аренды будет сильно зависеть от структуры предложения: если продолжат освобождаться помещения в более качественных и дорогих зданиях, то падение средневзвешенной ставки будет сдерживаться. В свою очередь, ставки децентрализованных субрынков покажут снижение на 5-10%.

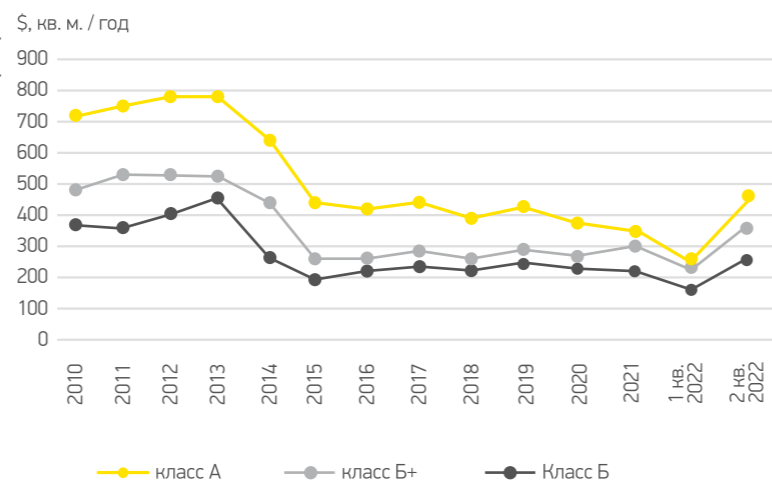
## 24 000 руб. за м<sup>2</sup> в год

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 2 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



**Артем  
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).

gethome



### 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.

INVESTATE



### 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.

MORETAIL



### 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.