ILM
real estate intelligence

Департамент исследований
и анализа рынка

www.ilm.ru

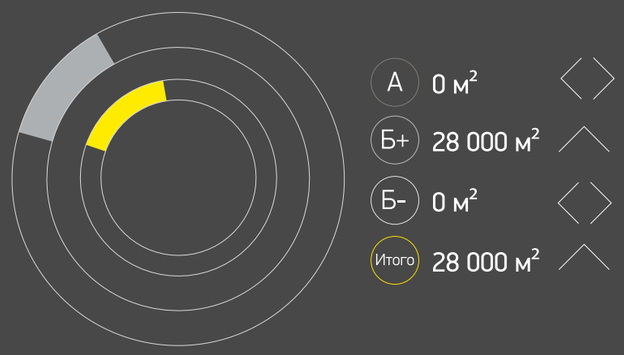
Обзор рынка офисной недвижимости

Москва, 1 квартал 2023

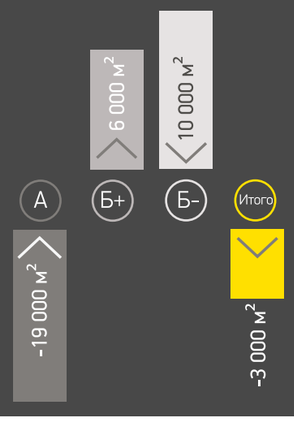
Москва, Пресненская набережная, д. 6, стр. 2
Башня «Империя», Москва-Сити
+7 495 287 06 00, moscow@ilm.ru

Основные показатели

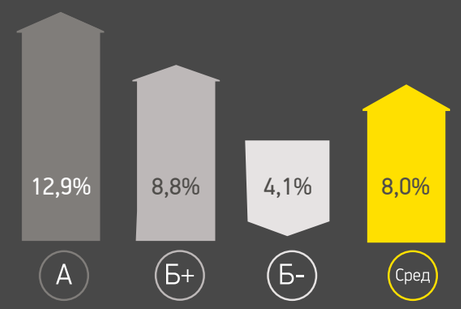
Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 1 кв. 2023 г.*



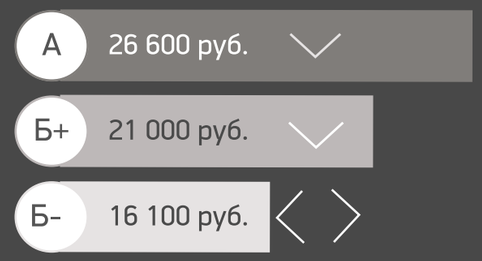
Поглощение офисных площадей за 1 кв. 2023 г.*



Уровень вакантных площадей на конец 1 кв. 2023 г.**



Средневзвешенные запрашиваемые базовые ставки аренды на конец 1 кв. 2023 г.**



*Изменение по сравнению с показателями на конец 1 кв. 2022 г.
**Изменение по сравнению с показателями на конец 4 кв. 2022 г.

Несмотря на увеличение объемов нового предложения по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в 2 раза, темпы строительства в начале 2023 г. остаются крайне низкими. По итогам 1 квартала в эксплуатацию было введено 2 объекта общей офисной площадью 28 тыс. кв. м.

В условиях неопределенности, многие профессиональные собственники, наблюдая за ситуацией на рынке, переносят сроки запуска своих проектов. Реальный объем нового предложения за весь 2023 г. может составить 300-350 тыс. кв. м. К 2025 г. темпы нового строительства будут снижаться. Будущее предложение, в основном, будет представлено объектами, которые сейчас находятся в высокой степени готовности. Строительство большинства новых проектов будет осуществляться в рамках градостроительной политики и жилых комплексов, а также при наличии конечного пользователя.

По итогам 1 квартала объем чистого поглощения достиг отрицательного значения и составил -3 тыс. кв. м. Снижение спроса на новые дополнительные офисы и высвобождение площадей в виду сокращения бизнеса будут продолжать удерживать чистое поглощение в низких значениях.

Низкая активность компаний пользователей и отказ некоторых арендаторов от части своих площадей привели к дальнейшему росту количества свободных офисов. Тем не менее, вопреки прогнозам в начале прошлого года, увеличение вакантности оказалось не таким сильным. По итогам марта уровень свободных помещений составил 8% в среднем по рынку. Дальнейший рост показателя будут сдерживать низкие темпы нового строительства.

За первые три месяца года динамика средневзвешенных запрашиваемых базовых ставок аренды оказалась неравномерной для разных классов. В классе А средневзвешенный показатель запрашиваемой ставки аренды снизился и по итогам марта составил 26 600 руб. за кв. м в год. Часть собственников, в чьих объектах наблюдается высокий уровень вакантности, стали пересматривать коммерческие условия на предлагаемые блоки и скорректировали запрашиваемые ставки аренды.

В 2 раза

увеличился объем нового строительства по сравнению с 1 кв. 2022 г.

На 0,2 п.п.

увеличился уровень вакантных площадей в среднем по рынку по итогам 1 кв. 2023 г.

На 28 тыс. м²

сократились объемы чистого поглощения по сравнению с 1 кв. 2022 г.

На 1,5%

снизились средневзвешенные ставки в классе А по итогам 1 кв. 2023 г.

Предложение

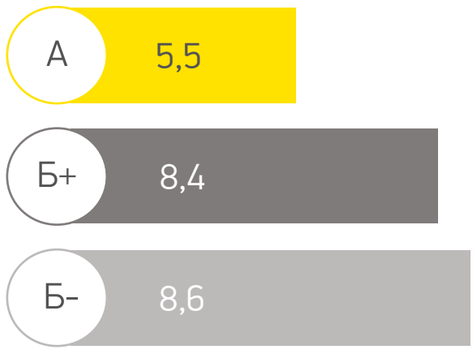
По итогам 1 квартала 2023 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 22,5 млн. кв. м, из которых 24%, или 5,5 млн. кв. м, соответствуют классу А, 37%, или 8,4 млн. кв. м, относятся к объектам класса Б+ и 39%, или 8,6 млн. кв. м - к классу Б-.

Несмотря на увеличение объемов нового предложения по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в 2 раза, темпы строительства в начале 2023 г. остаются крайне низкими. В условиях экономической нестабильности, роста себестоимости строительства и падения спроса, по итогам 1 квартала в эксплуатацию было введено 28 тыс. кв. м новых офисных площадей. На рынок вышло всего 2 объекта: кластер «Ломоносов» в составе инновационного центра МГУ и офисное строение в комплексе Lucky.

Объем анонсируемых проектов, ввод которых запланирован на 2023 г., составляет около 500 тыс. кв. м. Однако, в условиях неопределенности, многие профессиональные собственники, наблюдая за ситуацией на рынке и поведением пользователей, переносят сроки запуска своих проектов. Таким образом, реальный объем нового предложения за весь 2023 г. может составить 300-350 тыс. кв. м. Наибольшее количество заявленных объектов, а именно около 80%, относится к классу А. Тренд, когда часть крупных зданий не выйдет на рынок, так как будет занята конечными пользователями до ввода объекта в эксплуатацию, продолжится. Новые объекты и их опции позволят компаниям осуществить свои проекты по консолидации.

К 2025 г. темпы нового строительства будут снижаться. Будущее предложение, в основном, будет представлено объектами, которые сейчас находятся в высокой степени готовности. Строительство большинства новых проектов будет осуществляться в рамках градостроительной политики и жилых комплексов, а также при наличии конечного пользователя.

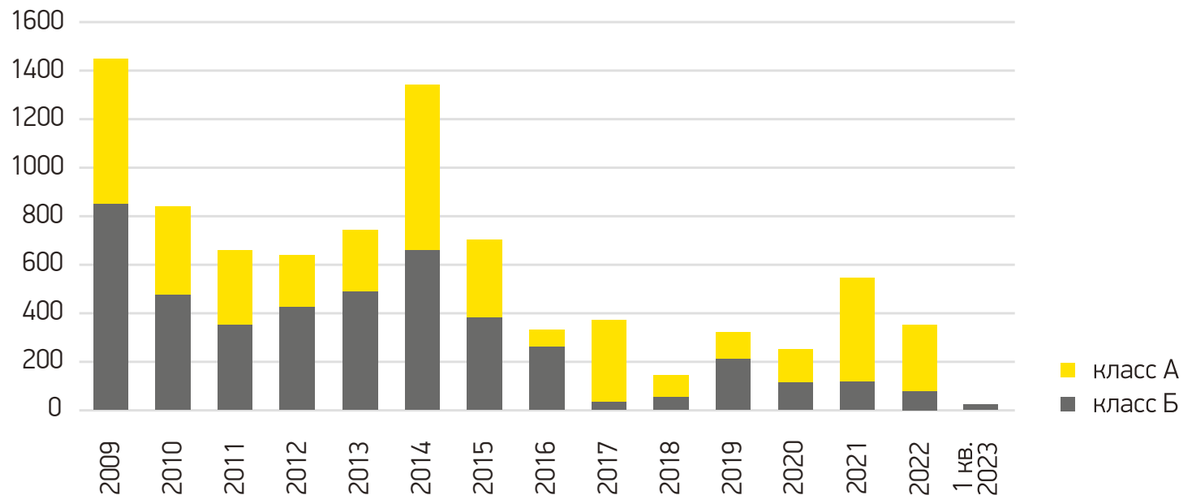
22,5 млн. м²
составил общий объем рынка по итогам 1 кв. 2023 г.



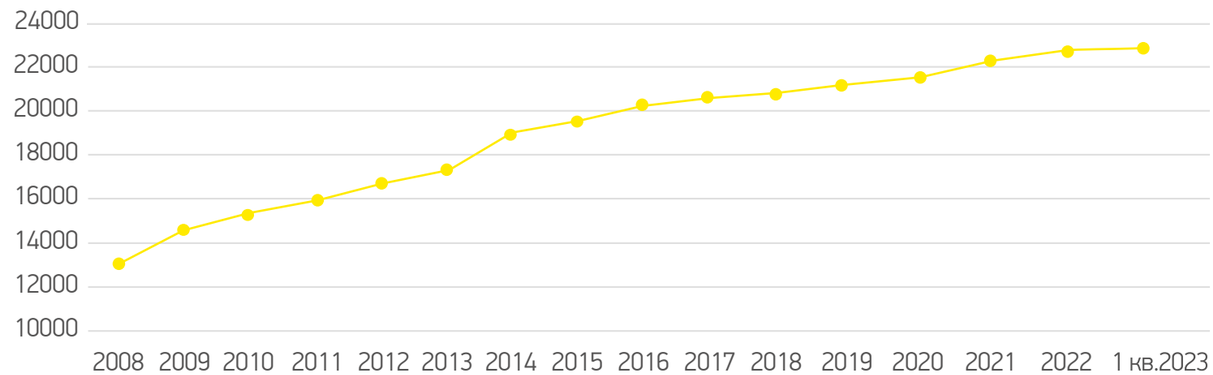
общий объем офисных площадей на конец 1 кв 2023 г., млн. кв. м.

28 тыс. м²
составил объем нового предложения за 1 кв. 2023 г.

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



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



Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 1 кв. 2023 г.*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Кластер "Ломоносов"	Ломоносовский пр-т, вл. 27	Московский Иннова-ционный Центр	Б+	23 200
Культурно-деловой квартал Lucky	2-я Звенигородская ул., вл. 12	Vesper	Б+	4 500

*Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией в 1кв. 2023 г.

Ксения Харкевич

Директор.
Департамент офисной недвижимости

Прошедший квартал для рынка офисной недвижимости был довольно активным, несмотря на начало года, формирование бюджета, длинный период праздников. Многие собственники недвижимости отмечали повышенный спрос со стороны потенциальных арендаторов, при этом возросло количество сделок, где весь переговорный процесс по выбранному помещению: от просмотра до подписания договора аренды, занимал короткий временной интервал от нескольких дней до двух-трех недель. Также продолжает наблюдаться спрос на гибкие офисные пространства, и многие операторы начинают вновь задумываться о развитии, искать новые площадки. Среди клиентов наибольший интерес к аренде/приобретению офисных площадей проявляют государственные структуры, производственные компании, а также IT сектор. Однако волатильность курса валют и продолжающийся процесс ухода иностранных компаний, сопровождающийся высвобождением площадей, пока не позволяет делать долгосрочных прогнозов.

Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу до конца 2023 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер		Офисная площадь, кв. м
Деловой квартал Сколково Парк, очередь 1	Одинцовский р-н, поселок Заречье	Millhouse	А	85 900
Квартал Парк Легенд	Автозаводская ул., 23, кор. 120, вл.23Б, кор. 2	ТЭН Инвест	А/Б+	73 000
Лофт-Квартал в Сколково	Большой б-р	ГК Монолитхолдинг	А	46 850
Останкино, очередь 2	Огородный пр-д, вл. 16	ГК «Пионер»	Б+	44 500
Stone Tower, B, C	Бумажный пр-д, 19, стр. Б, С	Stone Hedge	А	43 000
Тесла	Андропова пр-т, вл. 18/9/1	Группа Эталон	А	33 000
ЗИЛ Технопарк, комплекс Б	Автозаводская ул., вл. 23, кор. 15, 85, 86, 310	ИТЭЛМА	А	29 400
DM Tower	Варшавское ш., 9, стр. 7	KR Properties	А	29 000
Культурно-деловой квартал Lucky	2-я Звенигородская ул., вл. 12	Vesper	Б+	26 000
Прокшино	Батюшкова ул.	Avgur Estate	А	24 200
Orbital	3-я Магистральная ул., 10	Ультима Девелопмент	А	20 500
GEOLOG	Обручева ул., вл. 23, кор. 2 стр 3	Hutton Development	А	13 500
Новоалексеевская ул., 16, корп. 5	Новоалексеевская ул., 16, корп. 5	Группа Эталон	Б+	12 400
Алкон 3	Ленинградский пр-т, вл. 34	Alcon	А	10 100

-3 тыс. м²

составило чистое поглощение за 1 кв. 2023 г.

Спрос

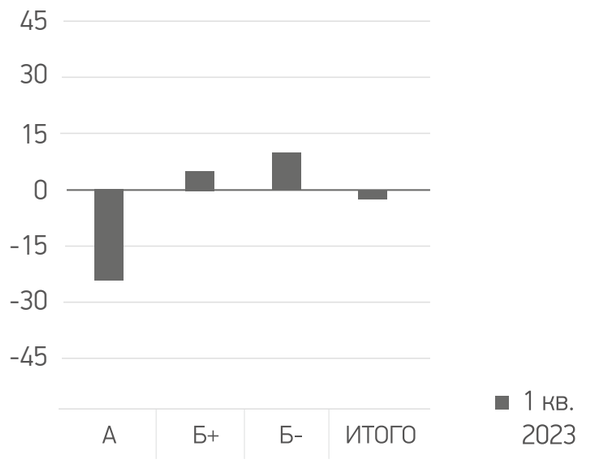
В условиях слабой активности арендаторов мы наблюдали снижение чистого поглощения. По итогам 1 квартала объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период, достиг отрицательного значения и составил -3 тыс. кв. м. Главной целью многих компаний стала оптимизация занимаемых площадей.

На конец марта в объектах класса А продолжилось высвобождение площадей, что связано с уменьшением занимаемых помещений крупными компаниями арендаторами и продолжающимся отказом от своих площадей иностранными компаниями. По итогам 1 квартала чистое поглощение здесь составило -19 тыс. кв. м. Условия кризиса наибольшим образом повлияли на премиальные объекты в ключевых деловых районах города. Это привело к росту вакантности, появлению большого объема субаренды и переуступке прав аренды в таких объектах.

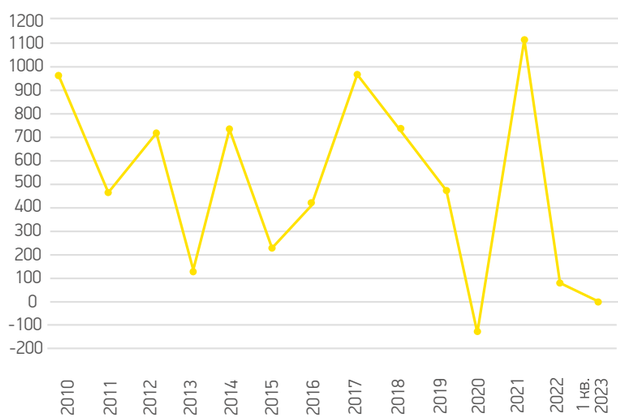
В объектах класса Б объемы поглощения сохранились положительными. Для офисов класса Б+ чистое поглощение за первые три месяца года составило 6 тыс. кв. м. В объектах данного класса, который при высоком качестве наиболее доступен по коммерческим условиям по сравнению с классом А, активность хоть и значительно снизилась, но высвобождения площадей не произошло. Компании-арендаторы пользуются текущей ситуацией, когда многие качественные офисные предложения, которые ранее были заняты, сейчас стали доступны.

Самое высокое значение показателя очередной квартал было зафиксировано в объектах класса Б-. По итогам 1 квартала объем чистого поглощения равен 10 тыс. кв. м. Это объясняется тем, что переезды с расширением происходили преимущественно в классе Б-, а также

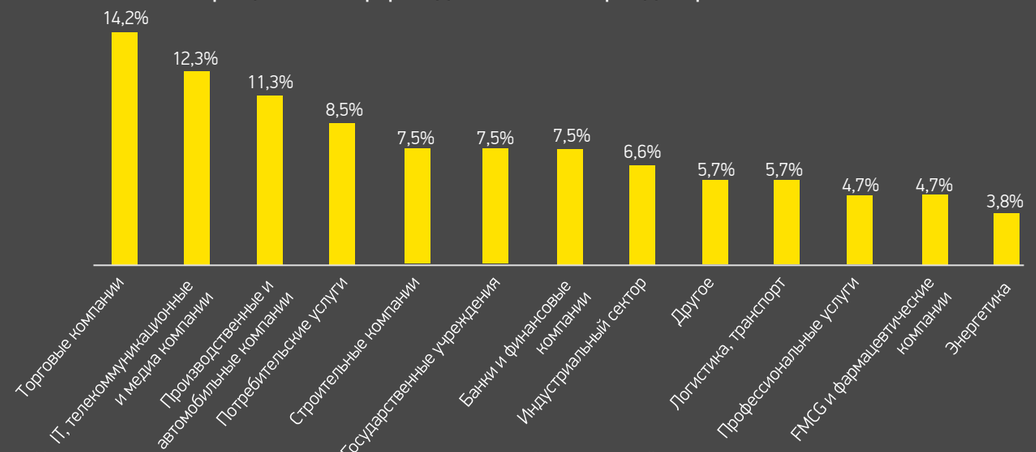
Чистое поглощение офисных площадей за 1 кв. 2023 г., тыс. кв. м.*



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



Количество обращений по сферам деятельности арендаторов по итогам 1 кв. 2023г.



*Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ILM от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1 кв. 2023 г.

сменой арендаторами офисов высокого класса на более экономически выгодные опции.

Если рассматривать распределение спроса по сферам деятельности компаний, заинтересованных в аренде/покупке офиса, то по итогам 1 квартала 2023 г. первое место занимают торговые компании. Количество обращений от них на конец отчетного периода составило 14% от общего числа поступающих заявок. На втором месте находится сектор IT, телекоммуникационных и медиа компаний, его показатель снизился и на конец марта равен 12%. Далее идут производственные компании. Количество запросов от них увеличилось и достигло 11%.

Несмотря на турбулентное время для рынка коммерческой недвижимости, формат гибких сервисных офисов по-прежнему востребован у потенциальных арендаторов. В первую очередь, клиенты рассматривают уже готовые площадки. Популярность этого формата среди арендаторов обусловлена возможностью быстрой трансформации офиса в зависимости от потребностей различных компаний. Такой сценарий дает возможность получить гибкие условия по занимаемой площади и сроку договора. Для многих собственников появление в их зданиях гибких сервисных офисов это дополнительная возможность привлечь арендаторов, которые хотят оптимизировать свои издержки и внедрить новый формат офисной работы.

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 в виду сокращения бизнеса будут продолжать удерживать чистое поглощение в низких значениях.

*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 кв. 2023 г., тыс. кв. м.

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

Ключевые сделки, совершенные в течение 1 кв. 2023 г.

Компания	м²	Тип сделки	Объект	Адрес
Холдинг VK	49 290	покупка	Sky Light	Ленинградский пр-т, 39
РусБИТех	22 250	покупка	Останкино	Огородный пр-д, вл. 16
Промсвязьбанк	13 916	аренда	Балчуг Плаза	Балчуг ул., 7
РОСАГРОЛИЗИНГ	7 000	покупка	Прайм Тайм	Викторенко ул., вл. 11
Такском	5 085	аренда	Калужский	Профсоюзная ул., 61А
Chery	4 433	аренда	Метрополис	Ленинградское ш., 16А, стр. 2
Газпромнефть-СМ	3 832	аренда	АРКУС 3	Ленинградский пр-т, 37А, кор. 4
Гос. структура*	3 595	аренда		Известковый пер., 1/4
Apollax Space	2 990	аренда	Империя	Пресненская наб., 6, стр. 2
Авилекс	2 000	аренда	Новоспасский	Дербеневская наб., 7
Девелопер Брусника	2 000	аренда	AFI 2B	2-я Брестская ул., 50/2
Ricor*	1 936	аренда	Башня на Набережной, блок С	Пресненская наб., 10
Вист Групп*	1 749	аренда	Капитолий	Вернадского пр-т, 6А
Универмаг Телеграф	1 602	аренда	Plaza Botanica	1-я Леонова ул.
OBI	1 600 / 258 р.м	аренда	Искра-парк	Ленинградский пр-т, 35, стр. 1
Readovka	1 588	аренда	Банный	Банный пер., 9
Банк СЕРВИС РЕЗЕРВ	1 520	аренда		Садовая-Черногрязская ул., 22, стр. 3
Жировой комбинат (Русагро)	1 336	аренда	Wall Street	Валовая ул., 35
Oriflame	1 305	аренда	Новион	Самарская ул., вл. 1

*Консультант проекта - компания ILM

Вакантные площади

Низкая активность компаний пользователей и отказ некоторых арендаторов от части своих площадей привели к дальнейшему росту количества свободных офисов. Тем не менее, вопреки прогнозам в начале прошлого года, увеличение вакантности оказалось не таким резким. В течение 1 квартала уровень свободных площадей вырос на 0,2 п.п. и по итогам марта составил 8% в среднем по рынку. В абсолютном выражении на данный момент свободными остаются 1,8 млн. кв. м офисных площадей.

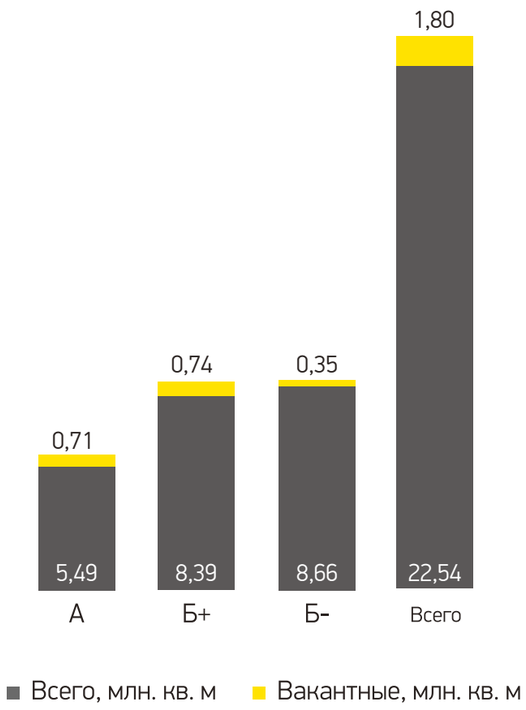
Наибольшее увеличение объема вакантных помещений в течение первых трех месяцев пришлось на объекты класса А, где основными арендаторами являлись международные компании. Вследствие принятия окончательных решений по выходу из договоров аренды в конце 2022 г., в 1 квартале 2023 г. доля незанятых офисов здесь выросла на 0,4 п.п. и на конец марта составила 12,9%.

В классе Б+ на фоне преобладания нового предложения над крайне низкими объемами чистого поглощения уровень вакантных площадей по итогам марта составил 8,8%, что на 0,3 п.п. выше предыдущего квартала.

В офисных зданиях класса Б- за счет положительного поглощения, доля вакантных площадей в течение трех месяцев сократилась на 0,1 п.п. и на конец 1 квартала достигла 4,0%.

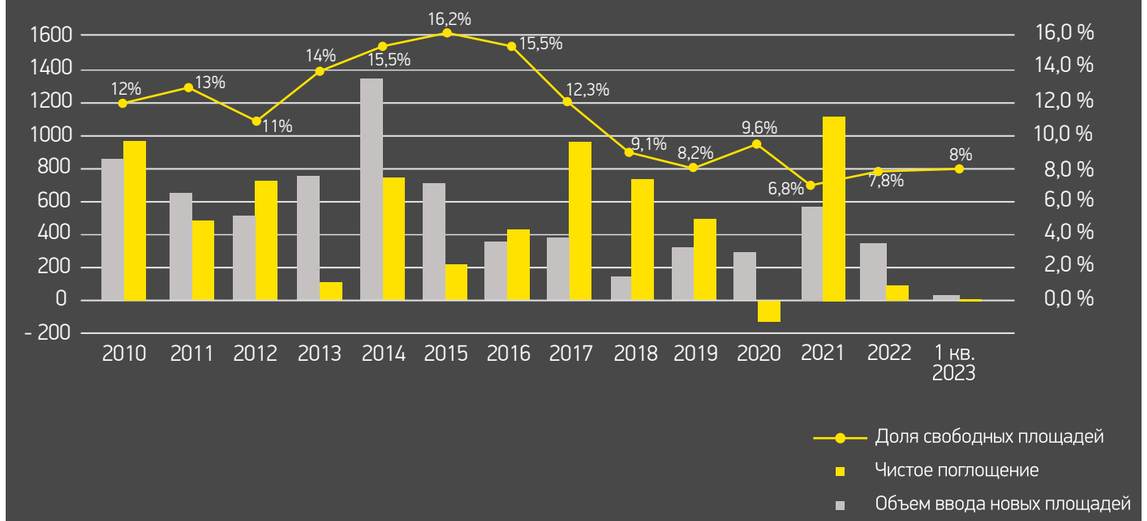
Многие международные и российские компании продолжают сдавать часть своих занимаемых площадей в субаренду. Такие опции пользуются популярностью у потенциальных арендаторов благодаря наличию качественной отделки и мебели. На конец 1 квартала 2023 г. предложение субаренды составило 98 тыс. кв. м, что составляет 5% от общего вакантного предложения рынка качественных помещений. По сравнению с концом прошлого года объем площадей, предлагаемых в субаренду, сократился на 12%. Наибольший объем субаренды представлен в высококачественных бизнес-центрах в развитых деловых районах.

Объем вакантных площадей на конец 1 кв. 2023 г., млн. кв. м.

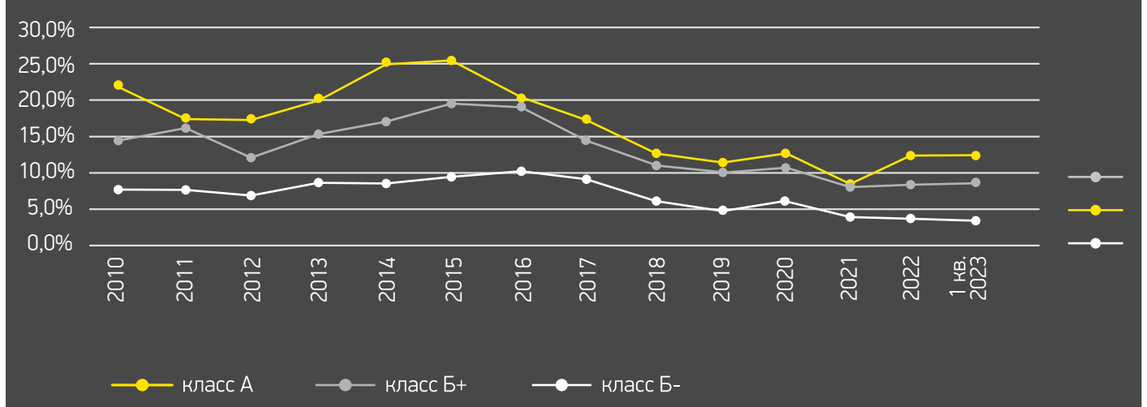


Дальнейший рост количества невостребованных офисных предложений будут сдерживать низкие темпы нового строительства. Также стоит учитывать то, что многие международные компании уже освободили или сократили свои площади, и это не будет в дальнейшем оказывать сильного влияния на увеличение объема вакантных помещений. При этом потребность в новых офисных помещениях у части компаний сохраняется, поэтому освободившиеся площади рано или поздно найдут своих арендаторов среди российских компаний. Тем не менее, в условиях неопределенности 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, %



8%

средняя вакантность на конец 1 кв. 2023 г.

1,8 млн. м²

незанятых офисных помещений

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений по итогам 1 кв. 2023 г.

ЧТК — Четвертое транспортное кольцо

*В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса

Ставки аренды

За первые три месяца года динамика средневзвешенных запрашиваемых базовых ставок аренды оказалась неравномерной для разных классов.

В классе А средневзвешенный показатель запрашиваемой ставки аренды по итогам марта составил 26 600 руб. за кв. м в год. Относительно конца прошлого года средняя стоимость аренды здесь упала на 1,5%. В классе Б+ средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды снизилась на 3% и достигла 21 000 руб. за кв. м в год. Часть собственников, в чьих объектах наблюдается высокий уровень вакантности, стали пересматривать коммерческие условия на предлагаемые блоки. Поскольку основной спрос на качественные офисные помещения сохраняется со стороны гос.структур и российских компаний, которые в силу специфики бюджетной политики не могут арендовать офисы по заявленным высоким ставкам, многие арендодатели корректируют запрашиваемую стоимость аренды до уровня платежеспособного спроса.

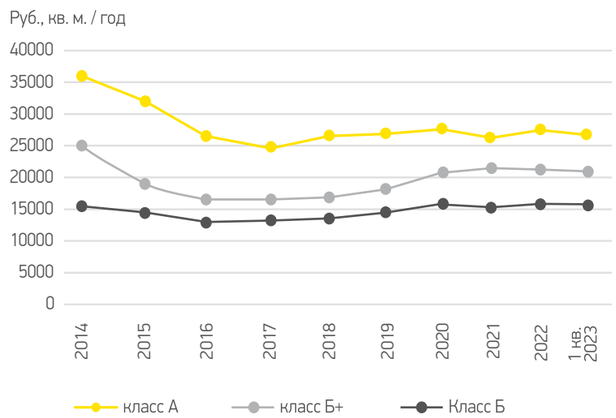
Для помещений класса Б- средние запрашиваемые ставки аренды на протяжении последнего квартала сохранились на уровне конца прошлого года и составили 16 100 руб. за кв. м в год.

В целом по рынку все больше увеличивается разрыв между заявленной ставкой и реальной стоимостью аренды по закрытым сделкам. Так как арендодатели заинтересованы в том, чтобы освобождающиеся помещения как можно быстрее были сданы в аренду, достижимый дисконт по ставке аренды в процессе переговоров может составлять 15-20%. Большая часть собственников стремится предоставить выгодные условия для арендаторов, чтобы максимально сократить количество свободных площадей в своих объектах.

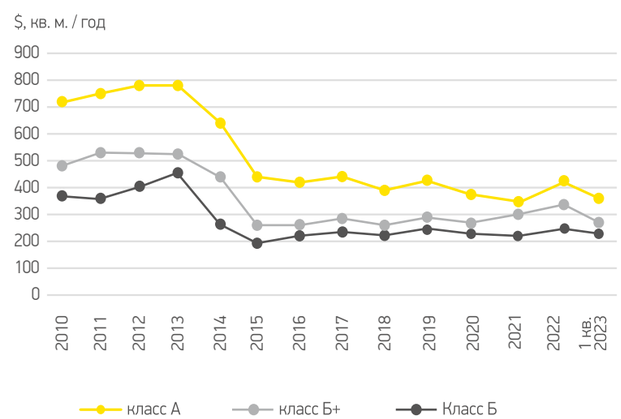
26 600 руб. за м² в год

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 1 кв. 2023 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

Екатерина Волкова

Директор
Департамент исследований и анализа рынка
volkova@ilm.ru

Маргарита Трофимова

Директор
Департамент оценки и консалтинга
trofimova@ilm.ru

Ксения Харкевич

Директор
Департамент офисной недвижимости
kharkevich@ilm.ru

Диедерик Арнолд

Директор по работе с международными клиентами
arnold@ilm.ru

Виктор Решетников

Директор
Департамент офисной недвижимости
reshetnikov@ilm.ru

Наши онлайн-сервисы

Online-эксперт по коммерческой недвижимости

Более 7000 проверенных офисов в Москве и круных 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.