

Департамент исследований
и анализа рынка

www.ilm.ru

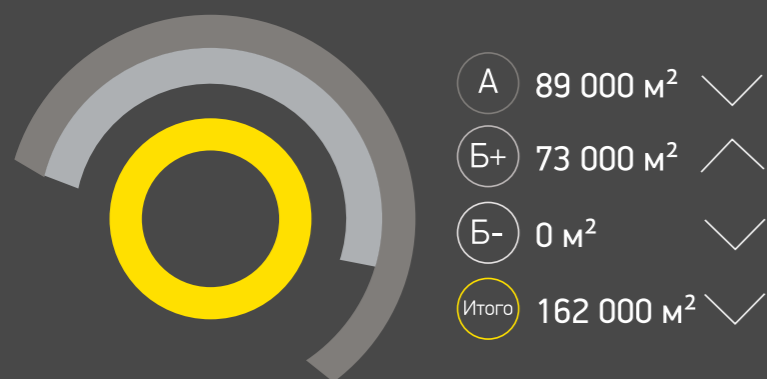


Обзор рынка офисной недвижимости

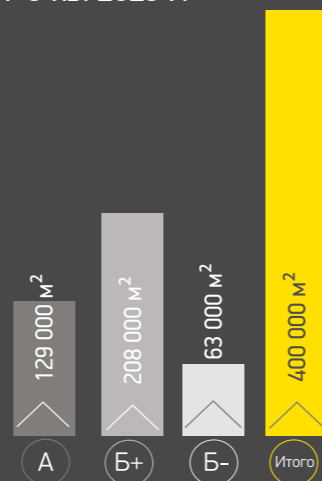
Москва, 3 квартал 2023

Основные показатели

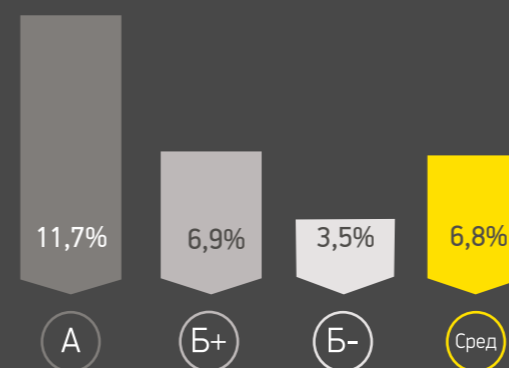
Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 1-3 кв. 2023 г.*



Поглощение офисных площадей за 1-3 кв. 2023 г.*



Уровень вакантных площадей на конец 3 кв. 2023 г.**



Средневзвешенные запрашиваемые базовые ставки аренды на конец 3 кв. 2023 г.**



*Изменение по сравнению с показателями 1-3 кв. 2022 г.

**Изменение по сравнению с показателями на конец 2 кв. 2023 г.

Темпы прироста нового строительства остаются невысокими. По итогам трех кварталов суммарный объем нового предложения составил 162 тыс. кв. м офисных площадей. В 3 квартале было введено 55 тыс. кв. м новых офисов. Тенденция, когда большая часть нового предложения заполнена при вводе, сохраняется. 85% офисных площадей, введенных в 3 квартале, на момент ввода были реализованы до завершения строительства.

Ввод некоторых объектов, которые ожидалось в текущем году, может быть перенесен на более поздний период. Поэтому реальный объем нового строительства за весь 2023 г. может составить около 300 тыс. кв. м. Стоит отметить, что большая часть будущего предложения предлагается к реализации в формате продажи, девелоперы достаточно активно выводят такие проекты.

Суммарный объем чистого поглощения по итогам трех кварталов достиг 400 тыс. кв. м. Вследствие высокой деловой активности на рынке, чистое поглощение за 3 квартал продолжило свой рост и составило 211 тыс. кв. м. По-прежнему наибольший объем суммарного чистого поглощения сохраняется в классе Б+. Благодаря вводу крупных объектов, реализованных по большей части на момент завершения строительства, и увеличившемуся количеству сделок, за последние три месяца показатель составил 99 тыс. кв. м.

На 22%

сократился объем нового строительства по сравнению с 1-3 кв. 2022 г.

На 0,6 п.п.

сократился уровень вакантных площадей в среднем по рынку по итогам 3 кв. 2023 г.

На 343 тыс. м²

увеличились объемы чистого поглощения по сравнению с 1-3 кв. 2022 г.

На 2%

выросли средневзвешенные ставки в классе А по итогам 3 кв. 2023 г.

Доля вакантных офисных площадей в среднем по рынку на конец сентября составила 6,8%. За девять месяцев показатель снизился на 1 п.п. Освободившиеся в 2022 г. качественные офисы постепенно уходят с рынка. Кроме того, рост количества невостребованных помещений продолжают сдерживать ограниченные темпы нового строительства, а также низкие объемы именно спекулятивных объектов.

В классе А средневзвешенный показатель запрашиваемой ставки аренды показал рост и по итогам сентября составил 26 800 руб. за кв. м в год. В объектах класса Б+, напротив, за последние три месяца средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды снизилась и составила 20 700 руб. за кв. м в год. Коррекция ставок аренды происходит, в первую очередь, из-за изменения структуры предложения. Рост или падение средневзвешенного показателя не связаны с повышением/снижением собственником коммерческих условий, запрашиваемые ставки аренды остаются стабильными.

Предложение

По итогам 3 квартала 2023 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве достиг 22,6 млн. кв. м, из которых 25% относятся к офисам класса А (это 5,6 млн. кв. м), 37% соответствует объектам класса Б+ (8,4 млн. кв. м) и остальные 38% (8,7 млн. кв. м) - классу Б-.

Темпы прироста нового строительства остаются невысокими. По итогам трех кварталов суммарный объем нового предложения составил 162 тыс. кв. м офисных площадей, что на 22% меньше аналогичного показателя прошлого года.

В 3 квартале было введено 55 тыс. кв. м новых офисных площадей. В эксплуатацию были введены такие объекты как: 4 и 5 корпуса в составе бизнес-парка «Останкино», офисная часть МФЦ «Алкон 3» и офисное строение 6 культурно-делового комплекса Lusky. Тенденция, когда большая часть нового предложения заполнена при вводе, сохраняется. 85% офисных площадей, введенных в 3 квартале, на момент ввода были реализованы до завершения строительства.

Объем анонсируемых проектов, ввод которых запланирован на 2023 г., составляет около 400 тыс. кв. м. Принимая во внимание ухудшение экономической конъюнктуры в стране, допускается замедление строительной активности, что в свою очередь приведет к переносу объемов ввода на следующие периоды. Поэтому реальный объем нового строительства за весь 2023 г. может составить около 300 тыс. кв. м. Наибольшее количество заявленных объектов, а именно около 70%, относится к классу А.

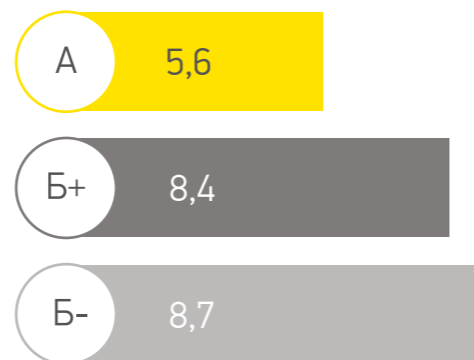
Стоит отметить, что большая часть будущего предложения предлагается к реализации в формате продажи, девелоперы достаточно активно выводят такие проекты. Начиная 2022 г., инвесторы и конечные пользователи проявляют повышенный интерес к приобретению офисов. Наличие потребности в качественных площадях поддерживает спрос на объекты в стадии строительства.

Многие собственники готовы предложить своим клиентам рассрочку до момента ввода зданий в эксплуатацию, что снижает финансовую нагрузку

на покупателей. В условиях ограниченного рынка, этот сегмент будет востребован на протяжении ближайшего года-полутора. Суммарно до конца 2027 г. на рынок продаж могут быть введены новые проекты общей офисной площадью около 1,5 млн. кв. м. Тем не менее, такой внушительный объем заявленных к вводу офисов не окажет существенного влияния на рост вакансии, так как большая часть нового строительства выйдет на рынок уже реализованной.

22,6 млн. м²

составил общий объем рынка по итогам 3 кв. 2023 г.

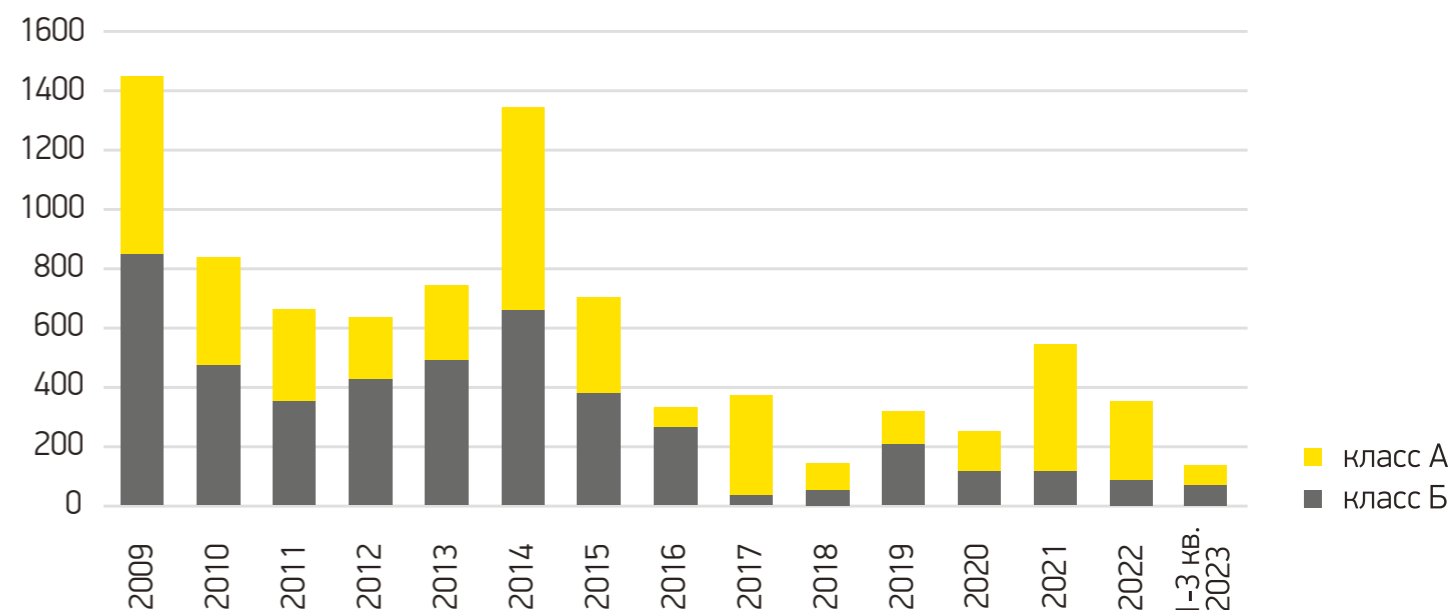


общий объем офисных площадей на конец 3 кв 2023 г., млн. кв. м.

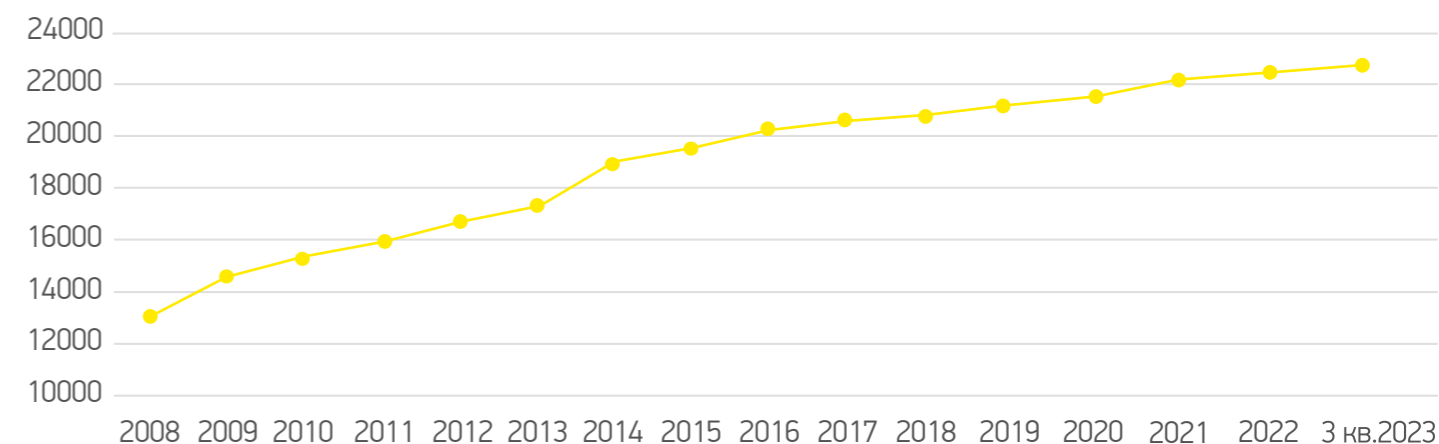
162 тыс. м²

составил объем нового предложения за 1-3 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 3 кв. 2023 г.*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Останкино, очередь 2	Огородный пр-д, вл. 16	ГК «Пионер»	Б+	40 000
Алкон 3	Ленинградский пр-т, вл. 34	Alcon	A	10 100
Культурно-деловой квартал Lucky, стр. 6	2-я Звенигородская ул., вл. 12	Vesper	Б+	5 000

*Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией в 3 кв. 2023 г.

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

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Stone Tower, B, C	Бумажный пр-д., 19, стр. Б, С	Stone Hedge	A	43 000
Тесла	Андропова пр-т., вл. 18/9/1	Группа Эталон	A	33 000
ЗИЛ Технопарк, комплекс Б	Автозаводская ул., вл. 23, корп. 15, 85, 86, 310	ИТЭЛМА	A	29 400
Прокшино	Батюшкова ул.	Avger Estate	A	27 000
Квартал Парк Легенд	Автозаводская ул., 23, корп. 120	ТЭН Инвест	Б+	23 200
Культурно-деловой квартал Lucky	2-я Звенигородская ул., вл. 12	Vesper	Б+	21 000
Orbital	3-я Магистральная ул., 10	Ультима Девелопмент	A	20 500
GEOLOG	Обручева ул., вл. 23, корп. 2 стр. 3	Hutton Development	A	13 500
Lunar	Ленинский пр-т., вл. 38	Hutton Development	A	13 400
Новоалексеевская 16	Новоалексеевская ул., 16, корп. 5	Группа Эталон	Б+	12 400



Ксения Харкевич

Директор.
Департамент офисной
недвижимости

Рост числа офисных проектов, предлагаемых на продажу.

"В 3 квартале текущего года на рынке коммерческой недвижимости Москвы появилось сразу несколько новых крупных проектов офисных зданий, предлагаемых на продажу: Stone Ходынка (70 тыс. кв. м), Geolog 2 (18 тыс. кв. м), Porta (26 тыс. кв. м) и другие объекты. Также жилые девелоперы в рамках реализации программы КРТ готовы предложить несколько офисных проектов, расположенных между ТТК и МКАДом. Повышенный интерес девелоперов к строительству офисных объектов связан с интересом как частных инвесторов (с бюджетом от 20-50 млн. руб.), так и крупных институциональных игроков, а также конечных пользователей к офисным помещениям. В последнее время мы наблюдаем увеличение числа запросов на покупку офисных блоков от 1000 кв. м до отдельно стоящих зданий площадью 30 000 - 50 000 кв. м. При этом инвесторы по-прежнему ожидают от строящихся проектов доходность на уровне 10% с учетом всех расходов, а многие заявленные проекты будут введены в эксплуатацию лишь в период с 2025 по 2027 гг. Офисный сегмент в ближайшие годы будет привлекать все больше инвесторов за счет увеличения предложения и применения различных финансовых инструментов (рассрочки, льготное кредитование, возможность поиска арендатора)."

Спрос

Суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, по итогам трех кварталов достиг 400 тыс. кв. м, что на 343 тыс. больше аналогичного периода 2022 г. Вследствие возросшей деловой активности на рынке, чистое поглощение за 3 квартал продолжило свой рост и составило 211 тыс. кв. м.

По-прежнему наибольший объем суммарного чистого поглощения сохраняется в классе Б+. По итогам девяти месяцев показатель достиг 208 тыс. кв. м. Благодаря вводу крупных объектов, реализованных по большей части на момент завершения строительства, и увеличившемуся количеству сделок, за последние три месяца чистое поглощение в объектах данного класса составило 99 тыс. кв. м.

В объектах класса А суммарное чистое поглощение за три квартала также сохранило положительное значение и равно 129 тыс. кв. м. На фоне активного вымывания площадей в востребованных локациях, в 3 квартале показатель составил 70 тыс. кв. м.

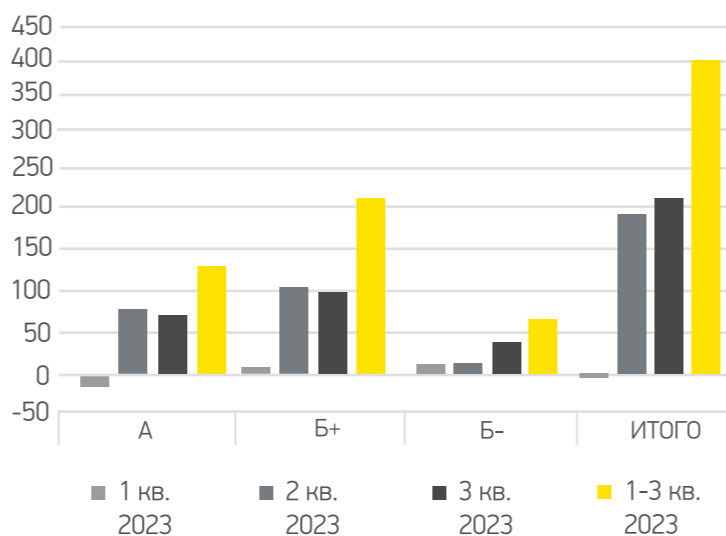
В объектах класса Б- спрос со стороны арендаторов остается стабильным, некоторые арендаторы офисов высокого класса продолжают переезжать в более экономически выгодные опции. В течение 3 квартала объемы чистого поглощения выросли по сравнению с предыдущими кварталами и достигли 42 тыс. кв. м. Таким образом, суммарный показатель за все 1 полугодие равен 63 тыс. кв. м.

Стоит отметить увеличение количества сделок по покупке офисной недвижимости. На текущий момент предложения по продаже отдельных офисных блоков активно пользуются спросом, как у инвесторов, так и у конечных пользователей. Во многих зданиях, завершение строительства которых намечено на 2023-2024 г., распродано уже около 65% таких площадей. Также сохраняется тренд конца прошлого года – приобретение компаниями зданий целиком для собственного

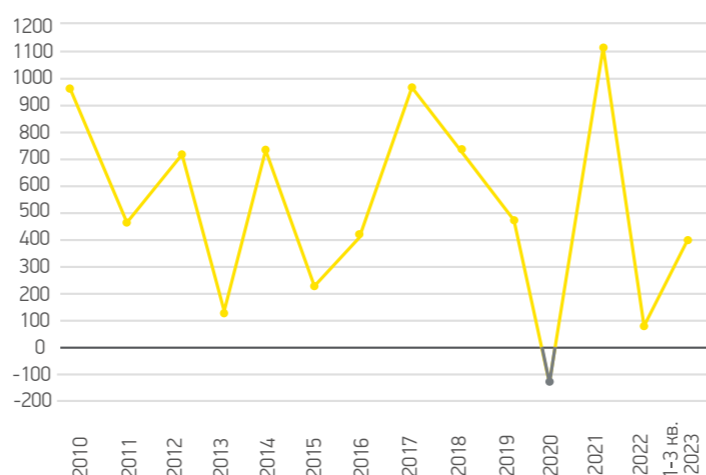
400 тыс. м²

составило чистое поглощение за 1-3 кв. 2023 г.

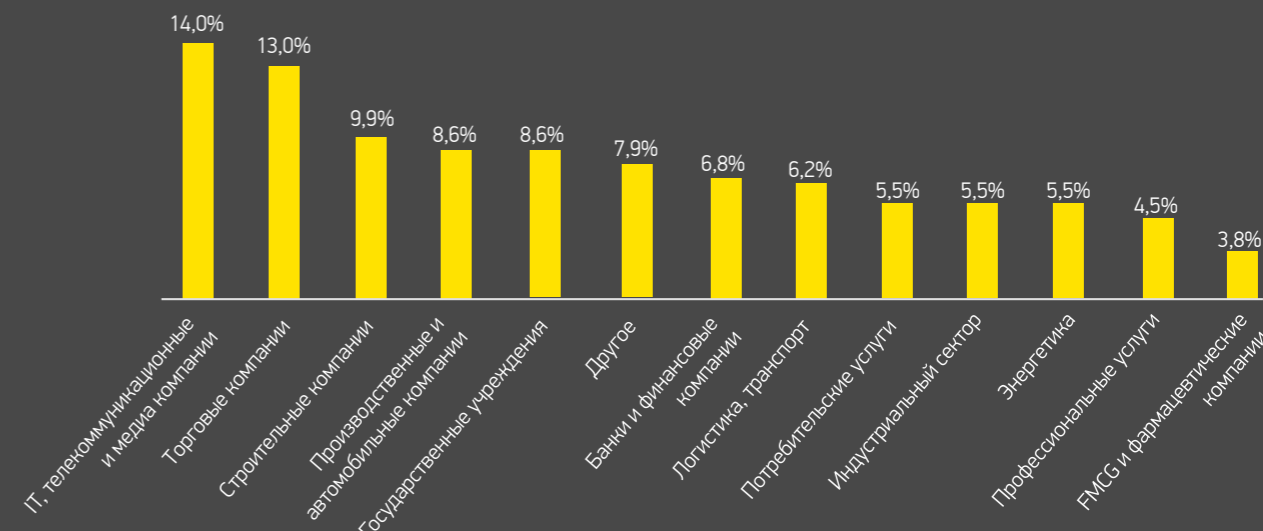
Чистое поглощение офисных площадей за 1-3 кв. 2023 г., тыс. кв. м.*



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



Количество обращений по сферам деятельности арендаторов по итогам 1-3 кв. 2023г.



*Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ИЛМ от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1-3 кв. 2023 г.

размещения. Привлекательность данного подхода связана с желанием конечных пользователей снизить риски, связанные с арендой помещений, а инвесторов – сохранить сбережения в условиях неопределенной экономической ситуации.

Формат гибких сервисных офисов по-прежнему востребован у потенциальных арендаторов. В первую очередь, клиенты рассматривают уже готовые площадки. Основными крупными резидентами по-прежнему являются государственные структуры, производственные компании, а также IT сектор.

Если рассматривать распределение спроса по сферам деятельности компаний, заинтересованных в аренде/покупке офиса, то по итогам трех кварталов 2023 г. первое место по-прежнему сохраняет сектор IT, телекоммуникационных и медиа компаний. Количество обращений от них на конец сентября составило 14% от общего числа поступающих заявок. На втором месте находятся торговые компании, на них приходится 13%. Третье место занимает представители строительной отрасли с 10% поступающих запросов. Далее идут производственные компании и структуры государственного сектора. Количество запросов от них составило по 9% на каждую отрасль.

Спрос со стороны арендаторов и объемы чистого поглощения продолжают демонстрировать положительную динамику. Некоторые компании, воспользовавшись ситуацией, когда на рынке освободились высококлассные помещения от международных игроков, повышают качество офиса. Другие пользователи, рассматривающие новые площади для себя, руководствуются консолидацией различных подразделений.

*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 1-3 кв. 2023 г., тыс. кв. м.



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

Ключевые сделки, совершенные в течение 2 кв. 2023 г.

Компания	м²	Тип сделки	Объект	Адрес
Нацпроектстрой	27 271	покупка	Orbital	3-я Магистральная ул., 10
Тинькофф	14 249	аренда	Дукат Плейс 2	Гашена ул., 7
Технодинамика	9 583	аренда	Легион II	Бол. Татарская ул., 9
Группа Ренессанс страхование	9 507	аренда	Крылатские Холмы, здание 1, Вода	Крылатская ул., 17, стр. 1
Экспобанк	5 552	аренда	Риверсайд Тауэр 7	Космодамианская наб., 52/7
Штаб-квартира ГАП Ресурс	4 966	покупка		Довженко ул., 5
Wildberries	4 700	аренда	Романов Двор 2	Романов пер., 4, стр. 2
РБЕ ГРУПП	4 541	аренда	Имперский дом	Якиманский пер., 6
Alliance	3 900	аренда	Комсити, фаза Альфа	Киевское ш. 22-й (п Московский) км, 6, стр. 1
BusinessClub	3 380	аренда	PORTA	Заречная ул., вл. 2/1
Вебер Комеханикс	3 087	аренда	Ринг Парк	Новохоловская ул., 23
ASUS	2 704	аренда	PTC Обручева	Обручева ул., 52, стр. 3
Wildberries	2 320	аренда	Белые Сады, здание А	Лесная ул., 7
Umatex Group	2 115	аренда	Аэродом	Ленинградский пр-т., 37
Oskelly	1 990	аренда	Даниловская мануфактура	Варшавское ш., 9, стр. 1Б
УГК Космос групп	1 552	аренда		Бол. Татарская ул., 13, стр. 1
ГК Эталон	1547 / 176 р.м.	аренда	UNION CENTER	Новорязанская ул., 8А
Единый оператор	1 187	аренда	Двинцев	Двинцев ул., 12, стр. 1

*Консультант проекта - компания ILM

Вакантные площади

По итогам 3 квартала доля вакантных офисных площадей в среднем по рынку сократилась на 0,6 п.п. и на конец сентября составила 6,8%. Освободившиеся в 2022 г. качественные офисы постепенно уходят с рынка. Кроме того, рост количества невостребованных помещений продолжают сдерживать ограниченные темпы нового строительства, а также низкие объемы именно спекулятивных объектов. Относительно конца прошлого года уровень невостребованных офисов сократился на 1 п.п. В абсолютном выражении на данный момент свободными остаются 1,5 тыс. кв. м офисных площадей.

Наибольшее снижение уровня вакантных площадей в 3 квартале пришлось на здания класса А. За счет низкого ввода и возросшего спроса со стороны пользователей, доля незанятых офисов в течение последнего квартала здесь снизилась на 1 п.п. и достигла 11,7%. Показатель за 9 месяцев сократился на 0,8 п.п.

В классе Б+ уровень вакантных помещений по итогам сентября вновь достиг рекордных минимальных значений и составил 6,9%, что на 0,6 п.п. ниже предыдущего квартала. По итогам трех кварталов объем свободных офисов здесь снизился на 1,6 п.п.

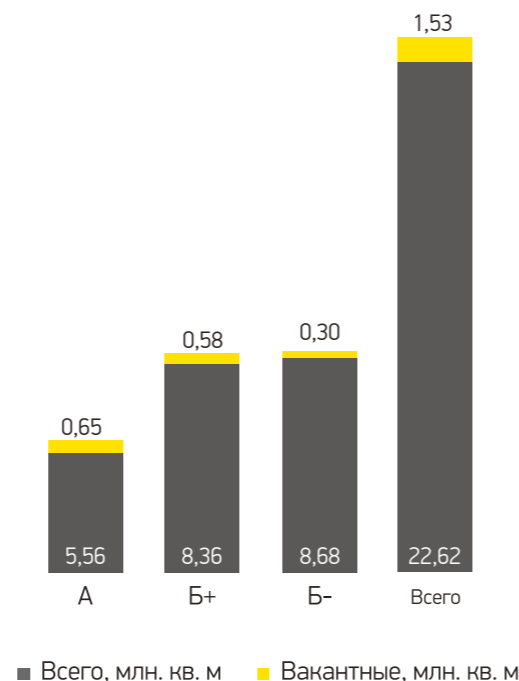
В классе Б- в результате положительного поглощения и нулевого нового предложения в 3 квартале, объем вакантных помещений на конец сентября составил 3,5%, что на 0,5 п.п. ниже предыдущего квартала. По сравнению с концом прошлого года показатель в объектах данного класса сократился на 0,5 п.п.

На конец 3 квартала 2023 г. предложение субаренды составило 71 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 35%. Наибольший объем субаренды представлен в высококачественных бизнес-центрах в развитых деловых районах.

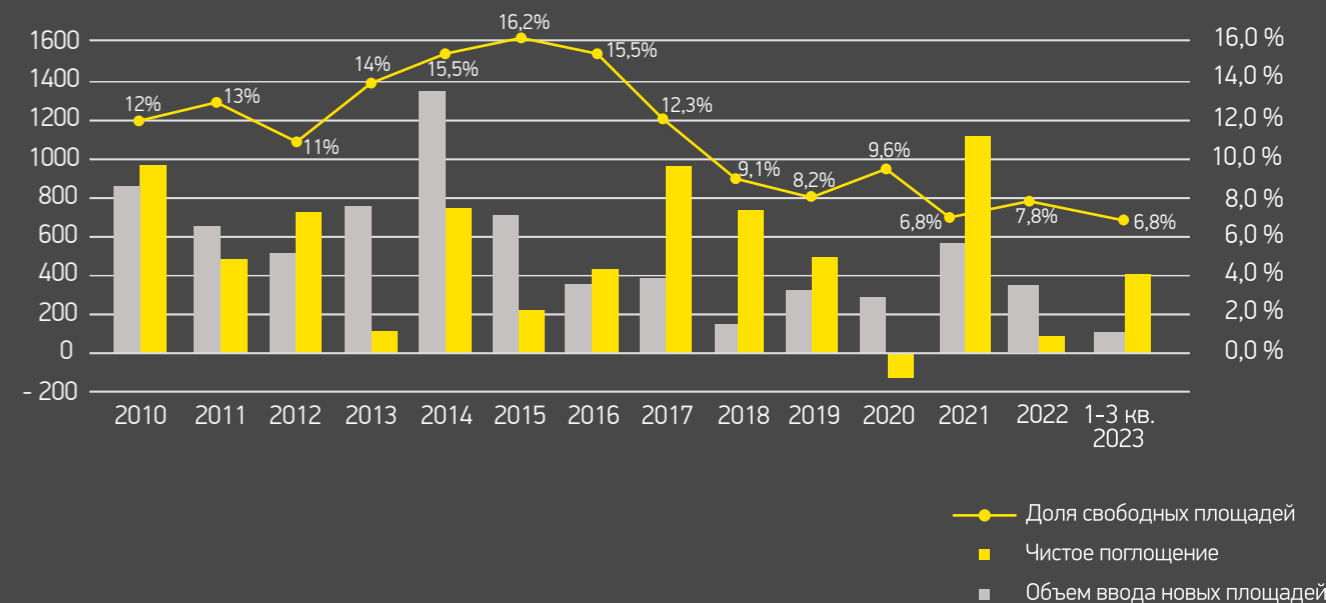
При сохранении текущего уровня спроса со стороны пользователей офисной недвижимо-

сти сокращение объема вакантных площадей продолжится. Потребность в новых офисных помещениях у части компаний сохраняется, поэтому освободившиеся площади находят своих арендаторов среди российских компаний и новых игроков. Также на замедление роста количества невостребованных офисных предложений будет оказывать влияние особенность будущего нового строительства: это сокращение объектов спекулятивного строительства и реализация площадей в подходе продаж, что приведет к выходу на рынок минимального количества доступных офисных помещений.

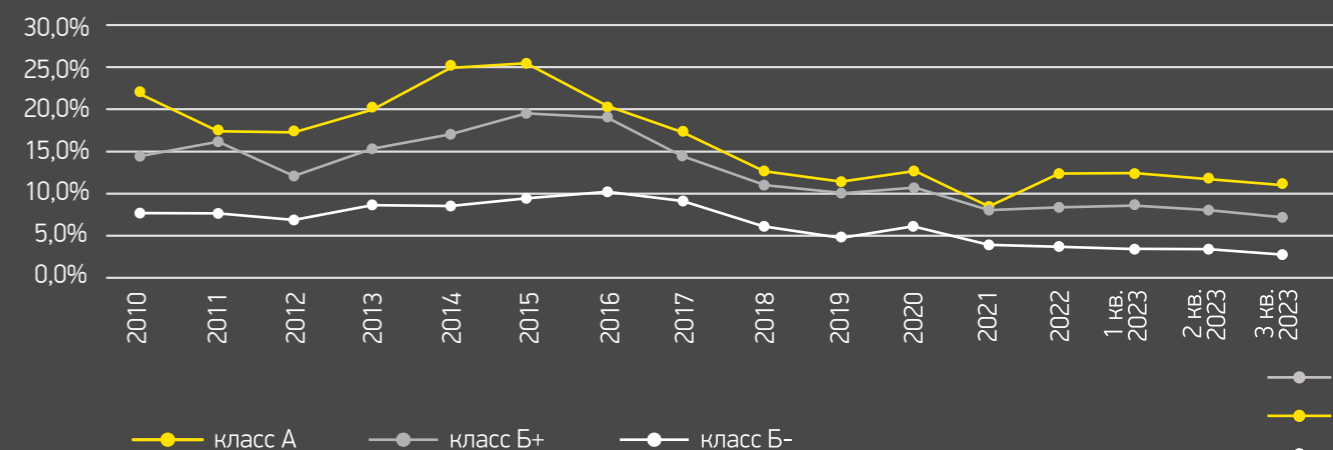
Объем вакантных площадей на конец 3 кв. 2023 г., млн. кв. м.



Динамика показателей объема новых площадей, чистого поглощения и доли свободных площадей



Динамика уровня вакантных площадей, %



6,8%

средняя вакантность на конец 3 кв. 2023 г.

1,5 млн. м²

незанятых офисных помещений

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений по итогам 3 кв. 2023 г.



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

Ставки аренды

Средневзвешенные запрашиваемые базовые ставки аренды в течение 3 квартала 2023 г. показали различную динамику в зависимости от класса офисов.

В классе А средневзвешенный показатель запрашиваемой ставки аренды показал рост на 2% и по итогам сентября составил 26 800 руб. за кв. м в год. Вследствие увеличения спроса, с рынка ушли менее дорогие помещения, что привело к росту средневзвешенного значения арендной ставки. Относительно конца прошлого года средняя стоимость аренды здесь упала на 1%.

В объектах класса Б+, напротив, за последние три месяца средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды снизилась на 2% и составила 20 700 руб. за кв. м в год. Здесь данное снижение связано с тем, что освободились помещения за пределами центра города по более низким ставкам. Динамика за три квартала показала снижение на 4,5%.

Для помещений класса Б- стоимость аренды, под влиянием изменения структуры предложения, в 3 квартале выросла на 2,5% и достигла 17 100 руб. за кв. м в год. По сравнению с концом прошлого года средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды также выросла, на 6%.

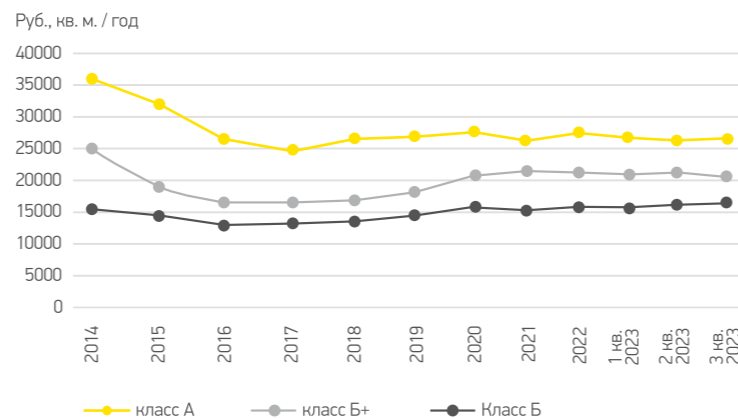
Коррекция ставок аренды происходит, в первую очередь, из-за изменения структуры предложения. Рост или падение средневзвешенного показателя не связаны с повышением/снижением собственником коммерческих условий, запрашиваемые ставки аренды остаются стабильными.

В целом по рынку сохраняется 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 10-15%. Большая часть собственников стремится предоставить выгодные условия для арендаторов, чтобы максимально сократить количество свободных площадей в своих объектах.

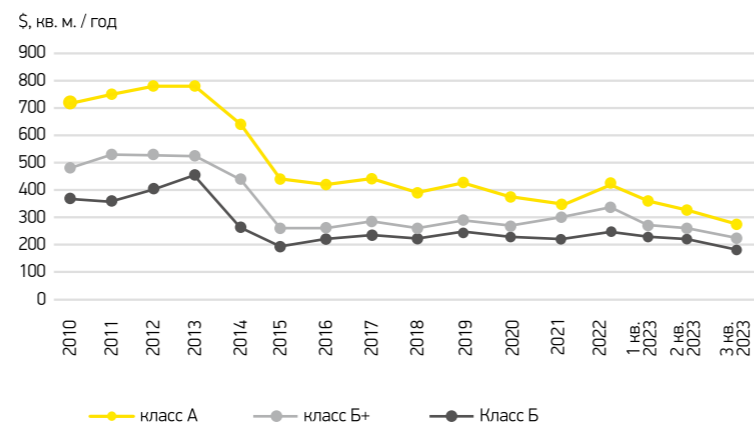
26 800 руб. за м² в год

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 3 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 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).



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.