

ricci | офисы

Обзор рынка офисной недвижимости Москвы.


Итоги 2023 года

www.ricci.ru


Общие тенденции

В 2023 году рынок офисной недвижимости не только проявил свою устойчивость и способность к адаптации, но и значительно восстановился после событий, произошедших в начале 2022 года.

Развитие рынка офисной недвижимости Москвы в 2023 г. проявлялось в следующих ключевых направлениях:

 Рекордный спрос на аренду обусловлен несколькими факторами:

- Реализация отложенного спроса 2022 года
- Высокая активность государственного сектора и компаний с государственным участием
- Стремление российских компаний повысить качество арендуемых офисных площадей за счет ушедших иностранных компаний

 Рекордный спрос на покупку. Причины включают в себя:

- Избыток денежной массы и высокие инфляционные ожидания корпоративного сектора
- Активность частных инвесторов



Сокращение доли вакантных площадей, локальный дефицит помещений с качественной отделкой площадью более 1 тыс. кв. м



Отсутствие интереса арендаторов на площади в shell&core



Рост цен продажи офисной недвижимости



Низкий уровень нового строительства доступного для аренды



Значительное сокращение расторжений договоров аренды



Переориентация рынка в сторону российского бизнеса

СТАВКИ АРЕНДЫ, РУБ./КВ. М/ГОД*

	2022 г.	2023 г.		
A	28 200 ₺	28 200 ₺	→	0%
B+	18 000 ₺	18 400 ₺	↗	+2,2%
B	15 800 ₺	16 700 ₺	↗	+5,7%
Общая	21 900 ₺	22 300 ₺	↗	1,8 %

ВАКАНТНОСТЬ

	2022 г.	2023 г.		
A	15,4%	11,5%	↘	-3,9 п. п.
B+	11%	8,1%	↘	-2,9 п. п.
B	10,7%	6,7%	↘	-4 п. п.
Общая	12,5%	8,9%	↘	-3,6 п. п.

НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, КВ. М

343 тыс.
2022 г.

283 тыс.
2023 г.



-17%
снижение с 2022 года

Новое строительство

В 2023 году было введено в эксплуатацию 283 тыс. кв. м, что на 17% меньше по сравнению с прошлым годом. Большая часть из них это бизнес центры, построенные для конечного пользователя, либо уже реализованные объекты.

Стоит отметить, что более 80% от общего объема строительства составляют офисные площади класса А. Крупнейшими объектами среди них являются БЦ Парк Легенд (2 башни совокупной площадью 43,6 тыс. кв. м), БЦ TESLA (33 тыс. кв. м) и несколько корпусов МФК LUCKY (общей площадью 32,2 тыс. кв. м)

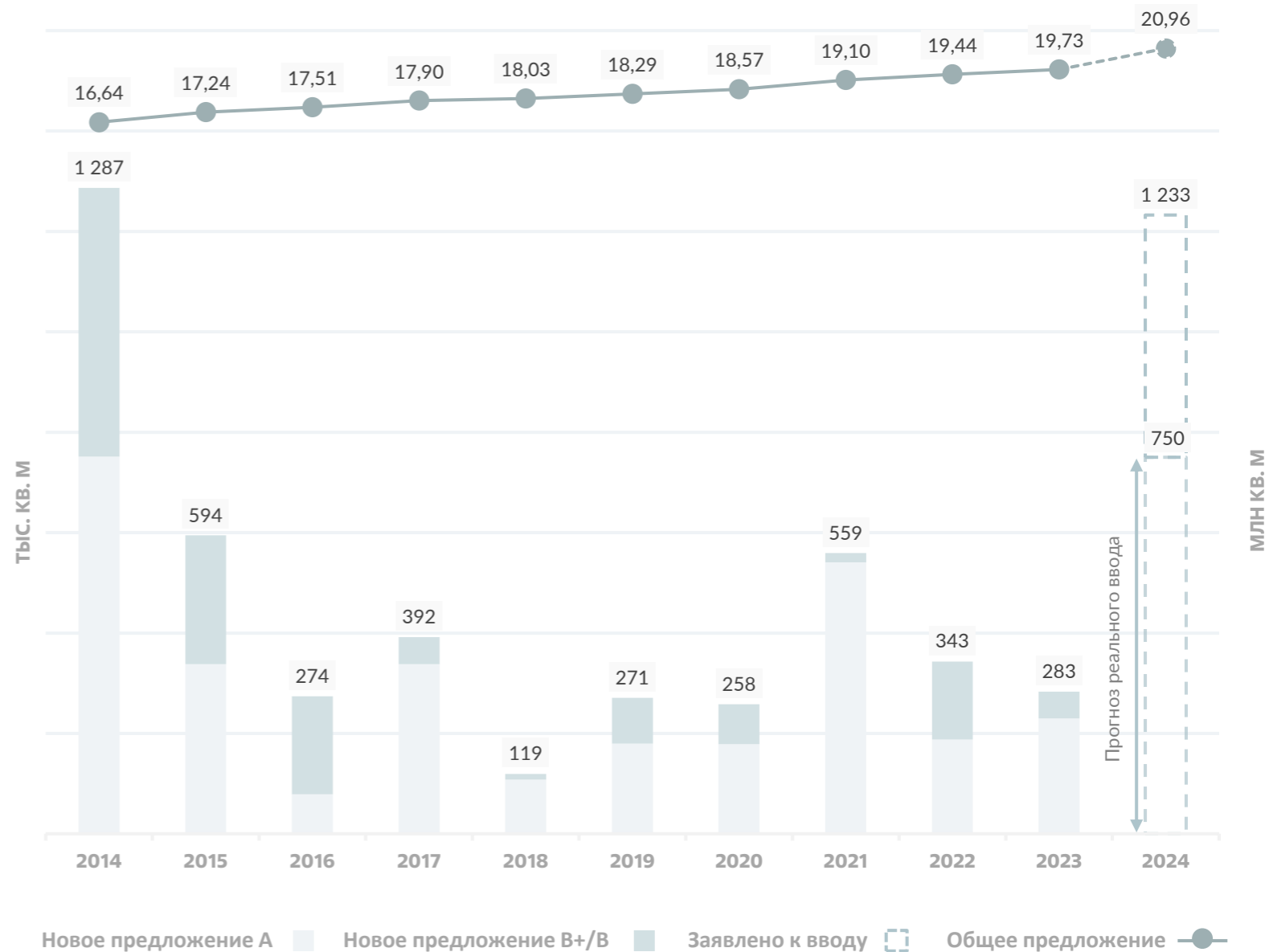
В 2024 году ожидается увеличение объема нового строительства. Заявленный девелоперами объем ввода в эксплуатацию – 1,23 млн кв. м. Однако, существует высокая вероятность, что сроки ввода ряда объектов будут перенесены. Значительная часть новых строящихся проектов предназначена для продажи – свыше 40% заявленного объема, в то время как только 23% предоставляются в аренду, а остальное уже реализовано или строится для личного использования.

Стоит отметить, что в 2024 г. будет продолжаться тенденция реализации нового строительства через продажу, которая началась в 2023 г. Ожидается, что доля офисных площадей нового строительства, реализуемых через продажу, значительно увеличится по сравнению с 2021-2022 гг. Одной из причин этого роста является отсутствие спроса со стороны арендаторов на помещения в shell&core.

ЦЕНЫ РЕАЛИЗАЦИИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РУБ./КВ. М (БЕЗ НДС)

A	219-491 тыс.	252-590 тыс.	+15-20%
	2022 г.	2023 г.	
B+	124-220 тыс.	142-264 тыс.	
	2022 г.	2023 г.	

Динамика прироста нового предложения офисных площадей



Крупные объекты | Ввод 2023 год

№	БЦ	АДРЕС	ОФИСНАЯ ПЛОЩАДЬ, кв. м	КЛАСС	ВВОД
1	ПАРК ЛЕГЕНД	Лихачёва пр-т, 15	43 639	A	II кв.
2	TESLA	Лихачёва пр-т, 8	33 015	A	IV кв.
3	OSTANKINO BUSINESS PARK	Огородный пр., д.16/1, стр.4; стр.5	32 954	B+	III кв.
4	DM TOWER	Новоданиловская наб., 12	27 480	A	II кв.
5	КЛАСТЕР «ЛОМОНОСОВ»	Раменский б-р, 1	23 200	A	I кв.
6	LUCKY	2-я Звенигородская ул., 28; 12А; 12с2	21 186	A	I кв., III кв., IV кв.
7	ORBITAL	3-я Магистральная ул., 10А	19 736	A	IV кв.
8	КЛАСТЕР «ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ»	Раменский б-р, 2	15 000	A	III кв.
9	GEOLOG	Обручева ул., 23к2с3	13 554	A	IV кв.
10	WORKKI ТУЛЬСКАЯ	Большая Тульская ул., 19	10 928	B+	IV кв.
11	АЛКОН III	Ленинградский пр-т, 34А	10 284	A	III кв.



Ставки аренды и вакансии

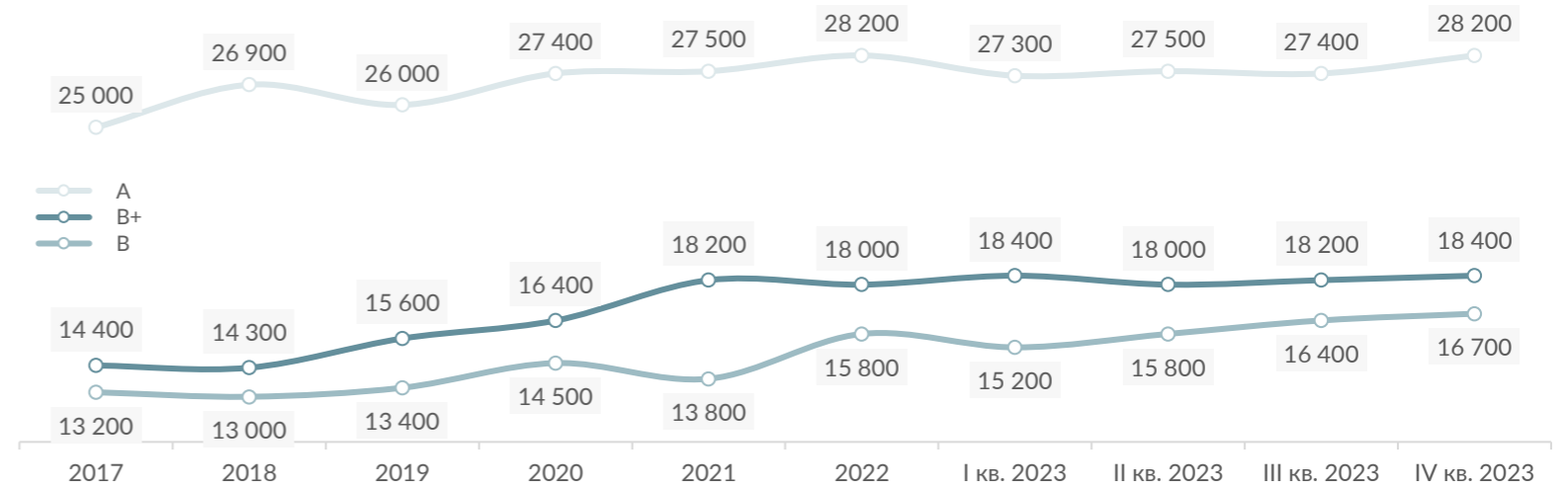
На протяжении 2023 года запрашиваемые ставки аренды оставались стабильными. Однако на фоне высокой вакансии в первом полугодии, арендодатели готовы были идти на уступки для привлечения арендаторов, в частности предоставляли коммерческие арендные каникулы, дисконт к ставкам, гибкость по сроку контракта за счет возможности раннего расторжения. Совокупная экономия в среднем составляла 10-15%. К концу года гибкость собственников несколько снизилась.

На конец 2023 года, усредненный уровень вакантных площадей на офисном рынке Москвы (классы А, В+ и В) снизился на 3,6 п. п. и составил 9,8%. Этот показатель вернулся к уровню, который был в 2022 году.

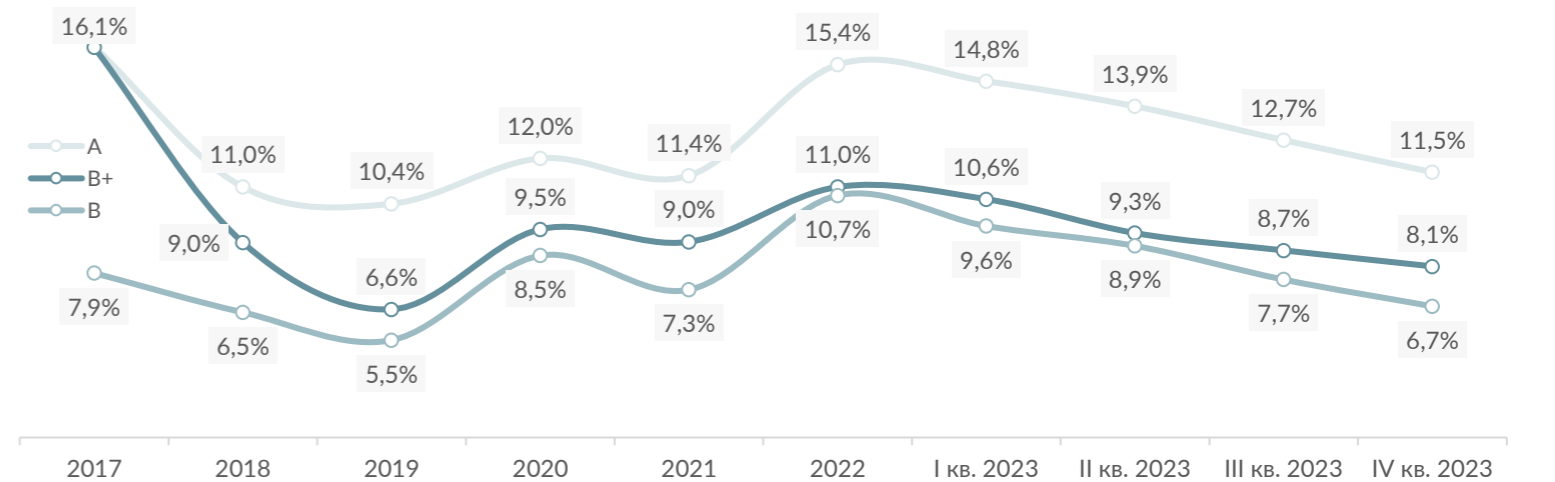
Наибольшее снижение за год наблюдалось в классах А (-3,9 п. п.) и В (-4 п. п.). Стоит отметить, что значительное сокращение доли вакантных площадей в классе В прежде всего связано с отсутствием нового предложения и эффектом низкой базы.

В объектах класса В+ уровень вакантных площадей скорректировался в сторону сокращения (-2,9 п. п.) по сравнению с итогами 2022 г. и составил 8,1%.

Ставки аренды, руб./кв. м/год



Вакансия



Спрос

- По итогам 2023 г. было реализовано 1,29 млн кв. м офисной недвижимости. Этот результат является самым высоким за последние 10 лет. В 2016 г. был зафиксирован предыдущий пиковый показатель с общим объемом новых сделок в размере 1,06 млн кв. м.
- Мы прогнозируем, что в 2024 г. активность на рынке останется на высоком уровне при условии сохранения экономической и политической стабильности. Однако, не ожидаем достижение рекордного показателя в сфере аренды, так как отложенный спрос 2022 г., который был одним из факторов роста деловой активности, в значительной степени был реализован в 2023 г. Стоит отметить спрос на покупку больших объемов площадей со стороны крупных пользователей. Сделки, которые обсуждались в рамках 2023 года, возможно, будут реализованы в 2024 году.
- При сравнении данных по кварталам можно отметить, что первые три квартала установили рекорд по сравнению с аналогичными периодами за 10 лет. Однако, показатель IV кв. демонстрирует нехарактерное для конца года снижение деловой активности. Активный рост объема новых сделок в начале года, а затем его постепенное снижение к концу, свидетельствуют о влиянии отложенного спроса в 2022 году.

СРЕДНИЙ ОБЪЕМ НОВЫХ СДЕЛОК ЗА КВАРТАЛ ЗА 10 ЛЕТ

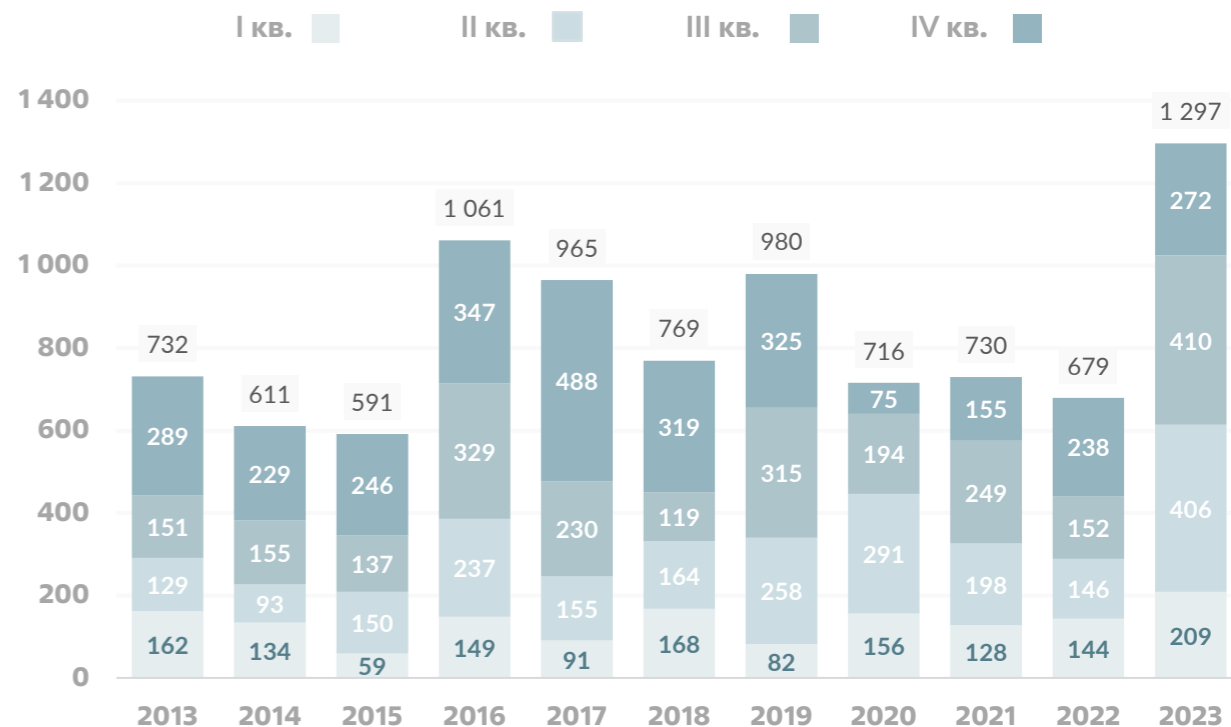
134 тыс. м²
I квартал

202 тыс. м²
II квартал

221 тыс. м²
III квартал

271 тыс. м²
IV квартал

ДИНАМИКА ОБЪЕМА НОВЫХ СДЕЛОК, ТЫС. КВ. М



Спрос



- Общий объем сделок в бизнес-центрах класса А составил 772 тыс. кв. м, что составляет 59% от общего объема. В классе В+ было поглощено 344,8 тыс. кв. м (27%), а в классе В – 179,7 тыс. кв. м (14%).



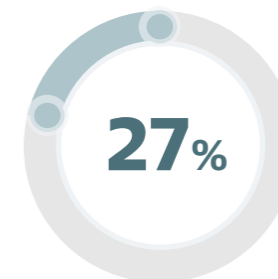
- В отраслевом разрезе, ведущую роль в аренде и приобретении коммерческой недвижимости занимают предприятия производственной сферы, на их долю приходится 19% от общего числа. Следующими идут IT и телекоммуникационные компании 14%. Кроме того, на долю финансового сектора и государственных структур приходится по 9%. Стоит отметить, что в количественном выражении организации государственного сектора показали удвоенный рост в сравнении с предыдущим годом, оформив сделки на общую площадь в 115 тыс. кв. м

СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССУ

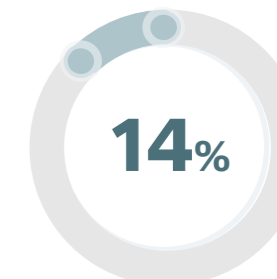
Класс «А»



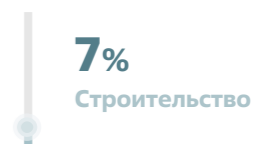
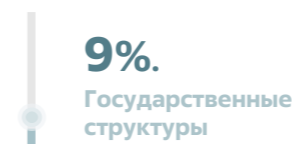
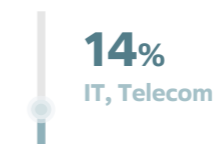
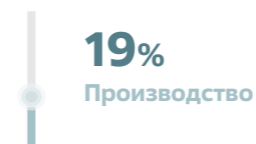
Класс «В+»



Класс «В»



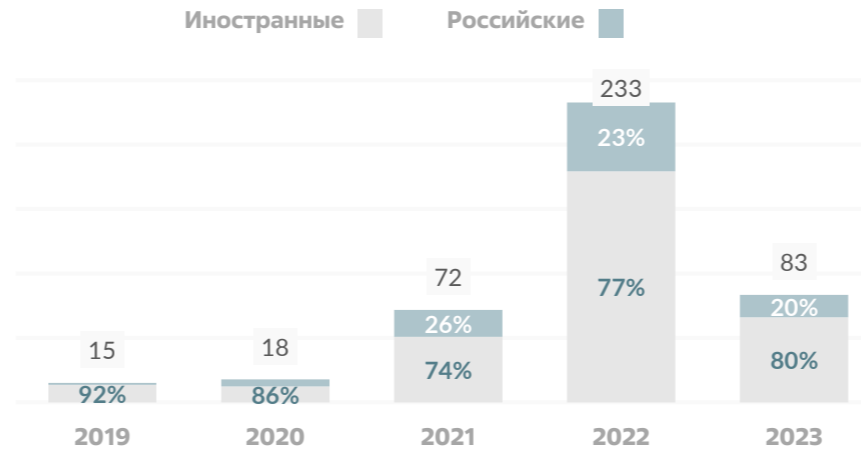
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА ПО БИЗНЕС-СЕКТОРАМ КОМПАНИЙ



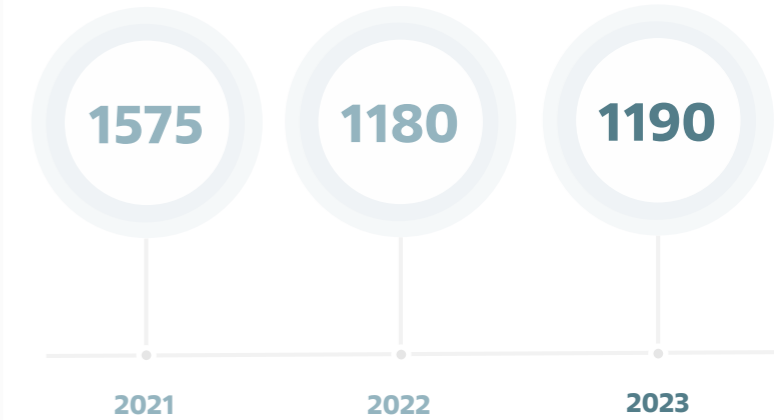
Спрос

- В 2023 году иностранные компании продолжали отказываться от занимаемых площадей, однако общий объем сделок по отказу сократился более чем в 2,5 раза. В следующем году мы еще увидим некоторое количество сделок по отказу, однако можно с уверенностью сказать, что данный этап уже пройден.
- На протяжении 2023 года было зафиксировано заметное повышение интереса к приобретению объектов офисной недвижимости со стороны конечных пользователей, что проявилось в увеличении их доли в общем объеме спроса.
- Средний размер сделки аренды по итогу 2023 г. остался на прежнем уровне и составил 1 190 кв. м.
- Ввиду высокой себестоимости отделочных работ и появления площадей с качественной отделкой, оставленной иностранными компаниями, арендаторы не рассматривали помещения в shell&core. В 2024 году возможно увеличение спроса на помещения в состоянии shell&core из-за сокращения доступных предложений с отделкой.

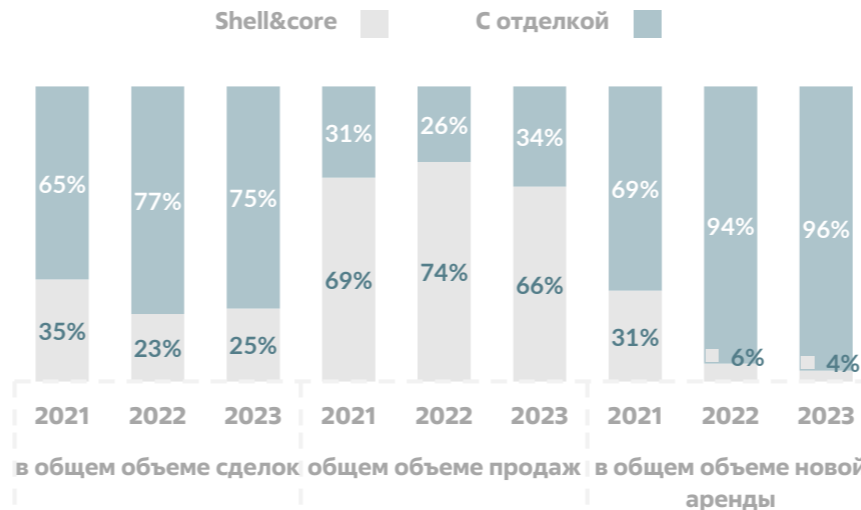
ДИНАМИКА СДЕЛОК ПО ОТКАЗУ, ТЫС. КВ. М



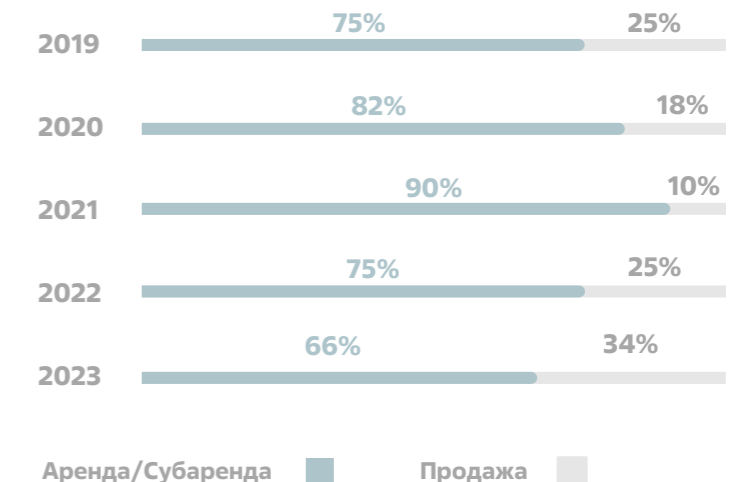
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ АРЕНДЫ, КВ. М



ДОЛЯ СДЕЛОК В SHELL&CORE

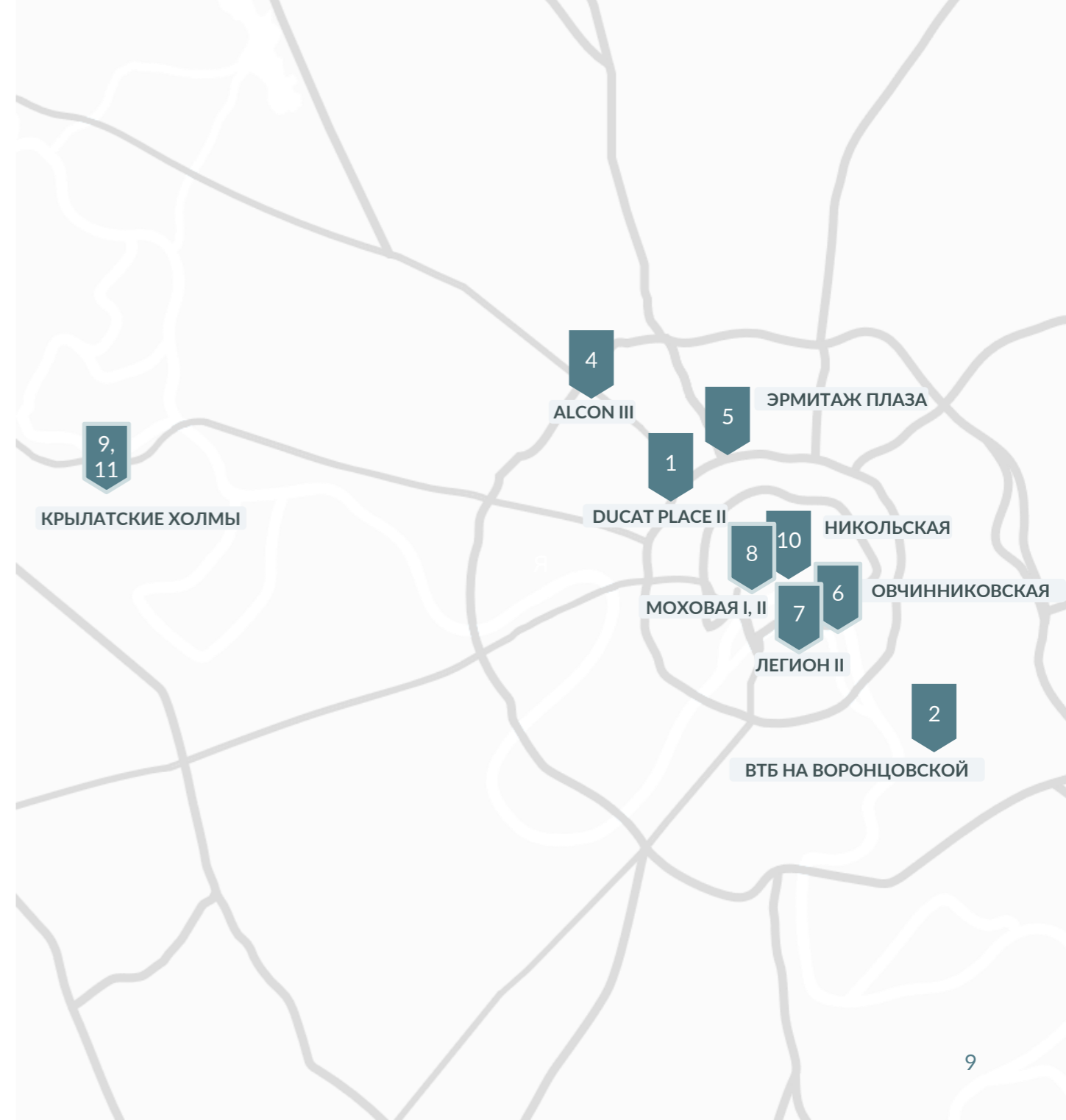


СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТИПУ СДЕЛОК

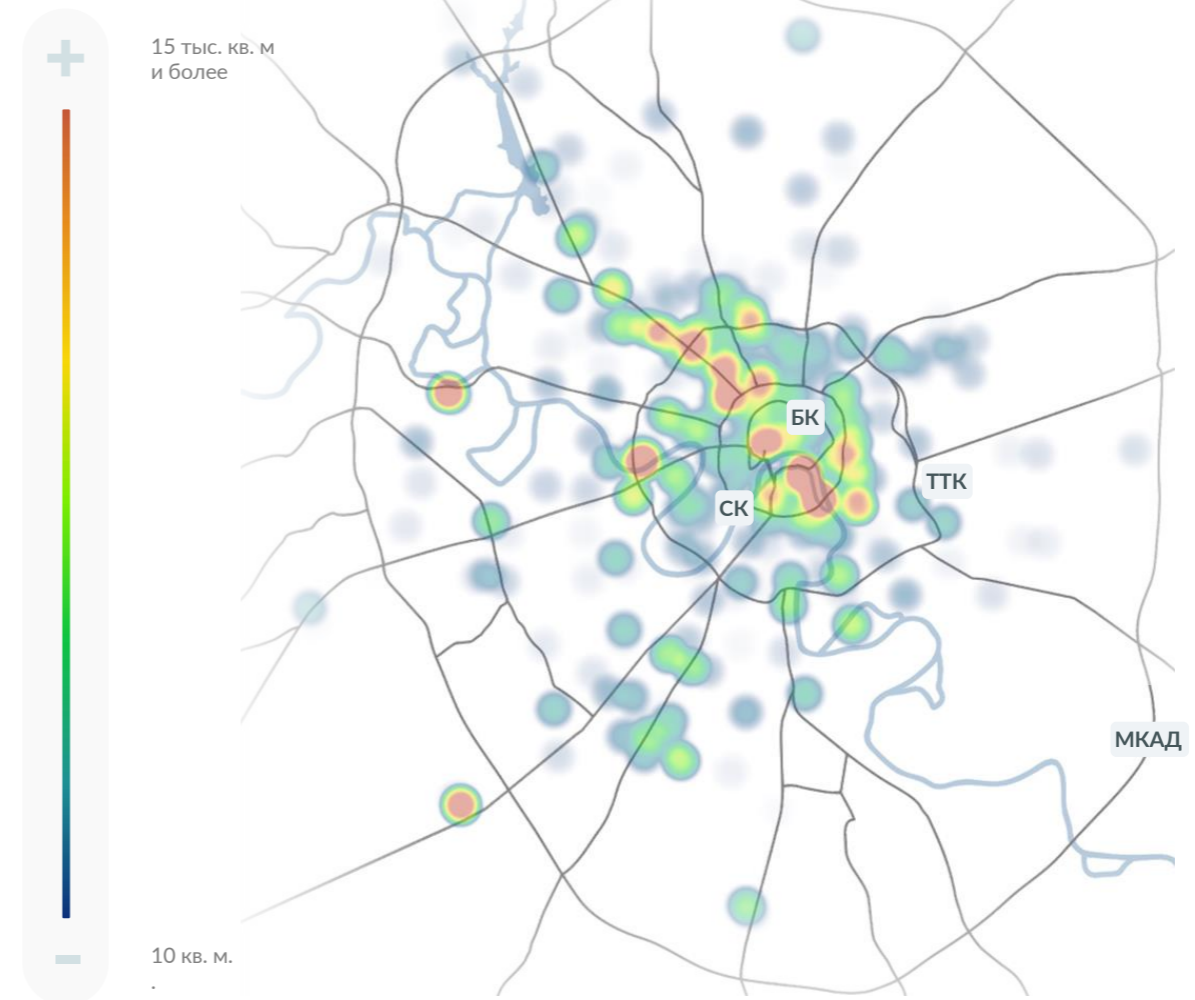


Крупные сделки аренды | 2023 г.

БЦ	АДРЕС	КЛАСС	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	КОМПАНИЯ
III кв. DUCAT PLACE II	ул. Гашека, 7с1	A	14 249	АНО ВО «Центральный Университет» ricci
I кв. ВТБ НА ВОРОНЦОВСКОЙ	Воронцовская ул., 43с1	A	13 850	Почта банк
III кв. АВРОРА БИЗНЕС ПАРК	Садовническая ул., 82с2	A	13 000	Яндекс
III кв. ALCON III	Ленинградский пр-т, 34А	A	11 071	Керт
I кв. ЭРМИТАЖ ПЛАЗА	Краснопролетарская ул., 4	A	10 000	Деметра-холдинг
II кв. FLEXITY ОВЧИННИКОВСКАЯ	Овчинниковская наб., 18/1	B+	9 378	Структуры Сбера
III кв. ЛЕГИОН II	Большая Татарская ул., 9	A	9 583	Технодинамика
II кв. МОХОВАЯ I, II	Воздвиженка ул., 4/7, стр. 2,1	A	9 519	ОТЭКО
III кв. КРЫЛАТСКИЕ ХОЛМЫ	Крылатская ул., 17к1	A	9 507	Ренессанс страхование
III кв. AROLLAX SPACE НИКОЛЬСКАЯ	Ветошный пер., 13	B+	6 933	Apollox space
IV кв. КРЫЛАТСКИЕ ХОЛМЫ	Крылатская ул., 17	A	6 000	ЛаМода



География спроса аренды/субаренды | 2023 г.



Рынок продаж



- В 2023 году рынок демонстрирует значительный рост в сегменте продаж. Наблюдаемый объем приобретаемых офисных объектов недвижимости достиг отметки в 422,7 тыс. кв. м., демонстрируя более чем двукратное увеличение по сравнению с прошлым годом. При этом, наиболее значительный интерес со стороны покупателей привлекали объекты класса А, возводимые в рамках нового строительства.



- Корпоративный бизнес, имея избыточное количество денежной массы и высокие инфляционные ожидания, стремится сохранить капитал, инвестируя в основные средства. Примером такой стратегии являются покупка БЦ SkyLight (30,4 тыс. кв. м) IT-компанией VK и приобретение бизнес-центра Orbital (27,2 тыс. кв. м) компанией Нацпроектстрой.

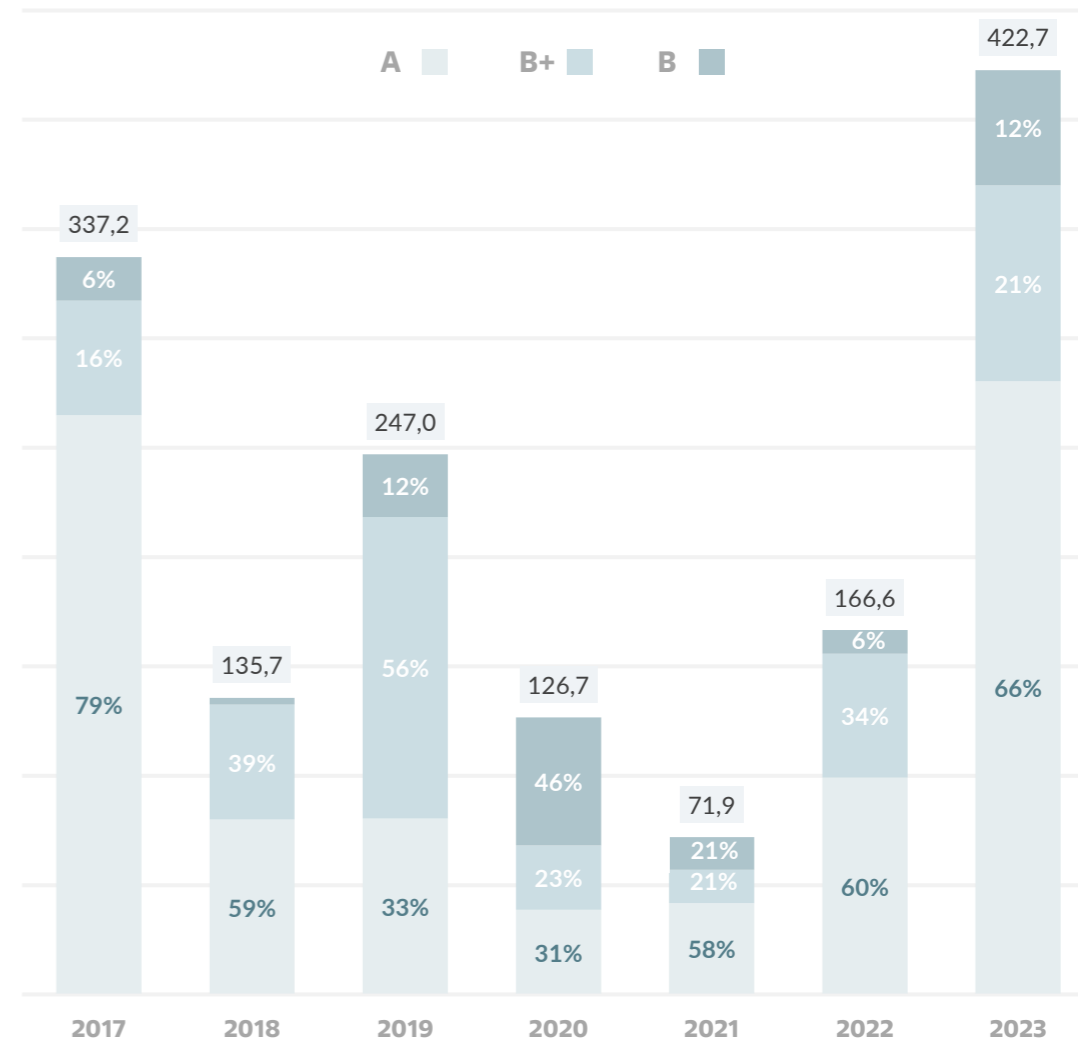


- В свою очередь интерес к приобретению небольших блоков может остаться, его масштабы, вероятно, уменьшатся по сравнению с 2023 годом. Высокие процентные ставки склонят частных инвесторов к размещению средств в банковские депозиты.



- Следует отметить рост спроса на приобретение офисной недвижимости со стороны государственных структур и предприятий с государственным участием. Например, Мэрия Москвы приобрела башню Time (44,7 тыс. кв. м) в комплексе iCity. Также известно, что РЖД рассматривают возможность покупки БЦ Moscow Towers (262,8 тыс. кв. м), а Центральный Банк рассматривает вариант приобретения МФК Слава (105 тыс. кв. м). Таким образом, объем проданных площадей в 2024 г. может превысить показатель 2023 г.

ДИНАМИКА ПРОДАЖ, ТЫС. КВ. М



Рынок продаж



- Наиболее значительный интерес со стороны покупателей привлекали объекты класса А, возводимые в рамках нового строительства.



- Собственники стали менее гибкими в переговорных позициях. Если 2021 г. покупателю готовому заплатить «здесь и сейчас» собственник мог дать скидку в 10-15%, то на конец 2023 г. эта скидка составляет 1-2% от запрашиваемой цены.



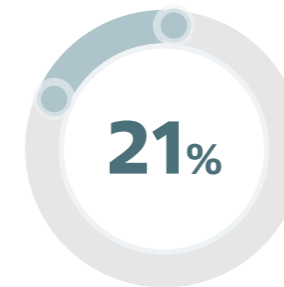
- За последний год наблюдалось повышение цен на коммерческую недвижимость, включая офисы всех классов и стадий строительства, в диапазоне от 15 до 20%. Некоторые застройщики производят корректировку стоимости на регулярной основе, причем это может происходить каждый квартал или даже каждый месяц.

ДОЛЯ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПРОДАЖУ ПО КЛАССУ

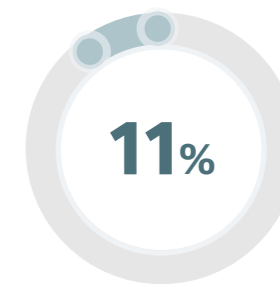
Класс «А»



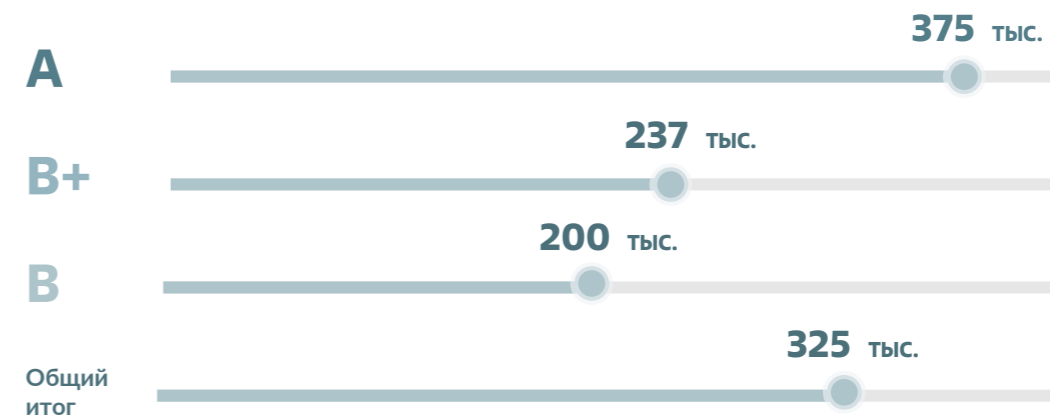
Класс «В+»



Класс «В»



СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПО РЫНКУ В ЦЕЛОМ, РУБ. (БЕЗ НДС)



Крупные сделки купли-продажи | 2023 г.



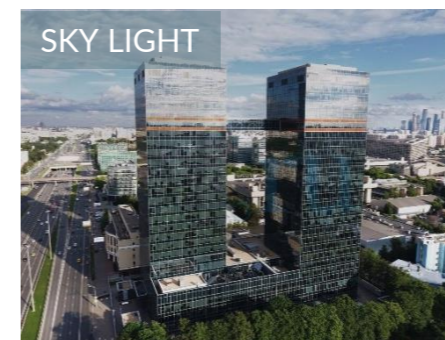
Компания: Мэрия Москвы
Площадь: **44 738 кв. м**
Класс «А»



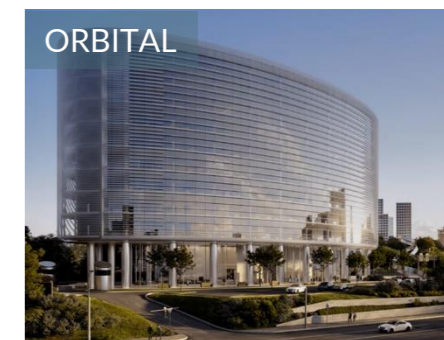
Компания: КЛС-ХИМКИ
Площадь: **43 334 кв. м**
Класс «А»



Компания: Российский Квантовый центр
Площадь: **39 100 кв. м**
Класс «А»



Компания: VK
Площадь: **30 488 кв. м**
Класс «А»



Компания: Нацпроектстрой
Площадь: **27 272 кв. м**
Класс «А»



Компания: Евромир Групп
Площадь: **22 415 кв. м**
Класс «В+»



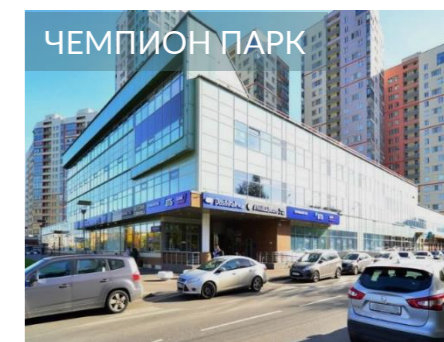
Компания: Астра
Площадь: **22 250 кв. м**
Класс «В+»



Компания: Инсайт
Площадь: **16 018 кв. м**
Класс «А»



Компания: Россельхозбанк
Площадь: **13 396 кв. м**
Класс «А»



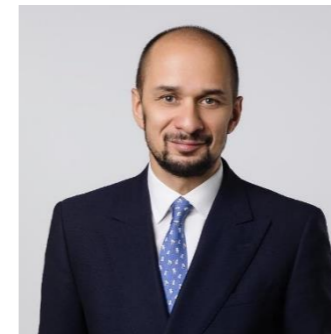
Компания: Доширак
Площадь: **10 500 кв. м**
Класс «В+»

ricci | офисы

Компания Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России.

За 18 лет работы в России мы провели более 1 000 сделок в области инвестиций, купли-продажи аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью, превышающей 6 млрд. долларов США. Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости.

Все данные в отчете собраны компанией Ricci и могут быть использованы исключительно для общих информационных целей. Мы приложили все усилия для того, чтобы информация в отчете была максимально точной, однако мы не можем гарантировать ее достоверность и полноту. Компания Ricci не несет какой-либо ответственности в отношении убытков третьих лиц, по причине ошибок или упущений в данном отчете. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете, содержат значительную часть субъективных суждений и оценок и не дают гарантий, что какие-либо определенные результаты будут достигнуты. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете не должны рассматриваться в качестве аналога консультации специалиста. Ricci не несет ответственности за убытки вследствие действия или бездействия третьего лица на основании любой информации в данной публикации. Информация в отчете не может быть изменена, скопирована полностью или частично без предварительного соглашения Ricci в письменной форме.



Алексей Богданов
Управляющий партнер

Alexey.Bogdanov@Ricci.ru



Дмитрий Жидков
Партнер Ricci | Офисы

Dmitry.Zhidkov@Ricci.ru



Антон Грязнов
Директор отдела
по работе с собственниками

Anton.Gryaznov@Ricci.ru



Дмитрий Антонов
Директор отдела
продаж и приобретений

Dmitry.Antonov@Ricci.ru