

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Общие тенденции

В начале 2022 года (январь-февраль) наблюдалась высокая активность на рынке офисной недвижимости. Все жили в парадигме конца 2021 года – уровень вакансии постепенно снижается, оказывая давление на ставки аренды в сторону роста.

Однако последний месяц первого квартала скорректировал планы – санкции, макроэкономическая и геополитическая ситуации, высокая волатильность доллара и неопределенность заставила многих игроков рынка встать на паузу или вообще отказаться от намеченных планов.

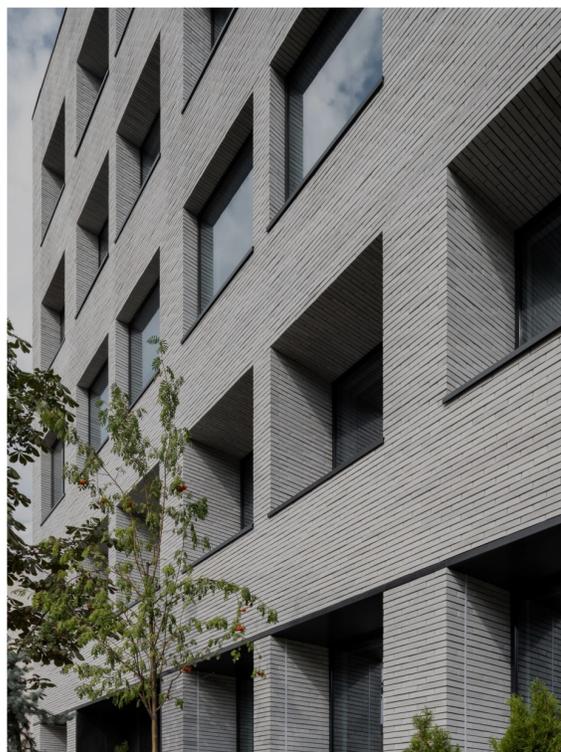
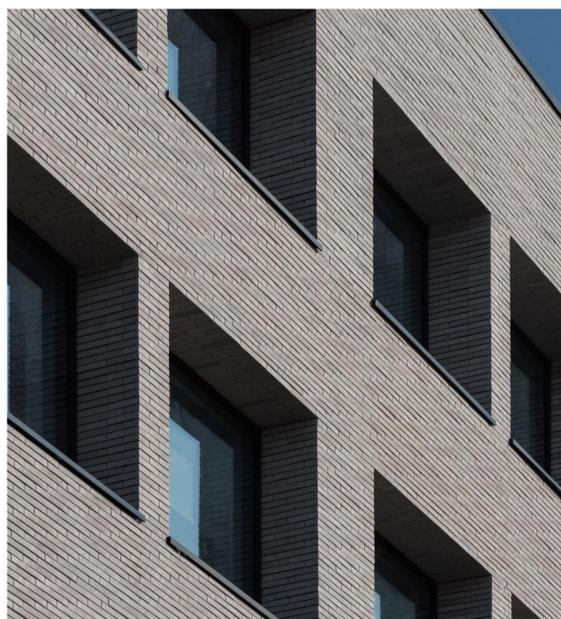
Рынок офисной недвижимости не так быстро реагирует на развитие макроэкономической ситуации, поэтому изменение индикаторов в офисном сегменте мы увидим не ранее чем через полгода. Однако уже сейчас понятно, что деловая активность сократится, количество новых сделок значительно снизится, а работы по пересогласованию договоров аренды и оптимизации офисных пространств будет много.

I кв. 2022

Объем нового строительства класса А и В+ по итогам 2022 года может составить около 714 тыс. кв. м.

Отметим, что уже сейчас порядка 35% офисных площадей (250 тыс. кв. м) из данного объема были арендованы или проданы ранее (до 2022 г.). Тем не менее цифры по вводу нового предложения скорее всего скорректируются в меньшую сторону до 500–550 тыс. кв. м, учитывая выросшую стоимость финансирования, строительных материалов и оборудования, а также задержки в поставках.

Таким образом, ожидаем, что в течение 2022 года на открытый рынок выйдет 300–400 тыс. кв. м офисных вакантных площадей, с учетом как задержек по вводу новых объектов, так и ожидаемого выхода из уже заключенных предварительных договоров некоторых компаний.

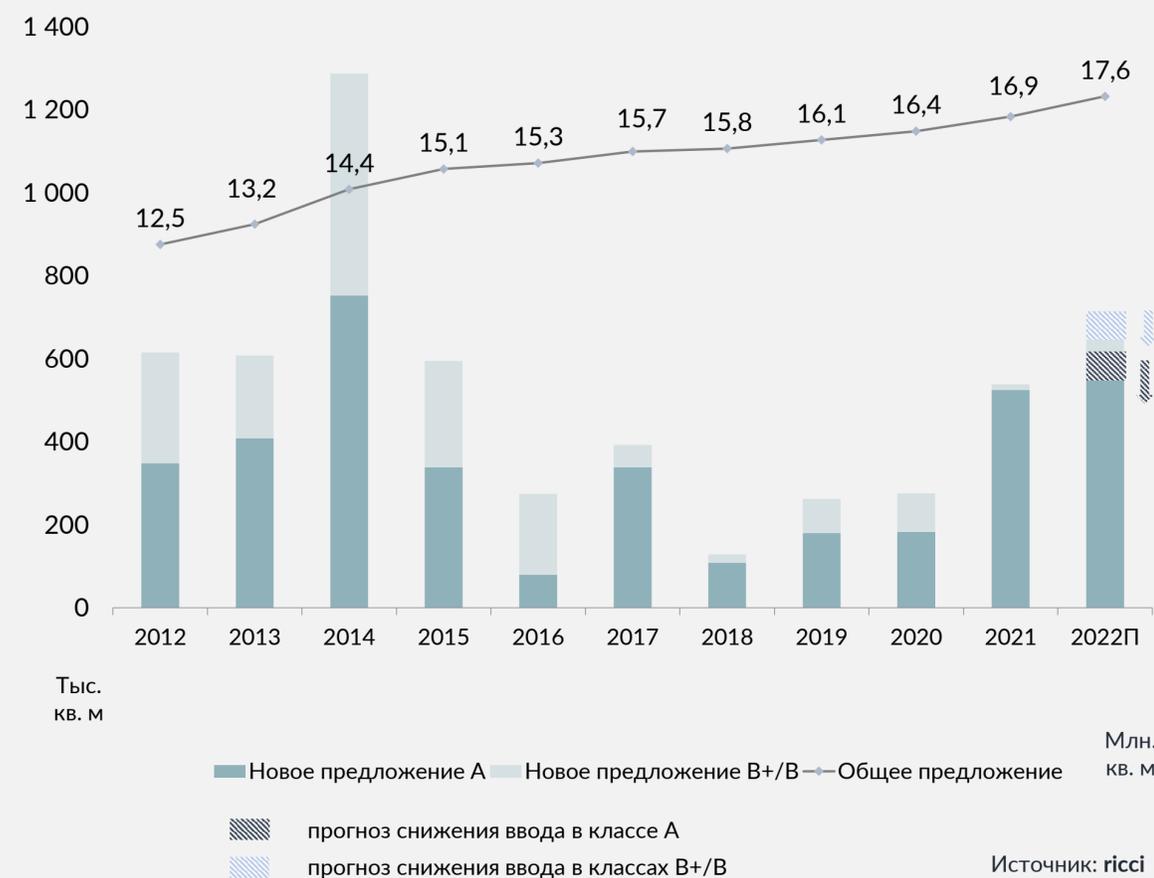


Предложение

Показатели I квартала 2022 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем общего предложения, млн кв.м	7,0	5,9	4,0
Объем сделок, тыс. кв.м	89	25	15
Доля вакантных площадей	10,8%	8,4%	6,9%
Ставка аренды*, руб./кв.м/год	26 200	16 400	13 700

Источник: ricci

Прирост нового предложения



Источник: ricci

Спрос

По итогу I квартала 2022 г. мы видим, что рынок еще не успел отреагировать на макроэкономическую ситуацию.

Совокупный объем спроса по результату I квартала 2022 г. сократился на 4% по сравнению с I кварталом 2021 г. (176 тыс. кв. м) и составил 170 тыс. кв. м. Такое незначительное сокращение связано с тем, что первая половина квартала 2022 г. характеризовалась высокой деловой активностью на офисном рынке, но резкое падение во второй половине не позволило превзойти показатель I квартала 2021 г.

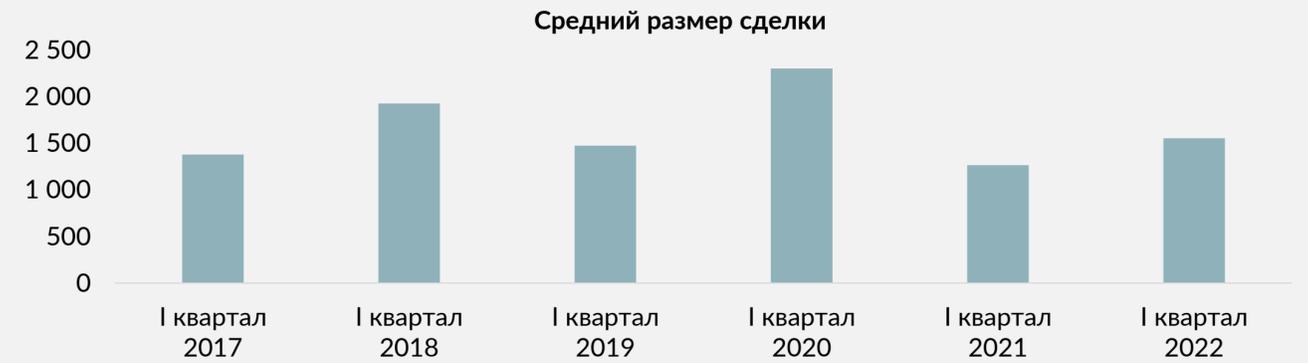
Объем новых сделок по итогу 3-х месяцев 2022 г. составил 129 тыс. кв. м, что почти сопоставимо с показателем аналогичного периода 2021 г. (128 тыс. кв. м). Вырос процент сделок, заключенных в классе А с 52 до 69%.

Объем сделок по пересогласованию договоров аренды сократился на 15% по сравнению с показателем I квартала 2021 и составил 41 тыс. кв. м. Однако, мы ожидаем, что в рамках 2022 г. этот показатель существенно увеличится.

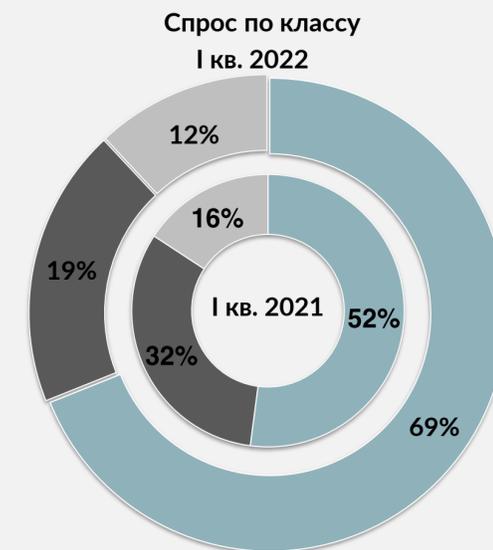
Средний размер сделки по итогу I квартала 2022 г. увеличился на 23% по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. и составил 1 552 кв. м.

По результату I квартала 2022 г. доля проданных/арендованных площадей скорректировалась относительно I квартала 2021 г., увеличившись почти в 4 раза, и составила 38% от общего объема, сформировавшись из нескольких крупных сделок (компания Сибур и Автобан приобрели офисные площади совокупным объемом почти 30 тыс. кв. м).

Количество сделок с офисными помещениями до 3 000 кв. м составило 88% от общего объема по итогу I квартала 2022 г., что на 2 п. п. меньше I квартала 2021 г. Доля купленных и арендованных офисных площадей размером от 3 000 до 10 000 кв. м сократилась на 5 п. п. Напомним, что в I квартале 2021 г. сделки площадью более 10 000 кв. м отсутствовали, а по итогу I квартала 2022 г. их доля составила только 3% от общего объема.



Источник: ricci



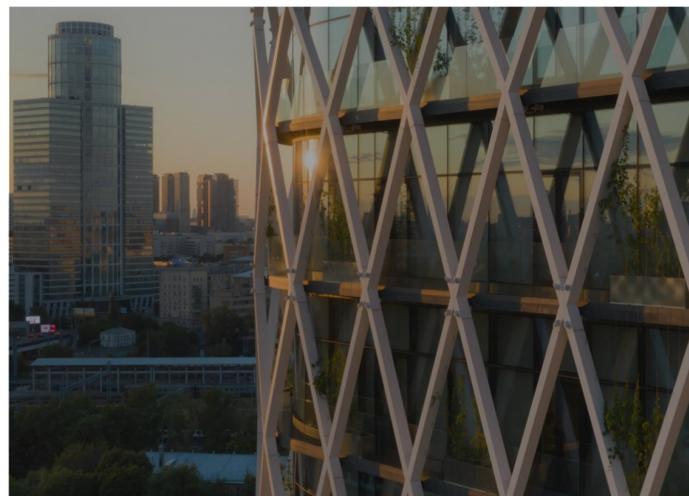
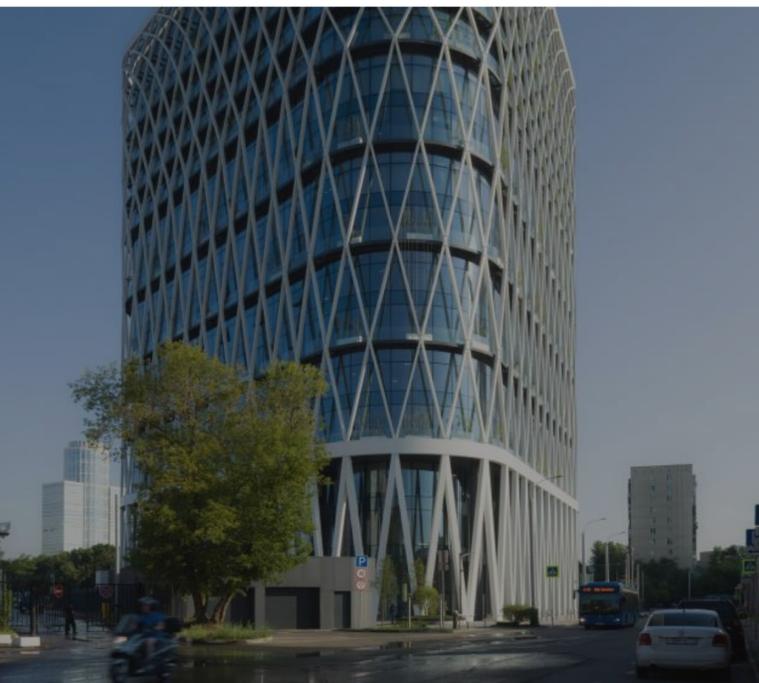
Источник: ricci



Источник: ricci



Источник: ricci



Наиболее значимые сделки за I квартал 2022

Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв.м	Клиент	Тип сделки
Негоциант	улица Большая Якиманка, 2	A	22 688	Сибур	Покупка
Skolkovo Loft-Kvartal	42 км от МКАД (стр. 4,5)	A	15 000	Автобан	Покупка
SOK Arena Park	Ленинградский пр-т, 36с10	A	6 566	Тинькофф	Расширение/ Пересогласование*
Атлантик (строение D)	Можайский Вал, 8	A	6 217	Траст	Аренда

*Сделки ricci

Источник: ricci



Динамика спроса новых сделок



Источник: ricci

Структура спроса по отраслевой принадлежности



Источник: ricci

Рассматривая объем сделок в территориальном разрезе по итогу I квартала 2022 г., доля сделок в зоне Садового кольца увеличилась за счет крупной сделки – покупки бизнес-центра Негоциант.

Структура спроса по отраслевой принадлежности скорректировалась относительно I квартала 2021 г.

Напомним, что в аналогичном периоде 2021 г. лидирующими отраслями стали: IT-компании, консалтинговые и профессиональные сервисные компании, а также e-commerce. Одними из лидеров по итогу I квартала 2022 г. стал банковский сектор и компании, занимающиеся производством, а также IT-сектор.

Уровень вакантности

Средний уровень вакансии на офисном рынке (в совокупности по классам А, В+ и В) сократился на 0,5 п. п. и составил 9%.

По нашим прогнозам, две ключевые тенденции будут оказывать влияние на уровень вакансии в 2022 году: с одной стороны – перенос ввода части новых объектов на 2023 год, а с другой – очень ограниченное количество новых сделок, сжатие или уход с рынка некоторых иностранных и российских компаний, бизнес которых пострадал из-за санкций и изменений в геополитической ситуации.

Таким образом, мы оцениваем, что вакансия в классе А с 10,8%, даже с учетом относительно небольшого ввода свободных площадей, увеличится до уровня не менее 25% в классе А, и до 16-18% на рынке в целом.

Вакансия в классе А будет увеличиваться, но ее рост будет неоднородным. Наибольший удар придется на крупные блоки в диапазоне 1 000 - 3 000 кв. м. В свою очередь небольшие офисные блоки в бизнес-центрах класса А будут востребованы со стороны мелкого и среднего бизнеса.

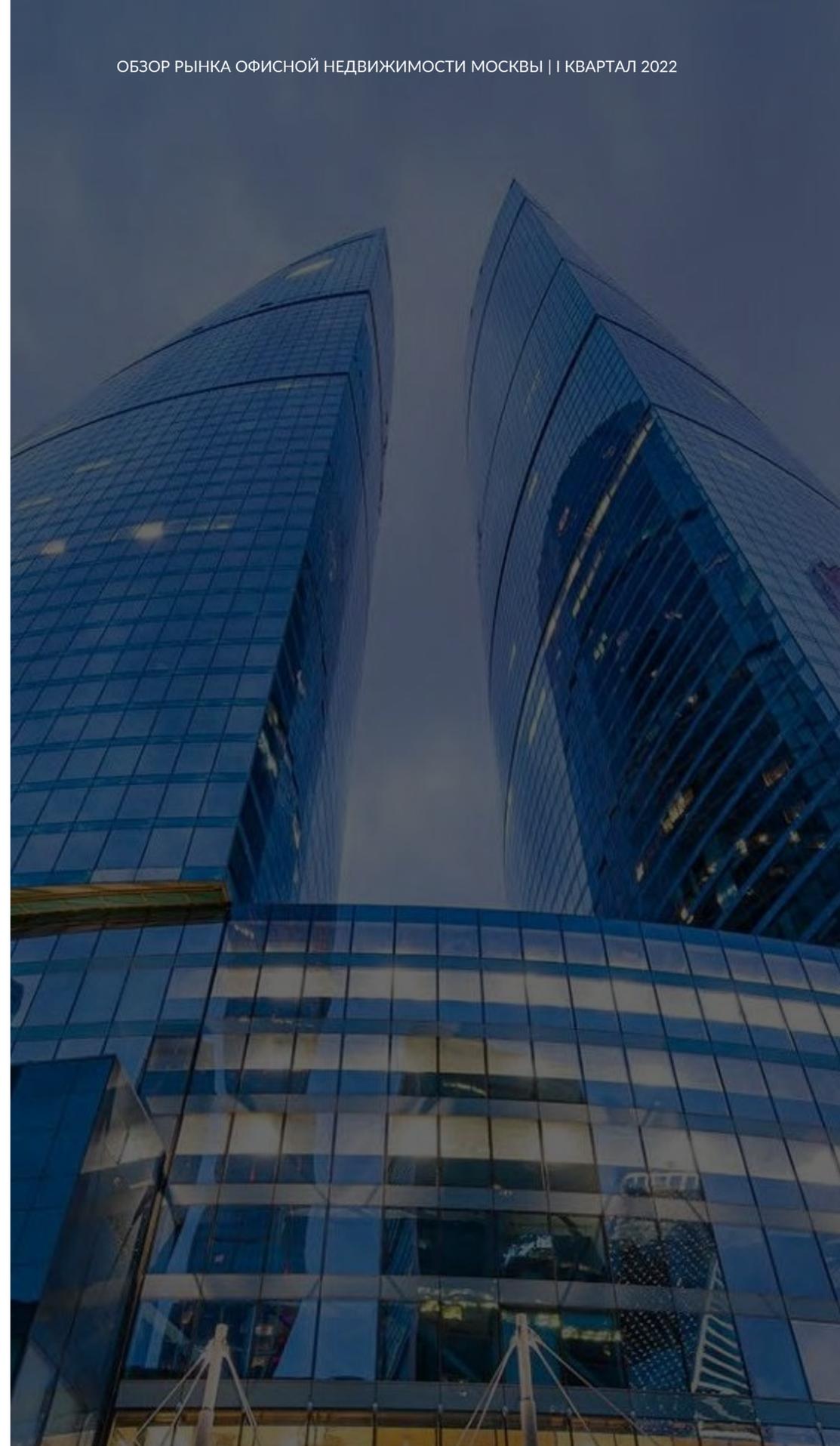
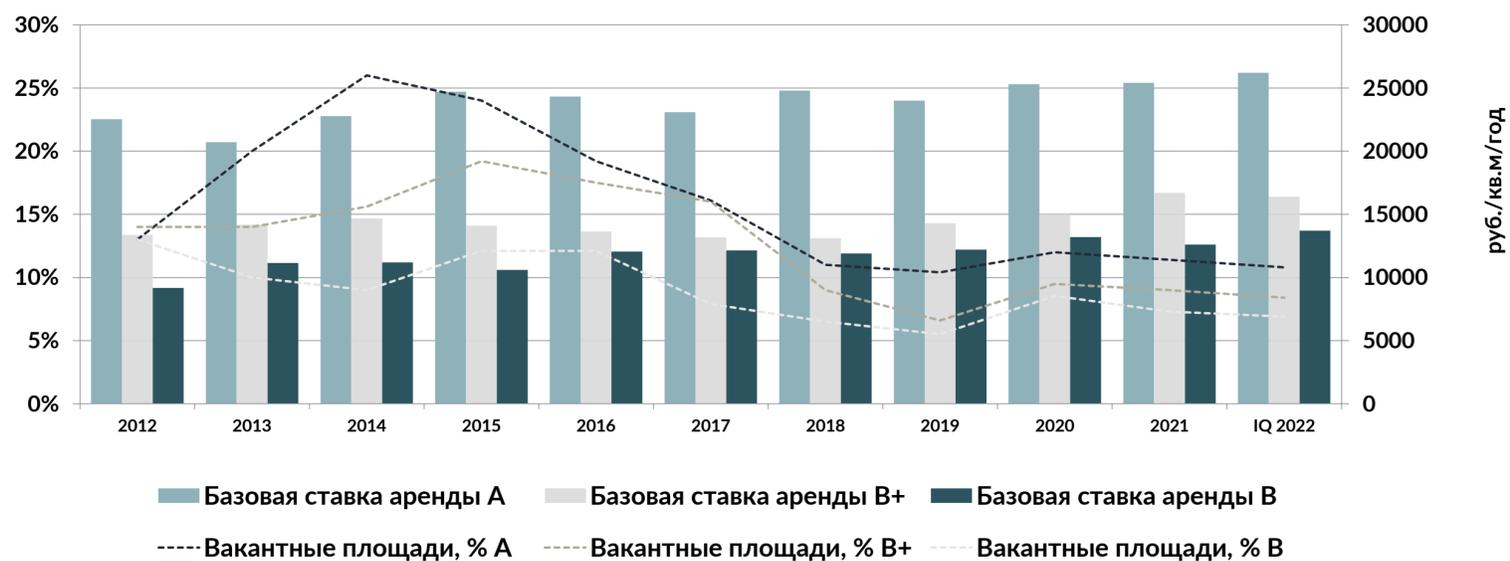
Средневзвешенная ставка аренды

Таким образом, ставки аренды в I квартале 2022 года, в основном, находились на уровне конца 2021 года, при этом вымывание бюджетных площадей в первые 2 месяца нового года и волатильность курса доллара в марте вызвали техническое увеличение средневзвешенной ставки в классе А на 800 рублей.

Учитывая тенденцию ужесточения валютного регулирования в Российской Федерации в целом, те единичные объекты в Москве, где ставки аренды котируются все еще в долларах, возможно будут вынуждены вскоре перейти к рублевому ценообразованию.

Во второй половине квартала мы наблюдали как единичные случаи, когда владельцы объектов повысили запрашиваемые ставки вслед за выросшей ключевой ставкой ЦБ РФ, так и единичные случаи снижения ставок аренды на фоне падающего спроса. Мы полагаем, что несмотря на то, что постепенный рост вакансии в существующих объектах будет сдерживаться крайне ограниченным объемом новых площадей, мы прогнозируем корректировки ставок закрытия вниз, в то время как уровень запрашиваемых ставок аренды будет сохраняться на текущем уровне.

Динамика уровня вакансии и средневзвешенной ставки аренды



Объем иностранного бизнеса в России

За последние 10 лет иностранные компании арендовали в Москве около 2,8-3 млн кв. м, преимущественно в офисах класса А, что в целом составляет не менее 16% от общего объема рынка качественных офисных площадей на конец I квартала 2022 г. и более 50% общего объема класса А.

Ожидаем, что какая-то часть иностранных арендаторов, а также их партнерских бизнесов, безусловно, сократит свои площади или вовсе уйдет, что добавит на офисный рынок вакантных площадей в классе А, по нашим предварительным оценкам, около 600 – 800 тыс. кв. м.

Отток иностранного бизнеса проявляется конечно же не только в сокращении арендуемых офисных площадей, но и в поступлении на открытый рынок (или же в закрытый листинг) портфелей иностранных игроков, инвестировавших ранее в России в коммерческую недвижимость премиального класса.

В связи с повышением ключевой ставки ЦБ РФ до 20% в марте 2022 года, расширением предложения объектов и сокращением ликвидности в целом, ставка капитализации даже для высококлассных объектов недвижимости на конец I квартала 2022 г. могла бы стремительно взлететь выше уровня в 20-25%.

Однако сделок по таким ставкам капитализации не происходило, рынок «встал», цены на объекты инвестиционного качества не понизились в рублях.

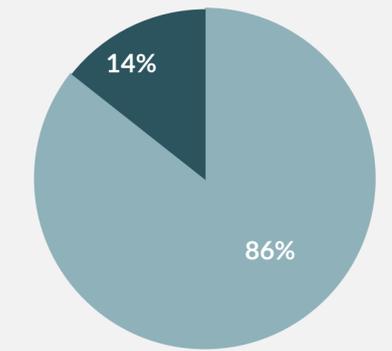
По итогу I квартала 2022 г. объем прямых инвестиций в офисный сегмент составил \$93 млн, фактически вложенных за первые два месяца 2022 года. Напомним, что в аналогичном периоде 2021 г. объем транзакций составлял \$31 млн. Доля приобретенных офисных объектов инвестиционными компаниями составила 28% от общего объема. Инвестиции со стороны девелоперских компаний в площадки составили 20% от общего объема. Такой рост инвестиций в начале 2022 года отражает, главным образом, очень высокую активность рынка инвестиционных объектов, а также площадок в конце 2021 года.

Наблюдая снижение ключевой ставки ЦБ РФ до 14% в конце апреля и планы ЦБ РФ на 2022 год, мы ожидаем постепенного движения рынка в сторону баланса спроса и предложения, ведущего к сделкам, которые зафиксируют ставки капитализации «нового рынка» на более приемлемых уровнях.

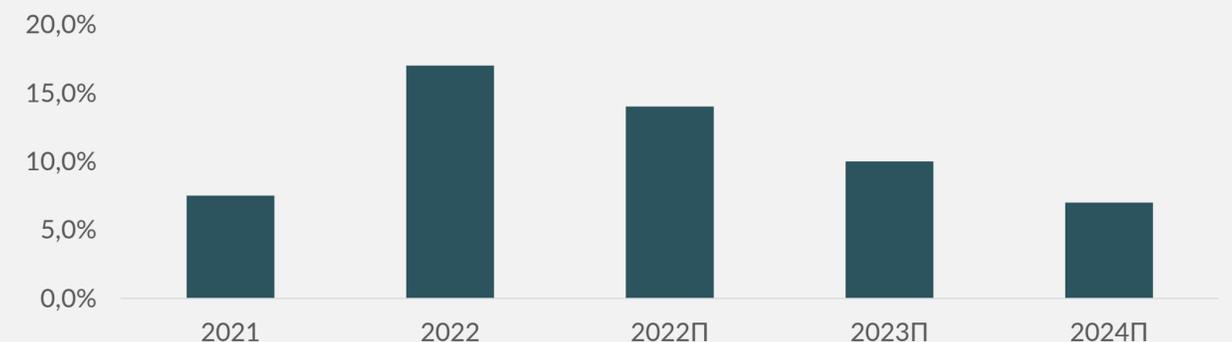
Динамика показателя ставки Капитализации для объектов класса А



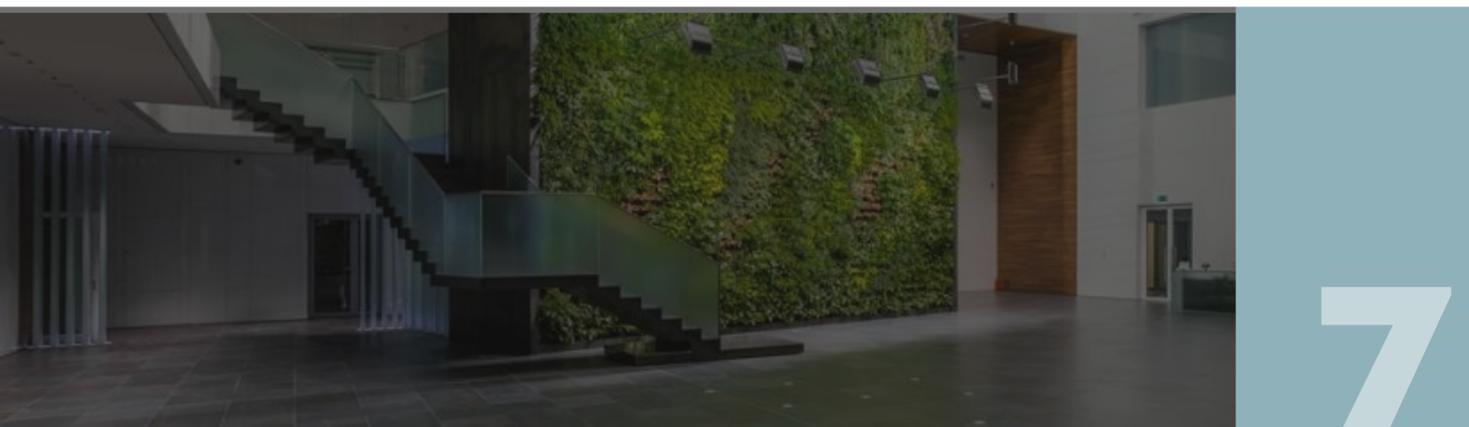
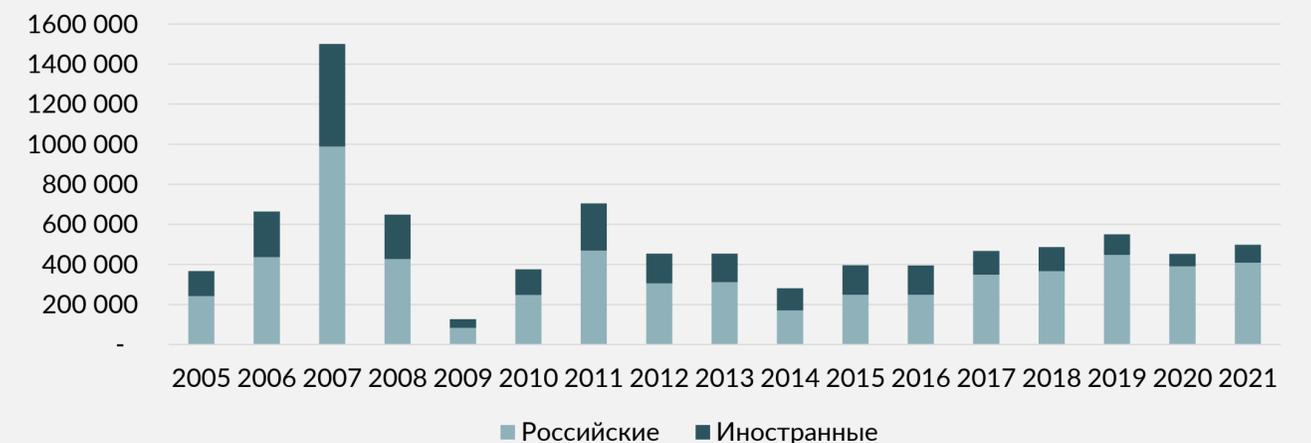
Распределение новых сделок между российскими и иностранными компаниями по итогу I квартала 2022 г.



Прогноз изменения ключевой ставки ЦБ РФ



Аренда (в том числе субаренда и расширение), тыс. кв. м



ГЛОССАРИЙ

Совокупный объем сделок включает в себя: новые сделки по аренде, субаренде и продаже, а также сделки по пересогласованию договоров аренды.

Сделки по пересогласованию договоров аренды включают в себя: договоры пересогласования финансовых условий, продление или отказ от площадей.

Новые сделки включают в себя: новые сделки по аренде, субаренде и продаже.

Средневзвешенная ставка аренды указана для помещений в состоянии под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов.

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

За 15 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью превышающей 5 млрд долларов США.

Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости

Клиентами компании являются: Сбертех, СберБанк, Dentons, Mediascope, Неометрия, ТИНЬКОФФ, Алроса, AVITO, Credit Europe Bank, CTC Медиа, Транстелеком, Simple, E&Y, Deloitte, Спортмастер, LG Electronics, Halliburton, BCG, Норильский Никель, Kaspersky Lab и многие другие.

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
Департамент офисной
недвижимости
Dmitry.Zhidkov@ricci.ru



Яна Кузина
Партнер
Директор департамента
исследований,
консалтинга и оценки
Jana.Kuzina@ricci.ru



Дмитрий Антонов
Директор отдела Продаж и
Приобретений.
Департамент офисной
недвижимости
Dmitry.Antonov@ricci.ru