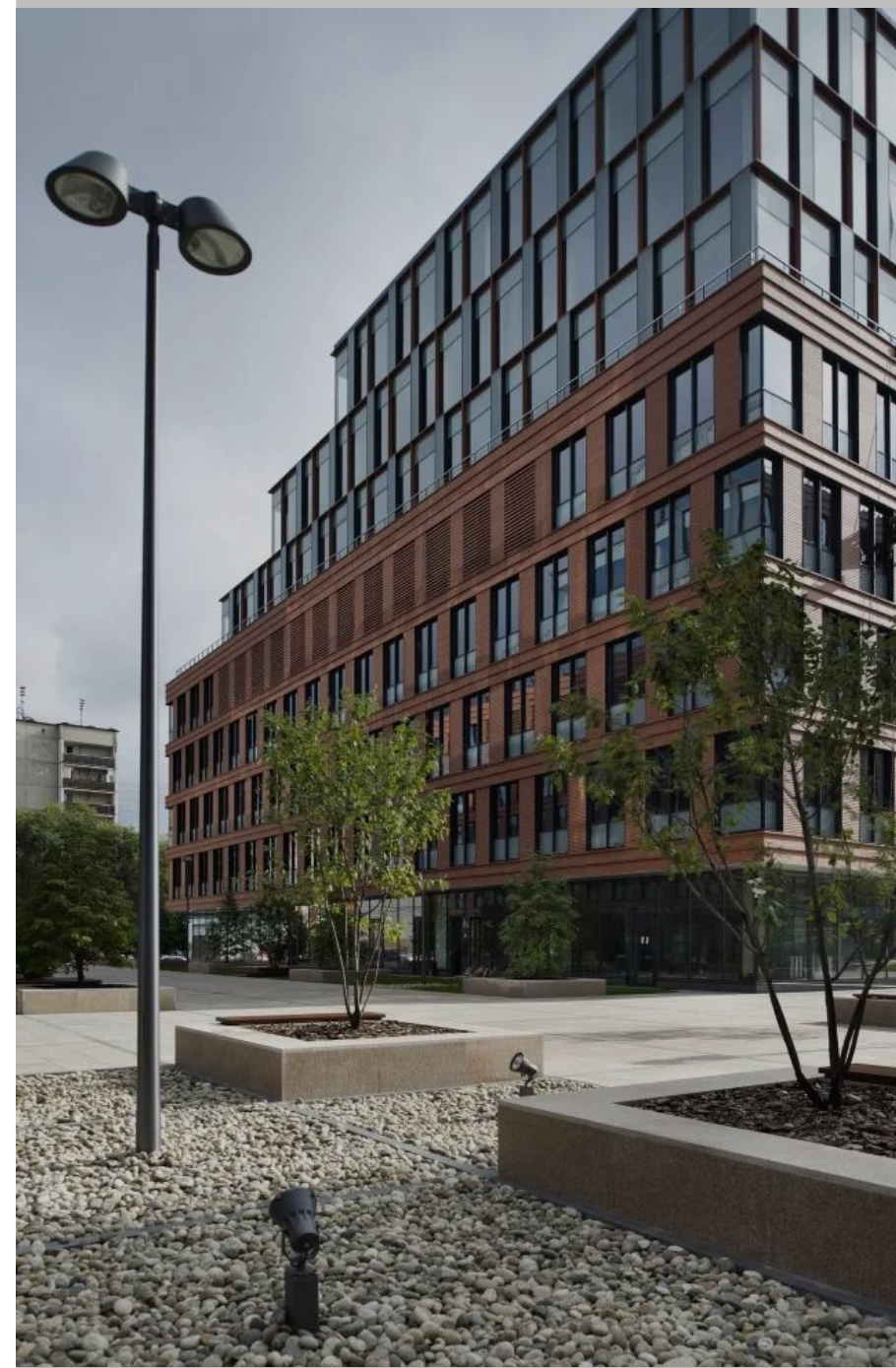


ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Общие тенденции

- В течение I полугодия 2023 года на рынке офисной недвижимости наблюдается высокая активность. По сравнению с 2022 г. интерес компаний направлен на переезд в более качественные офисы, которые освобождаются после ухода западных компаний. Также мы фиксируем тренд на приобретение офисных объектов в собственность.
- По итогам I полугодия совокупный объем спроса составил 736 тыс. кв. м. Данный показатель является максимальным значением за аналогичный период в ретроспективе последних 10 лет. Высокие объемы обеспечены по большей части сделками новой аренды и купли-продажи.
- Объем новых сделок за I полугодие увеличился более, чем в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. и составил 578,5 тыс. кв. м.
- Объем договоров купли-продажи превышает показатель I полугодия 2022 г. в 1,5 раза и составляет 228,3 тыс. кв. м. Мы наблюдаем максимальный объем таких сделок за последние 10 лет.
- На рынке аренды также сохраняется активность, общий объем арендованных офисов за 6 месяцев составил 350 тыс. кв. м.
- Расторжений договоров аренды значительно сократилось, по сравнению с 2022 г. Доля отказов от офисных помещений составила 5% совокупного объема спроса или 38,4 тыс. кв. м. В структуре сделок по отказу доля иностранных компаний составляет 73%.
- Помещения без отделки остаются мало востребованными арендаторами – 5% общего объема договоров новой аренды. Обще рыночная доля сделок в shell&core за I полугодие 2023 г. (28%) по большей части была обеспечена договорами купли-продажи (90% от общего объема сделок в shell&core).
- Доля свободных площадей на рынке достигла 10,8%. Интенсивность спроса способствовала снижению показателя на 1,7 п. п. относительно значения конца 2022 г. Для офисов класса А вакансия составила 13,9%, класса В+ - 9,3%, класса В - 8,9%.
- Среднерыночная запрашиваемая ставка аренды практически не изменилась относительно конца 2022 г. и равна 21 800 руб./кв. м/год.
- По итогам I полугодия 2023 г. было введено в эксплуатацию 4 бизнес-центра. Объем нового предложения составил 102,4 тыс. кв. м, что выше прошлогоднего значения за аналогичный период в 3 раза. Но девелоперская активность остается низкой.



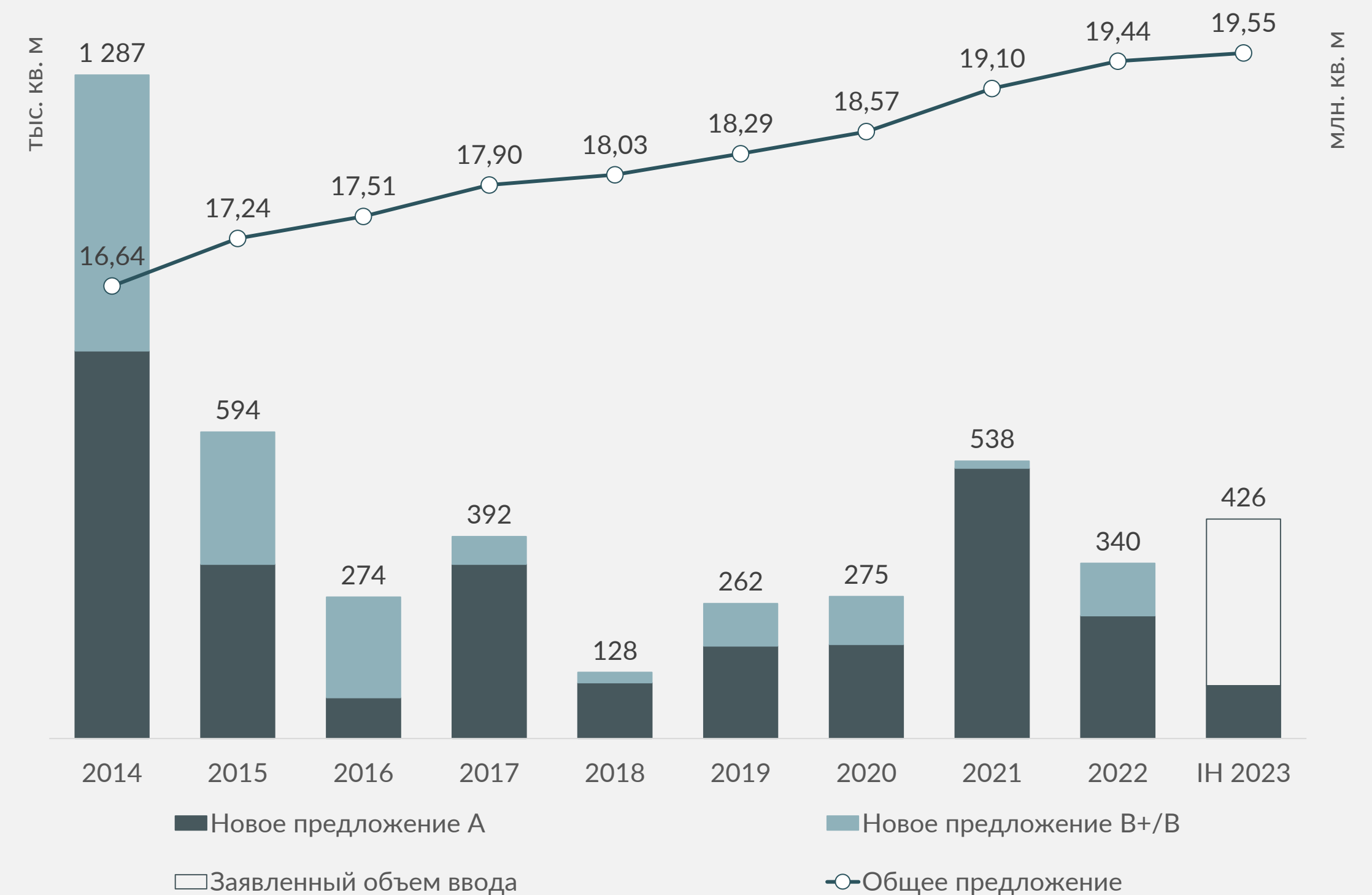
Показатели за I полугодие 2023 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем сделок, кв. м	338 600	176 500	63 500
Доля вакантных площадей	13,9%	9,3%	8,9%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	27 500	18 000	15 800
Операционные расходы, руб./кв. м/год	8 000 – 10 000	5 500 – 7 500	
Ставка капитализации**	9-10%		

* здесь и далее для помещений в состоянии под чистовую отделку, без учета НДС и эксплуатационных расходов

** рассчитано как среднее значение по всем классам

Источник: Ricci

Динамика прироста нового предложения офисных площадей



Источник: Ricci

Ввод

В I полугодии 2023 года на рынке офисной недвижимости введено в эксплуатацию 4 новых объекта совокупной площадью 102,4 тыс. кв. м, что почти в 3 раза выше показателя за аналогичный период прошлого года (38 тыс. кв. м). Тем не менее, девелоперская активность в части ввода в эксплуатацию новых объектов остается низкой.

Объекты были введены в зоне ТТК и относятся к классу А.

По заявлениям девелоперов, объем нового строительства к концу года может составить 323,2 тыс. кв. м качественной офисной недвижимости.

Последние полтора года рынок продолжает ощущать спад в динамике прироста новых офисных площадей. При этом все чаще девелоперы анонсируют строительство новых офисных проектов на продажу полностью или блоками, что составляет более 60% объема нового строительства.

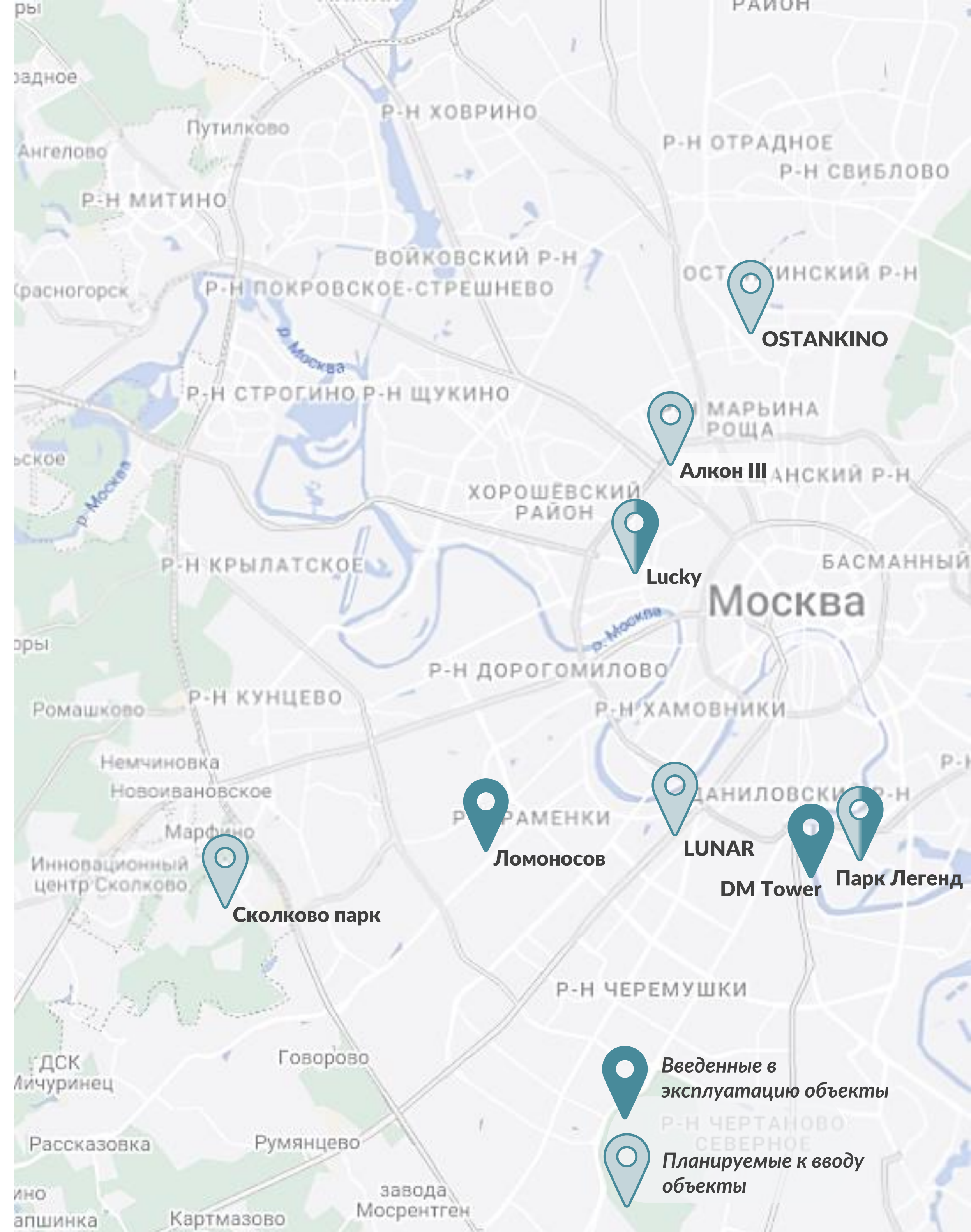
Крупные объекты к вводу в течение 2023 г.

#	Название	Адрес	Офисная площадь, кв. м	Класс	Первичная реализация
1	Парк Легенд	Лихачёва, 15	43 677	A	Продажа
2	DM Tower	Новоданиловская набережная, 10А	31 800	A	Продажа
3	Кластер «Ломоносов»	Раменский бульвар, 1	23 200	A	Аренда
4	Lucky	2-я Звенигородская улица, 12с2	3 695	A	Продажа
5	Парк Легенд (4 корпуса)	Автозаводская улица, 23с120	45 220	B+	Продажа
6	Деловой квартал Сколково парк	МО, р. п. Заречье, ул. Весенняя, 2	27 143	A	Аренда
7	Lucky	2-я Звенигородская улица, 12с1; 12с6; 12с18; 12с23	20 858	A	Продажа
8	Бизнес-парк OSTANKINO (здание 4)	Огородный проезд, 16	16 500	B+	Продажа
9	Бизнес-парк OSTANKINO (здание 5)	Огородный проезд, 16	16 500	B+	Продажа
10	Алкон III	Ленинградский проспект, вл. 34	12 933	A	Аренда/продажа
11	LUNAR (Module B)	Ленинский проспект, 38	9 942	A	Продажа

Введенные в I полугодии

Строящиеся

Источник: Ricci



Спрос

По итогам I полугодия совокупный объем спроса составил 736 тыс. кв. м. Данный показатель является максимальным значением за аналогичный период в ретроспективе последних 10 лет. При этом высокие показатели достигнуты как за счет сделок купли-продажи, так и за счет значительного объема договоров новой аренды.

Объем новых сделок за первые 6 месяцев вырос более чем в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. и составил 578,5 тыс. кв. м. Во II квартале активность офисного рынка, которая прослеживалась в начале года, продолжала усиливаться, что способствовало увеличению совокупной площади новых сделок на 80% до 372 тыс. кв. м, против 207 тыс. кв. м в I квартале, достигнув максимальных значений за 10 лет. Замечен рост как в сделках аренды, так и купли-продажи. Продолжается удовлетворение отложенного спроса, который был сформирован в 2022 году. Мы ожидаем, что спрос сохранится на высоком уровне при условии политической и экономической стабильности. Однако можно предположить, что большая часть спроса была закрыта в первом полугодии.

Совокупная площадь договоров по пересогласованию условий аренды составила 119 тыс. кв. м, рост в основном за счет российских компаний. Положительная динамика равна 39% в сравнении с результатами I полугодия 2022 г.

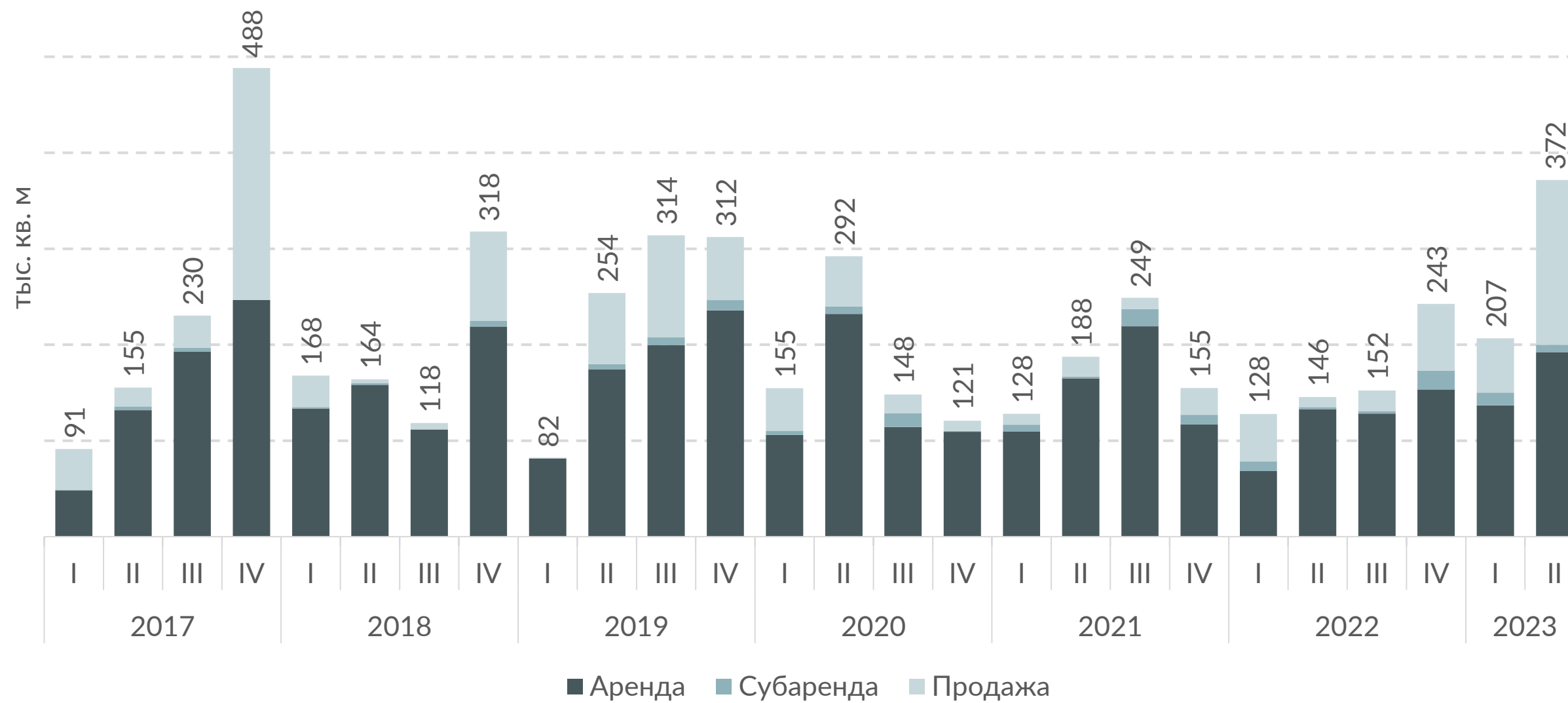
Объем сделок по расторжению договоров аренды значительно сократился в сравнении с 2022 г., когда мы видели пик данного тренда. Доля отказов от офисных помещений снизилась на 13 п. п. и составила 5% от совокупного объема сделок или 38,4 тыс. кв. м.

По результатам I полугодия доля иностранных компаний в структуре сделок по отказу составляет 73%.

При этом больше половины площадей, от которых отказались иностранные компании в 2022 - I полугодии 2023 г., уже занята другими компаниями.

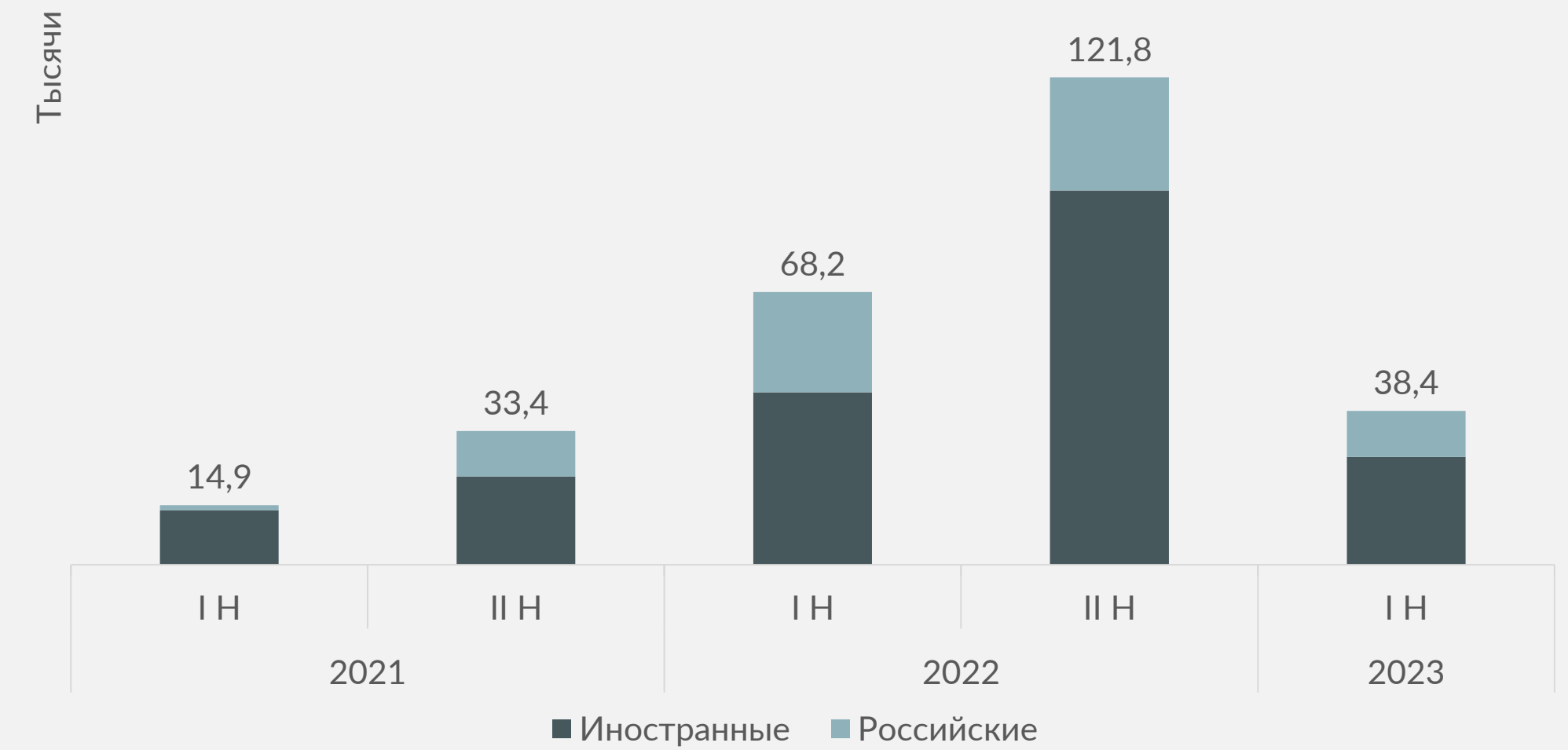
По объему отказных площадей лидируют производственные компании (42%), а также компании из сегментов IT/Telecom (21%), бизнес услуги (10%), e-commerce (9%).

Динамика объема новых сделок

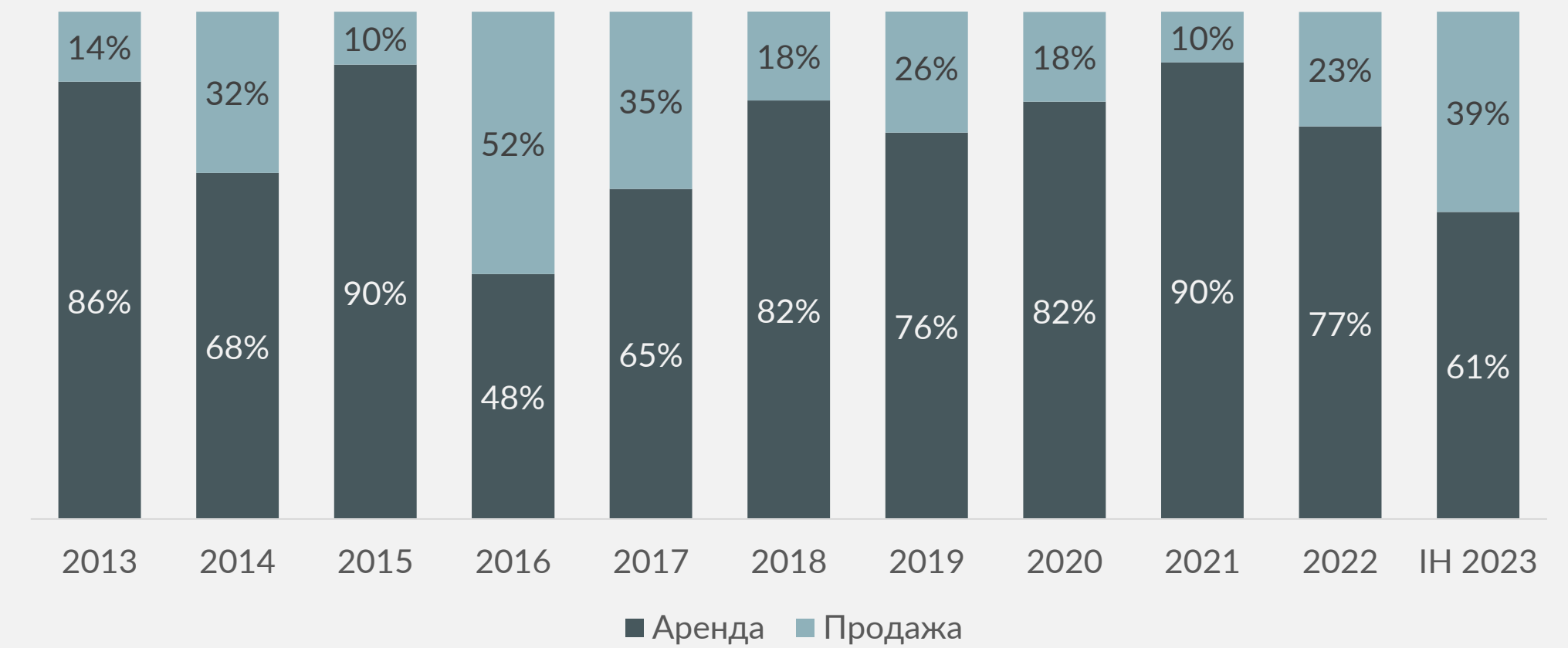


Источник: Ricci

Динамика сделок по отказу, кв. м



Динамика спроса по типу сделки



Источник: Ricci

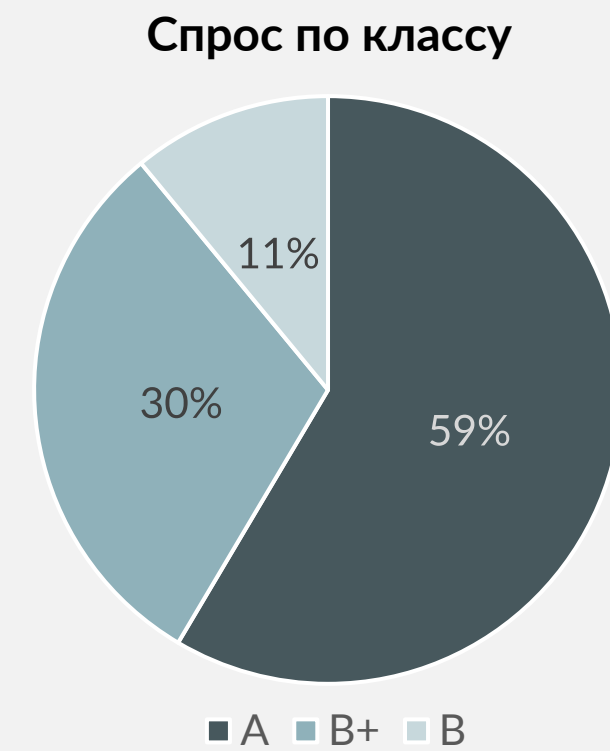
В структуре по типу сделки лидирует аренда - 61% от общего объема новых сделок, доля сделок продажи - 39%.

Текущая структура спроса по типу сделок показывает повышенную активность по приобретению офисов в собственность относительно прошлых лет. Совокупный объем купленных офисных площадей по итогам I полугодия 2023 г. составил 228,3 тыс. кв. м, в то время как в 2022 г. - 151 тыс. кв. м, а в 2021 г. - 71,8 тыс. кв. м. Однако большая доля была сформирована во II квартале - 75% или 171,7 тыс. кв. м. Это максимальный объем сделок купли-продажи за аналогичный период за последние 10 лет.

Крупные сделки за I полугодие 2023

Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Клиент	Тип сделки
iCity (Башня Time)	Шмитовский проезд, 37	A	44 738	Госструктуры	Покупка
Skylight	Ленинградский проспект, 39	A	30 488	VK	Покупка
Останкино Business Park	Огородный пр., 16, стр. 7	B+	22 250	Астра/РусБИТех	Покупка
Меркурий	1-й Красногвардейский проезд, 15	A	18 748	Норникель	Продление
Легион II	Большая Татарская ул., 9	A	16 018	Инсайт	Покупка
БЦ Воронцовский (ВТБ на Воронцовской)	Воронцовская ул., 43с1	A	13 850	Почта банк	Аренда
Большая Садовая улица, 8с1	Большая Садовая улица, 8с1	A	13 740	Частный инвестор	Покупка
ОКО Фаза 2	1-й Красногвардейский пр-д, 19	B+	13 396	Россельхозбанк	Покупка
Alcon III	Ленинградский проспект, 34	A	11 071	Частный инвестор	Покупка
Чемпион Парк	Мичуринский проспект, Олимпийская Деревня, 1	A	10 500	Доширак	Покупка
Flexity Овчинниковская	Овчинниковская набережная, 18/1	B+	10 000	Структуры Сбера	Аренда
Моховая I, II	Воздвиженка ул., 4/7, стр. 2,1	A	9 519	ОТЭКО	Аренда
Prime Time	Викторенко ул., 9с1	B+	7 056	Росагролизинг	Покупка
Крылатские холмы	Крылатская ул., 17	A	5 500	Akvarius	Аренда
Калужский	Профсоюзная ул., 61	B	5 085	Такском	Аренда
Manufactory Poklonka Place	Поклонная ул., 3	B+	4 827	Дельрус	Аренда
Метрополис	Ленинградское шоссе, 16Ас2	A	4 433	Chery	Аренда
ricci Arcus III	Ленинградский проспект, вл37Ак4	A	3 832	Газпромнефть-СМ	Аренда
iCity (Башня Space)	Шмитовский проезд, 37	A	3 697	Ангара	Покупка
ricci Lucky	2-я Звенигородская ул., 12	A	3 678	Confidential	Аренда
ricci Gazoil plaza	Наметкина ул., 12А	B+	3 467	Газпром Бурение	Аренда
Simonov Plaza	ул. Ленинская Слобода, 26с5	B+	3 344	STG	Аренда
ricci Legenda	Цветной бульвар, 2	A	2 865	S7 Space	Аренда

ricci - сделки Ricci



В I полугодии больше половины новых сделок представлено качественными объектами класса А – 59% от общего объема новых сделок. Объем сделок в классе А во II квартале вырос по сравнению с I кварталом на 270%.

30% от общего объема новых сделок приходится на офисные помещения класса B+, на класс B приходится 11%.

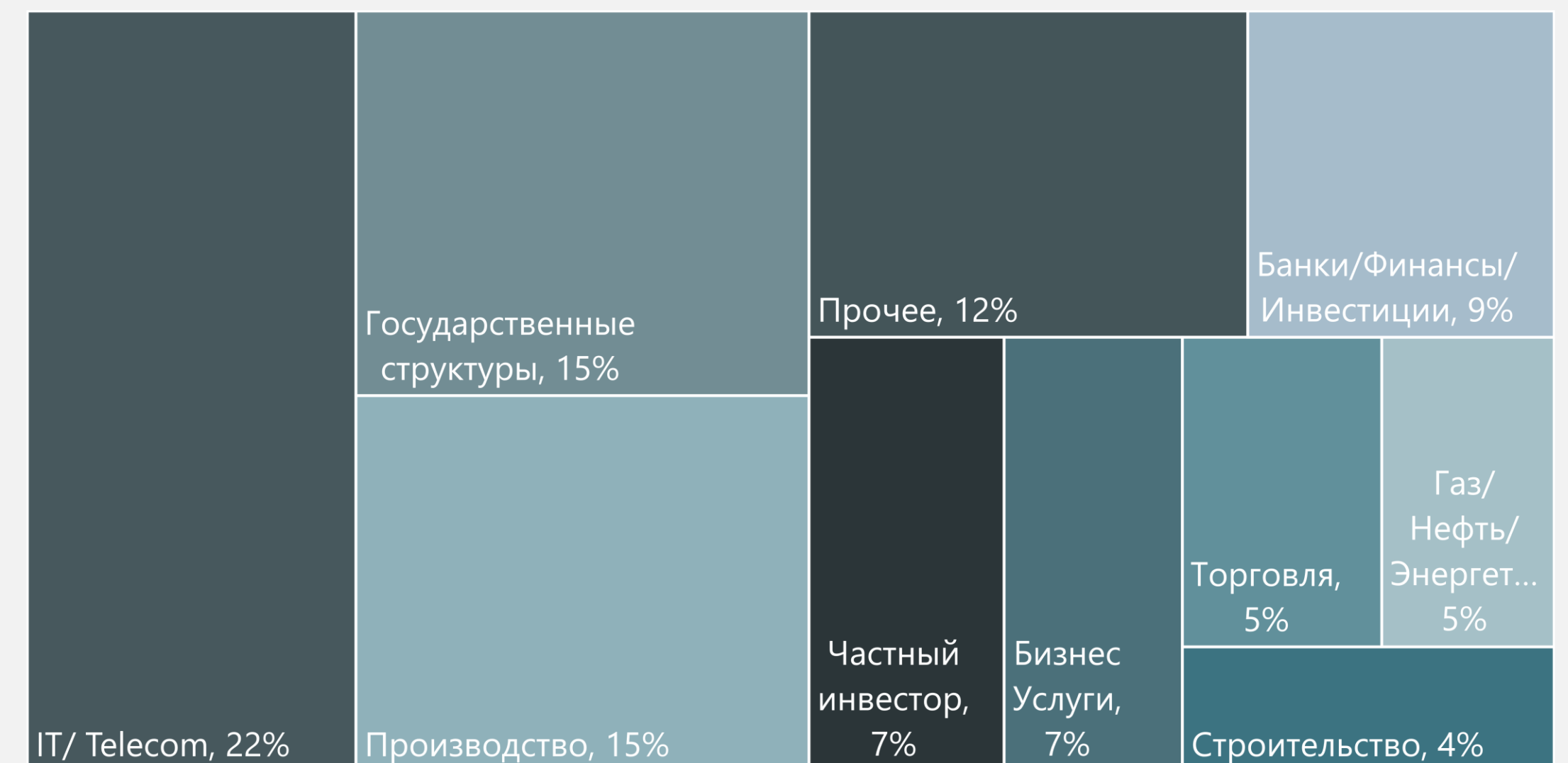
Традиционно наибольший объем новых сделок пришелся на объекты, расположенные в зоне ТТК – 50%. Отмечено усиление консолидации подразделений крупных компаний в ММДЦ «Москва-Сити».

В противовес прошлому году, свою долю в общем объеме спроса увеличили компании сегмента IT/Телеком, заняв лидирующую позицию

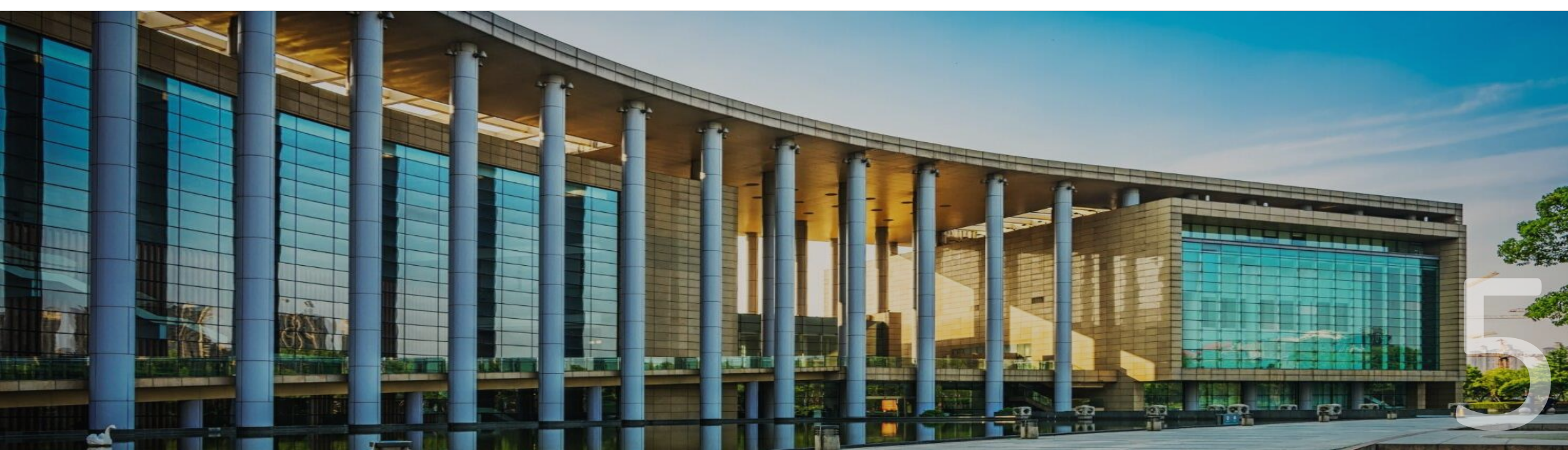
по общему объему купленных и арендованных площадей - 22% от общего спроса. В абсолютных значениях объем сделок сегмента вырос в 5 раз. Напомним, что в прошлом году компании этого сегмента были в числе тех, кто активно отказывался от офисных площадей, а доля новых сделок в общем объеме спроса по итогам I полугодия 2022 г. составляла лишь 9%.

Также в I полугодии 2023 г. значительные доли заняли производственные компании (15% общего спроса), представители государственных структур (15%) и банковского сектора (9%). В сравнении с аналогичным периодом прошлого года их доли изменились не столь значительно, однако объемы законтрактованных площадей выросли в несколько раз.

Структура новых сделок по отраслевой принадлежности в течение I полугодия 2023 г.



Источник: Ricci



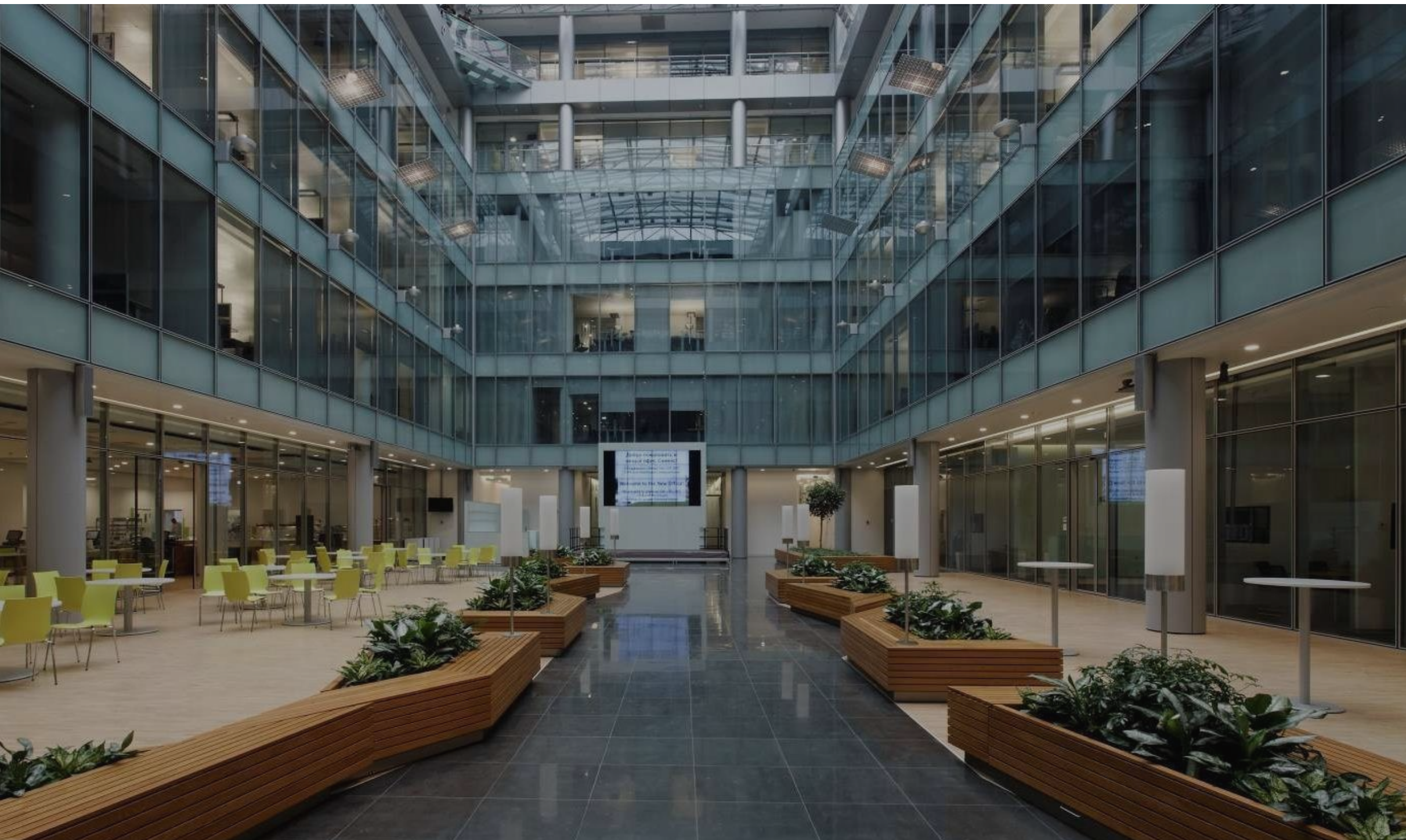
Доля сделок shell&core



Доля сделок в shell&core по итогам I полугодия 2023 г. составила 27,8% от общего объема новых сделок, однако по большей части была обеспечена договорами купли-продажи (90% от общего объема сделок в shell&core).

Доля сделок купли-продажи «в бетоне» в I полугодии 2023 г. составила 63,3% от общего объема сделок купли-продажи. На показатель повлияло несколько нетиповых для рынка крупных сделок: покупка действующими арендаторами - VK башня Skylight, Доширак БЦ Чемпион Парк; а также покупка Россельхозбанком готового объекта ОКО (фаза 2).

Рост себестоимости отделочных работ и выход площадей с качественной отделкой стимулируют арендаторов отдавать предпочтение готовым к въезду помещениям, требующих минимальных вложений. Доля сделок аренды «в бетоне» во I полугодии составила лишь 4,9% от общего объема арендных сделок, что на 1,2 п. п. меньше относительно конца 2022 г., в то время как в 2021 г. она достигала 31,3%.



Уровень вакантности и ставки аренды

По итогам I полугодия 2023 г. средний уровень вакантности сократился на 1,7 п. п. относительно конца 2022 г. и составил 10,8%.

Снижение вакансии прослеживается во всех классах. Наибольший объем свободных площадей в классе А – 13,9%. Уровень вакансии в классе В+ сократился до 9,3%, в классе В до 8,9%.

Убывание свободных площадей происходит за счет стабилизации деловой активности на рынке офисной недвижимости, а также за счет расширения компаний, преимущественно государственных структур, доля сделок с которыми составляет 15% от общего объема новых сделок.

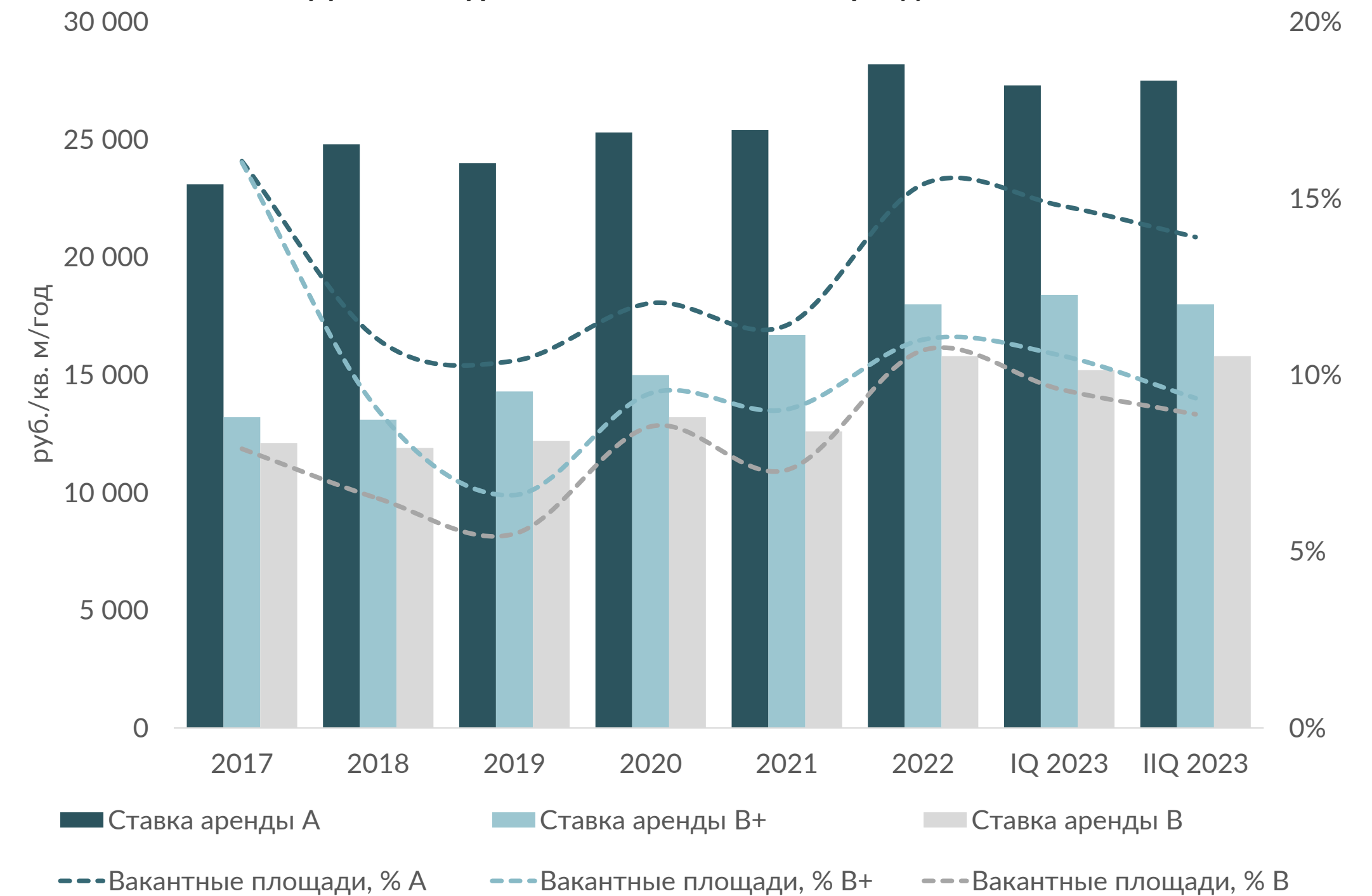
Средневзвешенная арендная ставка по итогам I полугодия 2023 года фактически сохранилась на прежнем уровне относительно конца 2022 г. (21 900 руб./кв. м/год) и составила 21 800 руб./кв. м/год (совокупно по всем классам А, В+ и В).

Ставки аренды, запрашиваемые собственниками, остаются без изменений и продолжают корректироваться путем предоставления льготных условий по договорам аренды.

Средневзвешенная арендная ставка составила:

- 27 500 руб./кв. м/год для класса А;
- 18 000 руб./кв. м/год для класса В+;
- 15 800 руб./кв. м/год для класса В.

Динамика уровня вакансии и ставки аренды



Источник: Ricci

Деловой район Москва-Сити

Общий объем офисов в бизнес-зоне Москва-Сити остается без изменения и составляет 1,2 млн кв. м. За последние 2,5 года в данной локации не завершалось строительство новых офисных объектов.

На сегодняшний день в деловой зоне в наиболее продвинутых стадиях строительства находятся два объекта:

- Башни Moscow Towers офисной площадью 262 800 кв. м, с возможностью ввода в эксплуатацию в начале следующего года.
- Башни iCity, площадью 136 200 кв. м, находящиеся в активной стадии строительства. Заявляемые сроки ввода – конец 2024 года.

По итогам I полугодия 2023 г. доля вакантных площадей на рассматриваемом субрынке снизилась на 2 п. п. в сравнении с концом 2022 г. и составила 5,5%.

Отрицательной динамике способствовало ослабление тренда на расторжение договоров аренды и постепенное «вымывание» предлагаемых площадей.

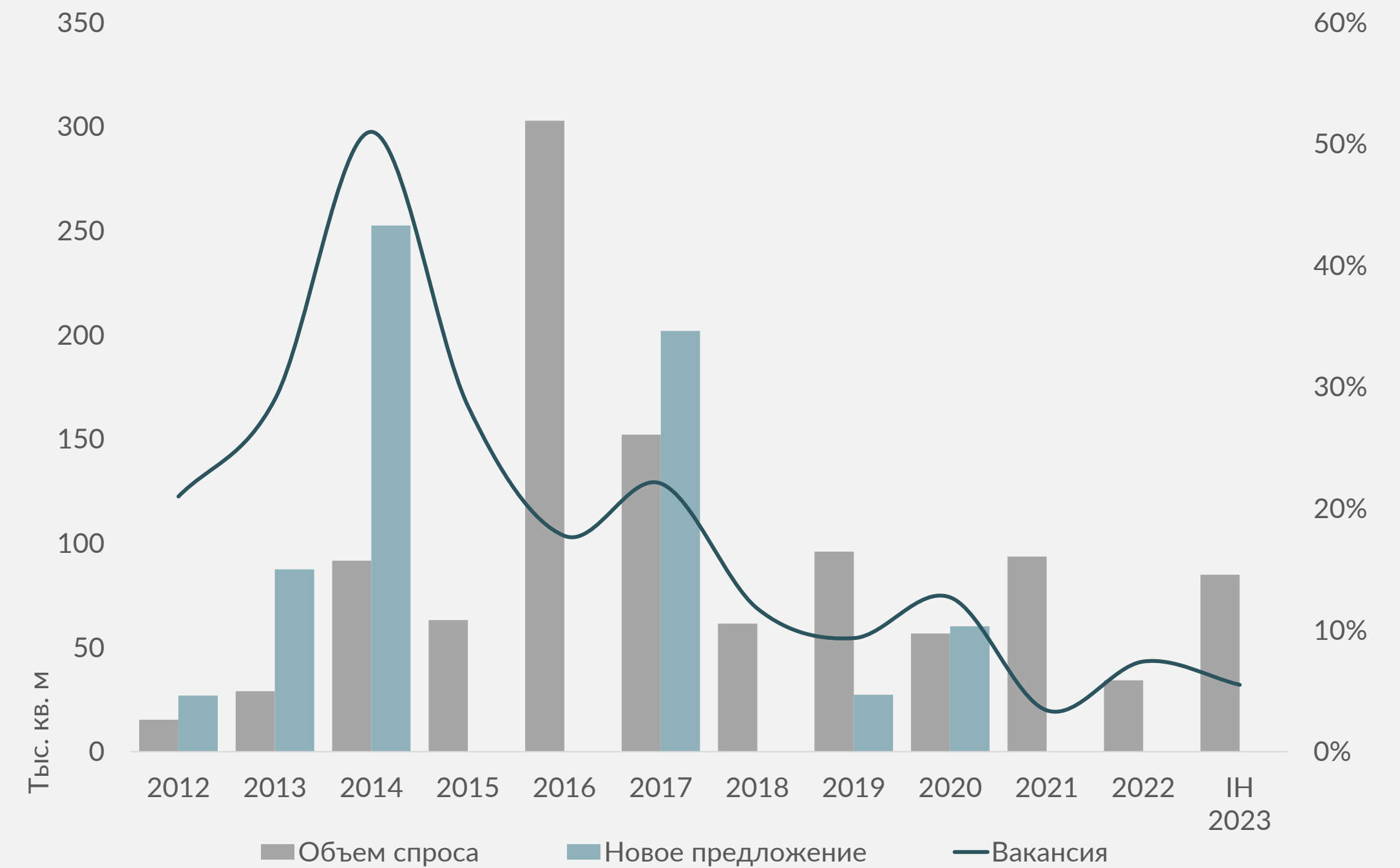
Общий объем спроса составил 85 000 кв. м, при этом более 80% сформированы сделками по продаже.

Крупнейшими сделками купли-продажи в деловой зоне в течение 1 полугодия 2023 г. стали:

- iCity – 44 750 кв. м (Государственная структура)
- ОКО (фаза 2) – 13 400 кв. м (Россельхозбанк)
- iCity – 3 700 кв. м (Ангара)

Средневзвешенная арендная ставка в зоне ММДЦ на конец I полугодия 2023 г. составляет 39 700 рублей/кв. м/год. Ставки на рассматриваемом субрынке стабильны, собственники точно корректируют ценообразование на предлагаемые лоты, однако глобальных изменений нет. На ставку продолжают оказывать влияние преимущественно структурные изменения предложения.

Индикаторы ММДЦ «Москва-Сити»



Коммерческие условия

Бизнес Центр	Офисная площадь, кв. м	Год	Арендная ставка (без учета ОРЕХ и НДС, руб./кв. м/год)
Северная Башня	73 800	2007	25 000 - 29 000
Башня на Набережной	162 500	2003	650 - 700 USD
Башня Федерация (Восток)	98 500	2013	25 000 - 43 000
Башня Империя	98 250	2011	25 000 - 43 500
Башня Меркурий	87 600	2013	38 000
ОКО	110 000	2014	45 000 - 55 000
Город Столиц	72 315	2008	34 500 - 46 500
Neva Towers	60 300	2020	46 600 - 55 000

Источник: Ricci



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 18 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 Ricci
Alexey.Bogdanov@ricci.ru



Дмитрий Жидков
партнер Ricci | Офисы
Dmitry.Zhidkov@ricci.ru



Яна Кузина
партнер
Ricci | Консалтинг и
оценка
Jana.Kuzina@ricci.ru



Дмитрий Антонов
директор отдела продаж и
приобретений Ricci | Офисы
Dmitry.Antonov@ricci.ru