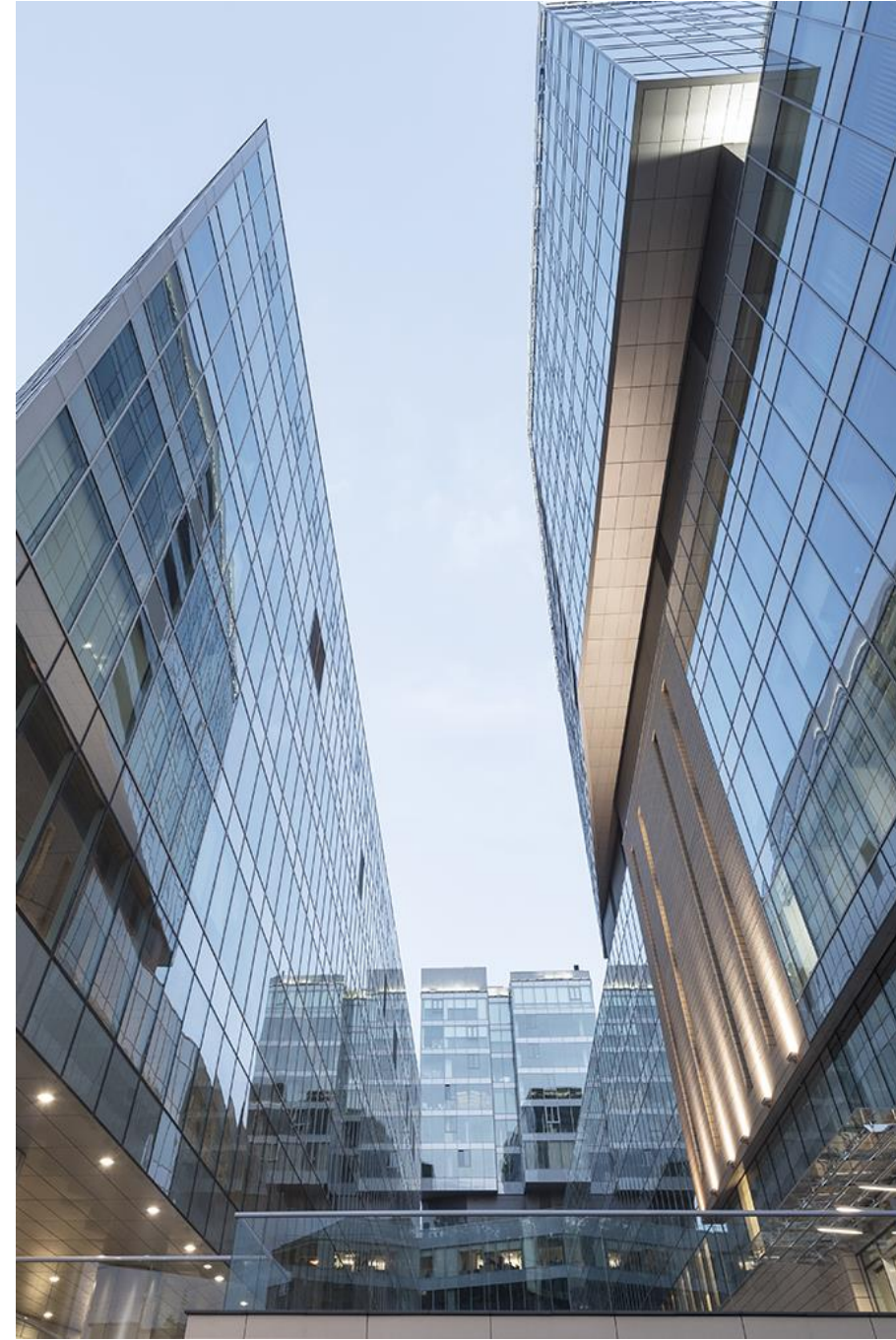


ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Общие тенденции

- На рынке офисной недвижимости Москвы по-прежнему сохраняется высокая деловая активность, которая началась с конца прошлого года.
- Постепенно начинает появляться локальный дефицит площадей с качественной отделкой, в особенности, когда речь идет о блоках больше 5 тыс. кв. м. В условиях активного спроса с одной стороны растет уверенность арендодателей в потенциале реализации своих площадей, с другой арендодатели все еще в большей степени заинтересованы в «быстрых» сделках и готовы к определенной гибкости ради них. В тех зданиях, где довольно продолжительное время наблюдается высокая вакансия в shell&core, собственники готовы частично участвовать в отделке помещений, не перекладывая ее полностью на арендатора. Таким образом, на фоне сокращения вакансии готовых площадей, вскоре мы можем увидеть увеличение доли аренды в shell&core.
- Несмотря на высокий спрос и сокращение вакантных площадей, ставки аренды остались на том же уровне.
- Текущий объем предлагаемых площадей соответствует уровню вакантности в 9,8%. Сокращение относительно предыдущего периода -1 п. п. за квартал. Наибольшая доля свободных помещений наблюдается в офисных зданиях класса А, где показатель сократился на 1,2 п. п. и составил 12,7%.
- Средневзвешенная ставка аренды (совокупно по всем классам) на конец III квартала 2023 г. составила 22 000 руб./кв. м/год (без учета ОПЕХ и НДС). Существенных изменений показателя не наблюдалось.
- В течение III квартала было введено в эксплуатацию 6 бизнес-центров. Объем введенных офисных площадей составил 53,7 тыс. кв. м. Текущий уровень новых строительных проектов остается недостаточным для удовлетворения текущего спроса и существенного влияния на процент вакантных офисных площадей.
- Общий объем арендованных и купленных офисных помещений по-прежнему остается высоким. За три квартала 2023 г. было законтрактовано 997,2 тыс. кв. м офисных площадей. Данный показатель является рекордным за последние 10 лет. При этом, 37% от общего объема было реализовано путем покупки.
- Наибольшая доля в общем объеме сделок по аренде и продаже офисных помещений пришлось на компании производственного сектора и IT/telecom.



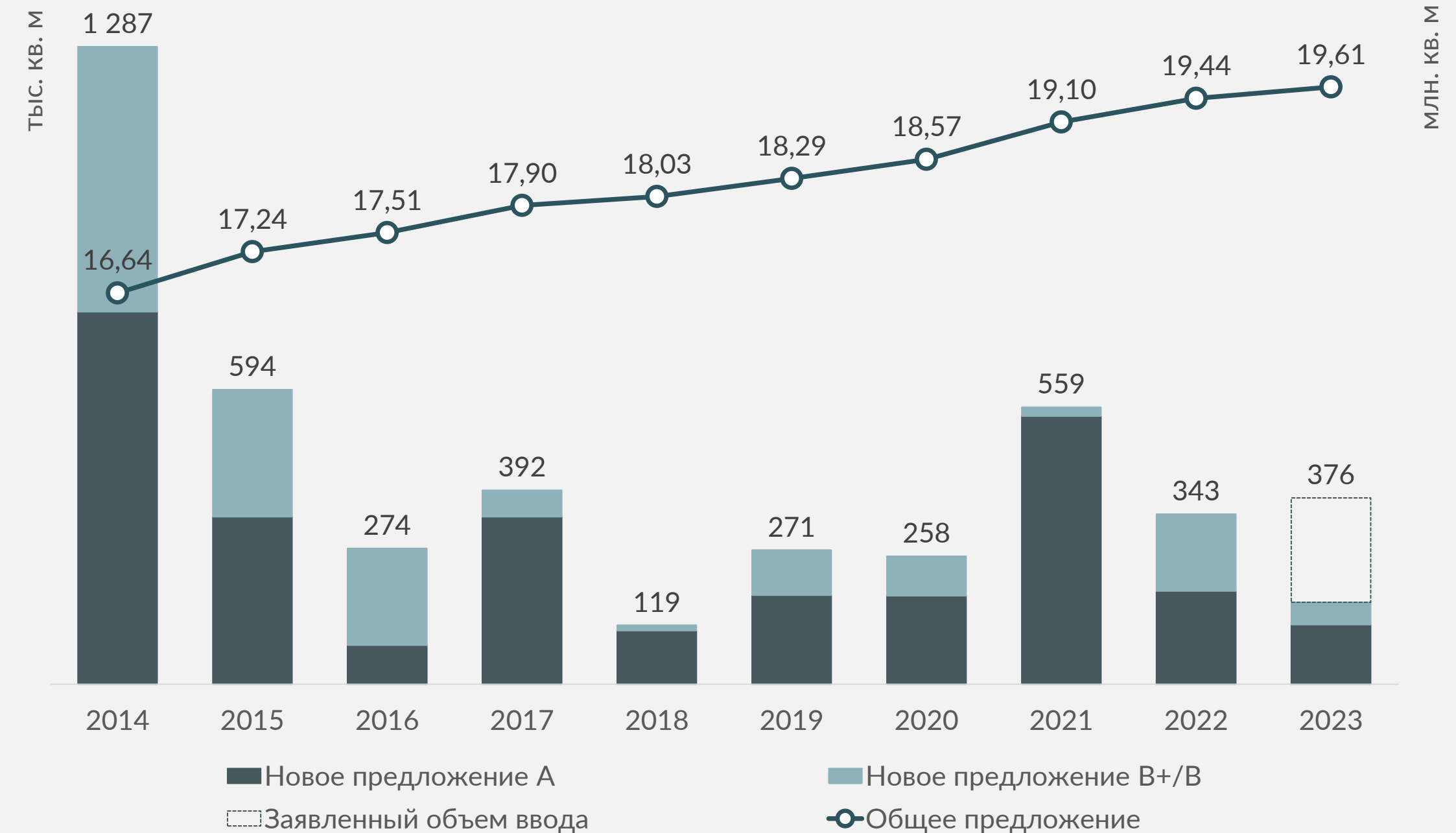
Показатели за 9 месяцев 2023 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем нового строительства	120 400	40 100	5 000
Объем сделок, кв. м	633 000	270 700	148 000
Доля вакантных площадей	12,7%	8,7%	7,7%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	27 400	18 200	16 400
Операционные расходы, руб./кв. м/год	8 000 – 10 000	5 500 – 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

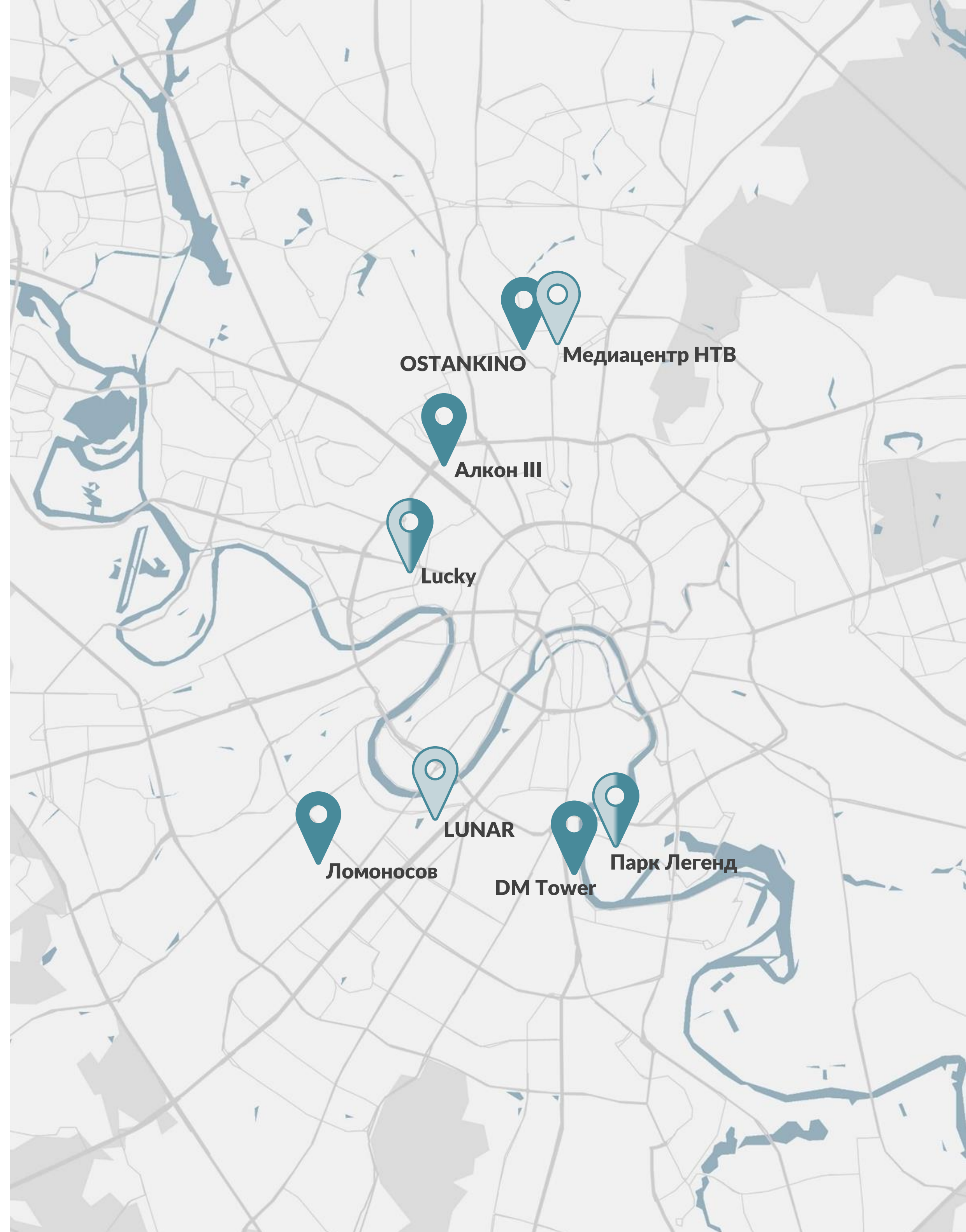
В III кв. 2023 года на рынок вышло 53,7 тыс. кв. м новых площадей с преимущественным представлением класса В+ - 75% от общего числа, благодаря открытию двух зданий в Ostankino Business Park. В общей сложности за первые девять месяцев на рынок было введено около 165 тыс. кв. м офисных площадей, что сопоставимо с показателем аналогичного периода прошлого года. Однако, объем нового строительства практически не сказался на общем объеме вакантных офисных площадей, так как большая часть была реализована еще на этапе строительства. К концу года ожидается ввод в эксплуатацию еще порядка 210 тыс. кв. м, половина из которых уже законтрактована или реализуется для собственного пользования, 26% доступно для аренды, а 24% для приобретения.

Крупные объекты к вводу в течение 2023 г.

#	Название	Адрес	Офисная площадь, кв. м	Класс
1	Парк Легенд	Лихачёва, 15	43 677	A
2	Ostankino Business Park	Огородный проезд, 16с4; 16с5	32 954	B+
3	DM Tower	Новоданиловская набережная, 10А	31 800	A
4	Кластер «Ломоносов»	Раменский бульвар, 1	23 200	A
5	Алкон III	Ленинградский проспект, вл. 34	10 284	A
6	Lucky	2-я Звенигородская улица, 12с2; 12с6	7 000	A
7	Медиацентр НТВ	Новомосковская ул., вл. 18-22	~50 000	A
8	Парк Легенд (4 корпуса)	Автозаводская улица, 23с120	45 220	B+
9	Lucky	2-я Звенигородская улица, 12с1	14 186	A
10	LUNAR (Module B)	Ленинский проспект, 38	9 942	A

Введенные в I-III кв. 2023 г.

К вводу в течение IV кв. 2023 г.



Спрос

По итогам первых 9 месяцев 2023 г. на офисном рынке был реализован пиковый объем площадей – порядка 997,2 тыс. кв. м, что более чем в 2 раза превышает показатель аналогичного периода 2022 г. (425,8 тыс. кв. м) и на 40% рекордного значения в 2016 г. (714,2 тыс. кв. м)

В III кв. 2023 г. объем новых реализованных сделок составил 401,2 тыс. кв. м, что более чем в 2,5 раза больше показателя III кв. 2022 г. (152,4 тыс. кв. м) и на 22% рекордного значения аналогичного периода в 2016 г.

Основной объем площадей был реализован в бизнес-центрах класса А – порядка 597,1 тыс. кв. м или 60%. На объекты В+ класса пришлось лишь 27% или 270,6 тыс. кв. м.

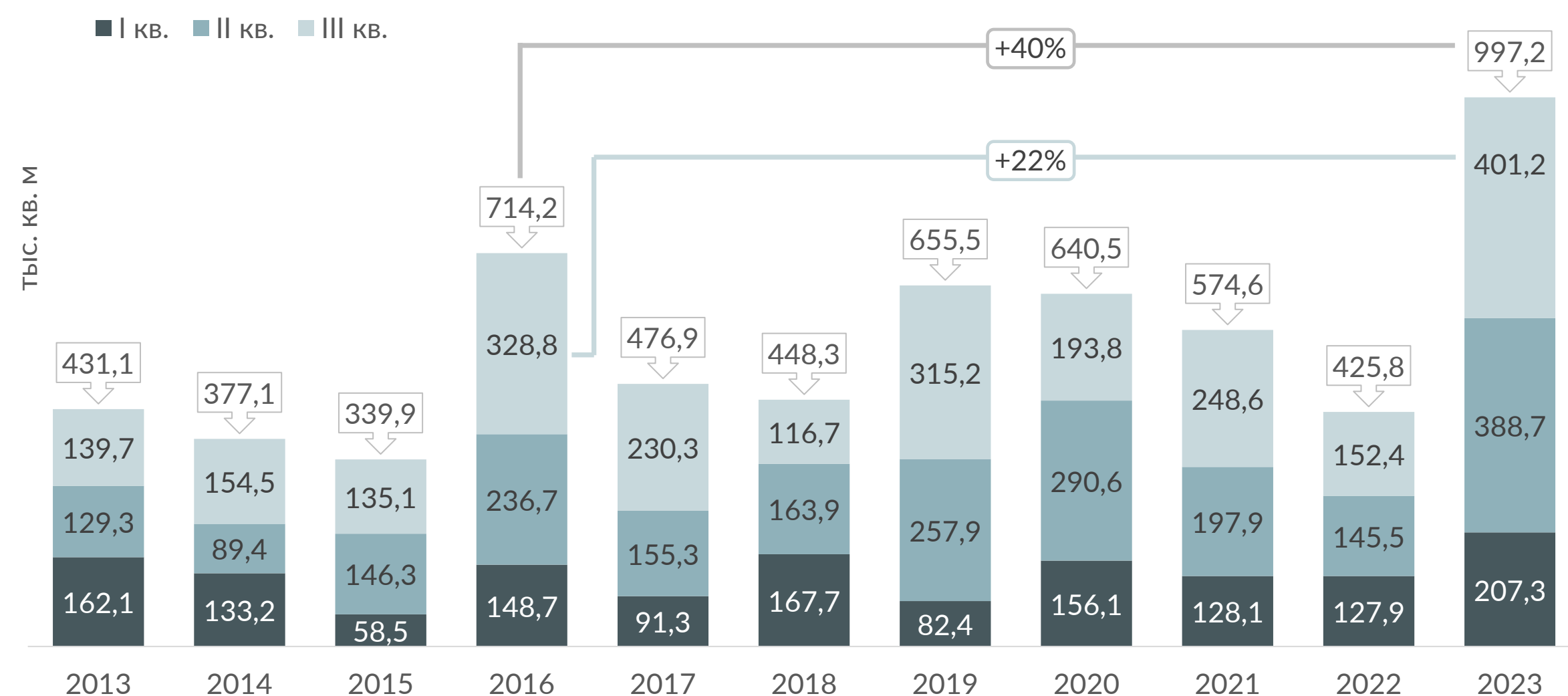
В I-III кв. 2023 на рынке наблюдалось увеличение средней площади арендуемых блоков. Средний размер сделки по итогу 9 месяцев 2023 г. выше на 13,7% показателя аналогичного периода 2022 г. – 1 398 кв. м, однако на 24% меньше чем за 9 месяцев 2021 г.

По итогам 9 месяцев 2023 г. объем приобретенных площадей достиг рекордного показателя за последние 6 лет. Доля сделок по продажам составила 37% от общего объема сделок, что в абсолютном выражении – 371,5 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2022 г. было приобретено всего 164,3 тыс. кв. м.

Рассматривая показатель поквартально, можно отметить, что наибольшая доля сделок купли-продажи была сформирована во II квартале – 51% (188,7 тыс. кв. м). В III квартале было куплено 125,5 тыс. кв. м – 34% от общего объема продаж. На рост показателя повлияли такие факторы как избыток денежной массы, высокие инфляционные ожидания и желание корпоративного бизнеса инвестировать в основные средства по причинам, указанным выше.

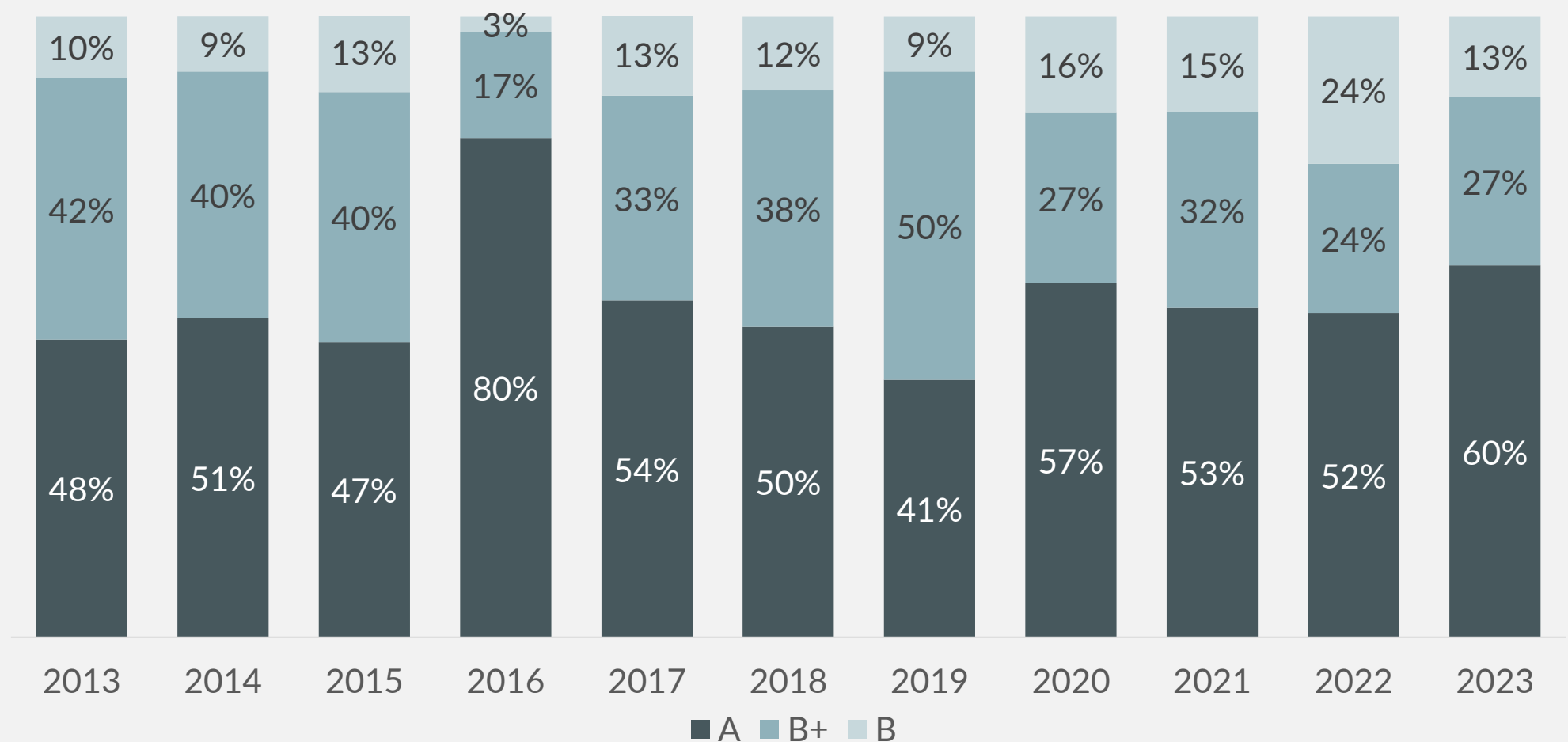
Все еще сохраняется низкий спрос на площади в shell&core. В то же время объем площадей с качественной отделкой постепенно вымывается, что в скором времени может способствовать увеличению соответствующего показателя сделок в shell&core.

Объем заключенных сделок за 9 мес. 2023 г.

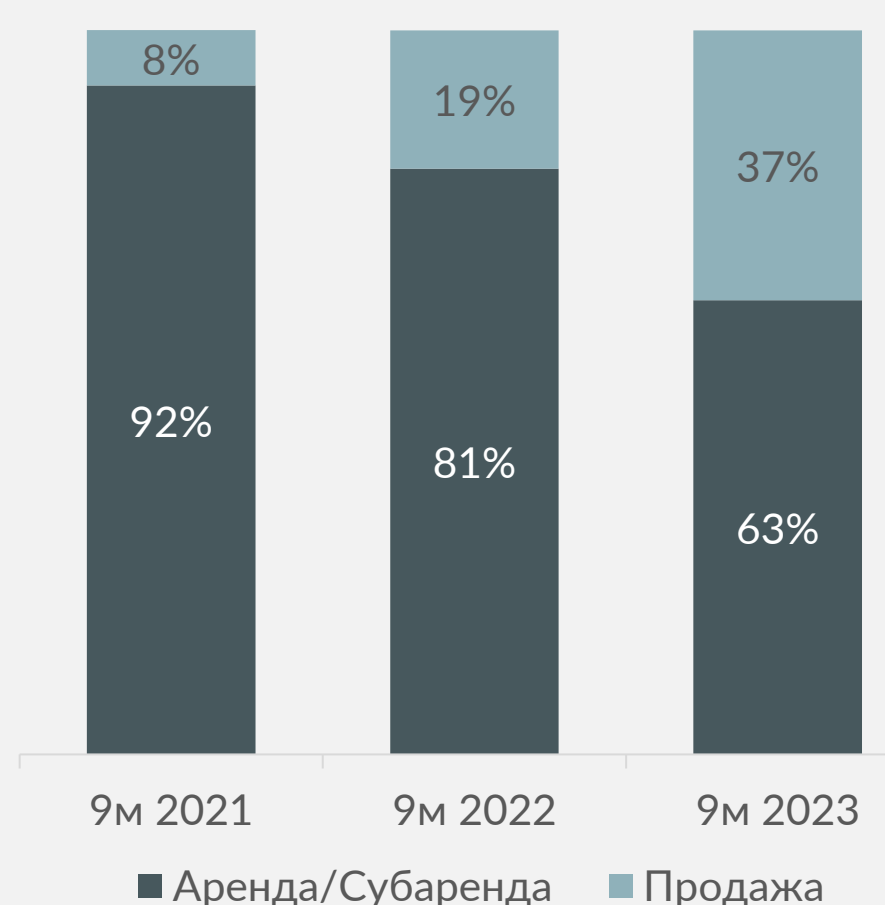


Источник: Ricci

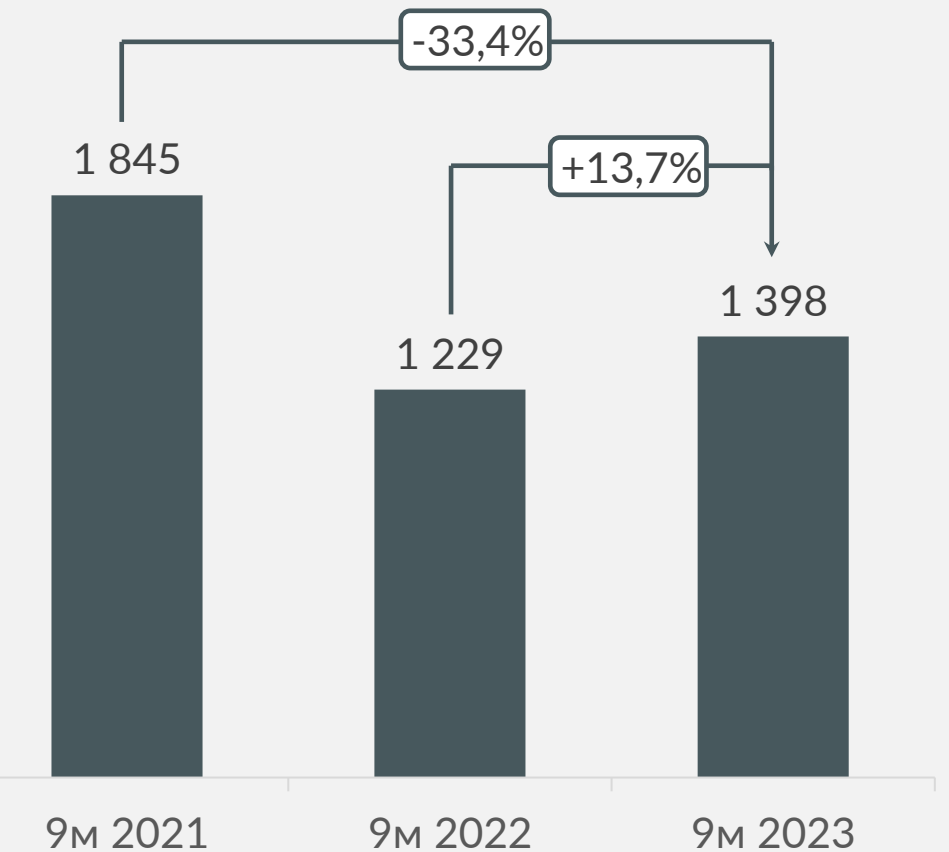
Структура спроса по классам за 9 месяцев



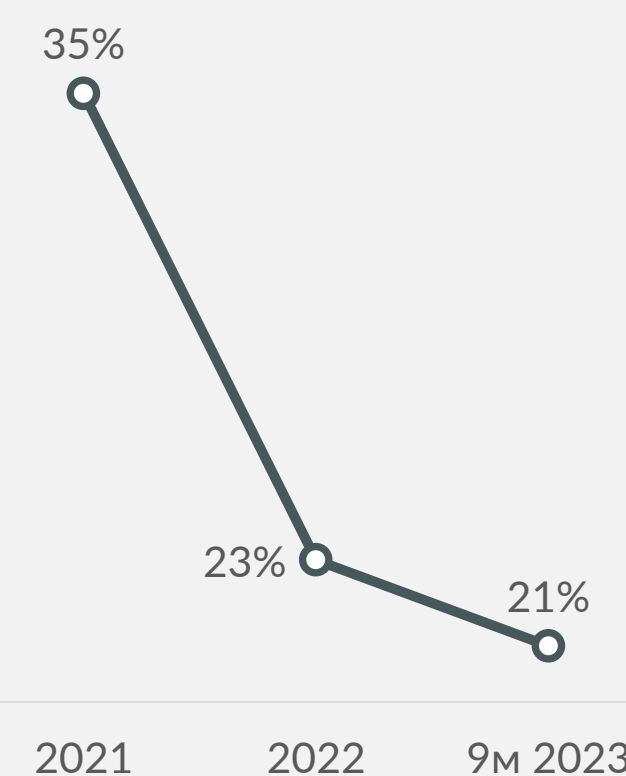
Структура спроса по типу сделок



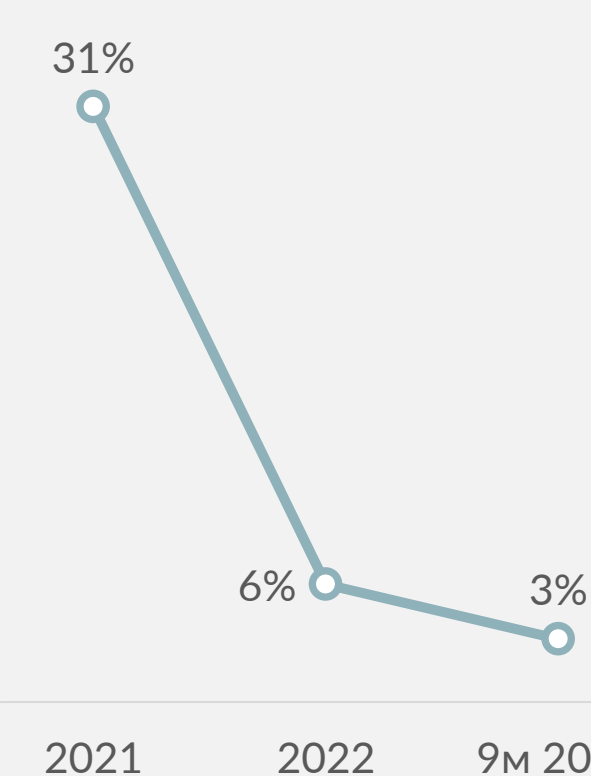
Средняя площадь арендуемого блока



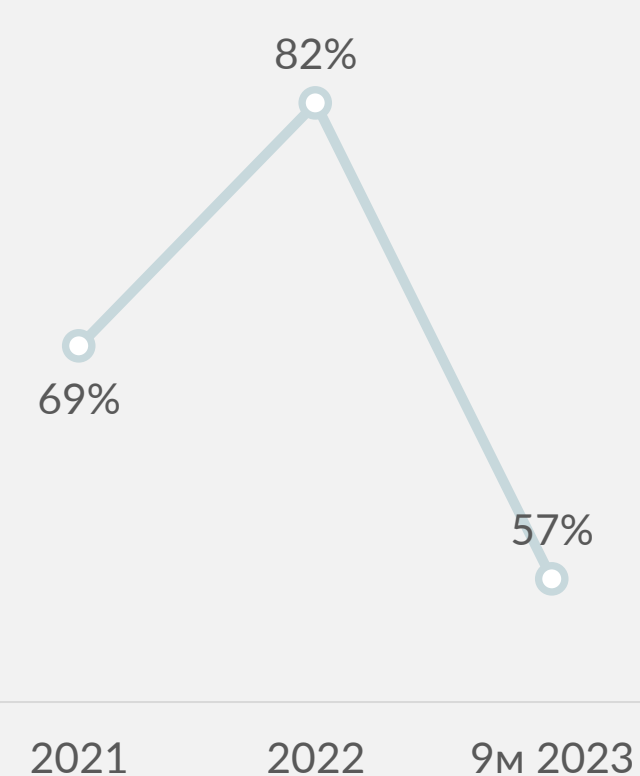
Доля сделок в shell&core в общем объеме сделок



Доля сделок в shell&core в общем объеме новой аренды



Доля сделок в shell&core в общем объеме продаж



Источник: Ricci

Крупные сделки за III квартал 2023

Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Клиент	Тип сделки
Красная роза	улица Льва Толстого, 16 - Тимура Фрунзе, 11	B+	56 444	Яндекс	Продление
ricci Ducat Place II	улица Гашека, 7с1	A	14 249	АНО ВО «Центральный Университет»	Аренда
Аврора Бизнес Парк	Садовническая улица, 82с2	A	10 000	Яндекс	Аренда
Легион II	Большая Татарская улица, 9	A	9 583	Технодинамика	Аренда
Крылатские холмы	Крылатская улица, 17к1	A	9 507	Ренессанс страхование	Аренда
Красные Холмы Riverside Towers	Космодамианская наб., 52с7	A	5 552	SAP	Отказ
Красные Холмы Riverside Towers	Космодамианская наб., 52с7	A	5 552	Экспо Банк	Аренда
Фабрика Станиславского	улица Станиславского, 21с1	B+	5 400	Carcade	Аренда
iCube	Нахимовский проспект, 58	A	5 265	Салаир	Аренда
ricci Довженко, 5	улица Довженко, 5	A	4 997	ГАП «Ресурс»	Покупка
Аврора Бизнес Парк	Садовническая наб., 75	A	4 574	Б1 (ex. EY)	Аренда
Порт Плаза	Проектируемый проезд № 4062, 6с16	B+	4 000	КСЕ	Аренда
ricci Officeless Полянка	улица Малая Полянка, 3	B	3 144 (608 р.м.)	ГК ФСК	Аренда
ricci Имперский дом	Якиманский переулок, 6	A	2 980	Pernod Ricard Rouss	Отказ

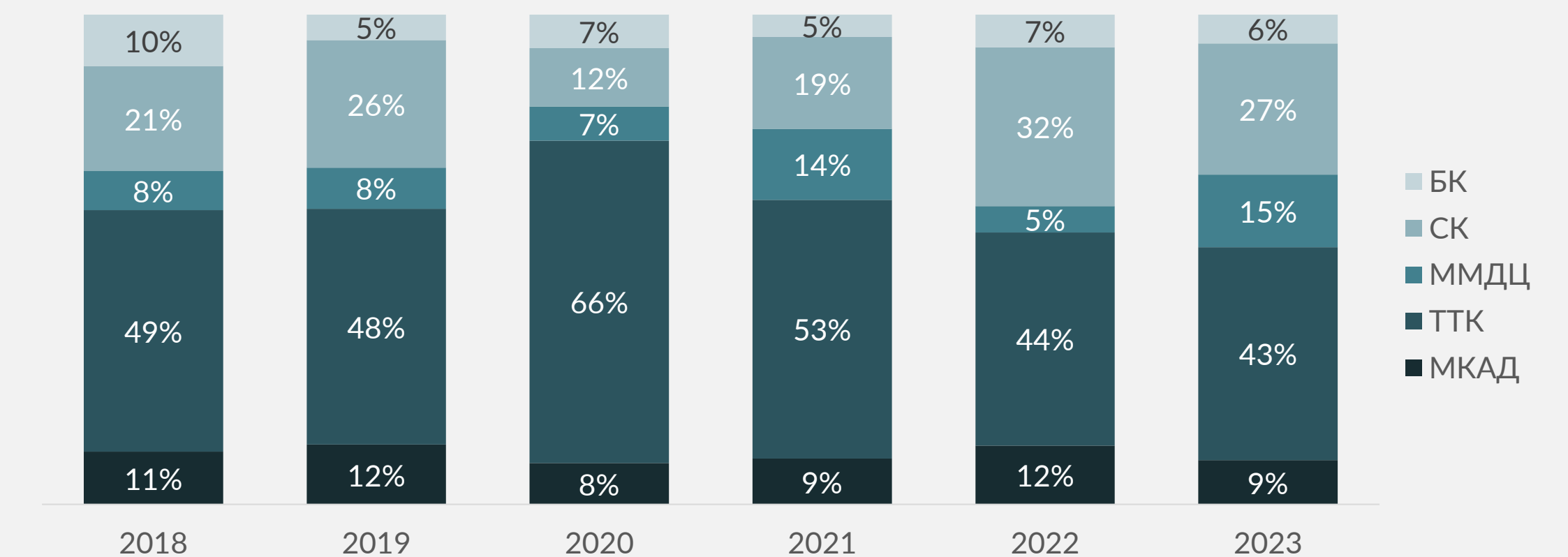
ricci - сделки Ricci

По итогам 9 месяцев 2023 г. 43% офисных площадей было реализовано в зоне ТТК. Заметно увеличилась доля сделок в зоне ММДЦ – 15% общего объема. В частности, в объектах, расположенных в данной локации, были совершены крупные сделки. Так, Московская мэрия приобрела здание iCity размером 44 738 кв. м, в то время как Россельхозбанк стал владельцем части ОКО (фаза II), имеющей площадь 13 369 кв. м. Эти 2 сделки сформировали 43% от общего объема данного субрынка, когда как за аналогичный период 2021 г. 75% реализованных площадей пришлось на блоки до 5 тыс. кв. м.

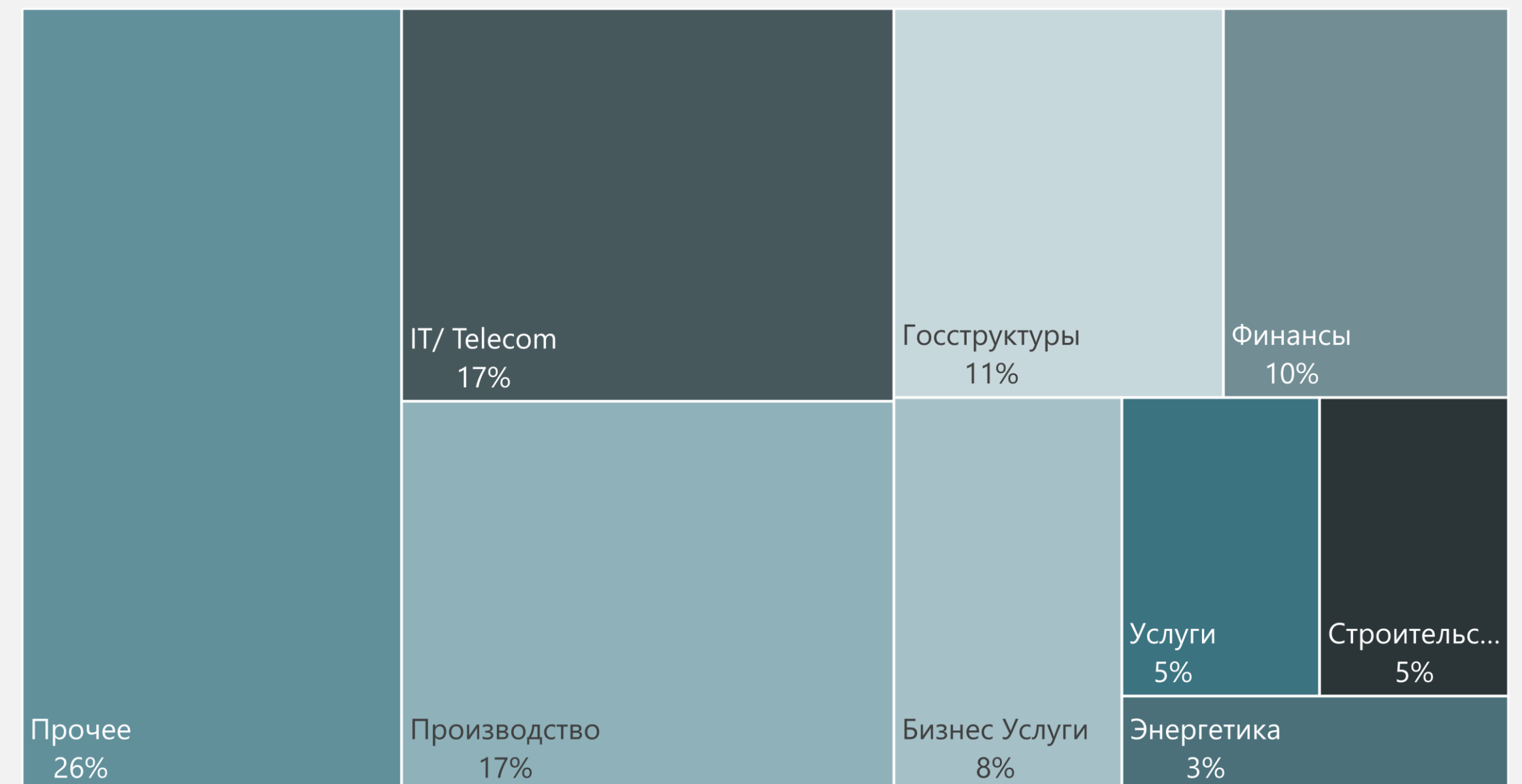
В отраслевом разрезе, основными арендаторами и покупателями стали компании производственного сектора (17%), IT/Telecom (17%). Можно отметить рост спроса со стороны государственных структур на 7 п. п. – в абсолютных значениях показатель вырос более чем в 5 раз., так в 21 так а в 23 так.

Значительную долю заняли компании финансового сектора (10%), однако в сравнении с аналогичным периодом прошлого года их доля в общем объеме спроса несколько сократилась (-3 п. п.). Вырос спрос со стороны компании из сферы бизнес-услуг - +6 п. п.

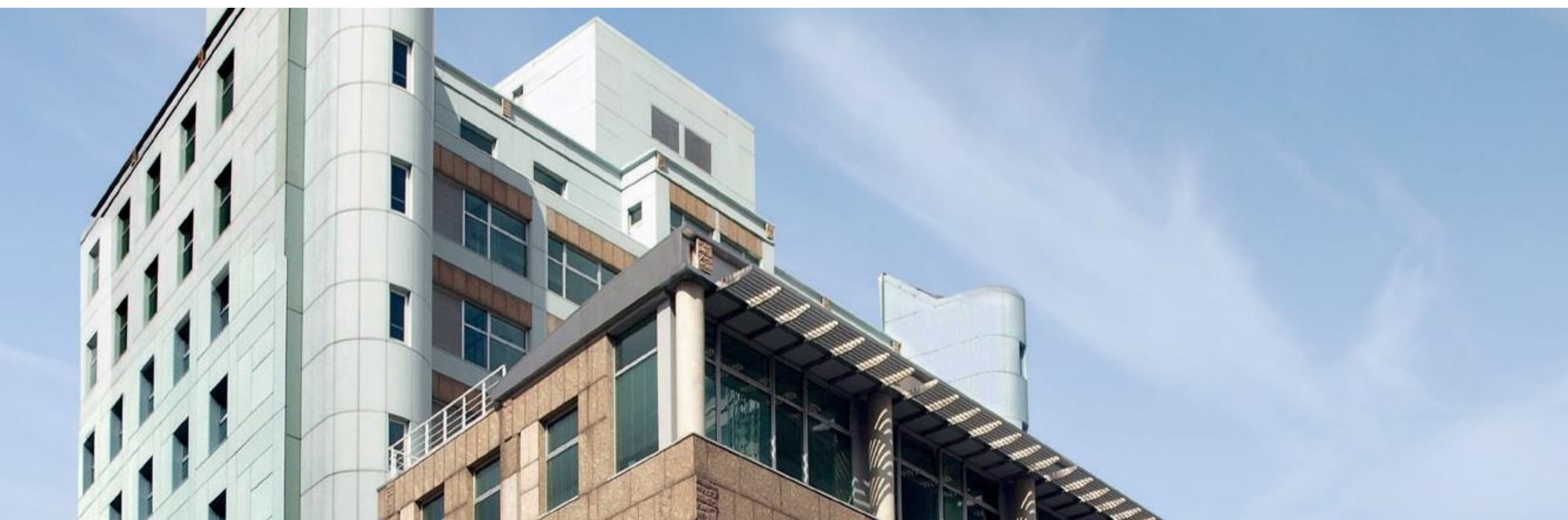
Динамика спроса по расположению за 9 месяцев



Структура новых сделок по отраслевой принадлежности в течение 9 месяцев 2023 г.

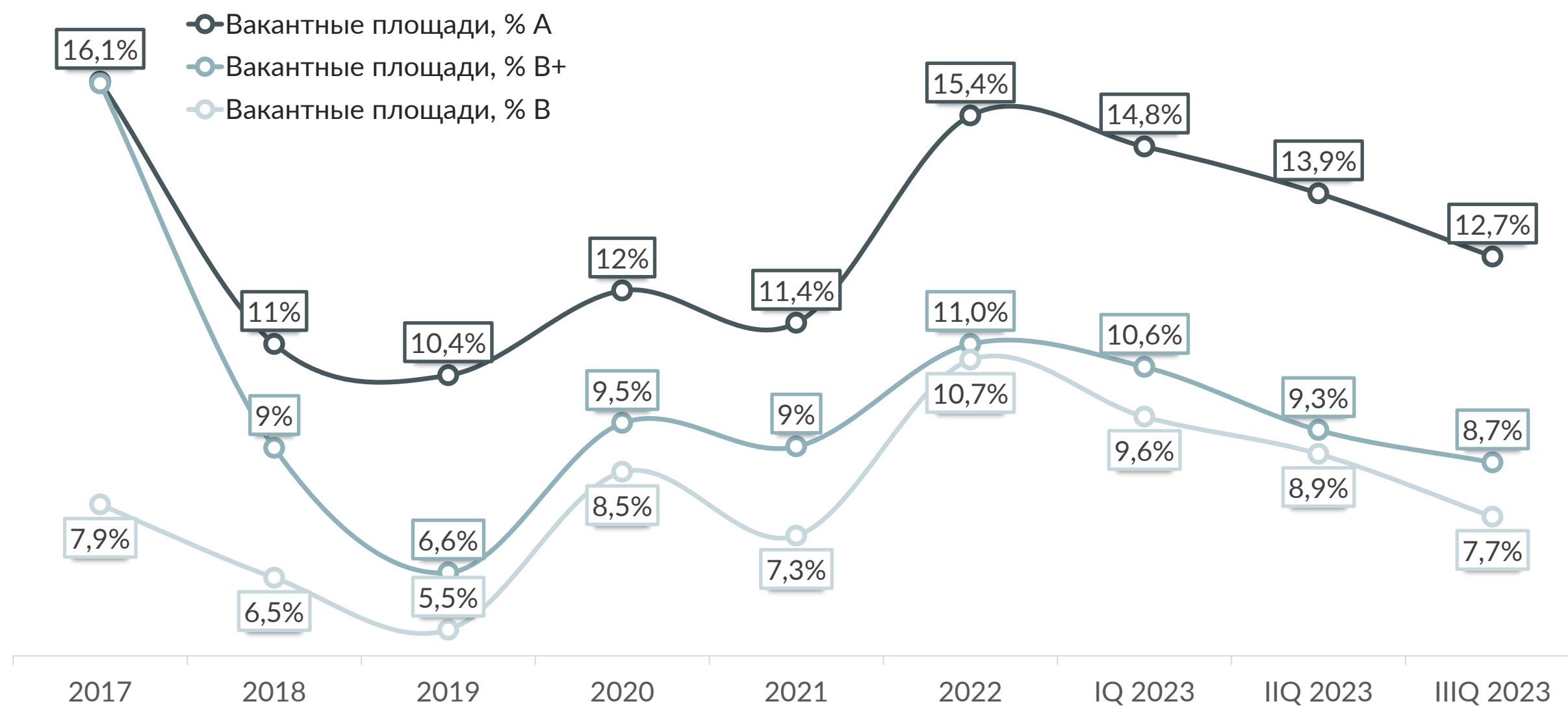


Источник: Ricci

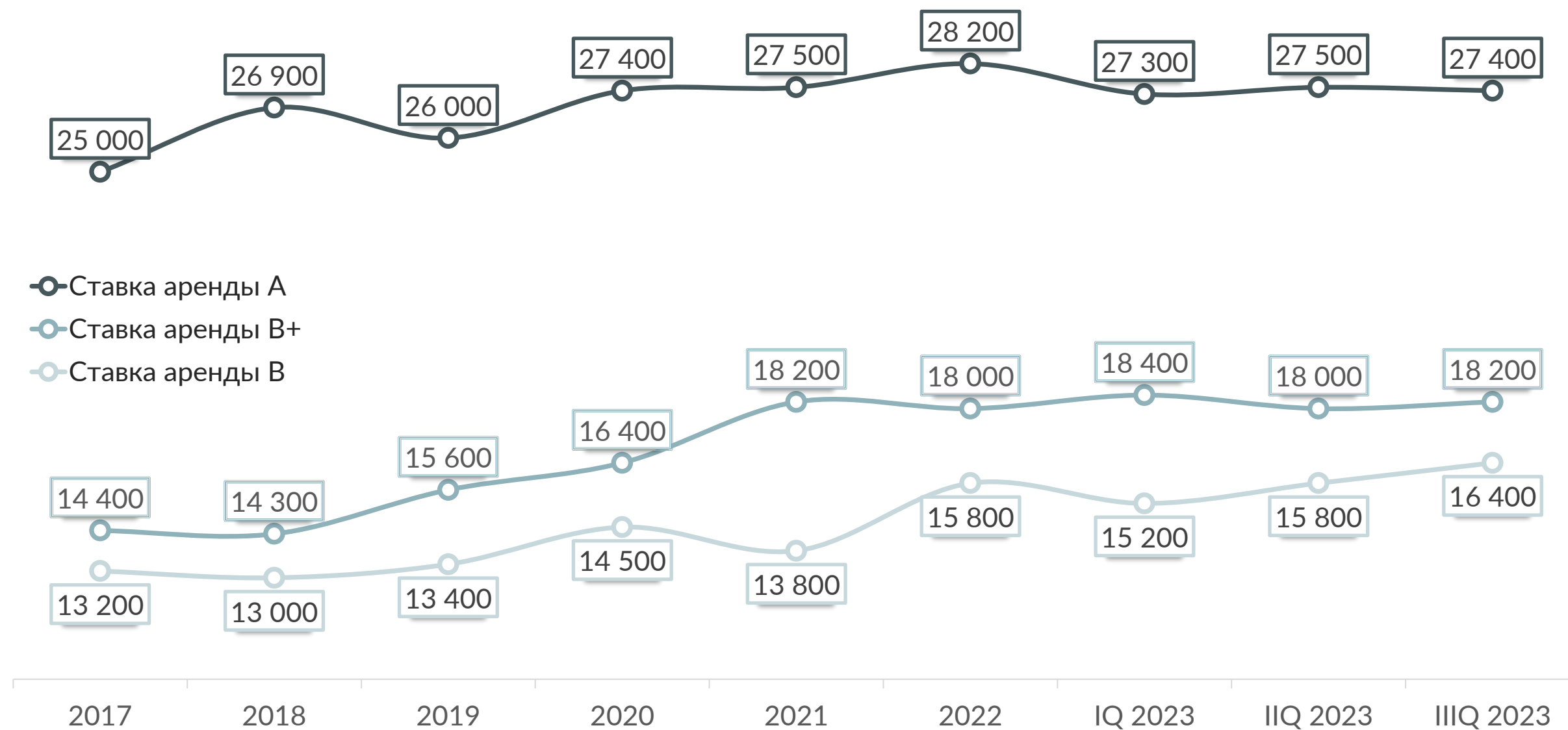


Уровень вакантности и коммерческие условия

Динамика уровня вакансии



Динамика уровня ставки аренды



Источник: Ricci

Средневзвешенная ставка аренды

22 000
руб./кв.м/год

Уровень вакантных офисных площадей

9,8%

Уровень вакантных площадей офисной недвижимости в III квартале 2023 года сократился на 1 п. п. по сравнению со II кварталом и достиг отметки 9,8%. Это значительное снижение в сравнении с предыдущими кварталами и приближает рынок к значениям конца 2021 года. Стоит отметить, что сокращение вакантных площадей наблюдается во всех рассматриваемых классах офисной недвижимости преимущественно в центральных районах Москвы.

По итогам III квартала 2023 года, запрашиваемые арендные ставки остались стабильными, показав незначительное увеличение - +0,9%. Средневзвешенная арендная ставка, рассчитанная на основе данных по классам А, В+ и В, составила 22 000 руб./кв. м/год.

Один из факторов, влияющих на рост арендной ставки — это уход дешевых лотов в классах В+ и В.



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, СТС 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