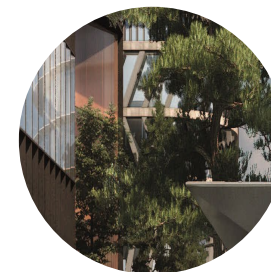
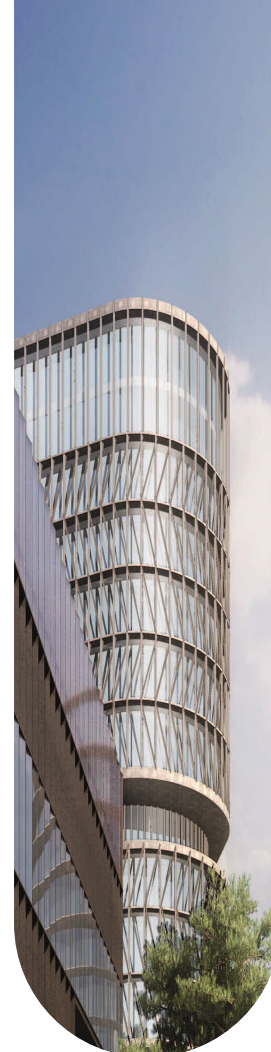
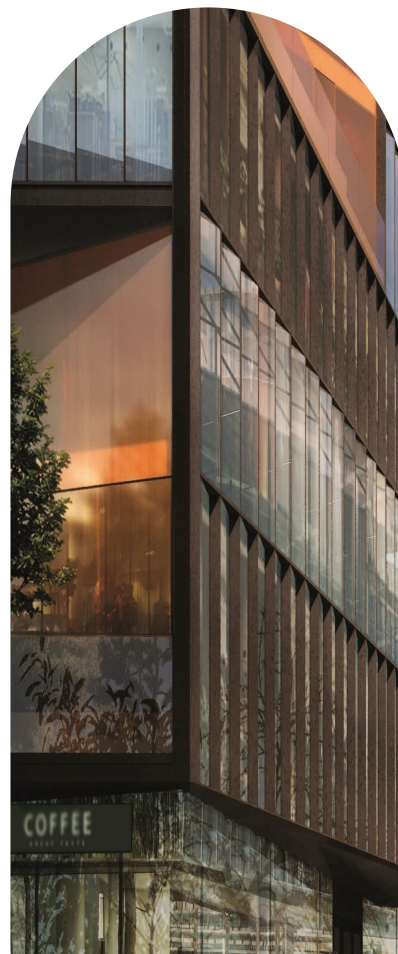


Развитие офисного рынка

Новые кластеры
на карте Москвы



Офисная недвижимость

Новые точки роста

Сформировавшийся дефицит качественных офисных площадей стал следствием кризисов 2009 и 2014–2015 годов. После глобального финансового кризиса спрос на офисы восстанавливался низкими темпами, что сдерживало девелоперов от запуска новых проектов. Вследствие шоков 2014–2015 годов российским компаниям был закрыт доступ к западному финансированию, рубль обесценился почти в 2 раза, маржинальность офисных проектов существенно сократилась. На этом фоне некоторые девелоперы в большей степени начали наращивать портфели жилых проектов (тогда впервые жилой сегмент получил поддержку в виде субсидирования ипотечной ставки). Другие девелоперы выбрали основной стратегией владение текущим офисным портфелем без развития новых проектов.

Регулярные кризисы в России не позволяют классическим офисным девелоперам

запускать новые проекты в масштабах, близких к нулевым 2000-х годов.

Тем не менее, Правительство Москвы стимулирует застройщиков к строительству коммерческих проектов для создания рабочих мест за пределами центральной части города. В 2011 году был дан старт программе создания транспортно-пересадочных узлов (ТПУ), в 2021 году был запущен механизм получения льготы для изменения вида разрешенного использования (ВРИ) земельного участка за счет создания мест приложения труда (МПТ), тогда же стартовала реализация земельных участков под комплексное развитие территорий (КРТ). В долгосрочной перспективе именно две последние программы будут способствовать строительству существенного объема новых офисных площадей на рынке Москвы.



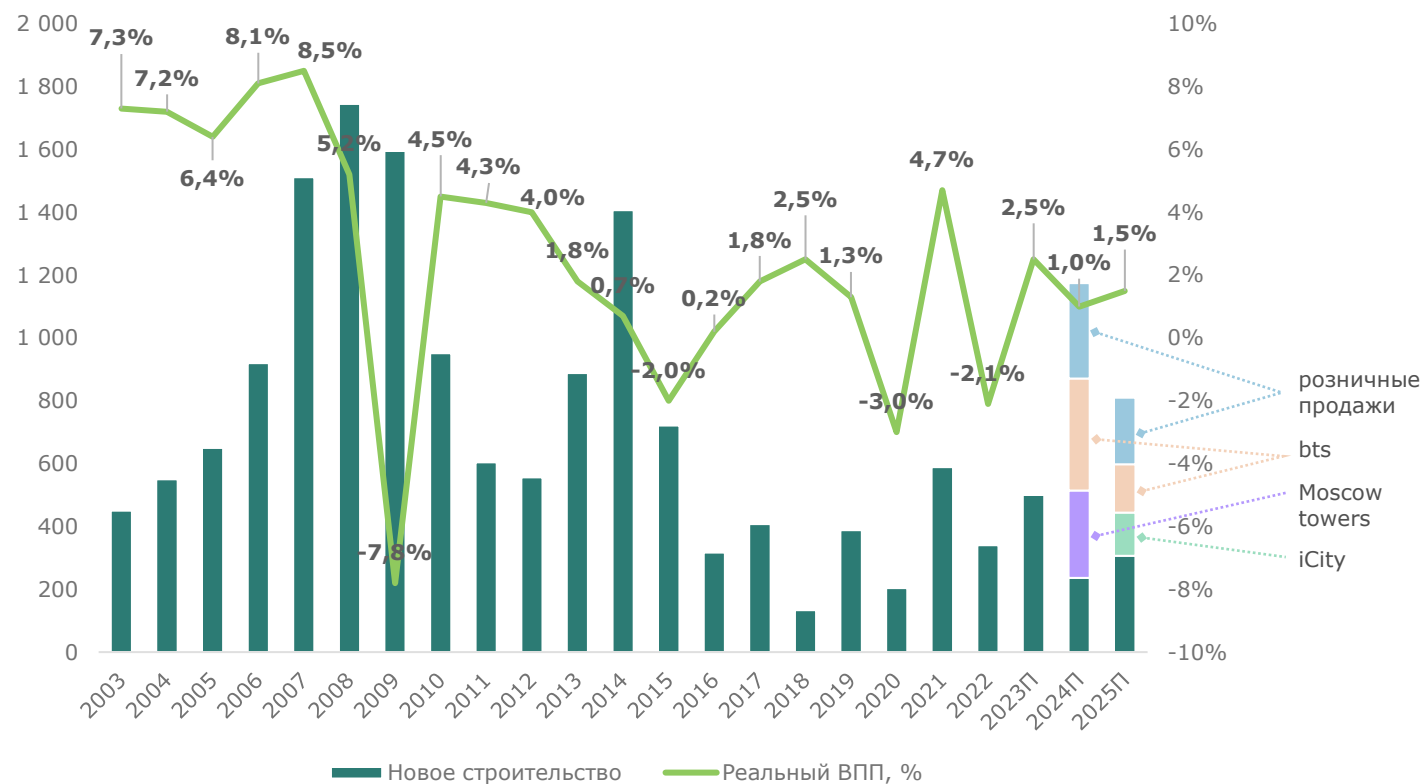
Строительство

В течение последних 7 лет
офисный девелопмент
практически остановился

Объем нового офисного строительства:

- 2003-2012 годы: 10 млн кв. м
- 2013-2022 годы: 4,5 млн кв. м
- среднегодовой объем ввода за 2016-2023 годы: 350 тыс.кв. м, что составляет менее трети среднего объема, вводимого в эксплуатацию ежегодно с 2005 до 2015 года (1 млн кв. м).
- к вводу в эксплуатацию на 2024–2025 годы заявлено почти 2 млн кв. м, рекордные показатели для последних лет. Однако 20% приходятся на башни Moscow Towers и iCity, которые, с большой долей вероятности, будут полностью реализованы к моменту ввода, 25% - на проекты под конкретных пользователей, 25% - под розничные продажи, только 500 тыс кв. м могут быть доступны для рынка в качестве классической аренды (при условии, если они не будут сданы или проданы в процессе строительства).

Динамика офисного строительства (тыс. кв. м),
ВВП (% , реальный)



Источник: Росстат, ВВП – базовый прогноз ЦБ, CORE.XP

Спрос

Несмотря на кризисы 2020 и 2022 годов, объем сделок сохранялся на уровне выше 1 млн кв. м

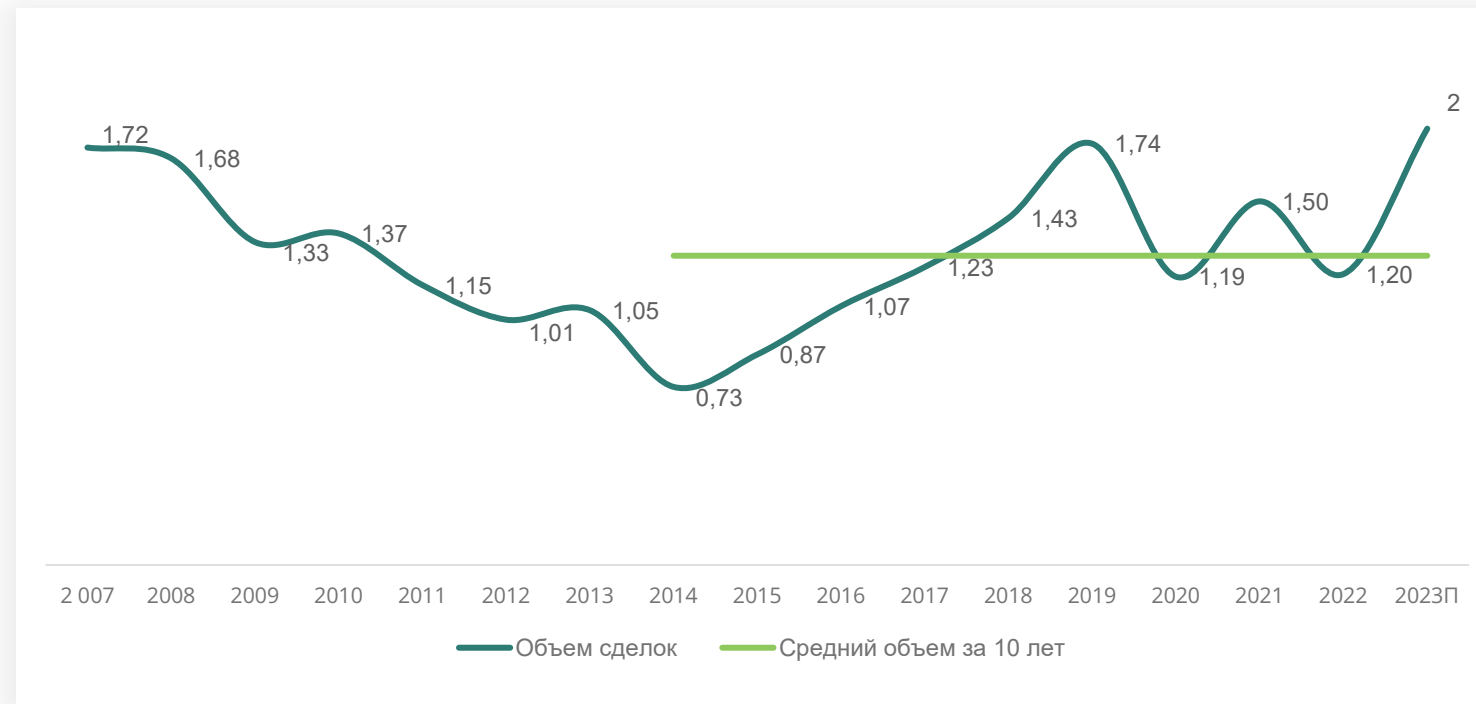
В 2019 году объем сделок новой аренды и купли-продажи под собственное использование превысил 1,7 млн кв. м, достигнув рекордных годовых показателей нулевых. Шоки 2020 и 2022 годов скорректировали динамику, однако уже в следующих периодах рынок отыгрывал падение. В 2023 году ожидается рекордный за всю историю объем заключенных сделок, порядка 2 млн кв. м. Безусловно, спрос поддерживался крупными сделками госструктур и квазигосударственных корпораций, однако объем транзакций со стороны корпоративного бизнеса был существенным. Дополнительным стимулом активности стали возможности, возникшие ввиду высвобождения международными компаниями качественных и креативных офисов.

В среднесрочной перспективе активность на рынке будет поддерживаться следующими факторами:

- Отложенный спрос, который не успел реализоваться в полной мере из-за пандемии в 2020 году и геополитического кризиса 2022 года
- Фокус на улучшение качества размещения сотрудников
- Сохранение активности госсектора и отдельных квазигосударственных организаций
- Рост штата компаний за счет запуска и развития новых проектов по импортозамещению
- Развитие компаний из «дружественных» стран
- Цикличность рынка: многие компании до сих пор занимают площади, арендованные более 10 лет назад

Несмотря на потенциал спроса, выбор доступных площадей объемом более 5 000 кв. м крайне ограничен. Крупные пользователи сталкиваются с практическим отсутствием продукта, поэтому альтернативным вариантом сегодня служат преимущественно bts проекты.

Объем новых сделок аренды и купли-продажи под собственное использование, млн кв. м



Период с 2011 по 2016 год стал самым затяжным в части восстановления спроса после шоков 2008-2009 и 2014-2016 годов

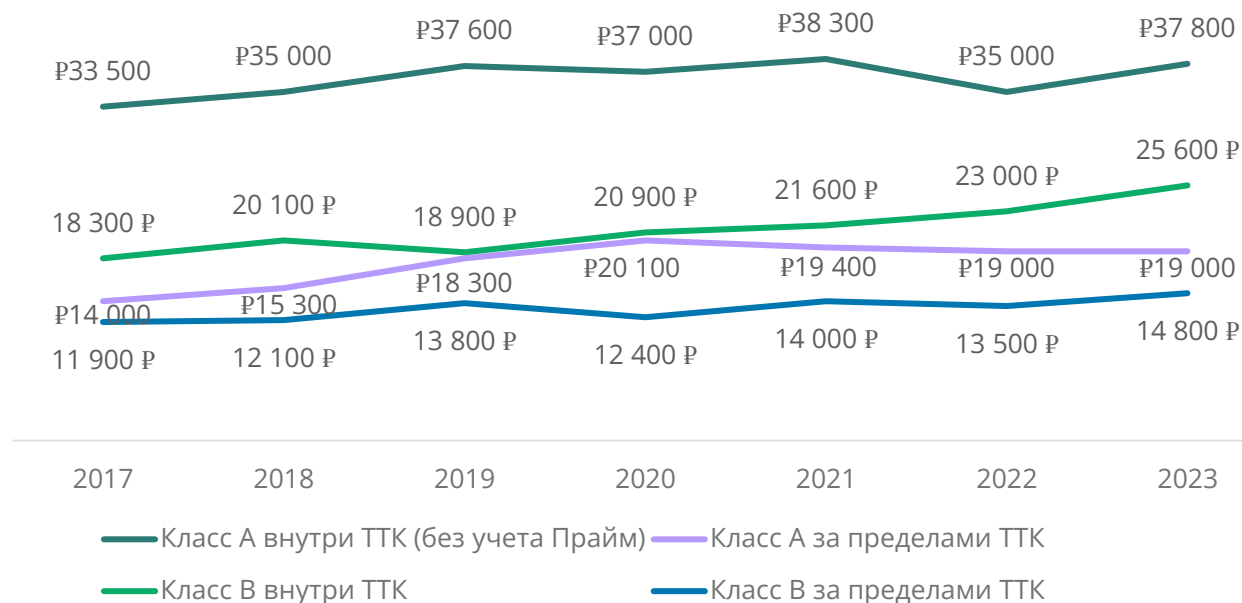
Ставки аренды

Падения ставок аренды и серьёзного всплеска свободных площадей не произошло в кризисы 2020 и 2022 годов

Первые кризисы на рынке офисной недвижимости сопровождались резким увеличением доли свободных площадей, 27–28% в сегменте класса А и 15–16% в сегменте класса В в 2009 и 2014 годах ввиду резкого падения спроса и сохранения больших объемов строительства. Данные факторы провоцировали сокращение ставок аренды, 40–60% в 2009 году и 20–40% в 2014–2015 годах.

В кризисы 2020 и 2022 годов колебания доли свободных площадей находились в пределах 2 п.п. Этому способствовали сохранение спроса на высоких уровнях с 2018 года и ограниченный объем строительства с 2016 года. Таким образом, средние диапазоны ставок аренды оставались стабильными.

Запрашиваемые ставки аренды, руб/ кв. м/ год



Ключевые драйверы для увеличения объемов нового офисного строительства

1

Устойчивый спрос, изменение требований к офисному пространству со стороны пользователей

2

Устаревание основного объема офисной недвижимости, построенной в 2000-ые годы

3

Развитие программ Правительством Москвы по комплексному развитию территорий "Индустриальные кварталы"

4

Стимулирование жилых застройщиков к строительству коммерческой недвижимости через создание МПТ

6

Строительство транспортно-пересадочных узлов

5

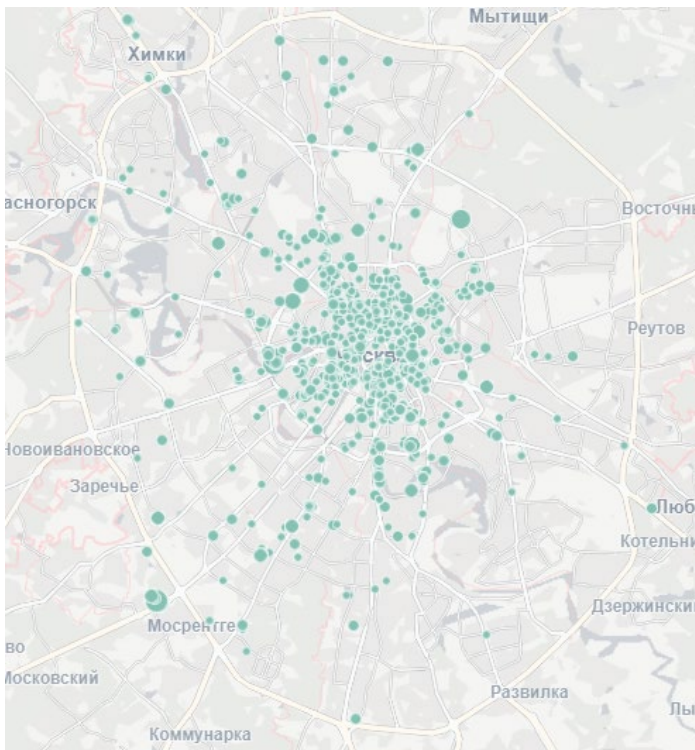
Масштабное развитие транспортной инфраструктуры за пределами центральной части Москвы



Развитие офисного рынка

2000-ые:

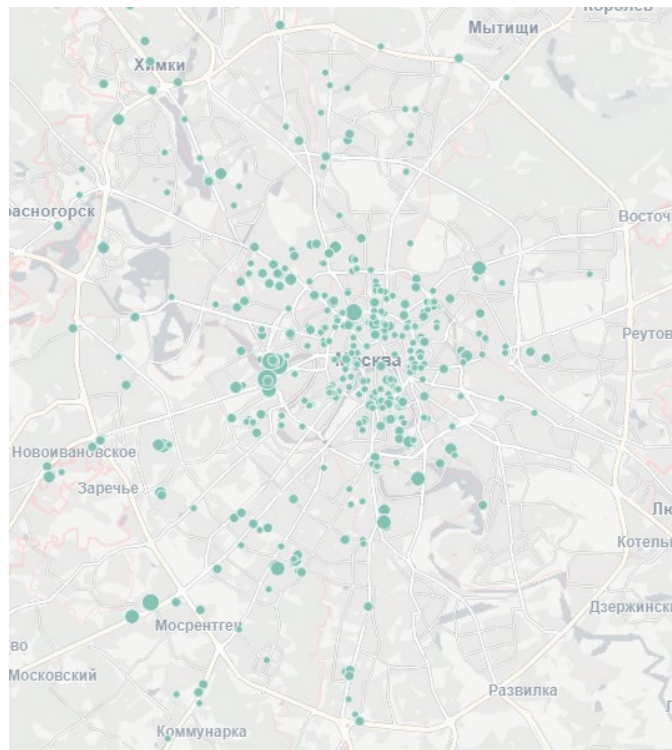
концентрация нового строительства
в центре



~8 млн кв. м

2010-ые:

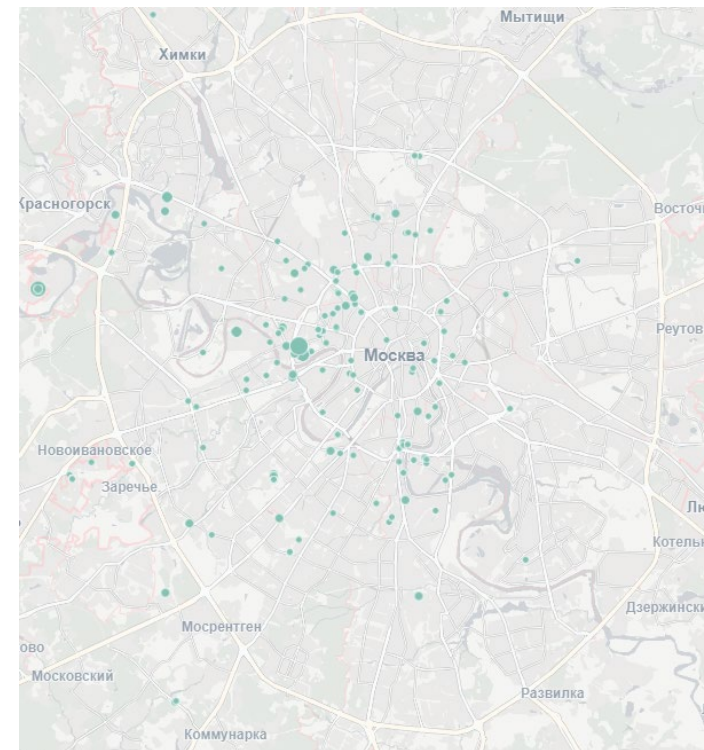
концентрация нового строительства
вблизи ТТК, дальнейшее развитие Москва-
Сити, Ленинградского субрынка, становление
Сколково



~6 млн кв. м

2020-ые:

развитие новых проектов вблизи Москва-Сити,
в Ленинградском ДР, на западе и юго-западе,
на территории Нагатино/ЗИЛ. Увеличится доля
крупных проектов



~6 млн кв. м

(заявлено, из которых
50% уже реализовано)

Основные характеристики развития офисного рынка

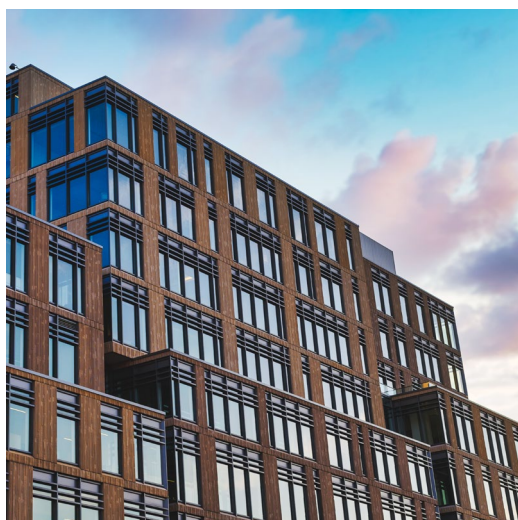
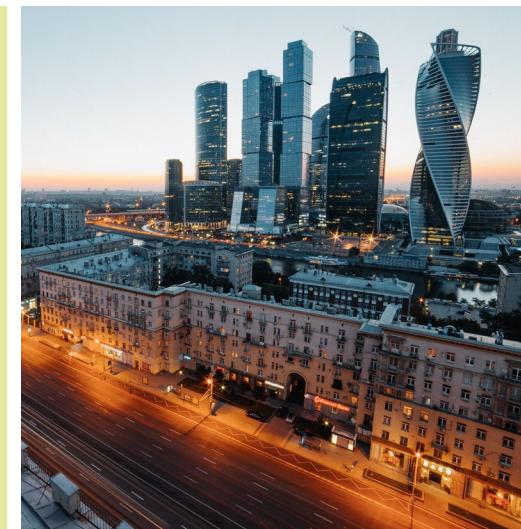
По данным на конец ноября 2023 года, к вводу в эксплуатацию **на 2024–2029 годы заявлено более 3 млн кв. м**, еще около **8 млн кв. м** существуют в качестве готовых проектов «на бумаге» или по ним ведутся предпроектные работы.

Основной объем нового строительства, 6,7 млн кв. м, приходится на зону между ТТК и МКАД, которая продолжит сохранять лидерство за счет выделения новых территорий под проекты КРТ.



Несмотря на активную проработку проектов под КРТ и стремление Москвы ликвидировать старые промышленные площадки, не во всех районах офисные проекты будут востребованы.

Исторически правая часть Москвы менее привлекательна для пользователей офисных площадей, поэтому данная зона ограничена специфическим спросом компаний, которые по тем или иным причинам привязаны к востоку города. Также необходимо отметить, что жилые застройщики покупают большинство проектов КРТ для развития. Эти игроки в силу специфики своего бизнеса, как правило, не владеют объектами недвижимости. Поэтому во многих проектах КРТ с офисной составляющей будет преобладать розничная продажа помещений.



Согласно нашей оценке, через проекты КРТ уже заявлено порядка 2,6 млн кв. м офисных площадей, данный объем будет изменяться по мере проработки выделенных проектов КРТ и появления инвесторов. Не исключено, что доля офисов в них может быть скорректирована в сторону уменьшения за счет увеличения жилой составляющей.

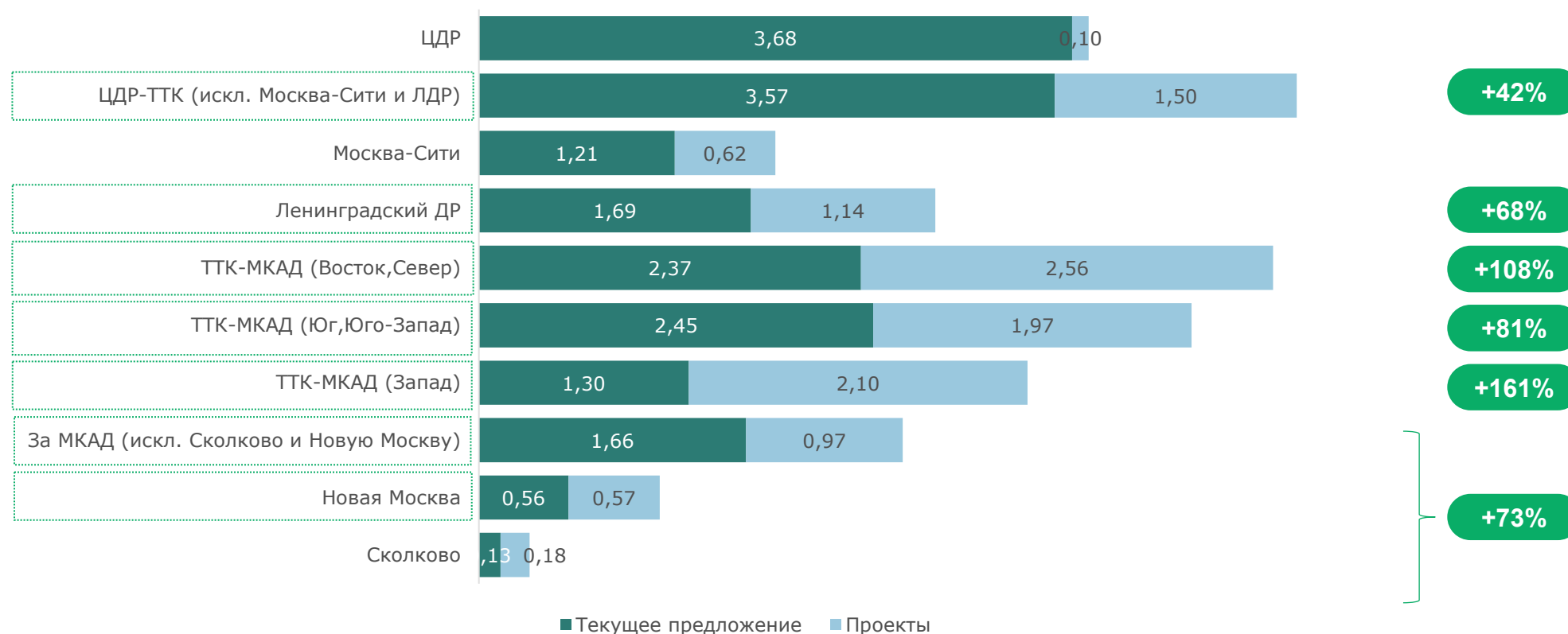
В рамках развития ТПУ ожидаемая офисная часть составляет около 1 млн кв. м. Как и в случае с проектами КРТ, не для всех проектов привлечены инвесторы, поэтому данный объем может меняться.



Серьезное влияние на увеличение офисных площадей в Ленинградском деловом районе окажет развитие территории завода МиГ, где может быть построено около 1 млн кв. м офисов. **Огромный потенциал офисного строительства имеют проекты редевелопмента грузовых дворов РЖД.** До конца 2024 года будет разработан проект планировки территорий для шести площадок: вблизи вокзалов Белорусский, Савеловский, Павелецкий, Киевский, Москва-Рязанская и Москва 2-Митьково вблизи станции метро Сокольники. Территория данных грузовых дворов составляет около 300 га. Объем строительства офисов оценивается в районе 1 млн кв. м. **Среди других крупных проектов – редевелопмент Южного Порта и близлежащих территорий**, где помимо жилой застройки предполагается строительство общественно-деловых пространств и расширение площадей технопарка Технополис Москва.

Основной потенциал строительства за ТТК

Текущее и будущее распределение офисных площадей в заявленных проектах по зонам через 10-15 лет, млн кв. м*



18 млн кв. м



30 млн кв. м

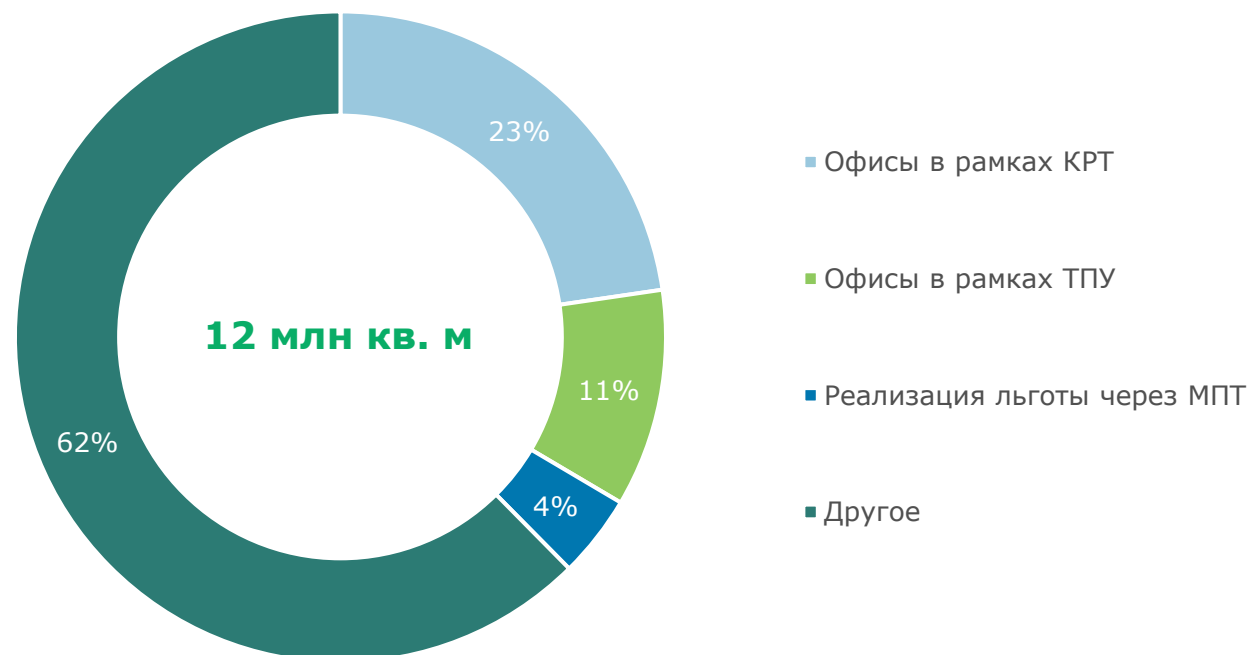
*по состоянию на ноябрь 2023 года

Характеристика нового предложения

Крупные игроки по объему будущего строительства

- Традиционные для офисного рынка девелоперы: Capital Group, Stone, MR Group, Галс Девелопмент, KR Properties, Пионер
- Новые игроки: Рублево-Архангельское (СберСити), МГУ Инновационный Центр
- Жилые застройщики: ФСК, Vesper, ПИК, Мангазея, ЛСР, А101

Заявленные офисные проекты



*Другое – остальные проекты, заявленные к строительству вне развития КРТ, ТПУ, МПТ

Наиболее привлекательные зоны строительства

CORE·XP

Примеры крупных
проектов/ территорий
будущей застройки

**Рублево-
Архангельское
СберСити**
0,8 млн кв. м

Ленинградский ДР
0,8 млн кв. м,
без учета КРТ МиГ

Белорусская
0,4 млн кв. м

Большой Сити
без учета застройки
вблизи Москва-Сити
0,9 млн кв. м

**Район вблизи
Москва-Сити**
0,8 млн кв. м

**Очаково-
Матвеевское**
0,3 млн кв. м

Лужники

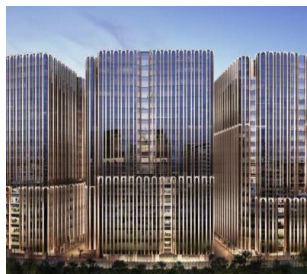
Лужники/Раменки
0,6 млн кв. м

Павелецкая
130 тыс. кв. м

Нагатино/ЗИЛ
0,5 млн кв. м

Примеры проектов

Белорусская



Слава на 1-ой улице Ямского поля
Расположение
Между СК и ТТК
Класс здания
А
Общая арендуемая площадь, кв. м
95 000
Готовность
2024



REPUBLIC на Пресненском Валу
Расположение
Между СК и ТТК
Класс здания
А
Общая арендуемая площадь, кв. м
42 000
Готовность
2027

Рублево-Архангельское. Кластер Сбера

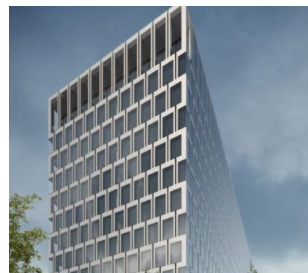


Рублево-Успенское
Расположение
За МКАД
Класс здания
А
Общая арендуемая площадь, кв. м
830 000
Готовность
2024+

Павелецкая



Дубинин'СКАЙ на Дубининской
Расположение
Между СК и ТТК
Класс здания
А
Общая арендуемая площадь, кв. м
64 000
Готовность
2025



OPUS на Дербеневской
Расположение
Между СК и ТТК
Класс здания
А
Общая арендуемая площадь, кв. м
30 000
Готовность
2026



Taller Loft в Жуков проезде
Расположение
Между СК и ТТК
Класс здания
А
Общая арендуемая площадь, кв. м
34 000
Готовность
2024

Лужники/ Раменки



Инновационный Центр МГУ
Расположение
Между ТТК и МКАД
Класс здания
А
Общая арендуемая площадь, кв. м
400 000
Готовность
2023-2026



Яндекс HQ на Косыгина
Расположение
Между ТТК и МКАД
Класс здания
А
Общая арендуемая площадь, кв. м
110 000
Готовность
2025



Luzhniki Collection на Лужнецкой
Расположение
Между ТТК и МКАД
Класс здания
А
Общая арендуемая площадь, кв. м
35 000
Готовность
2027

Ключевые выводы

- Традиционные игроки офисного рынка продолжают занимать осторожную позицию относительно нового девелопмента, высокую активность демонстрируют жилые застройщики ввиду проектов КРТ и реализации льготы для смены ВРИ через создание МПТ
- Спрос сохранится устойчивым на новые проекты высокого качества с разнообразной инфраструктурой
- Ставки аренды на предложения в новых проектах в популярных локациях будут выше средней ставки на рынке
- Наибольшая активность в части спроса будет наблюдаться в традиционно востребованной левой части Москвы



Наши контакты



Ирина Хорошилова

Старший директор,
руководитель департамента
офисной недвижимости

Irina.khoroshilova@core-xp.ru



Кирилл Бабиченко

Директор,
руководитель отдела услуг
собственникам

Kirill.babichenko@core-xp.ru



Клавдия Чистова

Директор,
руководитель направления
бизнес-аналитики

claudia.chistova@core-xp.ru

