



Офисный рынок Москвы. Предварительные итоги III кв. 2022 г.

Сентябрь 2022

Ирина Хорошилова, руководитель департамента офисной недвижимости и направления интегрированных решений для клиентов CORE.XP:

«В прошедшем квартале увеличился объем ввода в эксплуатацию офисной недвижимости, но примерно половина его к этому моменту уже была реализована, российские компании проявляют высокий интерес к помещениям, в том числе к тем, которые освобождали международные компании. Эти факторы сдерживают стремительный рост вакансии, а также определяют стабильность ставок аренды в настоящее время».



В III квартале 2022 года было введено в эксплуатацию 170 тыс. кв. м офисов, это в 4,5 раза больше, чем в первом полугодии. Если все проекты, ожидаемые в IV квартале, будут введены в срок, то объем нового предложения в 2022 году может составить 475 тыс. кв. м. что в два раза больше показателя 2020 пандемийного года. Однако, результат 2022 г. будет по-прежнему ниже среднего показателя за последние 10 лет (582 280 кв. м). Половина всего объема нового предложения 2022 г. уже реализована конечным пользователям.

В III квартале 2022 г. объем новых сделок насчитывал 274 тыс. кв. м. Доля сделок купли-продажи составила только 6% от объема, в то время как в первом квартале она составляла 23%, а во втором - 25%. Всего с начала года объем спроса оценивается в 880 тыс. кв. м, однако на фоне ухудшения геополитической обстановки многие компании могут остановить текущие процессы аренды и покупки помещений, что окажет существенное влияние на показатель IV квартала и, как итог, на общий результат 2022 г.

Учитывая достаточно стабильный спрос на офисные помещения и небольшое влияние нового строительства, т.к. половина его объема уже реализована, уровень вакансии не показывает какого-то серьезного роста. В классе В в конце III квартала 2022 г. по отношению к предыдущему вакансии почти не изменилась (текущий показатель 7,7%), в классе А рост был в пределах 1 п.п. (рост с 9,7% до 10,3%).

Средний показатель уровня вакансии в III квартале увеличился на 0,4 п.п. до 8,5%, к концу года он может достигнуть 9,5%, а с учетом скрытой вакансии – 12%.

Некоторые офисные помещения, предлагающиеся в субаренду или через переуступку права аренды перемещаются в категорию прямой вакансии. С течением времени и завершения переговорных процессов, количество и объем таких случаев будут увеличиваться.

Ставки аренды на свободные помещения также практически не изменились: по сравнению с показателями II квартала в сегменте класса А ставки на вакантные помещения выросли на 2% и на 1,5% упали в классе В.

Средний показатель ставки аренды на свободные помещения класса А в настоящее время составляет 28 200 руб. за кв. м в год, на класс В - 19 200 руб. за кв. м в год (ставки указаны без учета операционных расходов и НДС).

Наши контакты



**ИРИНА
ХОРОШИЛОВА**

Старший директор,
Руководитель
департамента офисной
недвижимости
irina.khoroshilova@core-xp.ru



**КИРИЛЛ
БАБИЧЕНКО**

Директор,
Руководитель отдела услуг
собственникам офисной
недвижимости
kirill.babichenko@core-xp.ru

