

Активное начало года

Новое предложение I кв. 2023 г.

▲ 27 тыс. кв. м

I кв. 2022 г.: 13 тыс. кв. м

Объем новых сделок I кв. 2023 г.

▲ 439 тыс. кв. м

I кв. 2022 г.: 329 тыс. кв. м

Доля свободных площадей I кв. 2023 г.
(включая субаренду и переуступку права аренды)

▼ 10,0%

IV кв. 2022 г.: 10,3%

Чистое поглощение с начала 2023 г.

▼ 51 тыс. кв. м

2022 г.: 112 тыс. кв. м

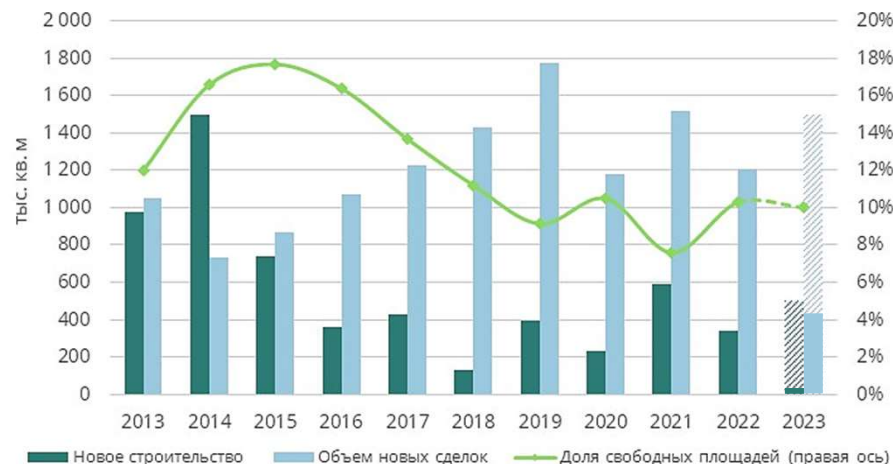
Стрелки обозначают текущий тренд показателя



«Согласно новым прогнозам, в 2023 году экономика России может показать рост, что также находит подтверждение и в статистике офисного рынка за I квартал. Мы видим, что активность игроков на рынке сохраняется, но всё еще зависит от ряда внутренних и внешних факторов»

Ирина Хорошилова

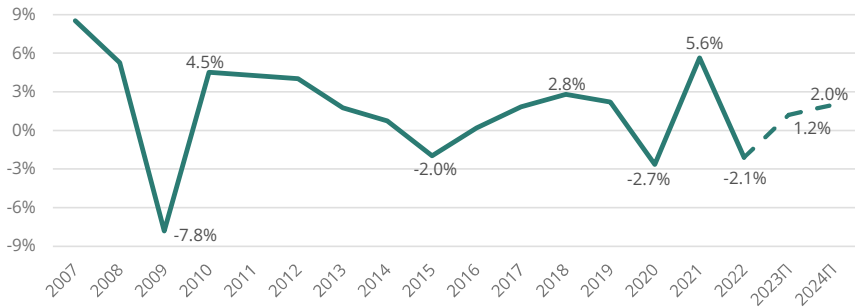
Старший директор,
Руководитель департамента
офисной недвижимости



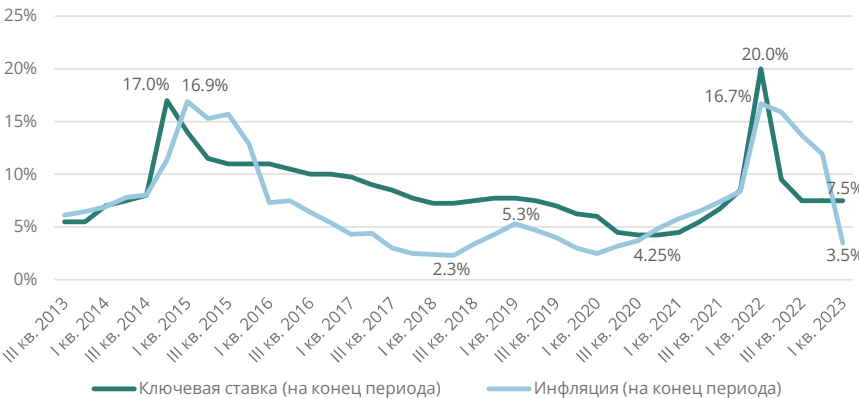
Коррекция макроэкономических прогнозов

- **Результат 2022 года оказался выше прогнозов марта-апреля прошлого года:** ожидания падения ВВП скорректировались с -10% до -2%.
- **По прогнозу Минэкономразвития в 2023 году экономика страны может вырасти на 1,2%. Международный Валютный Фонд ожидает, что в 2023 году рост ВВП России составит 0,7%.**
- Прогноз роста экономики России чувствителен к текущей волатильности в геополитической и макроэкономической среде.
- После пика в 16,7% в марте 2022 года, **инфляция замедлилась до 3.5% в марте 2023 года.** Такое снижение связано с эффектом высокой базы 2022 года
- По прогнозу Банка России **в 2023 году годовая инфляция составит 5–7% и вернется к целевому значению в 4% в 2024 году.**
- В целях поддержки экономики Банк России снизил ключевую ставку до 7,5%, что соответствует уровню на конец 2021 года (напомним, что в марте 2022 года регулятор экстренно повысил ставку до 20,0%).

Динамика реального роста ВВП России



Динамика инфляции и ключевой ставки Банка России



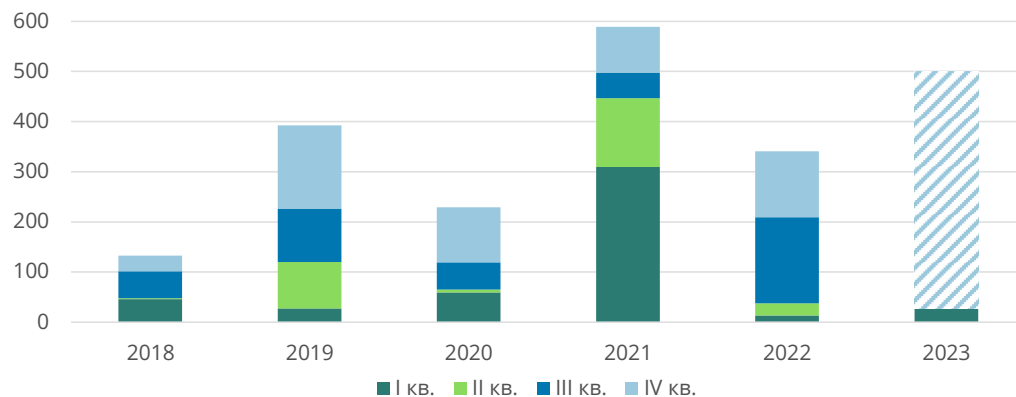
Источник: Росстат, Минэкономразвития России, Банк России

© ООО «КОР ЭКС ПИ», 2023

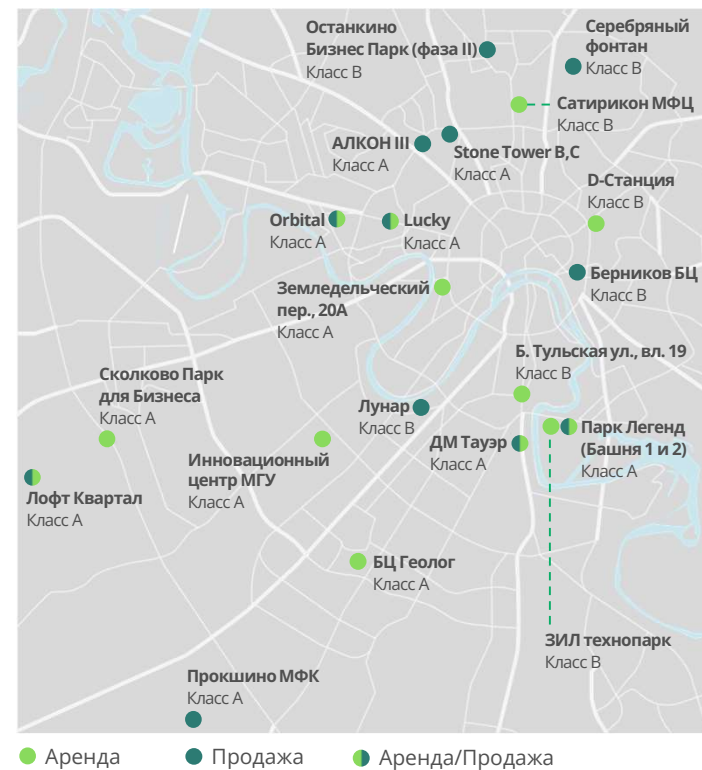
2023 год: объем нового строительства будет ниже заявленных планов

- По итогам **I кв. 2023 года** было построено **27 тыс. кв. м новых офисных площадей**, что в 2 раза превышает результат I кв. 2022 года.
- В I кв. 2023 года было **введено 3 объекта**: кластер «Ломоносов» (18 тыс. кв. м) в инновационном центре МГУ, офисное здание (3 тыс. кв. м) в проекте Lucky и БЦ «Астория II» (5 тыс. кв. м).
- 71% нового офисного строительства относится к классу А, при этом 84% из них – спекулятивные площади.
- На **2023 год** было заявлено 723 тыс. кв. новых офисов, но, учитывая тенденцию по переносу завершения строительства, по итогам года **может быть введено порядка 500 тыс. кв. м**.

Новое строительство, тыс. кв. м



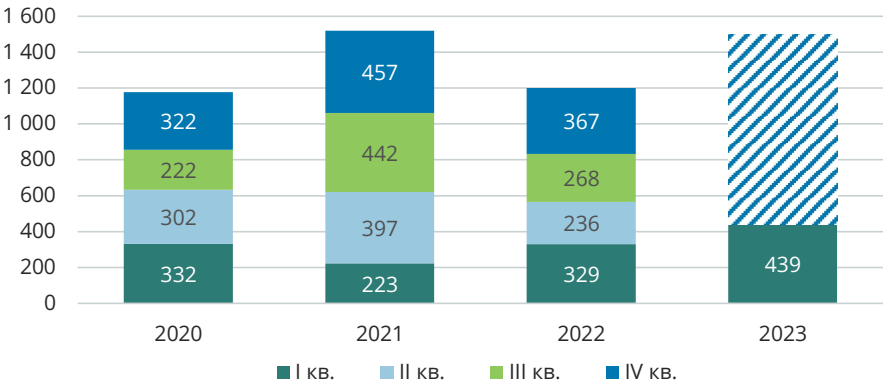
Примеры спекулятивных проектов, заявленных на 2023 год



Реализованный спрос: I кв. 2023 года стал самым сильным началом года за последние 15 лет

- В I кв. 2023 года объём сделок новой аренды и продажи офисов составил 439 тыс. кв. м, что на 33% выше результата I кв. 2022 года.
- В январе-марте 2023 года объём сделок новой аренды составил 344 тыс. кв. м (+36% по сравнению с I кв. 2022 года).
- Объём купли-продажи в I кв. 2023 года составил 95 тыс. кв. м (+24% по сравнению с I кв. 2022 года). Отметим, что большая часть таких сделок (56%) – это приобретения офисных площадей в строящихся объектах.
- По итогам 2023 года годовой объём реализованного спроса может составить порядка 1,2-1,5 млн кв. м, что соответствует результатам предыдущих лет.

Динамика объема сделок: новая аренда и продажа, тыс. кв. м



Примеры крупных сделок I квартала 2023 года: новая аренда и продажа

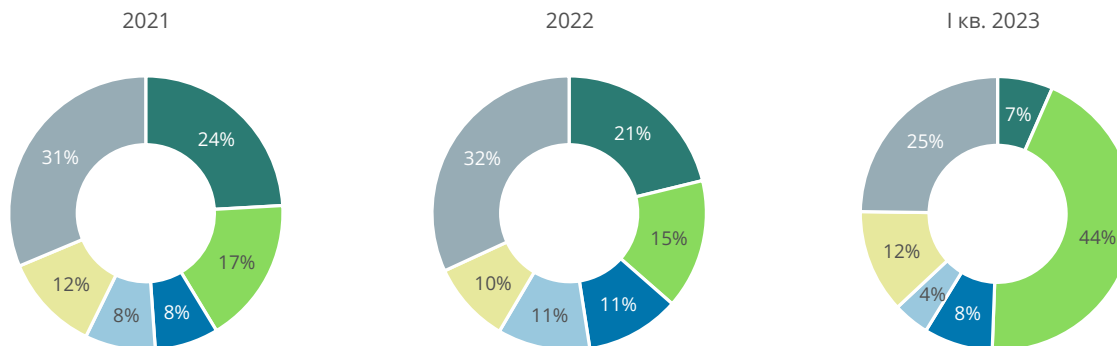
Компания	Площадь, кв. м	Здание	Тип сделки	Класс
VK	30 488	SkyLight Башня А	Продажа	А
РусБИТех	22 250	Останкино Бизнес Парк (фаза II)	Продажа	В
Промсвязьбанк	13 916	Балчуг Плаза	Аренда	А
Конфиденциально	10 192	АЛКОН III	Продажа	А
Chery	4 433	Метрополис	Аренда	А
Газпромнефть-СМ	3 832	Аркус III	Аренда	А

Реализованный спрос: I кв. 2023 года стал самым сильным началом года за последние 15 лет

- По итогам I кв. 2023 года в структуре реализованного спроса лидерскую позицию занял сегмент «IT и телеком», доля которого составила 44% от объема закрытых сделок. Отметим, что большой вклад в такой результат внесли 2 сделки: компании VK и РусБИТех в совокупности приобрели порядка 53 тыс. кв. м офисных площадей.
- Несмотря на рост сегмента «IT и телеком», доля сектора «Финансовые услуги» сохранилась на уровне предыдущих лет и составила 12% от объема реализованного спроса.
- Крупнейшая сделка новой аренды с участием иностранного арендатора в I кв. 2023 года: автопроизводитель из КНР Chery занял более 4 тыс. кв. м в БЦ «Метрополис».
- Наибольшая активность традиционно наблюдалась на субрынках ЦДР и ЦДР-ТТК** (исключая «Москва-Сити» и район Ленинградского проспекта), на которые пришлось по 20% от объема сделок новой аренды и продажи офисов в январе-марте 2023 года.
- По результатам квартала **наименьшая доля реализованного спроса пришлась на западное направление ТТК-МКАД (4%) и на Москва-Сити (5%)**. Низкая активность в данных локациях связана с дефицитом предложения: доля свободных площадей на этих субрынках одна из самых низких в Москве.

Структура реализованного спроса по отраслям

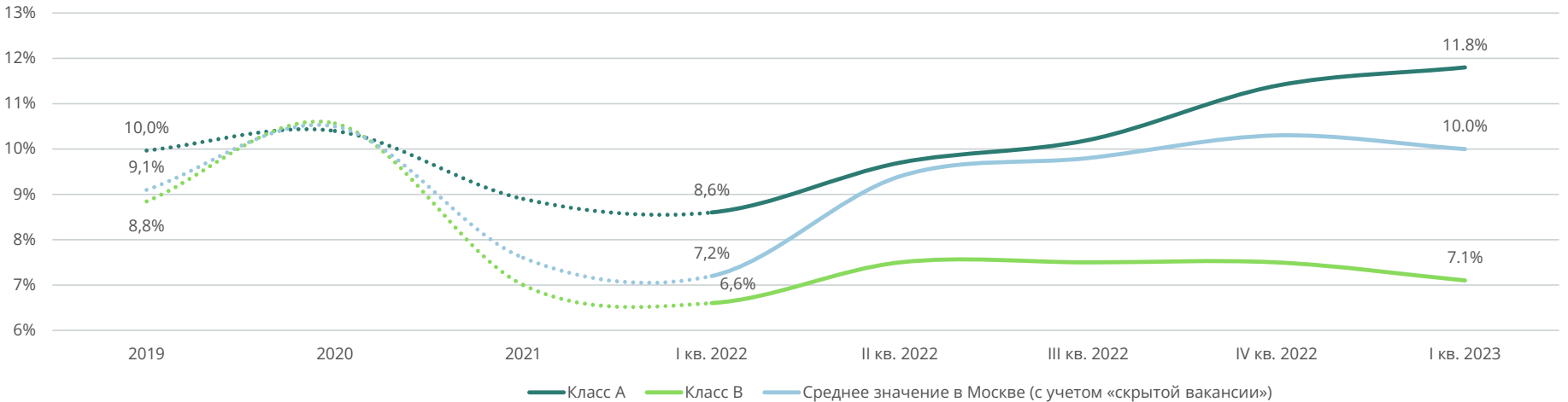
- Недвижимость и строительство
- IT и телеком
- Энергетика
- Транспорт и логистика
- Финансовые услуги
- Прочие



Свободные площади: потенциал роста «скрытого предложения» практически исчерпан

- На **конец I кв. 2023 года доля свободных площадей** (с учётом «скрытой вакансии», которая включает субаренду и переуступку прав аренды) незначительно снизилась до **10,0%** (по сравнению с 10,3% в конце 2022 года).
- **Объём офисных площадей, предлагаемых в субаренду или по переуступке прав аренды, продолжил снижаться** и составил около 240 тыс. кв. м к концу квартала (в середине 2022 год пик «скрытой вакансии» достигал отметки в 300 тыс. кв. м).
- На конец марта 2023 года суммарная площадь свободных офисов (класс А и В, включая «скрытую вакансию») составила 1,8 млн кв. м, 40% из них расположены внутри ТТК.

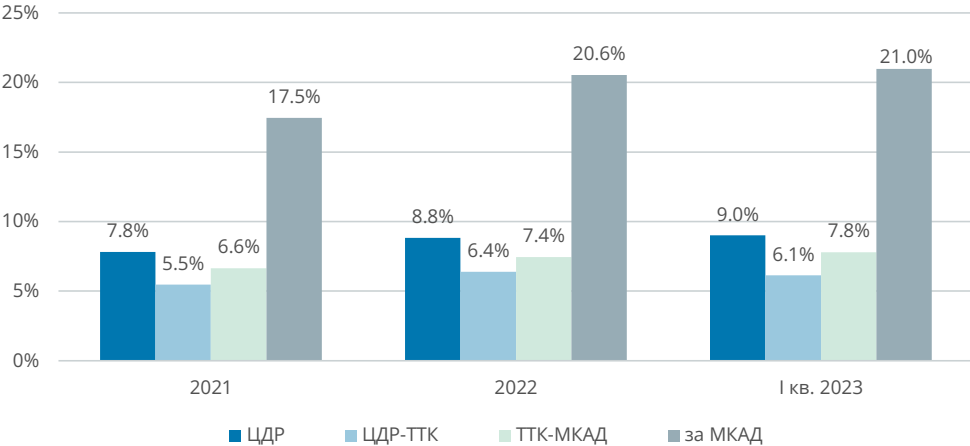
Доля свободных площадей по классам (на конец периода)



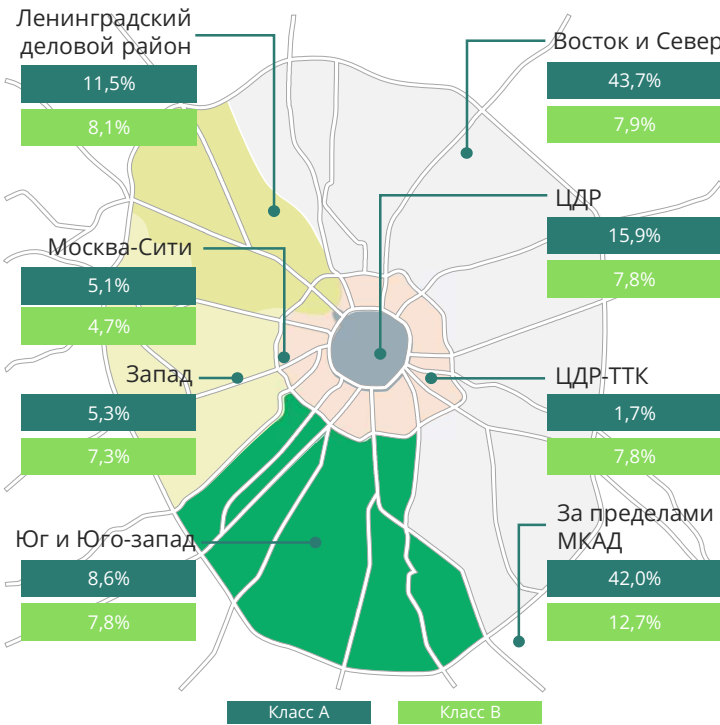
Свободные площади: потенциал роста «скрытого предложения» практически исчерпан

- На конец марта 2023 года **самый низкий уровень свободных площадей** по-прежнему наблюдался в **Москва-Сити**: **5%** по сравнению с 7% в среднем по ЦДР-ТТК.
- В **ЦДР-ТТК** (без учета Москва-Сити и Ленинградского делового района) **доля свободных площадей в классе А снизилась до 1,7%** (по сравнению с 4,0% в конце 2022 года).
- Сохраняющаяся активность на офисном рынке и перенос ввода нового строительства будут сдерживать рост доли свободных площадей в 2023 году.

Доля свободных площадей, среднее значение по зонам (на конец периода)



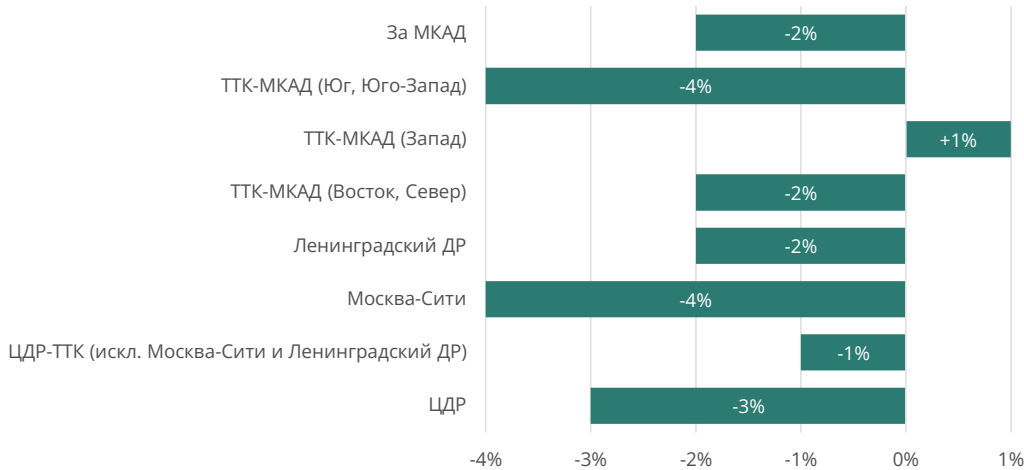
Доля свободных площадей (со «скрытой вакансией») по классам и субрынкам (на конец I кв. 2023 года)



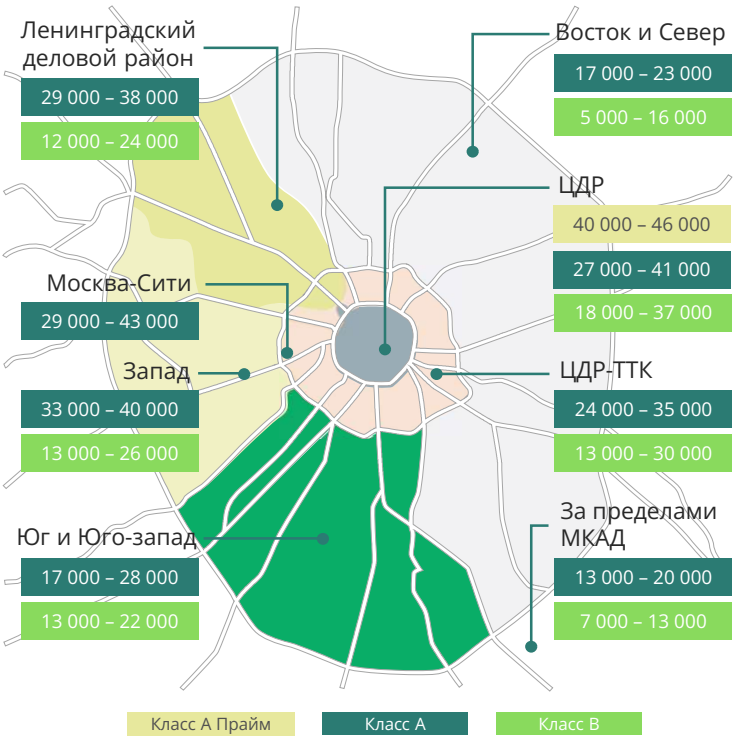
Ставки аренды сохранили стабильность

- В начале 2023 года **запрашиваемые ставки аренды продолжили оставаться на стабильном уровне**, наблюдалась лишь незначительная коррекция относительно конца 2022 года.
- В 2023 году** мы ожидаем **сохранение** среднего показателя **запрашиваемой ставки аренды**, при этом будет расти разница между запрашиваемыми и фактическими ставками по сделкам.
- Повышенный уровень вакансии в некоторых объектах и сохраняющаяся неопределенность имеют эффект в виде **большей гибкости арендодателей в процессе переговоров**.

Изменение средней ставки аренды по субрынкам (март 2023 к декабрю 2022)



Средние диапазоны запрашиваемых ставок аренды по классам и субрынкам (на конец I кв. 2023 года)



Методология

Термины и определения

Общее предложение представляет собой совокупную арендуемую площадь офисных помещений во всех существующих качественных зданиях класса А и В, как доступную для аренды и продажи, так и занятую конечными пользователями.

Новое строительство – суммарная арендуемая площадь всех качественных офисных зданий класса А и В, строительство которых было завершено в период исследования. Включает в себя как площади, построенные под клиента, так и площади, доступные для аренды или продажи.

Объем новых сделок – суммарная площадь помещений, арендованная или выкупленная конечными пользователями в течение периода исследования. Сделки по продлению договоров аренды, пересогласованию условий аренды, субаренда, инвестиционные сделки купли-продажи, сделки по продаже с обратной арендой (sale-and-leaseback), сделки генерального подряда не учитываются в расчёте.

Гибкие офисные пространства – концепция гибкого офисного пространства сочетает в себе три формата аренды офисных помещений: коворкинги, сервисные офисы и гибридные версии. Оператор гибких офисных пространств предоставляет своим резидентам уже оборудованные и оснащенные всем необходимым для работы помещения / рабочие места и берет на себя функции по их обслуживанию, а также может организовать предоставление различных дополнительных услуг (ресепшен, курьер, IT поддержка и другие).

Свободные площади – суммарная арендуемая площадь в существующих офисных зданиях, которая физически не занята и предлагается на рынке по состоянию на конец периода исследования. При расчете объема свободных площадей не учитываются площади, предлагаемые в субаренду, а также площади в строящихся зданиях.

Доля свободных площадей – процентное соотношение свободных площадей к общему предложению.

Чистое поглощение – показывает изменение суммарной площади занятых помещений от одного периода к другому.

Ставка аренды – средневзвешенное значение запрашиваемой базовой ставки аренды (без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей), рассчитанное с учетом веса (площади) актуальных предложений на рынке.

Средний диапазон ставки аренды - нижняя и верхняя граница базовой запрашиваемой ставки аренды (без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей) на доступные помещения, исключая значения-экстремумы, в сумме не превышающие 20% от общего числа доступных офисных помещений.

Класс А Прайм – наиболее качественные офисные здания класса А, расположенные в премиальной локации.

Данные из предыдущих отчетов не могут быть использованы для сравнения между собой ввиду возможных изменений в методологии, для получения ретроспективных данных обращайтесь в отдел исследований CORE·XP.

Наши контакты



ХОРОШИЛОВА ИРИНА

Старший директор,
Руководитель департамента
офисной недвижимости

irina.khoroshilova@core-xp.ru



БАБИЧЕНКО КИРИЛЛ

Директор,
Руководитель отдела услуг
собственникам офисной
недвижимости

kirill.babichenko@core-xp.ru



БАШМАРИНА ЮЛИЯ

Директор,
Руководитель отдела по
работе с корпоративными
клиентами

yulia.bashmarina@core-xp.ru



ТОМИЛОВ ЕВГЕНИЙ

Старший аналитик,
Отдел исследований
рынка

evgeniy.tomilov@core-xp.ru

CORE.XP

БЦ ОКО, ММДЦ Москва-Сити
1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 1, 29 этаж

+7 495 258 39 90

info@core-xp.ru

www.core-xp.ru

Больше актуальной аналитики
в нашем TG-канале



© Все права защищены, 2023. Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CORE.XP, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CORE.XP не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный материал подготовлен исключительно для сведения клиентов и профессионального сообщества, все права на этот материал защищены, и ни одна из частей настоящего материала не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения CORE.XP.

