

Рынок офисной недвижимости переходит в «безопасный режим» в ожидании сокращения спроса

▼ **13 400** кв. м
Объем нового предложения

▲ **366 000** кв. м
Объём новых сделок

▼ **7,3%**
Доля свободных площадей

▲ **116 000** кв. м
Чистое поглощение

Стрелки обозначают изменения по сравнению с 2021 годом

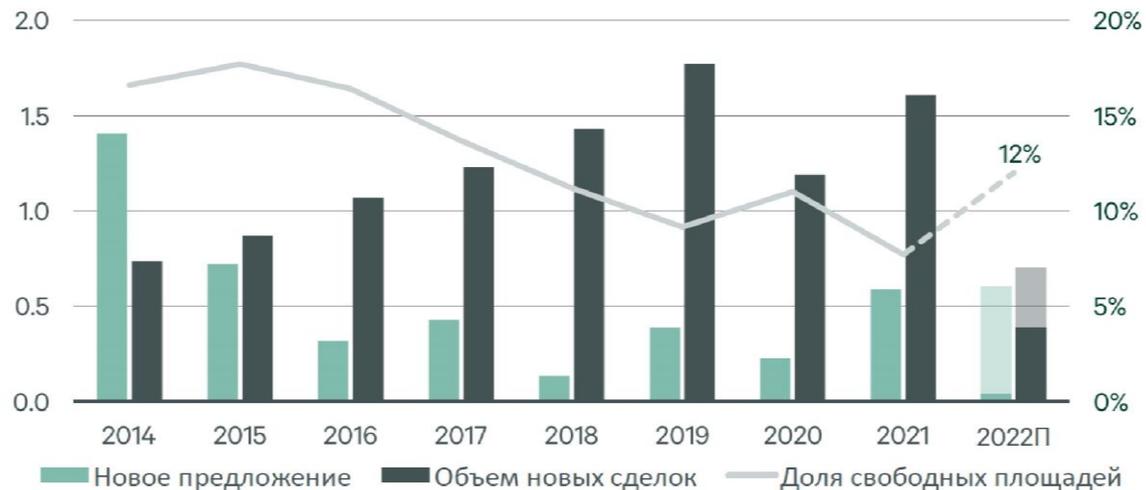
«Показатели рынка офисной недвижимости не успели отреагировать на начавшийся в I квартале 2022 года геополитический кризис. Скорее всего, изменение трендов мы увидим уже во II квартале. Среди основных новых трендов мы ожидаем снижение объемов строительства и нового спроса, постепенное увеличение уровня свободных помещений.

На фоне оптимизации компаниями офисных пространств, при невозможности прямого отказа от занимаемых помещений, будет формироваться рынок Grey space – помещений, предлагаемых в субаренду или через переуступку права аренды. Объем такого предложения в будущем сможет оказывать заметное влияние на индексы рынка.

Ирина Хорошилова,

Старший директор, Руководитель департамента офисной недвижимости

График 1. Динамика объема нового предложения, спроса и доли свободных площадей



Источник: CBRE, I кв. 2022

Предложение. Доля свободных площадей

В I кв. 2022 года в эксплуатацию был введен только один бизнес-центр - Деловой центр Jazz, офисной площадью примерно 13 400 кв. м.

Сроки ввода офисных объектов в эксплуатацию сдвигаются. В конце 2021 г. планировалось, что почти 1 млн кв. м офисов будут построены в 2022 г. По итогам I квартала эта цифра уменьшилась почти на треть.

Мы ожидаем, что в 2022 г. будет введено порядка 600 тыс. кв. м офисных помещений. В настоящее время только половина этого объема предлагается в аренду или на продажу. Большая часть из них – это бизнес-центры, построенные для конечного пользователя, либо уже реализованные объекты.

В начале 2022 г. уровень вакансии в существующих объектах по инерции продолжил снижаться, составив к концу I кв. 2022 г. 7,3% от объема общего предложения.

Снижение показателя по отношению к концу 2021 г. произошло в обоих классах: в классе А с 9,45% до 8,7%, в классе В с 7,32% до 6,8%.

Самый низкий уровень вакансии сохраняется в зоне ЦДР–ТТК: здесь вакантно менее 5% офисных помещений. Больше всего предложений аренды и продажи офисов в бизнес-центрах, находящихся за пределами МКАД – 17%.

С началом геополитического кризиса ряд международных компаний приняли решение о прекращении деятельности на территории Российской Федерации. Однако в большинстве случаев коллективы таких компаний заявляют о продолжении работы уже как обособленные независимые юридические лица.

Возможное сокращение офисного персонала и, как следствие, частичный или полный отказ от офисных помещений не будет носить массовый одномоментный характер, что не приведет к резкому увеличению объемов свободных помещений.

Будет формироваться рынок Grey space – помещений, предлагающихся в субаренду или через переуступку права аренды. В конце I кв. 2022 мы оцениваем объем таких помещений в примерно 240 000 кв. м

К концу 2022 г. средний уровень вакансии может подняться до уровня 10%. С учетом объема Grey Space, показатель может составить 12%.

Таблица 1. Офисное здание, введенное в эксплуатацию в I квартале 2022 года

Здание	Класс здания	Арендуемая площадь, кв. м.	Зона расположения
Деловой центр Jazz	B+	13 383	ТТК-МКАД

График 2. Доля свободных площадей по классам

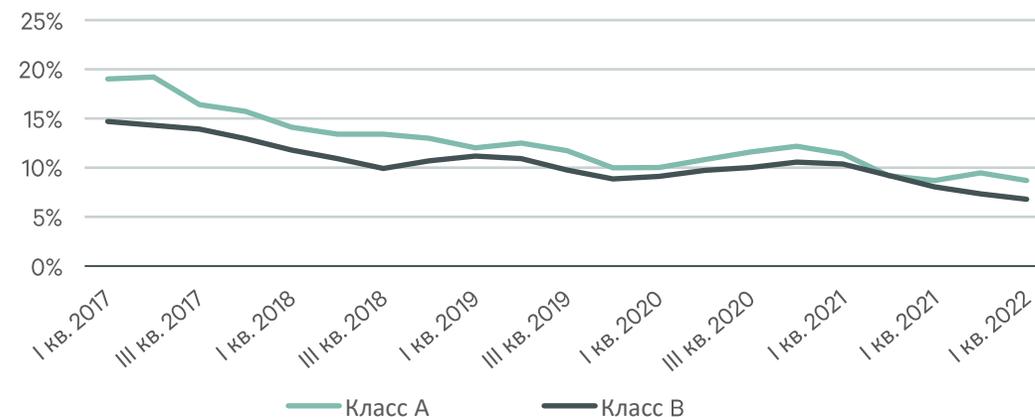
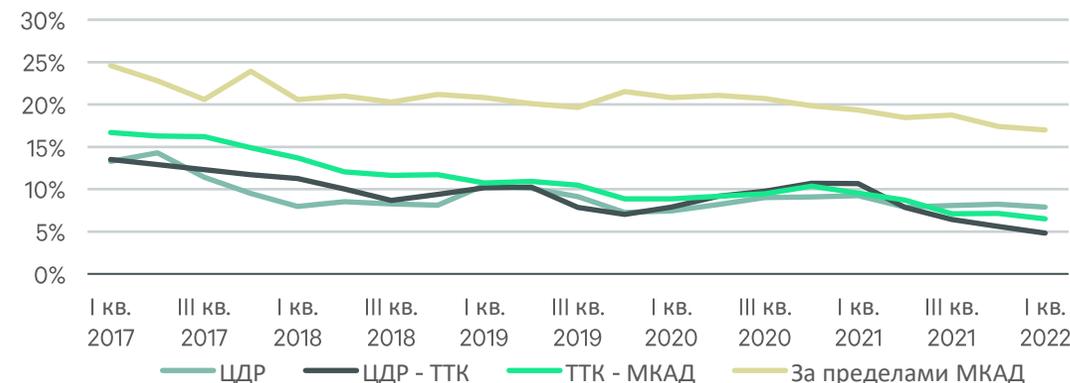


График 3. Доля свободных площадей по территориальному признаку



Источник: CBRE, I кв. 2022

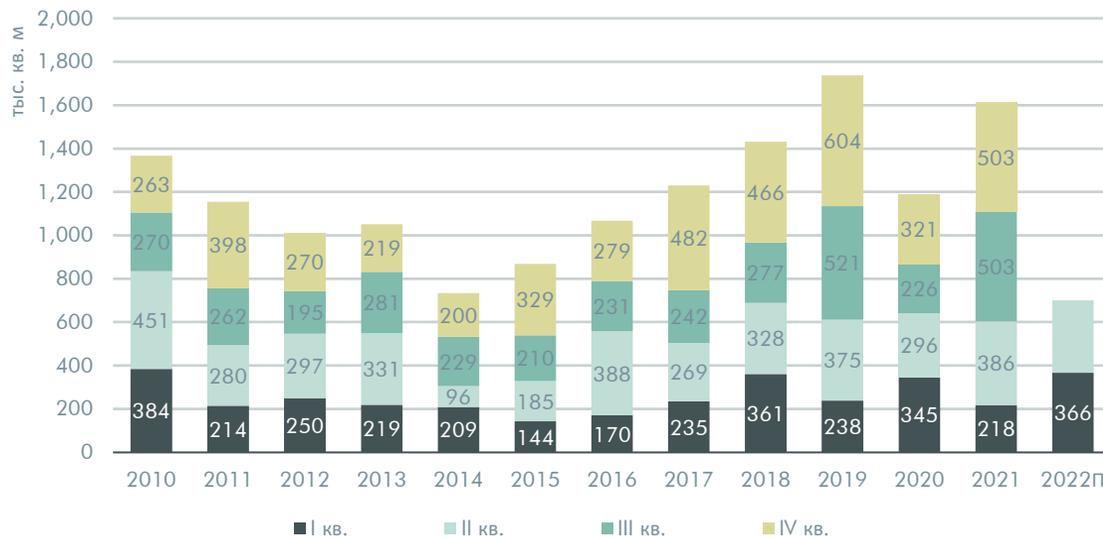
Спрос

Объем арендованных и купленных для собственного использования офисных помещений в I кв. 2022 г. составил 366 тыс. кв. м. Этот объем сопоставим с результатом I кв. 2020 г. и на 70% больше, чем в I кв. 2021 г.

Объем спроса пока не успел отреагировать на геополитические события. Мы ожидаем, что существенное снижение объемов новых сделок будет заметно уже по итогам II кв. 2022 г. Связано это в большей степени с приостановлением планов компаний по переездам в условиях невозможности планирования дальнейшего развития компании.

Годовой объем нового спроса будет зависеть от продолжительности периода неопределенности, но очевидно, что он будет одним из самых низких за последние годы, близким к показателю 2014 г.

График 4. Динамика объема новых сделок



Источник: CBRE, I кв. 2022

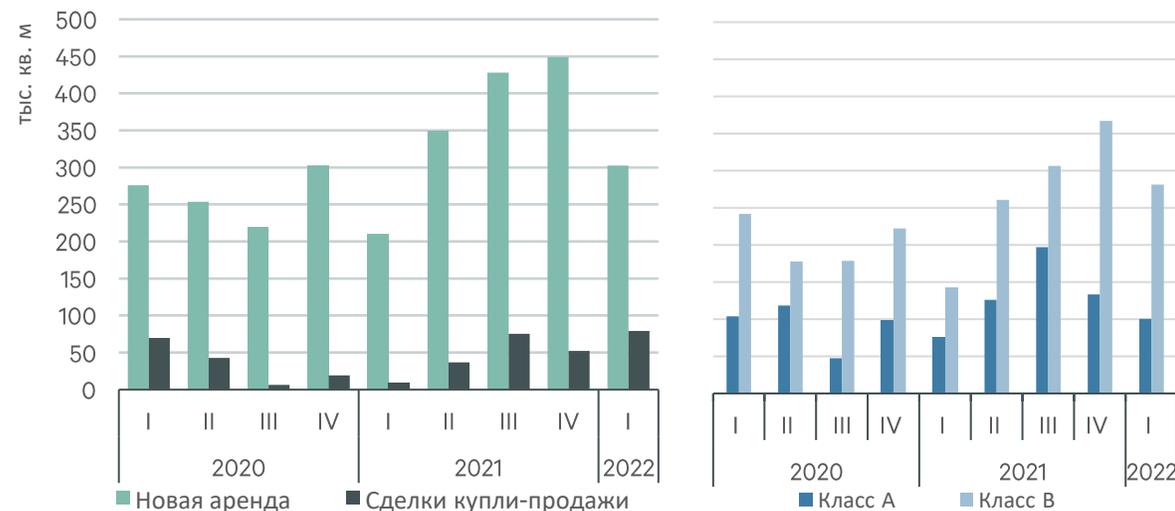
Объем новых сделок аренды, росший каждый квартал в 2021 г., в начале 2022 г. снизился на 30% по сравнению с предыдущим показателем, однако он был больше, чем в любой из кварталов в 2020 г. С начала года было арендовано 287 тыс. кв. м качественных офисов.

Объем сделок купли-продажи в I кв. 2022 г. увеличился на половину относительно предыдущего квартала и достиг 79 тыс. кв. м. Однако меньше показателей 2018-2019 гг. Объем сделок купли-продажи продолжает формироваться за счет спроса со стороны розничных покупателей.

Спрос на офисные помещения класса А в I кв. 2022 г. составил чуть менее 100 тыс. кв. м. Объем арендованных и купленных офисов класса В за этот же период составил 271 тыс. кв. м.

На фоне снижения объемов новых сделок, транзакции по продлению и пересмотру условий текущих договоров будут лидировать в 2022 г. Их объем может составить более миллиона квадратных метров.

График 5. Динамика объема новых сделок по типу и по классу



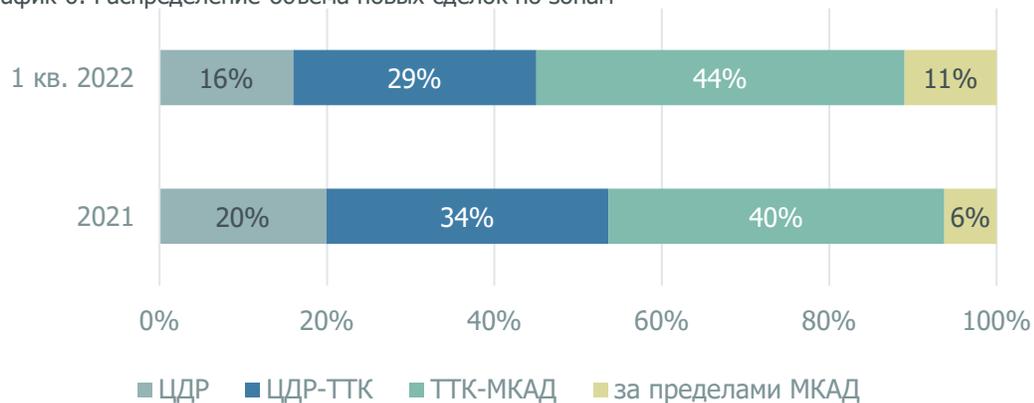
Спрос

В I кв. 2022 г. 45% совокупного объема сделок были заключены на помещения, расположенные внутри ТТК. По сравнению с 2021 г. спрос немного сместился из центра города к периферии. В основном это произошло в силу ограниченного предложения в центральных субрынках.

Чуть менее трети объема новых сделок в начале 2022 г. пришлось на небольшие сделки площадью до 500 кв. м. Увеличение произошло в сегменте крупных сделок, более 5 000 кв. м. Доля этого сегмента в I кв. 2022 г. увеличилась почти в два раза, по сравнению с индексом 2021 г.

Компании сектора Транспорт и Логистика были лидерами спроса на офисные помещения в начале 2022 г. В тройке лидеров также финансовые организации и компании сектора Недвижимость и Строительство. Спросу со стороны последнего сектора по-прежнему способствует желание операторов гибких офисных пространств реализовать возможность увеличения портфеля на фоне интереса арендаторов к таким помещениям. Мы ожидаем продолжения этой тенденции в ближайшие годы.

График 6: Распределение объема новых сделок по зонам



Источник: CBRE, I кв. 2022

График 7: Распределение объема новых сделок по площади

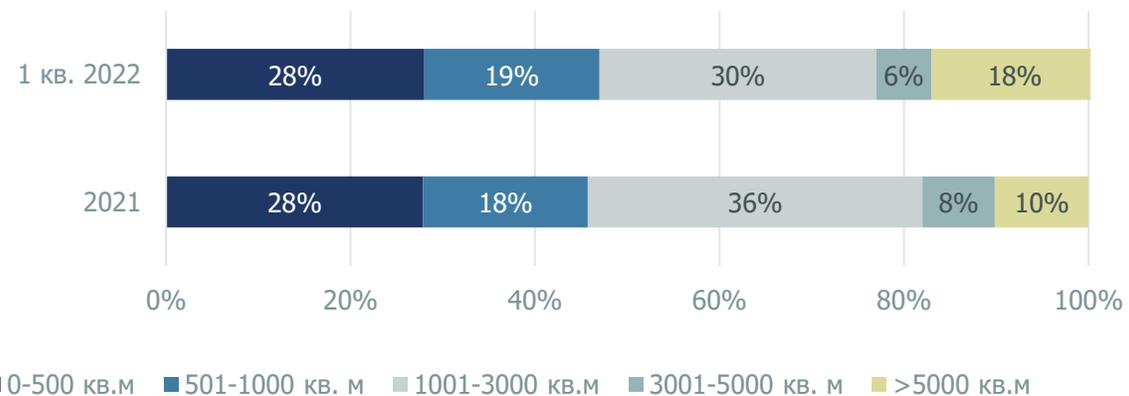


Таблица 2. Ключевые сферы деятельности компаний арендаторов и покупателей офисной недвижимости по объему новых сделок

Отрасль	I кв. 2022	2021
Транспорт и логистика	30,8%	9,0%
Финансы	25,4%	20,8%
Недвижимость и строительство	20,1%	11,3%
IT и телеком	7,8%	20,2%
Энергетика	5,1%	8,5%
Некоммерческие организации	4,8%	0,2%
Консалтинг и бизнес услуги	4,2%	7,1%

Ставки аренды

В сегменте класса А, запрашиваемые ставки аренды на доступные в I кв. 2022 г. помещения выросли до 27 900* руб./кв. м/год (+2% к показателю конца 2021 г.).

Существенный рост произошел в сегменте класса В. Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на свободные помещения здесь увеличилась на 15% по сравнению с показателем конца 2021 г. до 18 700 руб./кв. м/год.

Рост ставки происходит как за счет появления новых, более дорогих, предложений на рынке так и вследствие увеличения арендной платы в существующих вакансиях.

Коммерческие условия в силу масштабов рынка офисной недвижимости Москвы могут значительно отличаться в зависимости от субрынка и класса объекта. Диапазоны запрашиваемых ставок аренды в I кв. 2022 г. преимущественно не изменились.**

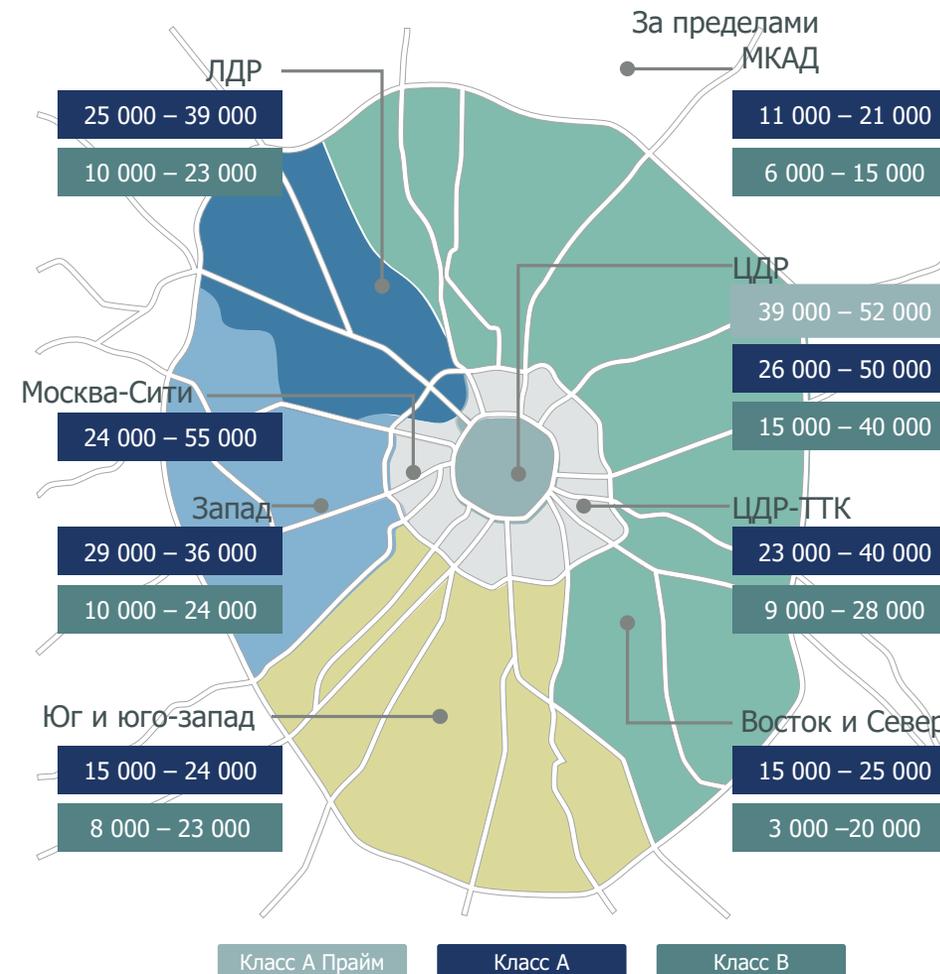
Таблица 3. Крупные сделки, I квартал 2022 года

Компания	Площадь, кв. м	Здание	Тип сделки	Класс
НТК-Холдинг	22 250	Останкино Бизнес Парк	Покупка	В
Конфиденциальный покупатель	15 000	Лофт Квартал	Покупка	А
РТИ	8 235	ЛеФорт	Аренда	В
Joop	7 110	Лица	Аренда	В
Конфиденциальный арендатор	6 217	Атлантик	Аренда	А

* здесь и далее ставки указаны в руб. за кв. м в год без учета эксплуатационных расходов и НДС

** за более подробной информацией по показателям и субрынкам, пожалуйста, обращайтесь в компанию CBRE.

Карта 1. Средние диапазоны запрашиваемых ставок аренды по классам и субрынкам



Источник: CBRE, I кв. 2022

Москва-Сити

В 2022 г. на территории ММДЦ Москва-Сити не планируется ввода новых объектов. Общий объем офисных помещений останется прежним - немного более 1,2 млн кв. м. Следующий новый проект, Москва Тауэрз, арендуемой офисной площадью 192 500 кв. м, будет введен в эксплуатацию в 2023 году.

В I кв. 2022 г. на территории Москва-Сити было арендовано и куплено 13 500 кв. м офисов. Это меньше, чем в I кв. 2021 г., тогда объем сделок составил 23 350 кв. м, однако стоит отметить, что снижение объема новых сделок во многом связано с ограниченным доступным предложением.

Доля свободных офисных помещений к концу I кв. 2022 года сократилась до 2,6%. С учетом Grey space показатель увеличивается до 3,4%, что также является самым низким показателем среди субрынков Москвы.

Средневзвешенная ставка аренды на доступные офисные помещения в Москва-Сити выросла до 43 000 руб./кв. м/год за счет появления нового предложения аренды офисов на верхних этажах сразу нескольких объектов.

График 8. Динамика объема нового предложения, новых сделок и доли свободных площадей в Москва-Сити



Источник: CBRE, I кв. 2022

Ключевые показатели

Офисное предложение
1,22 млн кв. м

Класс А – 0,98 млн кв. м
Класс В – 0,24 млн кв. м

Доля свободных площадей
2,6%

Новое предложение, 2022
-

Новые сделки, I кв. 2022 г.
13 500 кв. м

Новые сделки с учетом субаренды I кв. 2022 г.
20 000 кв. м

Запрашиваемые ставки аренды
(не вкл. НДС и операционные расходы)
24 000-55 000 руб./кв. м/год

Гибкие офисные пространства

В I кв. 2022 г. в Москве было открыто 7 коворкингов общей площадью 9 500 кв. м, общий объем предложения гибких офисных пространств к концу периода составил 344 300 кв. м.

До конца 2022 г. в Москве заявлены к открытию еще 23 коворкинга общей площадью 144 000 кв. м. Среди крупных площадок новые коворкинги Бизнес Клуб в Искра-парке, Ключ в Гостином дворе и БЦ «Форум».

В I квартале 2022 г. игроки продолжали увеличивать свои портфели. Бизнес Клуб расширили пространство коворкинга в Городе Столиц, Code приобрели площади на Долгоруковской улице.

Всего в I кв. 2022 г. для организации гибких рабочих пространств было арендовано и приобретено примерно 5 000 кв. м. В 2022 году мы ожидаем сохранение активности операторов.

Доля крупных операторов гибких офисных пространств увеличивается. Профессиональные операторы гибких рабочих пространств наращивают портфели. На фоне нестабильной экономической ситуации этот тренд продолжится в течение 2022 г.

10 крупнейших операторов открытых гибких офисных пространств формируют 67% рынка. Лидером по объему открытых площадок к концу I кв. 2022 г. является Бизнес Клуб. Также в тройку крупнейших входят Space 1 и SOK. Совокупный объем портфеля которых оценивается в примерно 100 000 кв. м.

Другие крупные игроки: IWG (бренд Regus), Ключ, Мой кабинет, WeWork, CODE, Apollox Group и Workki.

В I кв. 2022 г. объем сделок в данном сегменте составил 11 750 кв. м. На фоне сохранения ситуации неопределенности гибкие офисные пространства, предоставляющие помещения с выполненной отделкой и оборудованные для работы, могут выигрывать у традиционных офисов, особенно в сегменте небольших и средних по размеру сделок.

Диапазон средних ставок аренды за нефиксированные рабочие места составляет 8 000–30 000 руб. За рабочее место в сервисном офисе: 20 000–50 000 руб., в зависимости от местоположения. Максимальные ставки аренды, 35 000–70 000 руб., запрашиваются за рабочие места в Центральном деловом районе и в Москве-Сити. Ставки включают НДС.

Таблица 4. Сделки в I квартале 2022 года

Площадка	Здание	Арендатор	Площадь, кв. м.
СОК	ВТБ Арена Парк	Тинькофф	4 092
Flexity	Павелецкая Плаза	Браун-Форман	1 690
WeWork	Белая Площадь	IHS Global Limited	206

График 9. Динамика объема предложения гибких офисных пространств, кв. м



Источник: CBRE, I кв. 2022

*Скорректирован в каждом периоде за вычетом закрытых площадок

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 CBRE.



Контакты

Ирина Хорошилова
Старший директор
Руководитель Департамента
офисной недвижимости
+7 495 258 3990
Irina.Khoroshilova@cbre.com

Кирилл Бабиченко
Директор,
Руководитель отдела
услуг собственникам
департамента офисной
недвижимости
+7 495 258 3990
Kirill.Babichenko@cbre.com

Василий Григорьев
Директор
Руководитель отдела
исследований
+7 495 258 3990
Vasiliy.Grigoriev@cbre.com

© Все права защищены, 2022. Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CBRE, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CBRE 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 CBRE.