

ricci | офисы

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ
ИТОГИ I КВАРТАЛА 2023

ОФИСНЫЕ ТРЕНДЫ 2022

Новое предложение

I кв. 2023

26,9 тыс. кв. м

Общая площадь предложения

19,5 млн. кв. м

Вакансия

11,8 %

Ставки аренды

Класс А:

27 300 руб./кв. м/год

Класс В+:

18 400 руб./кв. м/год

Класс В:

15 200 руб./кв. м/год

В начале 2023 года наблюдалась высокая активность на рынке офисной недвижимости - рынок постепенно отходит от прошлогодних шоков. Появляется интерес компаний к поиску офисных помещений, в том числе с целью переезда в более качественный объект, освобожденный ушедшими компаниями. На рынке отмечается активность в части заключения новых сделок, без учета договоров по пересогласованию.

Тем не менее, вакансия остается на высоком уровне, особенно это касается более дорогих зданий с устаревшей отделкой.

Собственники стремятся удерживать экспонируемые ставки на прежнем уровне, однако многие арендодатели демонстрируют лояльность по отношению к арендатору, в частности дают право выхода через 1,5 -2 года с начала аренды. Совокупная экономия на общие коммерческие условия (дисконт к ставкам, арендные каникулы, скидки на первый год) может достигать до 30%.

Иностранные арендаторы продолжают отказываться от площадей, в связи с чем на рынке появляются хорошие предложения с качественной отделкой и мебелью. Однако пик выхода из российского рынка иностранных компаний был пройден в 2022 г.

Сохраняется низкая девелоперская активность – девелоперы заняли выжидательную позицию, стараясь оценить стабильность спроса на рынке.

Предложение Объекты в высокой стадии готовности

№	Бизнес-центр	Адрес	Офисная площадь, кв. м	Класс	Статус
1	Парк Легенд	Лихачёва, 15	43 500	A	аренда/продажа
2	DM Tower	Новоданиловская набережная, 10А	31 800	A	продажа блоками
3	Останкино Business Park (корпус 4)	Огородный проезд, 16с1	16 500	A	продажа блоками
4	Останкино Business Park (корпус 5)	Огородный проезд, 16с1	16 500	A	продажа блоками
5	Lucky (Строение 1)	2-я Звенигородская улица, 12с1	14 200	A	аренда/продажа блоками
6	Алкон III	Ленинградский проспект, вл 34	13 000	A	продажа блоками
7	Lucky (Строение 6)	2-я Звенигородская улица, 12с6	3 700	A	аренда
8	Lucky (Строение 18)	2-я Звенигородская улица, 12с18	600	A	аренда
Итого			139 800		

По итогам I квартала 2023 года вышло 2 новых объекта совокупной площадью 26,9 тыс. кв. м. Среди них кластер «Ломоносов» (23 200 кв. м) и Lucky (Здание 2 - 3 700 кв. м).

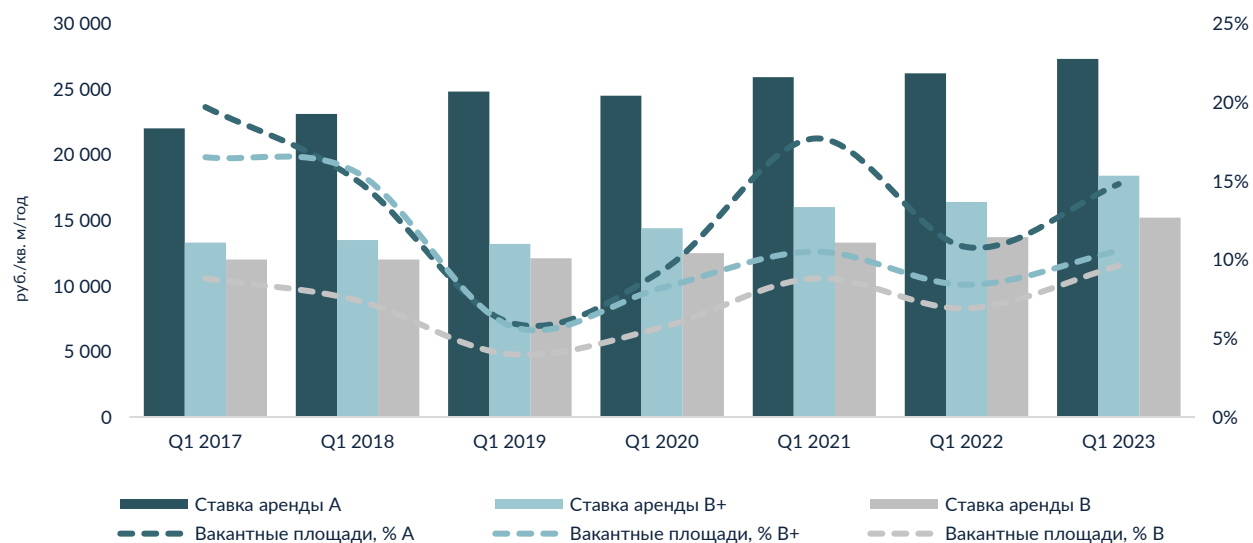
Ввиду переноса сроков окончания строительства по ряду офисных комплексов, стоит ожидать, что ввод по итогам года окажется ниже значений 2022 г., несмотря на заявленный на текущий момент объем в 400 тыс. кв. м. Прогнозируемый объем ввода на конец 2023 года может составить не более 200 тыс. кв. м.



Вакансия и ставки

Класс	Средневзвешенная ставка аренды	Вакансия
A	27 300 руб./кв. м/год	14,8%
B+	18 400 руб./кв. м/год	10,6%
B	15 200 руб./кв. м/год	9,6%

Динамика уровня вакансии и ставки аренды



По предварительным данным уровень вакантности в I квартале 2023 года сократился на 0,7 п. п и составил 11,8%.

Сокращение отслеживается во всех классах, что является следствием ухода с рынка крупных офисных блоков и постепенной стабилизации деловой активности первых трех месяцев 2023 года.

Однако объем вакантных площадей по-прежнему сохраняется на высоком уровне (в сравнении с I кв. 2022 г. отклонение +2,8 п. п.).

Средневзвешенная арендная ставка по итогам I квартала 2023 года фактически сохранилась на прежнем уровне (-1,86%) и составила 21 500 руб./кв. м/год (совокупно по всем классам A, B+ и B). Минимальное снижение вызвано структурными изменениями предложения - уходом дорогих блоков с рынка.

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.

Контакты



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

Офис
Россия, Москва, Б. Саввинский пер., 11
+7 (495) 790-71-71