



XIV ЕЖЕГОДНАЯ
ОФИСНАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ

ОФИСЫ: ПЕРСПЕКТИВА 2023



ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



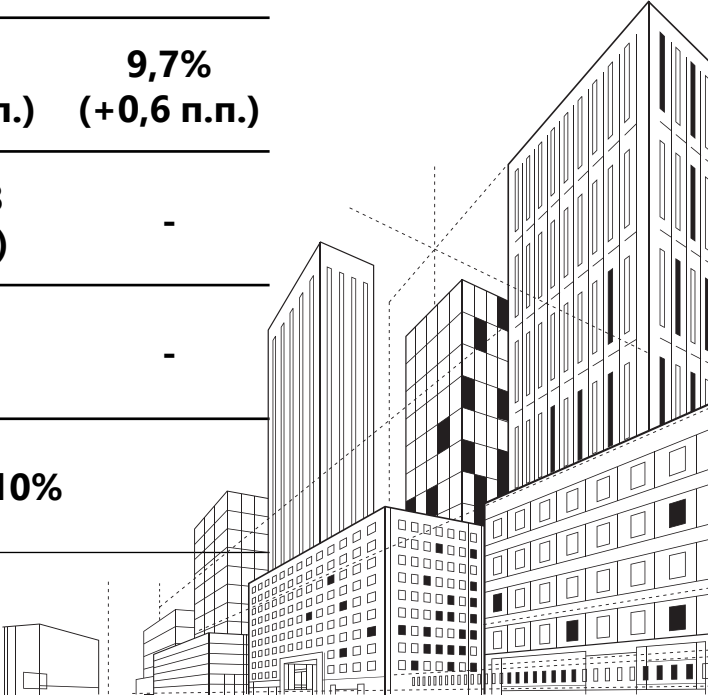
Мария Зимина,

партнер, директор департамента
офисной недвижимости NF Group



	Прайм	Класс А	Класс В	Всего
 Общий объем предложения, тыс. м ²	565	4 766	12 621	17 953
 Введено в эксплуатацию* в I кв. 2023 г., тыс. м ²	0	21,9	5,0	26,9
 Объем чистого поглощения** I кв. 2023 г., тыс. м ²	-11,4	15,9	-80,2	-75,7
 Доля свободных площадей (изменение по сравнению с 2022 г.)	15,4% (+2,0 п.п.)	13,3%*** (+0,3 п.п.)	8,1% (+0,7 п.п.)	9,7% (+0,6 п.п.)
 Средневзвешенные арендные ставки, руб./м ² /год**** (изменение по сравнению с 2022 г.)	42 243 (-2,4%)	26 203*** (+0,6%)	17 408 (-1,0%)	-
 Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год	9 500	7 700	5 600	-
 Индексация ставок аренды	По ИПЦ, в пределах от 5% до 10%			

* Учитываются объекты, получившие официальное разрешение на ввод в эксплуатацию на момент формирования отчета
** Разница между объемом площадей, которые были заполнены за определенный период, и площадей, которые вышли на рынок пустыми
*** Расчет включает здания сегмента «прайм»
**** Triple net – без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС



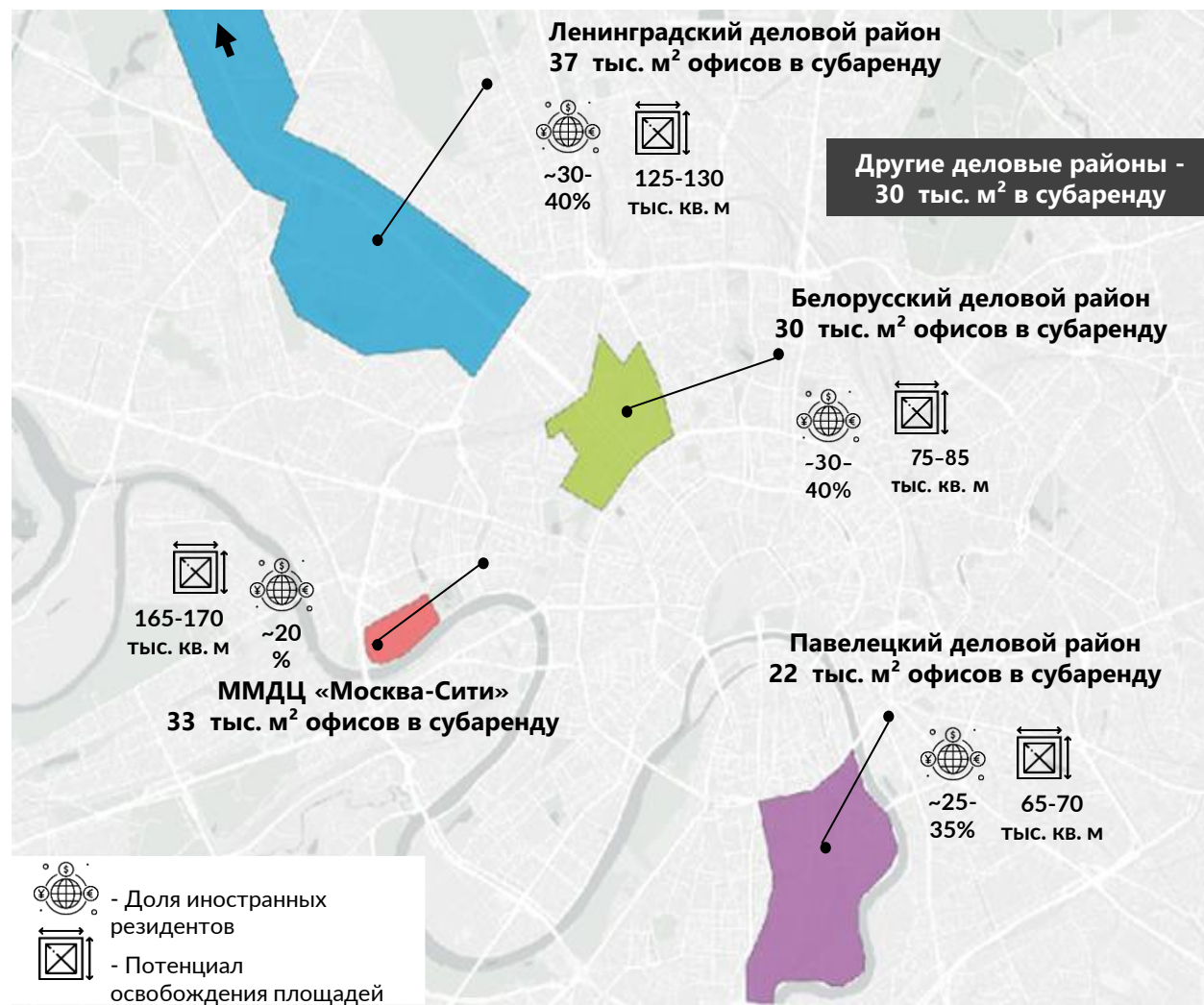
Динамика объемов субаренды, тыс. м²



500-700 тыс. м²

оценка объемов офисов, занимаемых
иностранными компаниями

Подавляющая доля предложения офисов в субаренду
представлена в ключевых деловых районах,
в особенности – в наиболее высокобюджетных зданиях
класса А





Бывший офис американской компании
Здание: Ducat Place III



Бывший офис немецкой компании
Здание: «Крылатские Холмы»



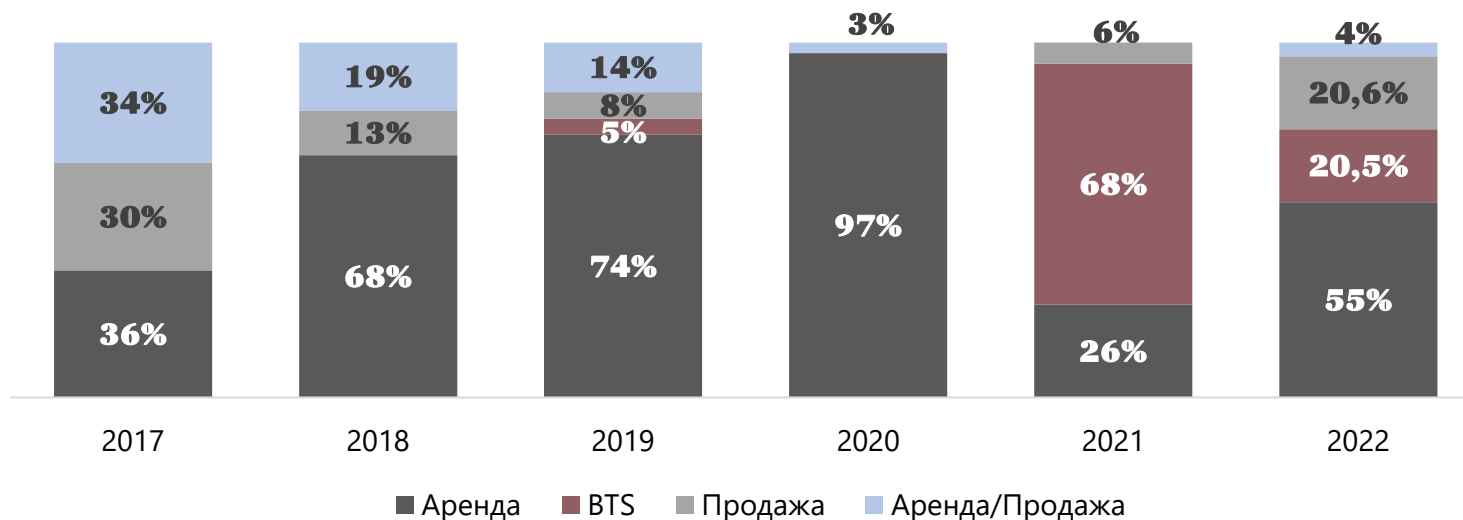
Примеры сделок в офисных помещениях,
высвободившихся после иностранных арендаторов
в 2022 году

Объект	Объем, м²	Арендатор	Сегмент
 Крылатские Холмы, зд. 5	10 400	Smart Technology	TMT*
Domino	5 370	Российское общество «Знание»	Услуги населению
Riverside Towers	2 817	РБК	TMT*
 Ducat Place III	2 446	ННК	Нефть/газ/добыча/энергетика
 Ducat Place III	2 424	РНПК	Банки/финансы/инвестиции

 - сделки компании NF Group

* Технологии/медиа/телекоммуникации

Динамика структуры ввода



Становится больше проектов, реализуемых **в продажу** блоками/целиком

В последние годы возросла доля проектов формата **BTS**

В 2022 году на рынок для аренды и продажи вышло **26%** объема ввода

Примеры проектов, введенных в 2017-2022 гг.



Comcity Bravo
Аренда, 61 600 м²



Ostankino Business Park, фаза I
Продажа, 38 228 м²



Ростех-Сити
BTS, 173 582 м²

ОБЪЕМ БУДУЩЕГО ВВОДА ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ



534 800 м²

прогноз объема ввода в 2023 г.

На апрель ведено: 5% от заявленного объема

Ожидаемые к вводу объекты во II кв. 2023 г.:

- Парк Легенд (А/В)
- Alcon III
- Сколково Парк (фаза I)



681 250 м²

прогноз объема ввода в 2024 г.



696 400 м²

прогноз объема ввода в 2025 г.

87% проектов относятся к классу А

Большая часть проектов расположена в зоне СК-ТТК (39%) и ТТК-МКАД (46%)

Ключевые проекты 2023-2025 гг.





Alcon II, 9 000 м²



ЛИЦА, 7 100 м²



Белые Сады, зд. Б, 2 320 м²



ARCUS IV, 1 800 м²

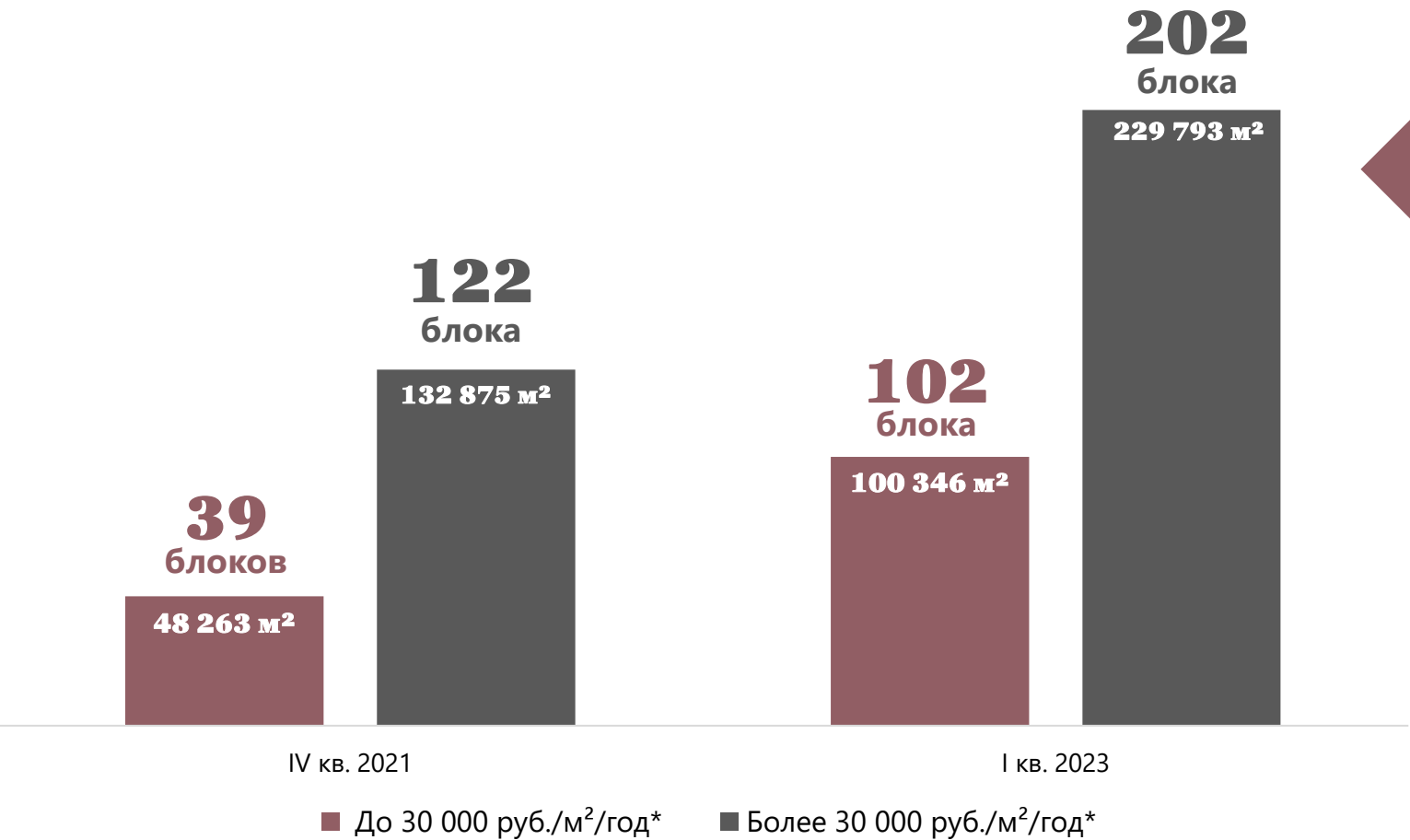
СОВРЕМЕННЫЙ ОФИС:

-  Рост показателя м²/человека
-  Больше количество лаунж-зон
-  Разнообразие видов рабочих мест
-  Больше количество мягких поверхностей (мест)
-  Яркий дизайн
-  Экологичность

НОВЫЕ ТРЕНДЫ:

-  Кабинеты
-  Большая VIP-зона
-  Приемная

Объем и количество доступных арендных блоков объектов класса А внутри ТТК



В **2,6** раз

увеличилось количество
блоков по ставке
< 30 000 руб./м²/год*

В **2,1** раз

увеличился объем
предложения по ставке
< 30 000 руб./м²/год*

* руб./м²/год, без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

Топ-3 сектора 2022



20%
компании
сектора TMT*

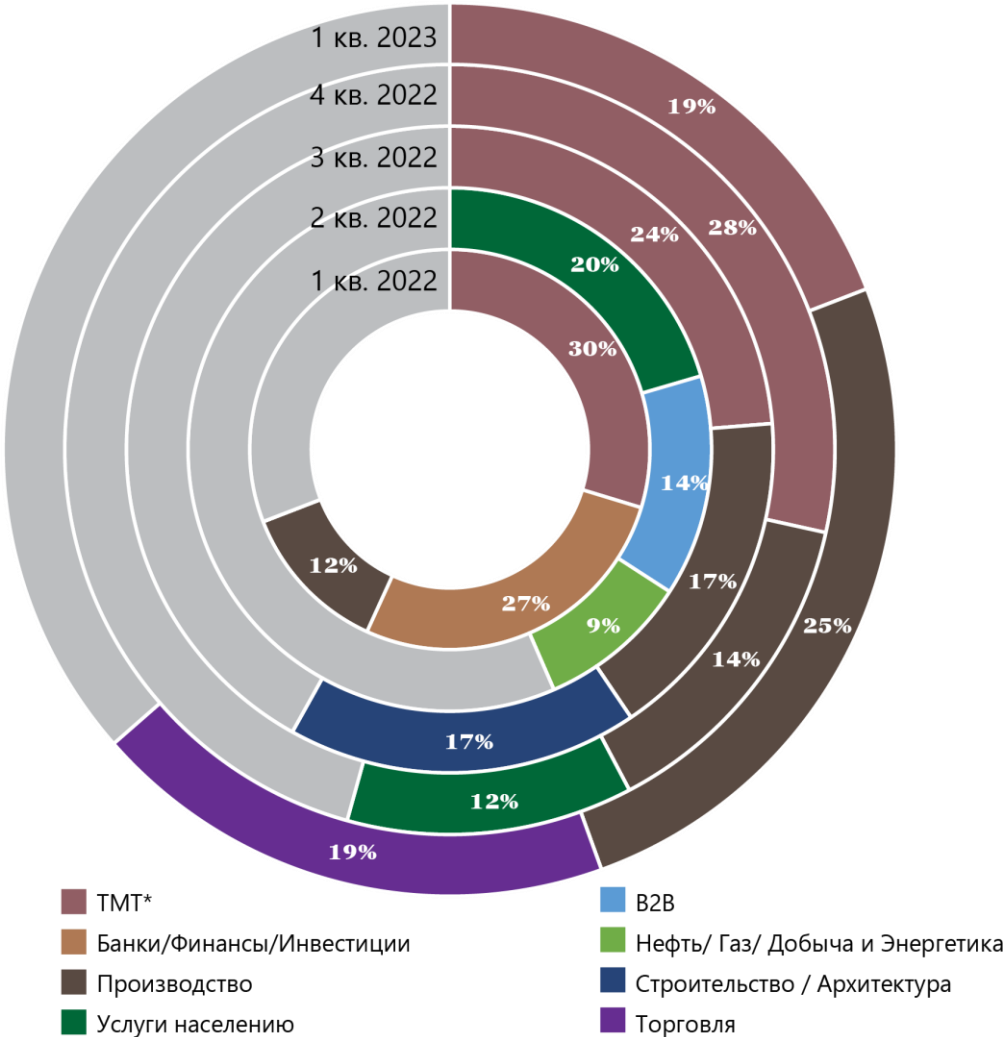


16%
компании
производственной
сферы



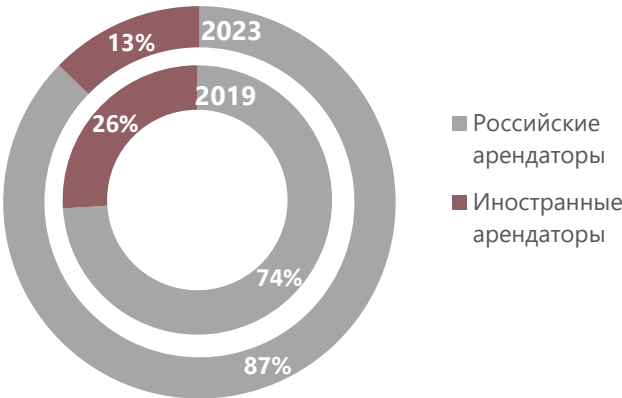
13%
компании банковского
и финансового сектора

Основные арендаторы 2022 - 1 кв. 2023 года



Российские/иностраннные арендаторы

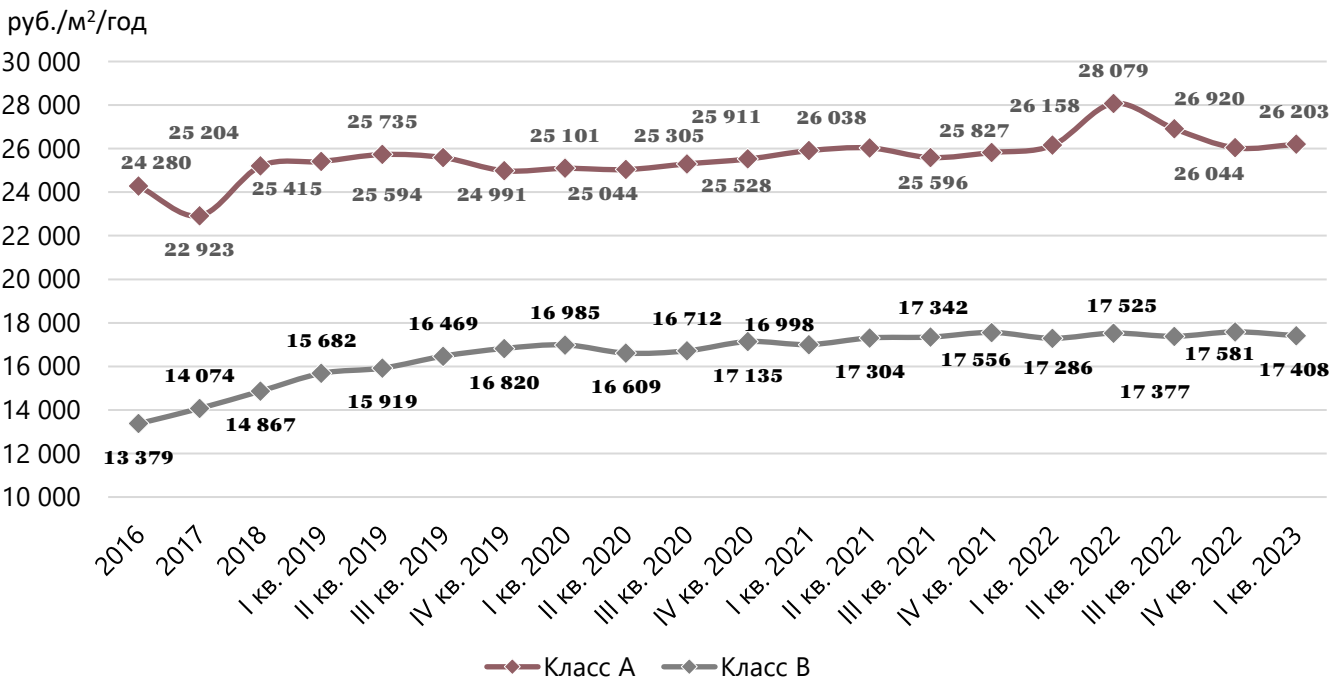
		Доля российских арендаторов	Доля иностраннных арендаторов
До пандемии Covid-19	2019	74,0%	26,0%
До февраля 2022 г.	2021	80,6%	19,4%
Конец 2022 г.	2022	88,5%	11,4%
На текущий момент	I кв. 2023	87,3%	12,7%



* Технологии/медиа/телекоммуникации

	Ставки IV кв. 2021*	Ставки I кв. 2023*	Динамика
Класс А**	25 827	26 203	+ 1,5%
Прайм	44 968	42 243	- 6,1%
Класс В	17 556	17 408	- 0,8%

Динамика запрашиваемых ставок аренды*



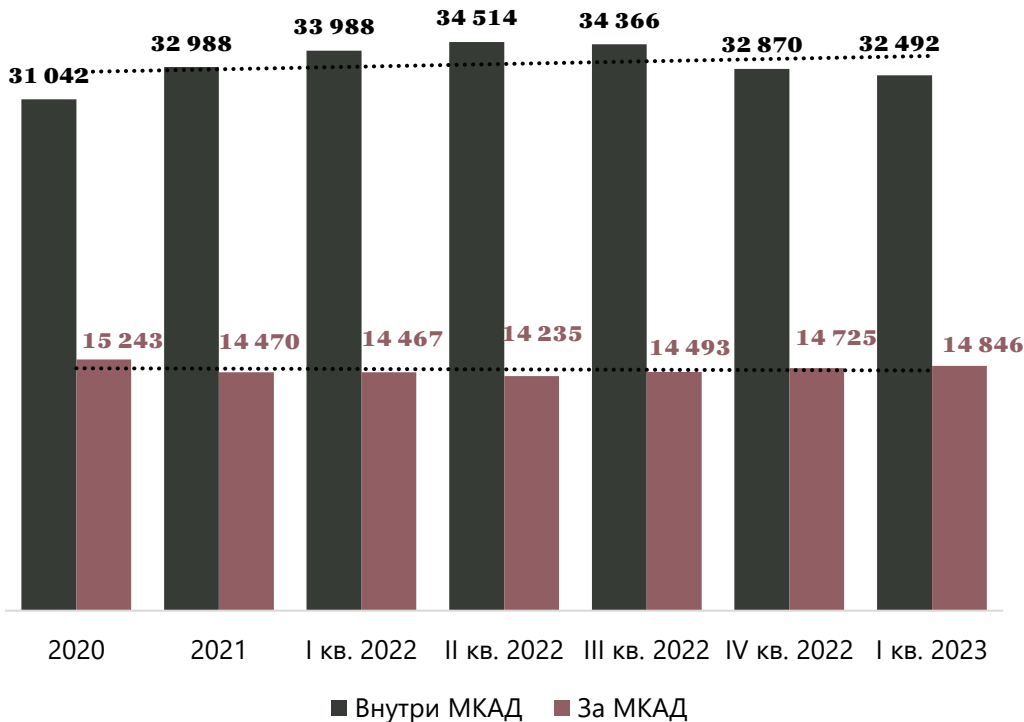
* руб./м²/год, без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

** Расчет включает здания сегмента «прайм»

За период турбулентности 2020-2022 гг.

- Пик роста ставок в классе А достигнут в середине 2022 года
- Более значимые изменения в классе А отмечены в премиальных офисах и объектах внутри МКАД

Динамика запрашиваемых ставок аренды класс А внутри МКАД и за МКАД*



Прогноз запрашиваемых ставок аренды и вакантности

2023^П

ставки*



вакантность



Класс А		Класс В	
Сценарий 1 При стабильном внешнем фоне	Сценарий 2 При усилении напряженности	Сценарий 1 При стабильном внешнем фоне	Сценарий 2 При усилении напряженности
26 000 – 27 000 руб./м²/год	24 000 – 26 000 руб./м²/год	17 500–17 600 руб./м²/год	17 000–17 500 руб./м²/год
11–12%	13-14%	7,5–8%	8,5-9,0%

* без учета операционных расходов, коммунальных платежей и НДС

Значимые факторы для арендодателя и арендатора

Арендодатель

- Рост вакантности
- ИПЦ
- Обслуживание кредитов и здания



Арендатор

- Экономия
- Гибкость условий договора
- Эргономичность пространства

381,8

тыс. м²

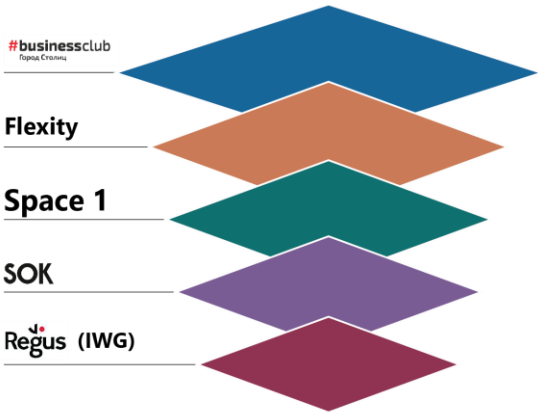
общий объем гибких
офисов Москвы

55 569

рабочих места

общее количество
рабочих мест

Крупнейшие операторы гибких пространств Москвы*



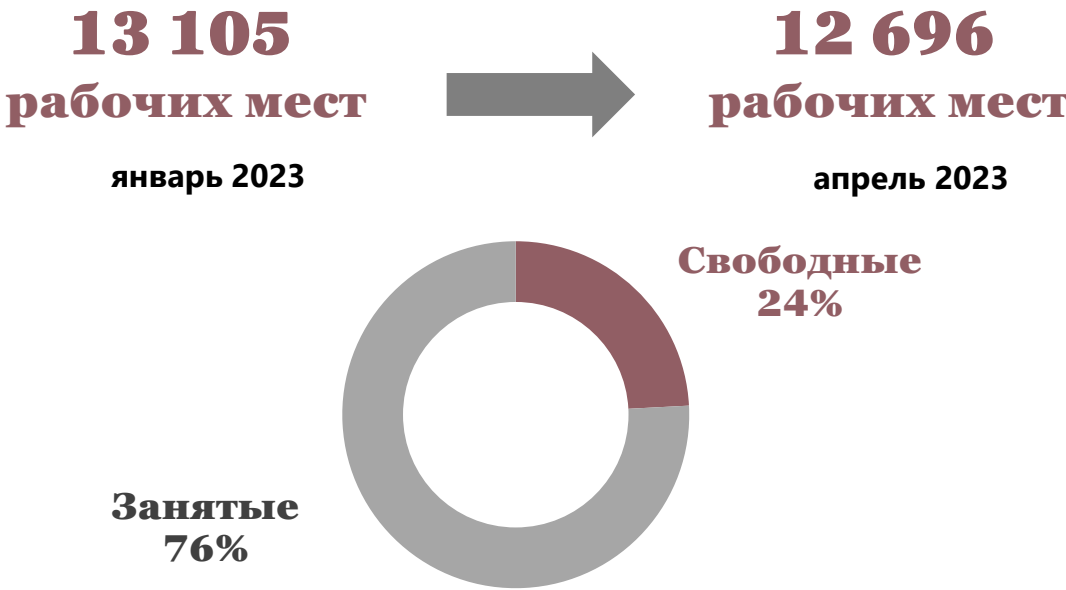
Крупнейшие сделки в гибких офисах (2022 – I кв. 2023)

Пространство	Площадь, м²	Кол-во раб. мест	Арендатор
Business Club, Искра-Парк	6 426	713	Финансовая корпорация
SOK Арена Парк	4 092	738	Банк
Apollax Space, Федерация	2 444	334	АО УК «Первая»
CODE Якиманка	2 500	300	АНО «Институт развития интернета»

- сделки компании NF Group

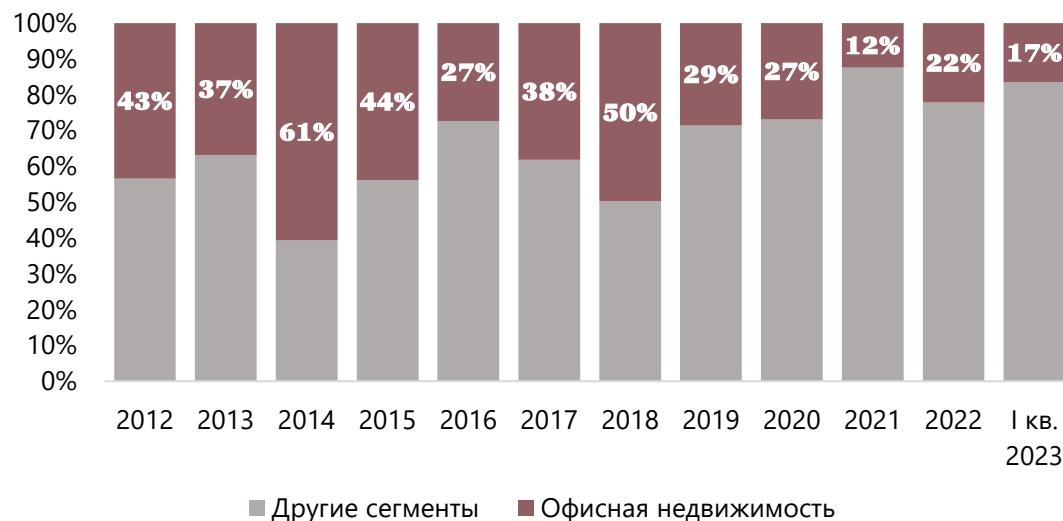
*учитываются все открытые площадки

Количество и доля свободных рабочих мест в сетевых гибких офисах Москвы

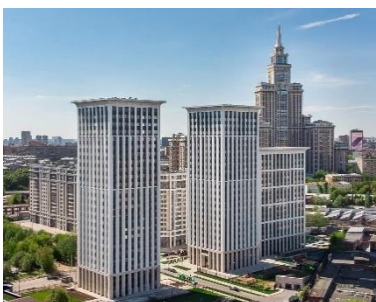


Район	Свободные рабочие места	Средняя ставка руб./рабочее место, с учетом НДС
Центральный	3 172	36 979
«Москва-Сити»	1 968	45 887
Ленинградский	308	27 606
Белорусский	568	53 100
Павелецкий	400	50 833
Другое	6 280	30 273

Динамика доли инвестиций в офисную недвижимость из всего объема вложений



Примеры введенных объектов для реализации в продажу блоками



Прайм Тайм
Ввод: 2022



YE'S Технопарк
Ввод: 2021

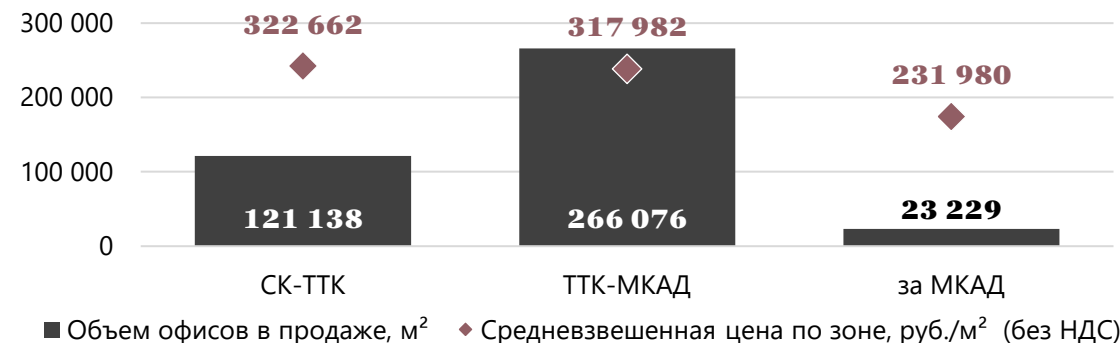


Верейская Плаза IV
Ввод: 2019

Проектный объем офисов по девелоперам, м²



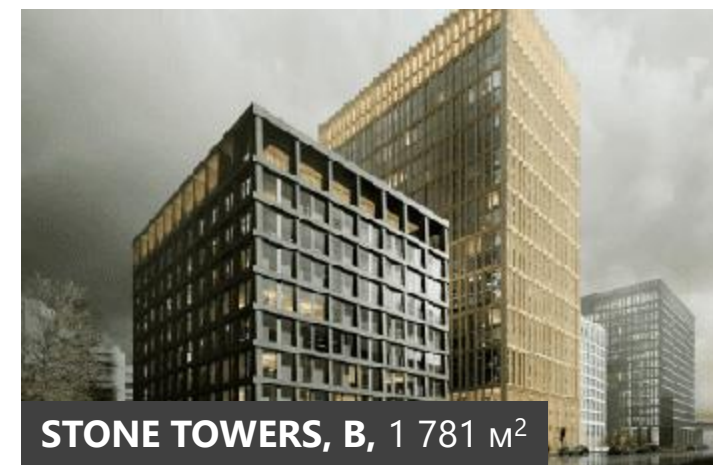
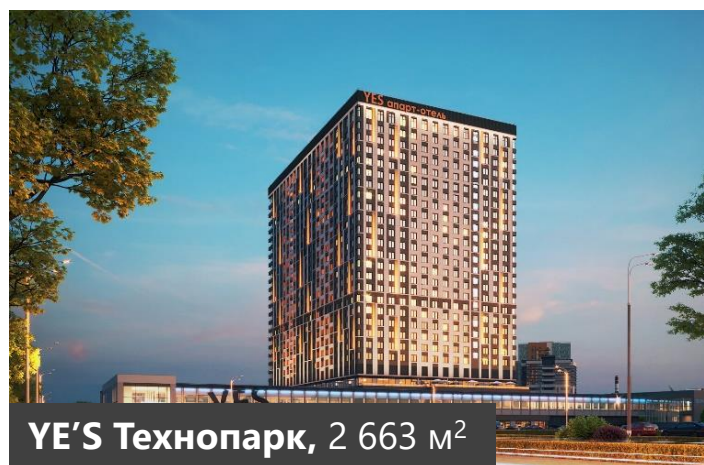
Объем текущего предложения офисов на продажу и средневзвешенные цены по зонам





LEPTA CAPITAL
УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Приобретение в собственность этажей в объектах

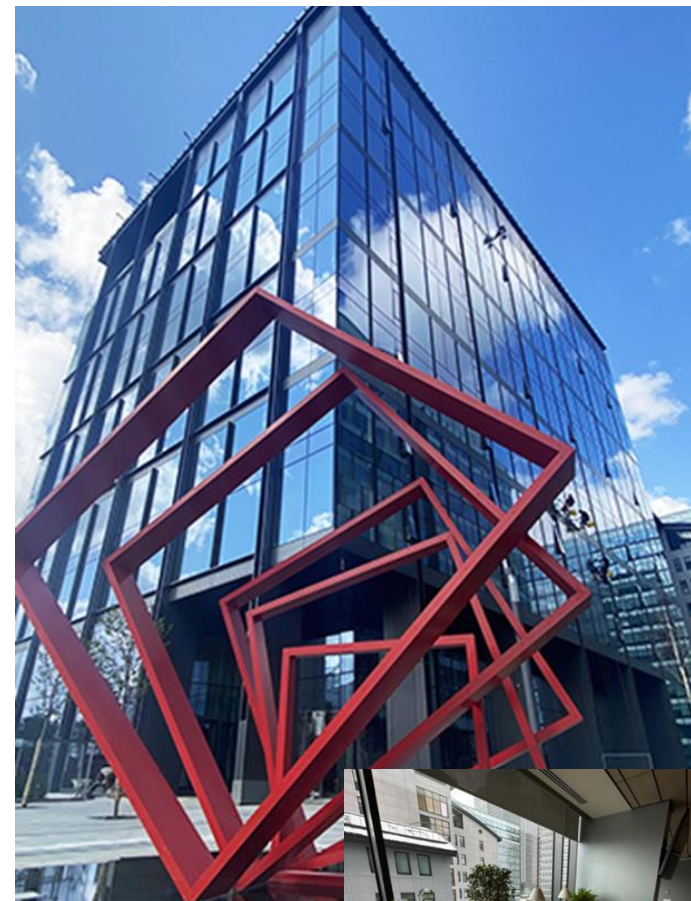




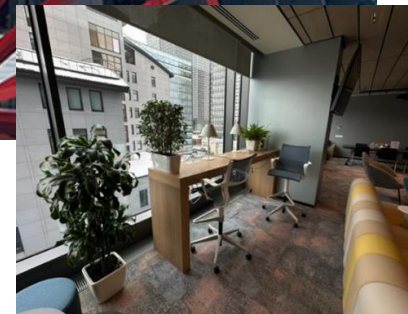
Alcon II
9 000 м²

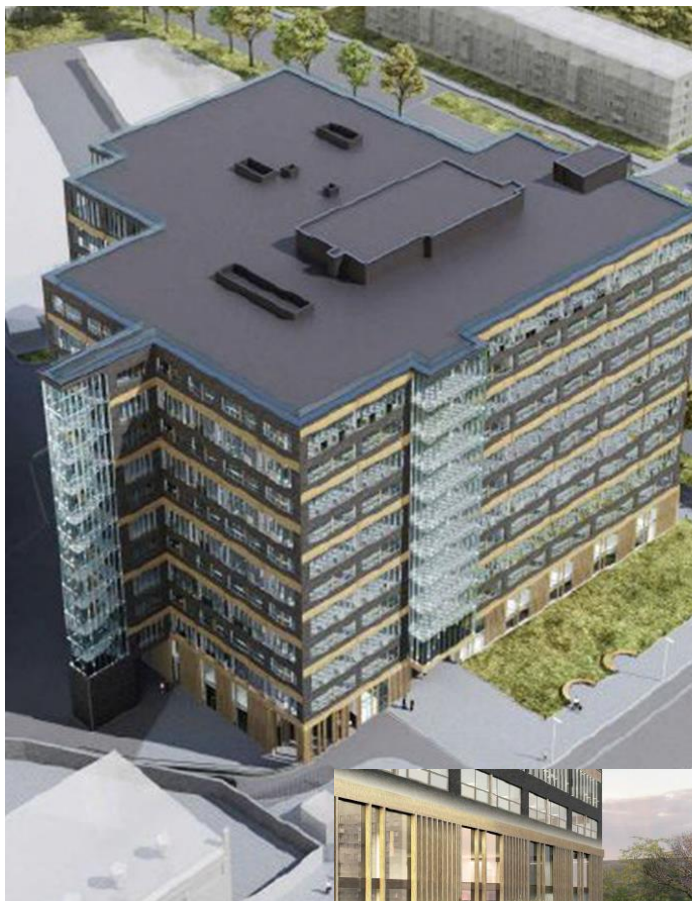


Белые Сады
2 300 м²



ARCUS IV
1 800 м²

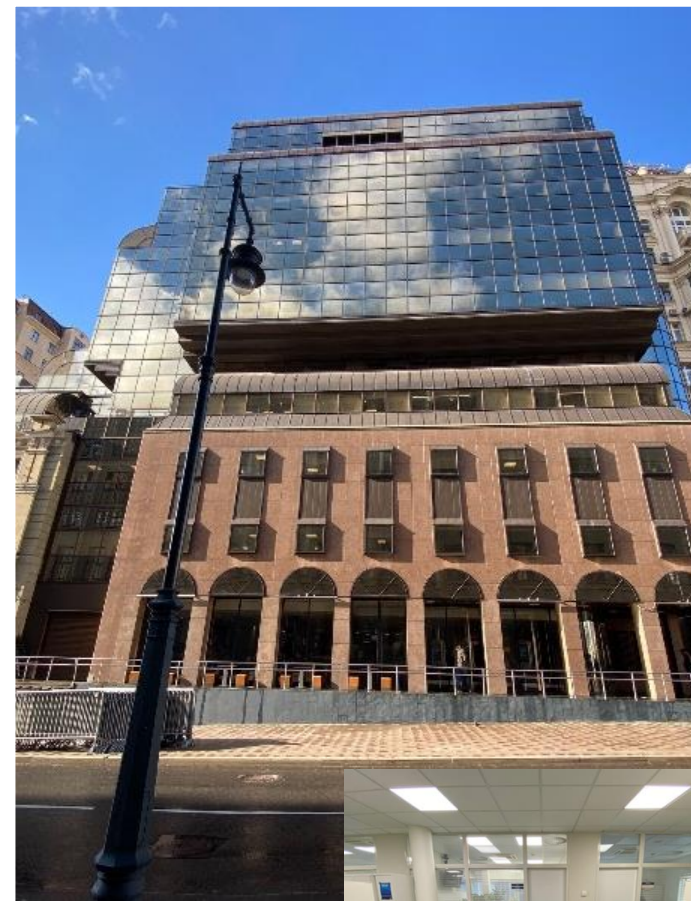




На Полесском
38 863 м²

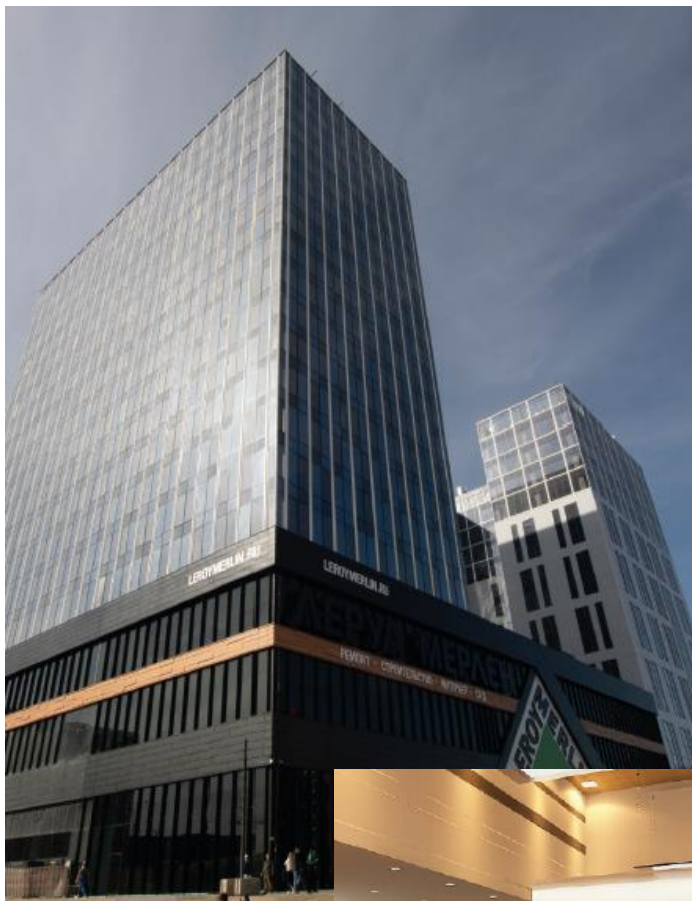


Klever Park
13 679 м²



Газетный 17
6 800 м²





**Парк Легенд,
Башня 1
22 895 м²**



**Берников
15 927 м²**



**AHEAD
10 677 м²**





Мария Зимина

+7 (965) 313-7875
MZ@nfgroup.ru



Москва, 123100,
1-й Красногвардейский проезд., 15
Меркурий Тауэр

+7 (495) 981 0000
www.kf.expert

