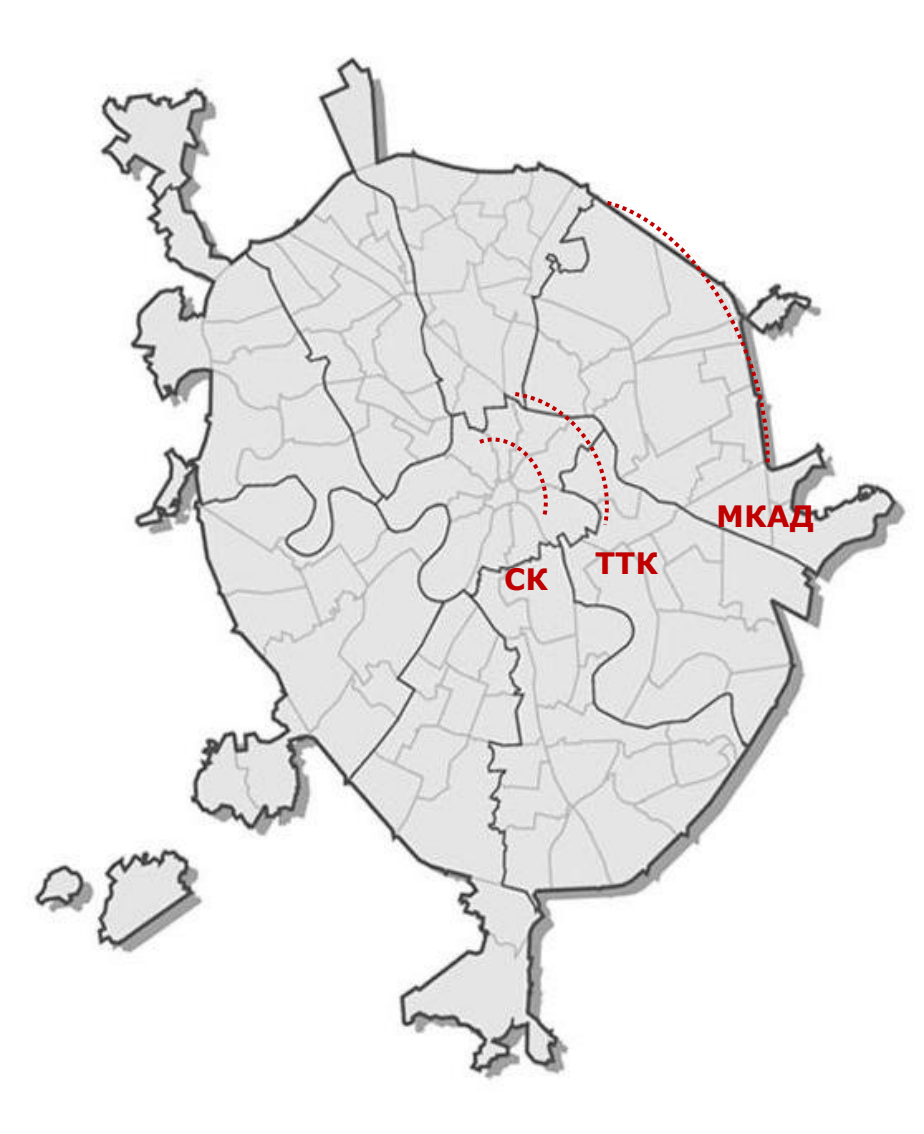
SWISS APPRAISAL
We Value Your Success

Рынок офисов класса С (В-) в г. Москва Итоги 2022 года.

Рынок продажи и аренды офисов класса С (В-) в период давления и ограничительных мер оказываемых на российскую экономику, показал рост «инвестиционной активности».

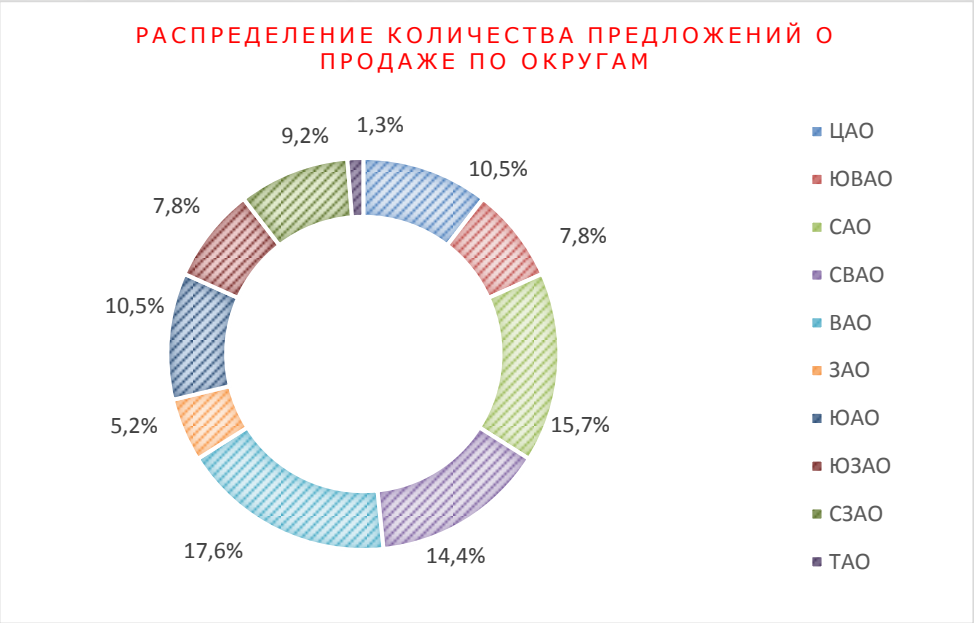
- Средняя цена предложения офисов по итогам 2022 года составила 142,4 тыс. руб./кв. м
- Средняя ставка аренды офисов по итогам 2022 года составила 15,1 тыс. руб./кв. м/год

Характеристики рынка



- Москва делится на экономические зоны исходя из административных округов и основных транспортных магистралей (Садовое кольцо, ТТК, МКАД). Ставки аренды и цены на недвижимость уменьшаются по мере удаления от центра.
- В Москве эксплуатируется свыше 23 млн. кв. м помещений класса С, что составляет около 55% офисного рынка.
- Офисные объекты класса С (В-) в г. Москве по большей части сконцентрированы в зоне Садового кольца (бывшие жилые особняки XIX века) и вблизи ТТК (бывшие научно-исследовательские институты и ведомственные здания).
- Класс С (В-) офисной недвижимости Москвы по большей части представлен объектами, при возведении которых не учитывались современные требования к офисной недвижимости. Объекты сконструированы с коридорно-кабинетной или смешанной планировкой, с минимальным набором сервисных услуг (охрана, парковка, организация питания).

Предложение (1/4)

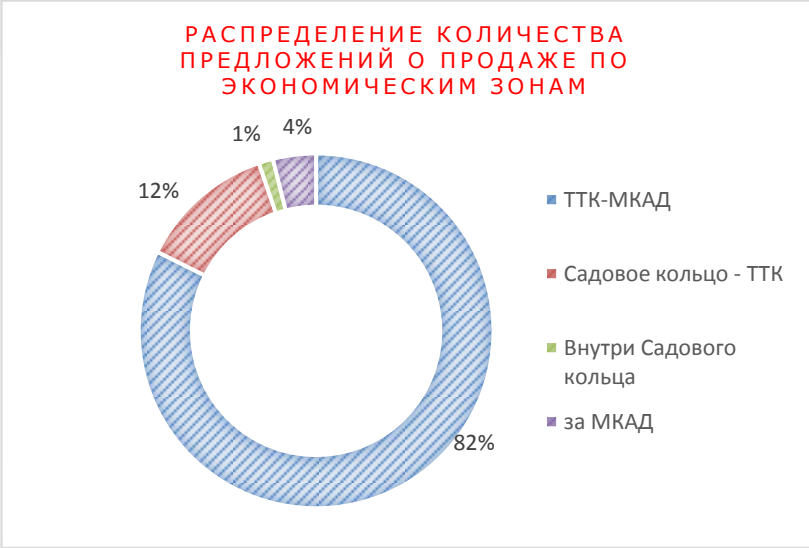


По итогам 2022 года лидером по количеству предложений стал Восточный административный округ – 17,6%, Северный административный округ занимает 2-е место – 15,7%. В тройку лидеров также вошел Северо-восточный административный округ – 14,4%.

По итогам 2022 года наибольшее количество предложений о продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-) относилось к экономической зоне между ТТК и МКАД – 82%. На втором месте объекты между ТТК и Садовым кольцом - 12%, объекты расположенные за МКАД – 4%, объекты внутри Садового кольца – 1%.

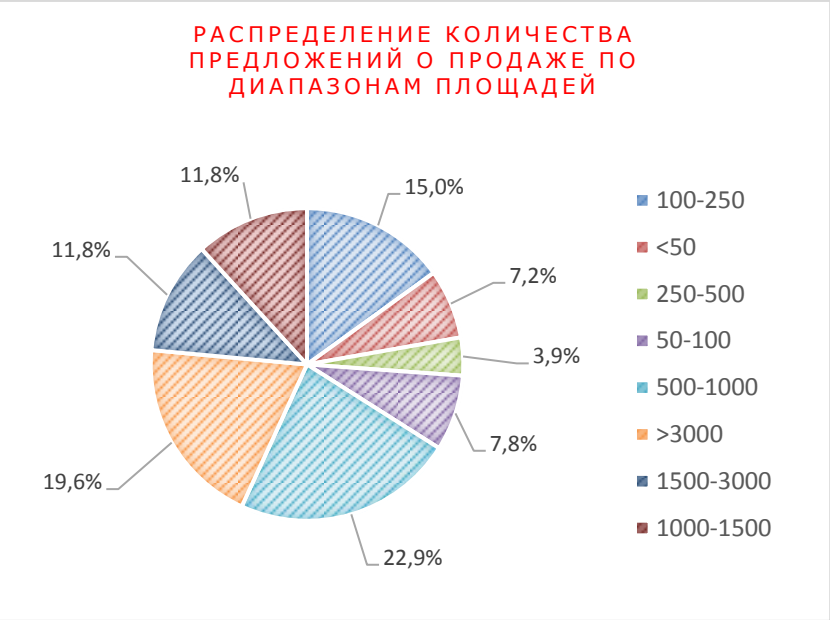
Крупнейшими офисными объектами класса С (В-), выставленными на продажу, являлись:

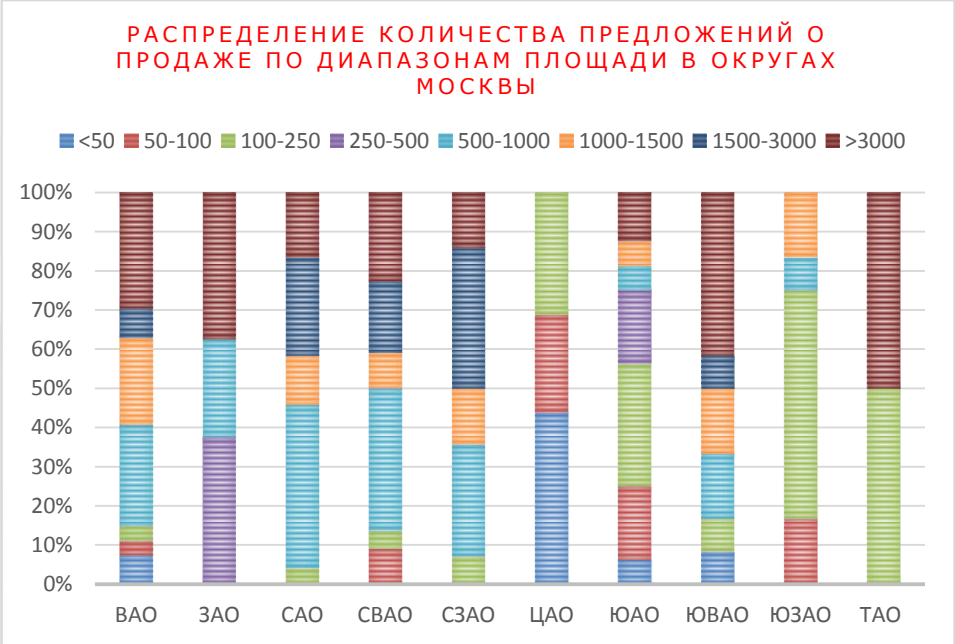
- Офисное здание класса С (В-), Ленинградский просп., 47С3, площадью 19 147 кв. м;
- Офисное здание класса С в р-не Перово, проезд 1-й Перова Поля, 9с1, площадью 18 404 кв. м.



Предложение (2/4)

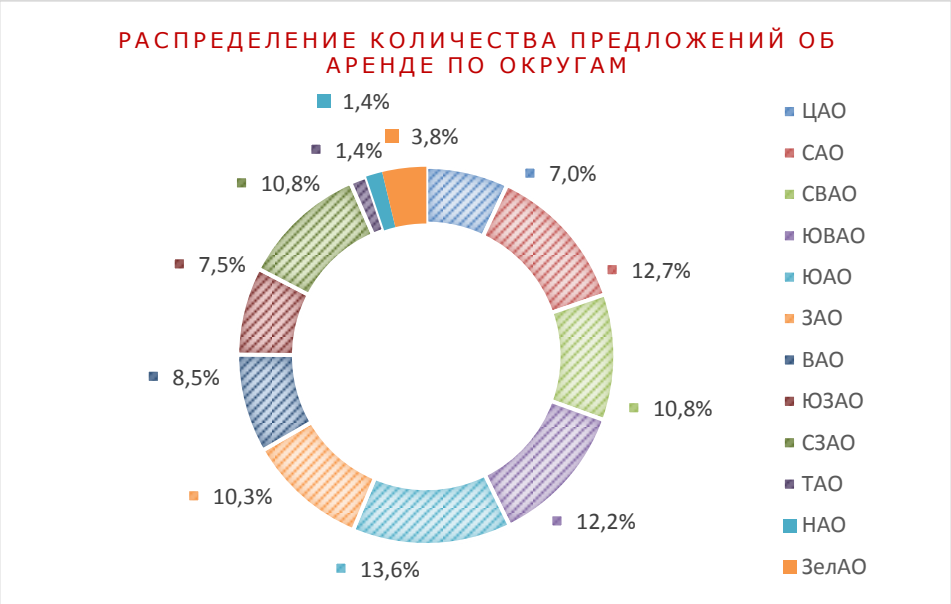
Большинство экспонируемых офисных объектов в размере 22,9% - это помещения площадью до 500 - 1 000 кв. м.
На объекты площадью свыше 3 000 кв. м приходится 19,6% предложений.
Объекты площадью 100 - 250 кв. м занимают 15,0% предложений. 11,8% объектов реализуются в диапазонах 1 000 - 1 500 кв. м и 1 500 - 3 000 кв. м. Объекты площадью 250 - 500 кв. м занимают 3.9% предложений.
Объекты площадью менее 100 кв. м занимают 15,0% предложений.





Распределение количества экспонируемых объектов по диапазонам площади разнится по округам Москвы, при этом преобладают объекты площадью 500 - 1 000 кв. м (22,9% предложений).

Предложение (3/4)

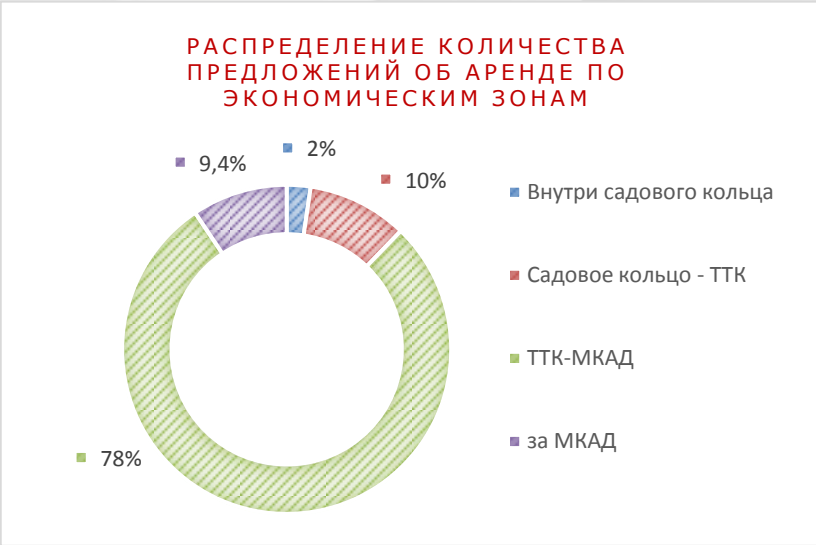


Структура предложений по аренде офисной недвижимости класса С (В-) по итогам 2022 года:

- 13,6% предложений об аренде зафиксированы в Южном административном округе.
- Северный округ уступает по количеству предложений Южному, формируя 12,7%.
- Замыкает тройку Южно-восточный округ, который предлагает 12,2%

Больше всего офисов в аренду, как по количеству предложений, так и по суммарной площади, было сформировано следующими объектами:

- Административное шестиэтажное здание в г. Троицк, ул. Пушковых, 2А, более 5 тыс. кв. м. в аренду.
- Офисно-административное здание в г. Троицк, ул. Дальняя, 1, общей площадью 1 266 кв. м.
- Офисно-административное здание, в г. Зеленоград, проезд 4922-й, 4с3, общей площадью 600,0 кв. м.



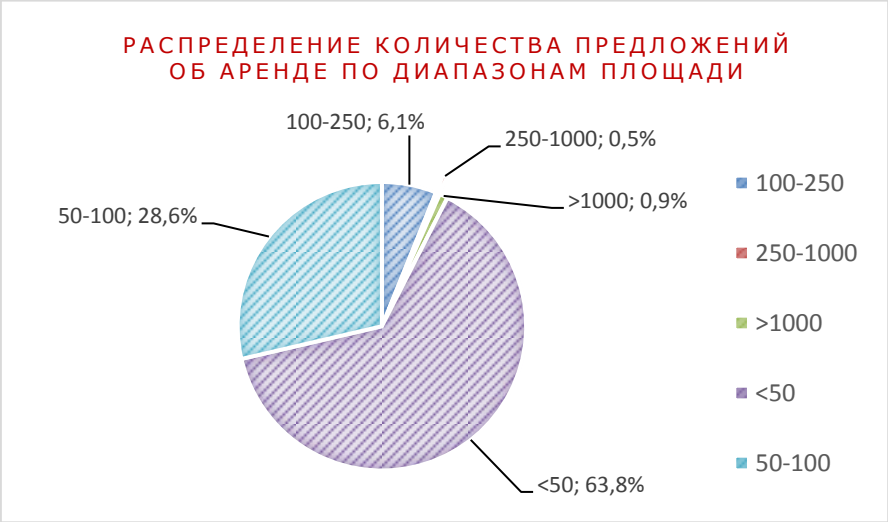
Предложение (4/4)

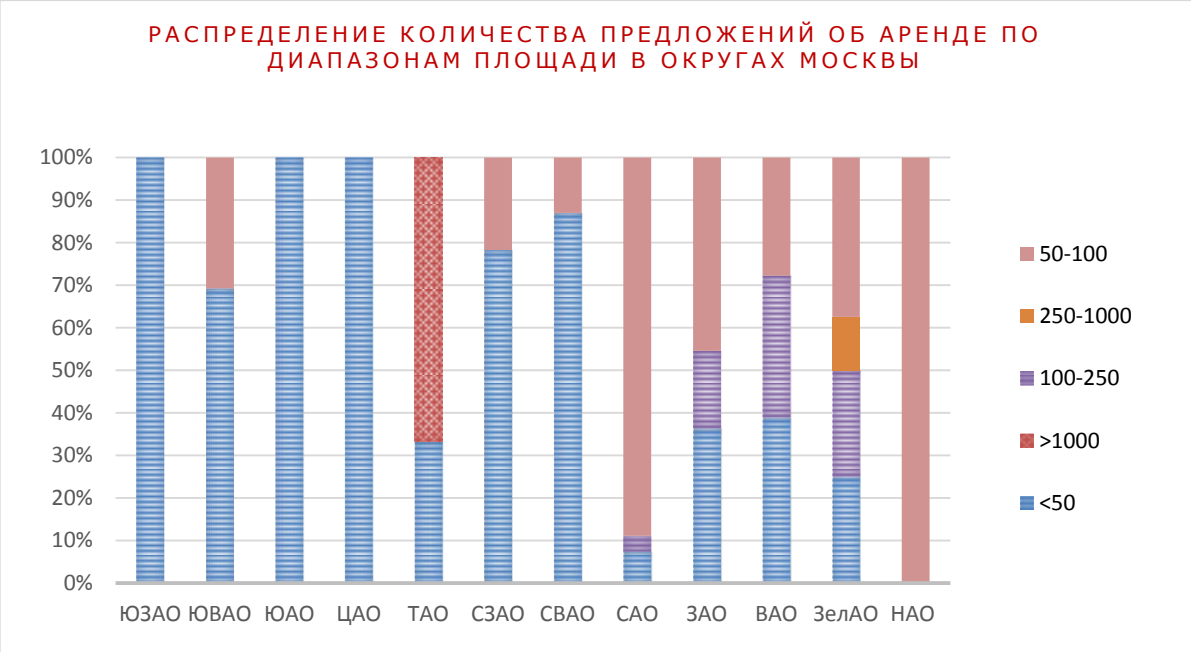
Площадь большинства помещений предлагаемых в аренду находится в диапазоне до 50 кв. м – 63,8%.

На втором месте по распространенности офисные помещения площадью 50 - 100 кв. м – 28,6%.

Чуть меньшую долю составляют предложения в диапазоне площади 100 - 250 кв. м – 6,1%.

Относительно редки в анализируемом сегменте предложения аренды площадей свыше 250 кв. м – площади такого формата характерны для офисных объектов класса А и В+.





В разрезе округов, объекты площадью до 50 кв. м также встречаются чаще. На втором месте офисные помещения площадью 50 - 100 кв. м.

Спрос

Рынок продажи

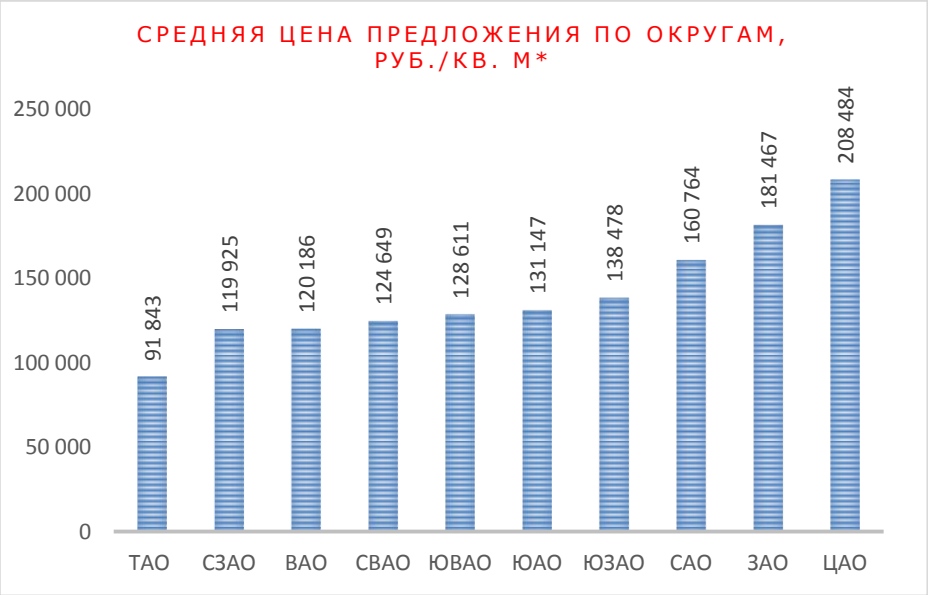
- Наибольшим спросом при покупке офисной недвижимости класса С (В-) в г. Москве пользуются отдельно стоящие здания в Центральном административном округе.
- На спрос влияет состояние здания и возможность реконструкции.
- Большим спросом пользуются объекты с наличием земельного участка, площадь которого достаточна для организации парковки для личных автомобилей сотрудников и клиентов.

Факторы спроса

Рынок аренды

- Спрос на аренду офисных объектов класса С (В-) по-прежнему высок ввиду минимальных арендных ставок на объекты подобного рода, а также с учетом лояльного подхода к арендаторам.
- Среди арендаторов офисных объектов класса С (В-) преобладают молодые компании с минимальным бюджетом для аренды помещений, на долю которых приходится 45-55% объема поглощения. По мере роста бизнес-показателей, такие компании типично переезжают в представительские офисы класса А и В+. Обратная ротация происходит когда компании, которые стремятся оптимизировать расходы в силу своего финансового состояния, переезжают из офисов класса В+ в бюджетные офисы.
- Также отмечается спрос со стороны арендаторов за счет перехода из одних объектов в другие на более выгодных коммерческих условиях и сокращения арендуемой площади.

Коммерческие условия: Продажа



Самым дорогой округ – Центральный, средняя цена предложения в котором составила 208 484 руб./кв. м.

На втором месте по стоимости – Западный АО, в котором средняя цена предложения по продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-) по итогам 2022 года составила 181 467 руб./кв. м.

На третьем по стоимости месте офисная недвижимость Северного округа – 160 764 руб./кв. м.

Наиболее бюджетные предложения внутри МКАД экспонируются в Северо-Западном и Восточном округах, средняя цена предложения в которых за исследуемый период составила 119 925 и 120 186 руб./кв. м.

По мере удаления от центра цена предложения о продаже объектов офисной недвижимости уменьшается.

Так, внутри Садового кольца средняя цена предложений о продаже офисной недвижимости класса С (В-) по итогам 2022 году составляла - 233 428 руб./кв. м, между Садовым кольцом и ТТК - 182 636 руб./кв. м, между ТТК и МКАД – 138 292 руб./кв. м, за МКАД - 72 904 руб./кв. м.

Цена зависит от престижности и транспортной доступности районов.

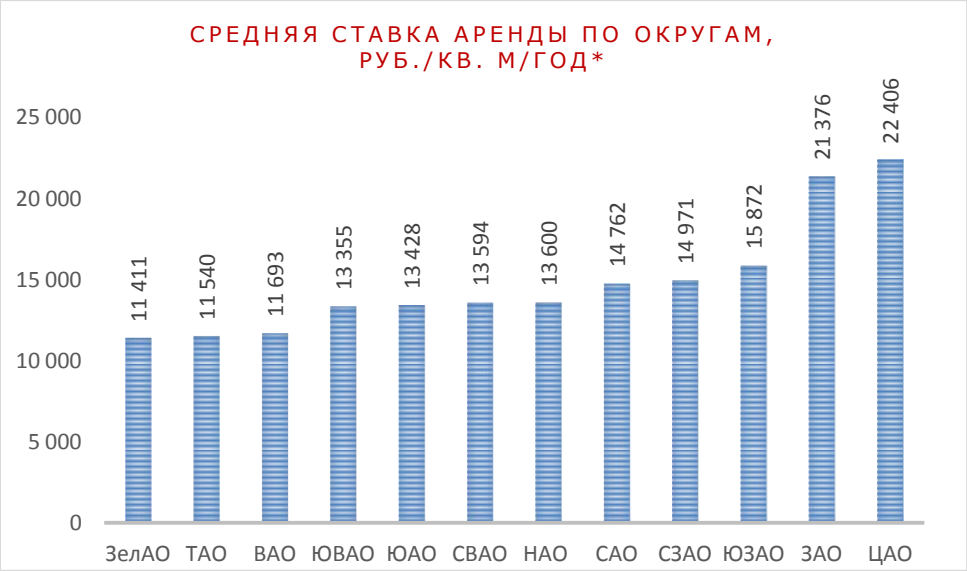
СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ЭКОНОМИЧЕСКИМ ЗОНАМ, РУБ./КВ. М*

*Цены указаны с учетом НДС

Коммерческие условия: Аренда

Аналогичная ситуация на рынке аренды офисных объектов, ставки аренды в среднем уменьшаются по мере удаления от центра.

Выше других – ставки аренды в Центральном и Западном округах. В Северном, Северно-Западном, Юго-Западном округах ставки примерно сопоставимы. Минимальные ставки аренды в черте Москвы на Востоке, Юге, Юго-Востоке, в Троицком и Зеленоградском округе, что в целом соотносится с рейтингом районов по ценам предложений.



* Арендные ставки указаны с учетом НДС, операционных расходов и без учета коммунальных платежей

Ставки капитализации

- ✓ Ставки капитализации для офисной недвижимости класса С (В-) по итогам 2022 г. варьируются в диапазоне **12,0-15,0%.**

Прогнозы

Ожидается сохранение тренда продажи активов иностранными держателями в 2023 г., по итогам 2022 г. доля иностранного капитала в общем объеме сделок является минимальной за последние шесть лет. На фоне геополитической ситуации можно ожидать, что доля зарубежных инвесторов будет минимальной в перспективе нескольких лет и при этом доминирующими на рынке останутся российские покупатели.

В целом в 2023 году для рынка коммерческой недвижимости, вероятнее всего, ожидается консолидация активов ключевыми российскими игроками рынка, а также увеличение числа непрофильных инвесторов, которые ранее не ассоциировались с профессиональным рынком коммерческой недвижимости.

Тем самым сохранится интерес конечных пользователей из России к приобретению офисных активов различного класса для размещения в них собственных структур или дочерних компаний.

В данной ситуации возможен пересмотр ставок аренды и ставок капитализации.

О компании

Swiss Appraisal – одна из самых динамичных компаний на рынке профессиональных услуг стоимостного консалтинга в России и СНГ.

Компания оказывает полный комплекс услуг по оценке бизнеса, материальных и нематериальных активов в соответствии с российскими и международными стандартами для среднего и крупного бизнеса, а также государственного сектора.

Отчеты об оценке Swiss Appraisal соответствуют международным и российским стандартам:

TEGoVA – Европейская группа ассоциаций оценщиков

RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors

СМАО – Саморегулируемая Международная Ассоциация Оценщиков

РОО – Российское общество оценщиков

Swiss Appraisal работает в соответствии с требованиями качества:

- ISO 9001:2011
- SA TQM 2.3 - трехступенчатая система контроля качества Swiss Appraisal

TQM 2.3 Swiss Appraisal®

Отказ от ответственности

Настоящий аналитический материал подготовлен аналитической группой оценочной компании Swiss Appraisal в России и СНГ.

Мы будем признательны Вам, если Вы пришлете нам информационные материалы, в которых содержится ссылка на данный материал через форму обратной связи на нашем сайте.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, Вы можете связаться с нашим региональным офисом в Российской Федерации или оставить информацию на сайте.

Телефон регионального офиса: +7 (495) 120 2962

Результаты настоящего аналитического материала Swiss Appraisal предназначены для публичного использования. Swiss Appraisal разрешает использование информации настоящего аналитического материала только с обязательной ссылкой на Swiss Appraisal.

Аналитический материал не предназначен для целей принятия окончательных или иных решений. Swiss Appraisal, руководство компании, ее сотрудники или уполномоченные третьи лица не несут никакую ответственность за решения, принятые или не принятые на базе данных, содержащихся в настоящем аналитическом материале. Несмотря на тот факт, что информация, использованная в настоящем аналитическом материале, может считаться достоверной, Swiss Appraisal снимает с себя всякую ответственность за точность или полноту данных.

Любая информация и любые суждения, приведенные в настоящем аналитическом материале, могут быть изменены без предупреждения. Данный аналитический материал Swiss Appraisal и содержащиеся в нем сведения носят исключительно информативный характер.