



Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

2 кв. 2021





Владислав Фадеев
Руководитель отдела
исследований
Vladislav.Fadeev@eu.jll.com



Екатерина Космарская
Старший аналитик
Ekaterina.Kosmarskaya@eu.jll.com

Уважаемые коллеги!

Мы рады представить вам обзор рынка офисной недвижимости Москвы. На следующих страницах вы сможете найти основные показатели, тренды и прогнозы этого сегмента рынка недвижимости.

По итогам 1-го полугодия 2021 года совокупный ввод офисов в Москве составил 446 тыс. кв. м, что в 2 раза выше годового показателя предыдущего года (224 тыс. кв. м). Объем нового предложения с начала 2021 года является максимальным среди значений за аналогичные периоды с 2014 года. Во 2-м квартале было завершено строительство бизнес-центров «Сбер Сити» и «Империал Плаза», оба объекта вышли на рынок уже заполненными.

Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных во 2-м квартале 2021 года на офисном рынке Москвы, вырос в 1,3 раза в сравнении с аналогичным показателем 2020 года и составил 364 тыс. кв. м. В целом за первые шесть месяцев 2021 года объем спроса достиг 644 тыс. кв. м, что на 36% выше полугодического значения 2020 года и на 12% выше, чем в докризисном 2019 году. Как по итогам прошедшего квартала, так и полугодия показатель оказался максимальным среди сопоставимых периодов с 2013 года.

Благодаря небольшому объему свободных площадей в новых бизнес-центрах, а также растущему спросу, мы видим более плавный рост вакантности, чем это предполагалось в начале кризиса. Впервые с конца 2019 года в классе А стала наблюдаться положительная динамика: доля вакантных площадей с апреля по июль 2021 года сократилась на 1,3 п.п. и составила 11,5%. В классах В+ и В- по-прежнему продолжается рост вакантности до 10,6% (+0,4 п.п.) и 18,4% (+1,5 п.п.) соответственно. Общая доля свободных площадей во 2-м квартале увеличилась на 0,3 п.п. и составила 12,8%.

Полную версию отчета в интерактивной форме вы сможете найти по [ссылке](#).

Основные показатели

Предложение

Ввод

Будущее предложение

Вакантность

Спрос

Структура спроса

Карта сделок

Чистое поглощение

Индекс вакантности

Ставки аренды

Международное сравнение

Субрынки

Продажи

Основные показатели офисного рынка Москвы

Обзор рынка офисной
недвижимости Москвы, 2 кв. 2021



	Итого	Класс А	Класс В+
Объем современных офисных площадей*, тыс. кв. м	19 190	4 796	9 469
Объем завершенных проектов, 2 кв. 2021, тыс. кв. м	136,8	136,8	0,0
Объем завершенных проектов, 1 пол. 2021, тыс. кв. м	446,3	344,5	101,8
Объем арендованных и купленных площадей, 2 кв. 2021, тыс. кв. м	364	155	156
Объем арендованных и купленных площадей, 1 пол. 2021, тыс. кв. м	644	254	349
Объем свободных площадей, тыс. кв. м	2 461	551	1 002
Доля свободных площадей	12,8%	11,5%	10,6%
Запрашиваемые ставки аренды**, тыс. руб./кв. м/год	35-55 (Prime)	20-40	10-25
Операционные расходы, тыс. руб./кв. м/год	8 - 10 (Prime)	6,5 - 7,5	4 - 5
Диапазон минимальных ставок капитализации	8,5 - 10,0%		

* Список качественных бизнес-центров регулярно пересматривается и корректируется в соответствии с текущими стандартами

** Ставка не включает НДС и операционные расходы, коммунальные расходы оплачиваются по факту

[Пред. страница](#)

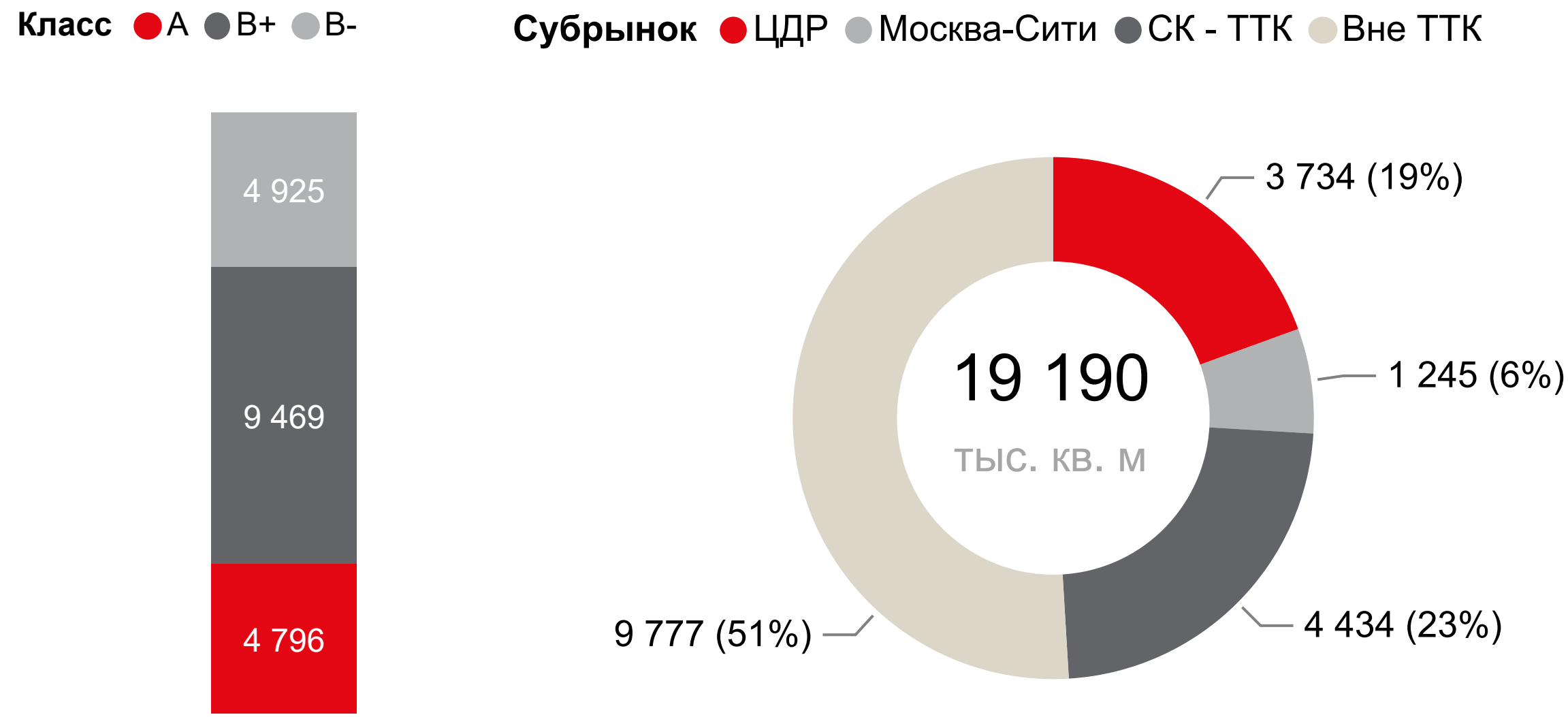
[Показатели](#)

[К оглавлению](#)

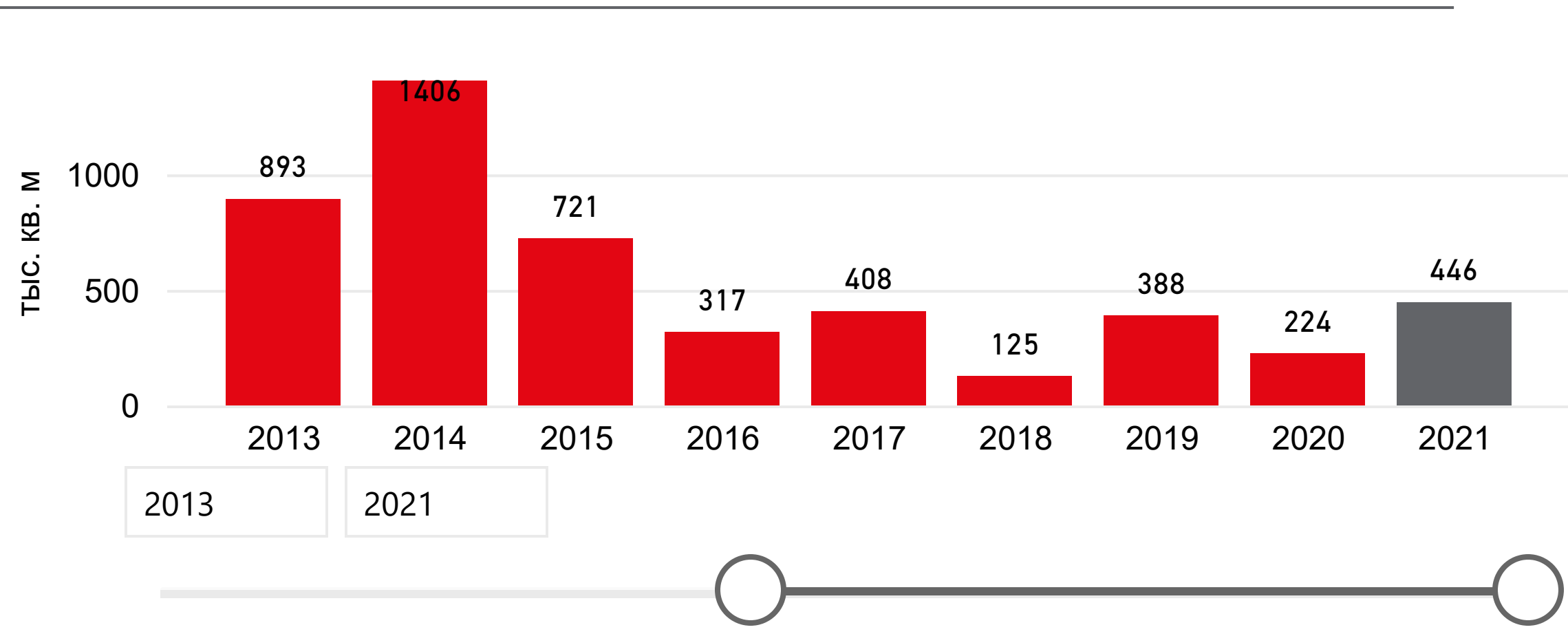
[След. страница](#)

Предложение офисов

Структура офисного предложения по классам и субрынкам



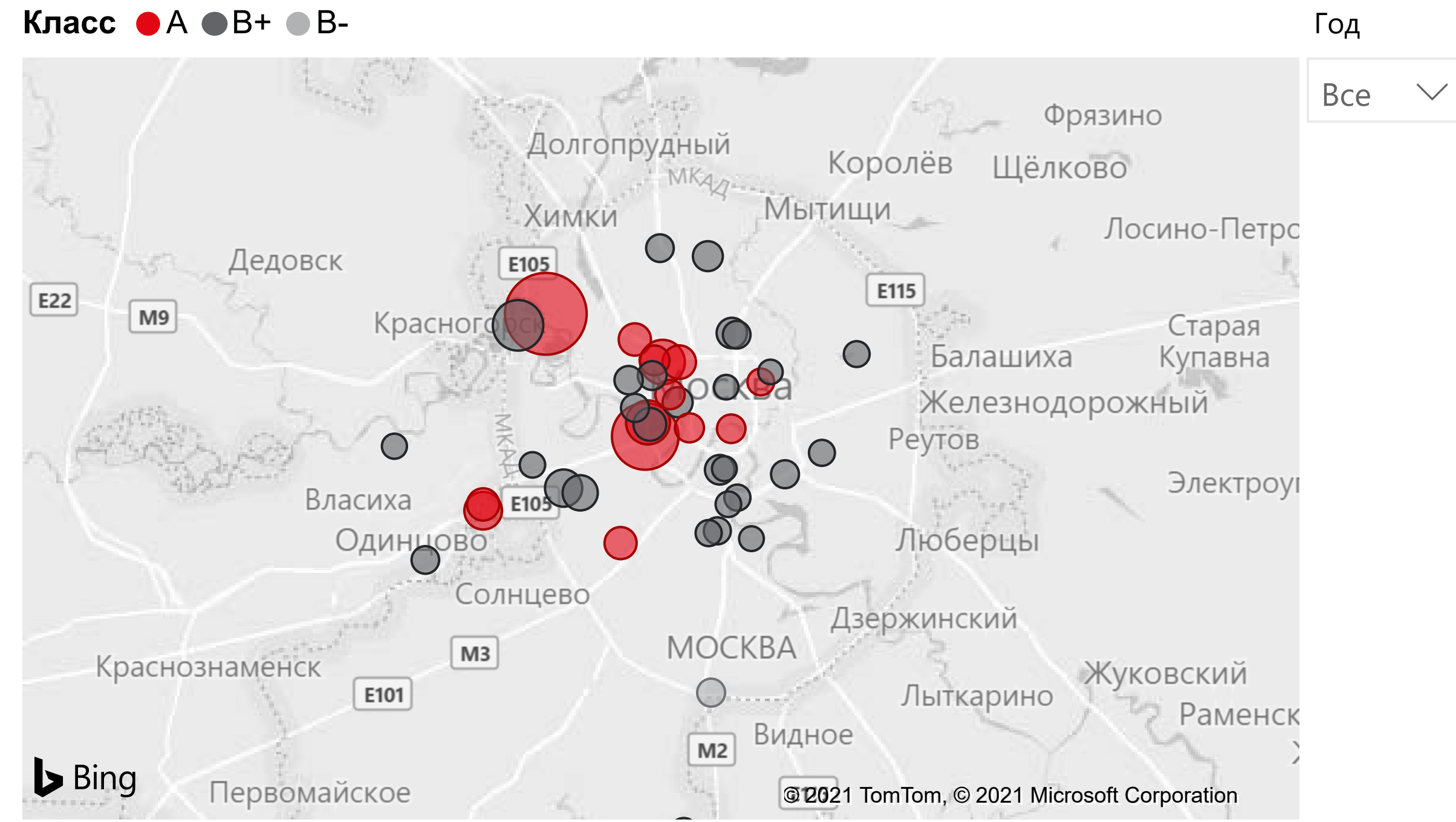
Динамика ввода офисных площадей



Совокупный объем нового предложения на офисном рынке Москвы по итогам 1 пол. 2021 года составил 446 тыс. кв. м, что в 2 раза выше значения за весь предыдущий год. Более 85% новых площадей вышли на рынок уже заполненными, так как строились под конкретного клиента.

По нашим прогнозам годовой объем ввода офисов в 2021 году составит 658 тыс. кв. м.

Карта введенных объектов, 2019 1 кв. - 2021 2 кв.



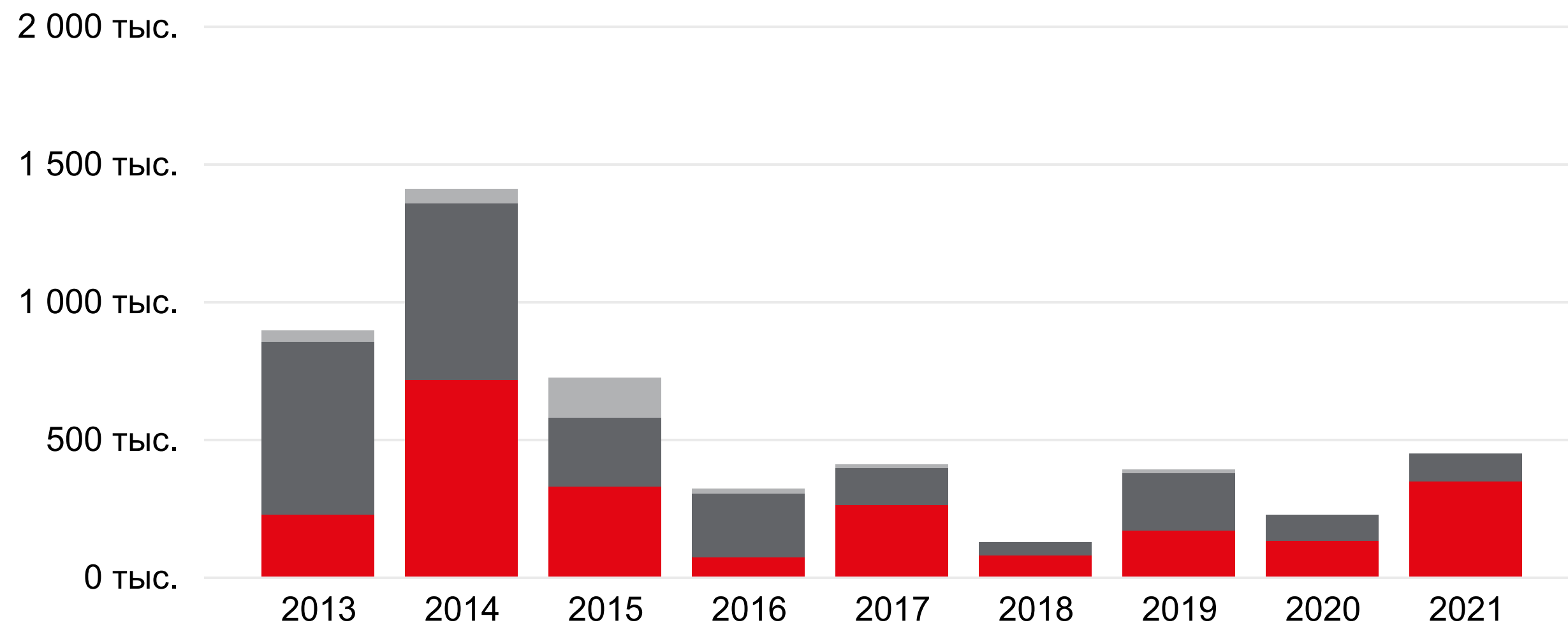
Структура нового предложения

Во 2-м квартале 2021 года было завершено строительство бизнес-центров «Сбер Сити» и «Империл Плаза», оба объекта вышли на рынок уже заполненными.

Из всех новых объектов 2021 года к моменту их ввода в эксплуатацию арендаторам будет доступно только 26% площадей. Это станет минимальным показателем за 10 лет. Для сравнения, после завершения строительства объектов, в 2020 году компаниям было доступно 78% офисных площадей.

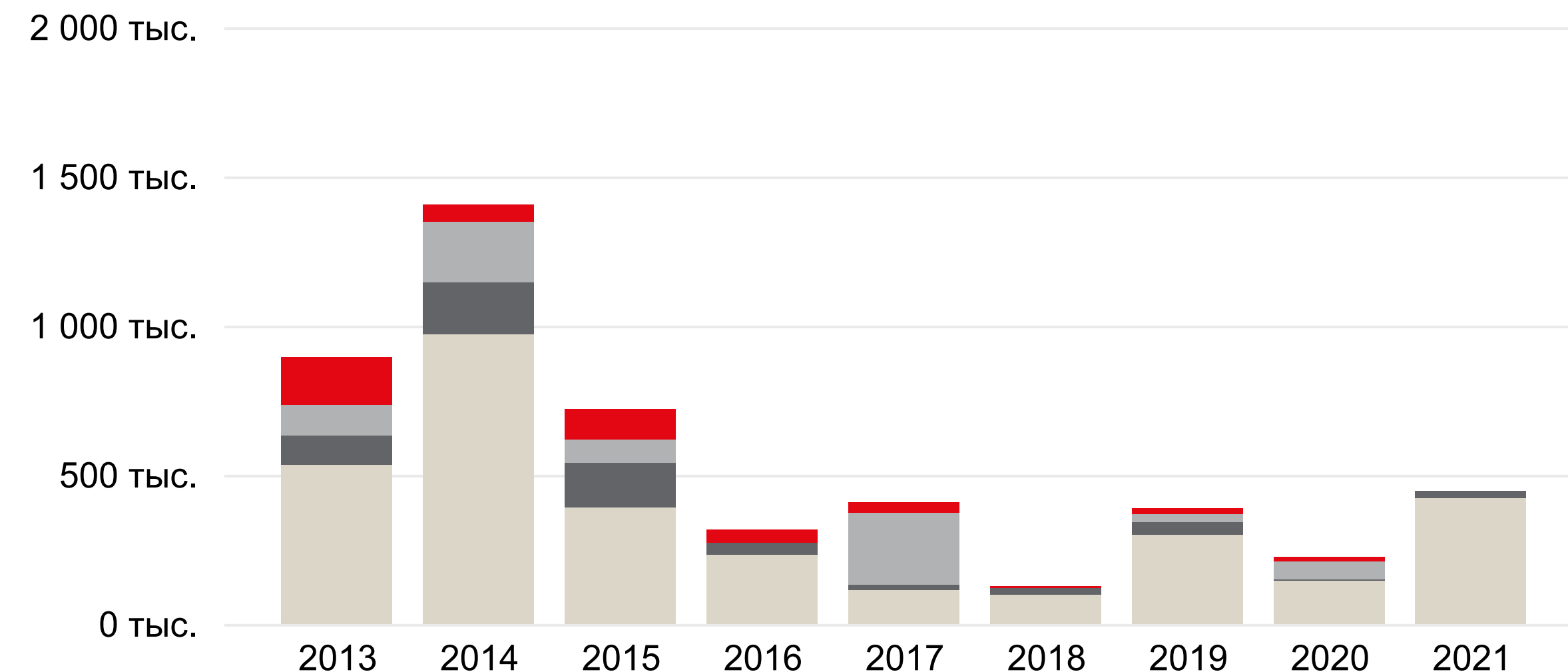
Структура нового предложения по классам

Класс ● A ● B+ ● B-



Структура нового предложения по субрынкам

Субрынок ● Вне ТТК ● СК - ТТК ● Москва-Сити ● ЦДР

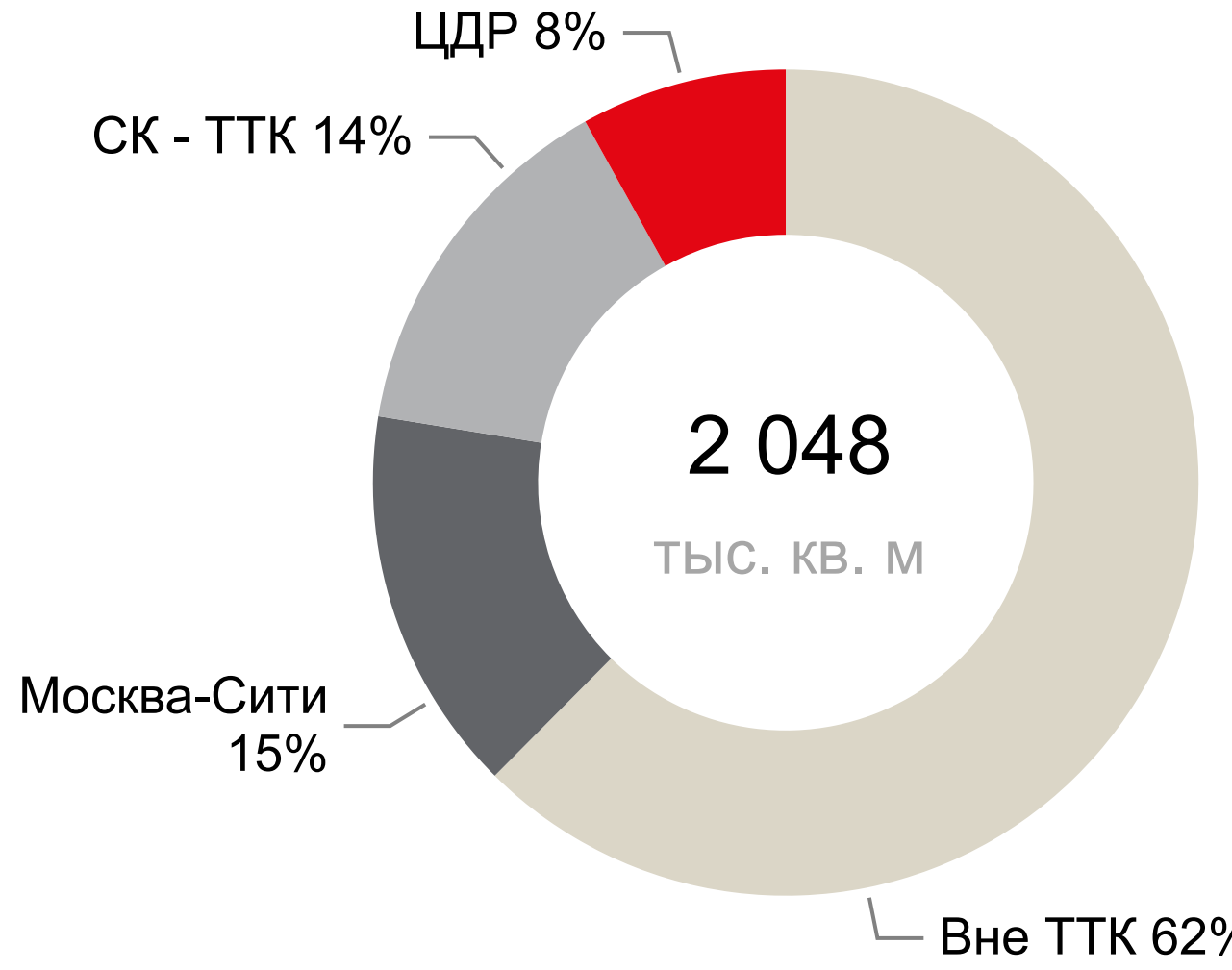
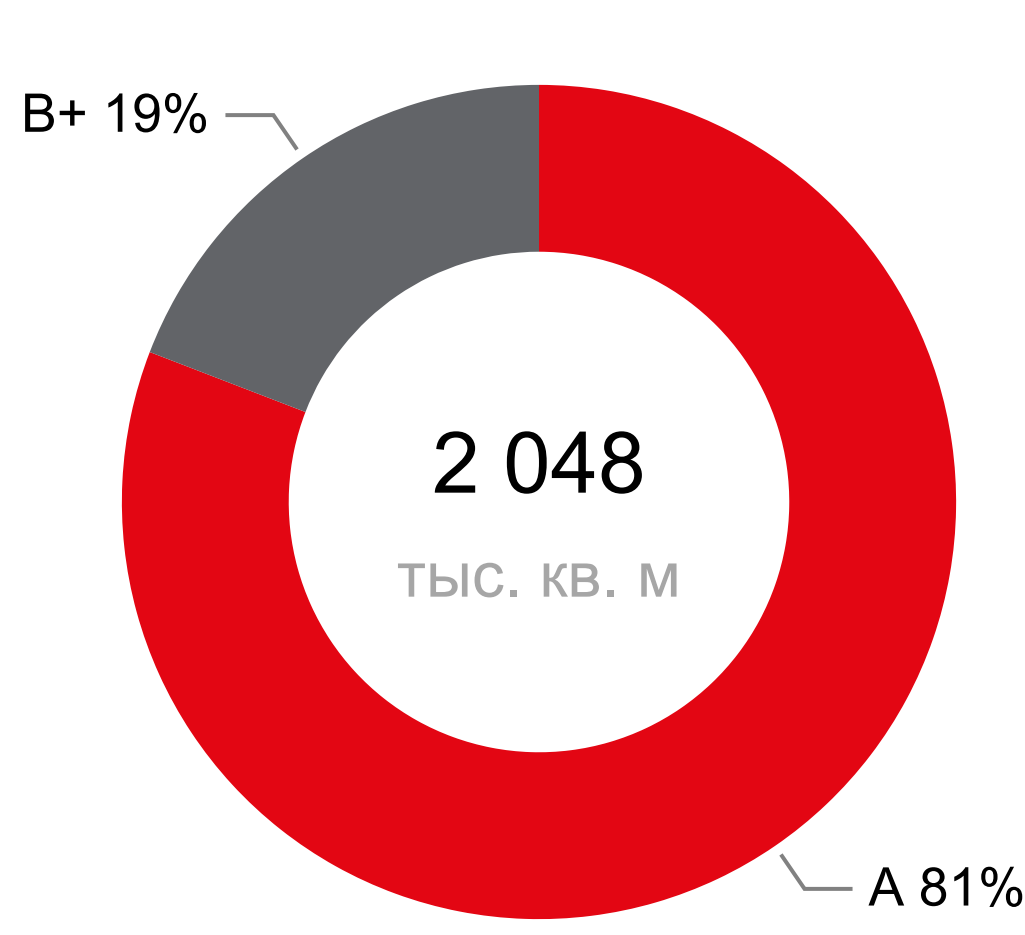


2013 2021

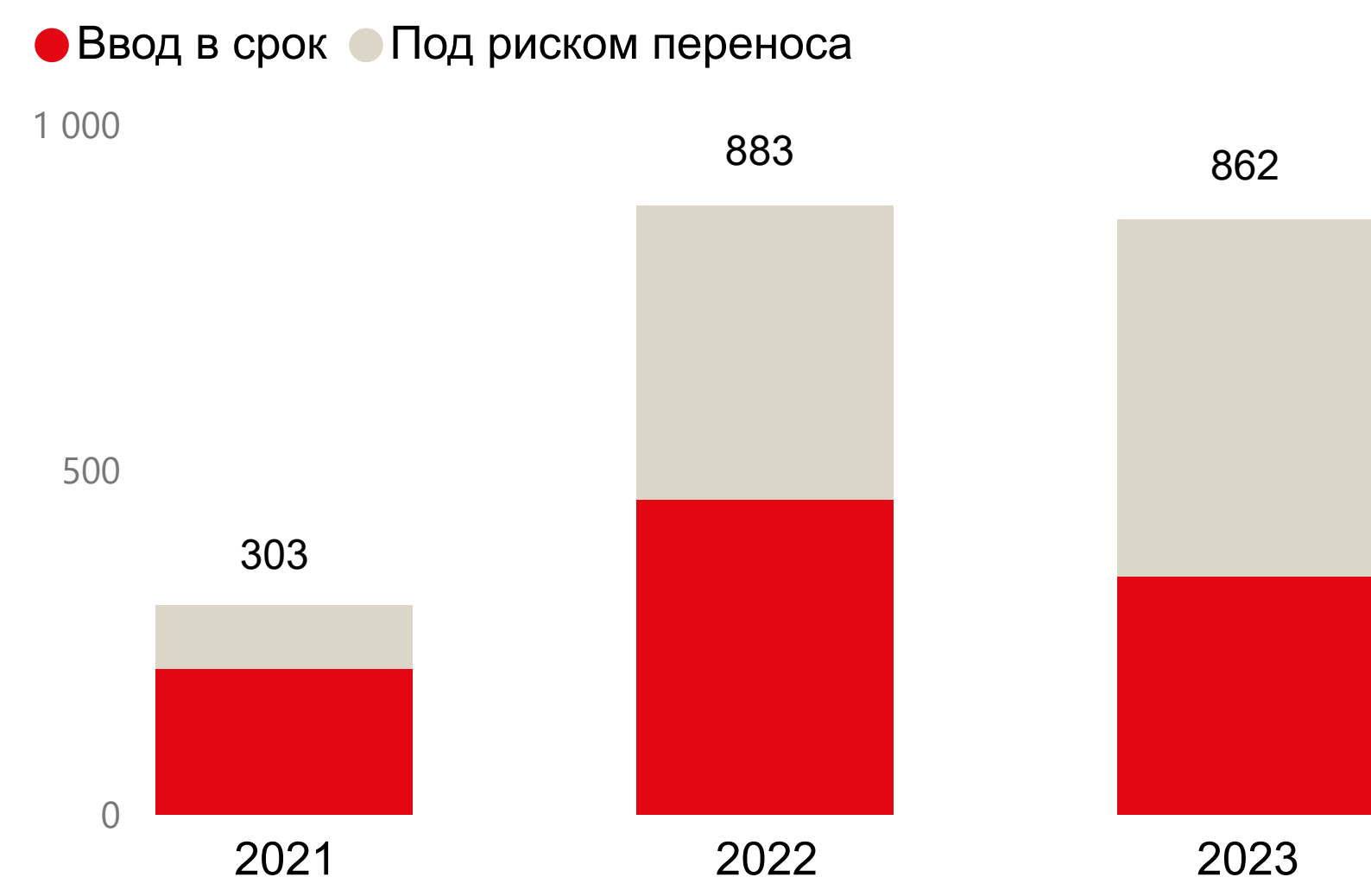


Будущее предложение, 2021-2023

Структура будущего предложения по классам и субрынкам



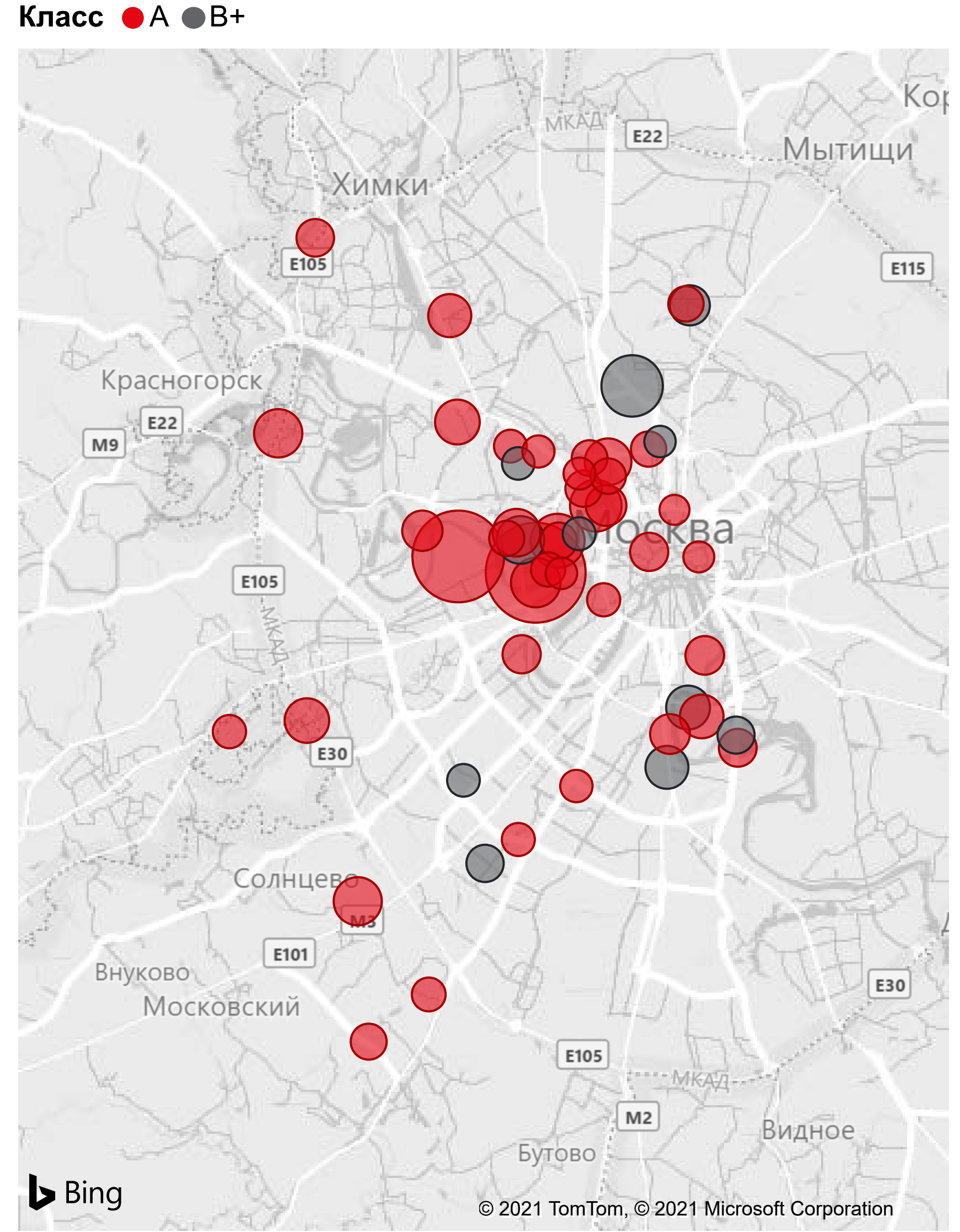
Динамика заявленного будущего предложения, тыс. кв. м



Список будущих объектов, 2021-2023

Название проекта	Класс	Год завершения	Площадь, кв. м
Гранд Тауэр	A	2022	226 130
Национальный космический центр	A	2023	200 000
2-я Звенигородская ул. вл. 13	A	2023	79 925
Тверская Плаза IV	A	2022	72 742
Империя (фаза II)	A	2022	65 998
Рублево Бизнес Парк	A	2022	62 000
Комсити Браво	A	2022	61 600
1 Магистральная ул. вл. 5	A	2022	60 000
2-ая Магистральная ул. вл.3	B+	2023	60 000
Диапазон (фаза II)	A	2023	50 742
Парк Легенд	B+	2021	48 000
Кронштадский б-р 7	A	2023	45 500

Карта будущего предложения, 2021-2023



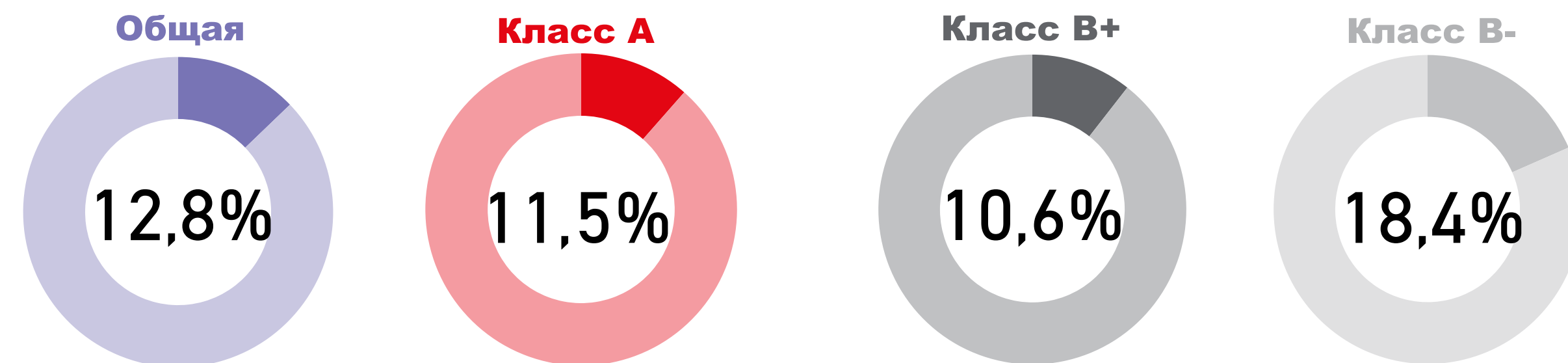
Доля свободных площадей

Благодаря небольшому объему свободных площадей в новых бизнес-центрах, а также растущему спросу, мы видим более плавный рост вакантности, чем это предполагалось в начале кризиса.

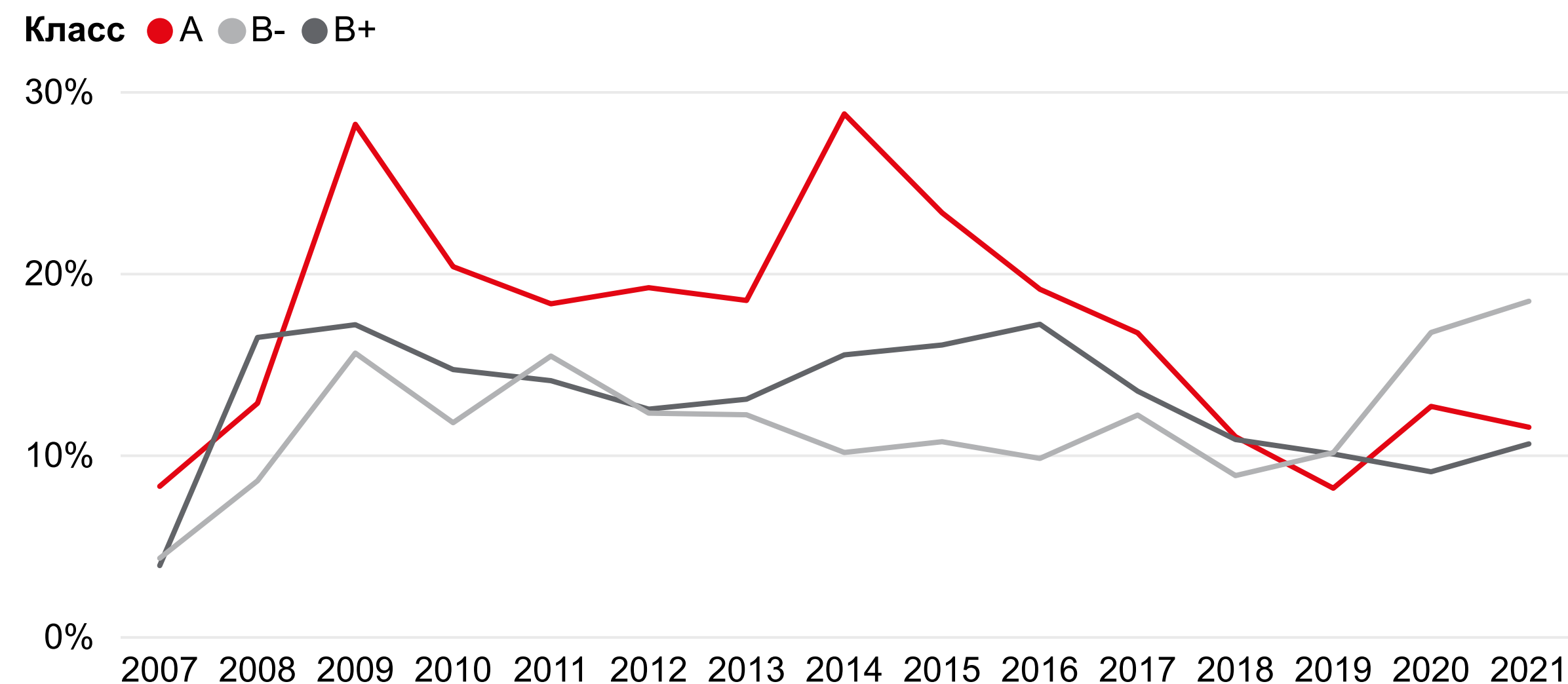
Впервые с конца 2019 года в классе А стала наблюдаться положительная динамика: доля вакантных площадей с апреля по июль 2021 года сократилась на 1,3 п.п. и составила 11,5%. В классах В+ и В- по-прежнему продолжается рост вакантности до 10,6% (+0,4 п.п.) и 18,4% (+1,5 п.п.) соответственно.

Общая доля свободных площадей во 2-м квартале увеличилась на 0,3 п.п. и составила 12,8%. К концу 2021 года мы прогнозируем увеличение показателя до 13,2-13,4%.

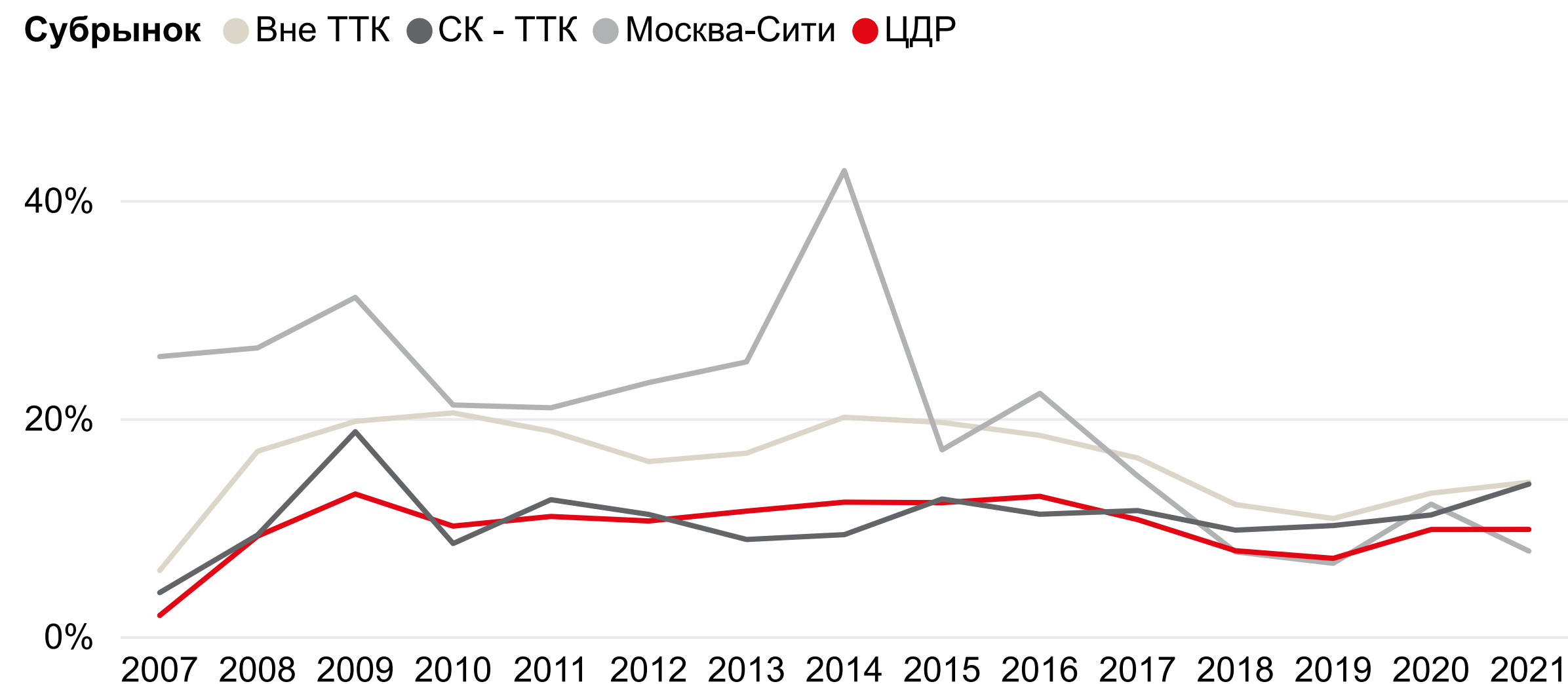
Структура доли вакантных площадей, 2021 год



Динамика доли вакантных площадей по классам



Динамика доли вакантных площадей по субрынкам



Объем сделок аренды и покупки

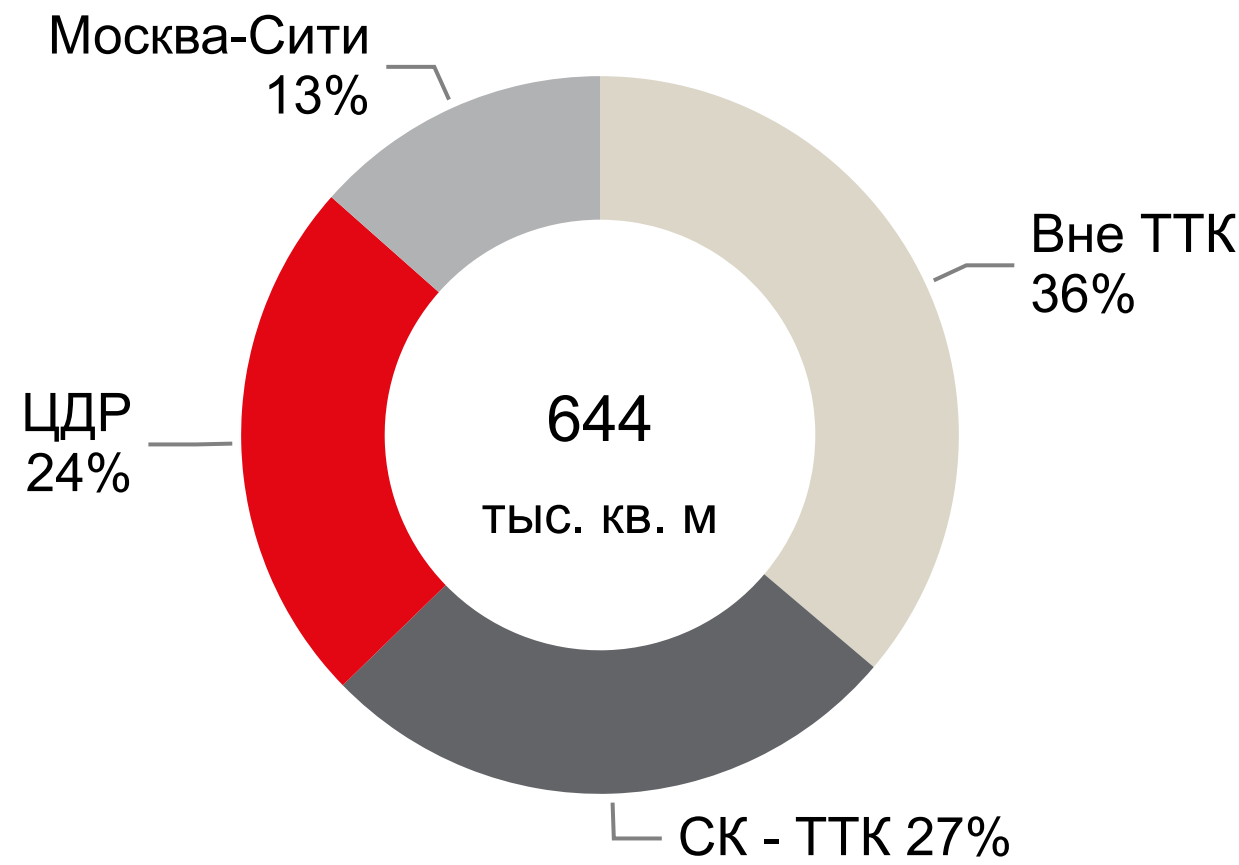
Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных во 2-м квартале 2021 года на офисном рынке Москвы, вырос в 1,3 раза в сравнении с аналогичным показателем 2020 года и составил 364 тыс. кв. м. В целом за первые шесть месяцев 2021 года объем спроса достиг 644 тыс. кв. м, что на 36% выше полугодического значения 2020 года и на 12% выше, чем в докризисном 2019 году. Как по итогам прошедшего квартала, так и полугодия показатель оказался максимальным среди сопоставимых периодов с 2013 года.

По итогам года мы ожидаем, что общий объем сделок сможет превзойти отметку в 1 млн кв. м.

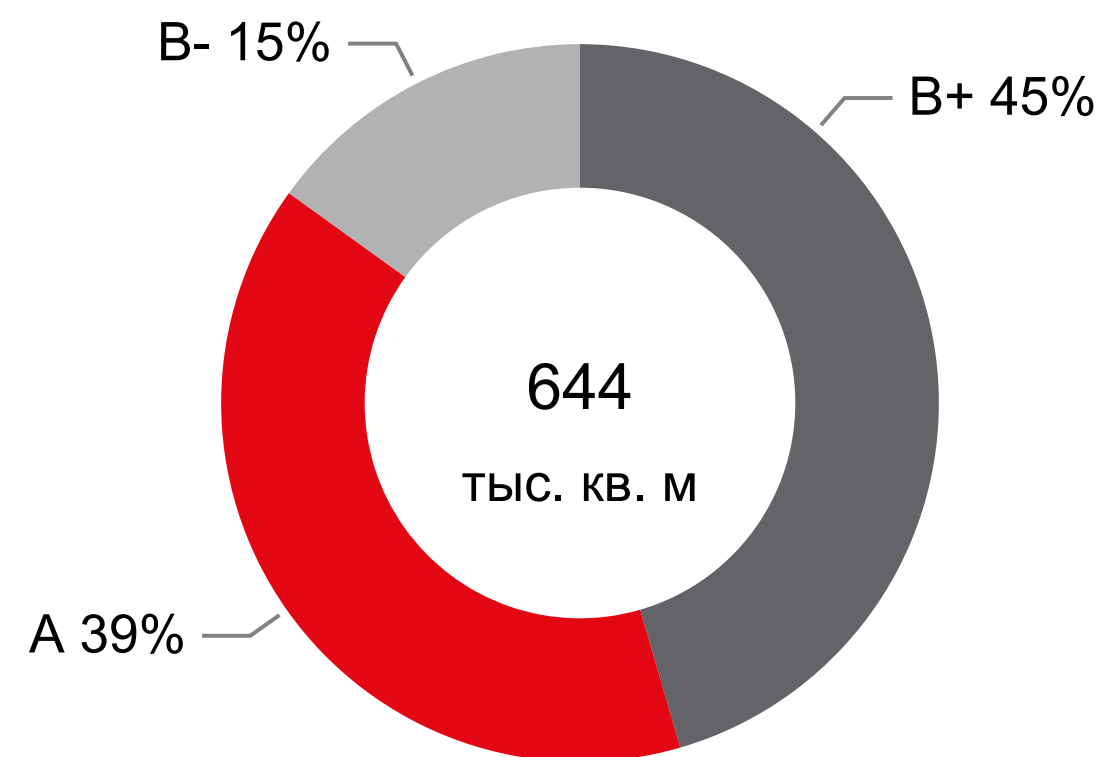
Наиболее востребованными стали объекты класса В+, на долю которых пришлось 45% спроса. Относительно месторасположения, 36% завершённых сделок были заключены в объектах, расположенных за пределами ТТК.

По-прежнему лидерами в объеме транзакций остаются компании, предоставляющие бизнес-услуги, на их долю пришлось 29%. В тройку лидеров по итогам 1-го полугодия 2021 года также вошли производственные компании, на их долю пришлось 19% сделок и компании банковской сферы – 13%.

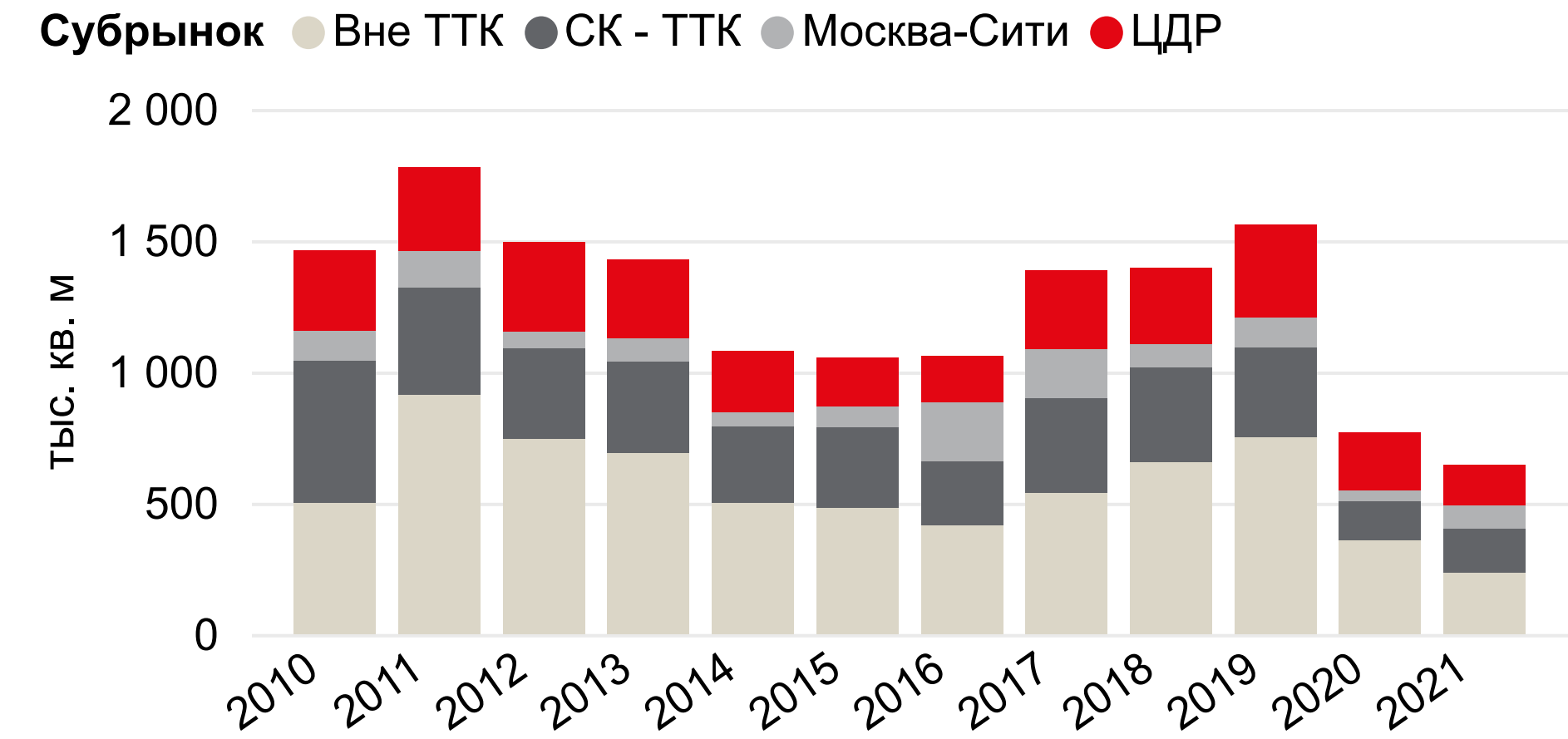
Структура спроса по субрынкам, 2021 год



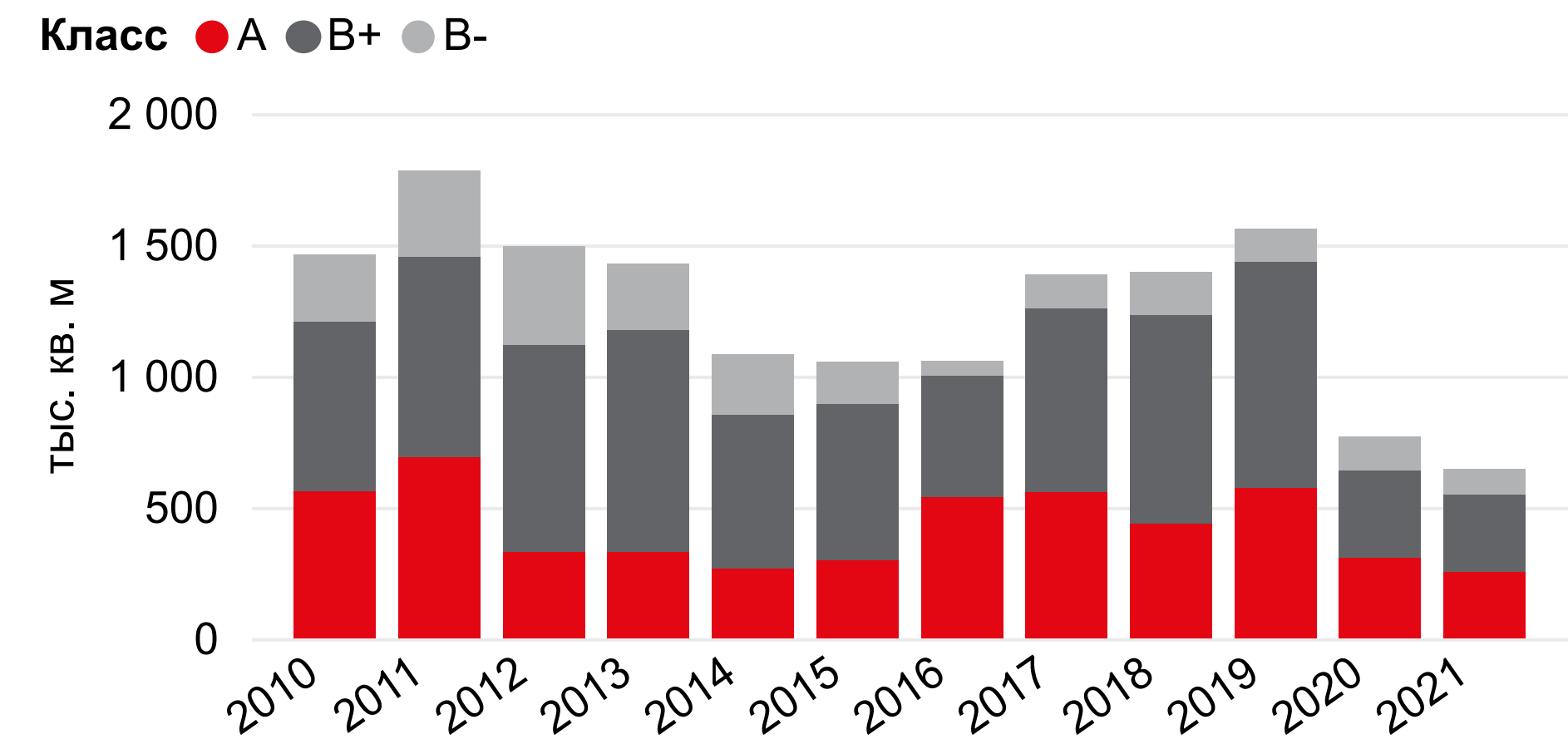
Структура спроса по классам, 2021 год



Динамика спроса по субрынкам

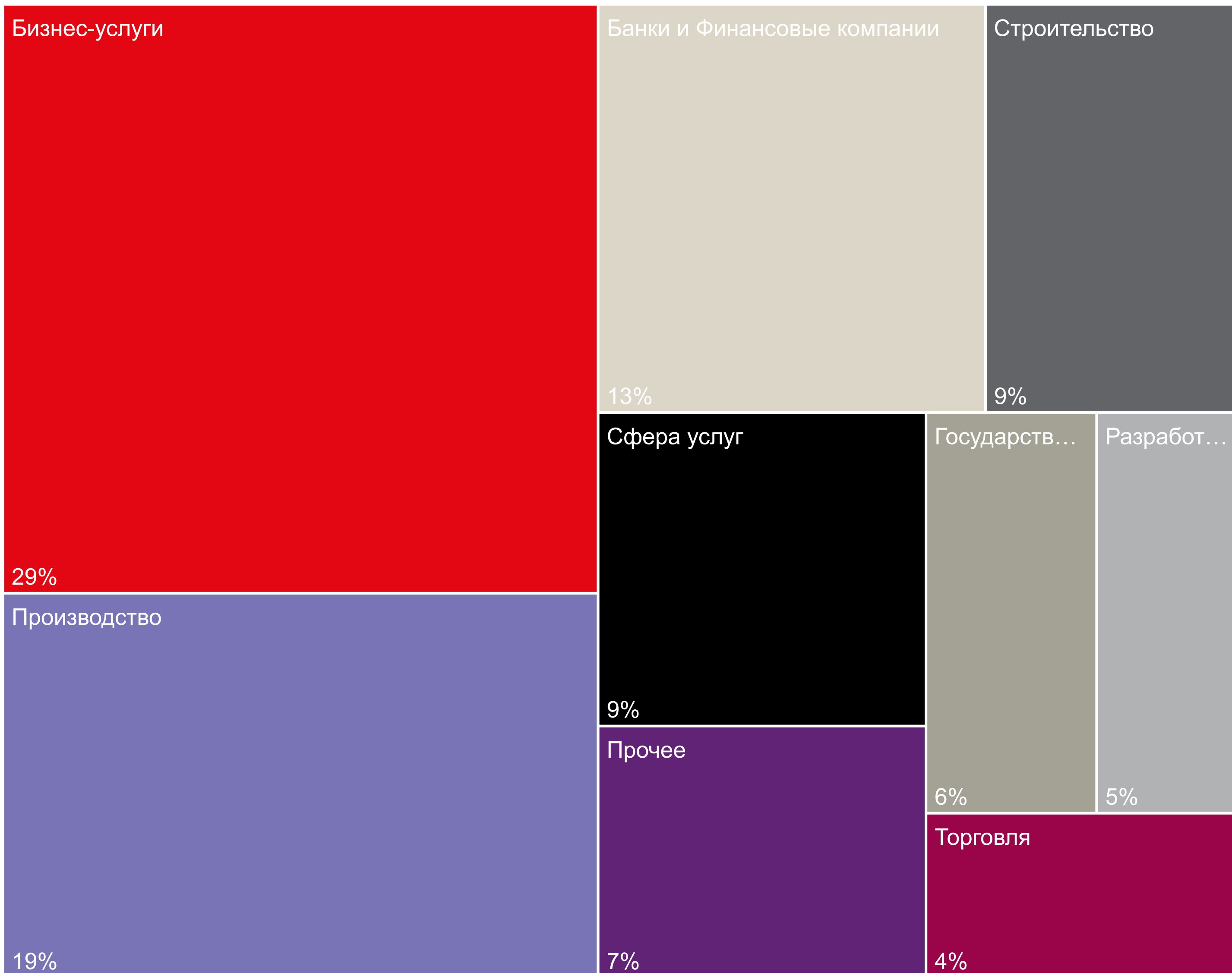


Динамика спроса по классам



Структура спроса

Секторальный "ковер" офисного рынка



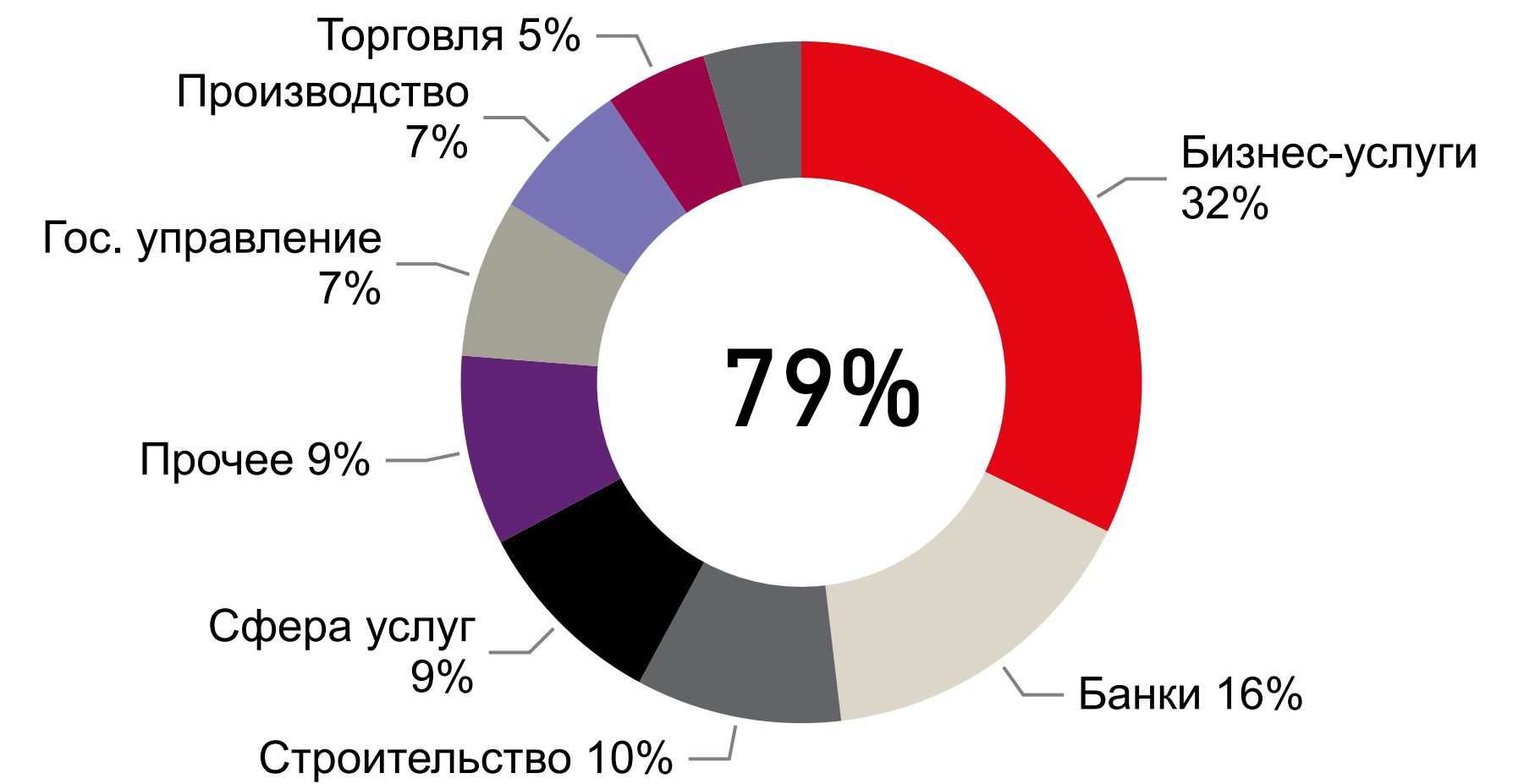
Год

- 2005
- 2006
- 2007
- 2008
- 2009
- 2010
- 2011
- 2012
- 2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2017
- 2018
- 2019
- 2020
- 2021

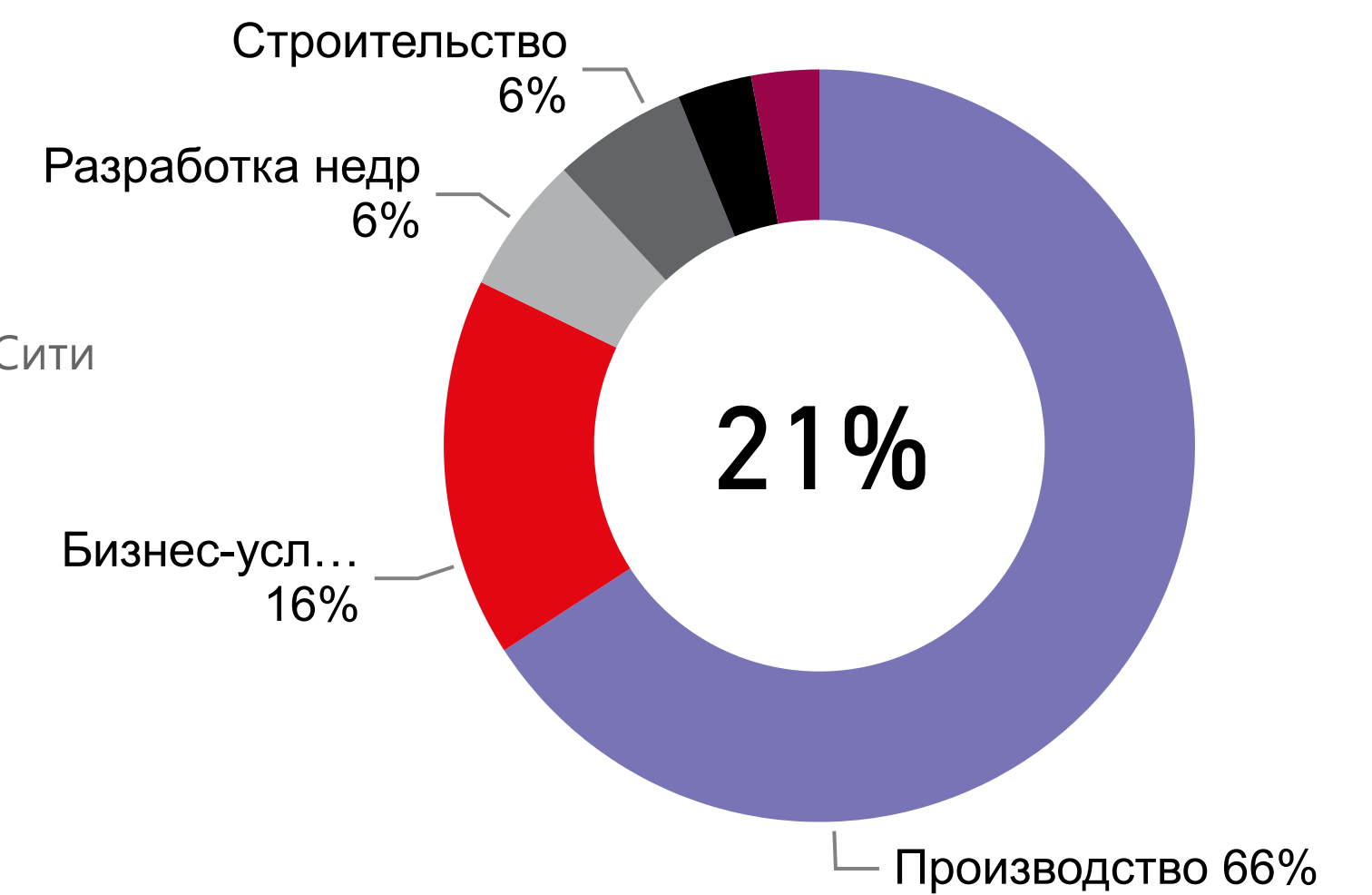
Зона

- За ТТК
- Москва-Сити
- СК-ТТК
- ЦДР

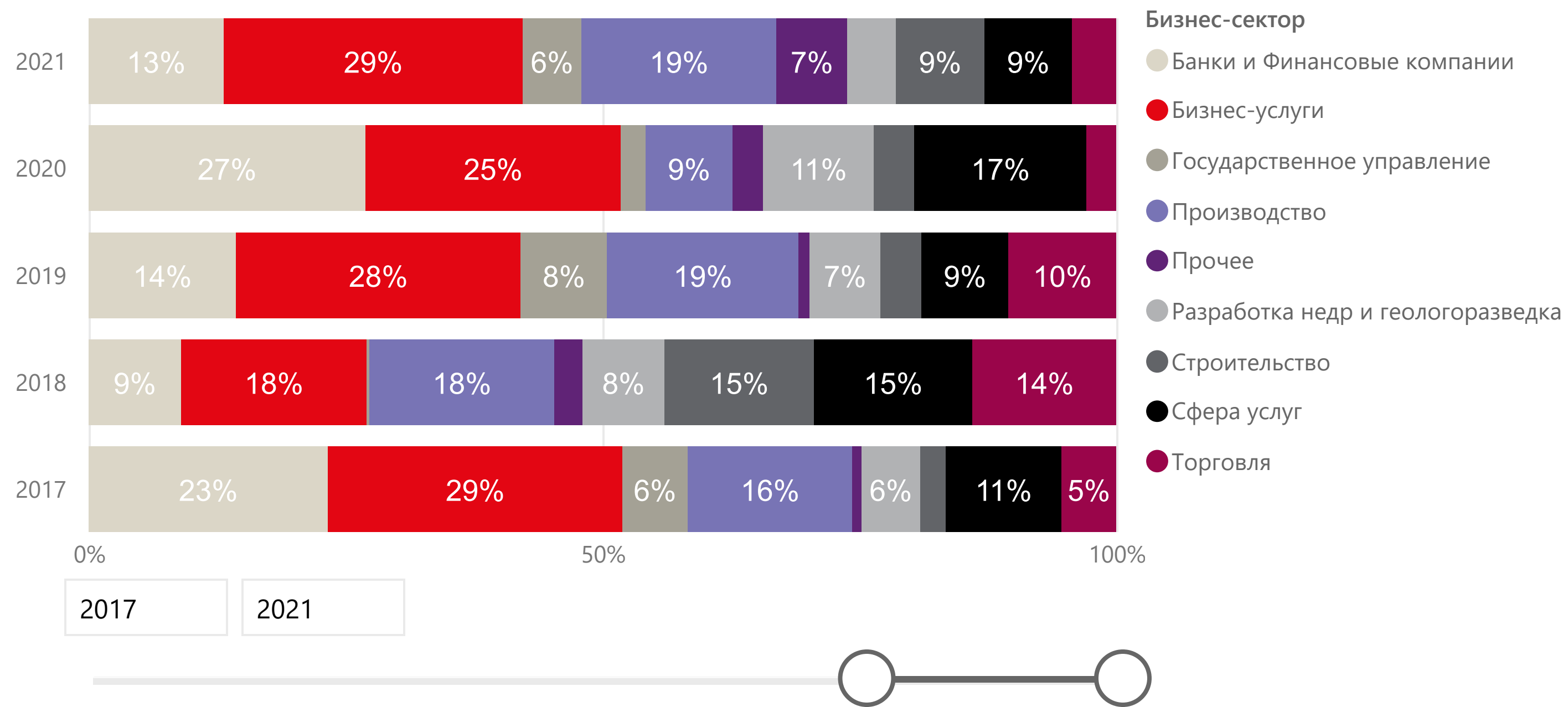
Российские компании



Иностранные компании



Структура сделок

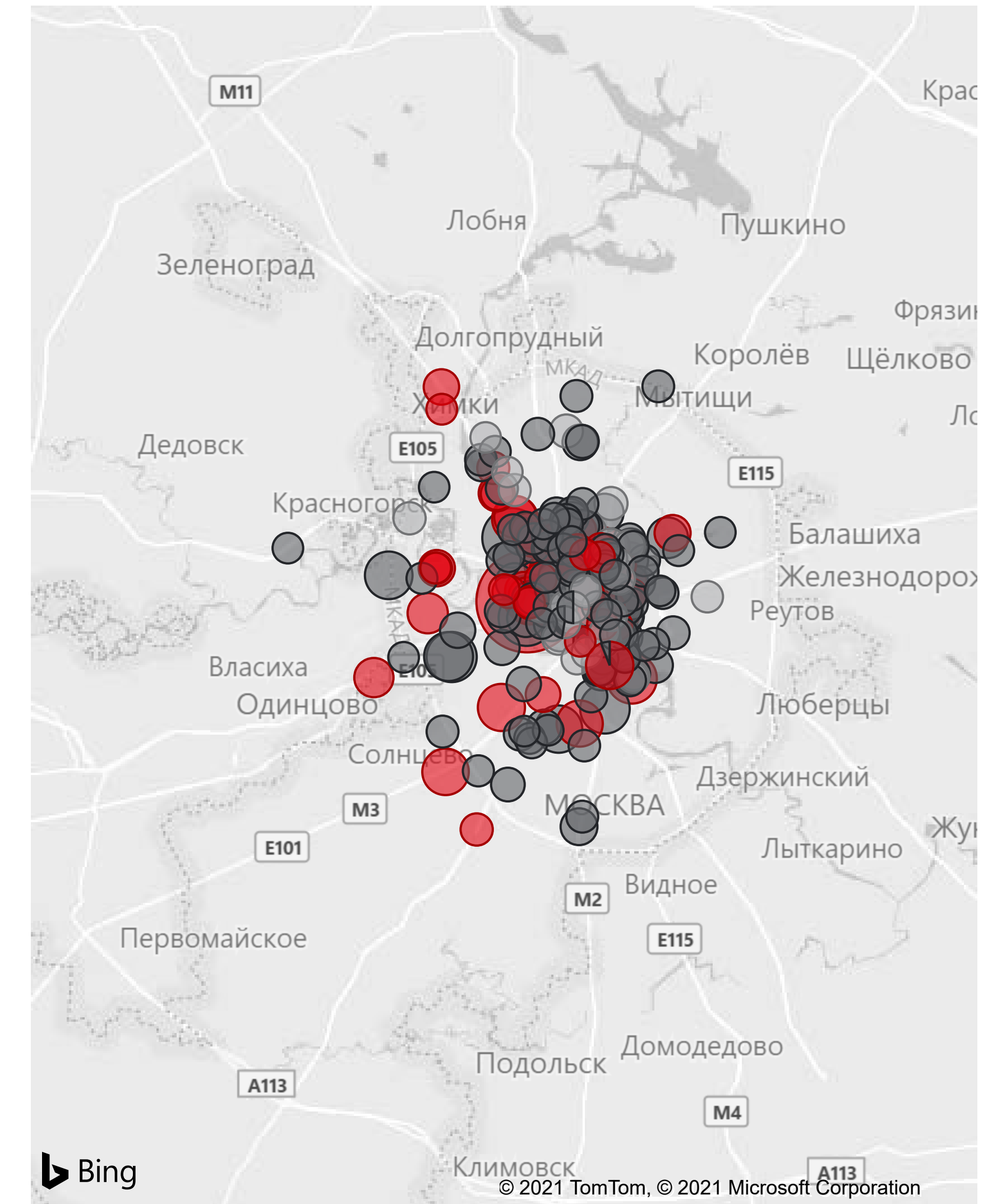


Основные офисные сделки 2021 года

Компания	Площадь, кв. м	Бизнес-сектор	Тип сделки	Вид сделки	Объект
Sovcombank	9 049	Банки и Финансовые компании	Аренда	Новая сделка	1st Zemelnyi 7/2
GKU Organizator Perevozok	6 228	Государственное управление	Аренда	Новая сделка	Yuzhny Port
InfoTets	6 050	Бизнес-услуги	Аренда	Новая сделка	Otradniy (Phase III)
The Key	5 911	Бизнес-услуги	Аренда	Новая сделка	ISKRA
Yandex	4 960	Бизнес-услуги	Аренда	Новая сделка	Amaltea
BASF	4 590	Производство	Аренда	Новая сделка	VTB Arena
St. Petersburg burse	4 000	Государственное управление	Аренда	Новая сделка	Mercury City Tower
BMW Group Russia	3 848	Производство	Аренда	Новая сделка	Alcon 2
Vedaprojekt	3 800	Бизнес-услуги	Аренда	Новая сделка	Sokoldicheskiy Val, 2

Карта крупнейших сделок

Class ● A ● B- ● B+



Чистое поглощение — это один из показателей, используемый для анализа спроса. Это разница между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода (квартала или года).

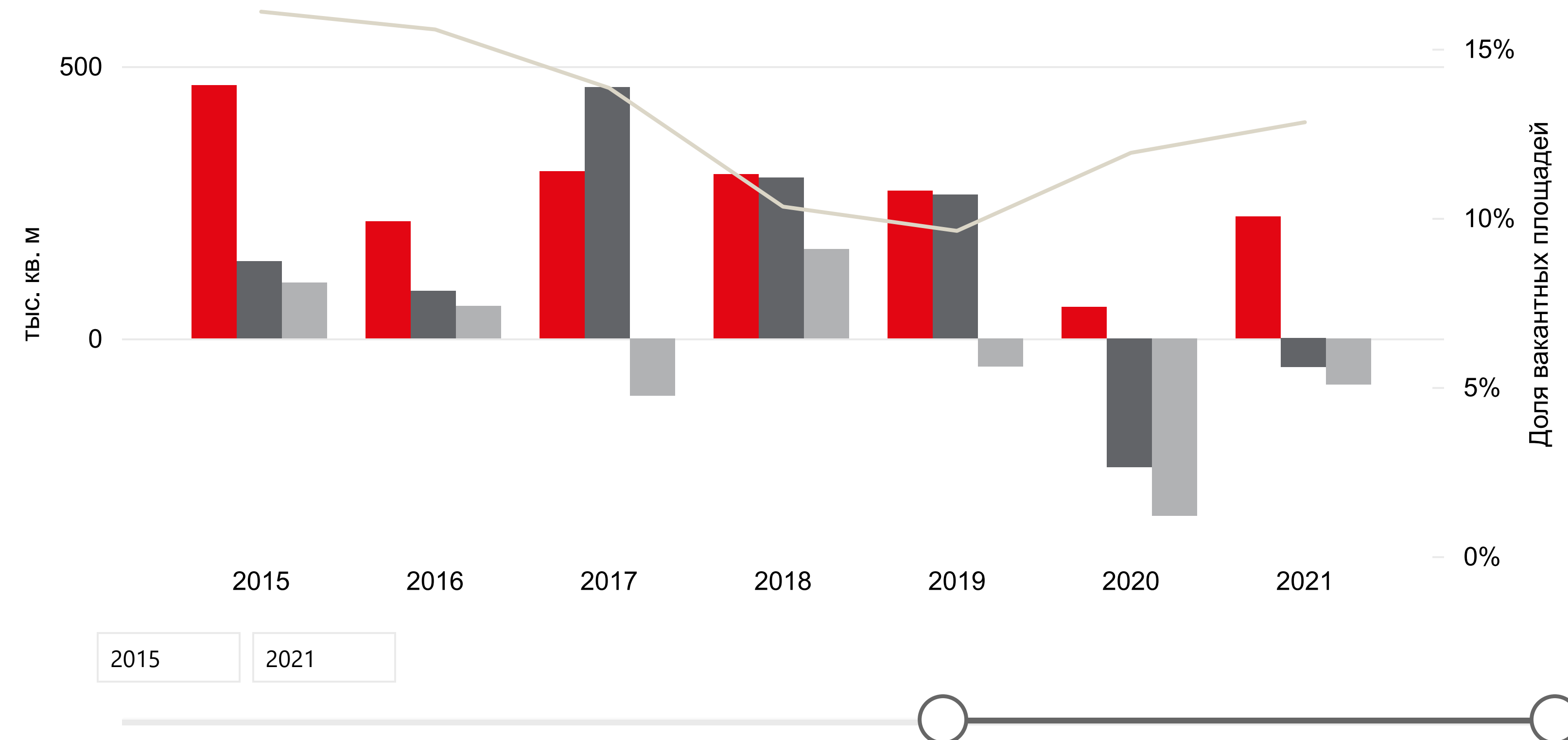
Актуальность его на падающем рынке обусловлена тем, что сделки продолжают закрываться и их количество может сохраняться на докризисном уровне, а объем пустующих офисов продолжает расти. Чистое поглощение учитывает не только новые сделки, но и высвобождение площадей арендаторами, поэтому оно может быть близко к нулю или даже отрицательным.

В 2020 году в Москве впервые за всю историю офисного рынка объем чистого поглощения оказался отрицательным.

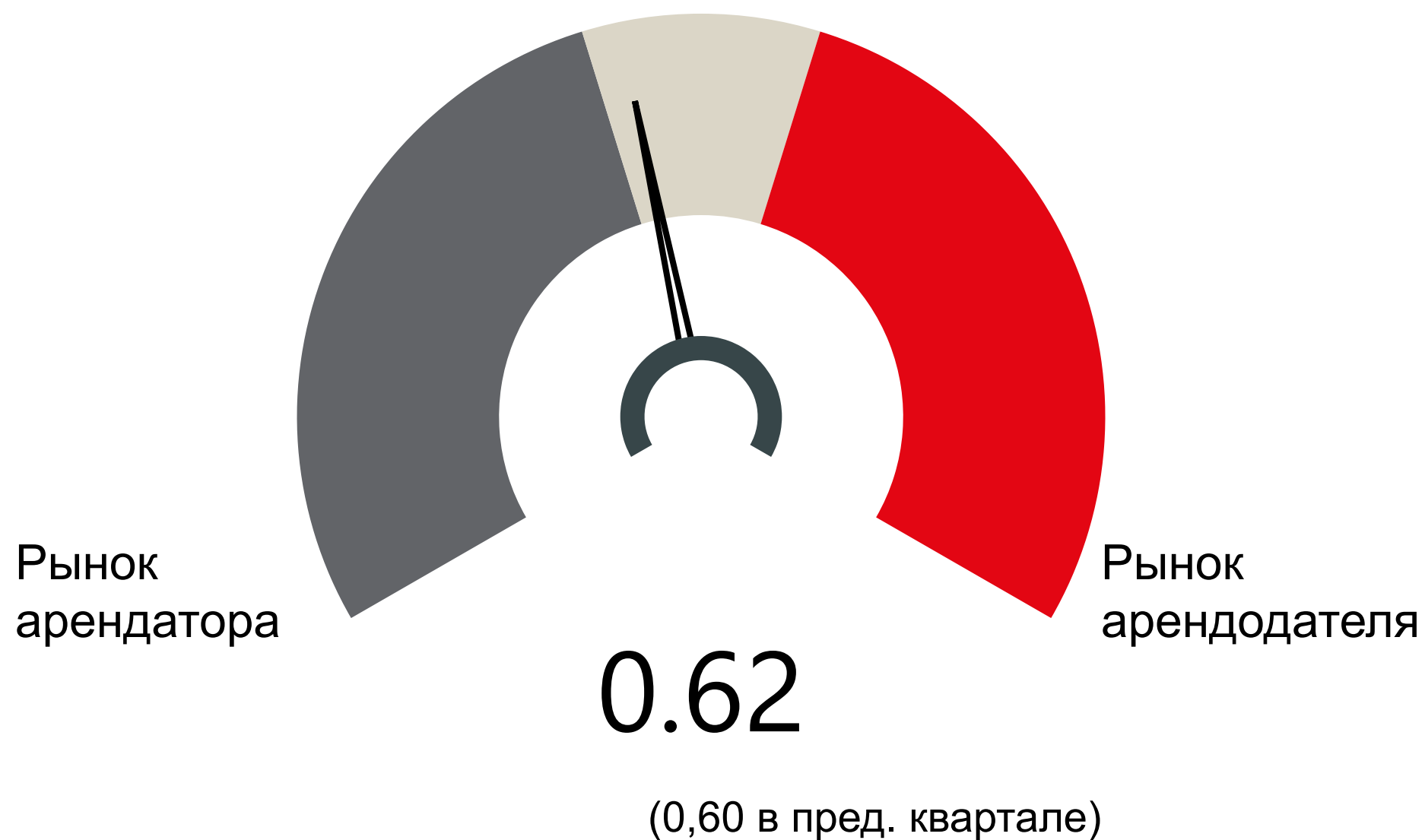
По итогам 2021 года показатель вернется к положительным значениям за счет объектов, построенных под клиента.

Динамика чистого поглощения

Класс ● A ● B+ ● B- ● Доля вакантных площадей



Индекс неравномерности вакантности



Доля свободных площадей

12,8%

(12,5% в пред. квартале)

Class

- A
- B+
- B-



Индекс неравномерности вакантности учитывает не только общий объем вакантных площадей, но и то, как именно распределены свободные площади, в скольких объектах есть пустующие помещения. При росте количества таких объектов индекс неравномерности вакантности снижается.

Рынок находится на стороне арендатора при значениях индекса менее 0,6 и на стороне арендодателя при значениях свыше 0,7. При приближении индекса к данным границам стоит ожидать скорого изменения практики рынка: ставок аренды, дисконта, арендных каникул, уровня индексации.

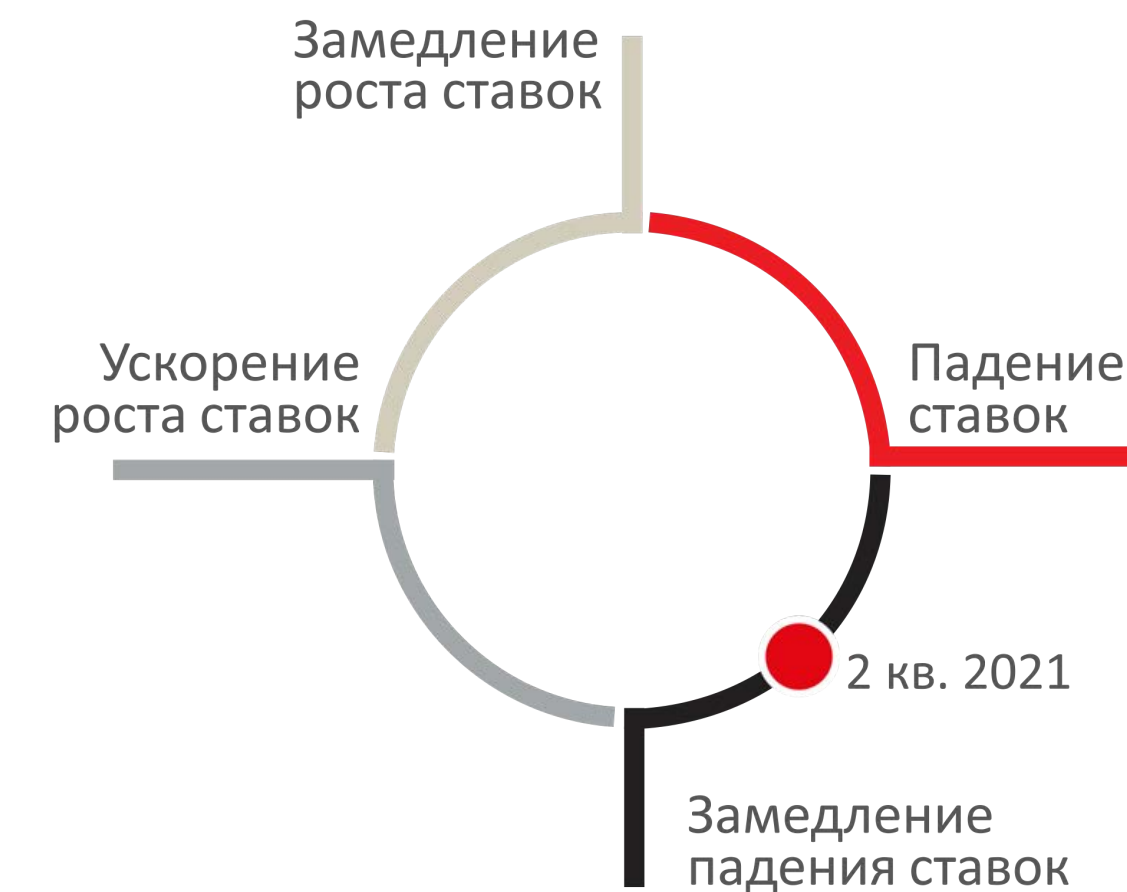
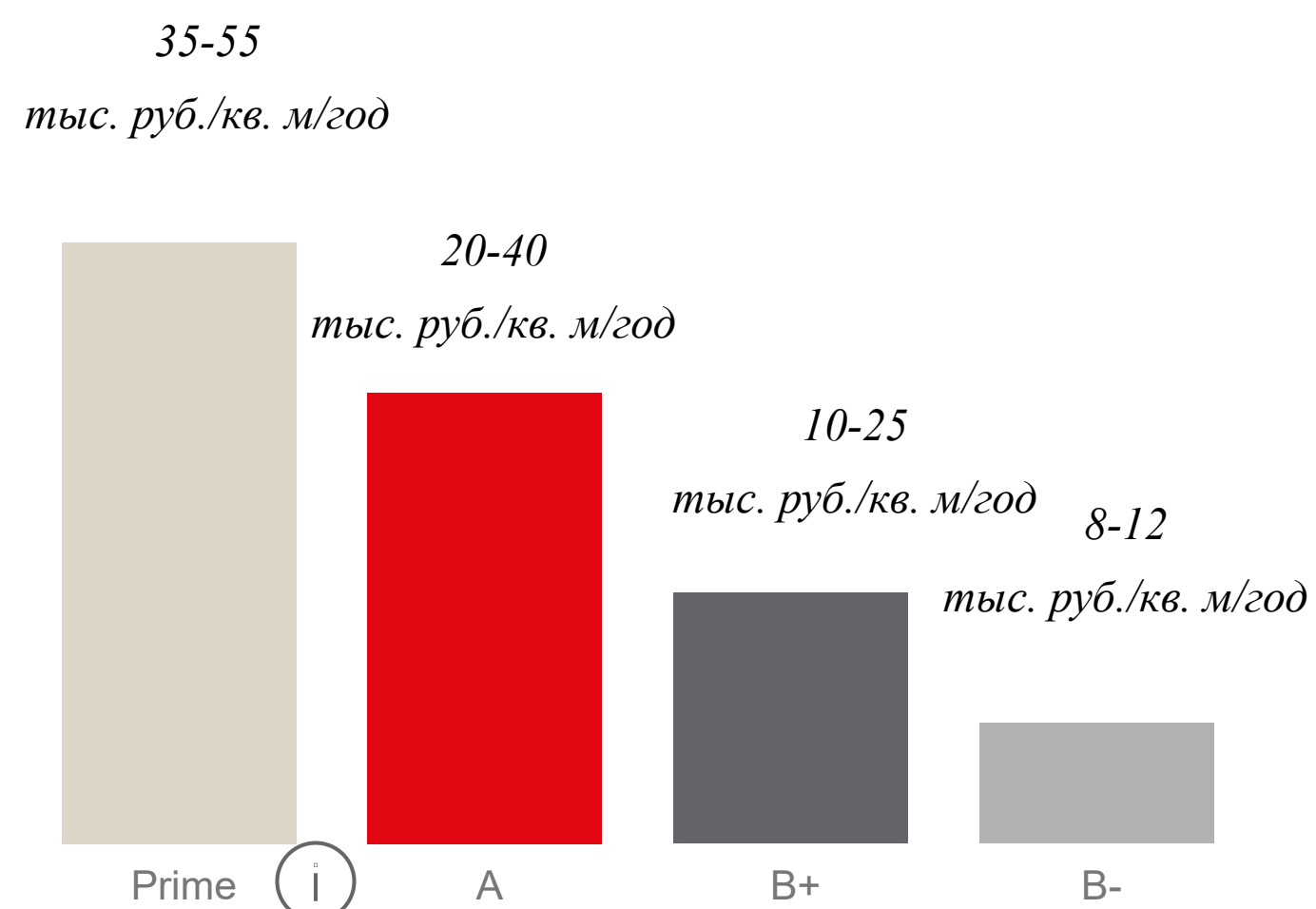
Вместе с другими показателями состояния рынка предлагаемый индекс дает ориентир относительно будущих изменений коммерческих условий договоров аренды, целесообразности нового девелопмента, стратегий собственников при поиске клиентов или арендаторов при смене локации.

Запрашиваемые ставки аренды ⓘ

Цикл ставок аренды

Ставки аренды во 2 кв. 2021 года находились в следующих диапазонах:

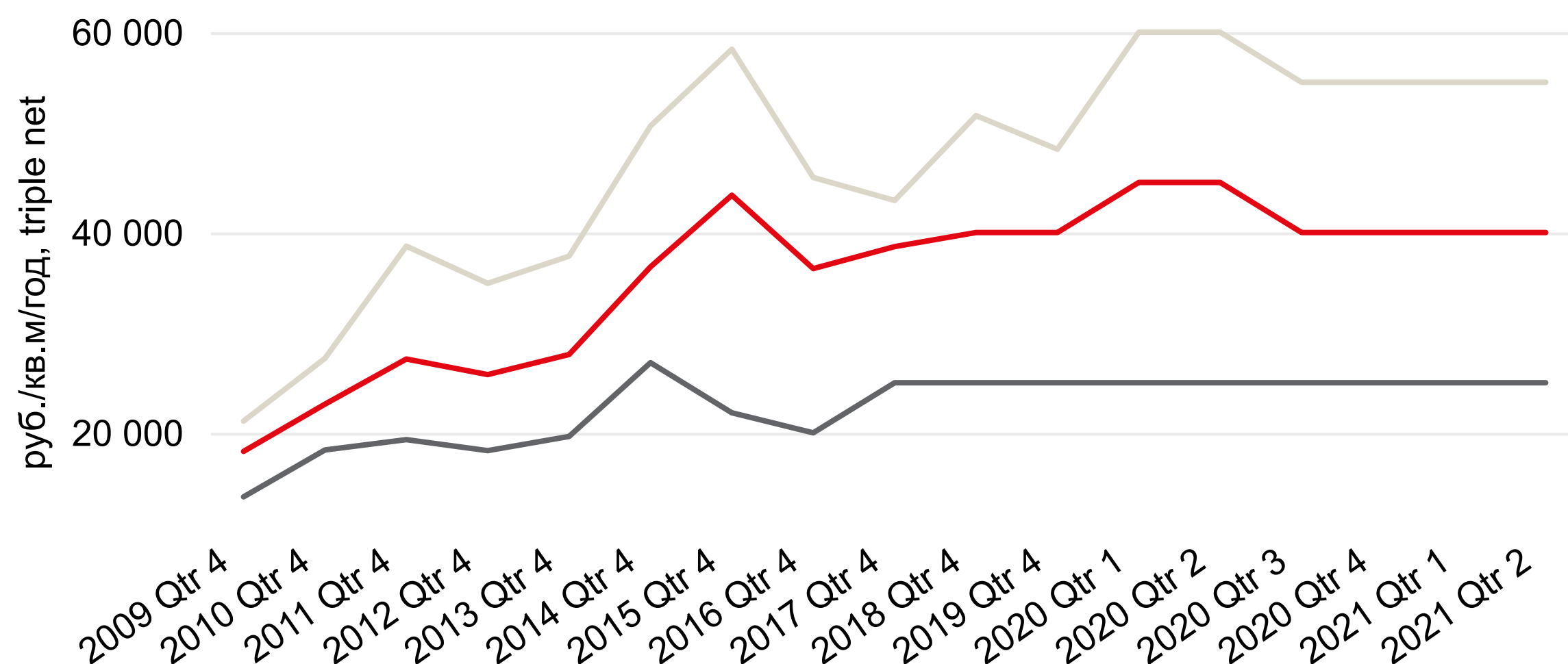
- о Премиальный сегмент – 35-55 тыс. руб./кв. м/год
- о Класс А – 20-40 тыс. руб./кв. м/год
- о Класс В+ – 10-25 тыс. руб./кв. м/год



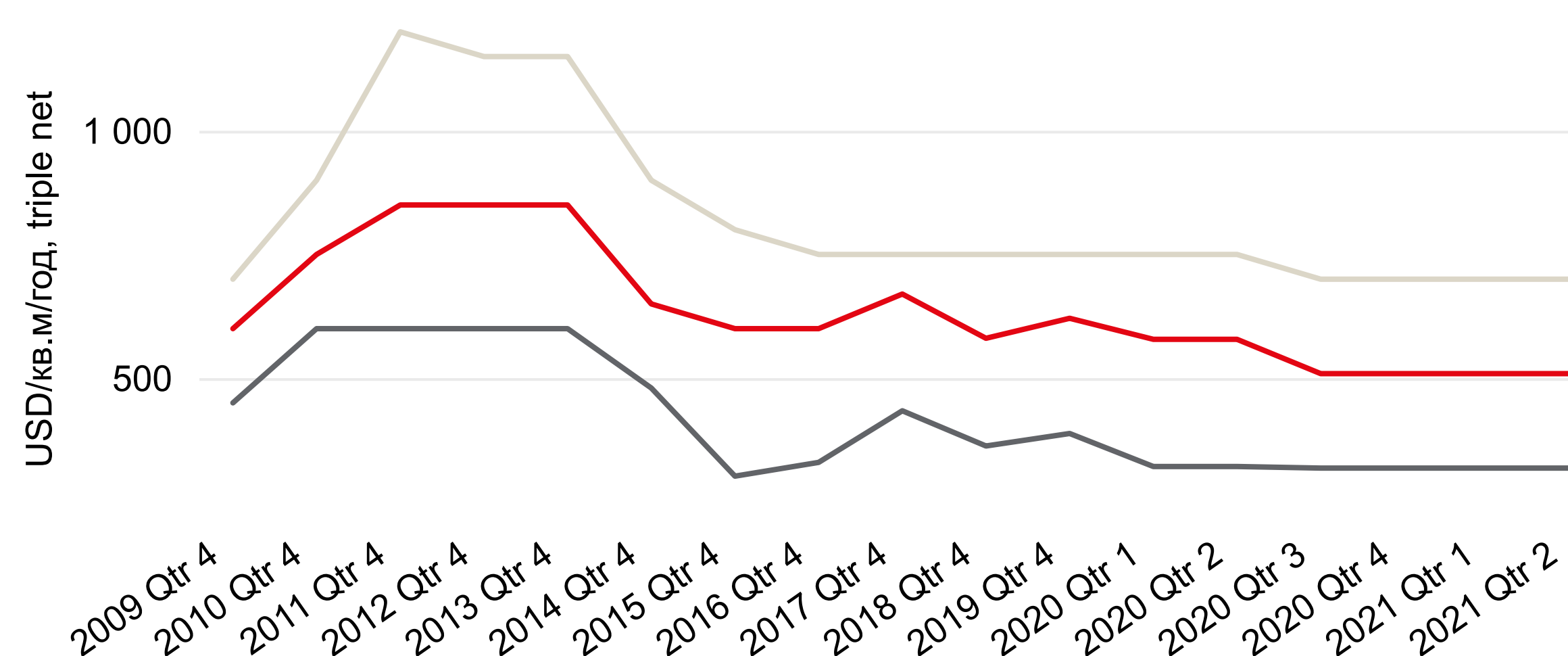
Запрашиваемые арендные ставки в рублях

Запрашиваемые арендные ставки в долларах США

Класс ● А ● В+ ● Прайм

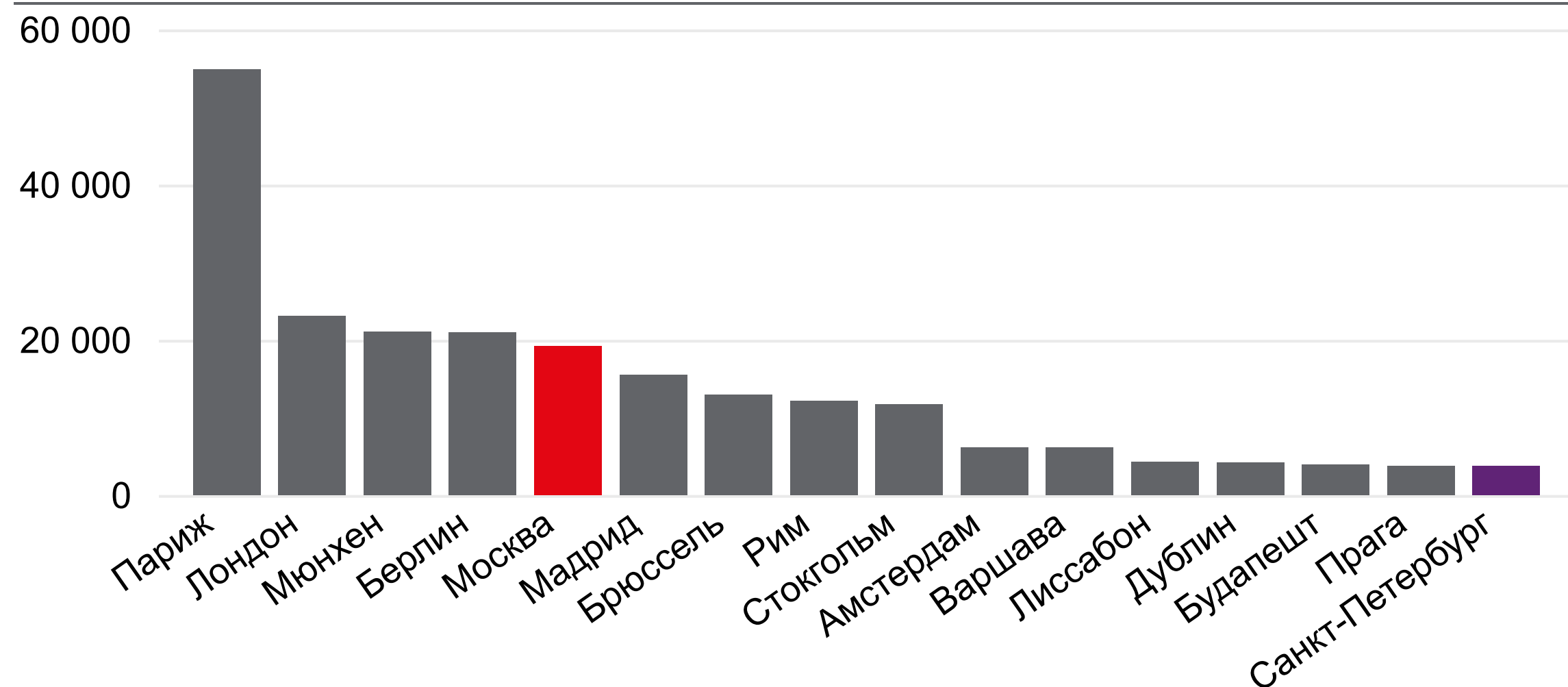


Класс ● А ● В+ ● Прайм

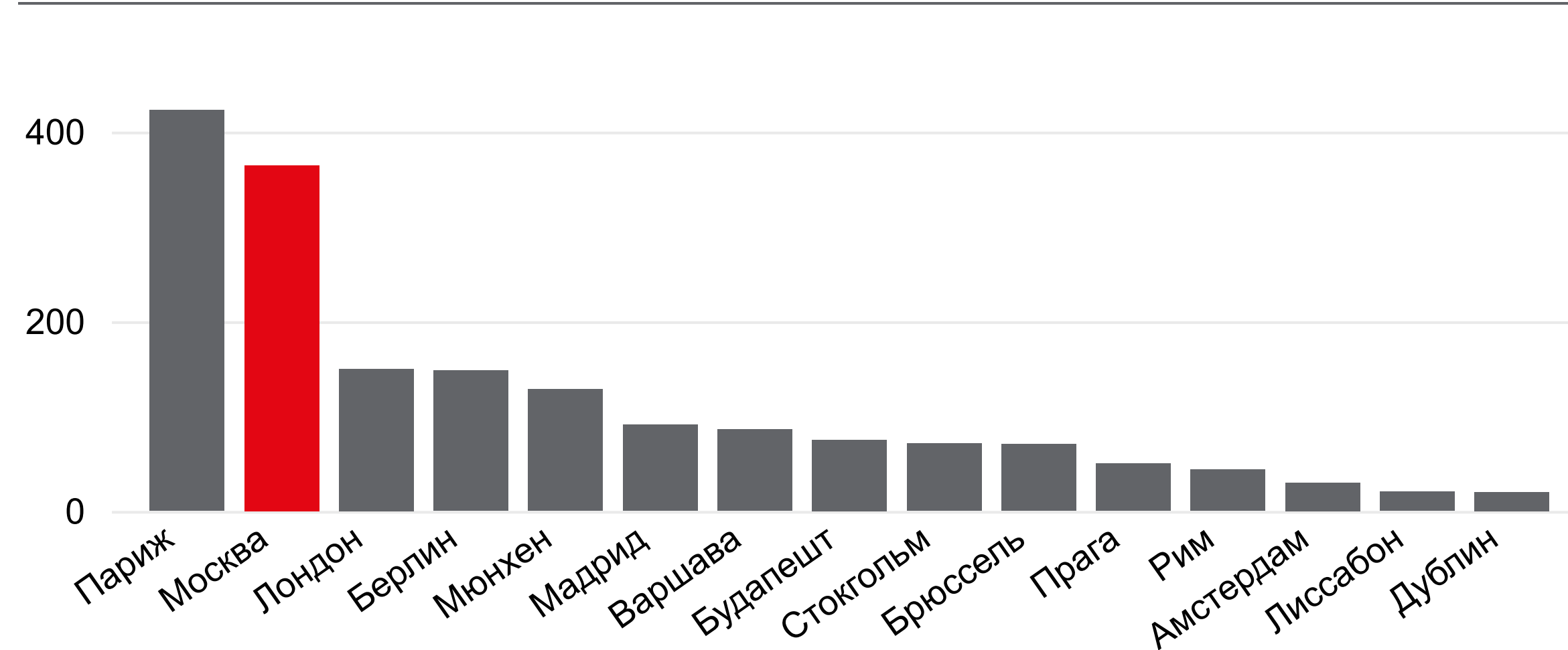


Международное сравнение

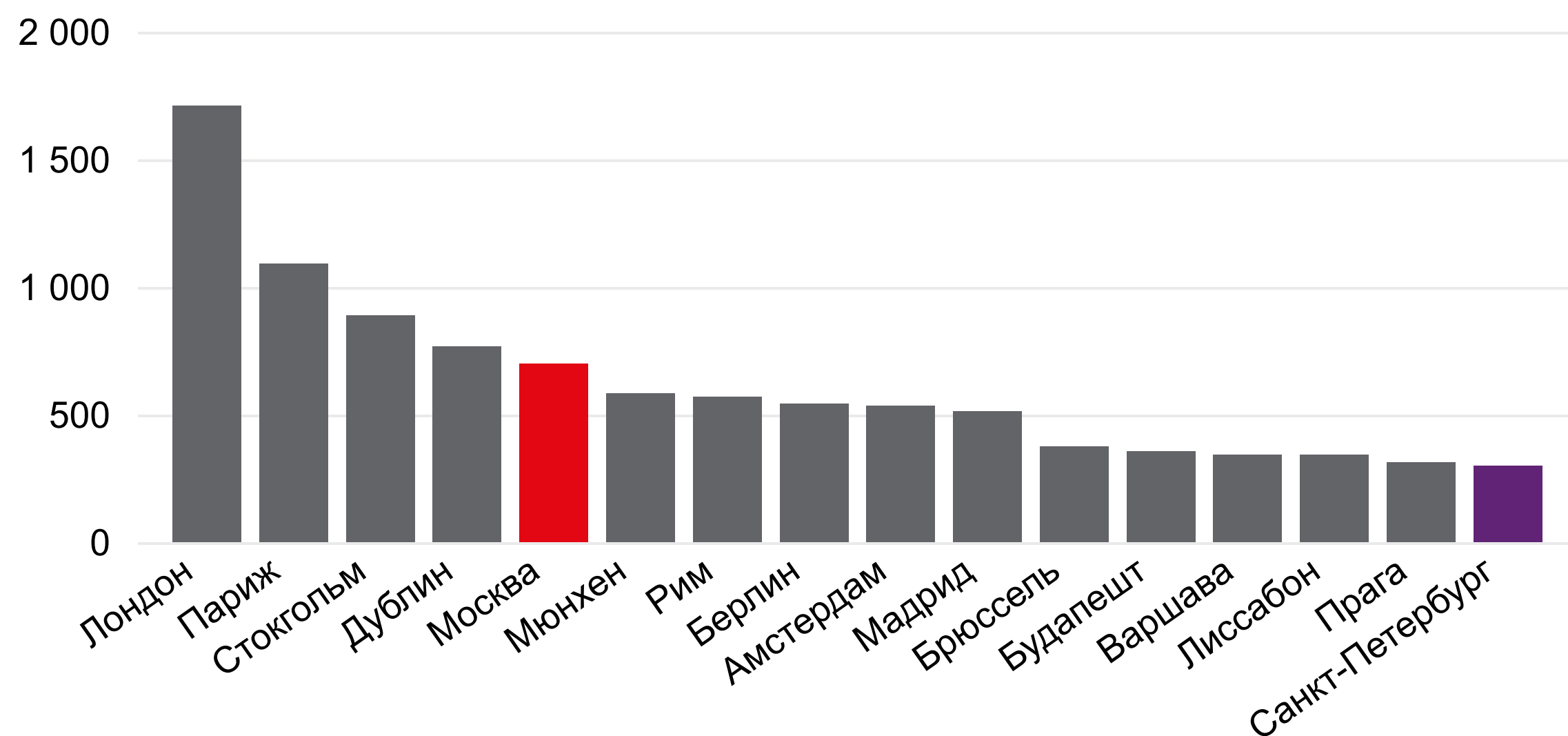
Объем современных офисных площадей, 2 кв. 2021, тыс. кв. м



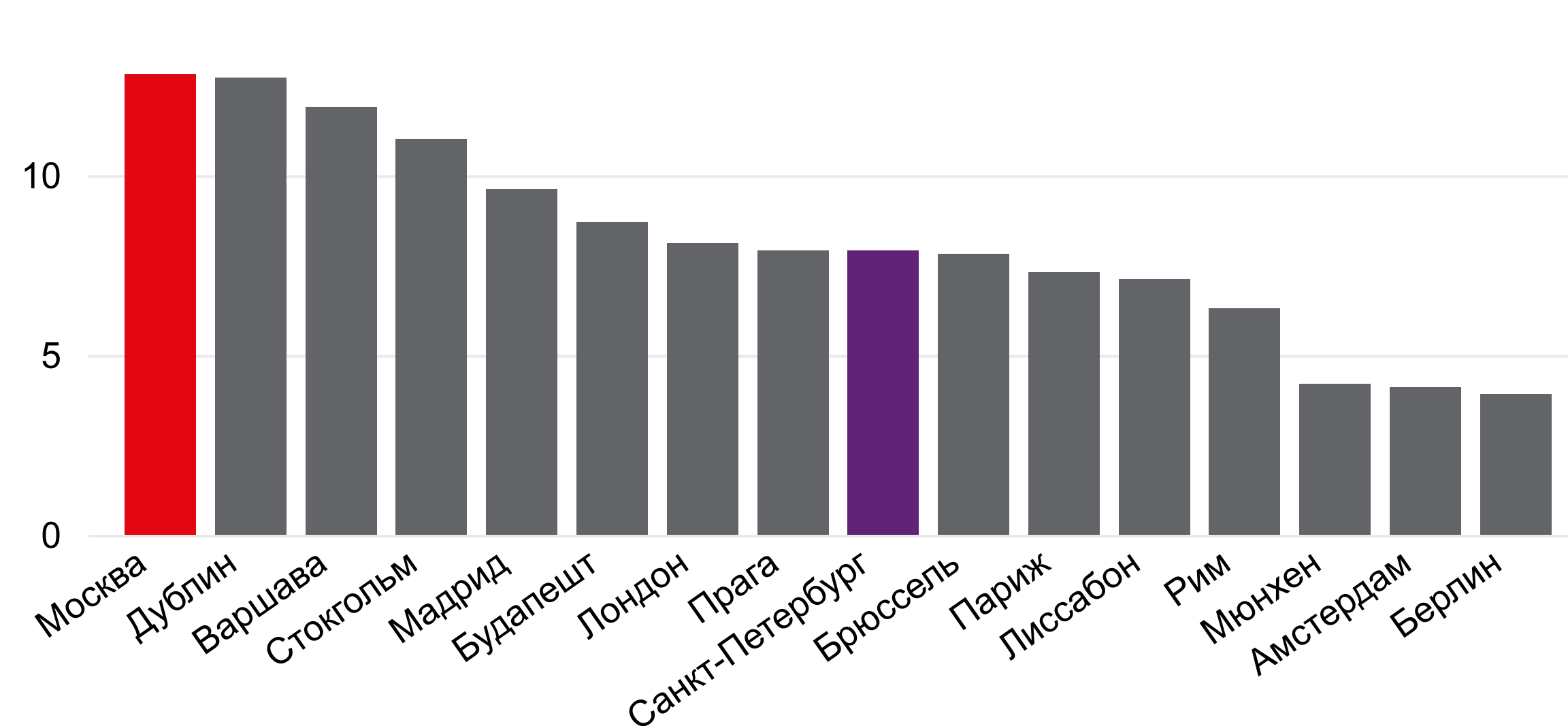
Объем купленных и арендованных площадей, 2 кв. 2021, тыс. кв. м



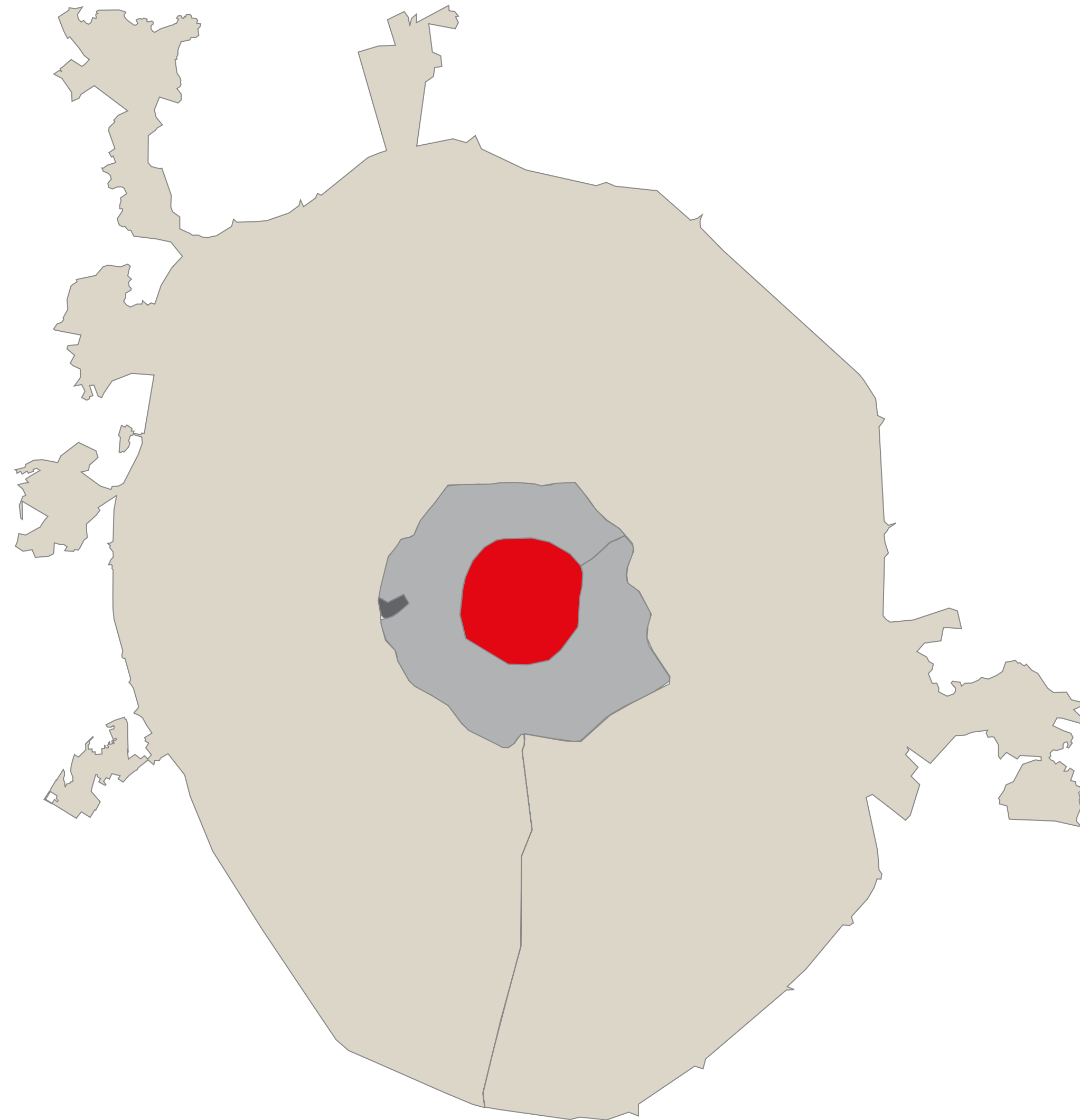
Максимальные ставки аренды, 2 кв. 2021, долл. США/кв. м/год



Доля свободных площадей, 2 кв. 2021, %



Основные характеристики субрынков



ЦДР

Класс	Предложение	Объем сделок	Вакантность	Ставка
A	1 431 805	95 193	6,4%	38 000-42 000
B+	1 287 967	32 250	6,1%	24 000-28 000
B-	1 013 888	25 861	19,3%	20 000-22 000
Итого	3 733 660	153 305	9,8%	38 000-42 000

Москва-Сити

Класс	Предложение	Объем сделок	Вакантность	Ставка
A	979 353	76 230	8,1%	30 000-36 000
B+	265 549	10 419	6,6%	24 000-28 000
Итого	1 244 902	86 649	7,8%	30 000-36 000

СК-ТТК

Класс	Предложение	Объем сделок	Вакантность	Ставка
A	520 924	22 162	7,8%	29 000-34 000
B+	2 531 786	104 537	10,2%	16 000-20 000
B-	1 381 189	44 031	23,2%	13 000-17 000
Итого	4 433 899	170 730	13,9%	29 000-34 000

Вне ТТК

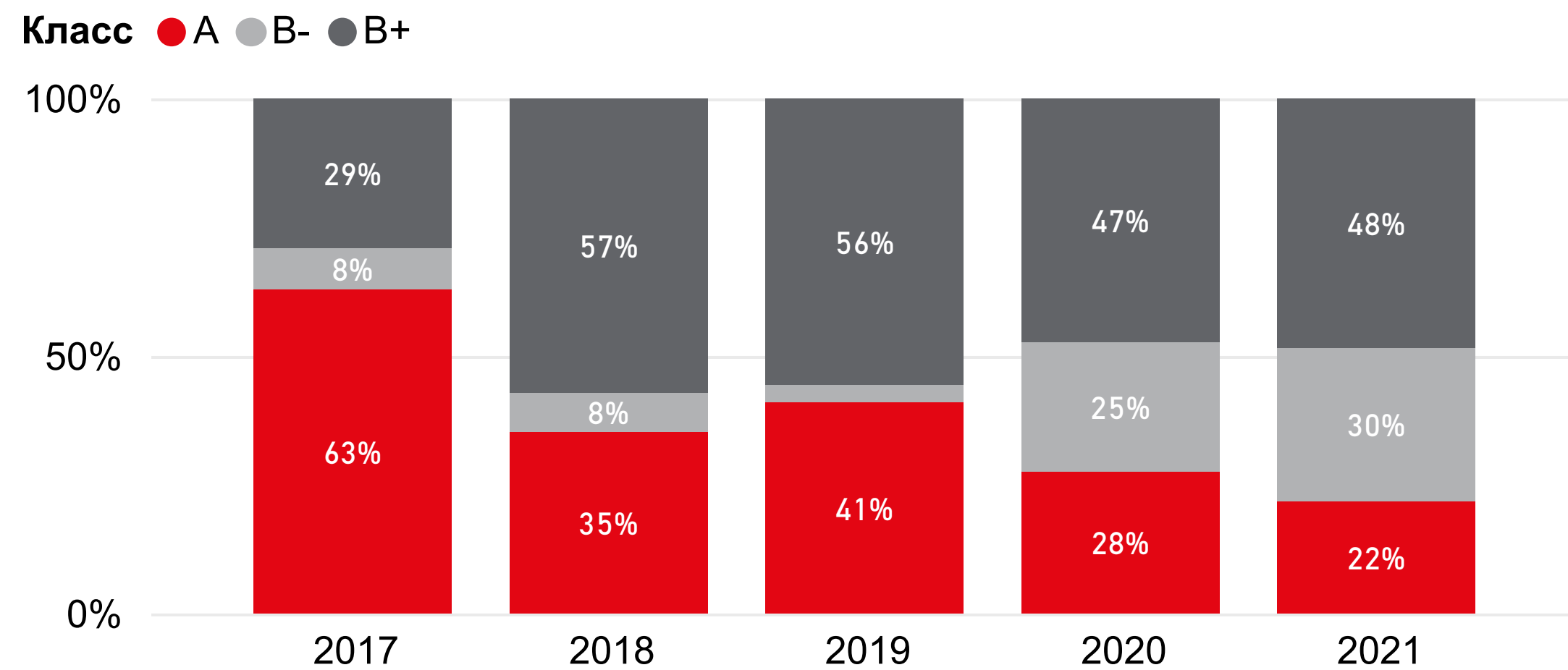
Класс	Предложение	Объем сделок	Вакантность	Ставка
A	1 863 480	60 347	18,2%	15 000-20 000
B+	5 383 758	145 590	12,0%	11 000-15 000
B-	2 530 119	27 007	15,5%	10 000-12 000
Итого	9 777 357	232 944	14,1%	15 000-20 000

Рынок продажи офисов

Спрос на офисы со стороны конечных пользователей

Совокупный объем офисных площадей, купленных под собственные нужды компаний в 1 пол. 2021 года, составил 78 тыс. кв. м, что на 8% ниже показателя за аналогичный период прошлого года. Активным спросом пользуются блоки мелкой нарезки в строящихся зданиях.

Структура спроса со стороны конечных пользователей по классам



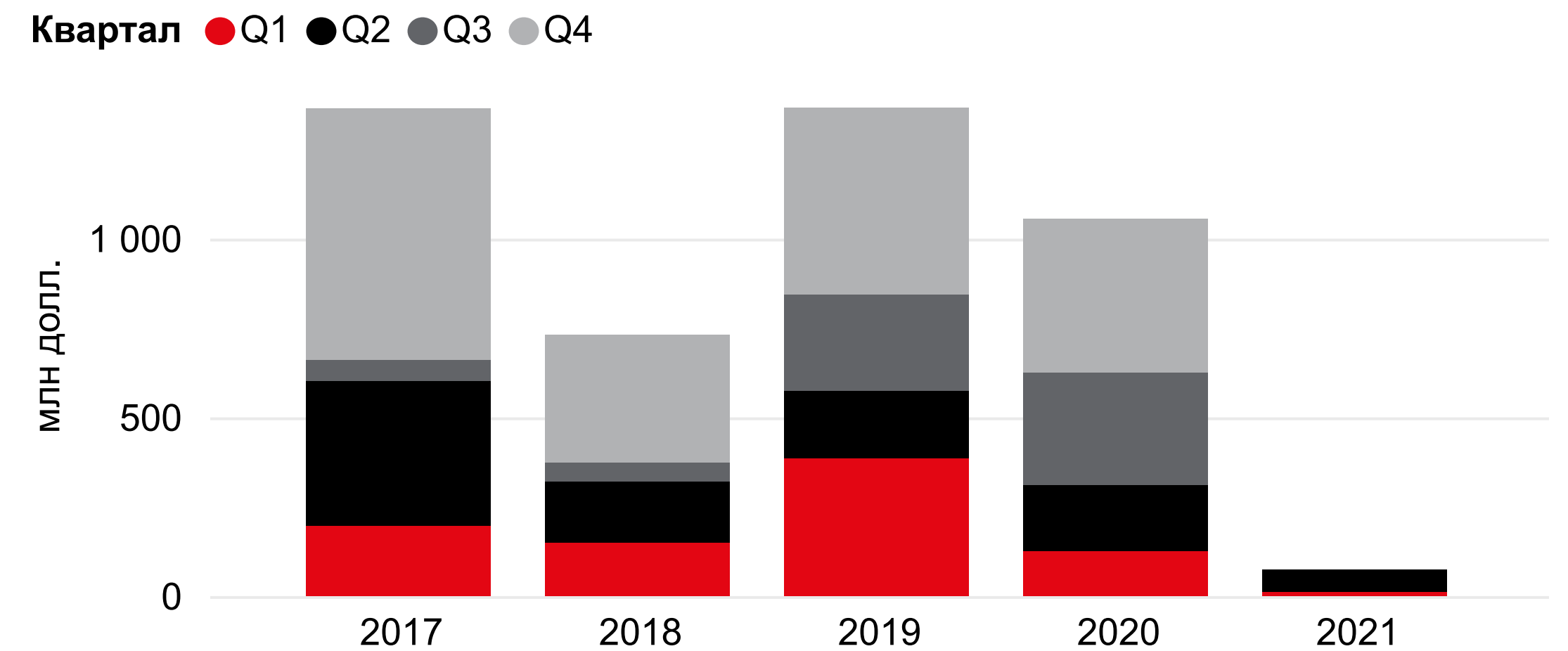
Средние цены продаж, тыс. руб./кв. м

Субрынок	A	B+	B-
Вне ТТК	200-250	150-180	110-120
СК - ТТК	380-390	230-240	190-200
Москва-Сити	410-420	370-380	—
ЦДР	440-450	370-380	340-350

Динамика крупных инвестиционных сделок

Объем инвестиционных сделок в офисную недвижимость Москвы пока остается на достаточно низком уровне, однако инвесторы по-прежнему активно интересуются данными объектами. Спросом пользуются объекты купленные как в инвестиционных целях, так и для дальнейшего редевелопмента.

Динамика объема инвестиционных сделок с офисами в Москве



Ставки капитализации, 2 кв. 2021

Город	Ставка капитализации (%)
Москва	8.50 - 10.00%
Санкт-Петербург	9.00 - 11.00%