



Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

3 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 3-го квартала 2021 года ввод офисных центров в Москве составил 51 тыс. кв. м, что сопоставимо с аналогичным показателем предыдущего года (54 тыс. кв. м). Суммарный объем нового предложения по итогам 9-ти месяцев составил 498 тыс. кв. м., что является максимальным значением за аналогичный период с 2014 года. До конца текущего года прогнозируется ввод еще 144 тыс. кв. м офисных площадей, а совокупный годовой показатель составит 642 тыс. кв. м.

Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных в 3-м квартале 2021 года, вырос в 2,4 раза по сравнению аналогичным периодом прошлого года и составил 347 тыс. кв. м. В целом за январь-сентябрь 2021 года показатель достиг 996 тыс. кв. м, что на 61% выше, чем в 2020 году и является максимальным значением среди сопоставимых периодов с 2013 года.

Учитывая высокий спрос, а также низкий объем свободного предложения в новых бизнес-центрах, впервые с конца 2019 года было отмечено снижение доли вакантных площадей во всех классах. Наибольшее изменение зафиксировано в классе А, вакантность снизилась на 1,9 п.п. до 9,6%. Доля свободных площадей в классе В+ составила 10% (-0,5 п.п.), в классе В- 17,4% (-1 п.п.). Общая доля вакантных площадей за прошедший квартал снизилась на 1 п.п. и составила 11,8%.

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

Тренды и условия аренды

Основные показатели офисного рынка Москвы

Обзор рынка офисной
недвижимости Москвы, 3 кв. 2021



	Итого	Класс А	Класс В+
Объем современных офисных площадей*, тыс. кв. м	19 241	4 846	9 470
Объем завершенных проектов, 3 кв. 2021, тыс. кв. м	51	50	1
Объем завершенных проектов, 1-3 кв. 2021, тыс. кв. м	498	395	103
Объем арендованных и купленных площадей, 3 кв. 2021, тыс. кв. м	347	177	116
Объем арендованных и купленных площадей, 1-3 кв. 2021, тыс. кв. м	996	436	410
Объем свободных площадей, тыс. кв. м	2 276	466	951
Доля свободных площадей	11,8%	9,6%	10,0%
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	8,75 - 10,25%		

* 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](#)

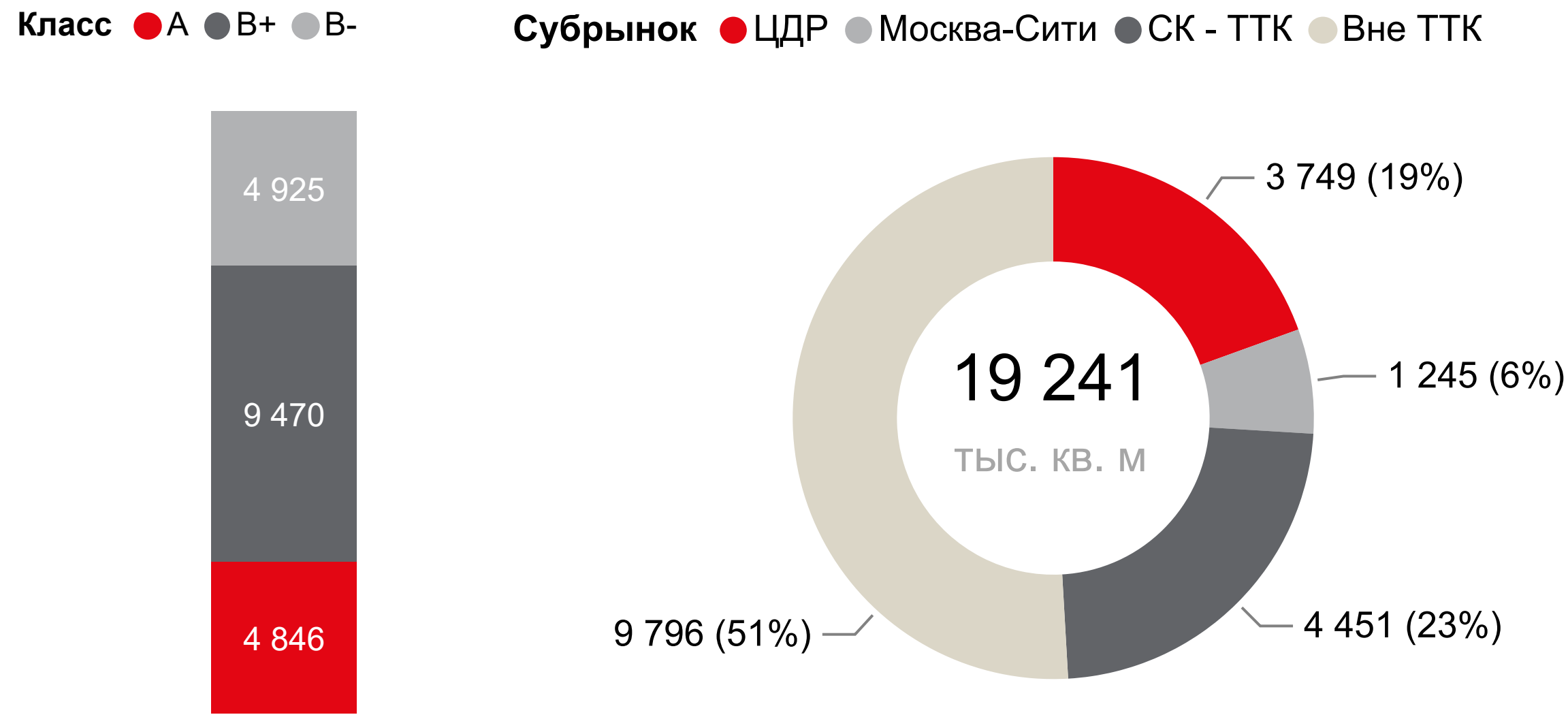
[Показатели](#)

[К оглавлению](#)

[След. страница](#)

Предложение офисов

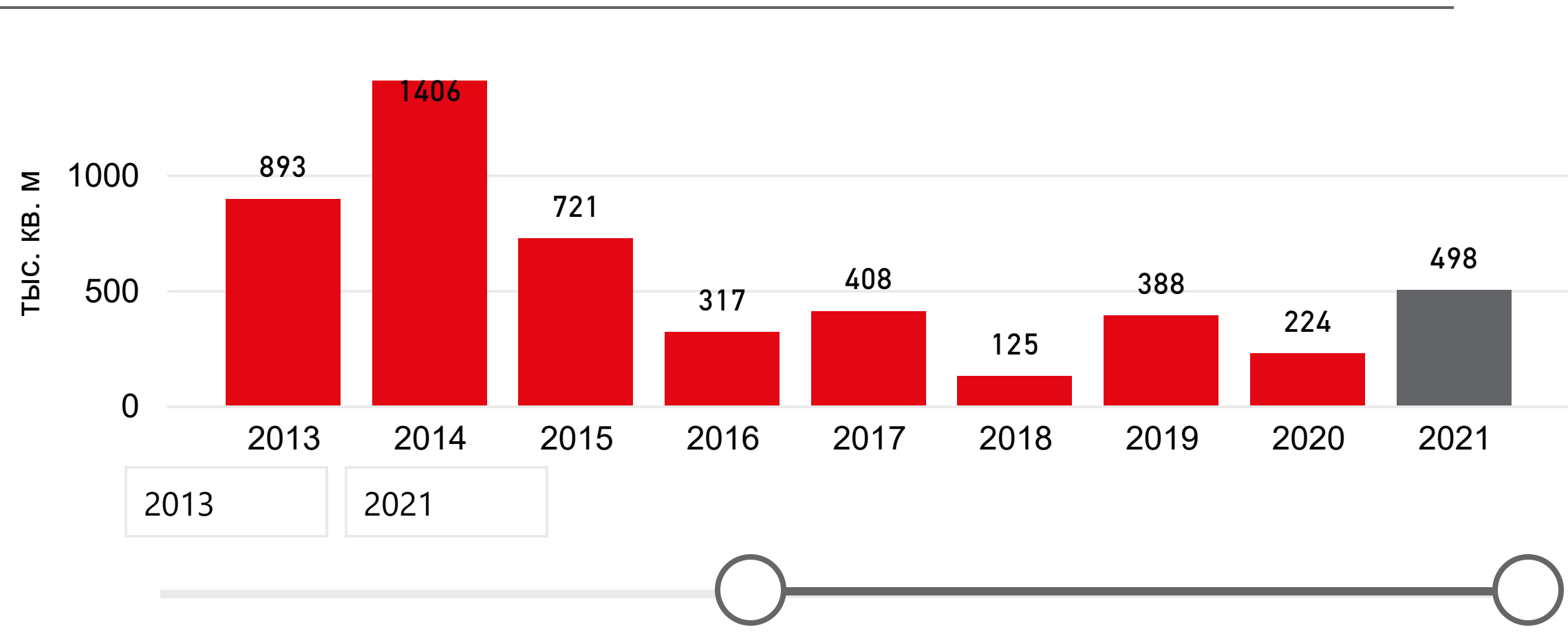
Структура офисного предложения по классам и субрынкам



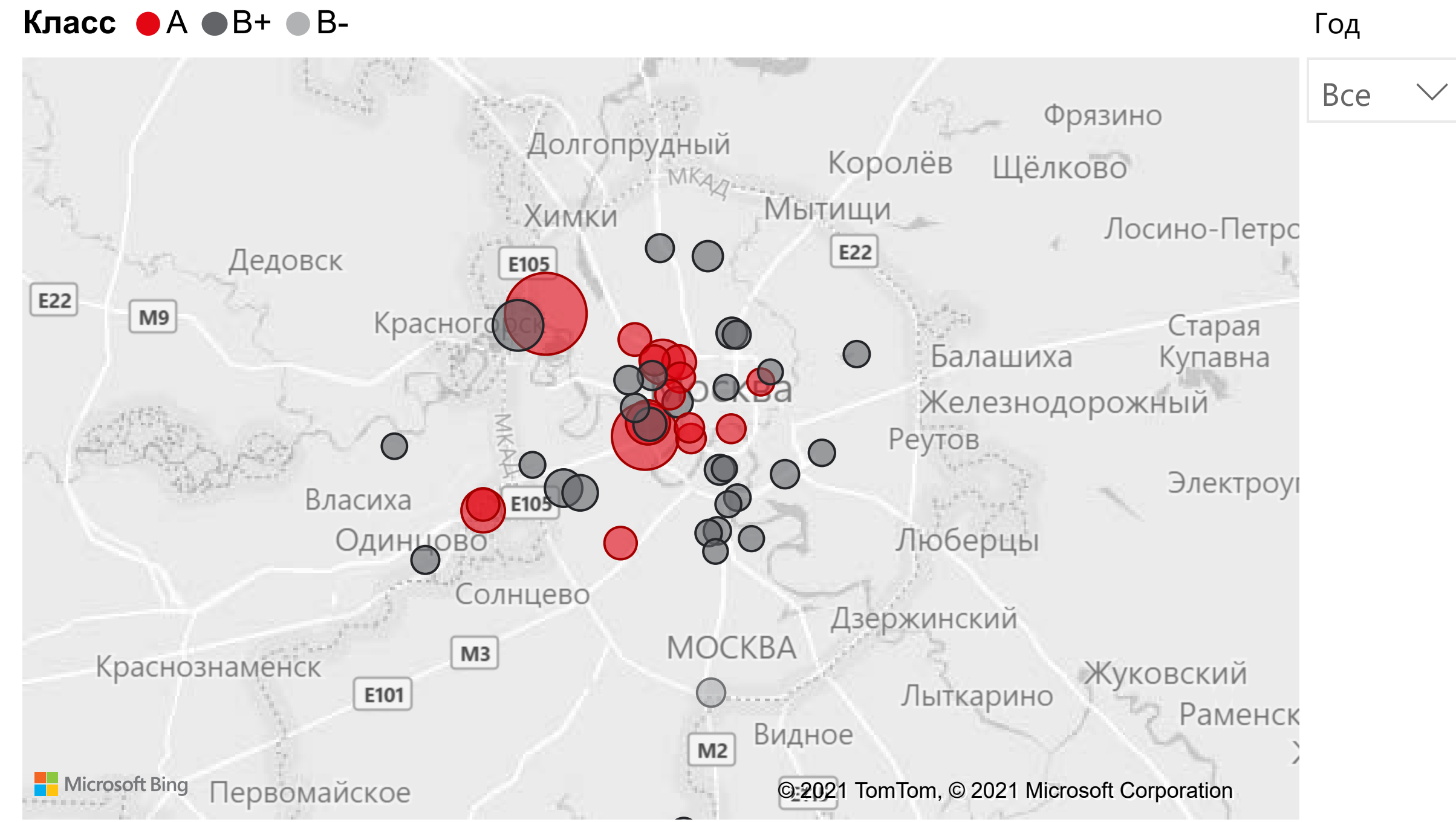
По итогам 3-го квартала 2021 года ввод офисных центров в Москве составил 51 тыс. кв. м, что сопоставимо с аналогичным показателем предыдущего года (54 тыс. кв. м). Суммарный объем по итогам 9-ти месяцев составил 498 тыс. кв. м., что является максимальным значением за аналогичный период с 2014 года.

По нашим прогнозам, годовой объем ввода офисов в 2021 году составит 642 тыс. кв. м.

Динамика ввода офисных площадей



Карта введенных объектов, 2019 1 кв. - 2021 3 кв.



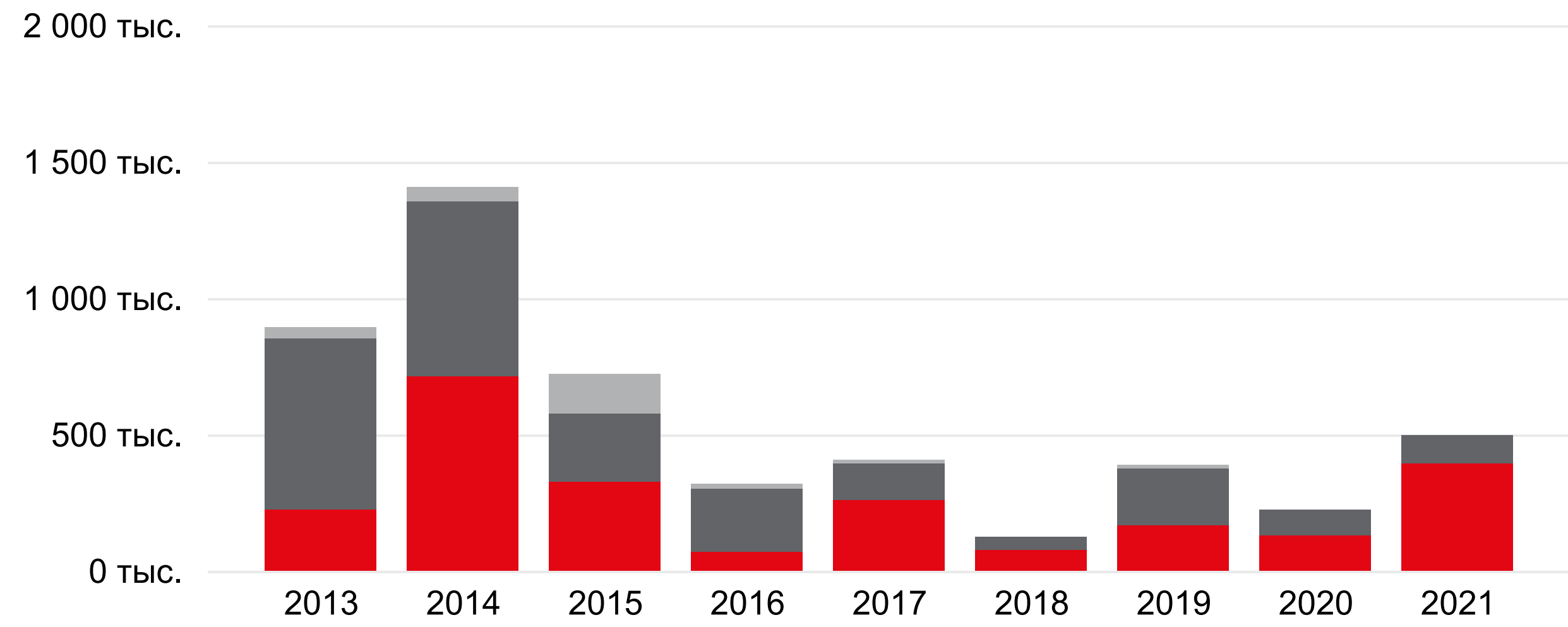
Структура нового предложения

В 3-м квартале было завершено строительство бизнес-центра «Галактион», офисного здания на Смоленском бульваре, 13, стр. 2 и реконструкция 10-го стр. офисного комплекса «Большевик». При этом только 50% от нового ввода 3-го квартала доступно для аренды.

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.

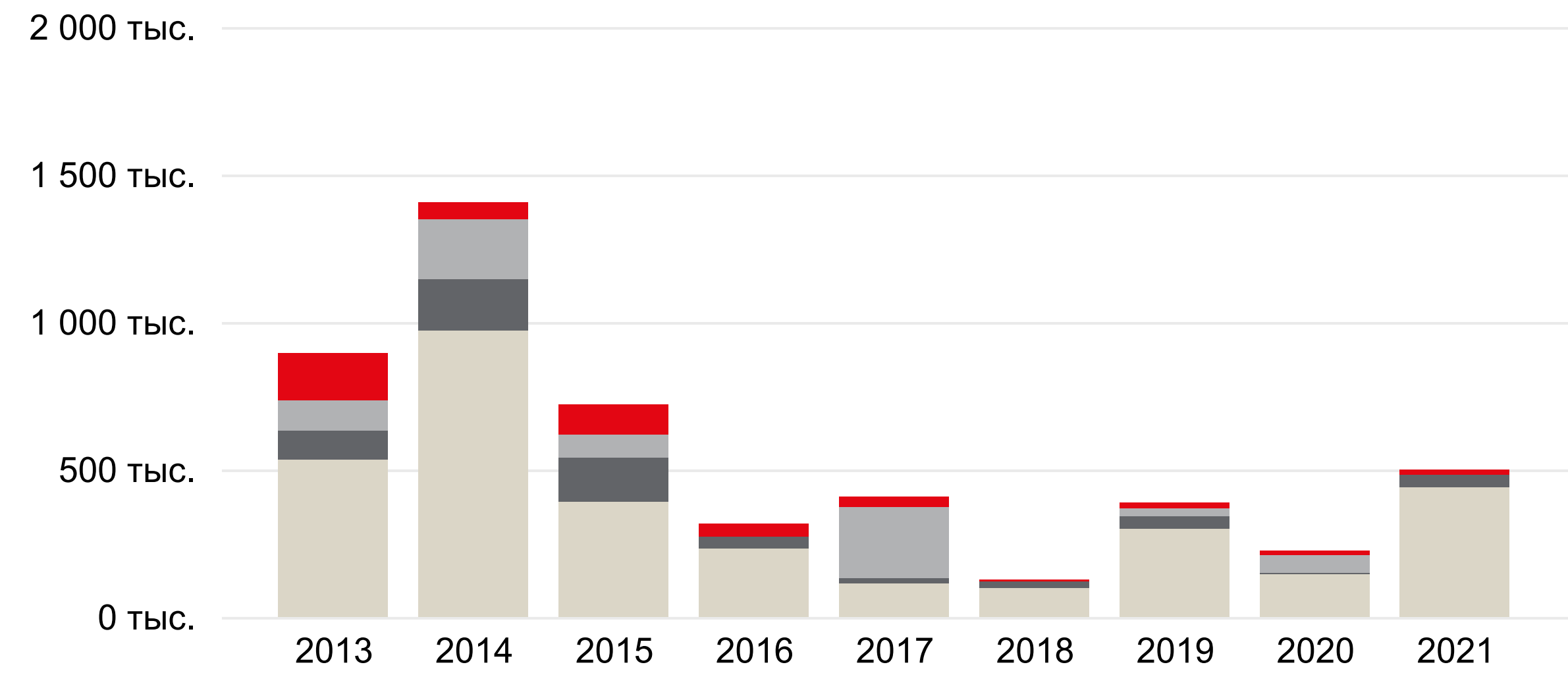
Структура нового предложения по классам

Класс ● A ● B+ ● B-



Структура нового предложения по субрынкам

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

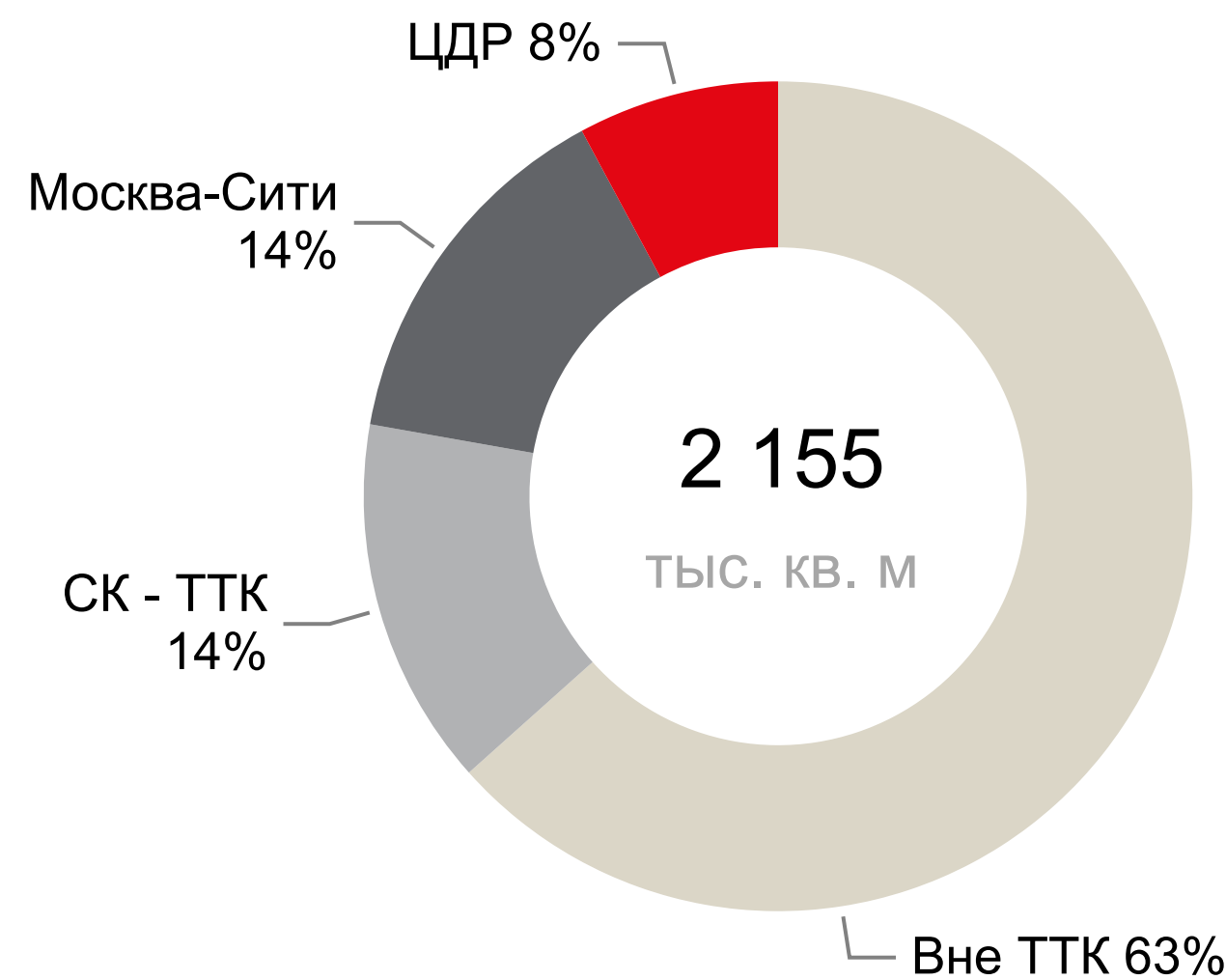
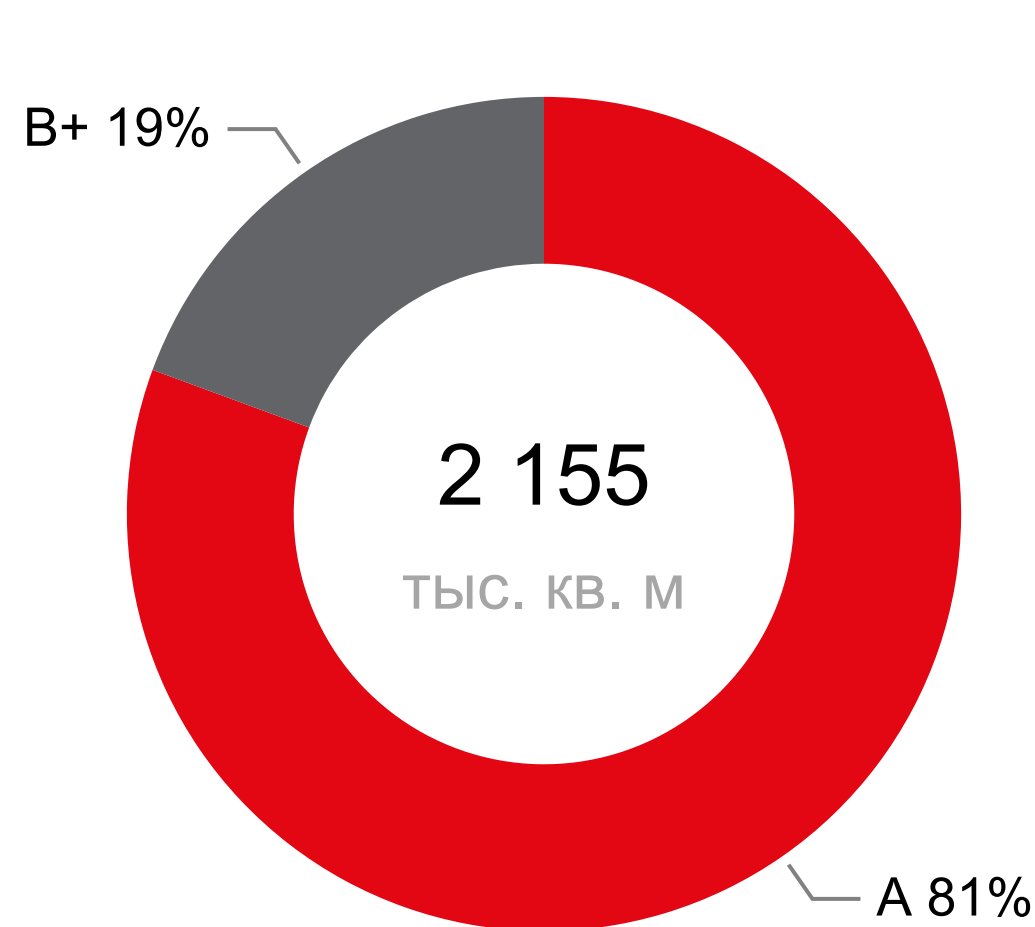


2013 2021

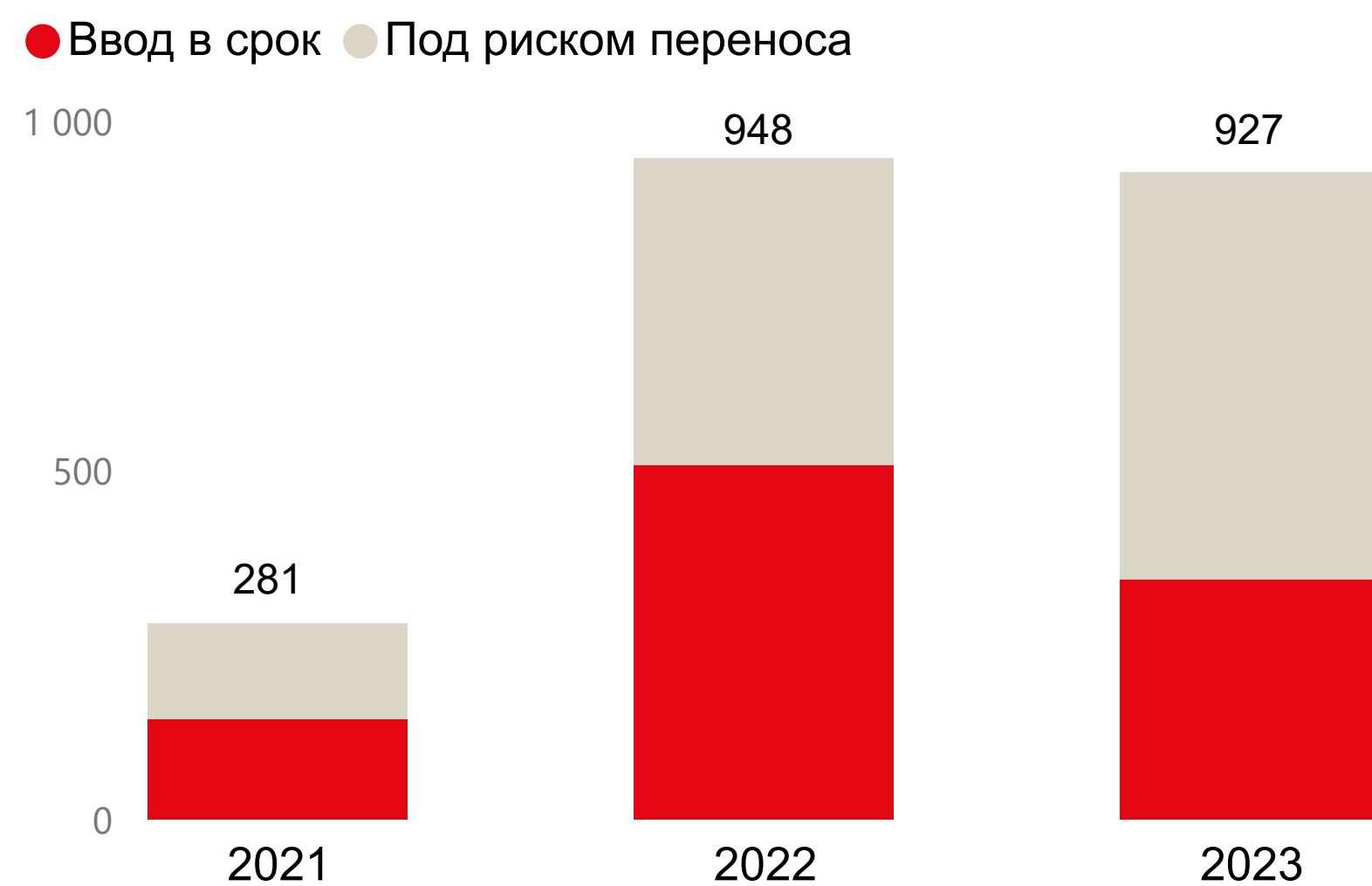


Будущее предложение, 2021-2023

Структура будущего предложения по классам и субрынкам



Динамика заявленного будущего предложения, тыс. кв. м

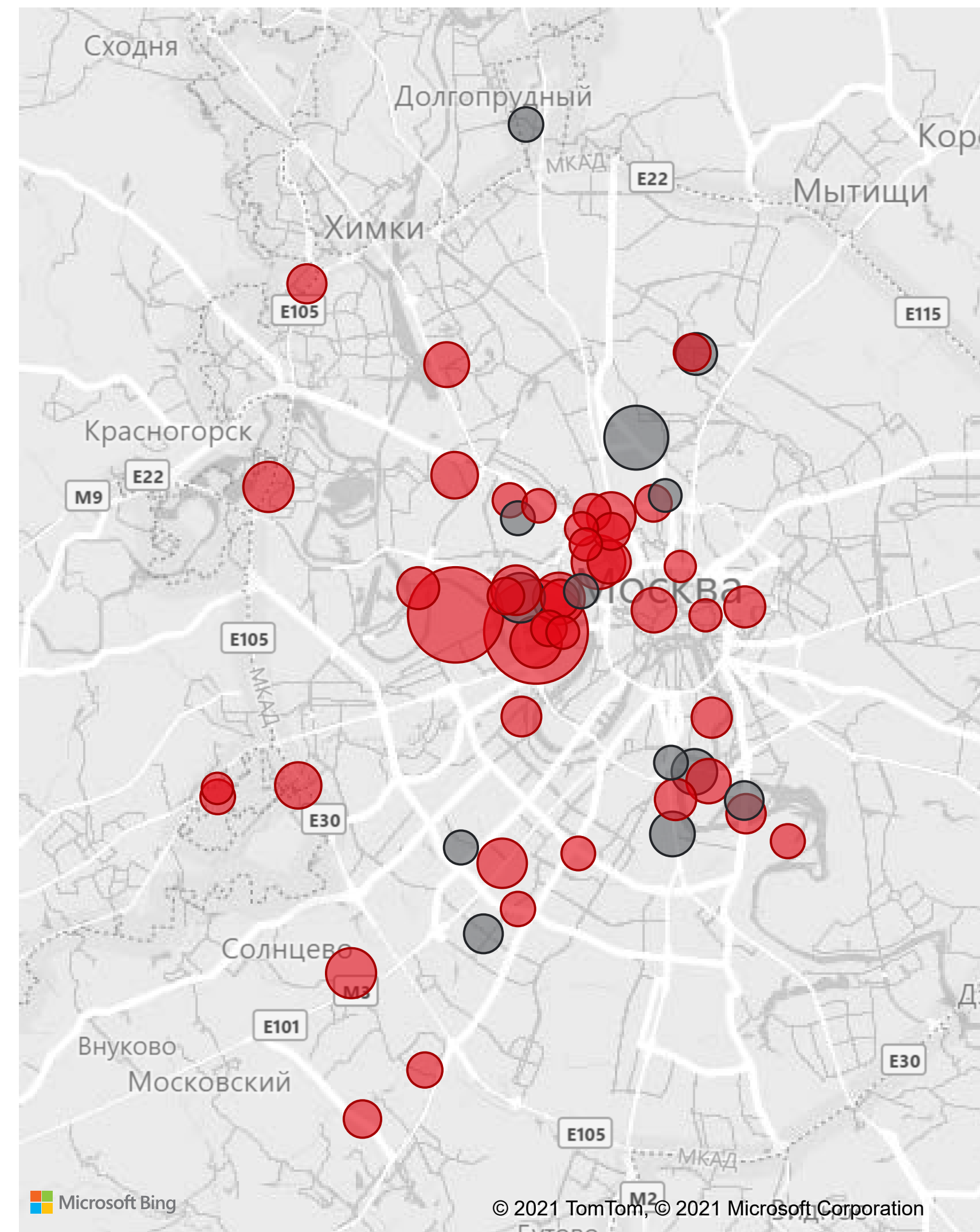


Список будущих объектов, 2021-2023

Название проекта	Класс	Год завершения	Площадь, кв. м
Гранд Тауэр	A	2022	226 130
Национальный космический центр	A	2023	200 000
Тверская Плаза IV	A	2022	72 742
2-я Звенигородская ул. вл. 13	A	2023	67 059
Империя (фаза II)	A	2022	65 998
Рублево Бизнес Парк	A	2022	62 000
Комсити Браво	A	2022	61 600
1 Магистральный тупик вл. 5	A	2022	60 000
2-ая Магистральная ул. вл.3	B+	2023	60 000
МФК Новатэк	A	2021	59 500
Диапазон (фаза II)	A	2023	50 742
Парк Легенд	B+	2021	48 000

Карта будущего предложения, 2021-2023

Класс ● A ● B+



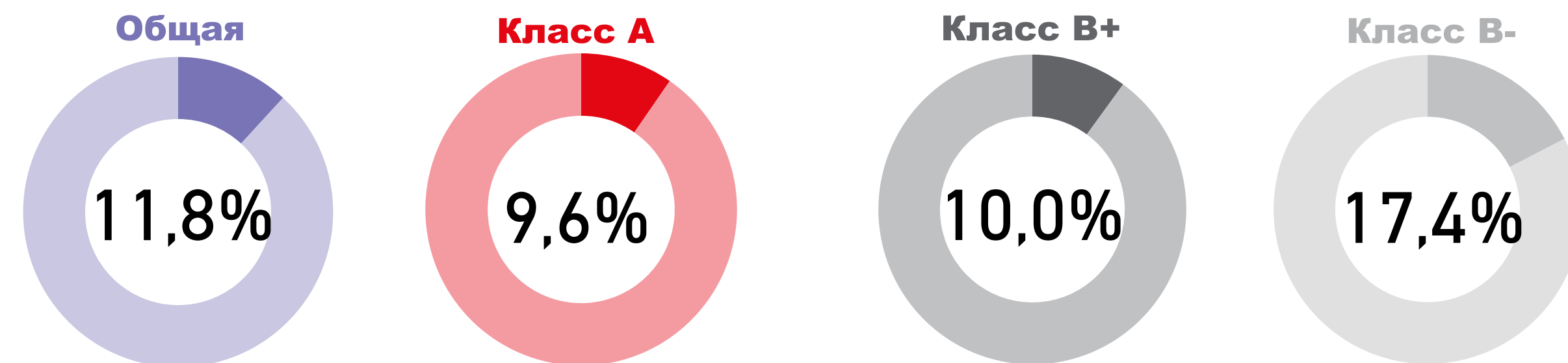
Доля свободных площадей

Учитывая высокий спрос, а также низкий объем свободного предложения в новых бизнес-центрах, в 3 кв. 2021 года впервые с конца 2019 года было отмечено снижение доли вакантных площадей во всех классах.

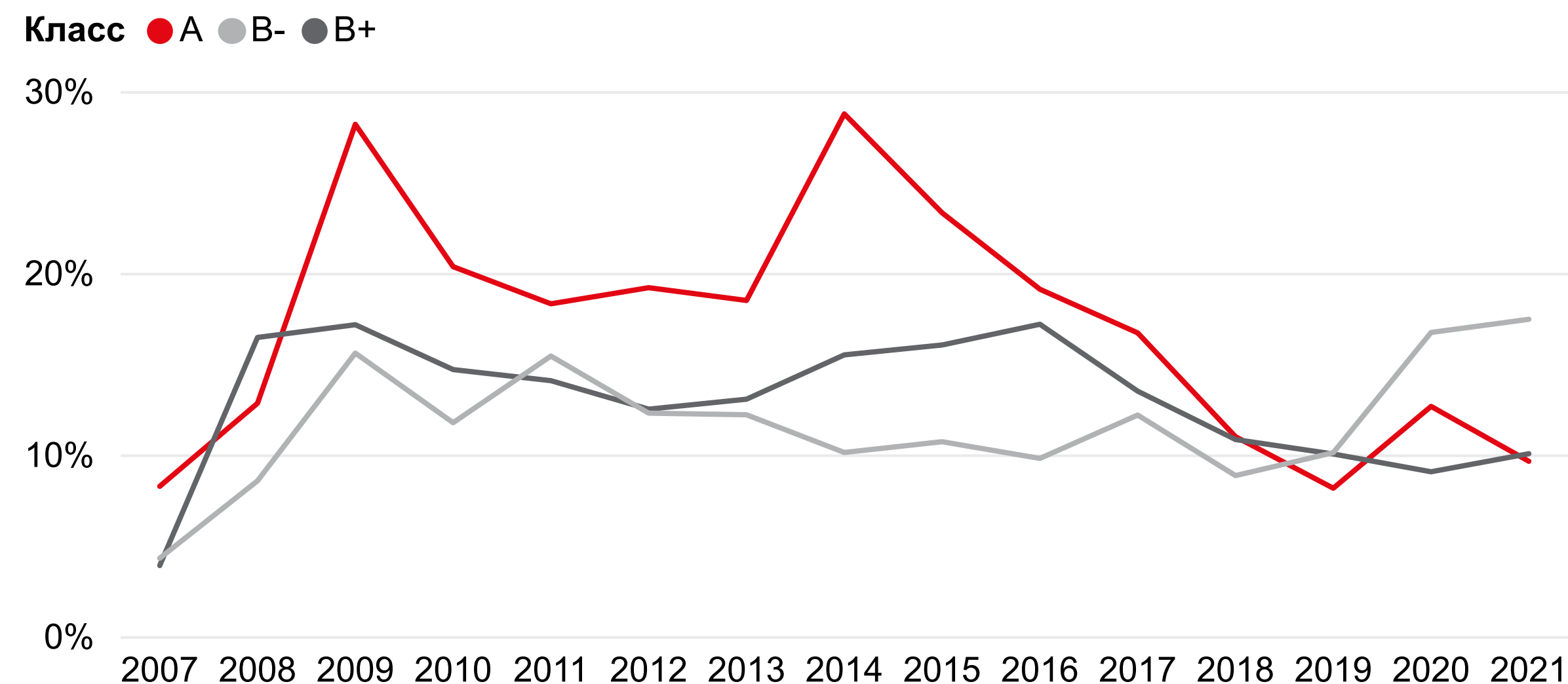
Наибольшее изменение зафиксировано в классе А, вакантность снизилась на 1,9 п.п. до 9,6%. Доля свободных площадей в классе В+ составила 10% (-0,5 п.п.), в классе В- 17,4% (-1 п.п.).

Общая доля вакантных площадей за прошедший квартал снизилась на 1 п.п. и составила 11,8%. До конца года вакантность будет сохраняться на текущем уровне.

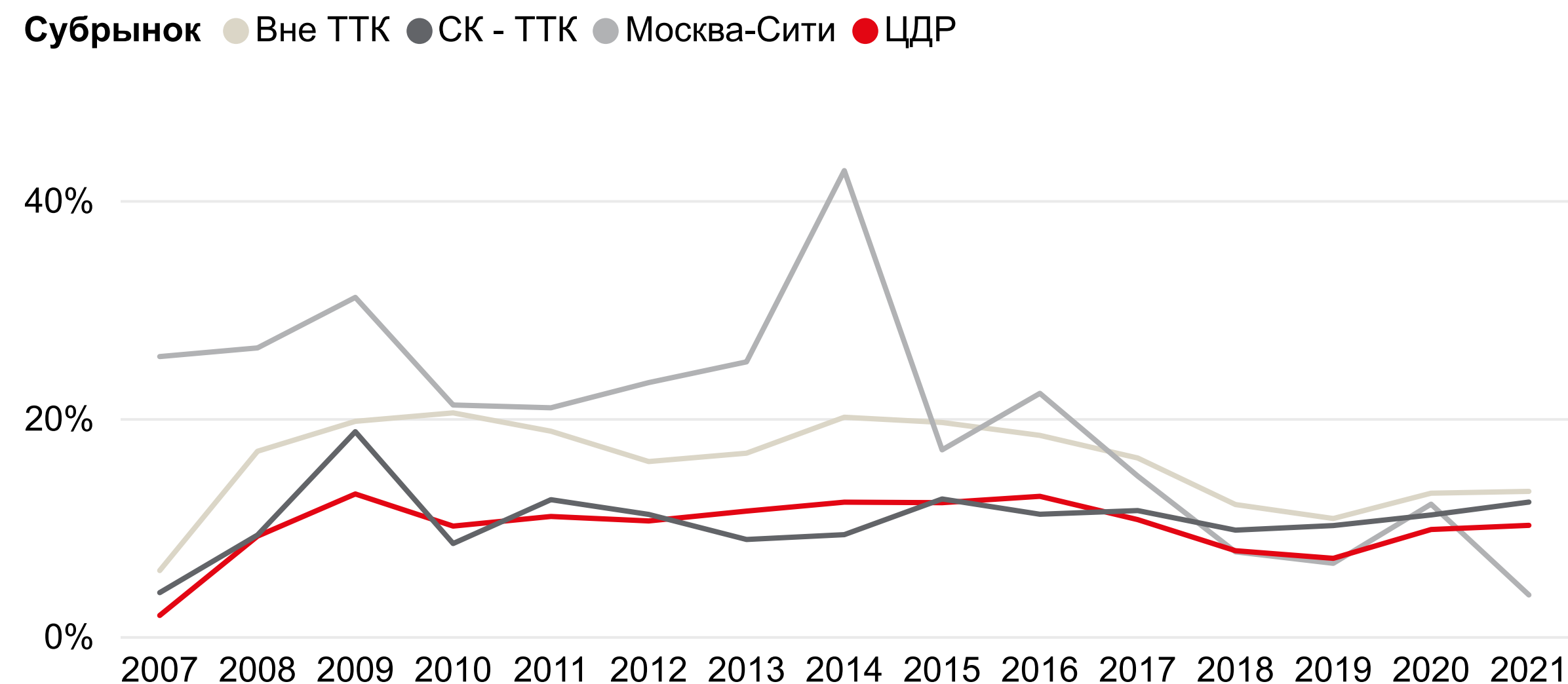
Структура доли вакантных площадей, 2021 год



Динамика доли вакантных площадей по классам



Динамика доли вакантных площадей по субрынкам



Объем сделок аренды и покупки

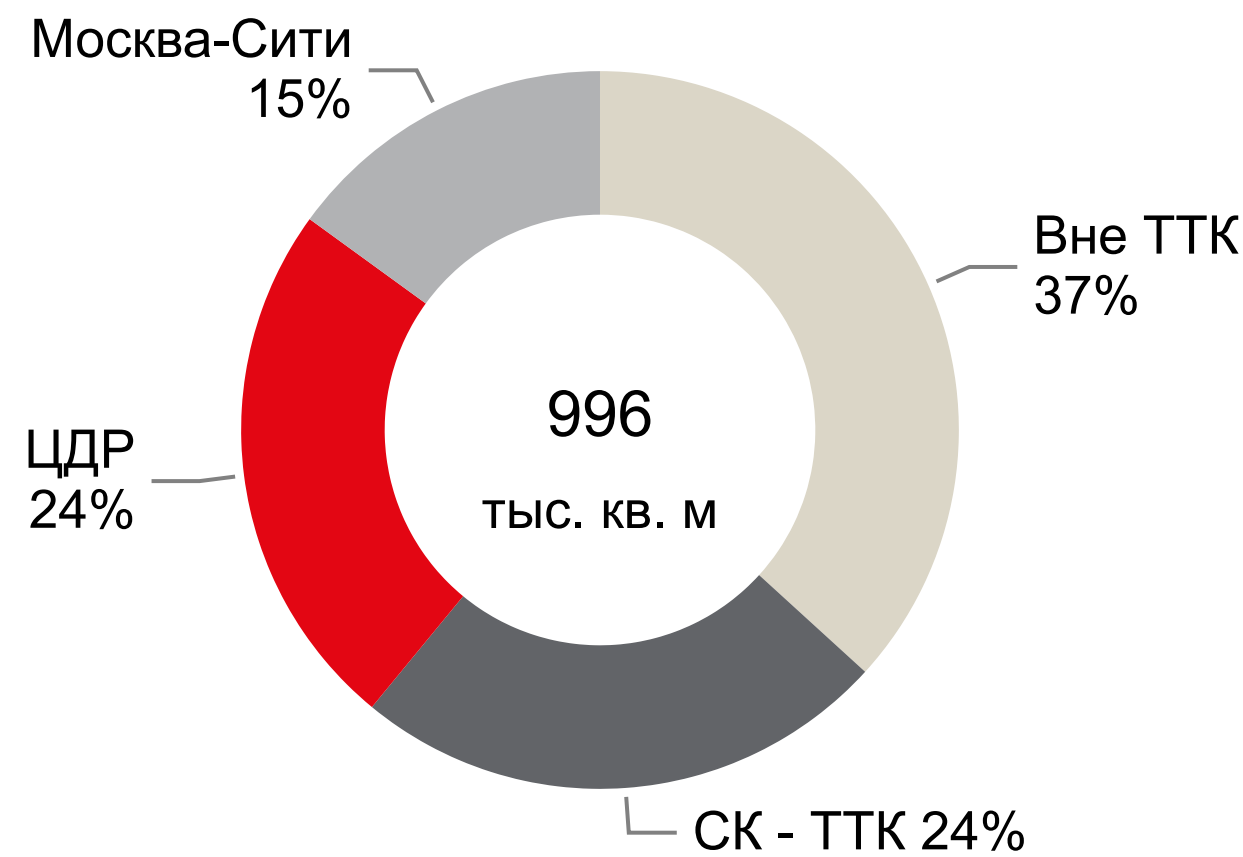
Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных в 3-м квартале 2021 года на офисном рынке Москвы, вырос в 2,4 раза по сравнению аналогичным периодом прошлого года и составил 347 тыс. кв. м. В целом за январь-сентябрь 2021 года показатель достиг 996 тыс. кв. м, что на 61% выше, чем в 2020 года и является максимальным значением среди сопоставимых периодов с 2013 года.

Несмотря на подъем заболеваемости, по итогам года объем спроса достигнет отметки в 1,2-1,3 млн кв. м.

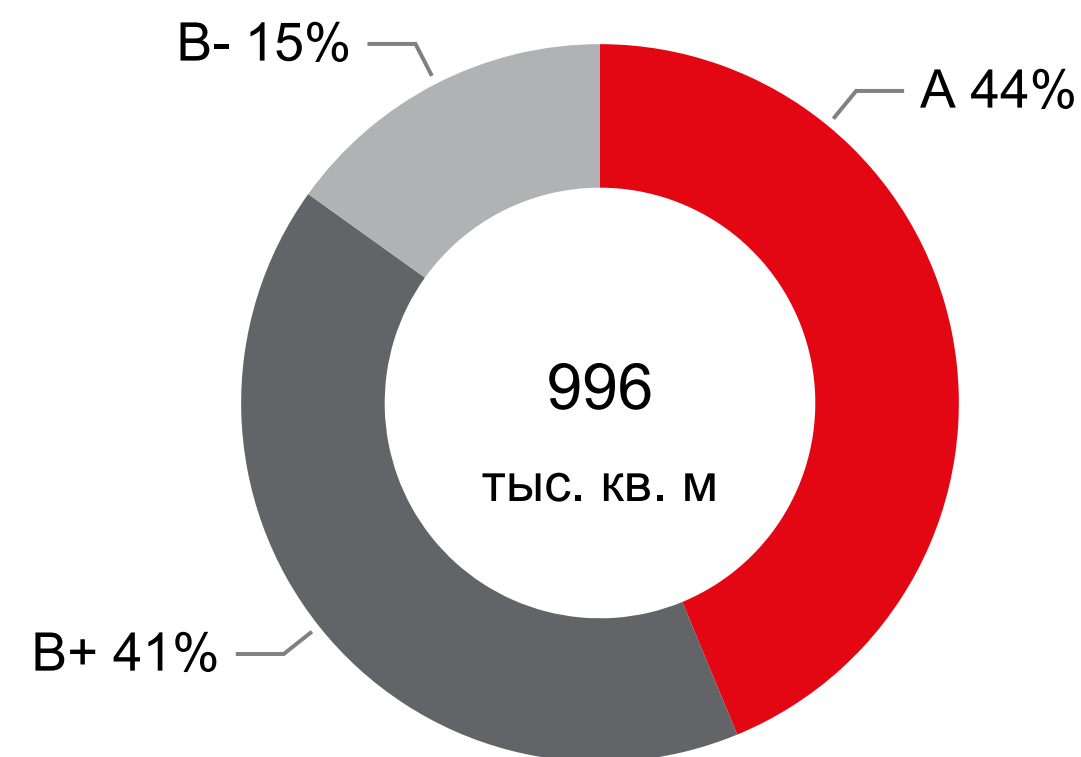
Наиболее востребованными стали объекты класса А, на долю которых пришлось 44% спроса. 37% завершённых сделок были заключены в объектах, расположенных за пределами ТТК.

Лидерами в объеме транзакций остаются компании, предоставляющие бизнес-услуги, на их долю пришлось 33%. В тройку по итогам 3-х кварталов 2021 года также вошли производственные компании (15%) и компании сектора торговли (12%).

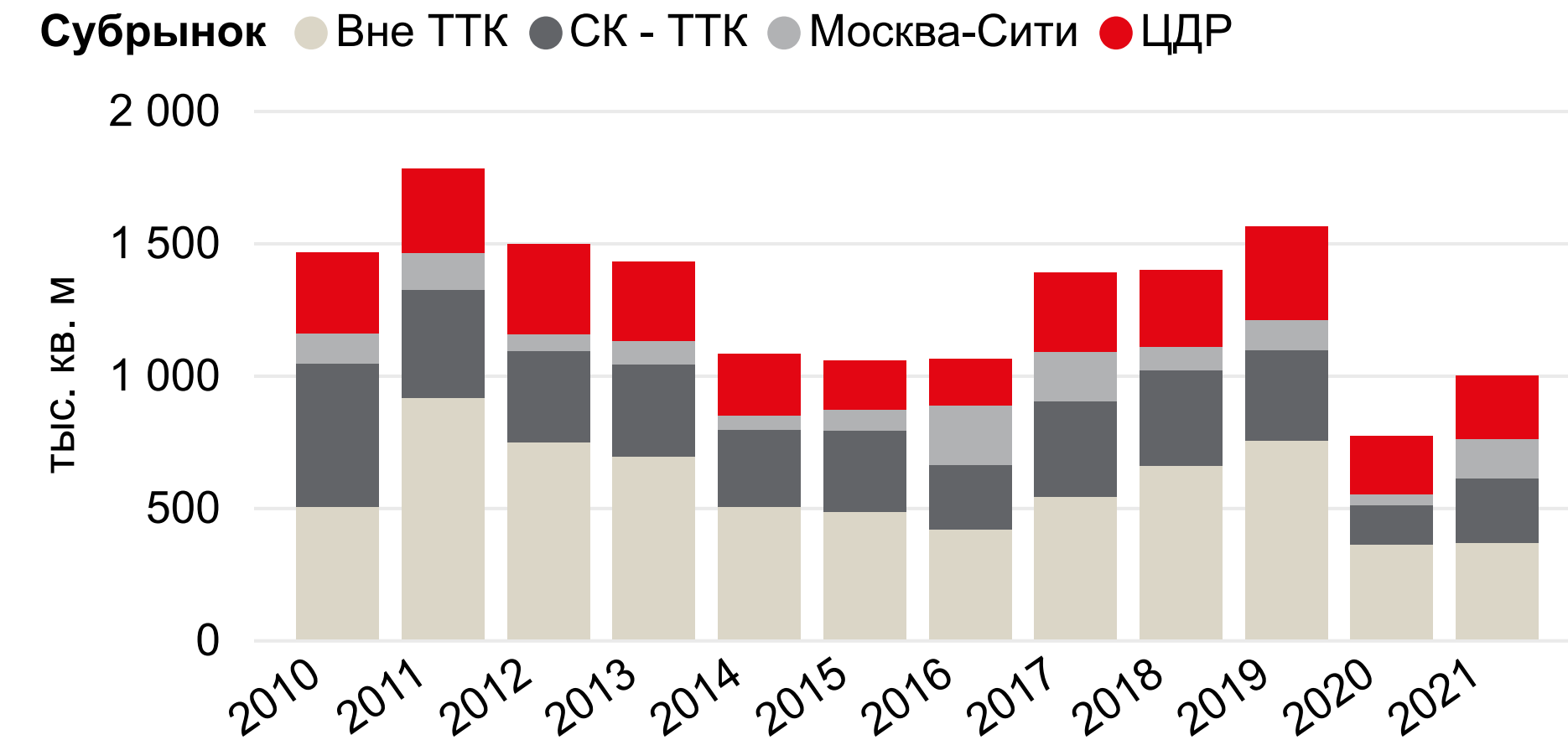
Структура спроса по субрынкам, 2021 год



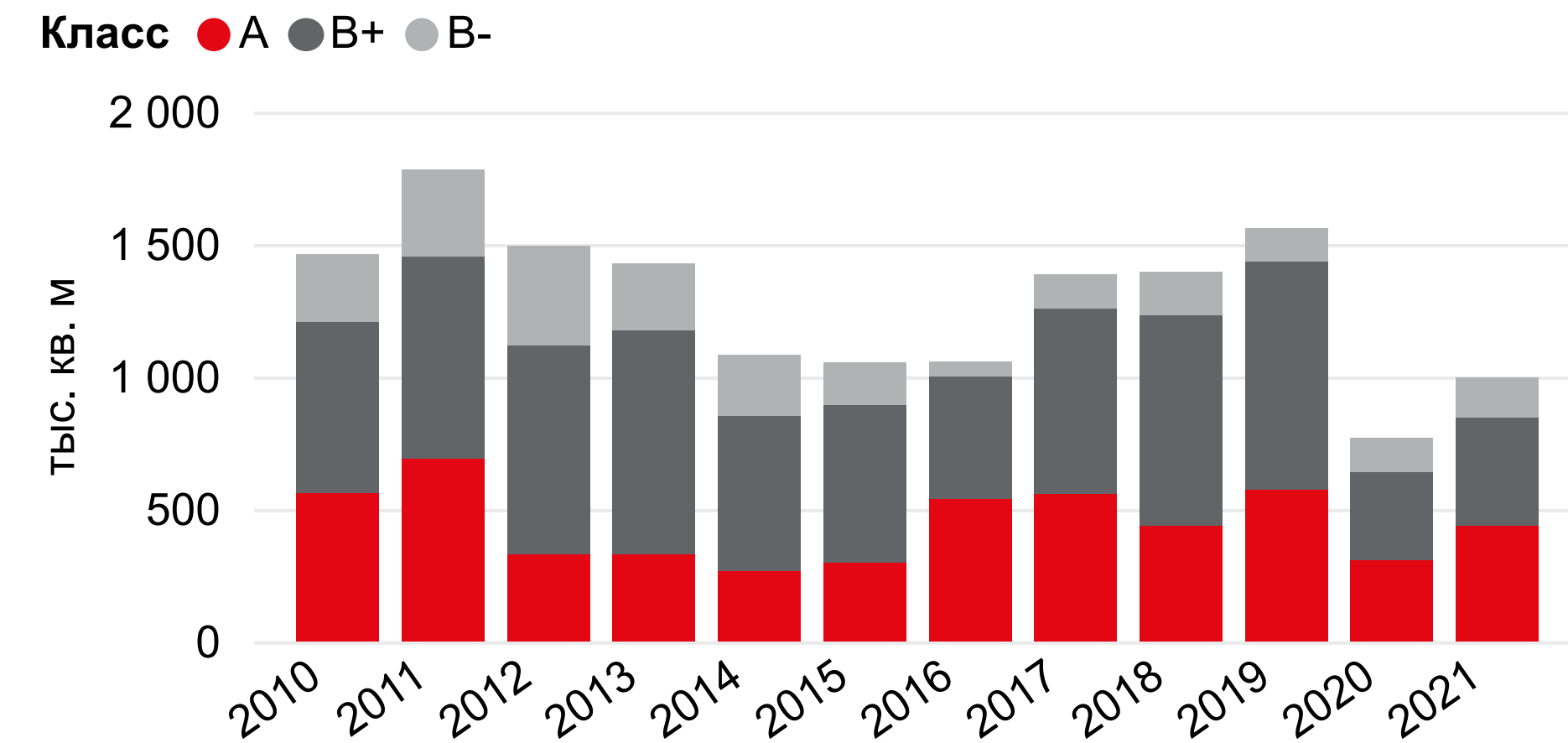
Структура спроса по классам, 2021 год



Динамика спроса по субрынкам

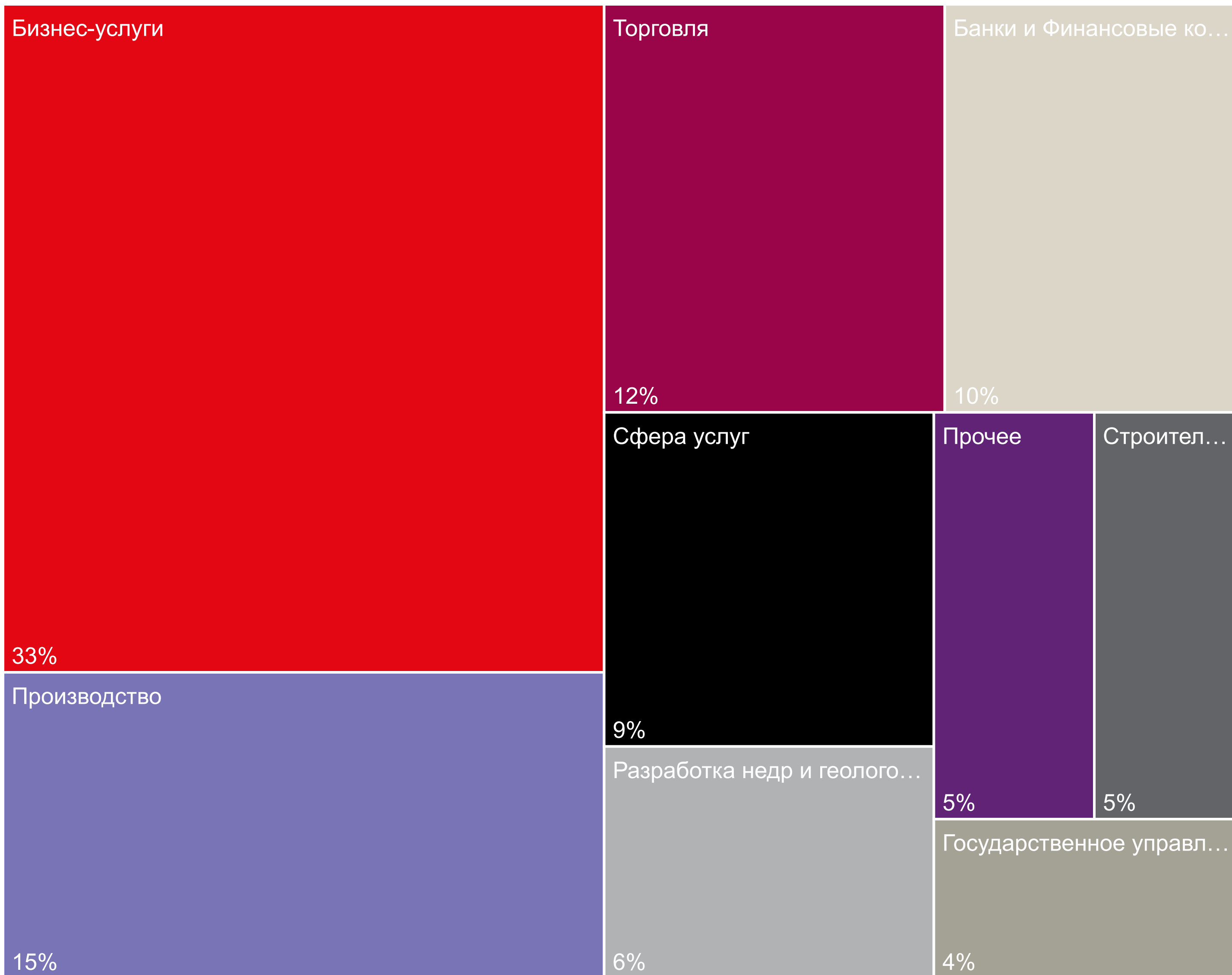


Динамика спроса по классам



Структура спроса

Секторальный "ковер" офисного рынка



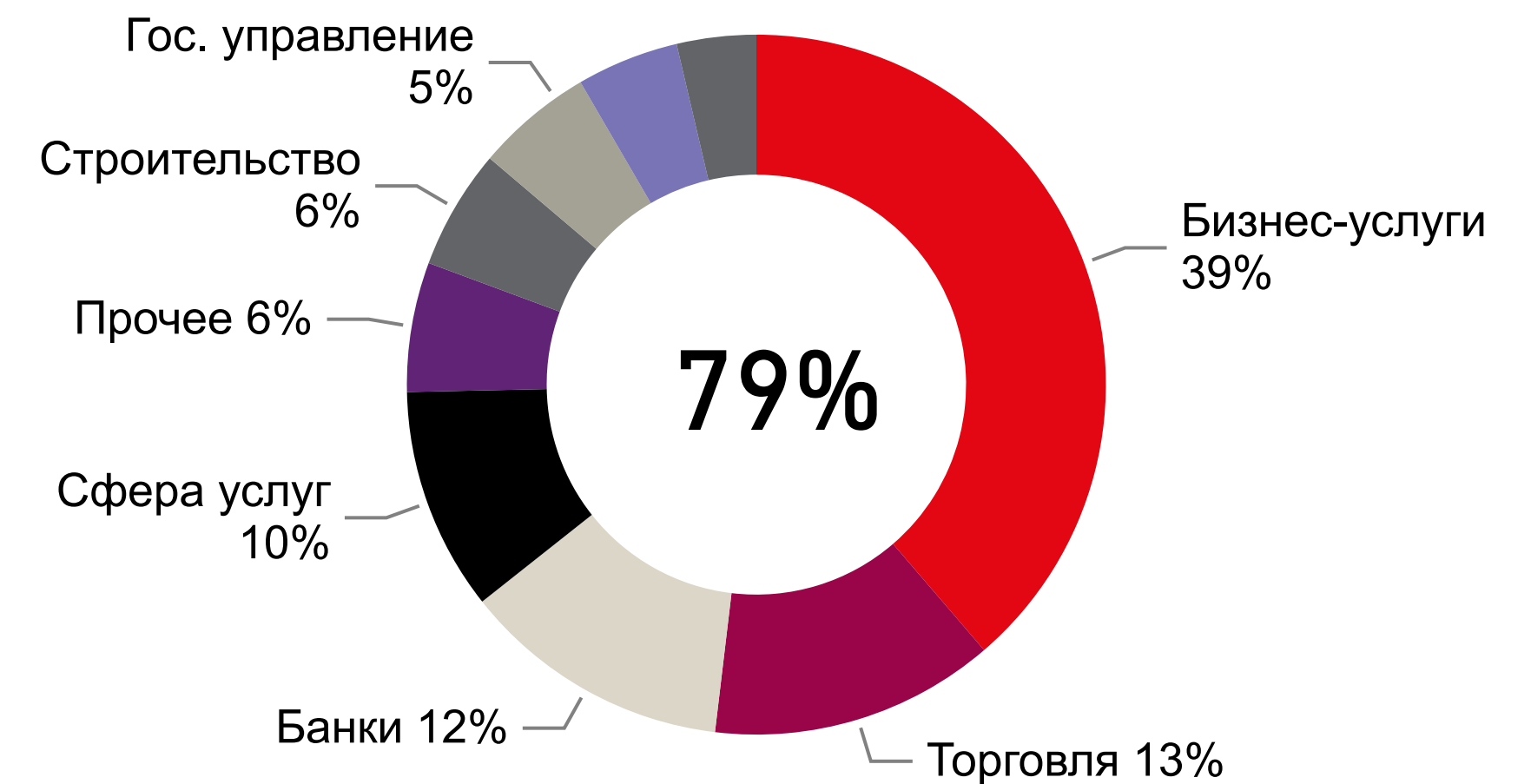
Год

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

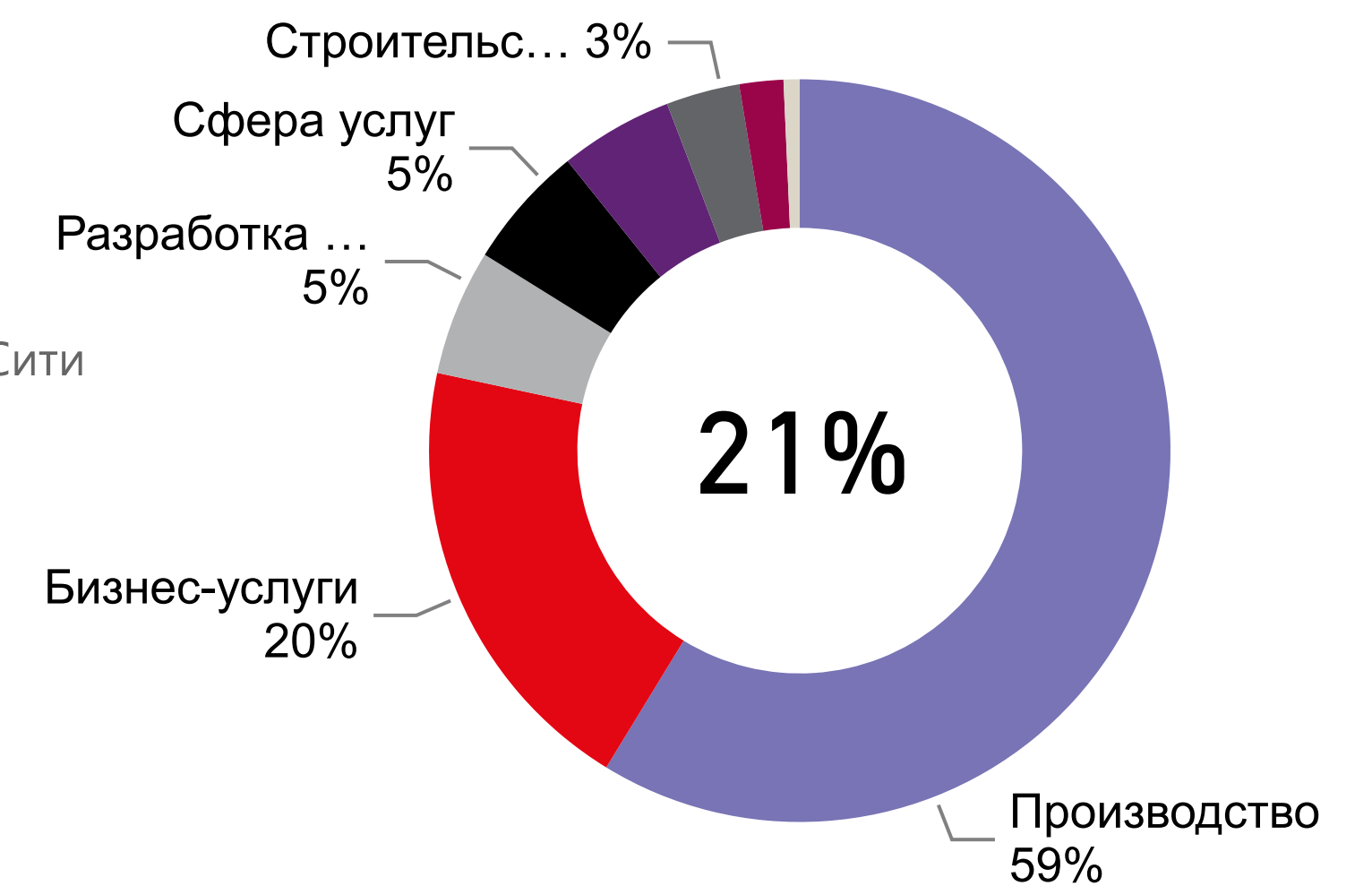
Зона

- За ТТК
- Москва-Сити
- СК-ТТК
- ЦДР

Российские компании



Иностранные компании



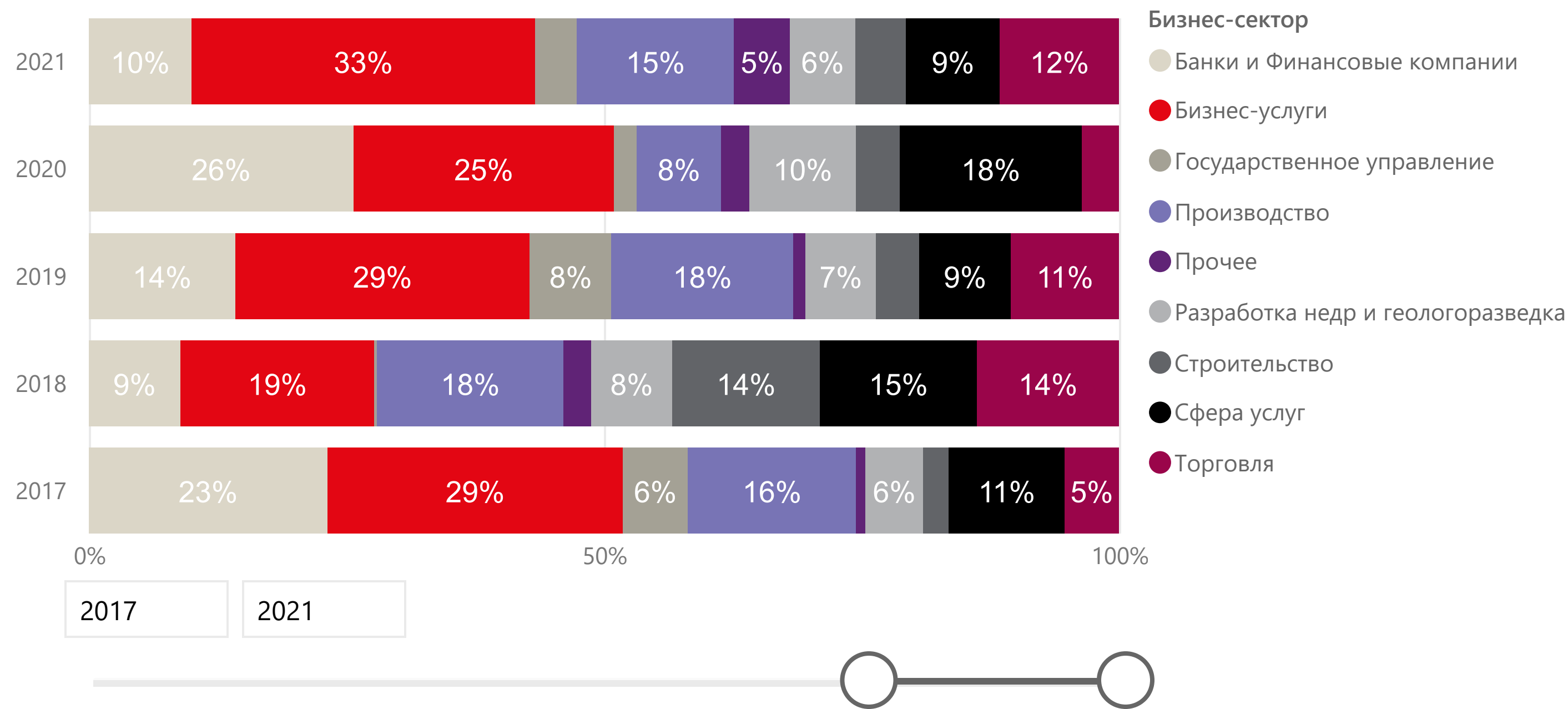
[Пред. страница](#)

[Структура спроса](#)

[К оглавлению](#)

[След. страница](#)

Структура сделок

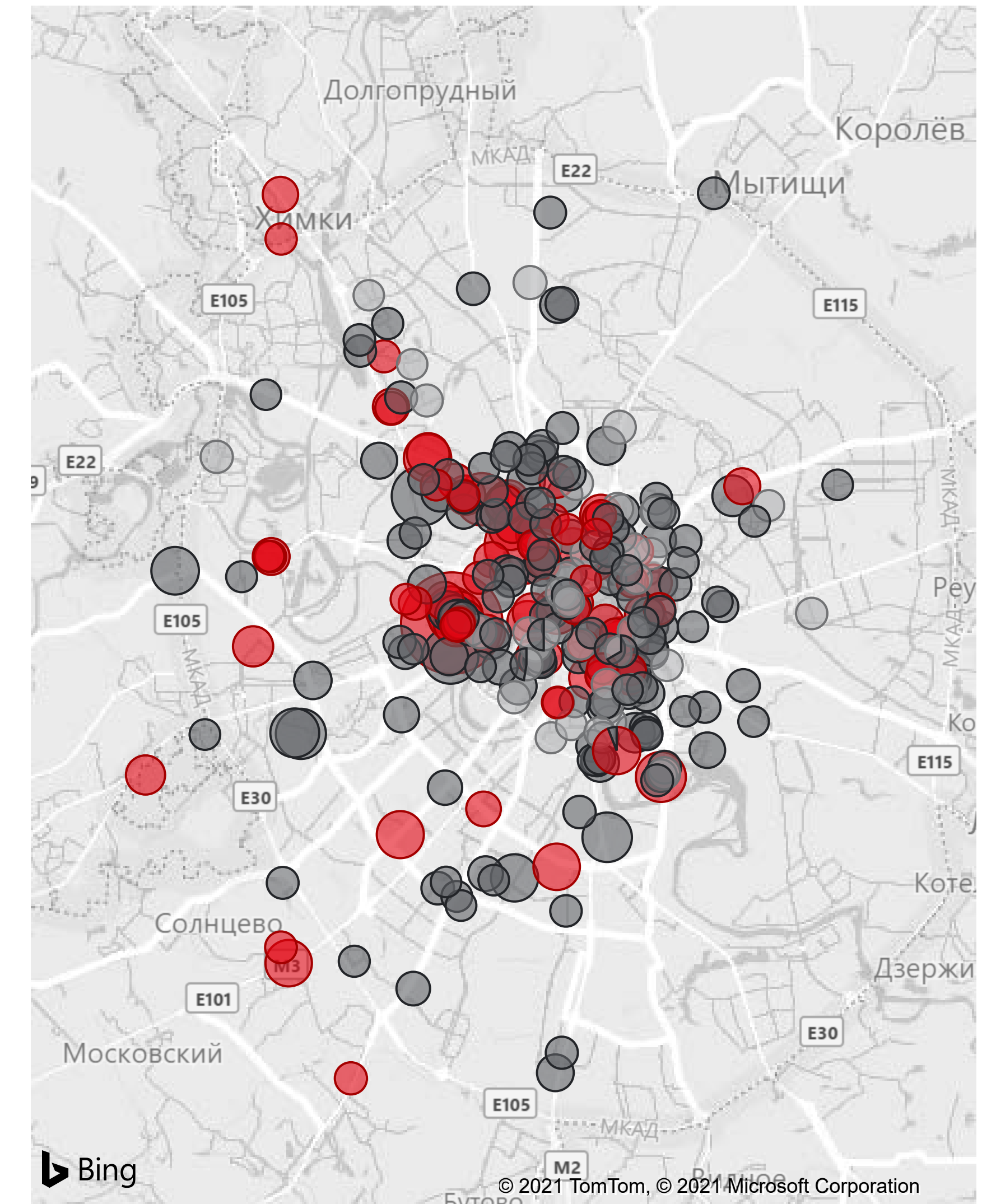


Основные офисные сделки 2021 года

Компания	Площадь, кв. м	Бизнес-сектор	Тип сделки	Объект
Ozon (BusinessClub)	24 600	Торговля	Аренда	ISKRA
Yandex	20 834	Бизнес-услуги	Аренда	Neva Towers
INEX Group	10 888	Бизнес-услуги	Аренда	VTB Arena Park phase II (bld 8)
Sovcombank	9 049	Банки и Финансовые компании	Аренда	1st Zemelnyi 7/2
Sbermarket	7 802	Банки и Финансовые компании	Аренда	Space 1 Balchug
Ozon	6 598	Торговля	Аренда	SOK Federation Tower
GKU Organizer Perevozok	6 228	Государственное управление	Аренда	Yuzhny Port
InfoTets	6 050	Бизнес-услуги	Аренда	Otradniy (Phase III)
The Key	5 911	Бизнес-услуги	Аренда	ISKRA
Yandex	5 600	Бизнес-услуги	Аренда	Business Club OKO Phase II
Yandex	4 960	Бизнес-услуги	Аренда	Amaltea

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).

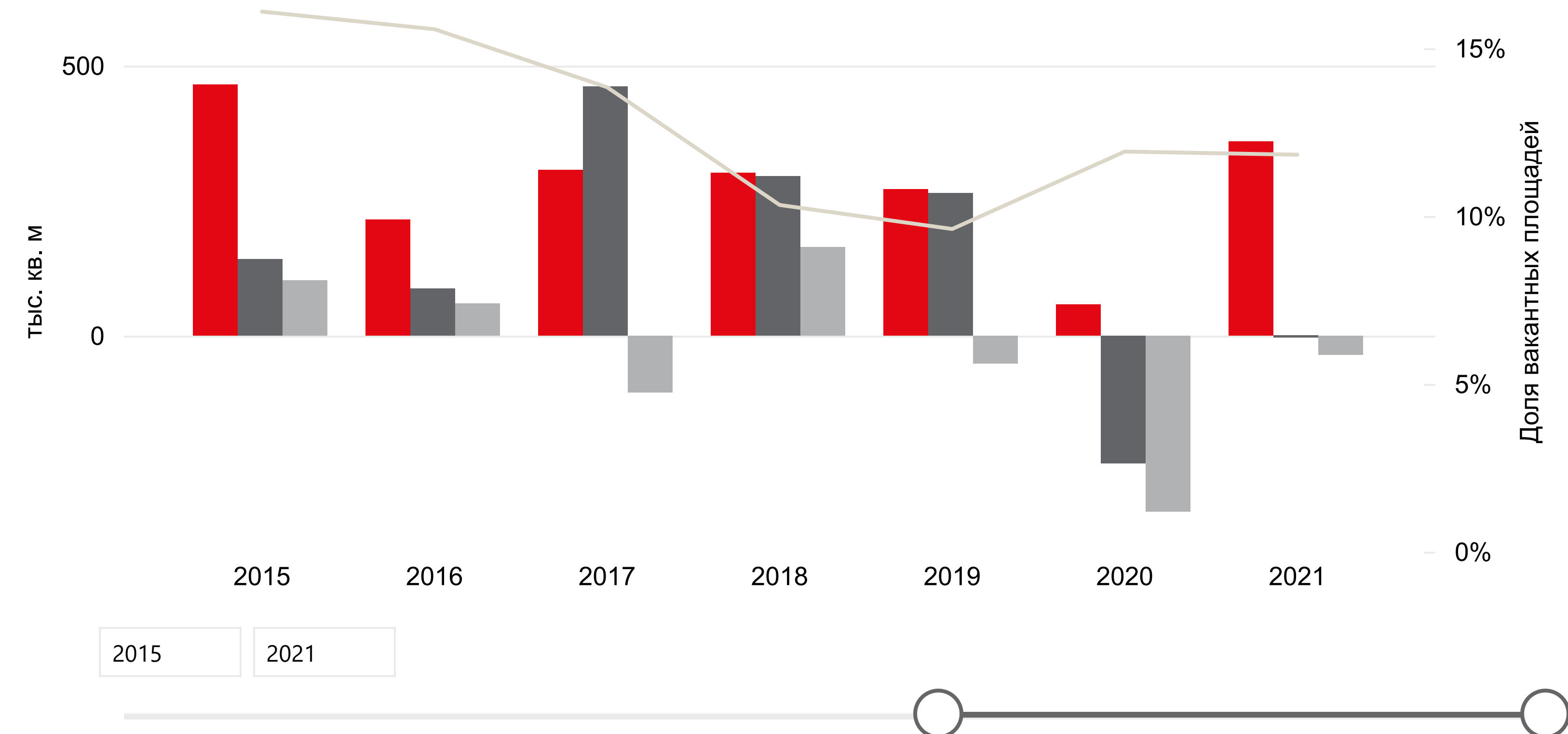
Актуальность его на падающем рынке обусловлена тем, что сделки продолжают закрываться и их количество может сохраняться на докризисном уровне, а объем пустующих офисов продолжает расти. Чистое поглощение учитывает не только новые сделки, но и высвобождение площадей арендаторами, поэтому оно может быть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

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

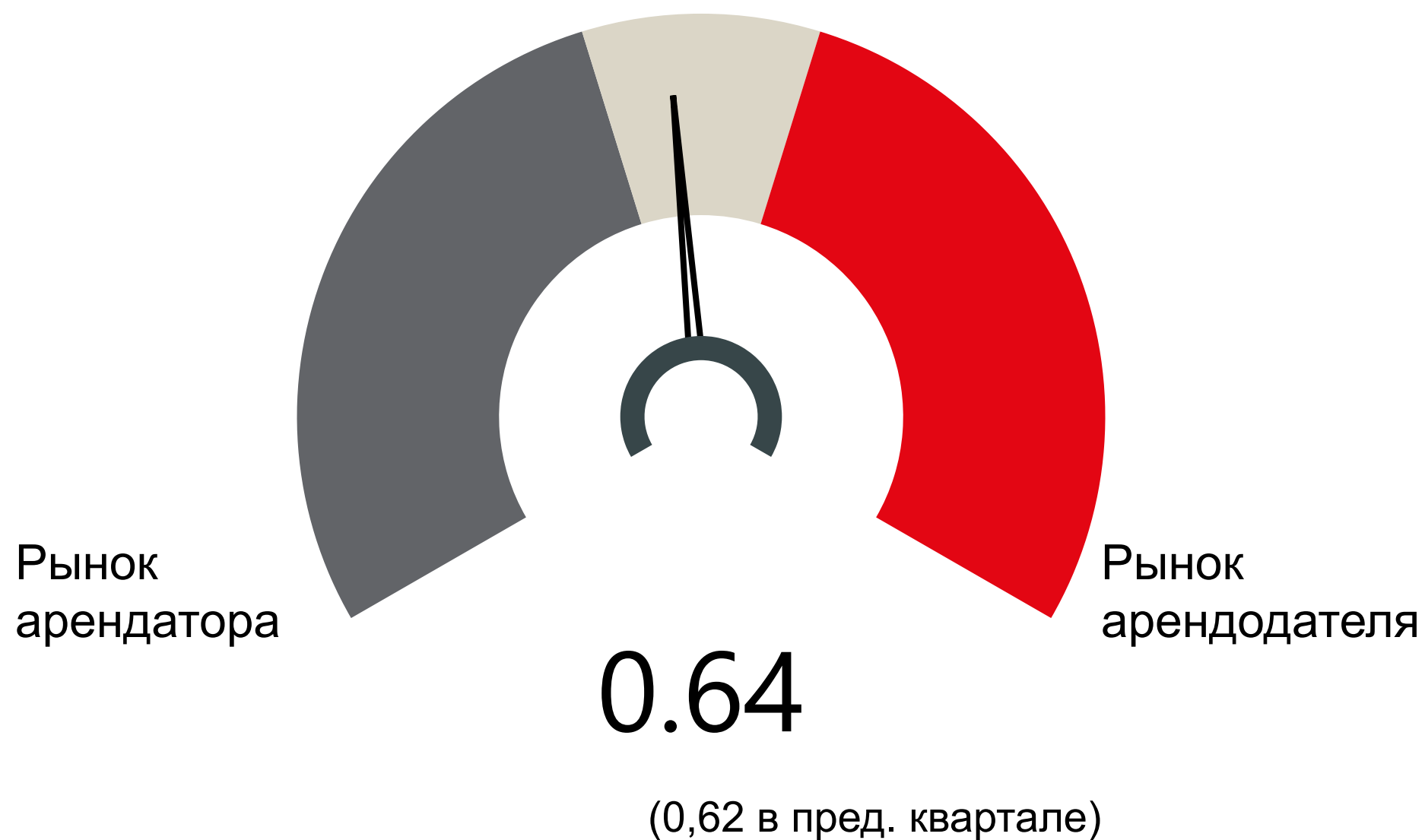
По итогам 2021 года показатель вернется к положительным значениям за счет объектов, построенных под клиента.

Динамика чистого поглощения

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



Индекс неравномерности вакантности



Доля свободных площадей

11,8%

(12,8% 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.

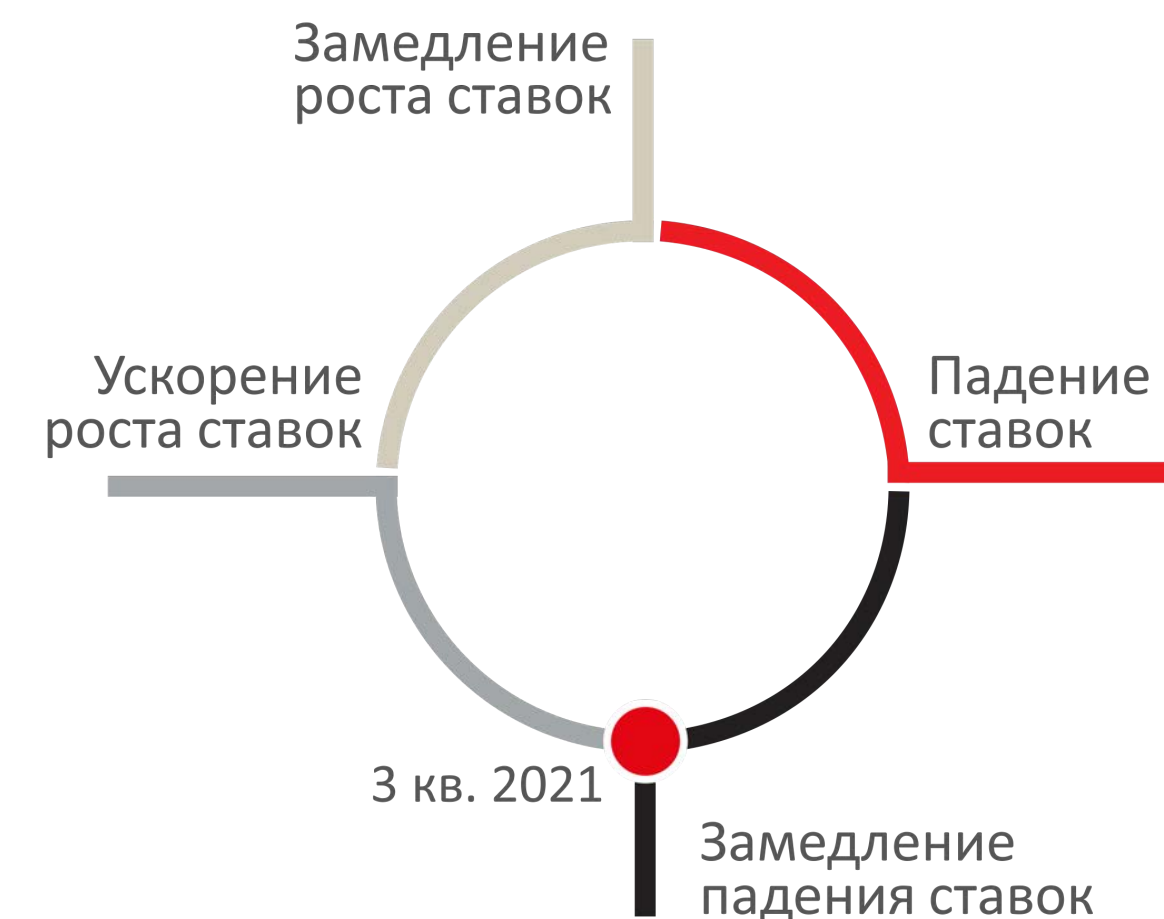
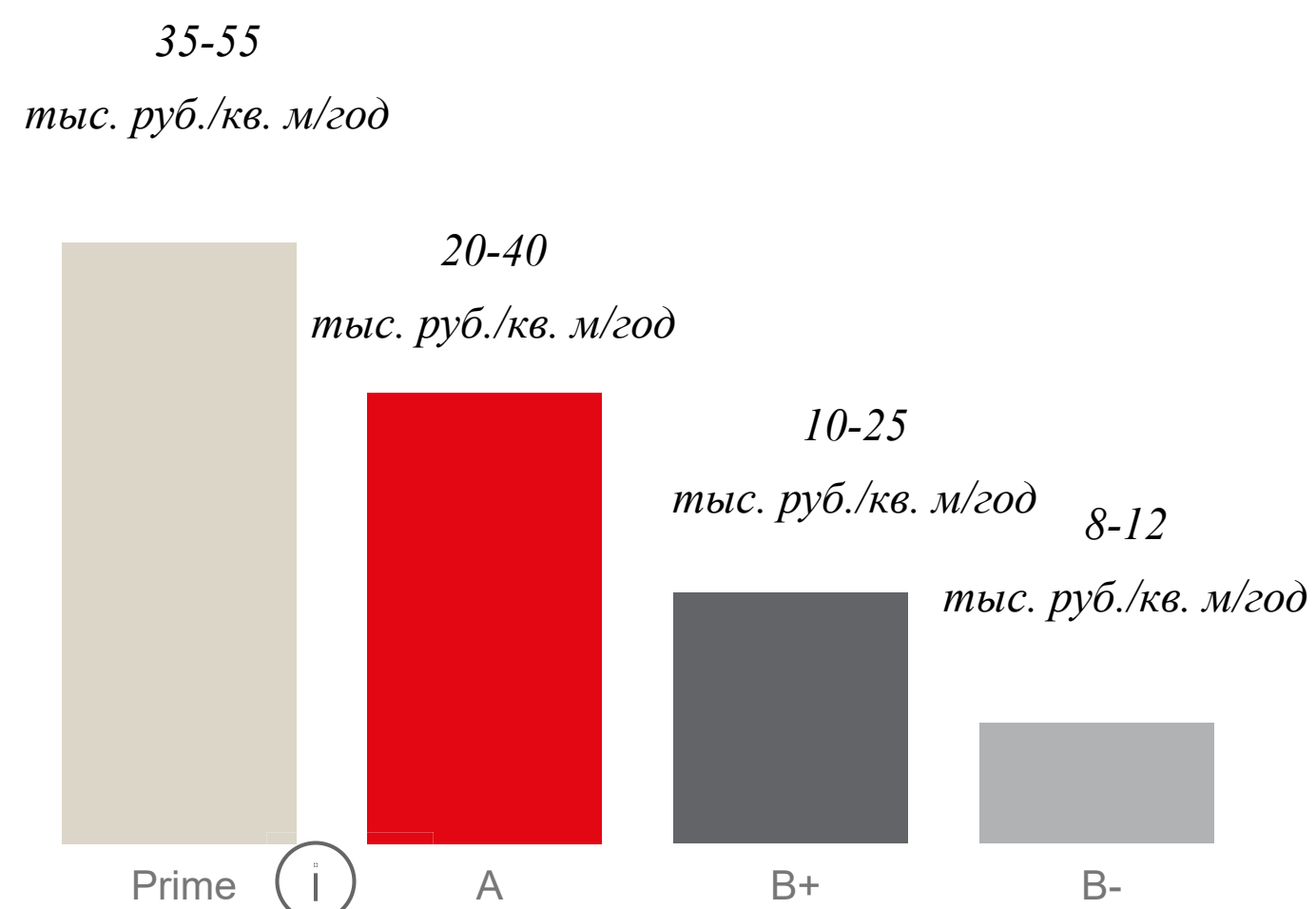
Вместе с другими показателями состояния рынка предлагаемый индекс дает ориентир относительно будущих изменений коммерческих условий договоров аренды, целесообразности нового девелопмента, стратегий собственников при поиске клиентов или арендаторов при смене локации.

Запрашиваемые ставки аренды ⓘ

Цикл ставок аренды

Ставки аренды во 3 кв. 2021 года находились в следующих диапазонах:

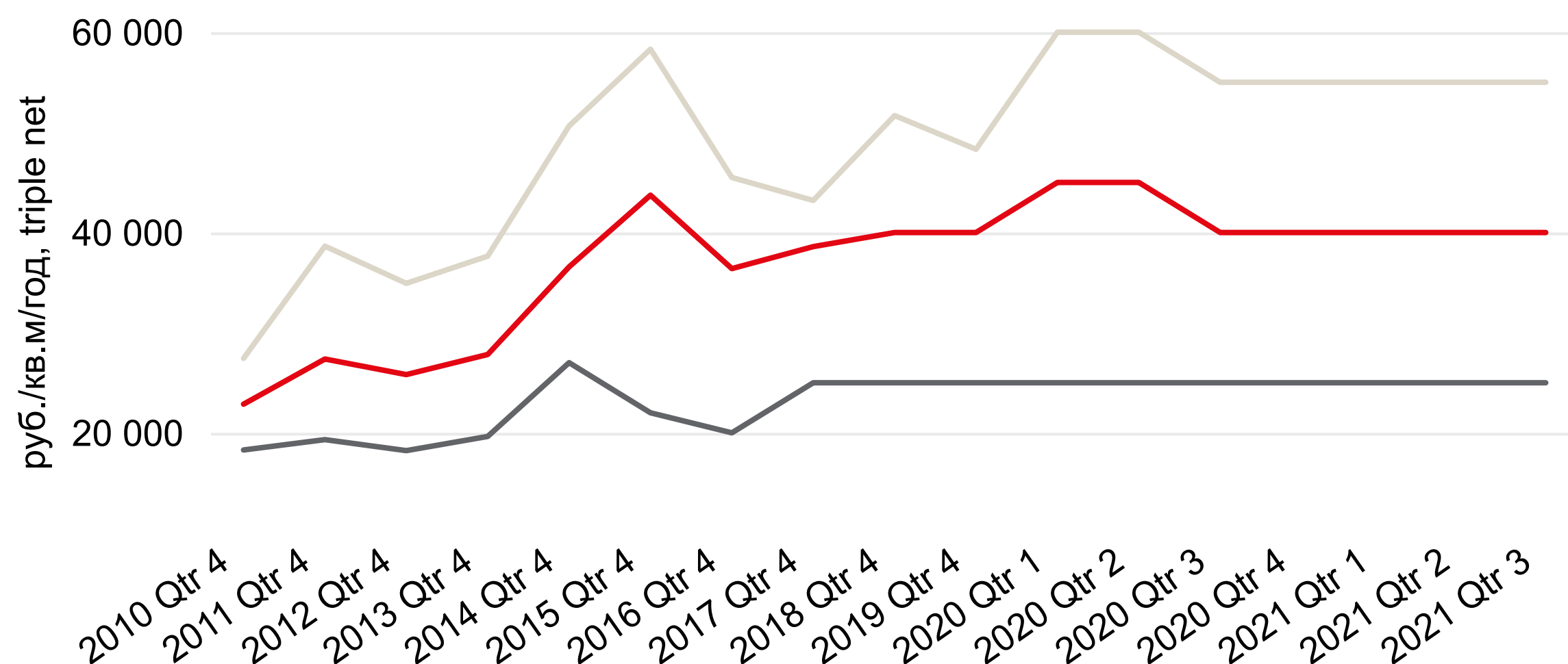
- о Премиальный сегмент – 35-55 тыс. руб./кв. м/год
- о Класс А – 20-40 тыс. руб./кв. м/год
- о Класс В+ – 10-25 тыс. руб./кв. м/год



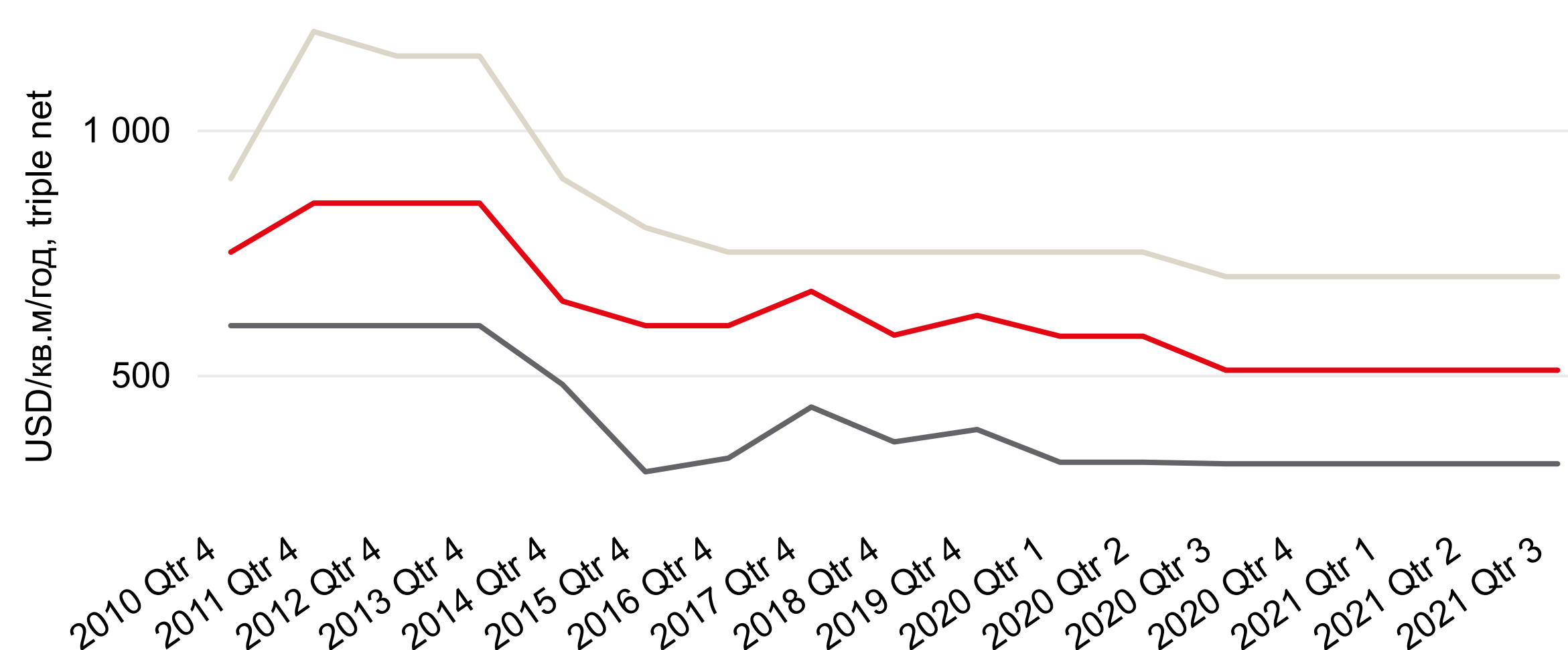
Запрашиваемые арендные ставки в рублях

Запрашиваемые арендные ставки в долларах США

Класс ● А ● В+ ● Прайм

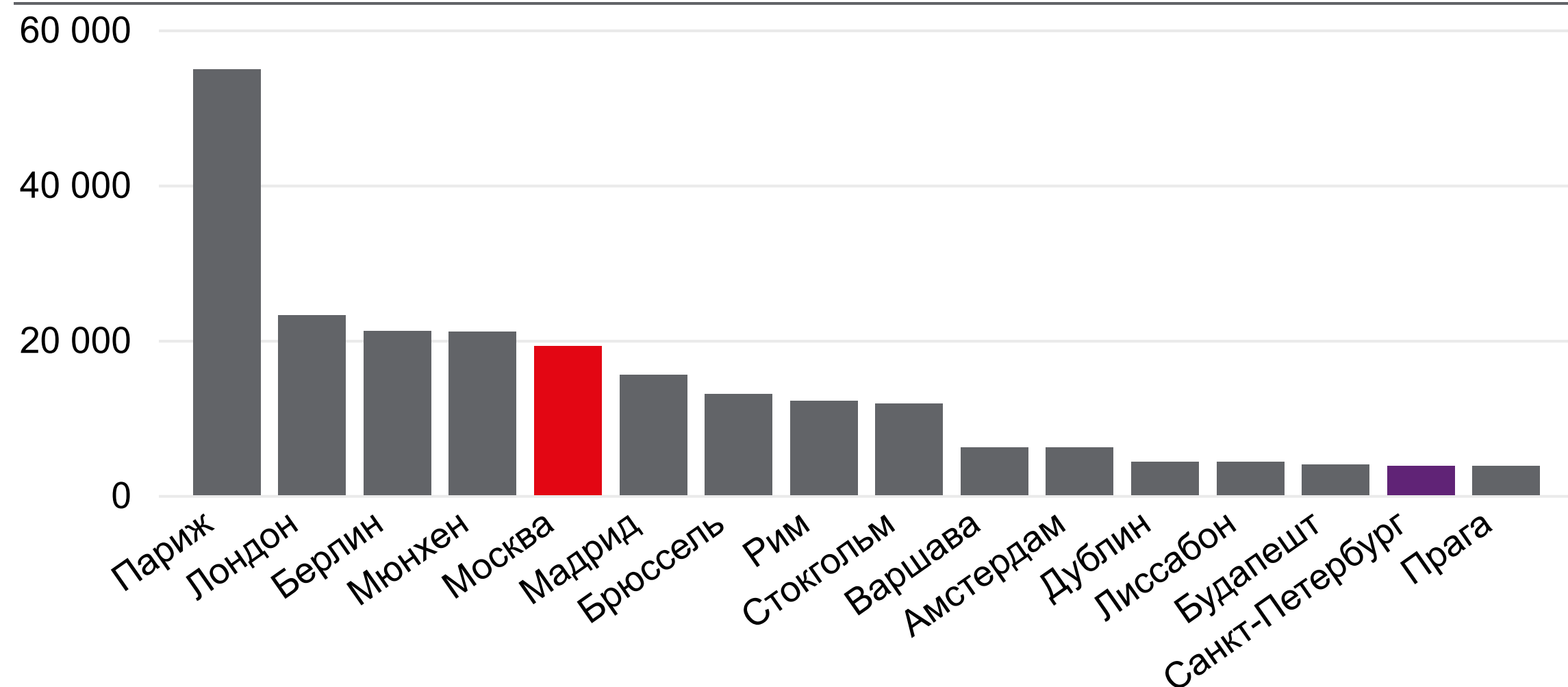


Класс ● А ● В+ ● Прайм

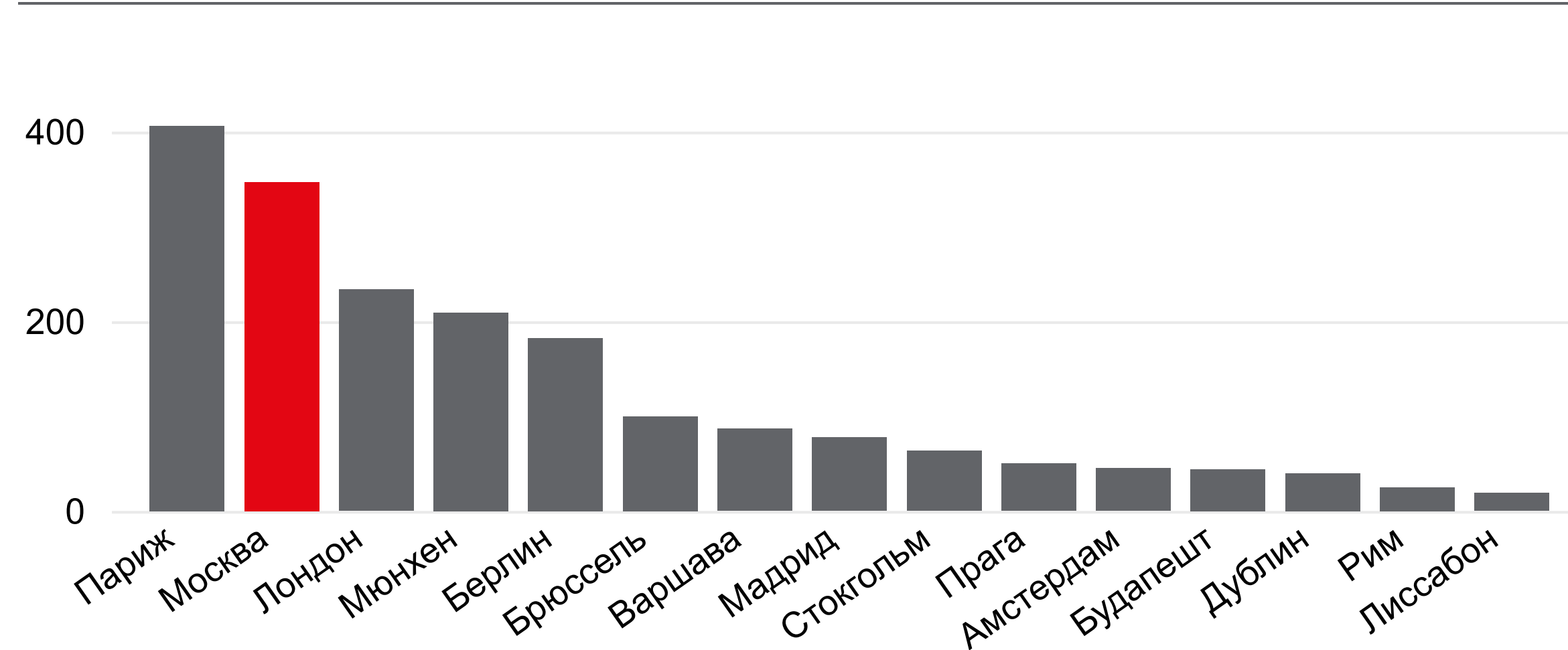


Международное сравнение

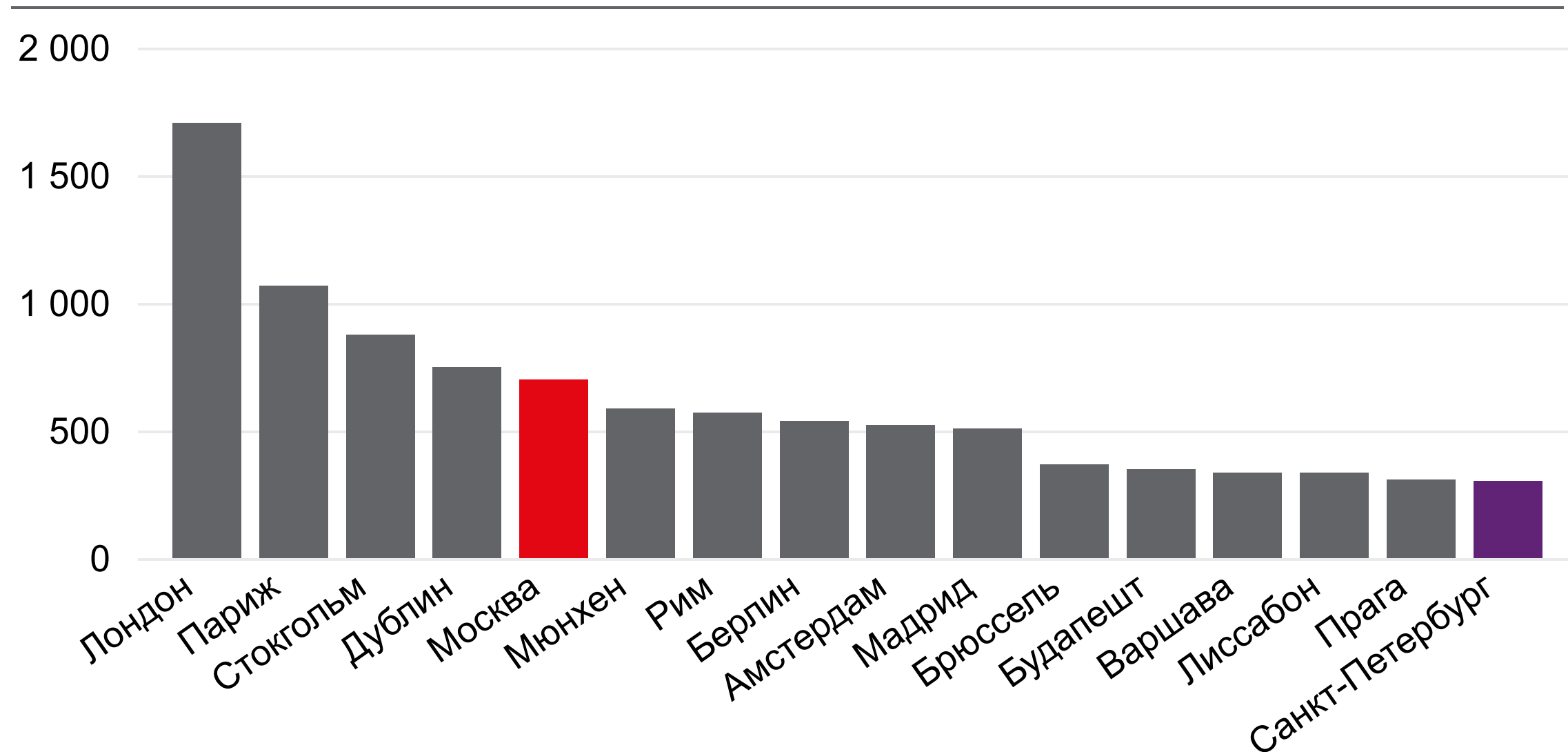
Объем современных офисных площадей, 3 кв. 2021, тыс. кв. м



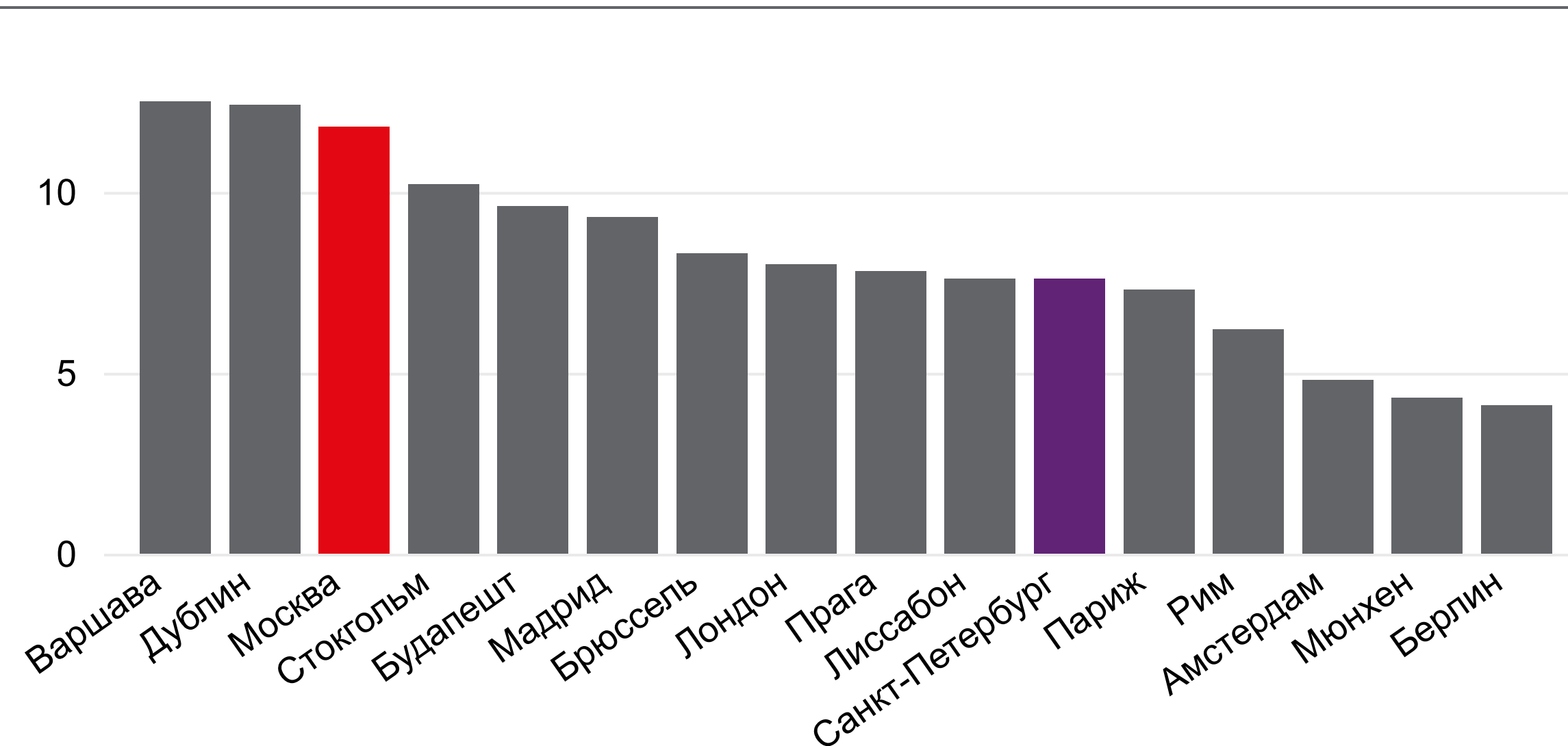
Объем купленных и арендованных площадей, 3 кв. 2021, тыс. кв. м



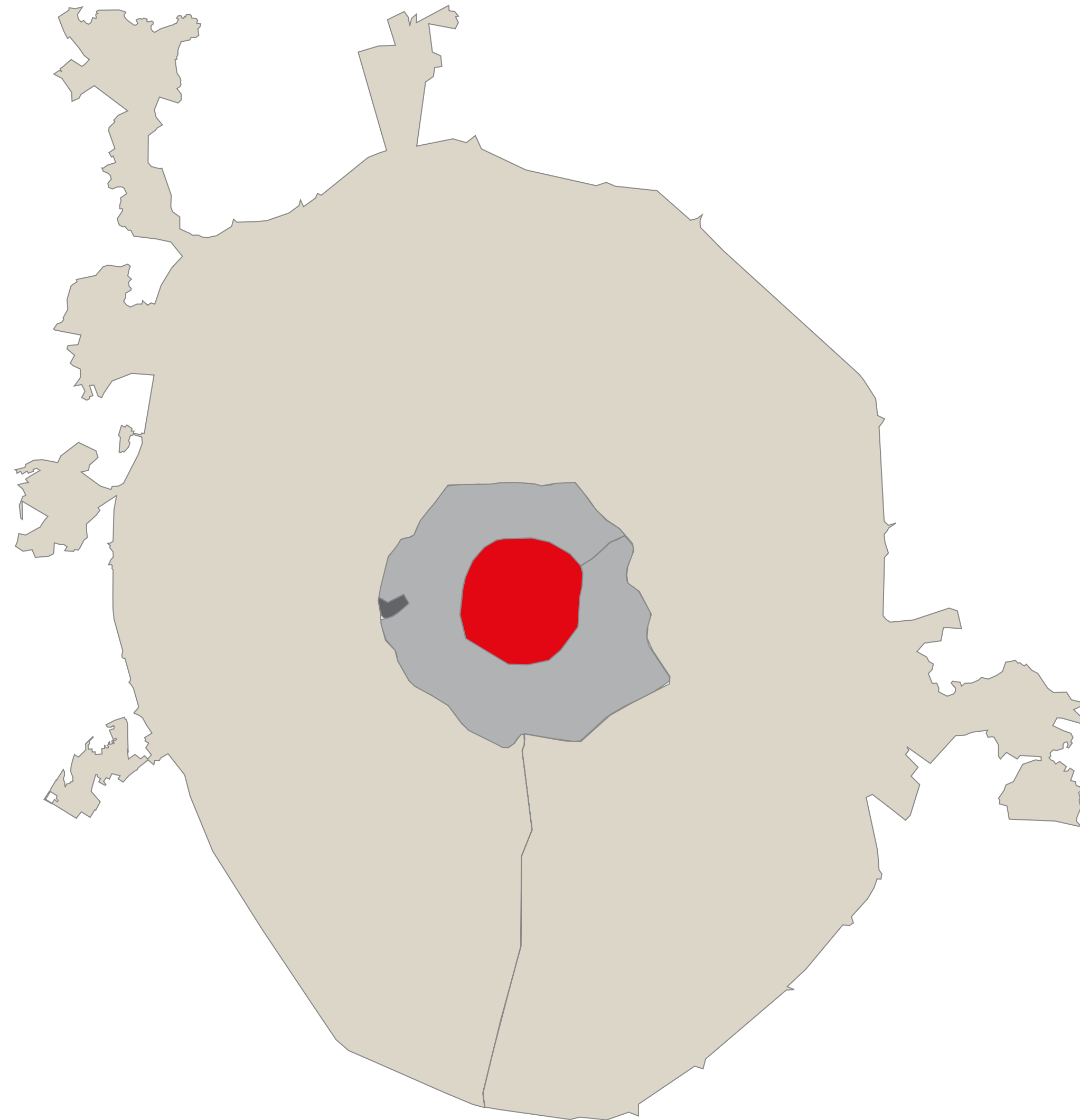
Максимальные ставки аренды, 3 кв. 2021, долл. США/кв. м/год



Доля свободных площадей, 3 кв. 2021, %



Основные характеристики субрынков



ЦДР

Класс	Предложение	Объем сделок	Вакантность	Ставка
A	1 447 548	135 601	6,1%	38 000-42 000
B+	1 287 967	65 925	7,0%	24 000-28 000
B-	1 013 888	37 765	19,9%	20 000-22 000
Итого	3 749 403	239 291	10,2%	38 000-42 000

Москва-Сити

Класс	Предложение	Объем сделок	Вакантность	Ставка
A	979 353	138 279	3,1%	30 000-36 000
B+	265 549	11 078	6,4%	24 000-28 000
Итого	1 244 902	149 357	3,8%	30 000-36 000

СК-ТТК

Класс	Предложение	Объем сделок	Вакантность	Ставка
A	538 224	36 991	9,8%	29 000-34 000
B+	2 531 786	139 001	8,7%	16 000-20 000
B-	1 381 189	64 875	19,9%	13 000-17 000
Итого	4 451 199	240 866	12,3%	29 000-34 000

Вне ТТК

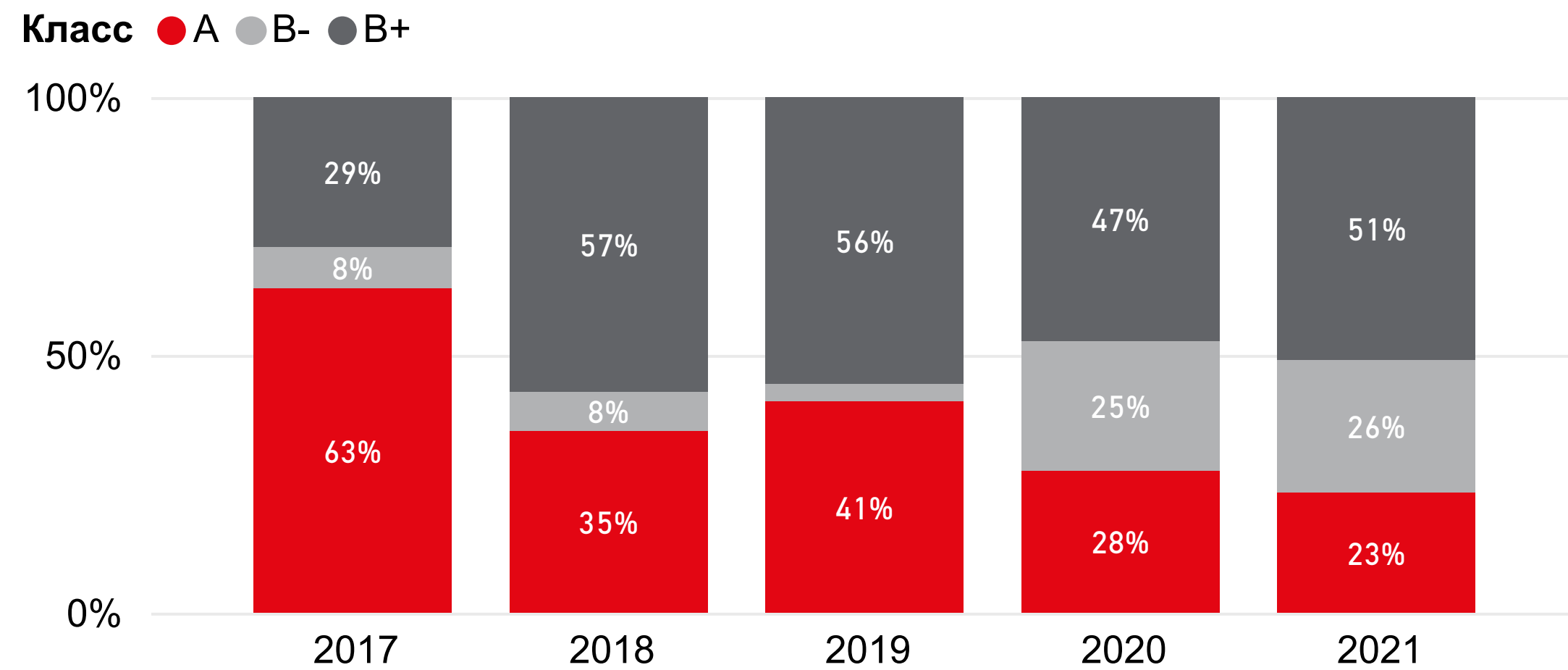
Класс	Предложение	Объем сделок	Вакантность	Ставка
A	1 880 674	124 732	15,7%	15 000-20 000
B+	5 384 832	193 516	11,6%	11 000-15 000
B-	2 530 119	47 790	15,1%	10 000-12 000
Итого	9 795 625	366 038	13,3%	15 000-20 000

Рынок продажи офисов

Спрос на офисы со стороны конечных пользователей

Совокупный объем офисных площадей, купленных под собственные нужды компаний в 1-3 кв. 2021 года, составил 93 тыс. кв. м, что на 5% ниже показателя за аналогичный период прошлого года. Активным спросом пользуются блоки мелкой нарезки в строящихся зданиях.

Структура спроса со стороны конечных пользователей по классам



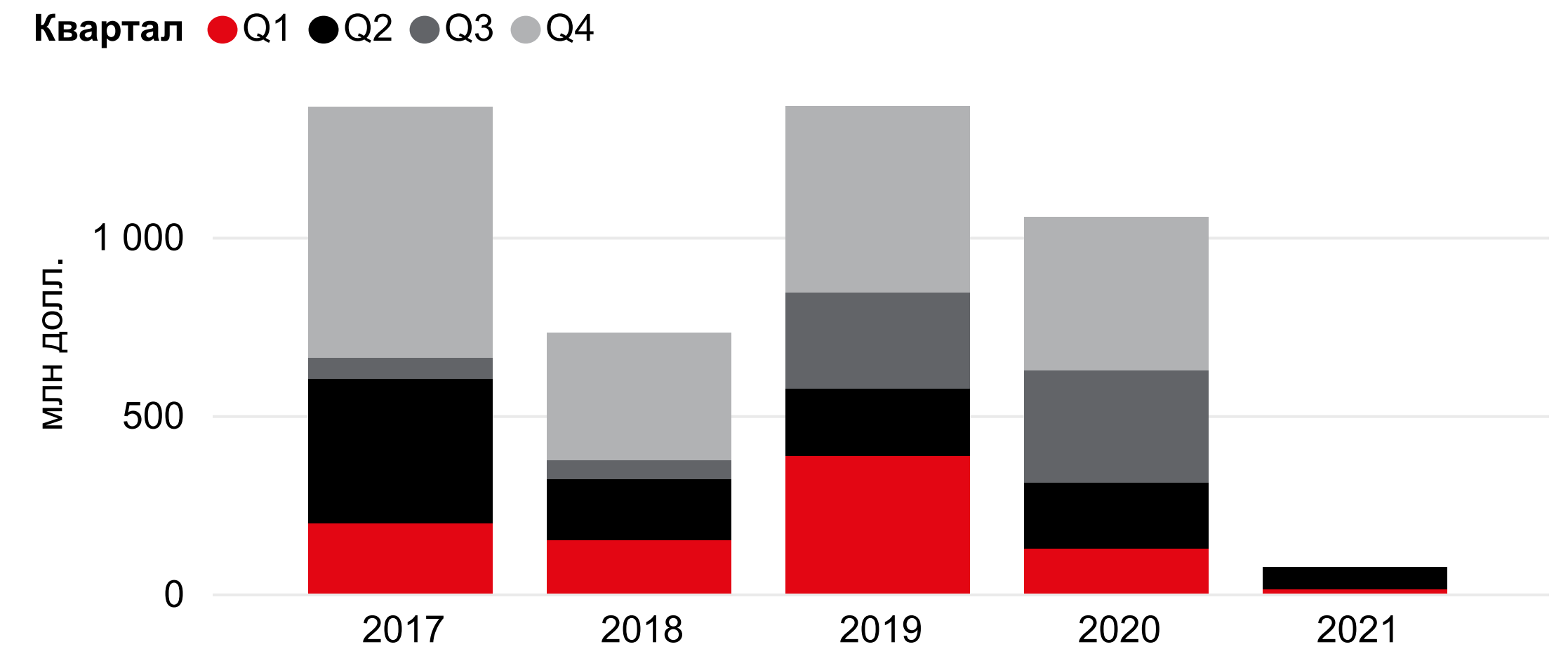
Средние цены продаж, тыс. руб./кв. м

Субрынок	A	B+	B-
ЦДР	350-500	320-400	300-380
Москва-Сити	300-450	300-450	—
СК - ТТК	250-390	200-350	150-250
Вне ТТК	170-250	150-230	120-200

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 или рассматриваемые к покупке как в инвестиционных целях, так и для редевелопмента.

Динамика объема инвестиционных сделок с офисами в Москве



Ставки капитализации, 3 кв. 2021

Город	Ставка капитализации (%)
Москва	8.75 - 10.25%
Санкт-Петербург	9.25 - 11.25%

Тренды развития компаний и условия аренды

Тренды корпоративного сектора

- Арендаторы массово пересматривают свое отношение к рабочему пространству: традиционный офис уступает место гибким рабочим пространствам с незакрепленными местами и большим количеством зон для общения и коллаборации.
- Набирает популярность гибридный формат работы (сочетание работы в офисе и удаленной работы).
- Многие компании в Москве сократили штат и теперь используют меньше офисных площадей. Если в 2017 году средний размер офисных сделок составлял 2 127 кв. м, то в 2021 году он сократился до 1 359 кв. м.
- Однако есть арендаторы, которые бросают вызов вышеупомянутой тенденции к сокращению занимаемых площадей. Так ИТ-компании и компании онлайн-торговли быстро растут и требуют все больше и больше офисных площадей. Более 35% от общего объема транзакций 2021 года приходится на данные сектора.
- Оптимизация расходов остается важной тенденцией, компании ищут способы снизить затраты на аренду офисов.
- Традиционная аренда уступает место гибким сервисным офисам. Корпорации заинтересованы в готовом качественном и современном продукте, включающем индивидуальную отделку и техническое обслуживание. Доля сделок в гибких офисных пространствах составляет около 7% от совокупного спроса на качественном офисном рынке Москвы.
- Стоимость отделки увеличилась на 25-30% по сравнению с докризисным периодом.

Основные условия аренды качественных офисных помещений в Москве

Ставки аренды в объектах Класса А	Устанавливаются в рублях, не включая операционные расходы, коммунальные услуги, стоимость парковки и НДС. Устанавливаются в расчете за кв. м в год. В редких случаях ставки аренды номинируются в долларах США, с указанием фиксированного обменного курса или валютного коридора
Операционные расходы / вознаграждение управляющей компании	Оплачивается арендатором. По принципу «открытая книга» или фиксированная величина (оплата в рублях).
Стандартный срок аренды	3-5 лет.
База индексации или пересмотра ставок аренды	Индекс потребительских цен (ИПЦ Россия) или фиксированный процент (5-8%) для рублевых договоров. Индекс потребительских цен (ИПЦ) США или фиксированный процент (обычно 1,5%-2,5%) для валютных договоров.
Страховой депозит	2-3 месяца / банковская гарантия.
Частота арендных авансовых платежей	Ежеквартально.
Арендные каникулы	От 4 до 12 месяцев, для помещений без отделки предоставляются на период отделочных работ арендатора.