



Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

4 кв. 2021



Обзор рынка офисной недвижимости Москвы, 4 кв. 2021

[English version](#)



Владислав Фадеев
Руководитель отдела исследований
Vladislav.Fadeev@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.

Совокупный годовой объем нового офисного предложения в 2021 году составил 589 тыс. кв. м, что в 2,6 раза превышает показатель 2020 года. Это является максимальным значением с 2015 года. Однако стоит отметить, что из всех новых объектов 2021 года к моменту их ввода в эксплуатацию арендаторам было доступно только около 30% площадей. В 2022 году девелоперами заявлено завершение строительства 755 тыс. кв. м, однако, по нашим прогнозам, введено в эксплуатацию будет только около 580 тыс. кв. м., что сопоставимо с показателем прошедшего года.

Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных в 2021 году на офисном рынке Москвы, вырос практически в 2 раза по сравнению с 2020 годом и составил 1,43 млн кв. м. В 2022 году активность арендаторов продолжит расти, и объем сделок достигнет 1,5 млн кв. м.

Учитывая высокий спрос, а также низкий объем свободного предложения в новых бизнес-центрах, в 2021 году доля свободных площадей начала снижаться. По итогам года показатель в целом по рынку составил 11,4%, сократившись с конца 2020 года на 0,5 п.п. Наибольшее изменение зафиксировано в классе А, где вакантность снизилась на 2,3 п.п. до 10,3%. В 2022 году будет наблюдаться дальнейшее сокращение свободного предложения, особенно это будет характерно для объектов класса А в границах ТТК. Будет сохраняться и дефицит крупных блоков в центре Москвы. К концу текущего года доля свободных площадей в классе А снизится до 9,6%, в целом по рынку до 10,5%.

Этот отчет, а также отчеты по другим сегментам коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга и регионов России вы сможете найти по [ссылке](#).



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

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, 4 кв. 2021



	Итого	Класс А	Класс В+
Объем современных офисных площадей*, тыс. кв. м	19 603	4 985	9 693
Объем завершенных проектов, 4 кв. 2021, тыс. кв. м	91	61	30
Объем завершенных проектов, 2021, тыс. кв. м	589	456	133
Объем арендованных и купленных площадей, 4 кв. 2021, тыс. кв. м	433	158	152
Объем арендованных и купленных площадей, 2021, тыс. кв. м	1 428	594	562
Объем свободных площадей, тыс. кв. м	2 241	515	876
Доля свободных площадей	11,4%	10,3%	9,0%
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	9,0 - 10,5%		

* 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](#)

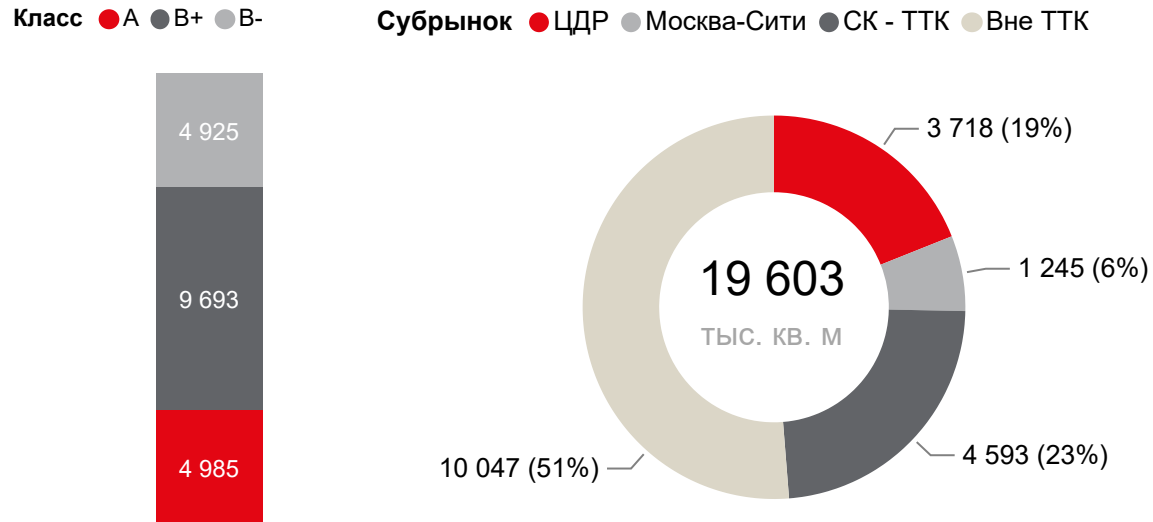
[Показатели](#)

[К оглавлению](#)

[След. страница](#)

Предложение офисов

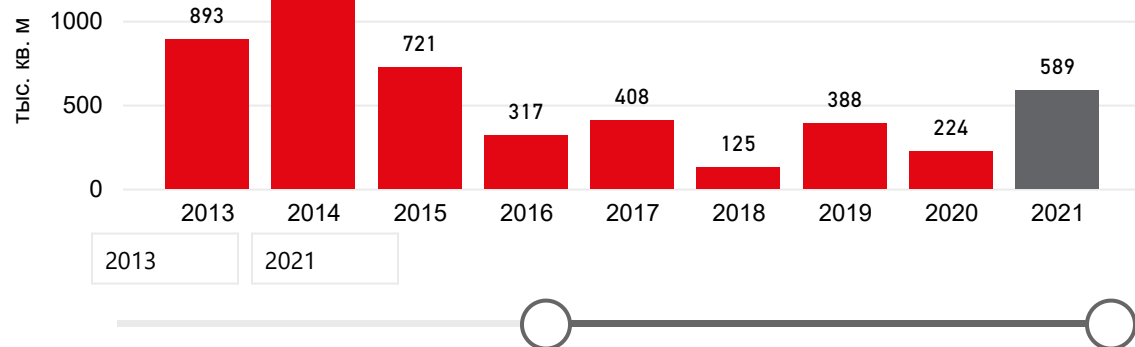
Структура офисного предложения по классам и субрынкам



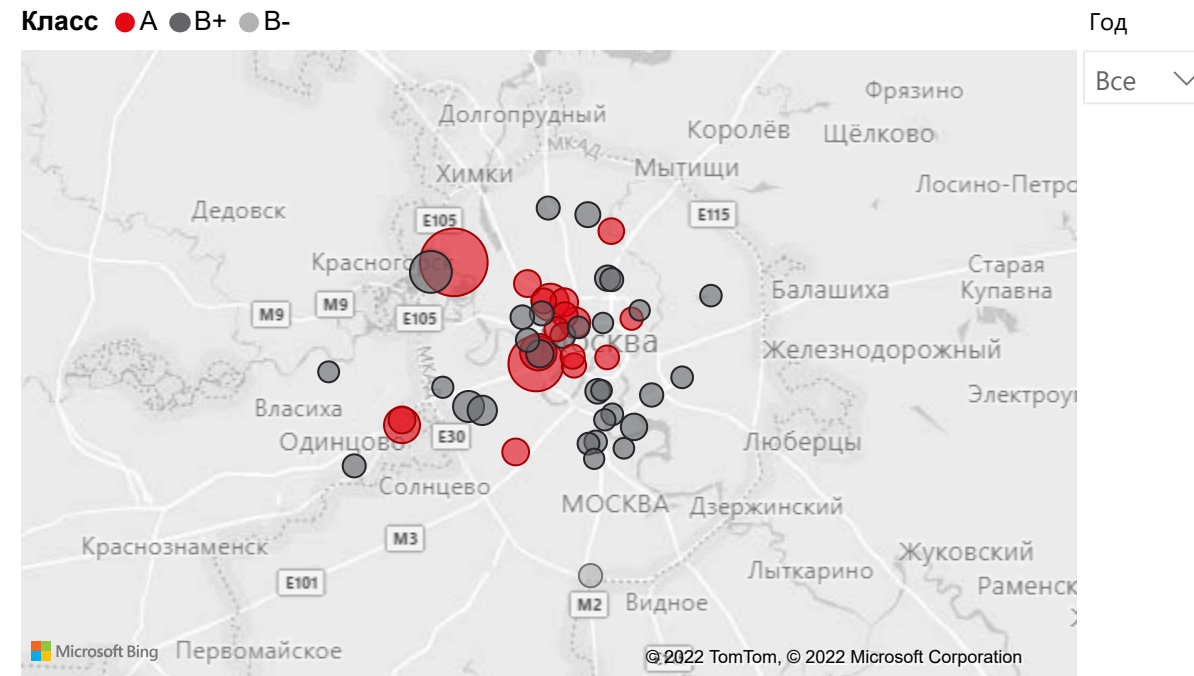
По итогам 4 кв. 2021 года было введено 91 тыс. кв. м новых офисов. Совокупный годовой объем нового офисного предложения в 2021 году составил 589 тыс. кв. м, что в 2,6 раза больше показателя 2020 года.

В 2022 году объем ввода останется на уровне 2021 года. Несмотря на то, что текущем году девелоперами заявлено завершение строительства 755 тыс. кв. м, по нашим прогнозам, введено в эксплуатацию будет только около 580 тыс. кв. м.

Динамика ввода офисных площадей



Карта введенных объектов, 2019 1 кв. - 2021 4 кв.

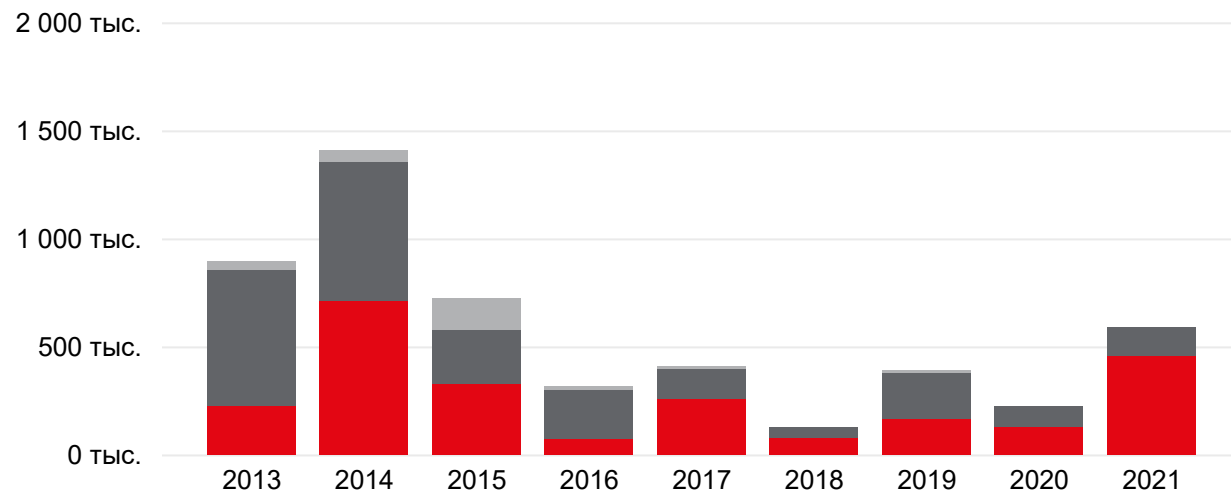


Структура нового предложения

Крупнейшими бизнес-центрами, строительство которых было завершено в 4-м квартале 2021 года, стали АFI2В, Парк Хуамин и Плаза Технопарк. 52% нового предложения прошедшего квартала расположено в Ленинградском деловом коридоре.

Структура нового предложения по классам

Класс ● A ● B+ ● B-



2013 2021



Пред. страница

Ввод

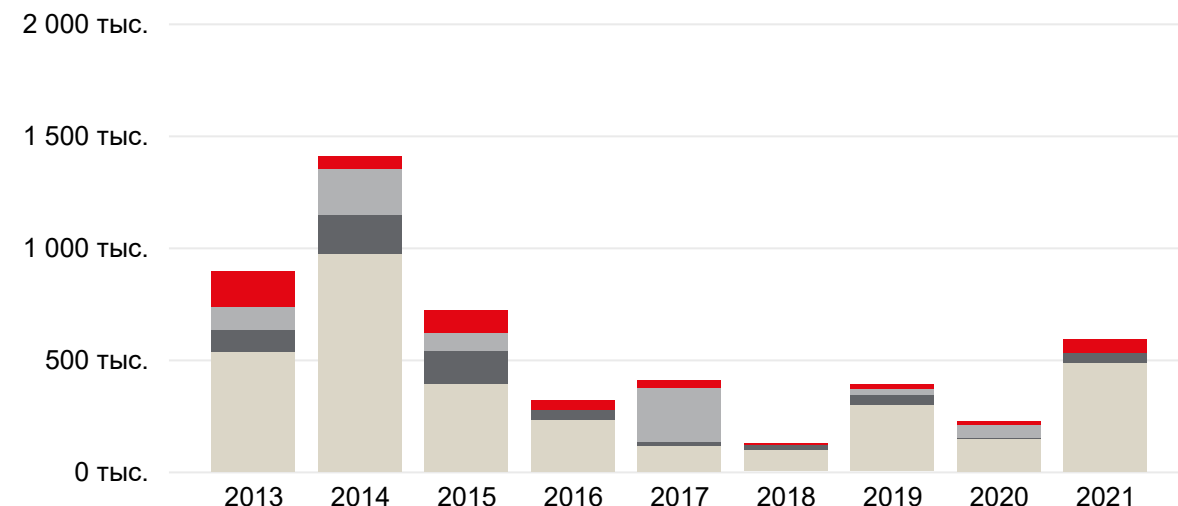
К оглавлению

След. страница

Из всех новых объектов 2021 года к моменту их ввода в эксплуатацию арендаторам оказалось доступно только около 30% площадей. Это стало минимальным показателем за 10 лет. Для сравнения, после завершения строительства объектов в 2020 году компаниям было доступно 78% офисных площадей.

Структура нового предложения по субрынкам

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



Пред. страница

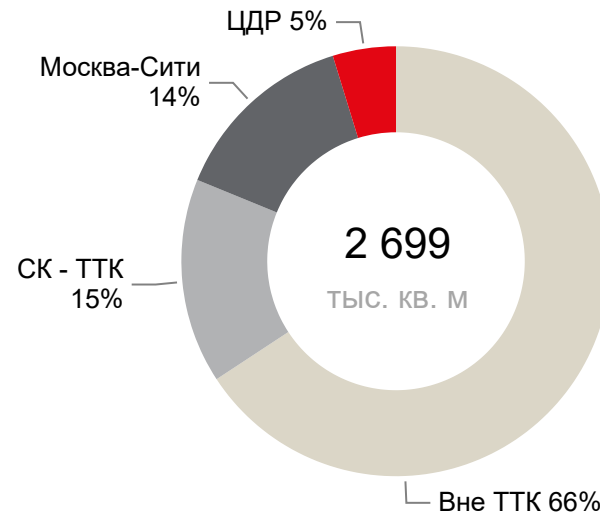
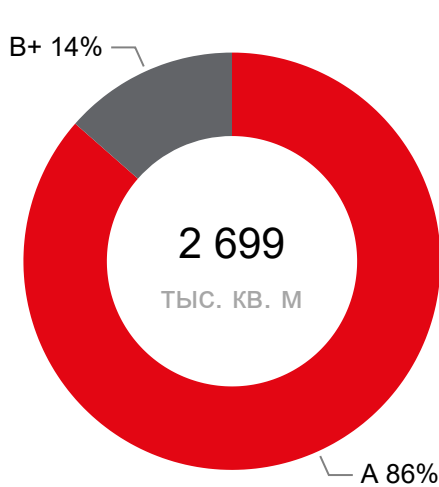
Ввод

К оглавлению

След. страница

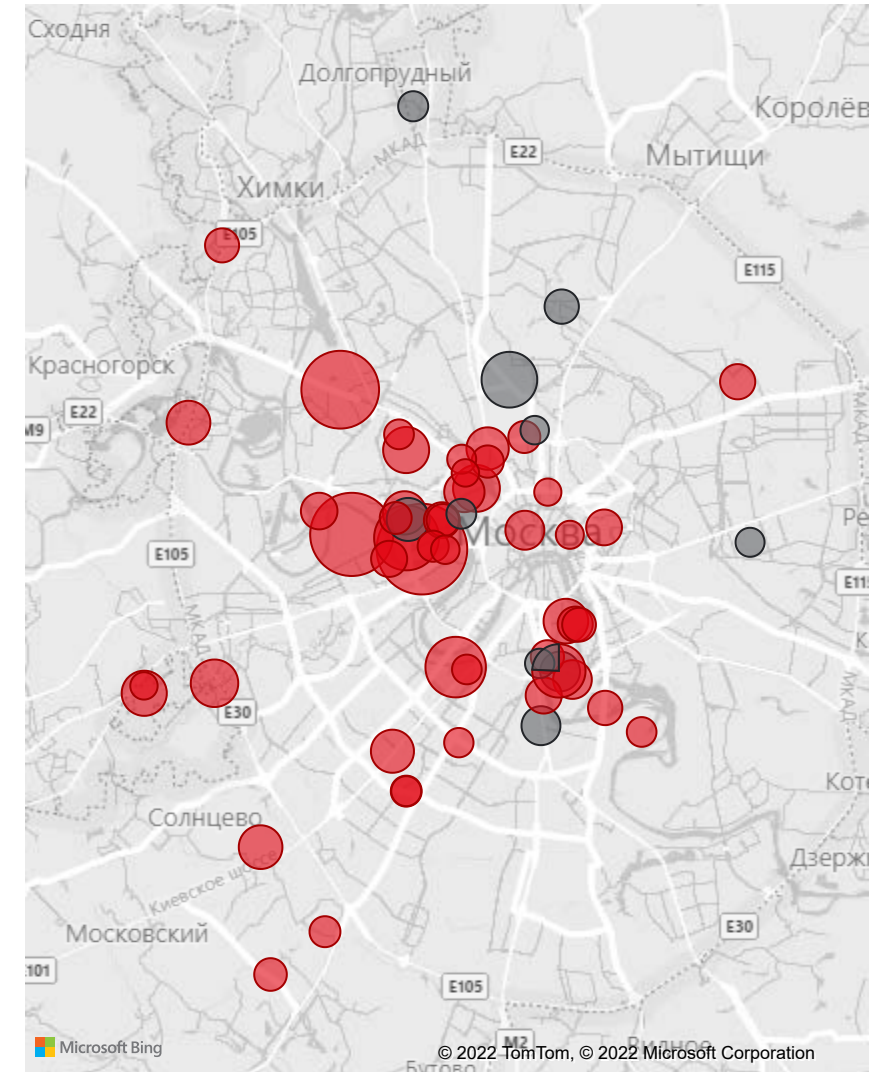
Будущее предложение, 2022-2024

Структура будущего предложения по классам и субрынкам



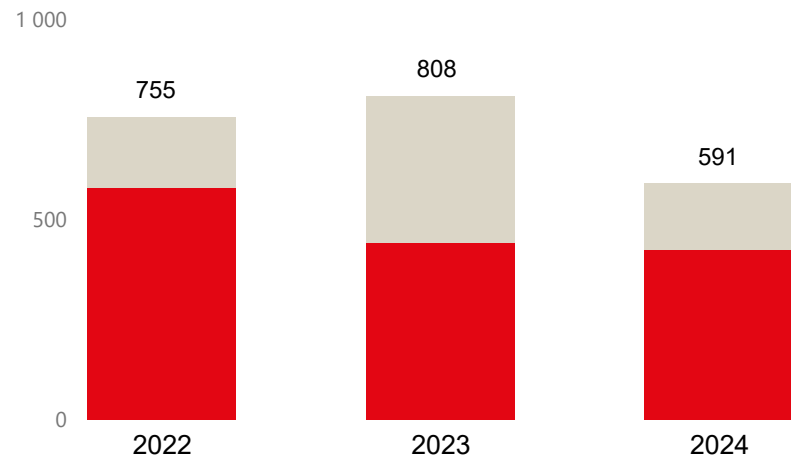
Карта будущего предложения, 2022-2024

Класс ● A ● B+



Динамика заявленного будущего предложения, тыс. кв. м

● Ввод в срок ● Под риском переноса



Список будущих объектов, 2022-2024

Название проекта	Класс	Год завершения	Площадь, кв. м
Moscow Towers	A	2023	226 130
Национальный космический центр	A	2023	200 000
iCITY	A	2024	136 000
AFI Square	A	2022	72 742
ЗИЛ	A	2023	72 250
Авиа Парк Кристал	A	2024	70 000
Дубининская вл. 39-41	A	2024	65 000
Рублево Бизнес Парк	A	2022	62 000
Комсити Браво	A	2022	61 600
МФК Новатэк	A	2022	59 500
Лофт-квартал в Сколково (Фаза 2)	A	2022	52 331
Парк Легенд	B+	2022	48 000
Центральный Телеграф	A	2024	45 000
ТПУ Нагатинская	B+	2023	45 000
Парк Легенд	A	2022	44 168

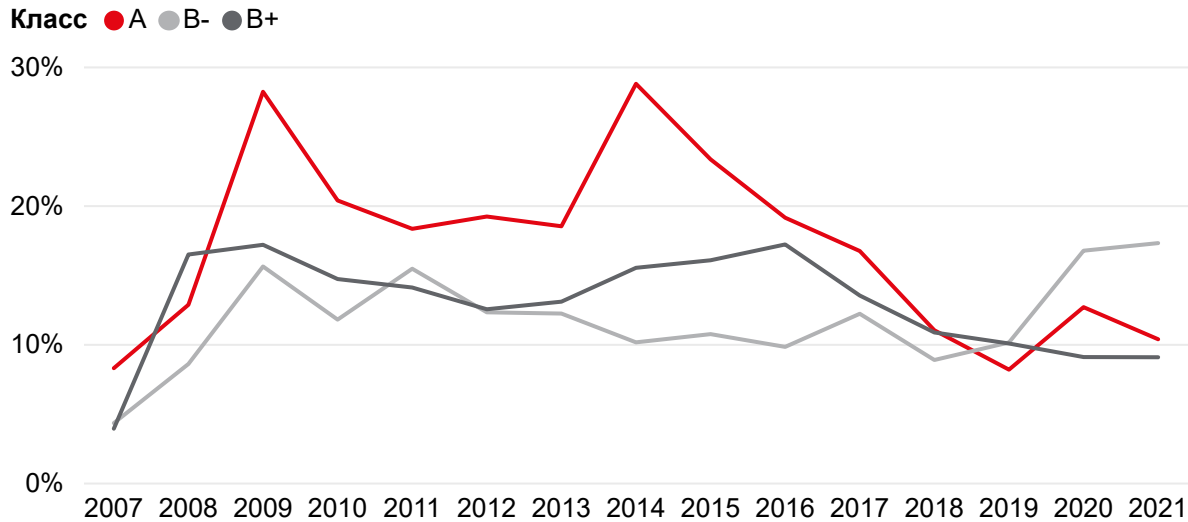
Доля свободных площадей

Учитывая высокий спрос, а также низкий объем свободного предложения в новых бизнес-центрах, в 2021 году доля свободных площадей начала снижаться. По итогам года показатель в целом по рынку составил 11,4%, сократившись с конца 2020 года на 0,5 п.п.

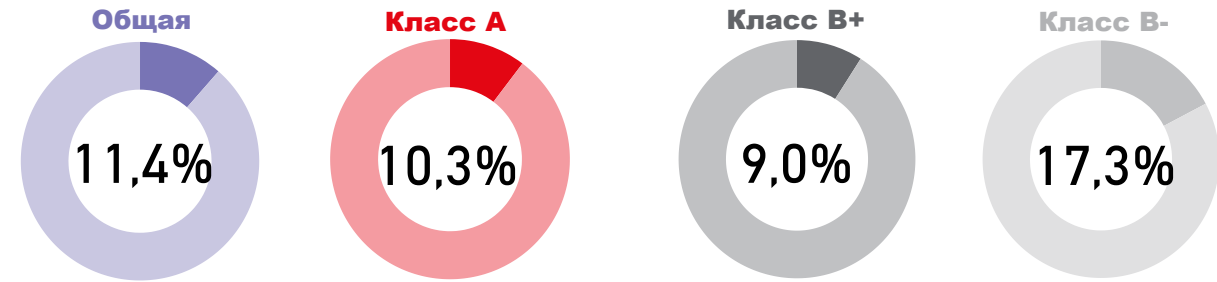
Наибольшее изменение зафиксировано в классе А, где вакантность снизилась на 2,3 п.п. до 10,3%. В классе В+ в первом полугодии 2021 года наблюдался рост доли вакантных площадей, однако уже во втором полугодии отмечалось снижение; по итогам 2021 года показатель составил 9%, что аналогично значению конца 2020 года.

В 2022 году будет наблюдаться дальнейшее сокращение свободного предложения, до 9,6% в классе А и до 10,5% в целом по рынку.

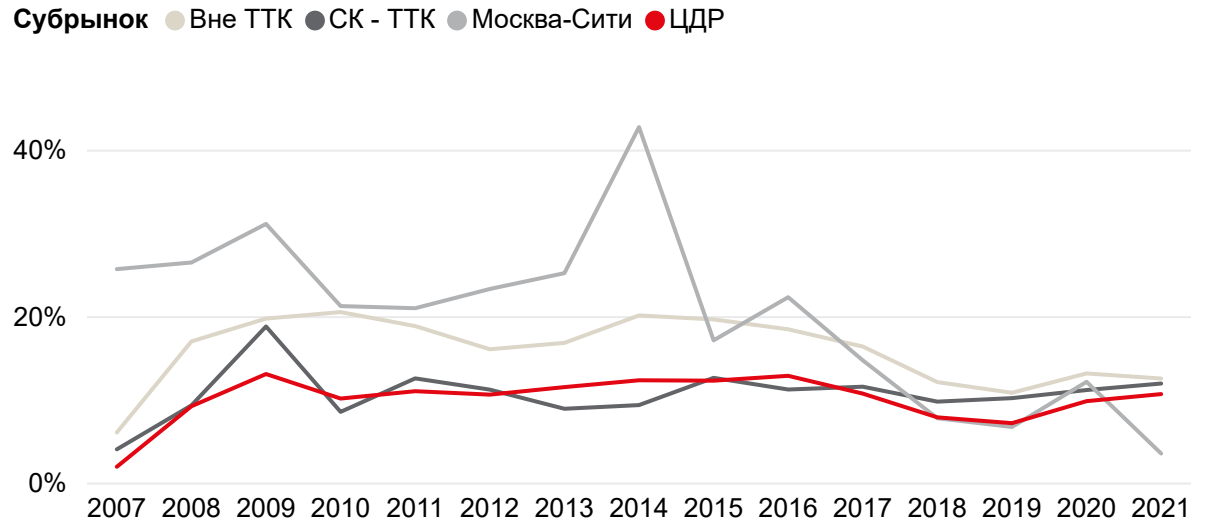
Динамика доли вакантных площадей по классам



Структура доли вакантных площадей, 2021 год



Динамика доли вакантных площадей по субрынкам



Объем сделок аренды и покупки

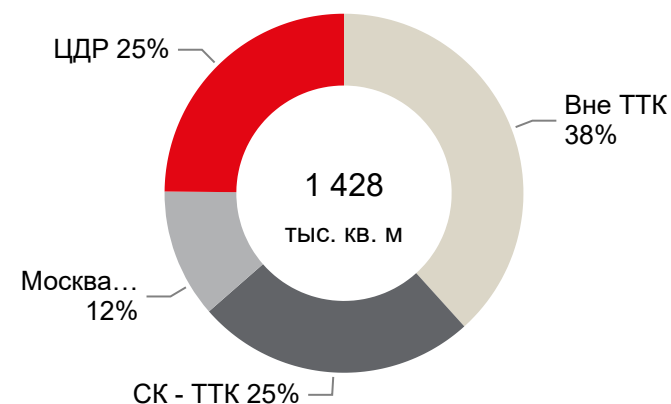
Текущая ситуация в офисном сегменте оказалась более позитивной, чем мы ожидали в 2020 году.

Объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных в 2021 году на офисном рынке Москвы, вырос практически в 2 раза по сравнению с 2020 годом и составил 1,43 млн кв. м. В 4-м квартале 2021 года спрос на офисные площади составил 433 тыс. кв. м, что в 3 раза превышает аналогичный показатель предыдущего года. В 2022 году активность арендаторов продолжит расти, и объем сделок достигнет 1,5 млн кв. м.

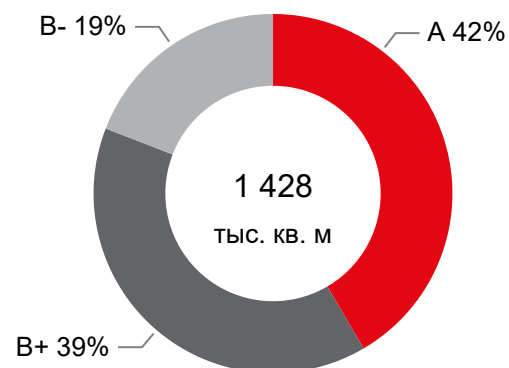
Наиболее востребованными стали объекты класса А, на долю которых пришлось 42% спроса. 38% завершенных сделок были заключены в объектах, расположенных за пределами ТТК.

Лидерами в объеме транзакций остаются компании, предоставляющие бизнес-услуги, на их долю пришлось 28%. В тройку лидеров по итогам 2021 года также вошли производственные компании (16%) и компании сферы услуг (16%).

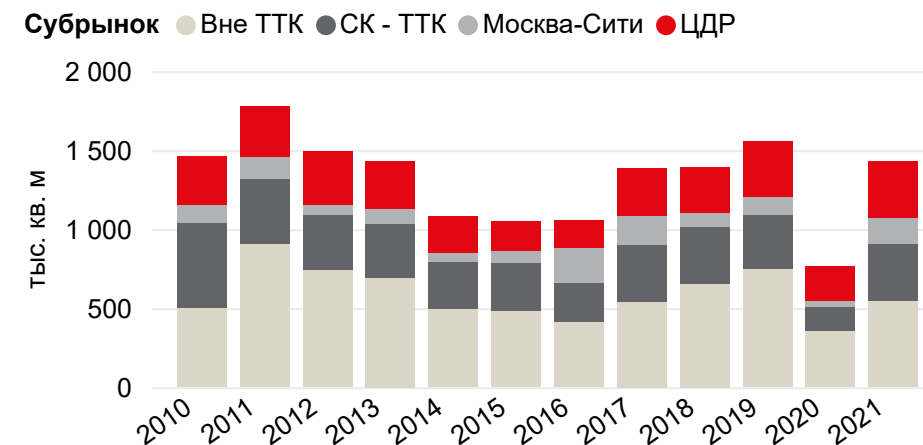
Структура спроса по субрынкам, 2021 год



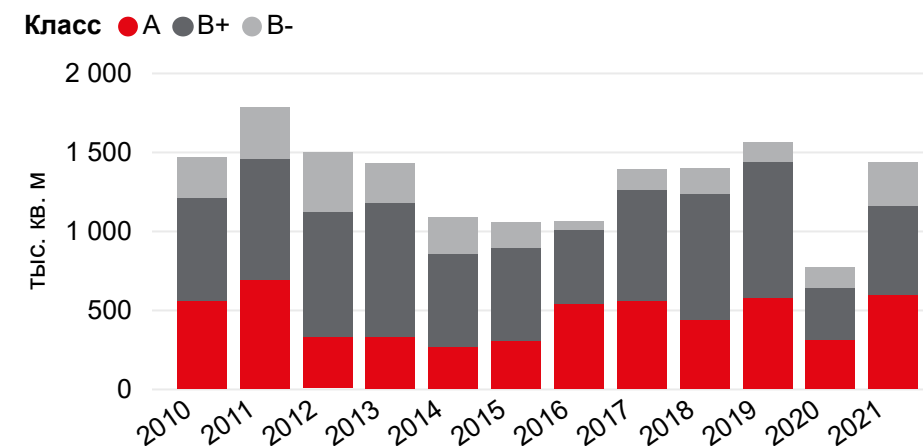
Структура спроса по классам, 2021 год



Динамика спроса по субрынкам

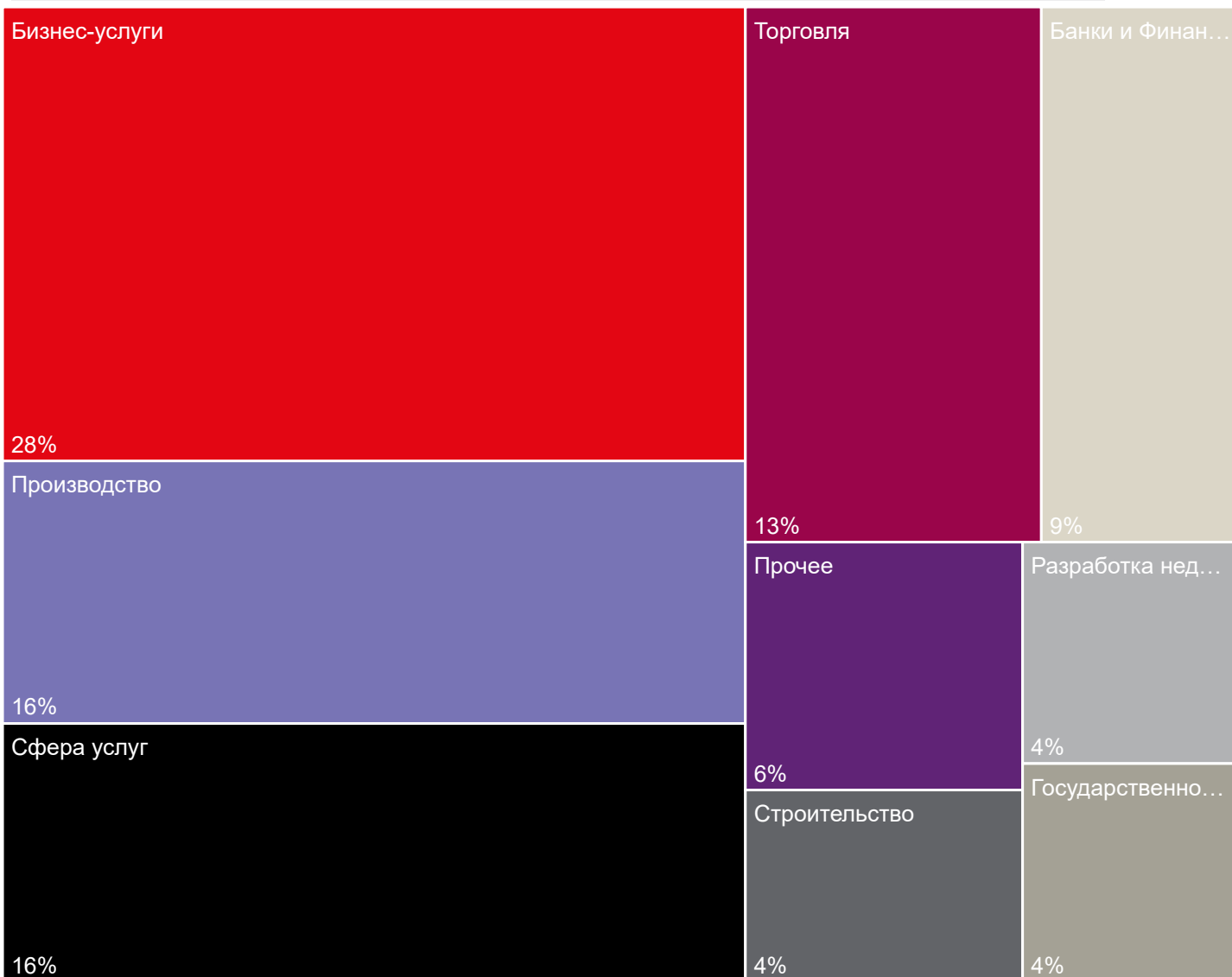


Динамика спроса по классам



Структура спроса

Секторальный "ковер" офисного рынка



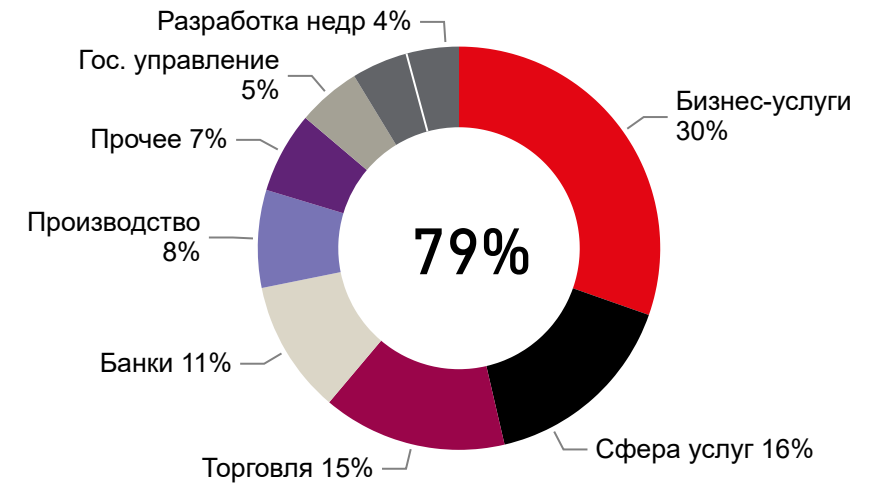
Год

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

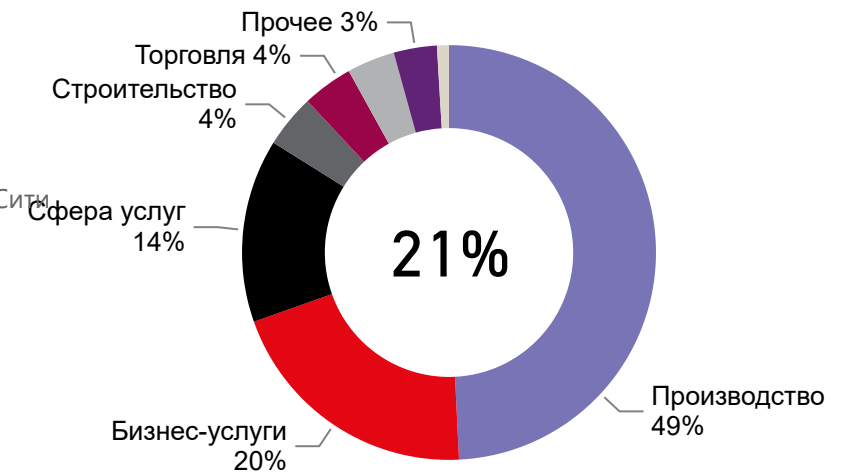
Субрынок

- За ТТК
- Москва-Сити
- СК-ТТК
- ЦДР

Российские компании



Иностранные компании



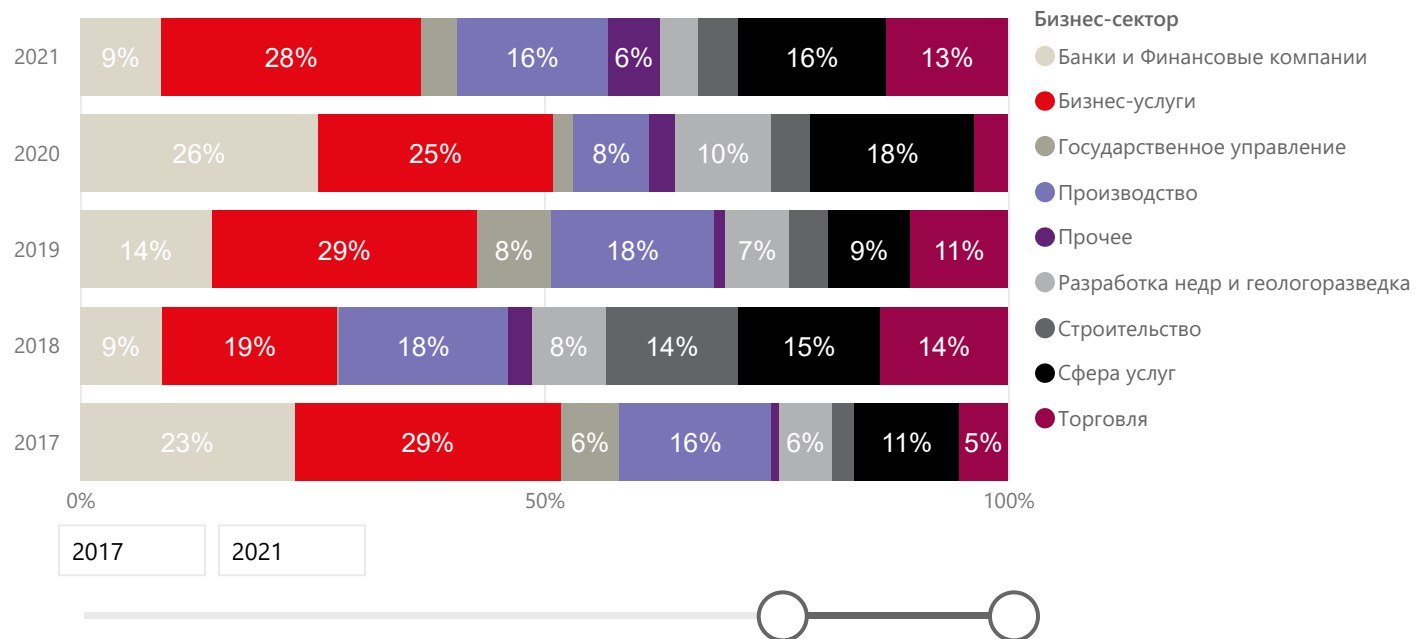
[Пред. страница](#)

[Структура спроса](#)

[К оглавлению](#)

[След. страница](#)

Структура сделок

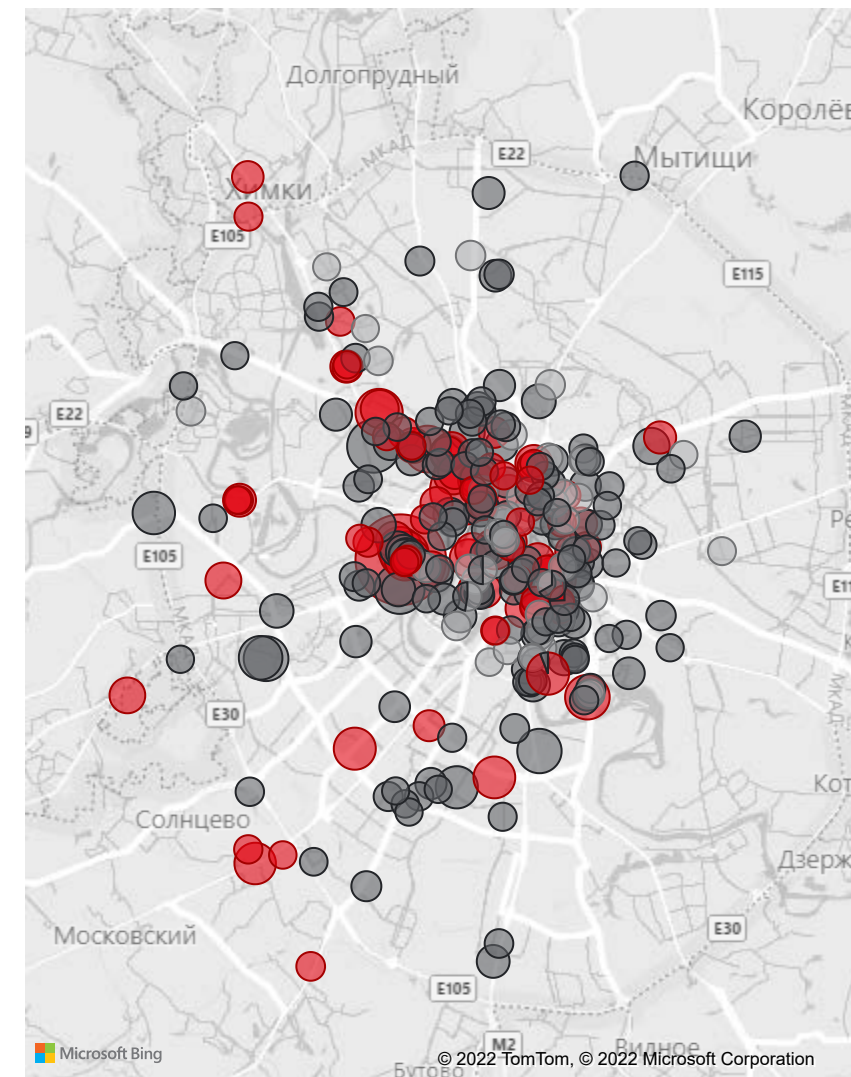


Основные офисные сделки 2021 года

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)
Kronshtadt	10 335	Производство	Аренда	BC Diapazon
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	Otradny (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+



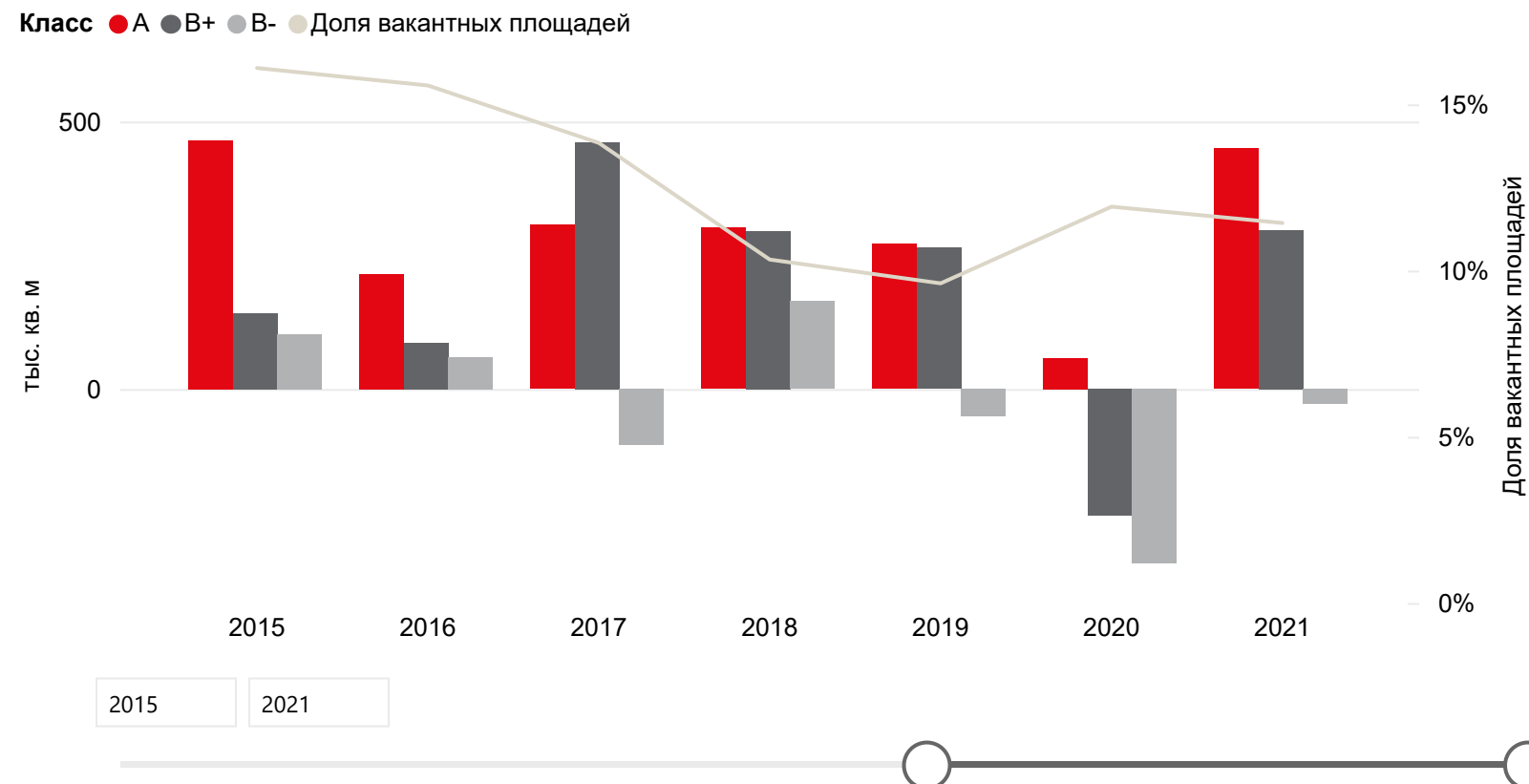
Чистое поглощение — это один из показателей, используемый для анализа спроса. Это разница между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода (квартала или года).

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.

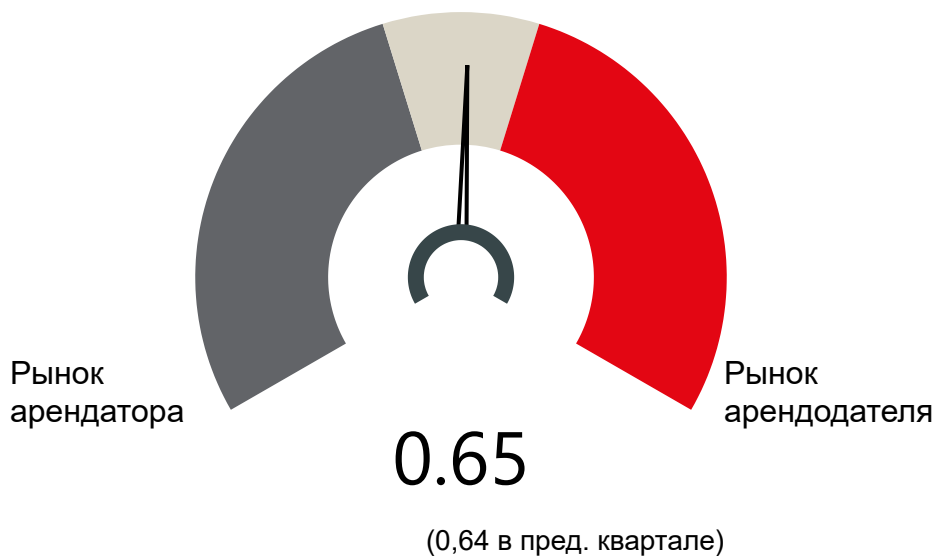
В 2020 году в Москве впервые за всю историю офисного рынка объем чистого поглощения оказался отрицательным.

По итогам 2021 года показатель вернулся к положительным значениям.

Динамика чистого поглощения



Индекс неравномерности вакантности



Доля свободных площадей

11,4%

(11,8% в пред. квартале)

Класс

- A
- B+
- B-

Субрынок

- Вне ТТК
- Москва-Сити
- СК - ТТК
- ЦДР

Индекс неравномерности вакантности



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.

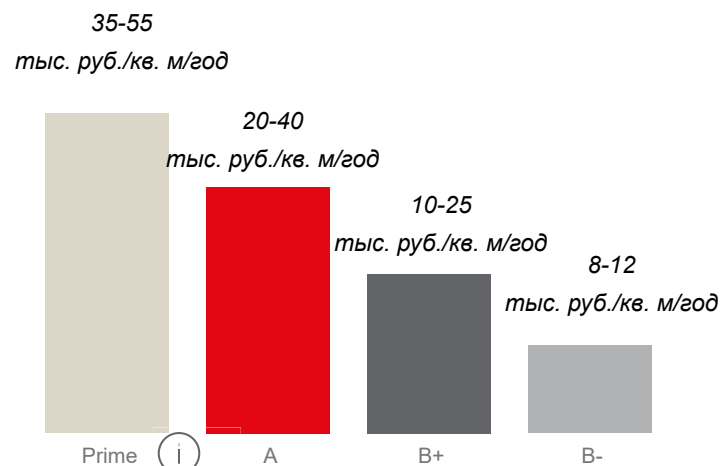
Рынок находится на стороне арендатора при значениях индекса менее 0,6 и на стороне арендодателя при значениях свыше 0,7. При приближении индекса к данным границам стоит ожидать скорого изменения практики рынка: ставок аренды, дисконта, арендных каникул, уровня индексации.

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.

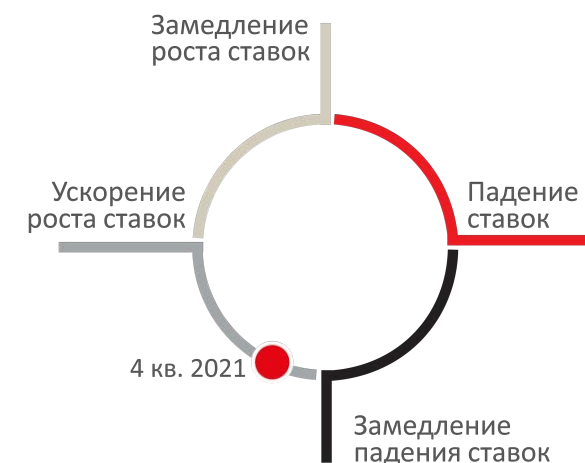
Запрашиваемые ставки аренды ⓘ

Ставки аренды во 4 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

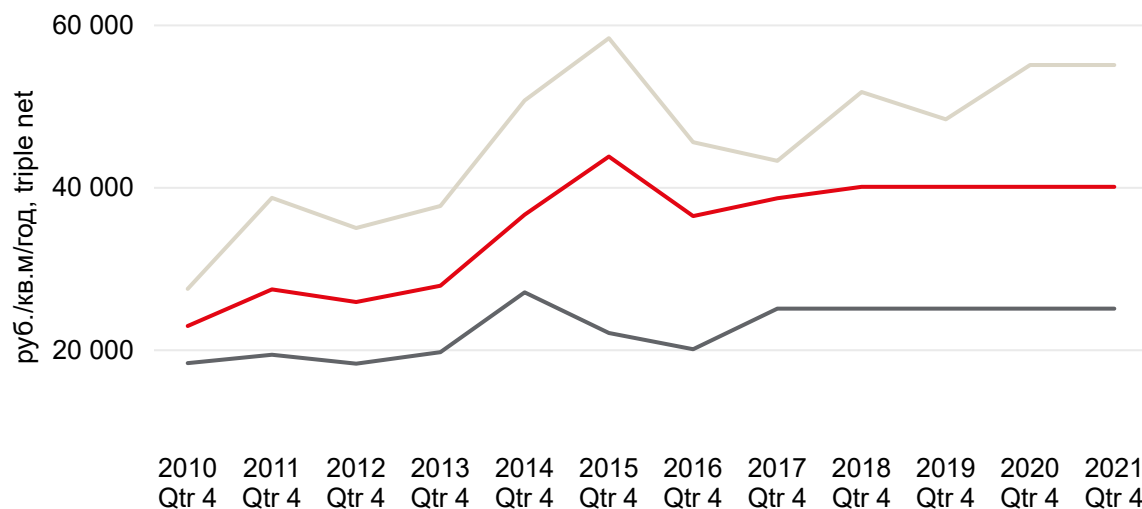


Цикл ставок аренды



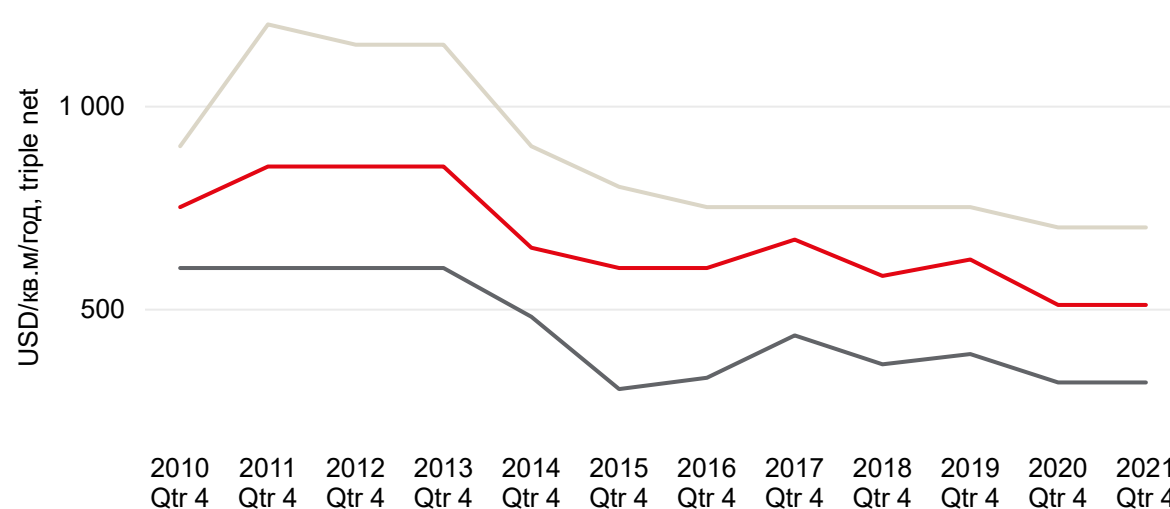
Запрашиваемые арендные ставки в рублях

Класс ● А ● В+ ● Прайм



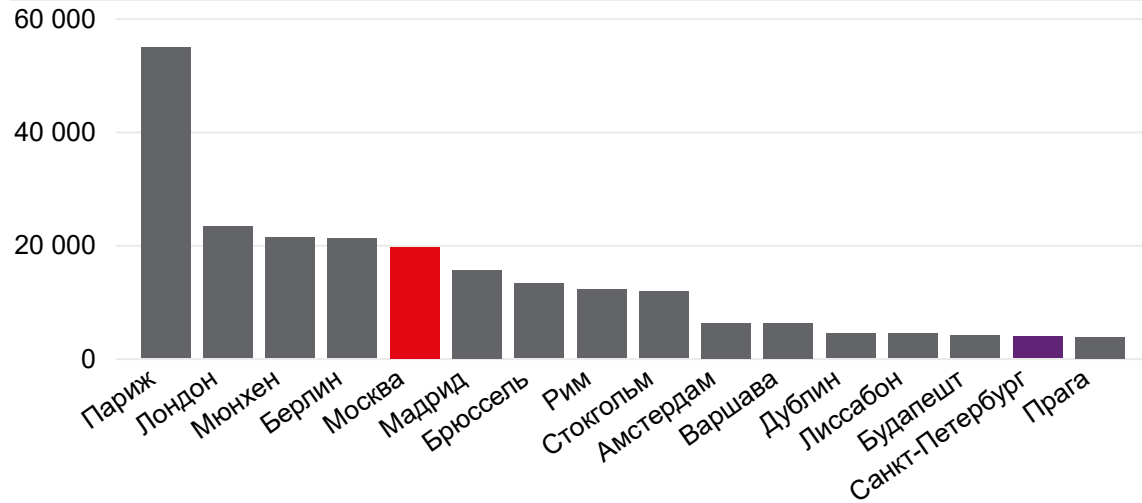
Запрашиваемые арендные ставки в долларах США

Класс ● А ● В+ ● Прайм

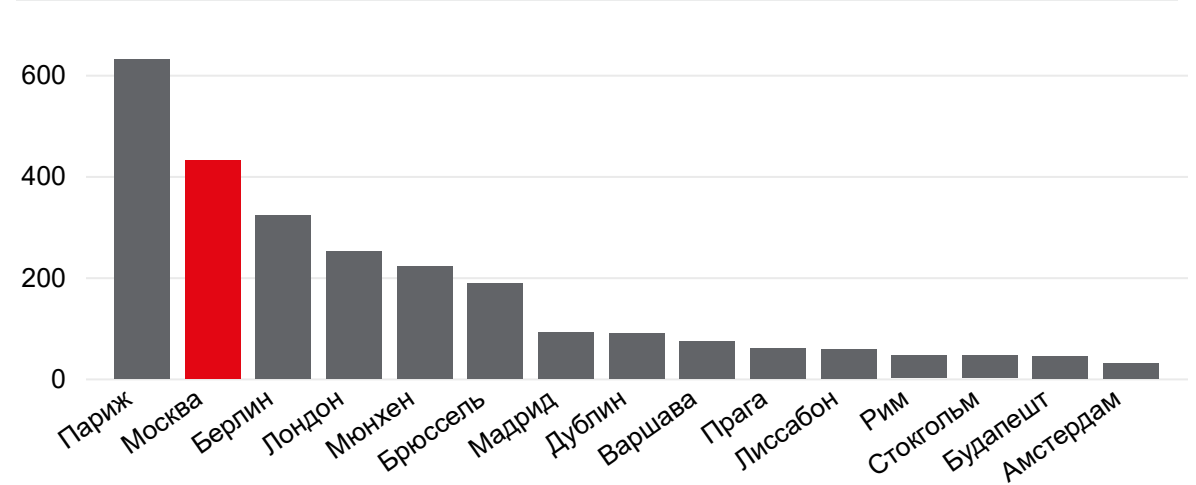


Международное сравнение

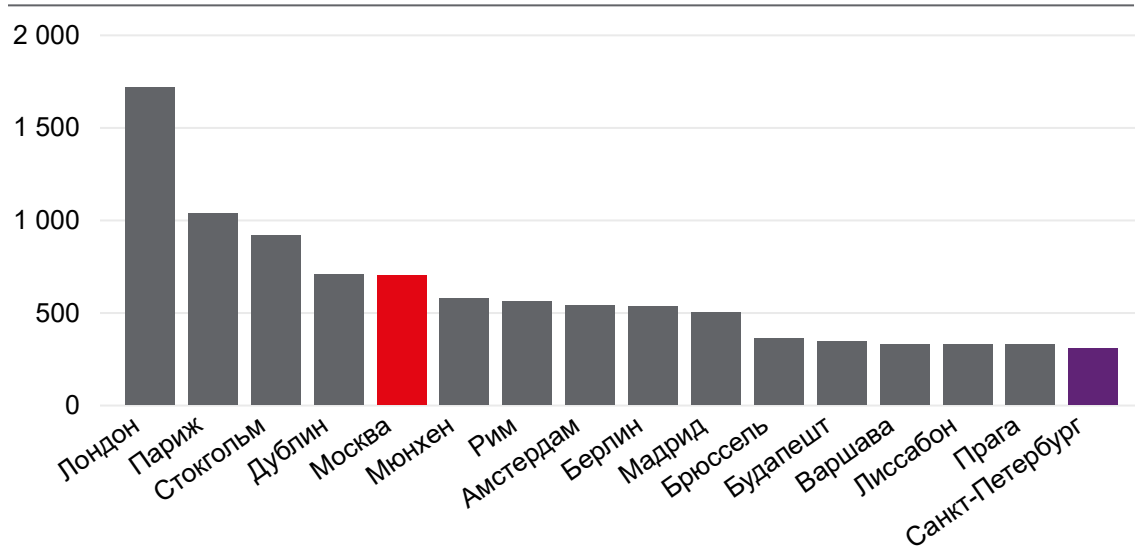
Объем современных офисных площадей, 4 кв. 2021, тыс. кв. м



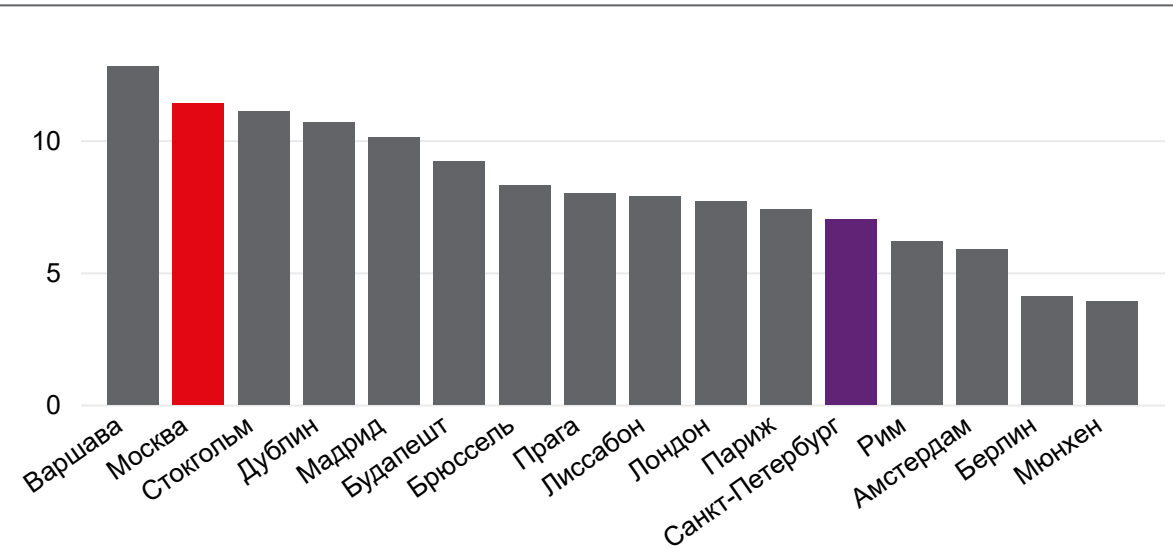
Объем купленных и арендованных площадей, 4 кв. 2021, тыс. кв. м



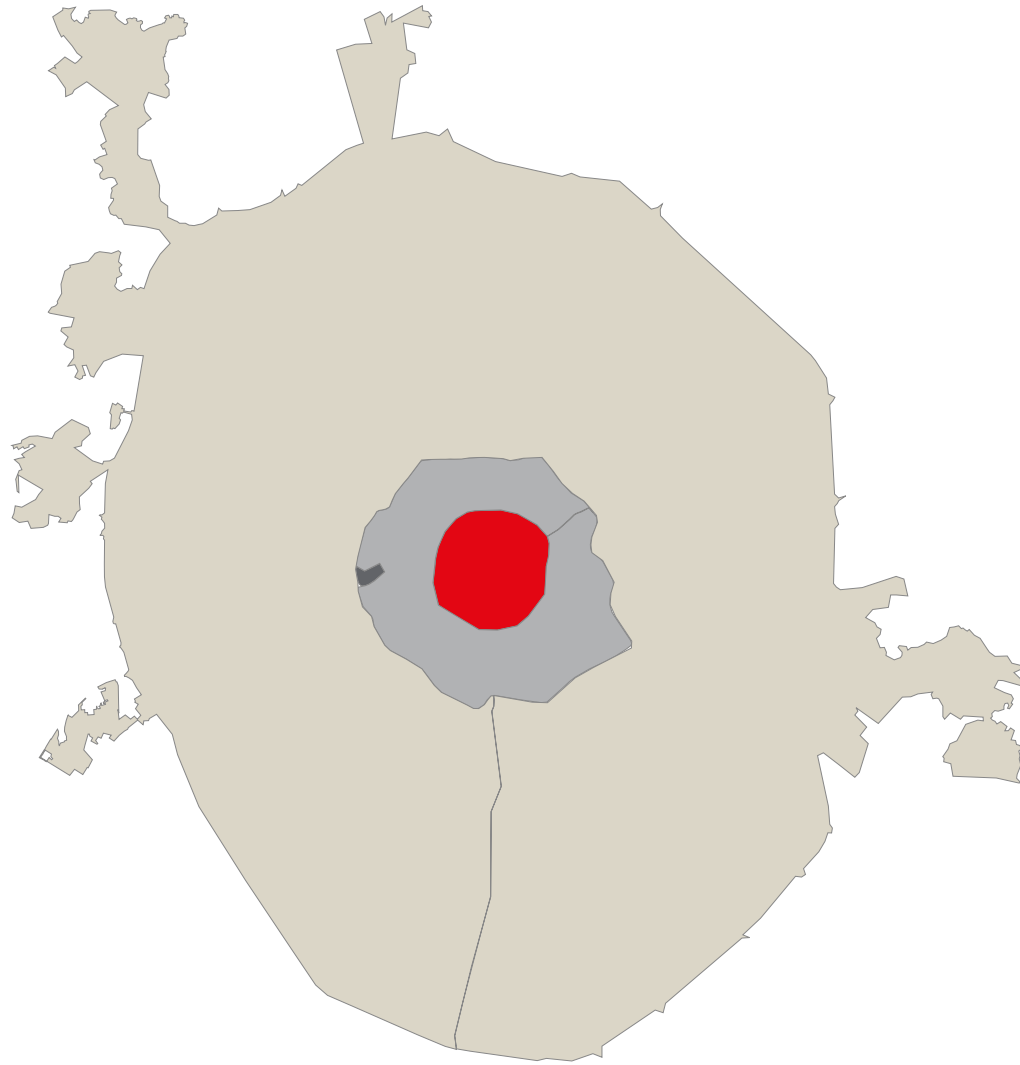
Максимальные ставки аренды, 4 кв. 2021, долл. США/кв. м/год



Доля свободных площадей, 4 кв. 2021, %



Основные характеристики субрынков



ЦДР

Класс	Предложение	Объем сделок	Вакантность	Ставка
A	1 491 373	170 360	9,5%	38 000-42 000
B+	1 212 528	92 170	6,3%	24 000-28 000
B-	1 013 888	92 367	17,4%	20 000-22 000
Итого	3 717 789	354 896	10,6%	

Москва-Сити

Класс	Предложение	Объем сделок	Вакантность	Ставка
A	979 353	152 140	2,9%	30 000-36 000
B+	265 549	13 478	5,8%	24 000-28 000
Итого	1 244 902	165 618	3,5%	

СК-ТТК

Класс	Предложение	Объем сделок	Вакантность	Ставка
A	541 264	81 575	8,8%	29 000-34 000
B+	2 670 096	169 217	7,5%	16 000-20 000
B-	1 381 189	109 999	21,6%	13 000-17 000
Итого	4 592 549	360 791	11,9%	

Вне ТТК

Класс	Предложение	Объем сделок	Вакантность	Ставка
A	1 972 763	189 785	15,1%	15 000-20 000
B+	5 544 461	286 846	10,5%	11 000-15 000
B-	2 530 119	70 499	14,9%	10 000-12 000
Итого	10 047 343	547 130	12,5%	

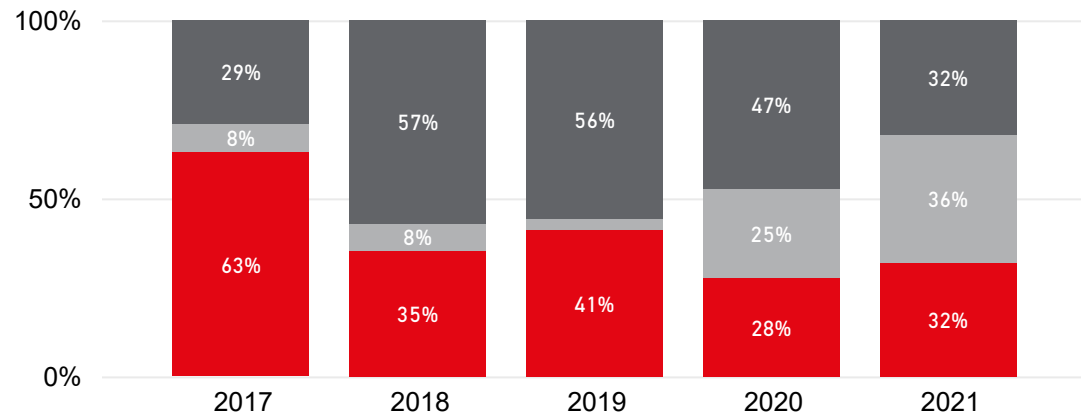
Рынок продажи офисов

Спрос на офисы со стороны конечных пользователей

Совокупный объем офисных площадей, купленных под собственные нужды компаний в 2021 году, составил 170 тыс. кв. м, что на 42% выше показателя за аналогичный период прошлого года. Активным спросом пользуются блоки мелкой нарезки в строящихся зданиях.

Структура спроса со стороны конечных пользователей по классам

Класс ● A ● B- ● B+



Средние цены продаж, тыс. руб./кв. м

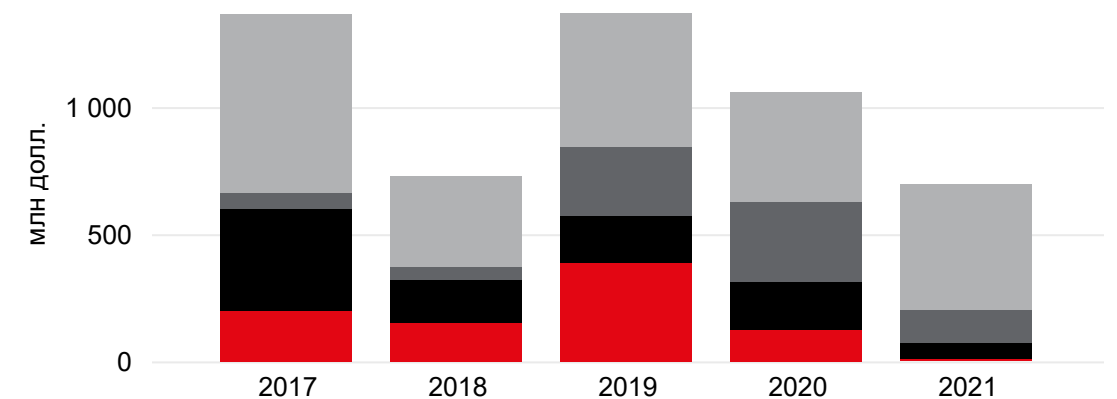
Субрынок	A	B+	B-
ЦДР	350-500	320-400	300-380
Москва-Сити	300-450	300-450	—
СК - ТТК	250-390	200-350	150-250
Вне ТТК	170-250	150-230	120-200

Динамика крупных инвестиционных сделок

Объем инвестиционных сделок в офисную недвижимость Москвы в 2021 году сократился по сравнению с предыдущим годом на 34% и составил 696 млн долл. 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

Квартал ● Q1 ● Q2 ● Q3 ● Q4



Ставки капитализации, 4 кв. 2021

Москва
9.00 - 10.50%

Санкт-Петербург
9.50 - 11.50%

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 1 415 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 ставках 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.