



Обзор рынка офисной недвижимости Москвы

1 кв. 2021



Введение

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 объем нового предложения на офисном рынке Москвы по итогам 1 кв. 2021 года составил 309 тыс. кв. м, превышая на 38% годовой показатель предыдущего года. Стоит отметить, что по итогам первых 3-х месяцев было введено более половины от ожидаемого ввода 2021-го года. Кроме того, ввод в 1-м квартале 2021 года оказался максимальным для соответствующих периодов последних 10 лет.

Что касается доли вакантных площадей в целом по Москве, по итогам квартала во всех классах наблюдался рост. Наибольшее изменение было зафиксировано в классе В+, показатель достиг отметки в 10,1% (+1,1 п.п.). В классе А и В- доля свободных площадей была более стабильной и увеличилась только на 0,2 п.п. до 12,8% и 16,9% соответственно. Общая доля свободных площадей за три месяца выросла на 0,6 п.п. и составила 12,5%.

Оживление на рынке офисной недвижимости в начале 2021 было отмечено не только среди девелоперов, но и среди компаний, которым необходимы новые офисы. Так по итогам 1-го квартала объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных на офисном рынке Москвы, составил 279 тыс. кв. м, что на 37% выше показателя прошлого года за аналогичный период.

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



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



Екатерина Ко смарская
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

Основные показатели офисного рынка Москвы

Обзор рынка офисной
недвижимости Москвы, 1 кв. 2021



	Итого	Класс А	Класс В+
Объем современных офисных площадей*, тыс. кв. м	19 150	4 755	9 469
Объем завершенных проектов, 1 кв. 2021, тыс. кв. м	309,5	207,6	101,8
Объем завершенных проектов, 2020, тыс. кв. м	224,4	129,7	94,7
Объем арендованных и купленных площадей, 1 кв. 2021, тыс. кв. м	279	99	137
Объем арендованных и купленных площадей, 2020, тыс. кв. м	768	308	332
Объем свободных площадей, тыс. кв. м	2 401	606	960
Доля свободных площадей	12,5%	12,8%	10,1%
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](#)

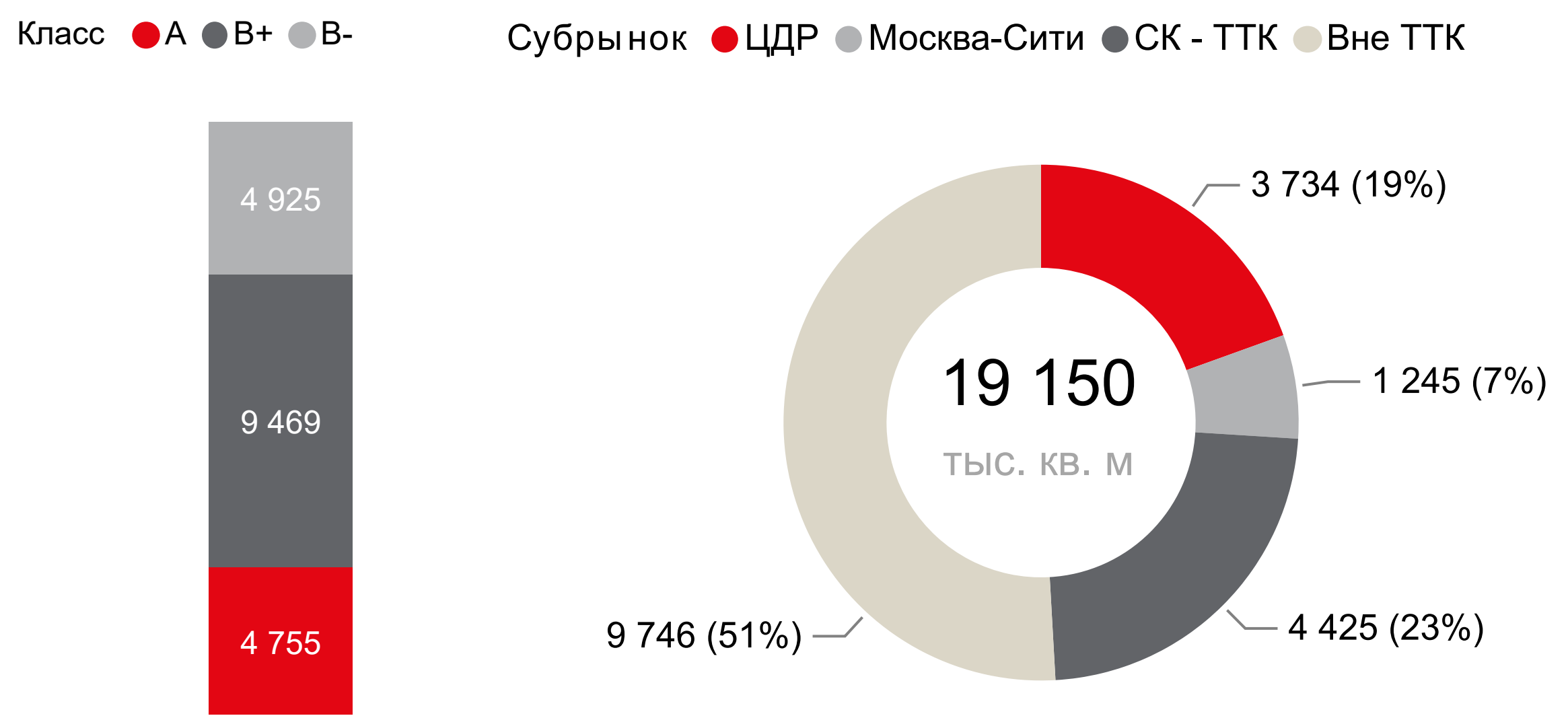
[Показатели](#)

[К оглавлению](#)

[След. страница](#)

Предложение офисов

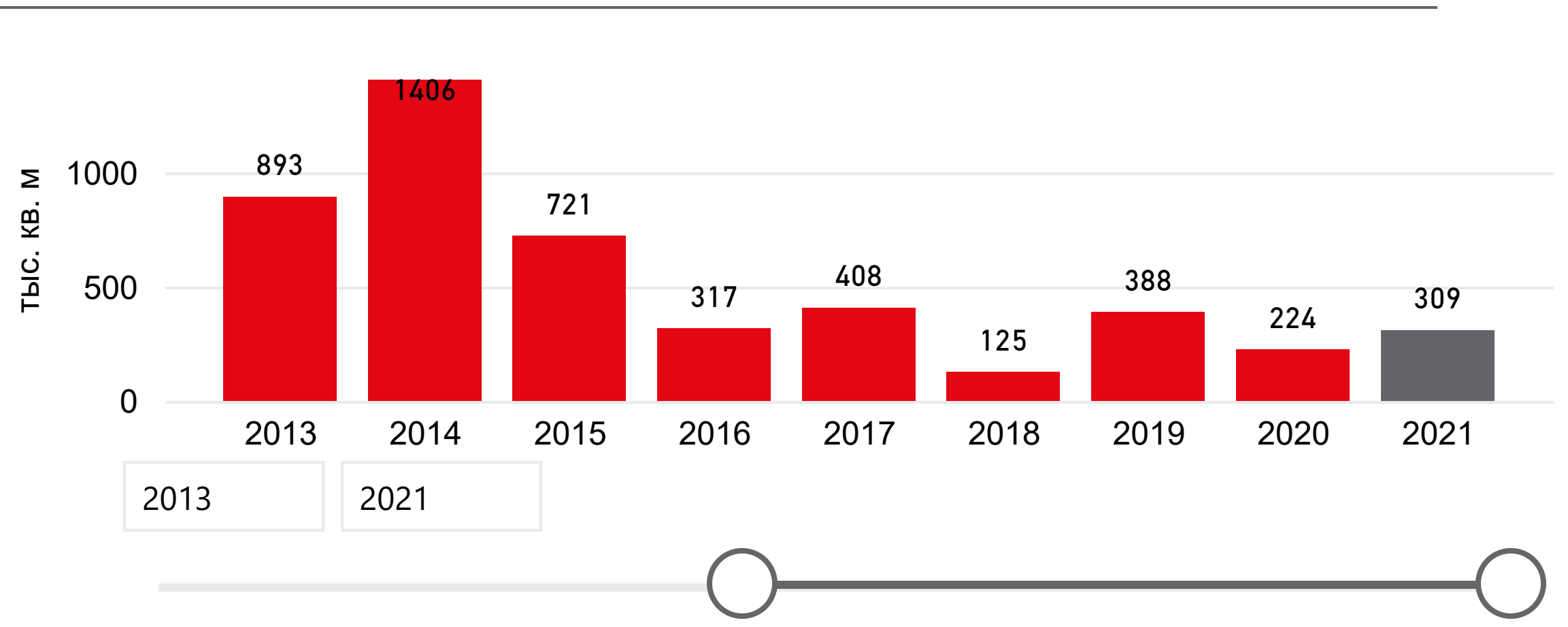
Структура офисного предложения по классам и субрынкам



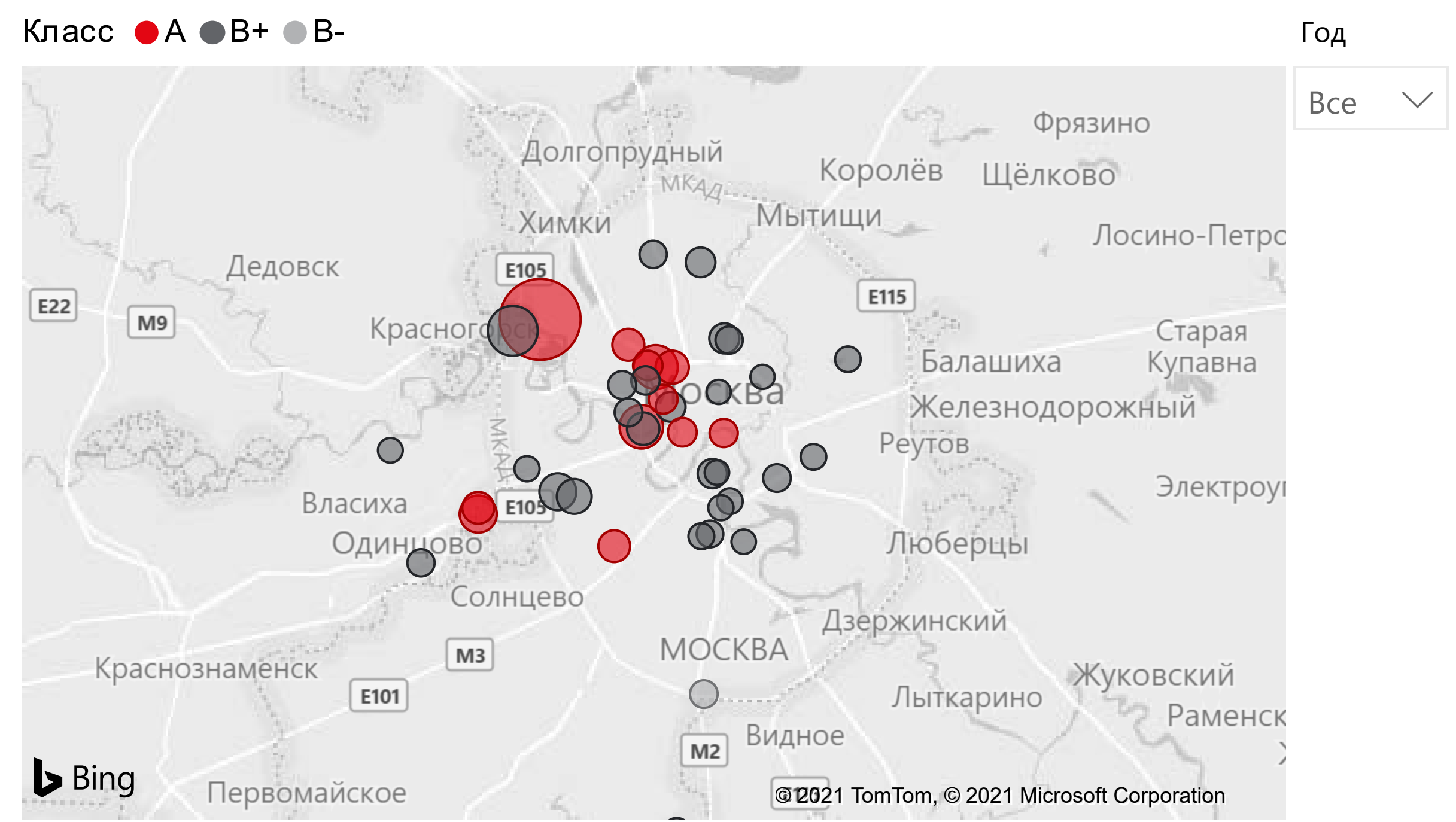
Совокупный объем нового предложения на офисном рынке Москвы по итогам 1 кв. 2021 года составил 309 тыс. кв. м, превышая на 38% годовой показатель предыдущего года. 80% новых площадей вышли на рынок уже заполненными, так как строились под конкретного клиента.

Стоит отметить, что по итогам первых 3-х месяцев было введено более половины от ожидаемого ввода 2021-го года.

Динамика ввода офисных площадей



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

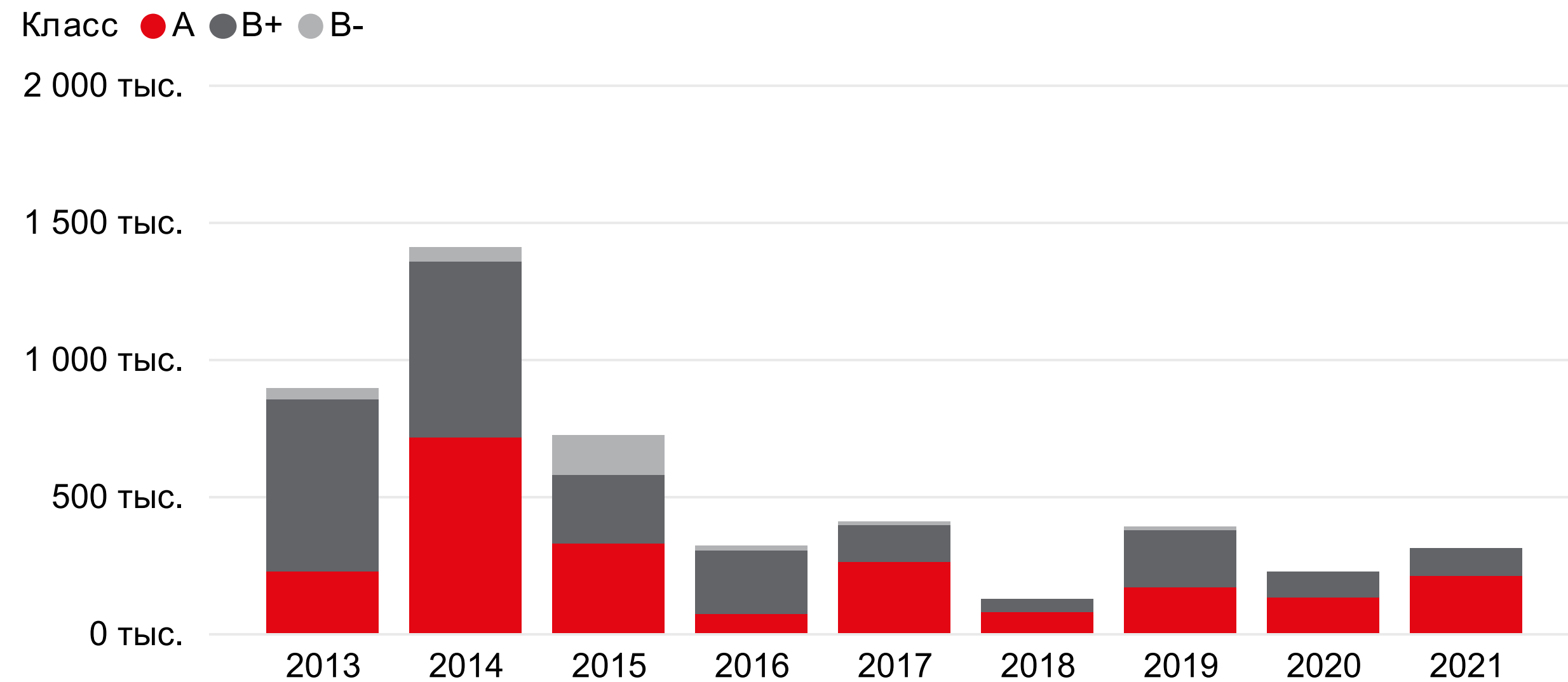


Структура нового предложения

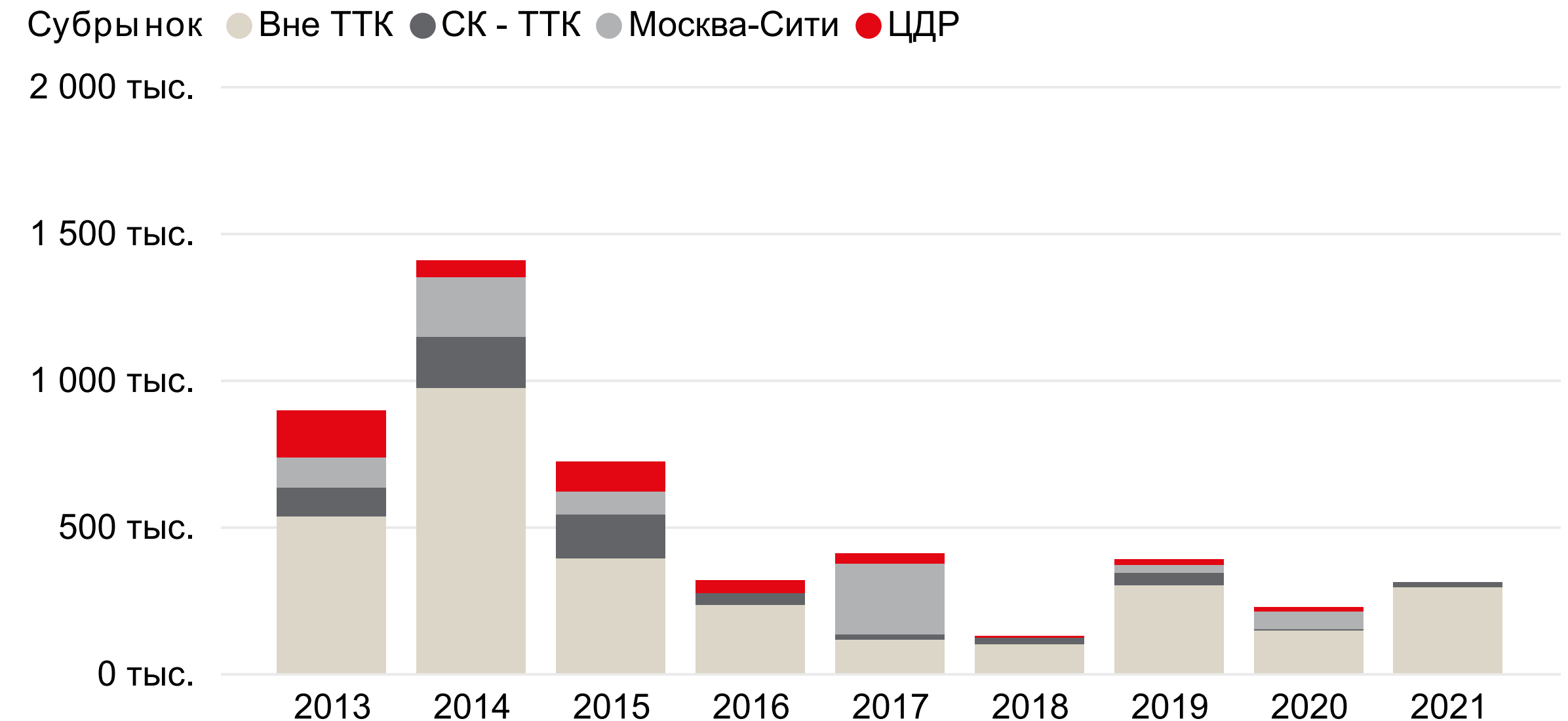
Подавляющее большинство новых объектов – 93%, получивших ввод в эксплуатацию в 1 кв. 2021 года, расположено в Ленинградском деловом районе. 67% нового предложения относится к классу А.

В настоящий момент девелоперами заявлено к вводу в 2021 году еще 384 тыс. кв. офисных площадей. Однако высока вероятность переноса сроков завершения строительства части проектов. Мы ожидаем, что годовой объем ввода (включая ввод 1-го квартала) составит 529 тыс. кв. м

Структура нового предложения по классам



Структура нового предложения по субрынкам

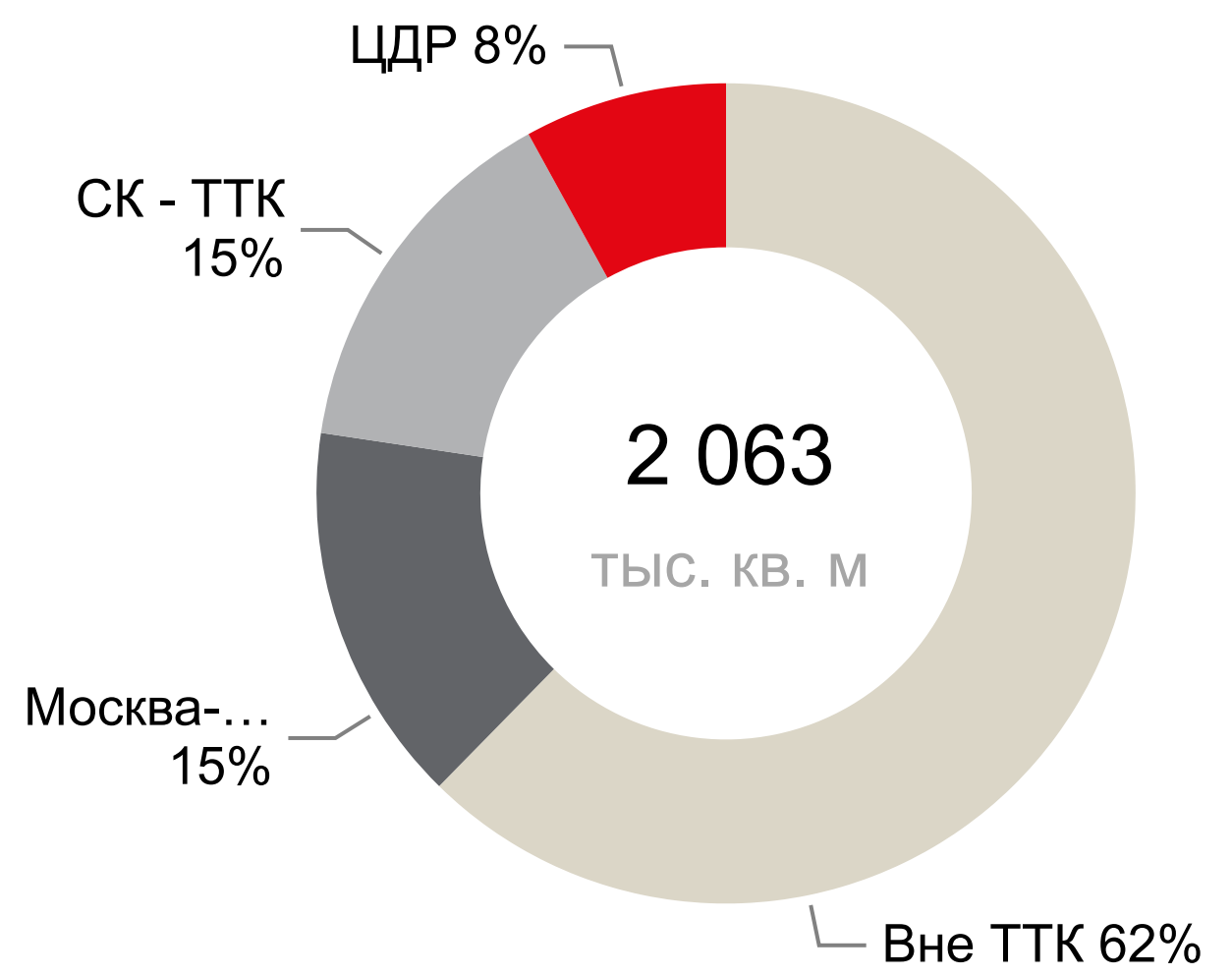
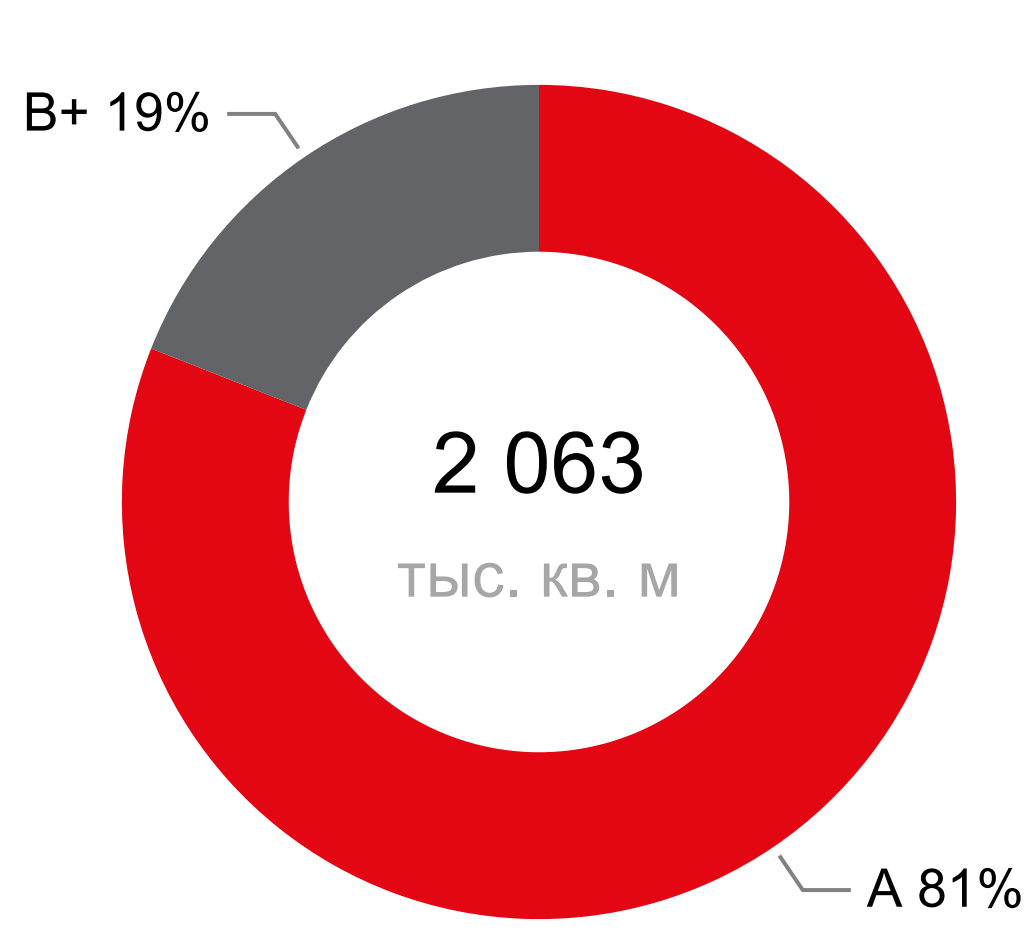


2013 2021

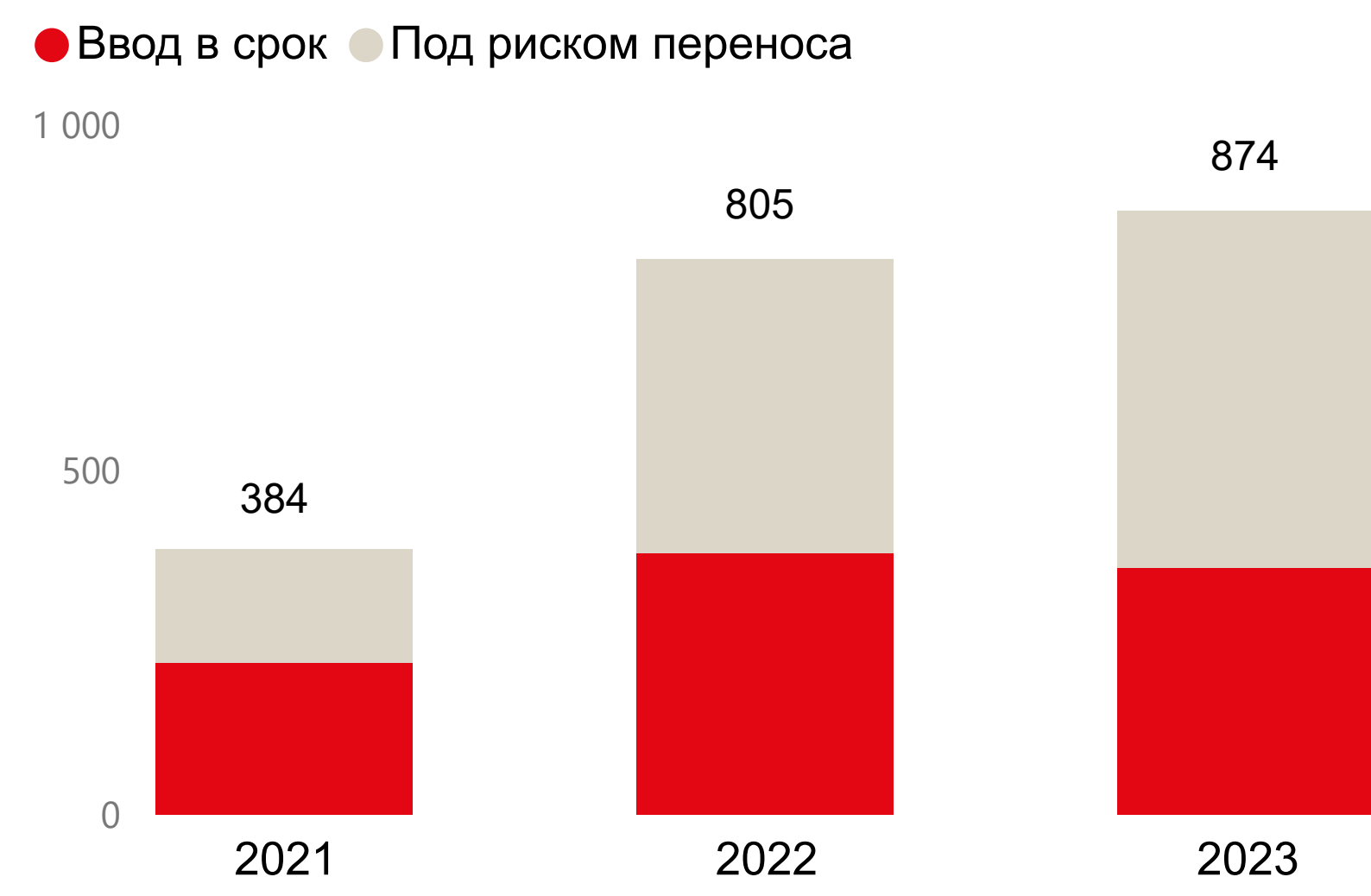


Будущее предложение, 2021-2023

Структура будущего предложения по классам и субрынкам



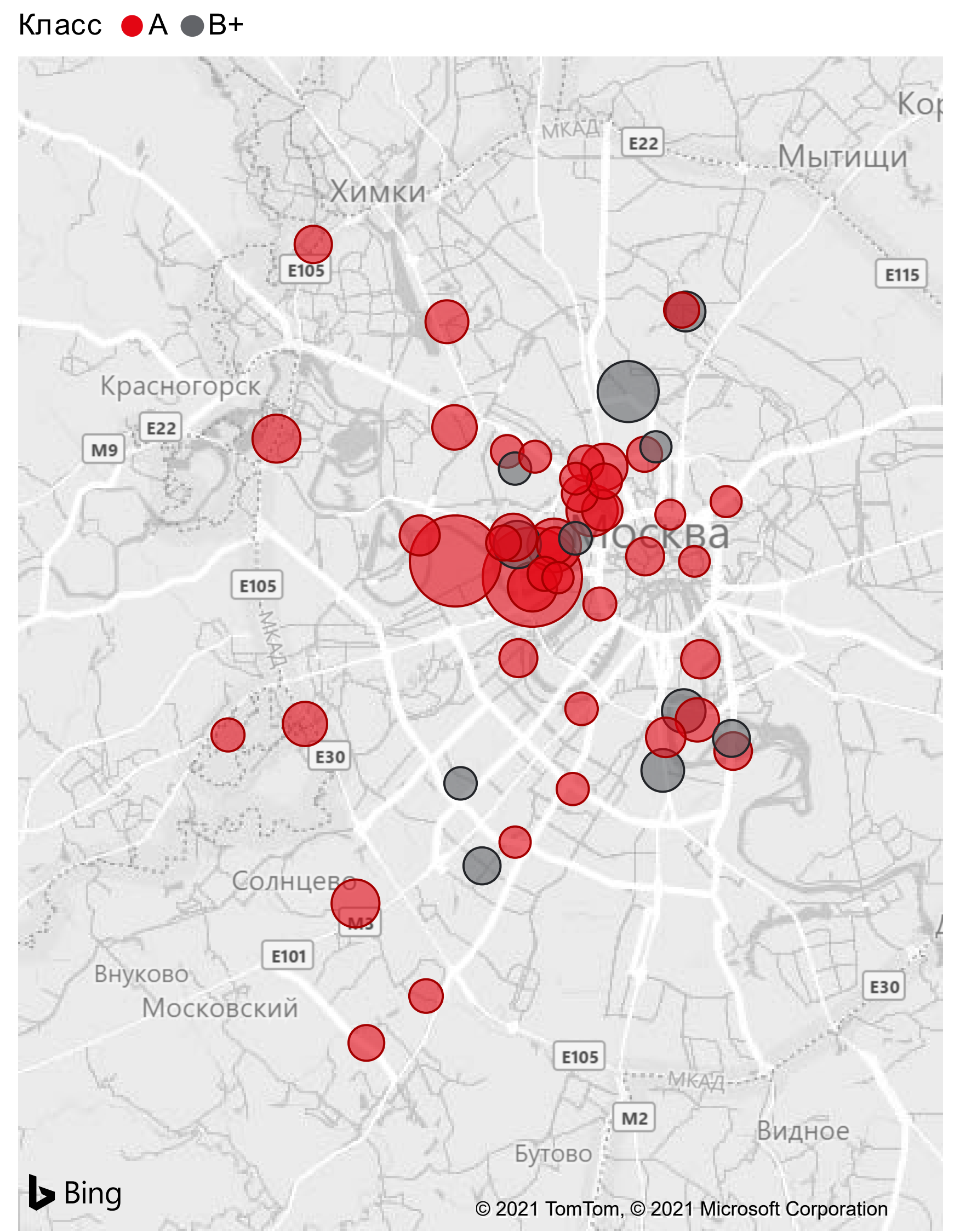
Динамика заявленного будущего предложения, тыс. кв. м



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	2021	72 742
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
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



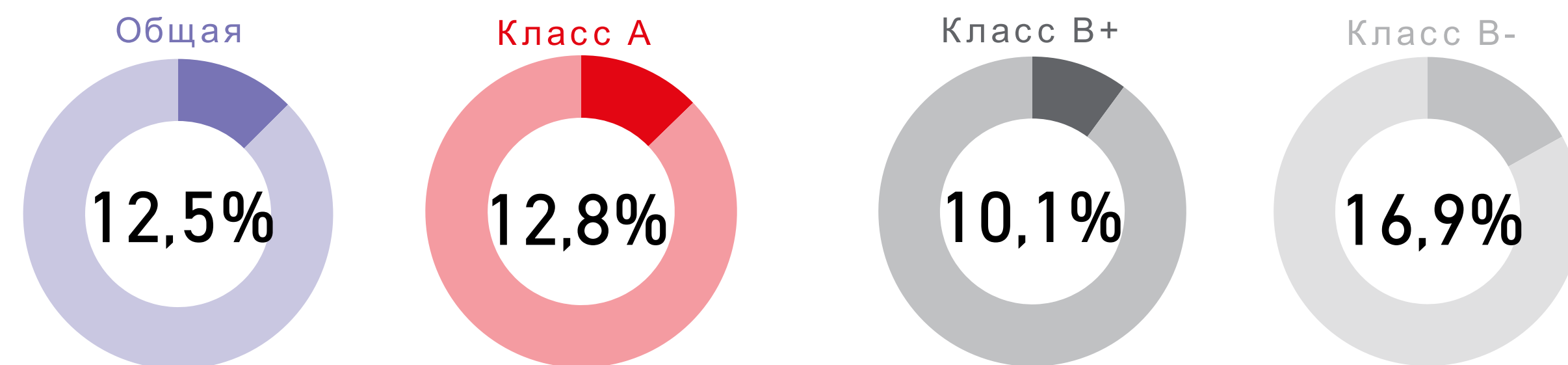
Доля свободных площадей

По итогам 1 кв. 2021 года во всех классах наблюдался рост вакантности.

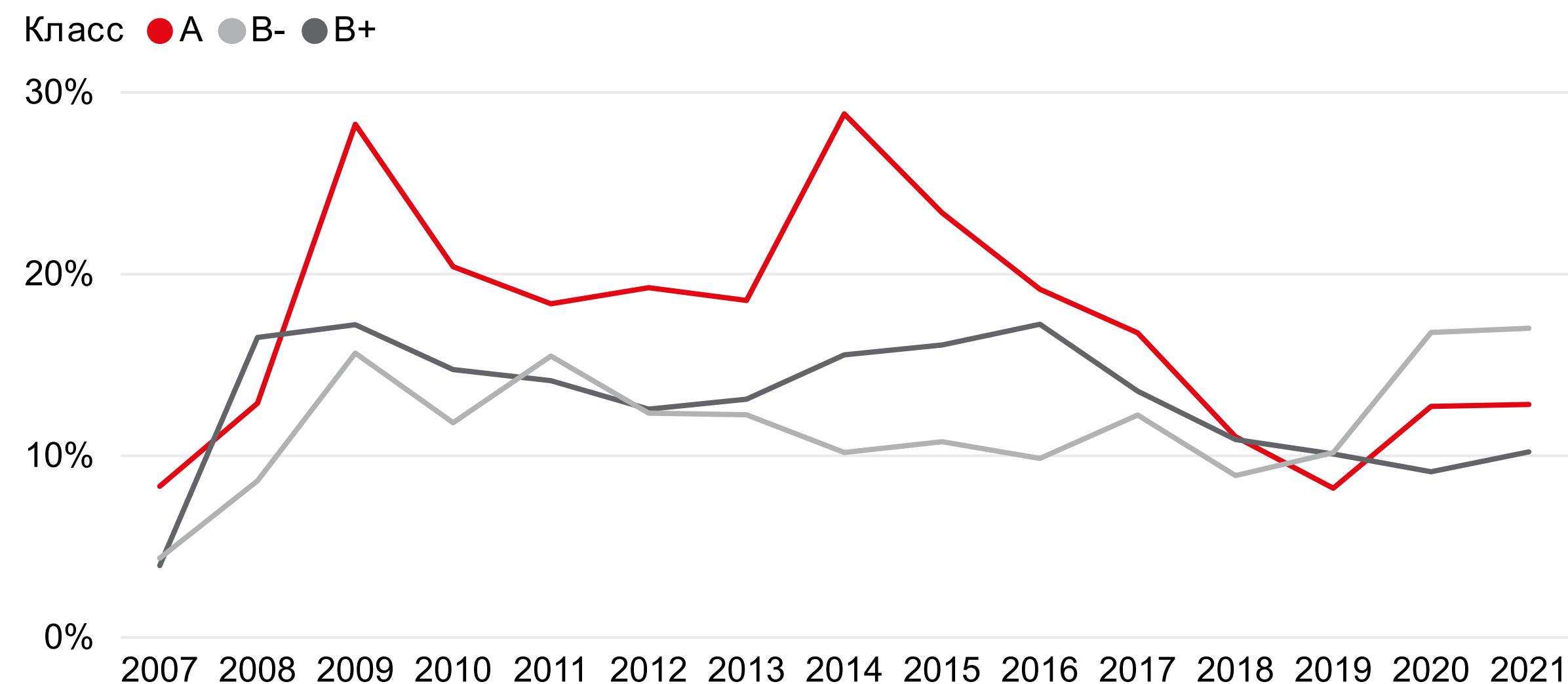
Наибольшее изменение было зафиксировано в классе В+, показатель достиг отметки в 10,1% (+1,1 п.п.). В классе А и В- доля свободных площадей была более стабильной и увеличилась только на 0,2 п.п. до 12,8% и 16,9% соответственно.

Общая доля вакантных площадей за три месяца выросла на 0,6 п.п. и составила 12,5%. К концу 2021 года мы прогнозируем увеличение показателя до 13,5-13,7%.

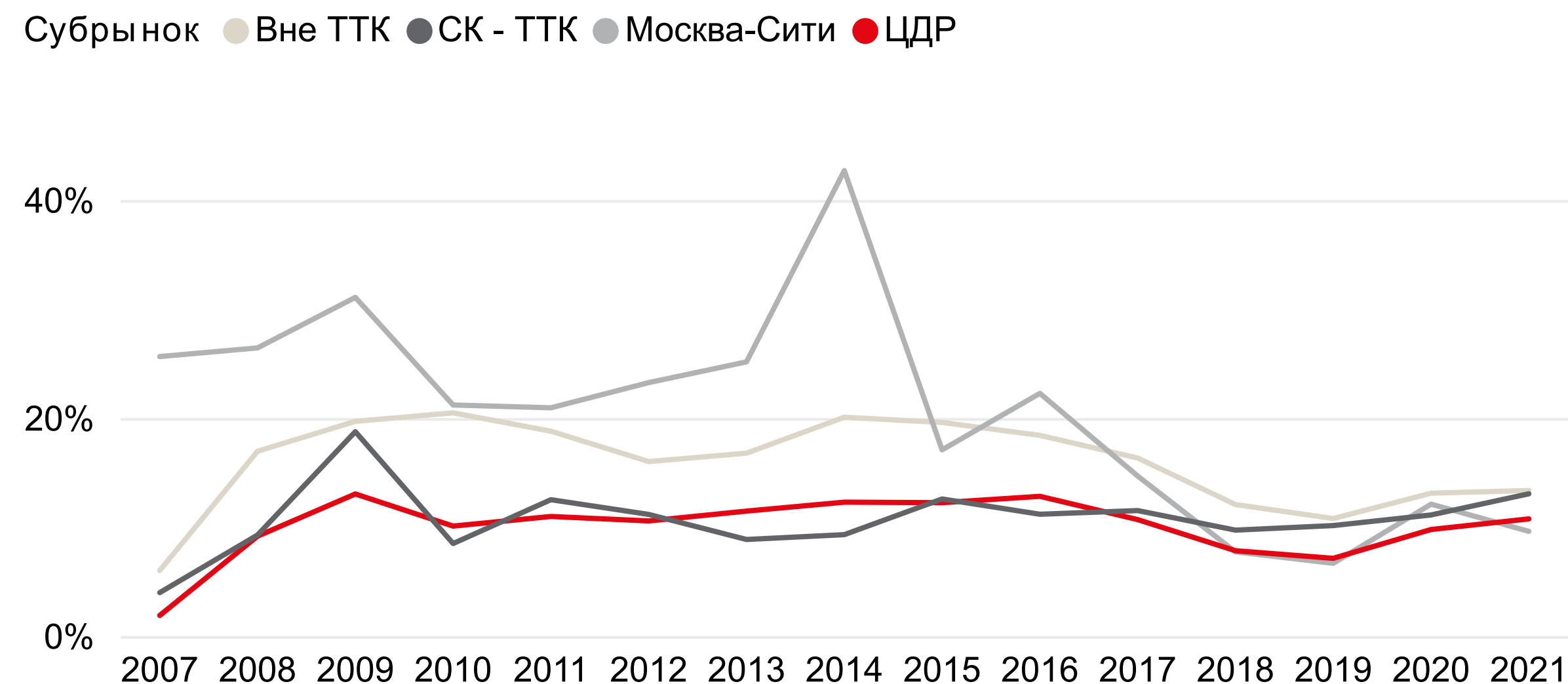
Структура доли вакантных площадей, 2021 год



Динамика доли вакантных площадей по классам



Динамика доли вакантных площадей по субрынкам



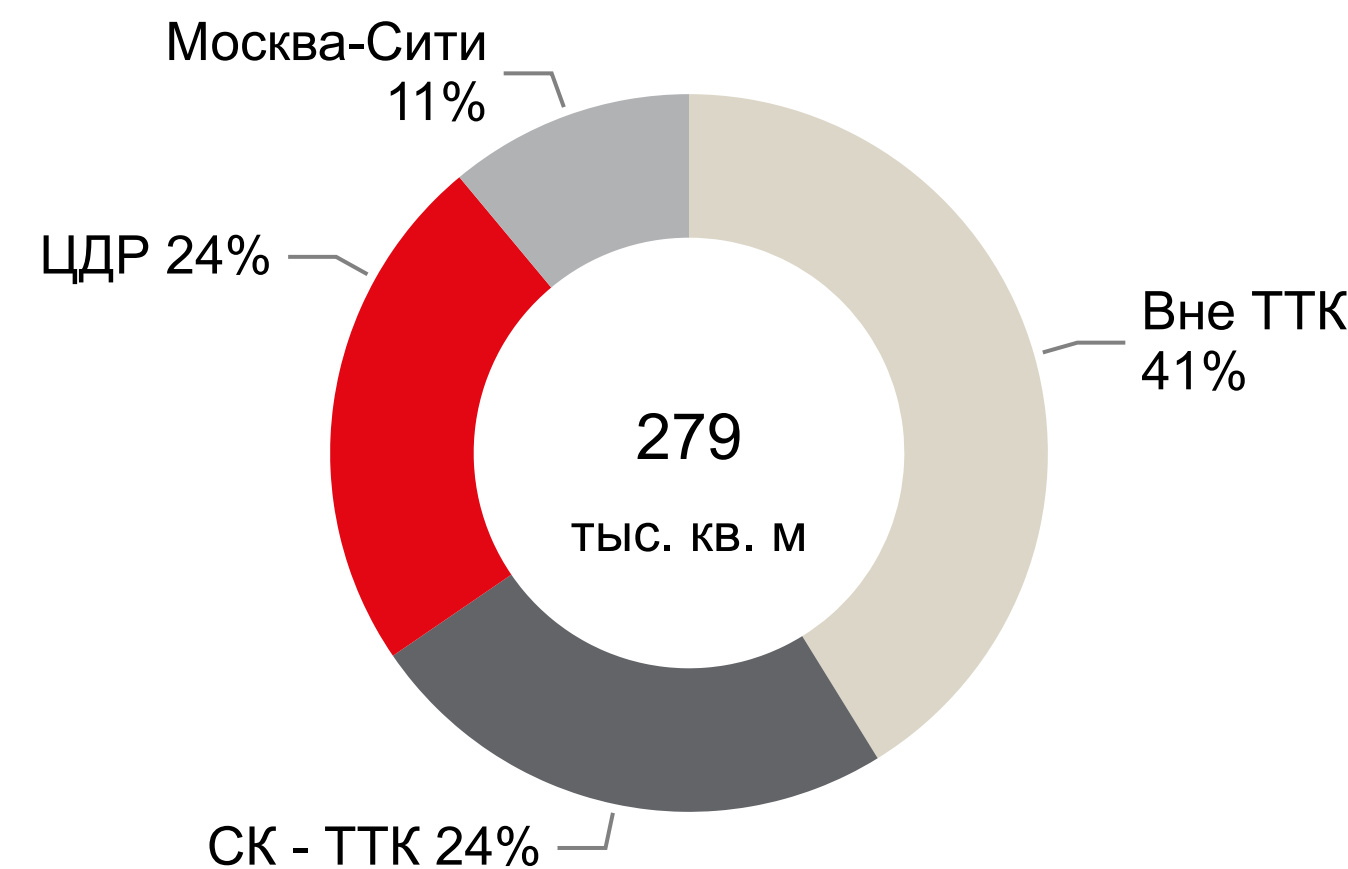
Объем сделок аренды и покупки

Объем сделок, заключенных в 1 кв. 2021 году на офисном рынке Москвы, составил 279 тыс. кв. м, что на 37% выше показателя прошлого года за аналогичный период. Учитывая постепенное восстановление спроса, мы ожидаем что по итогам года общий объем спроса сможет превзойти отметку в 1 млн кв. м.

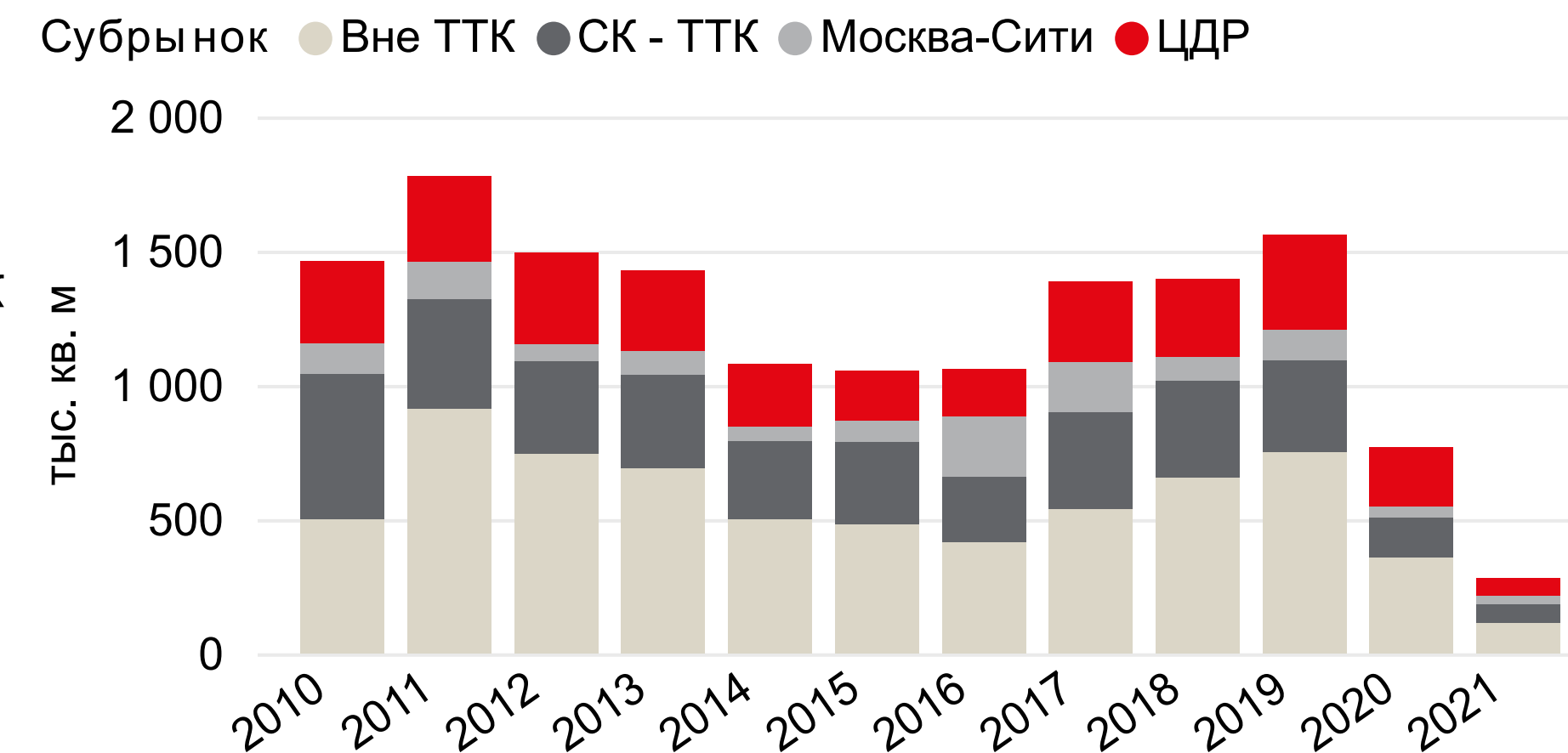
Наиболее востребованными стали объекты класса В+, на долю которых пришлось 49% спроса. Относительно месторасположения, 41% завершённых сделок были заключены в объектах, расположенных за пределами ТТК.

По-прежнему лидерами в объеме транзакций остаются компании, предоставляющие бизнес-услуги, на их долю пришлось 32%. Доля других сегментов в общем объеме сделок не превышает 15%, так второе место занимают компании сферы услуг (14%), третье - компании строительного сектора (12%).

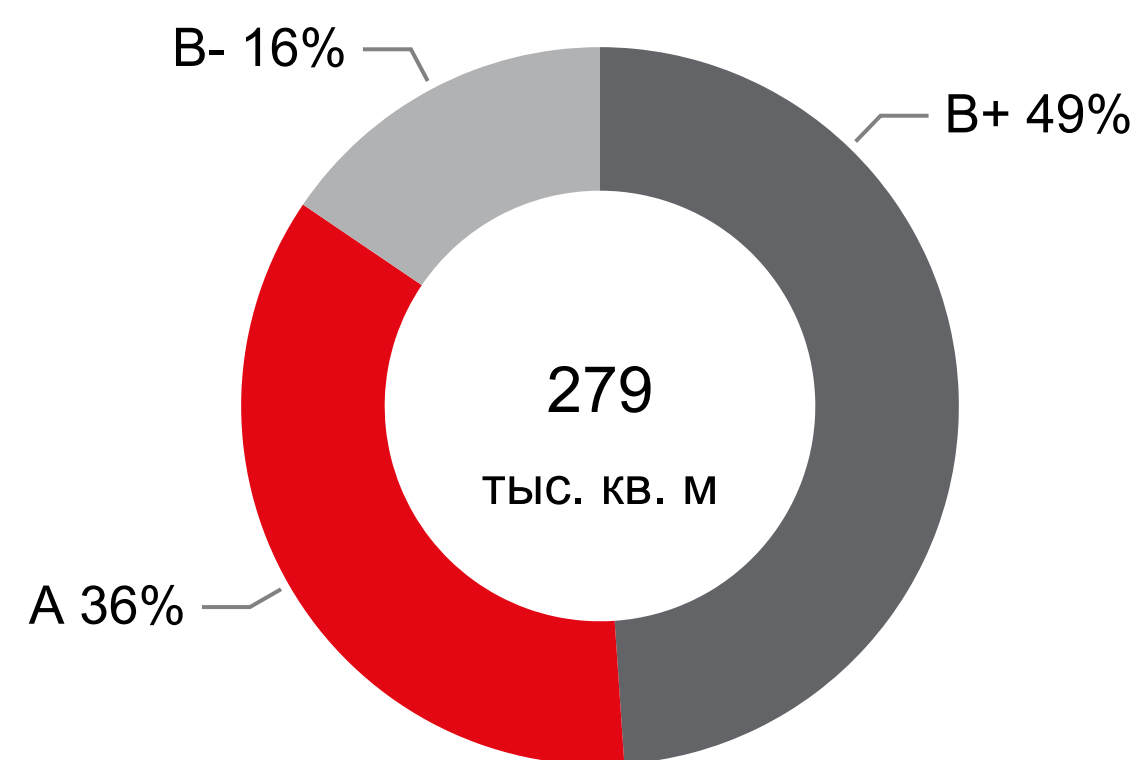
Структура спроса по субрынкам, 2021 год



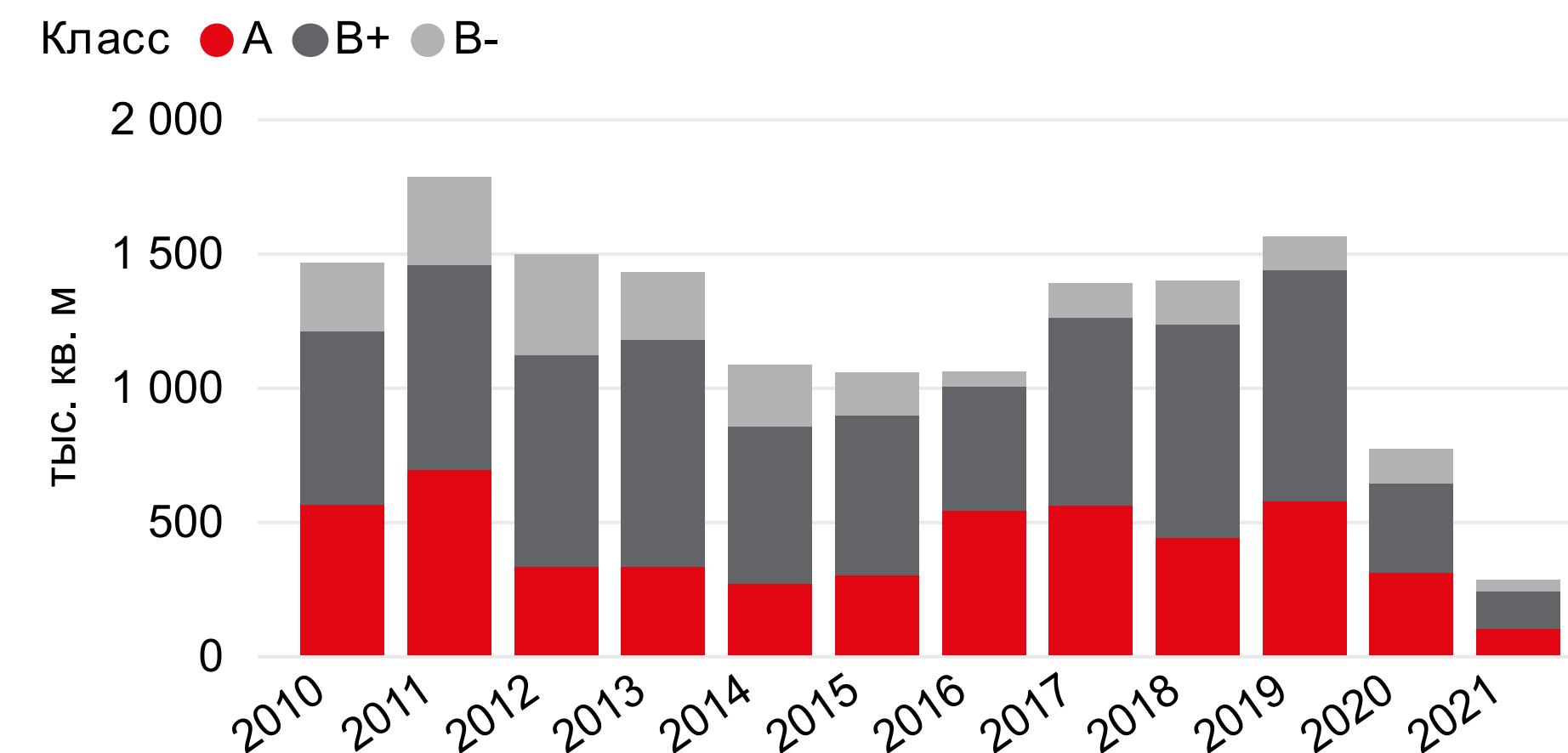
Динамика спроса по субрынкам



Структура спроса по классам, 2021 год

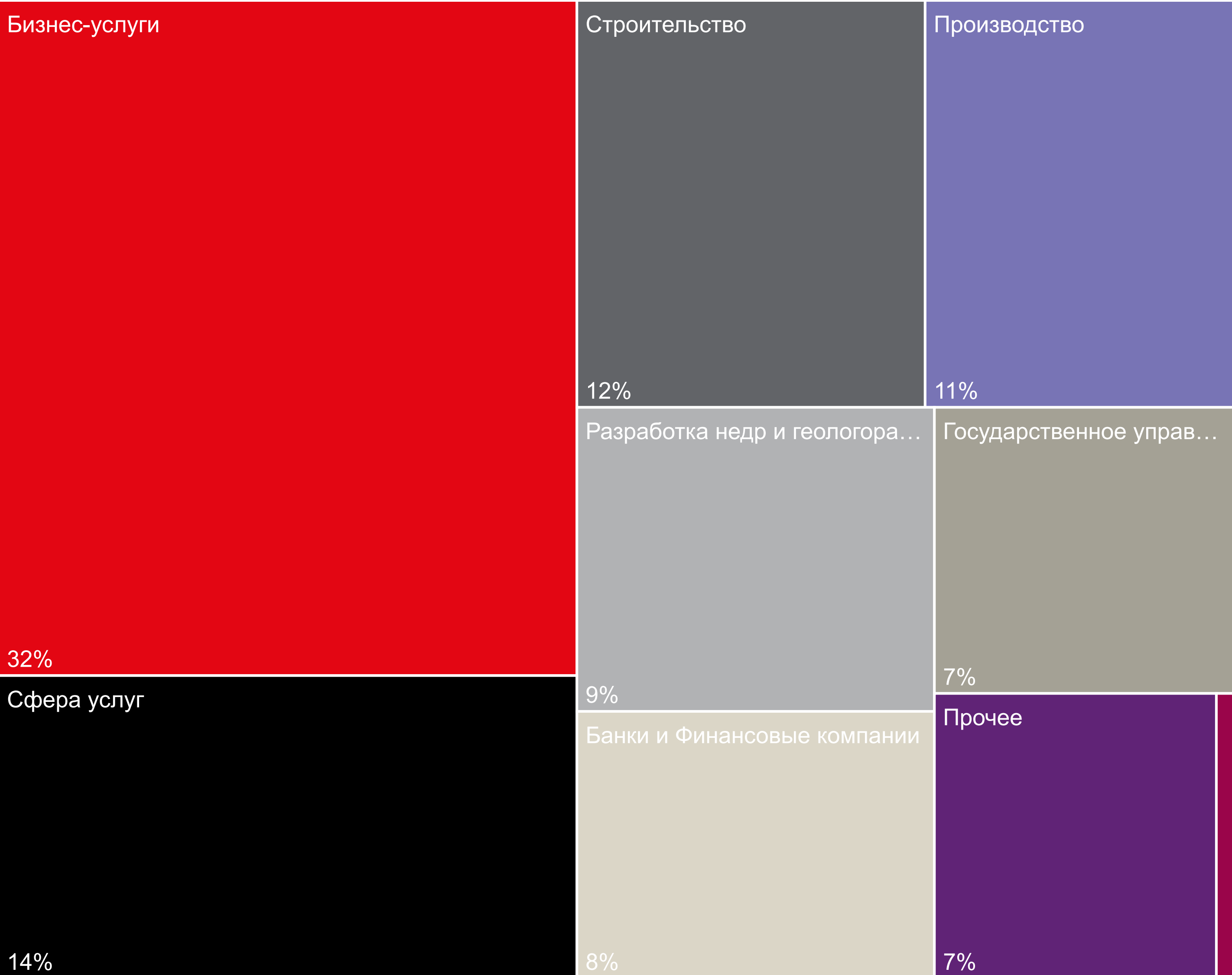


Динамика спроса по классам



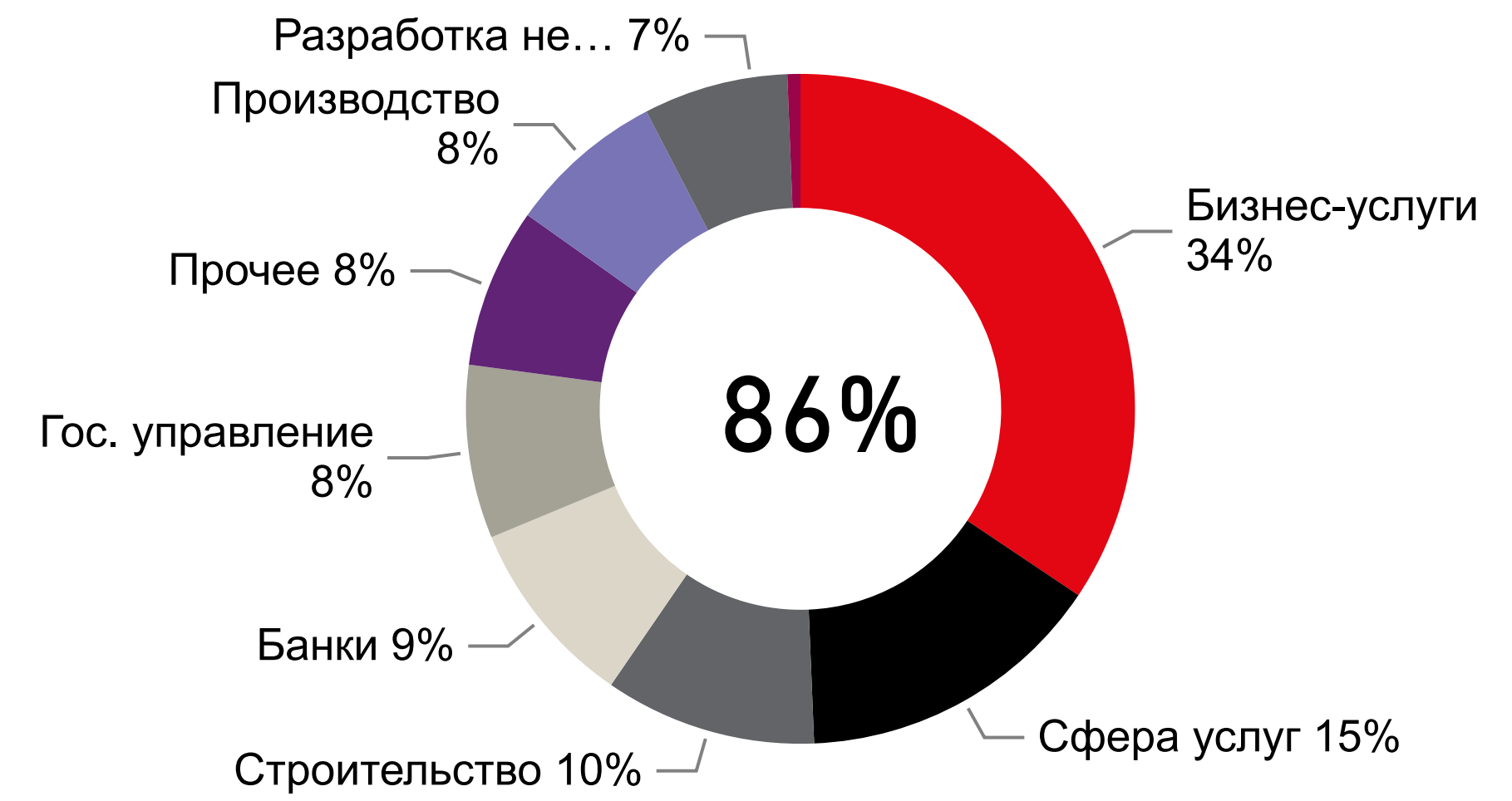
Структура спроса

Секторальный "ковер" офисного рынка

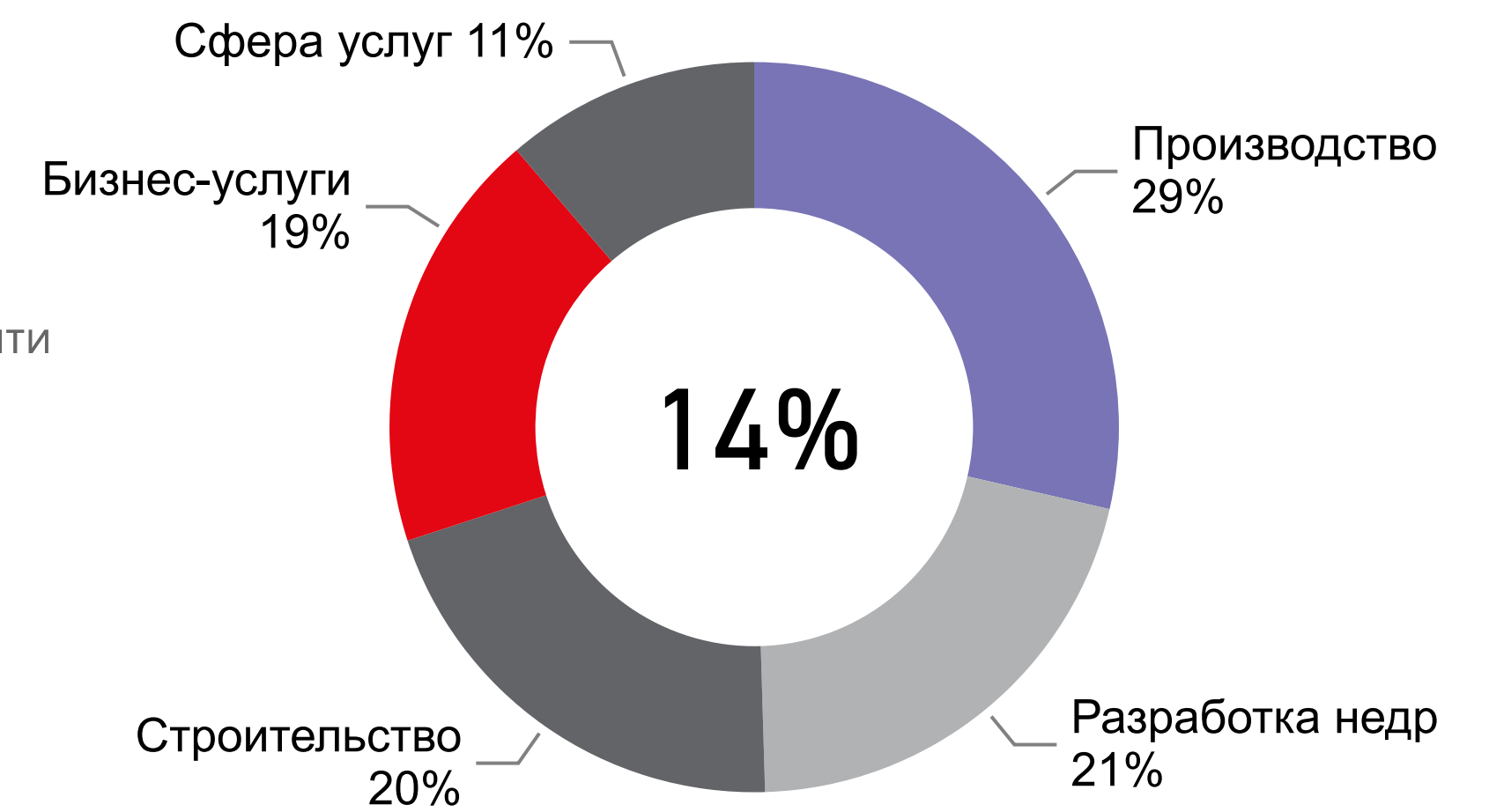


- Год**
- 2005
 - 2006
 - 2007
 - 2008
 - 2009
 - 2010
 - 2011
 - 2012
 - 2013
 - 2014
 - 2015
 - 2016
 - 2017
 - 2018
 - 2019
 - 2020
 - 2021
- Зона**
- За ТТК
 - Москва-Сити
 - СК-ТТК
 - ЦДР

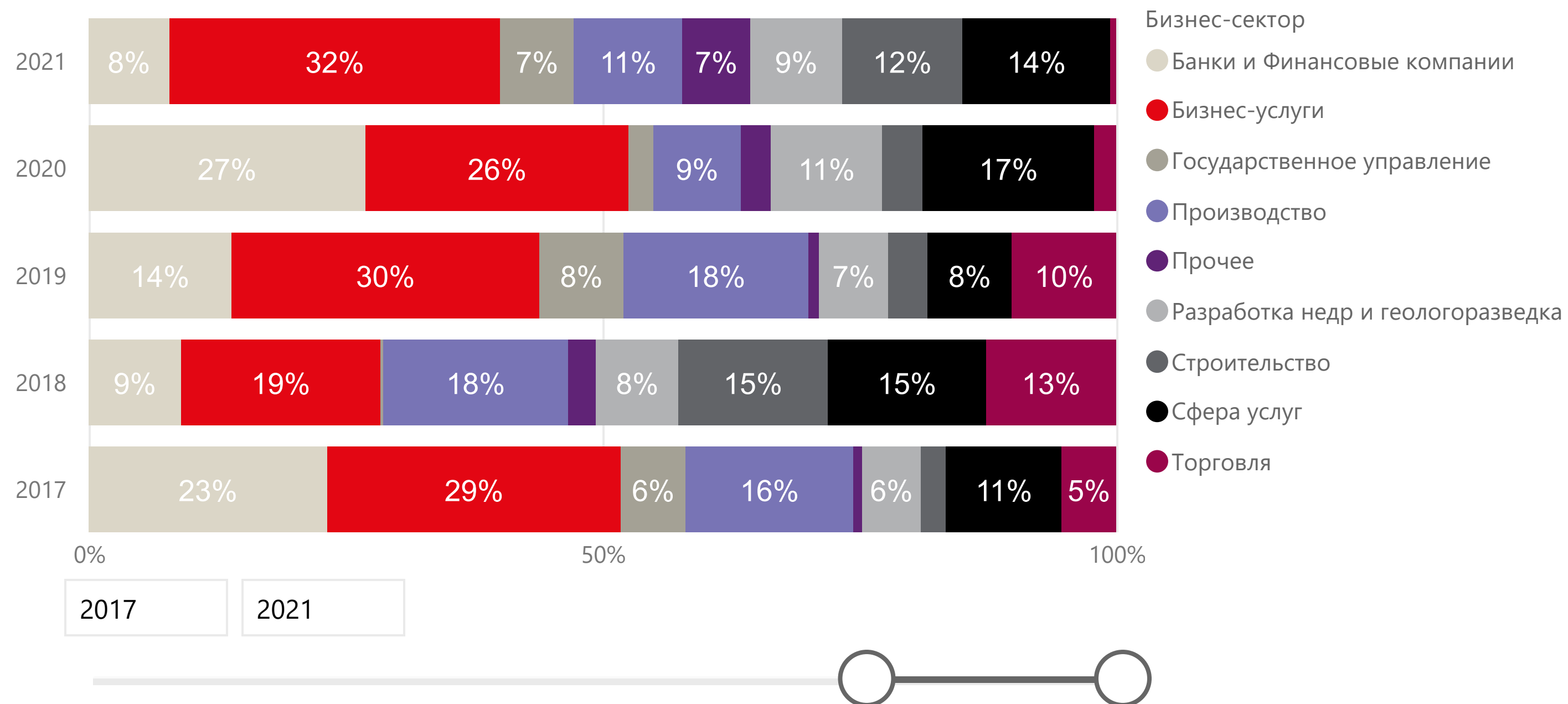
Российские компании



Иностранные компании



Структура сделок

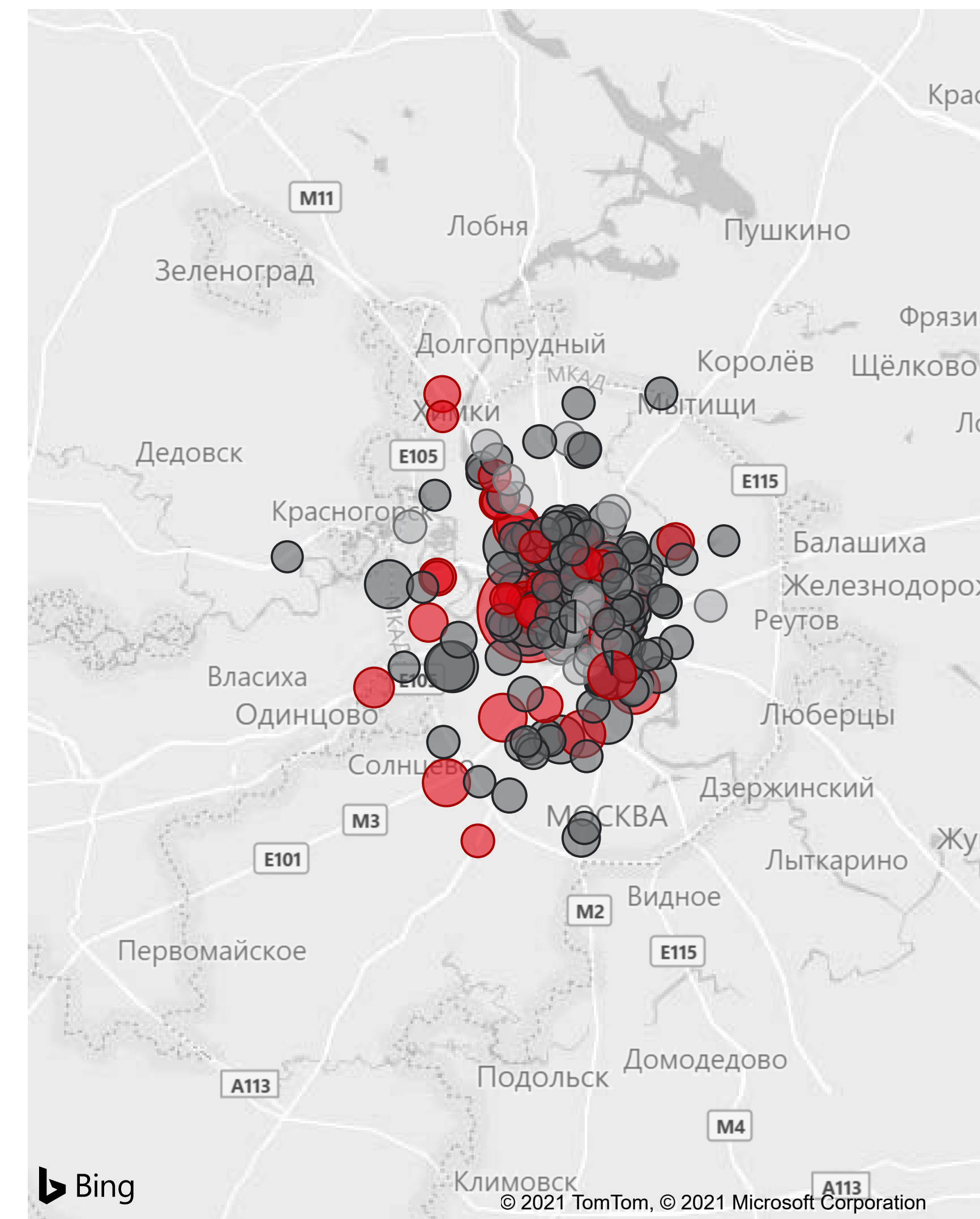


Основные офисные сделки 2021 года

Компания	Площадь, кв. м	Бизнес-сектор	Тип сделки	Вид сделки	Объект
GKU Organizator Perevozok	6 228	Государственное управление	Аренда	Новая сделка	Yuzhny Port
InfoTets	6 050	Бизнес-услуги	Аренда	Новая сделка	Otradniy (Phase III)
Yandex	4 960	Бизнес-услуги	Аренда	Новая сделка	Amaltea
Vedaprojekt	3 800	Бизнес-услуги	Аренда	Новая сделка	Sokoldicheskiy Val, 2
R-Style Softlab	3 290	Бизнес-услуги	Аренда	Новая сделка	RTS Altufyevskiy Bldg. 1
Avon	3 271	Производство	Аренда	Новая сделка	Bolshevik
Internet Resheniya	3 092	Бизнес-услуги	Аренда	Новая сделка	Empire I

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).

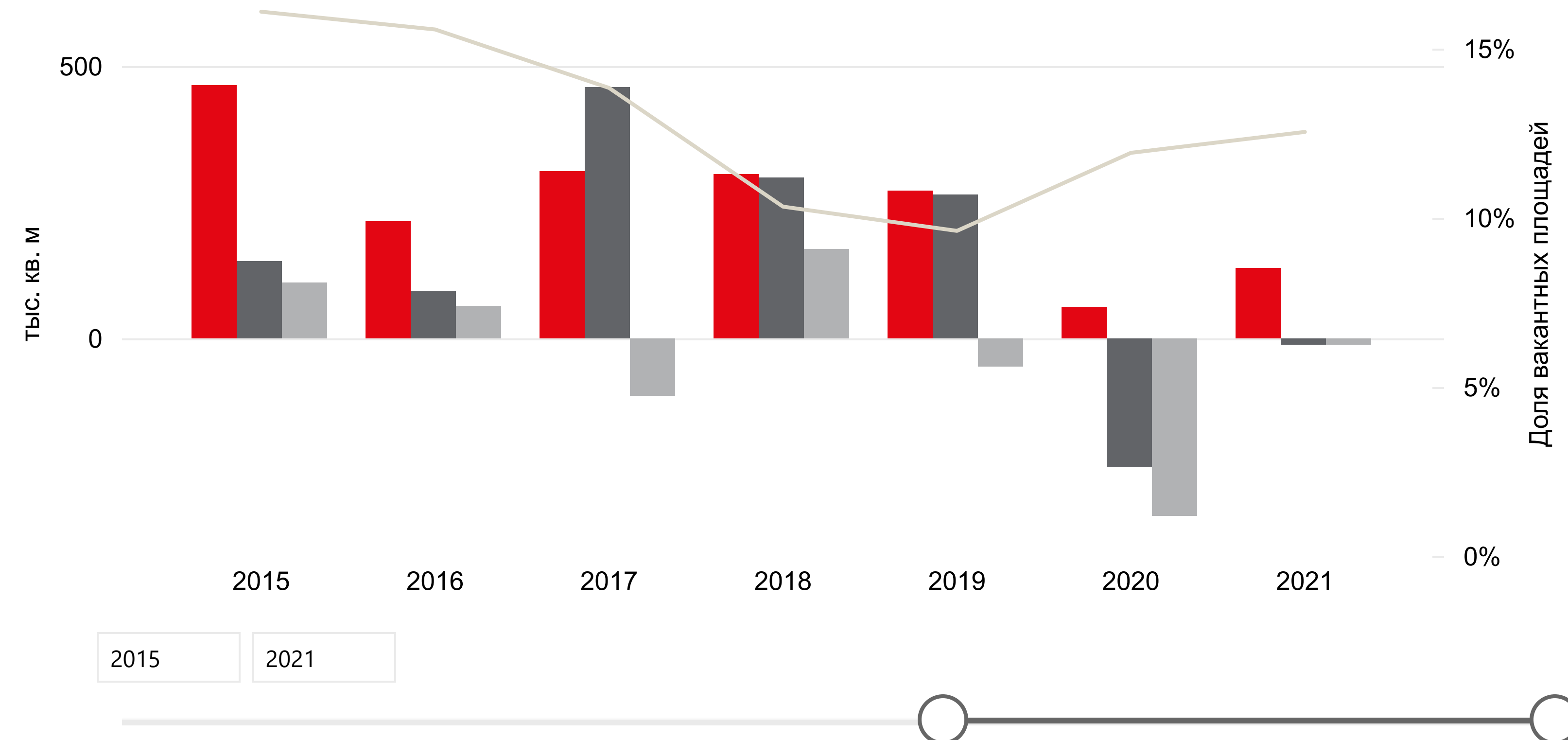
Актуальность его на падающем рынке обусловлена тем, что сделки продолжают закрываться и их количество может сохраняться на докризисном уровне, а объем пустующих офисов продолжает расти. Чистое поглощение учитывает не только новые сделки, но и высвобождение площадей арендаторами, поэтому оно может быть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

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

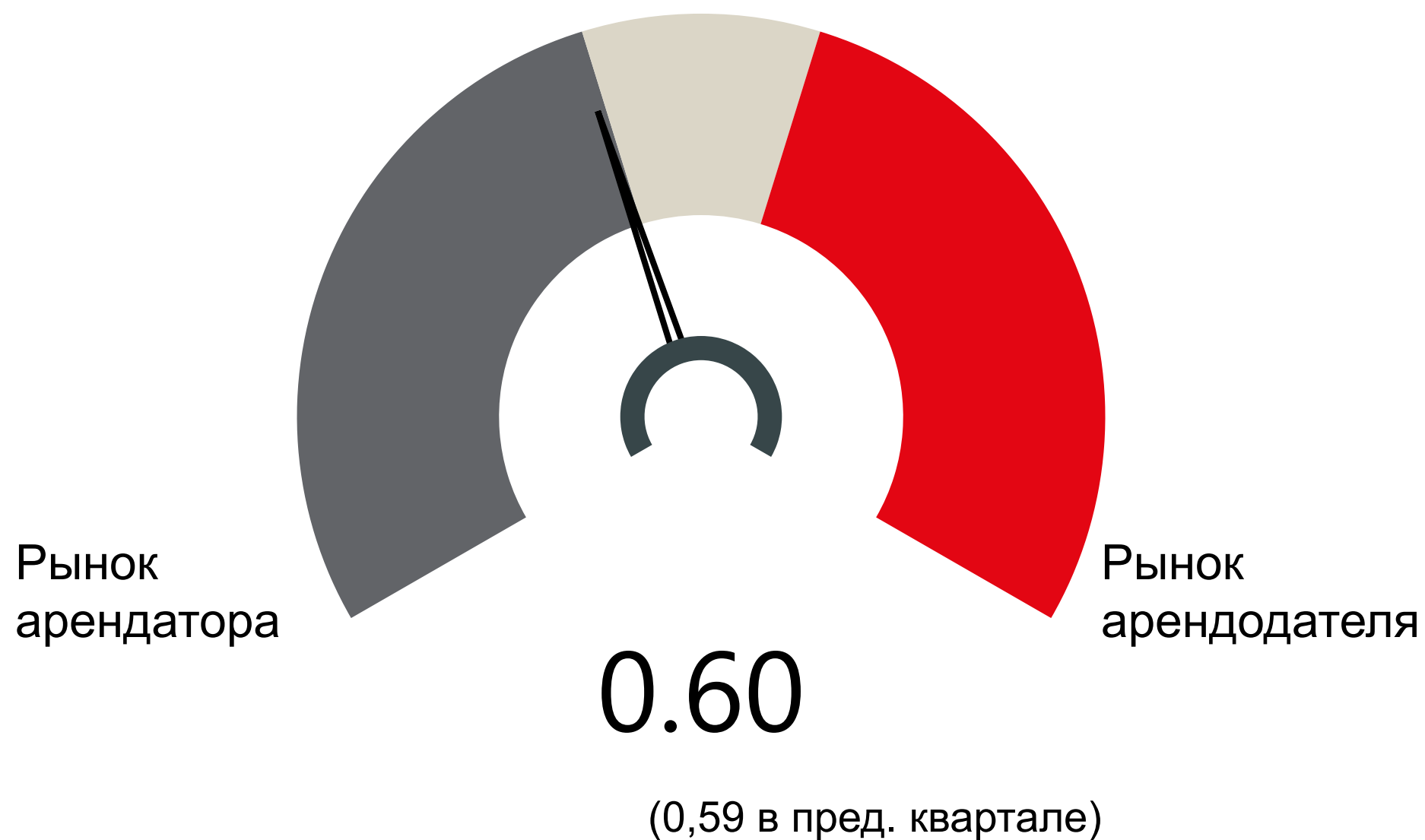
По итогам 2021 года показатель вернется к положительным значениям за счет объектов, построенных под клиента.

Динамика чистого поглощения

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



Индекс неравномерности вакантности



Доля свободных площадей

12,5%

(11,9% 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.

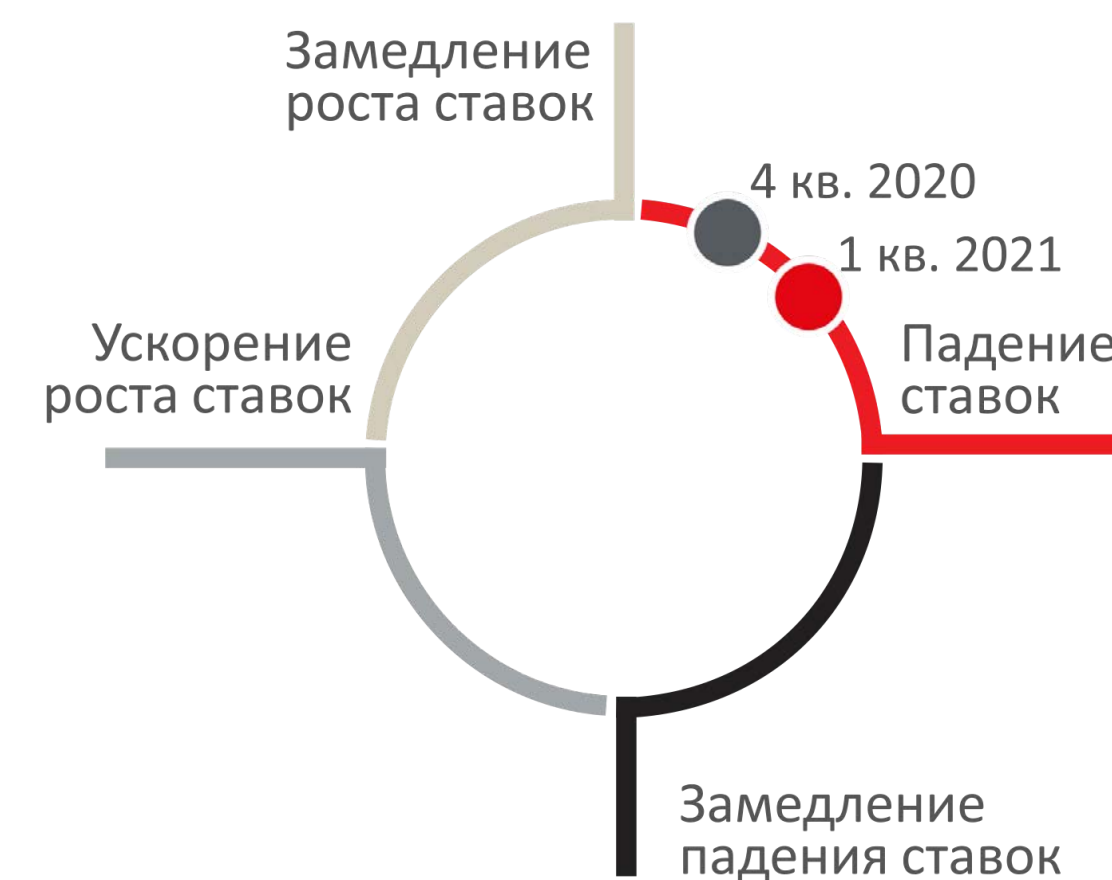
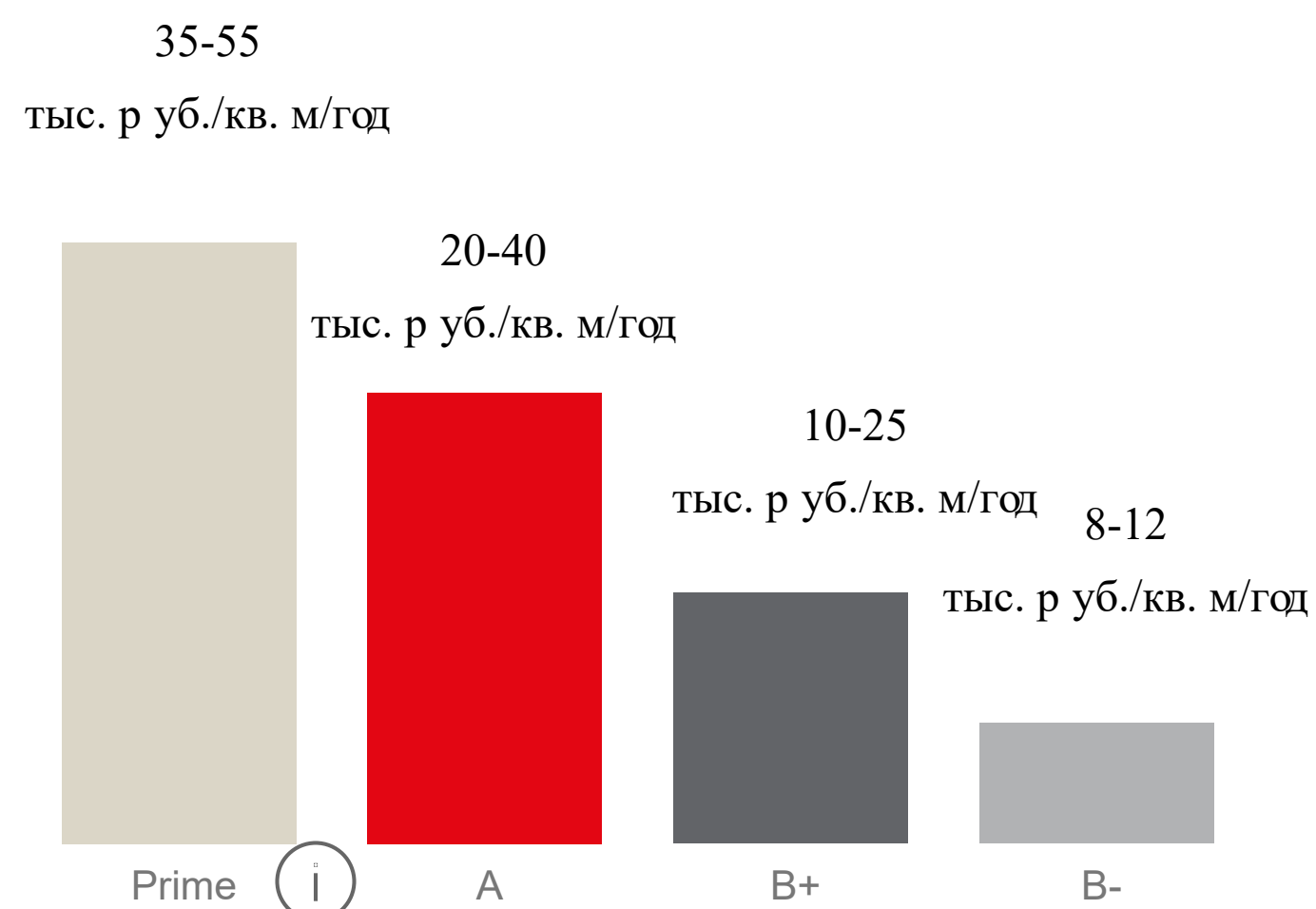
Вместе с другими показателями состояния рынка предлагаемый индекс дает ориентир относительно будущих изменений коммерческих условий договоров аренды, целесообразности нового девелопмента, стратегий собственников при поиске клиентов или арендаторов при смене локации.

Запрашиваемые ставки аренды ⓘ

Цикл ставок аренды

Ставки аренды в 1 кв. 2021 года находились в следующих диапазонах:

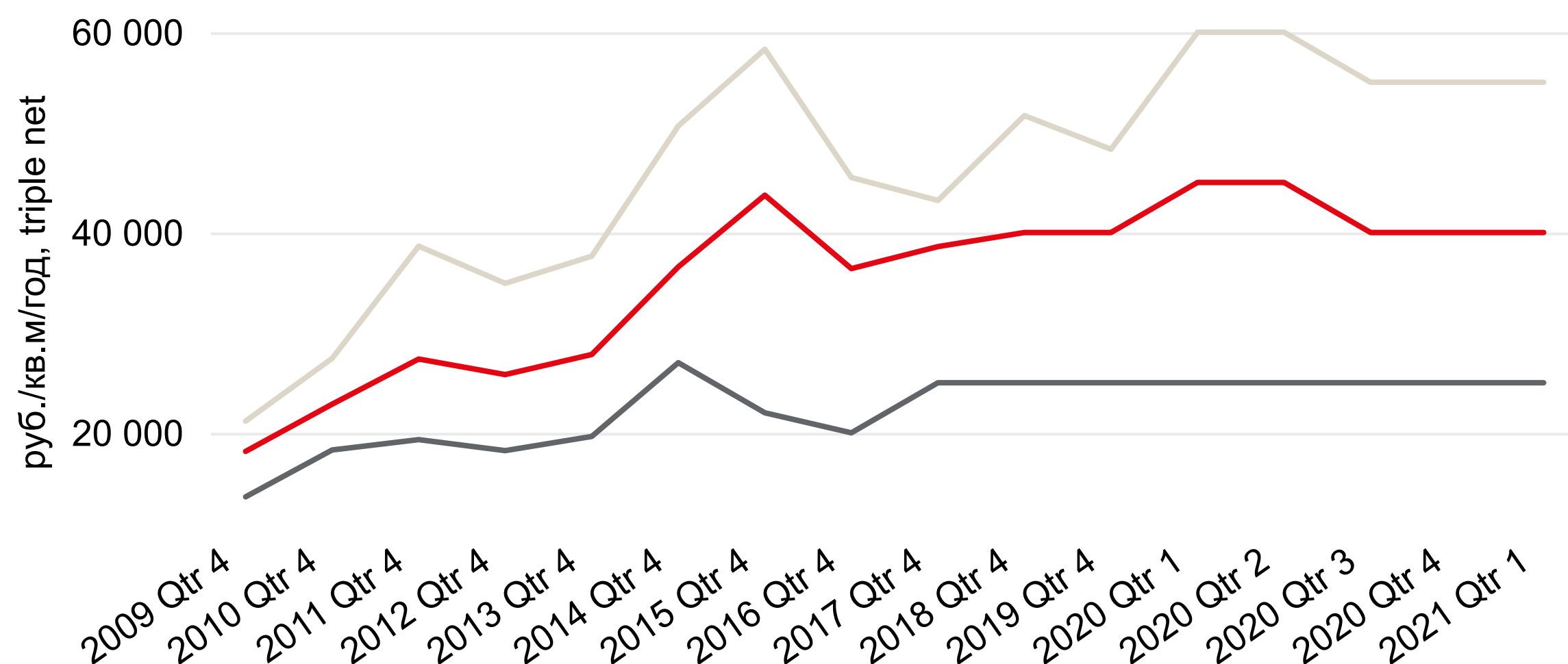
- о Премиальный сегмент – 35-55 тыс. руб./кв. м/год
- о Класс А – 20-40 тыс. руб./кв. м/год
- о Класс В+ – 10-25 тыс. руб./кв. м/год



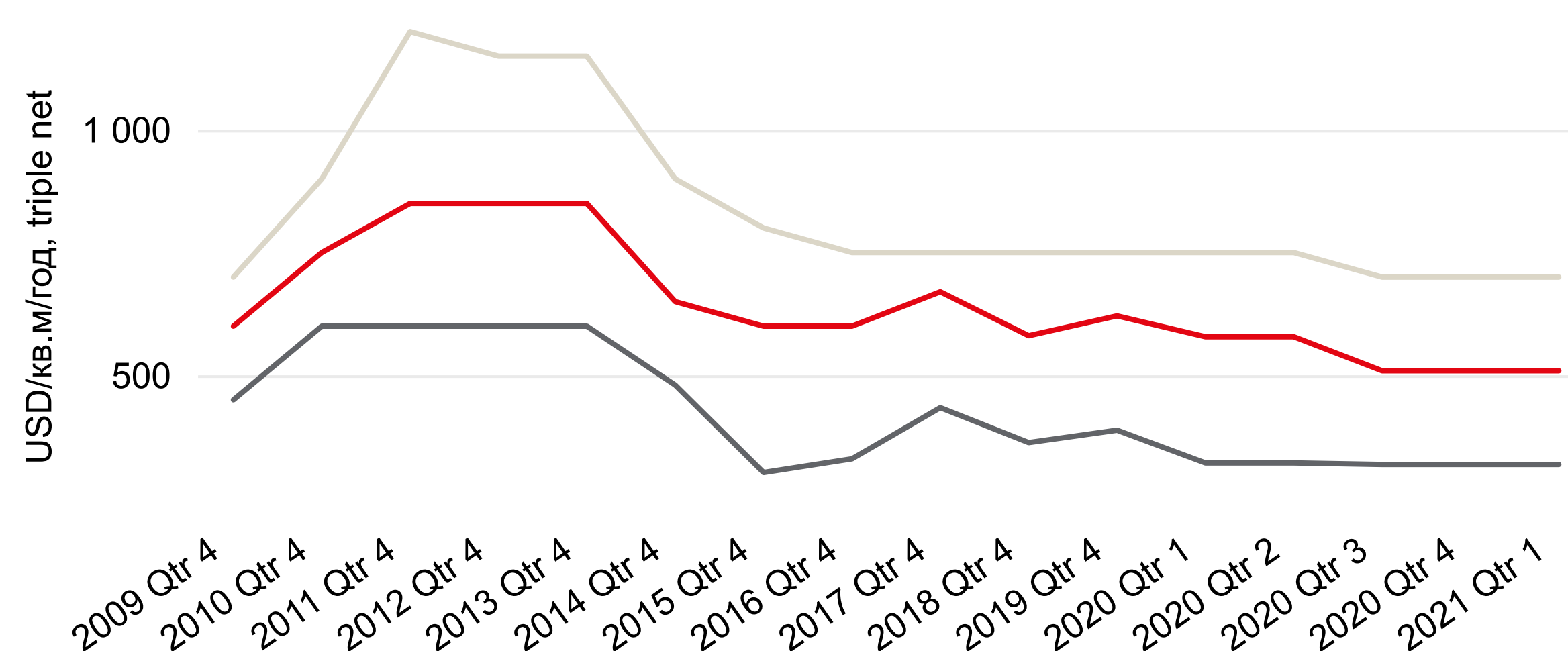
Запрашиваемые арендные ставки в рублях

Запрашиваемые арендные ставки в долларах США

Класс ● А ● В+ ● Прайм

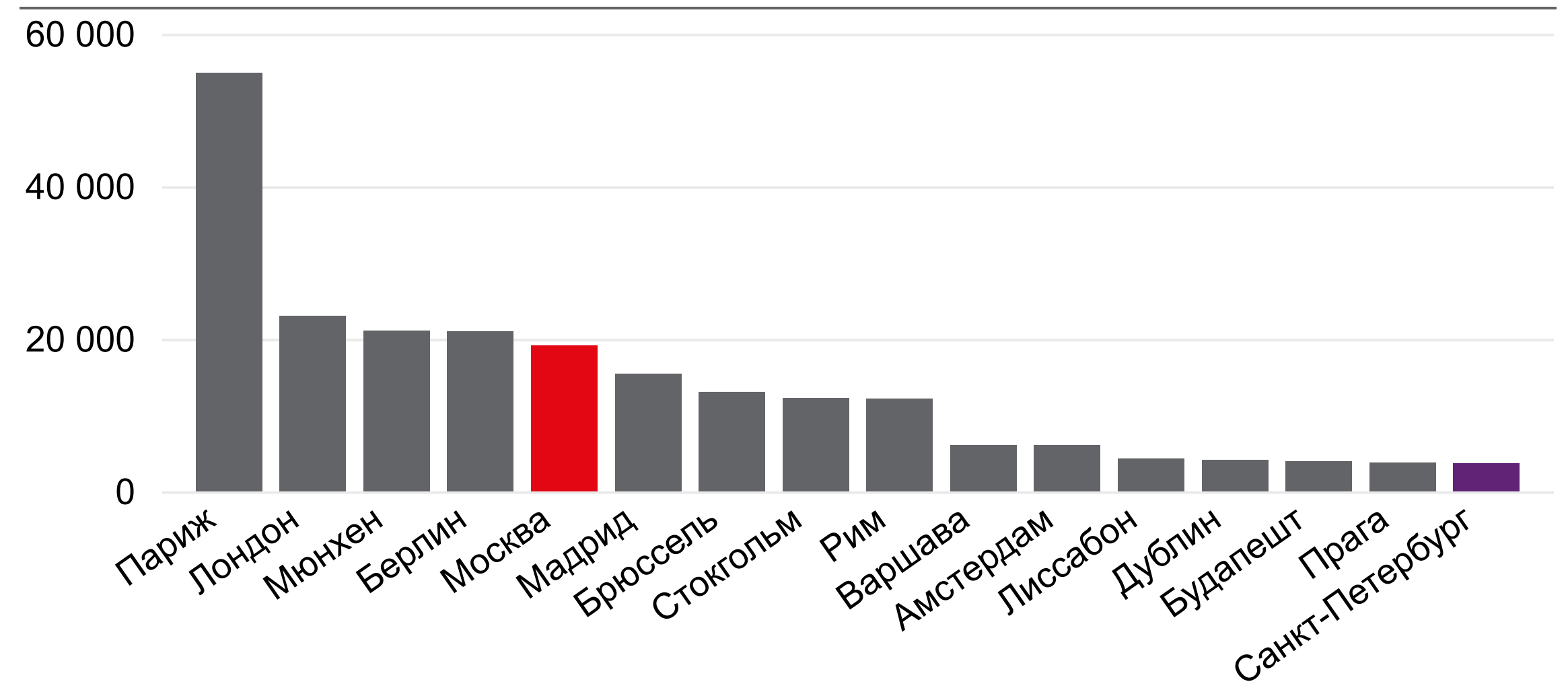


Класс ● А ● В+ ● Прайм

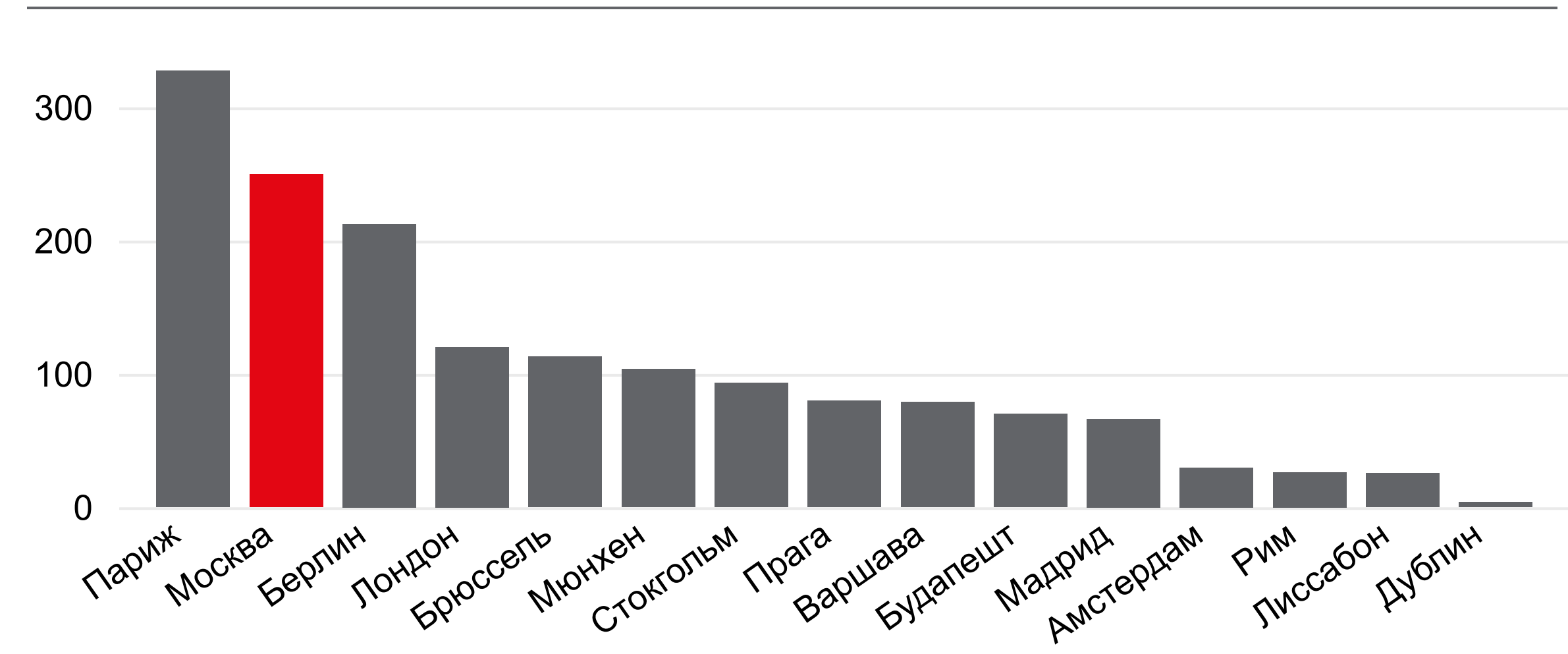


Межд ународное сравнение

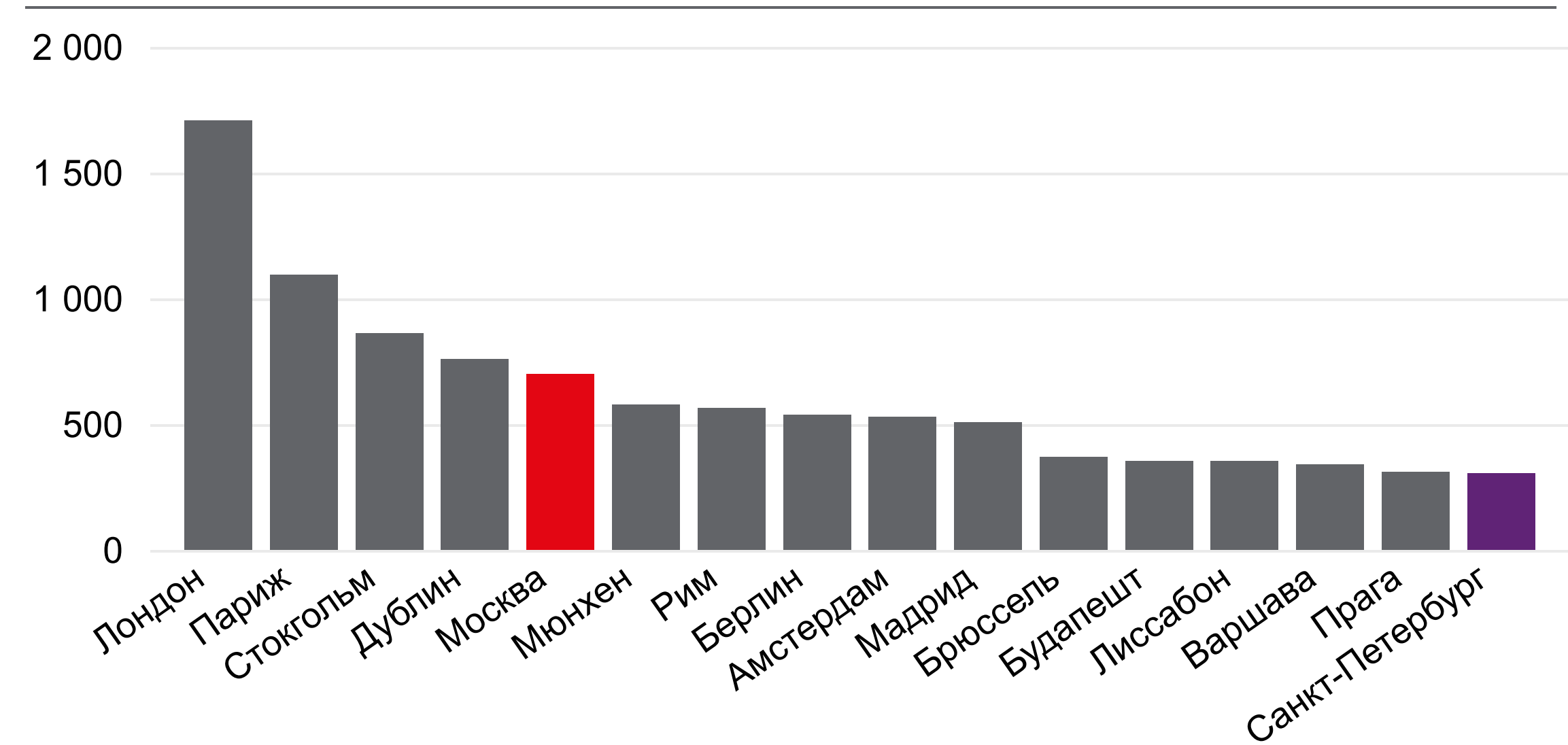
Объем современных офисных площадей, 1 кв. 2021, тыс. кв. м



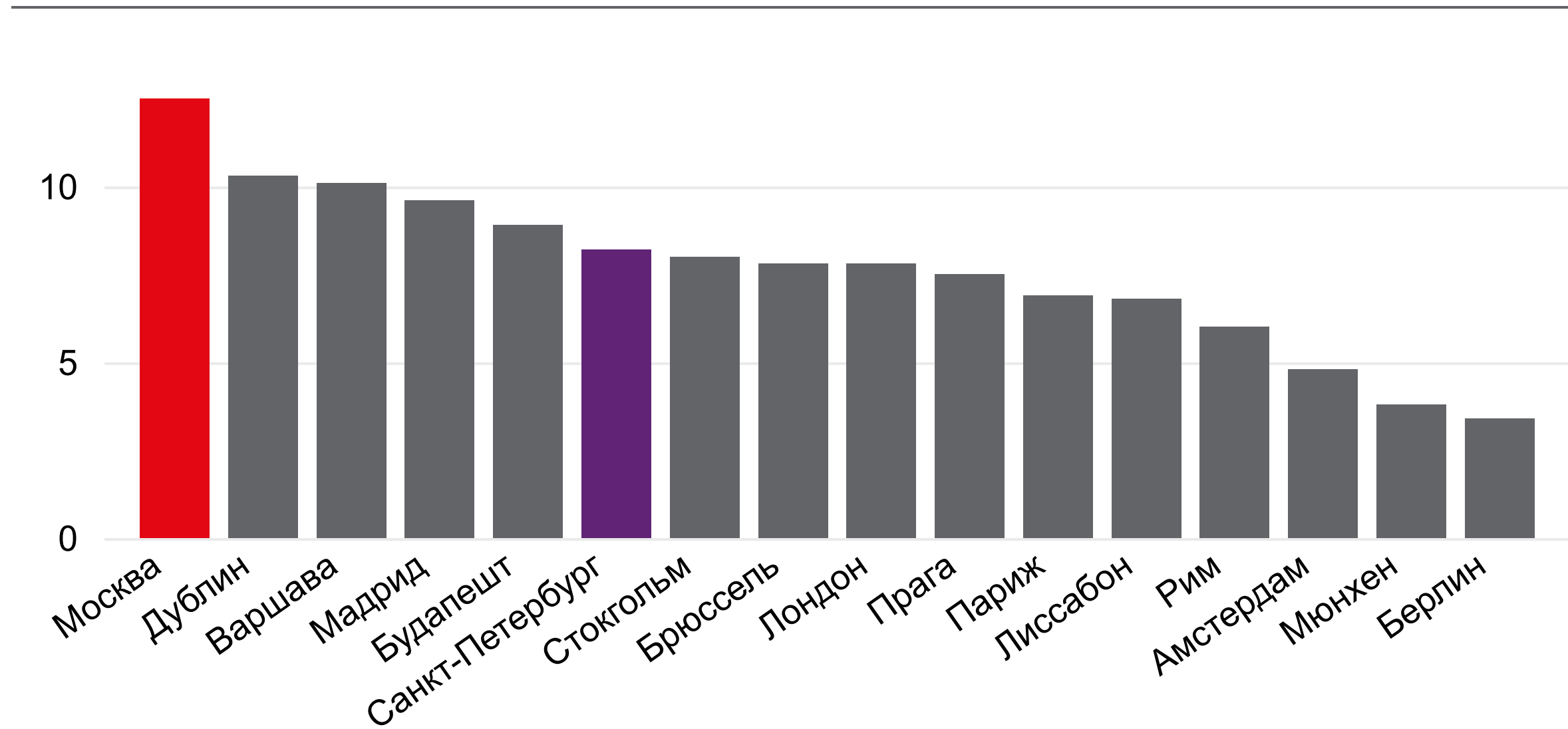
Объем купленных и арендованных площадей, 1 кв. 2021, тыс. кв. м



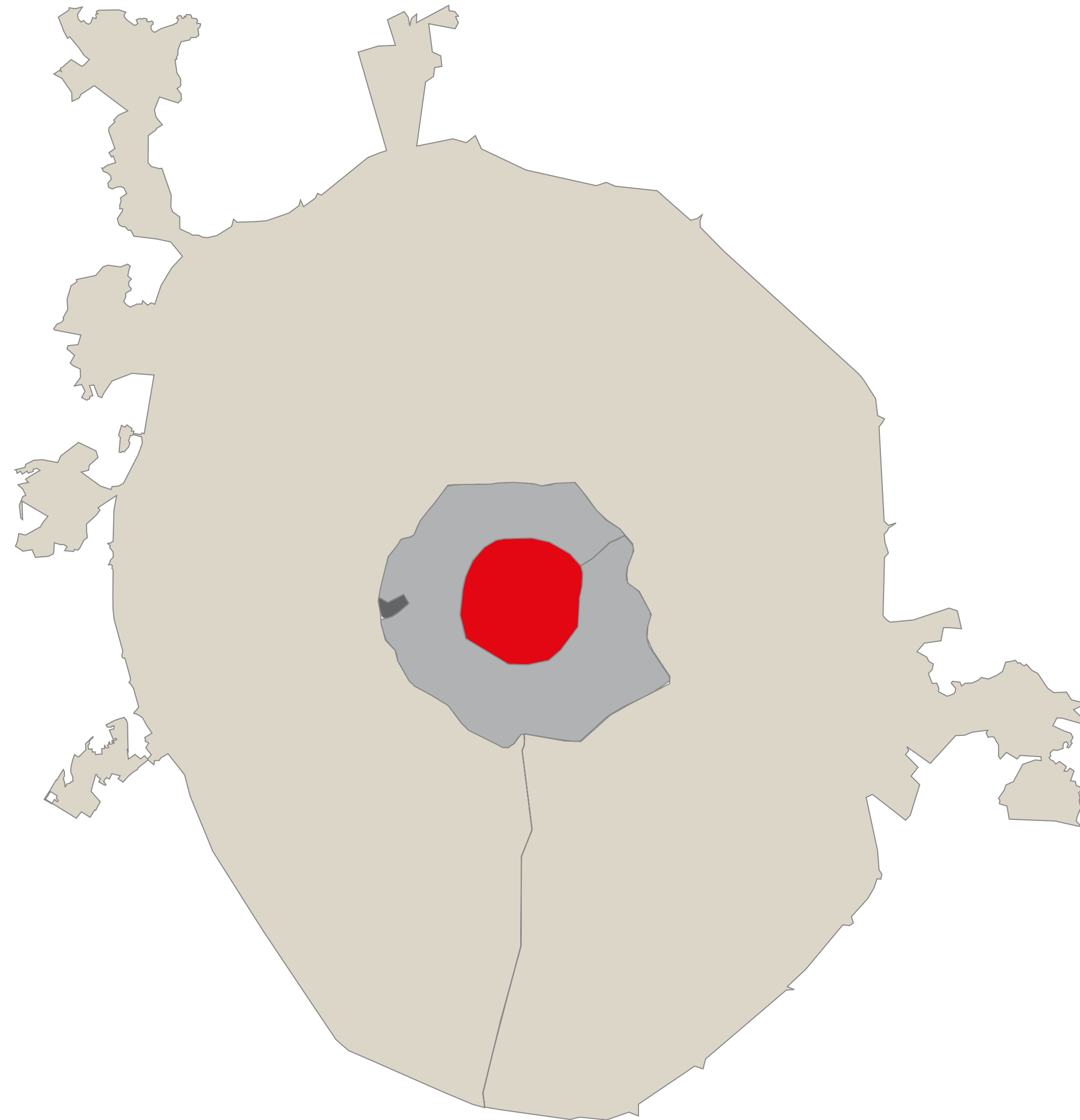
Максимальные ставки аренды, 1 кв. 2021, долл. США/кв. м/год



Доля свободных площадей, 1 кв. 2021, %



Основные характеристики и субрынков



ЦДР

Класс	Предложение	Объем сделок	Вакантность	Ставка
A	1 431 805	41 731	8,7%	38 000-42 000
B+	1 287 967	20 359	6,6%	24 000-28 000
B-	1 013 888	3 529	18,9%	20 000-22 000
Итого	3 733 660	65 619	10,8%	38 000-42 000

Москва-Сити

Класс	Предложение	Объем сделок	Вакантность	Ставка
A	979 353	28 705	9,2%	30 000-36 000
B+	265 549	2 138	11,0%	24 000-28 000
Итого	1 244 902	30 843	9,6%	30 000-36 000

СК-ТТК

Класс	Предложение	Объем сделок	Вакантность	Ставка
A	512 454	4 229	8,5%	29 000-34 000
B+	2 531 786	39 851	10,5%	16 000-20 000
B-	1 381 189	23 631	19,5%	13 000-17 000
Итого	4 425 429	67 711	13,1%	29 000-34 000

Вне ТТК

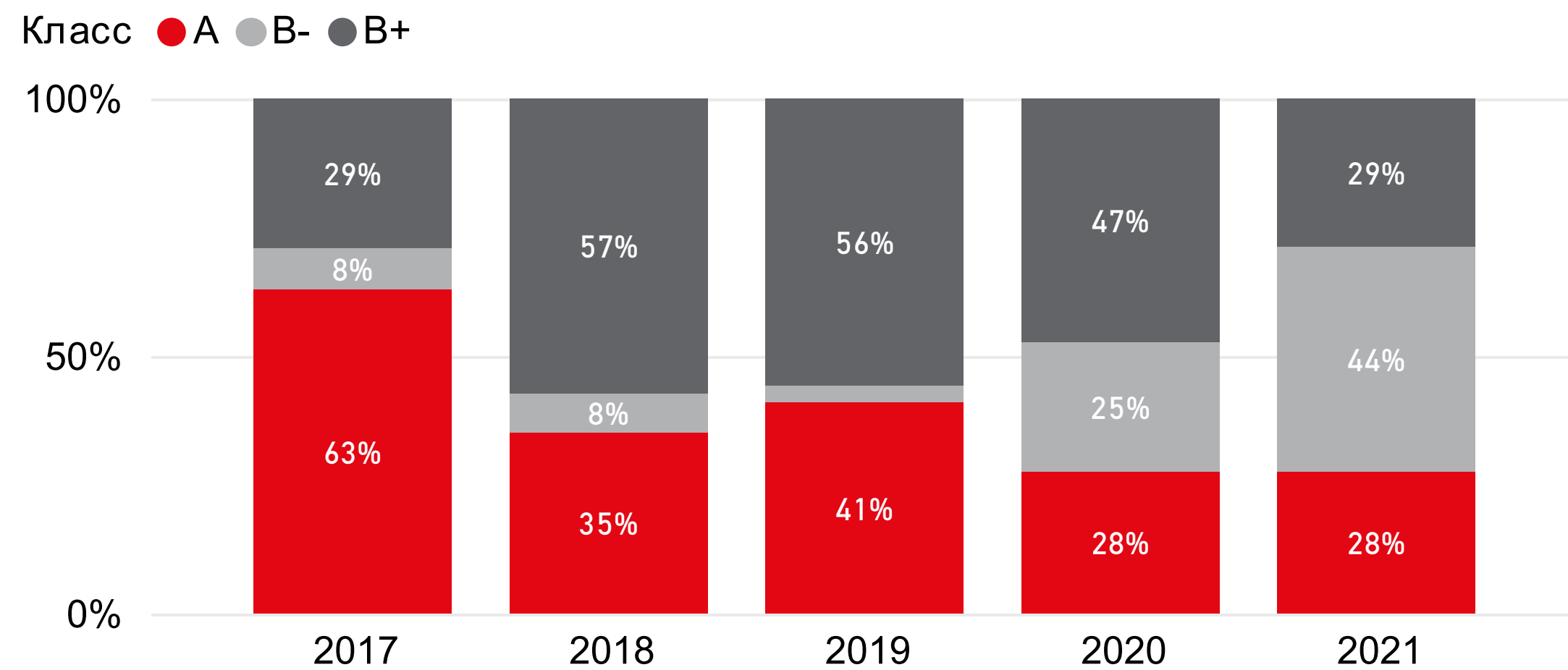
Класс	Предложение	Объем сделок	Вакантность	Ставка
A	1 831 810	24 615	19,0%	15 000-20 000
B+	5 383 758	74 207	10,8%	11 000-15 000
B-	2 530 119	16 150	14,8%	10 000-12 000
Итого	9 745 687	114 971	13,4%	15 000-20 000

Рынок продажи офисов

Спрос на офисы со стороны конечных пользователей

Совокупный объем офисных площадей, купленных под собственные нужды компаний в 1 кв. 2021 года, составил 39 тыс. кв. м, что на 13% ниже показателя за аналогичный период прошлого года. Более 70% сделок продаж были закрыты в объектах класса В+/В-.

Структура спроса со стороны конечных пользователей по классам



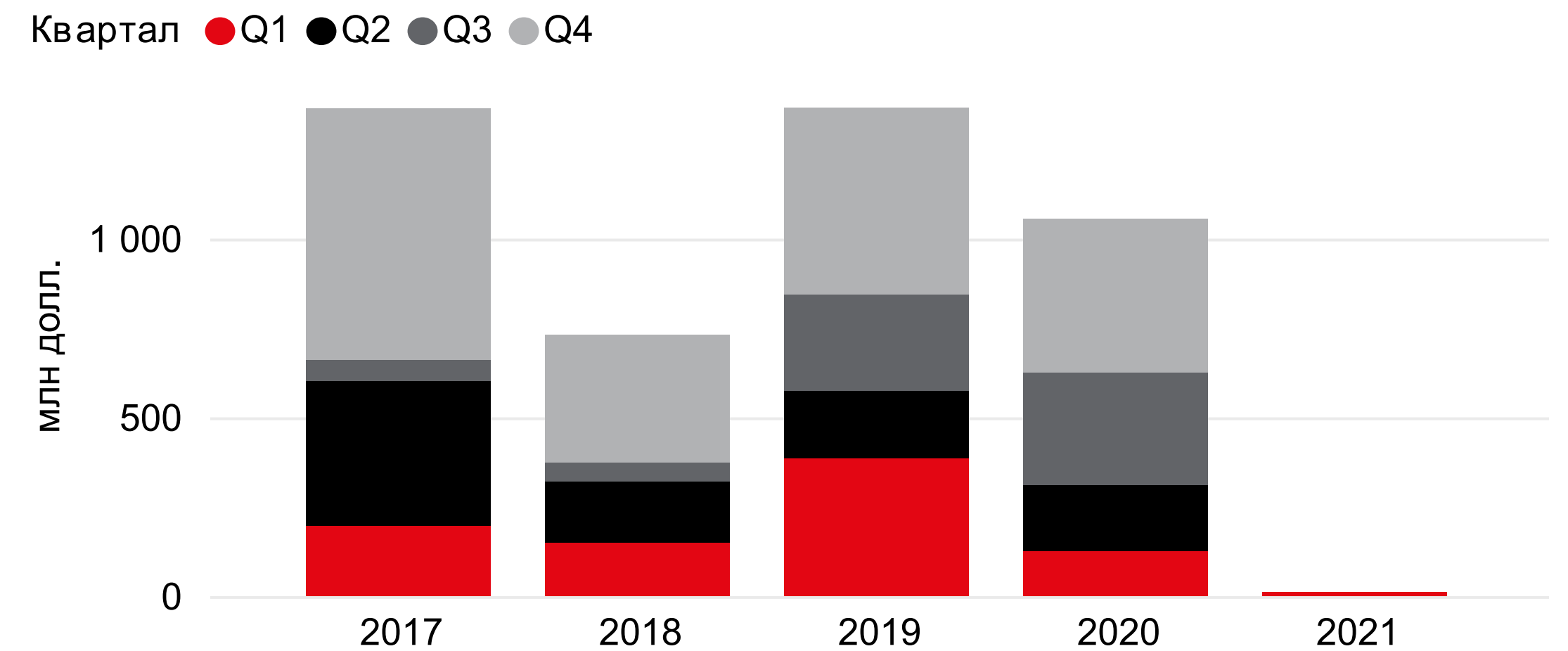
Средние цены продаж, тыс. руб./кв. м

Субрынок	А	В+	В-
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. В 1 кв. был приобретен только один бизнес-центр, как объект для дальнейшего реновации.

Динамика объема инвестиционных сделок с офисами в Москве



Ставки капитализации, 1 кв. 2021

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