

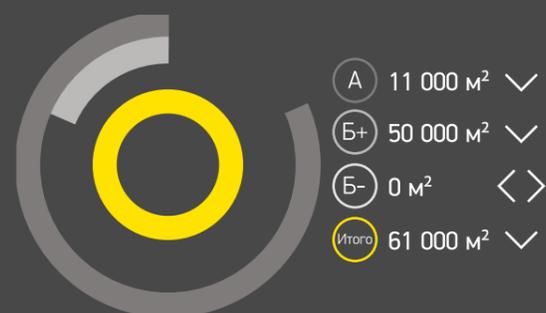


# Обзор рынка офисной недвижимости

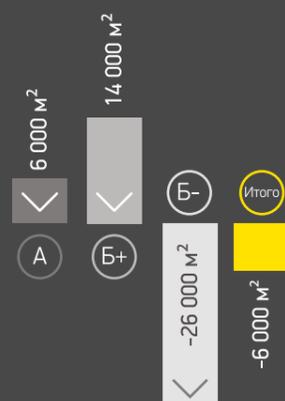
Москва, 1-2 кварталы 2020

# Основные показатели

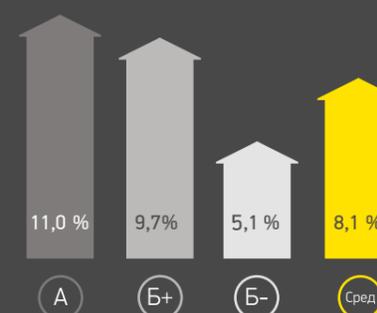
Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию за 1-2 кв. 2020 г. \*



Поглощение офисных площадей за 1-2 кв. 2020 г. \*



Уровень вакантных площадей на конец 2 кв. 2020 г.\*\*



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на конец 2 кв. 2020 г., за кв. м/год\*\*



\*Изменения по сравнению с показателями на конец 2 кв. 2019 г.

\*\*Изменения по сравнению с показателями на конец 1 кв. 2020 г.

По итогам 1 полугодия 2020 г. в эксплуатацию было введено в два раза меньше площадей аналогичного показателя прошлого года. Если в 1 квартале негативное влияние внешних факторов не оказало существенного воздействия на рынок, и ввод нового предложения составил 45 тыс. кв. м, то во 2 квартале ограничительные меры карантина, в том числе остановка строек новых объектов, привели к сокращению объемов нового строительства до 16 тыс. кв. м.

Учитывая замедление деловой активности вследствие пандемии, многие собственники корректируют свои планы и откладывают сроки ввода своих проектов. Объем нового строительства за весь 2020 г. может составить около 300 тыс. кв. м.

Суммарно по итогам двух кварталов чистое поглощение достигло отрицательного значения. В 1 квартале активность компаний-пользователей офисных помещений оставалась на достаточно высоком уровне, и чистое поглощение оставалось положительным. Основное влияние на отрицательное значение общего объема чистого поглощения по итогам 1 полугодия оказало высвобождение помещений в объектах всех классов во 2 квартале. Ввиду ситуации с пандемией, многие компании начали сокращать занимаемые помещения, переводя часть сотрудников на удаленную работу или предлагая часть своих площадей в субаренду.

**В 2 раза**

сократился объем нового строительства по сравнению с 1 полугодием 2019 г.

**На 175 тыс. м²**

снизились объемы чистого поглощения по сравнению с 1 полугодием 2019 г.

**На 0,5 п.п.**

вырос уровень вакантных площадей в среднем по рынку по итогам 2 квартала 2020 г.

**На 10%**

упали средние ставки в классе А в течение 2 квартала 2020 г.

Полугодовая динамика продемонстрировала небольшой рост уровня свободных помещений на 0,1 п.п. в среднем по рынку. 1 квартал показал продолжение сокращения количества свободных офисов. На фоне преобладания объемов чистого поглощения над новым строительством показатель по итогам марта составил 7,6% в среднем по рынку. Во 2 квартале, когда рынок ощутил на себе полноценный эффект пандемии коронавируса, и чистое поглощение вошло в отрицательную зону, доля свободных площадей в среднем по рынку в течение трех месяцев выросла на 0,5 п.п.

В качественных объектах уровень невостребованных площадей остается низким, и владельцы помещений не готовы кардинально снижать коммерческие условия. В течение 1 квартала средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды показывал рост во всех классах. Это обусловлено, в первую очередь, изменением структуры предложения: с рынка уходили наиболее востребованные офисы. Также средний уровень ставок корректировался в результате ослабления курса рубля. Во 2 квартале динамика изменилась. Понимая последствия пандемии, собственники стали более гибкими по отношению к потенциальным арендаторам.

# Предложение

По итогам 1 полугодия 2020 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 21,3 млн. кв. м, из которых 22%, или 4,7 млн. кв. м, соответствуют классу А, 38%, или 8 млн. кв. м, относятся к объектам класса Б+ и 40%, или 8,6 млн. кв. м - к классу Б-.

Всего по итогам 1 полугодия 2020 г. в эксплуатацию было введено 5 объектов общей офисной площадью 61 тыс. кв. м, что в два раза меньше аналогичного показателя прошлого года. Самыми крупными объектами стали многофункциональный комплекс «Квартал West» офисной площадью 33 тыс. кв. м и вторая фаза многофункционального комплекса «Смоленский Пассаж», введенные в первые три месяца года.

Если в 1 квартале негативное влияние внешних факторов не оказало существенного воздействия на показатели рынка офисной недвижимости, и ввод нового предложения составил 45 тыс. кв. м, то во 2 квартале ограничительные меры карантина, в том числе остановка строек новых объектов, привели к сокращению объемов нового строительства до 16 тыс. кв. м. Ряд объектов, имеющих высокую стадию готовности, были перенесены к выходу на рынок на второе полугодие.

Согласно анонсам девелоперов на начало года, к вводу в эксплуатацию в нынешнем году было заявлено около 400 тыс. кв. м. Однако, учитывая замедление деловой активности вследствие пандемии, а также нестабильности экономических показателей и дальнейшей неопределенности, многие собственники корректируют свои планы и откладывают сроки ввода своих проектов. Таким образом, реальный объем нового строительства за весь 2020 г. может составить около 300 тыс. кв. м. Причем наибольшее количество анонсированных объектов относится к классу А.

В условиях дефицита качественных офисных предложений, особенно среди крупных площадей, арендаторы продолжают интересоваться новыми объектами. Поэтому в дальнейшем сохранится тенденция частичной или полной реализации объекта на момент ввода объекта в эксплуатацию.



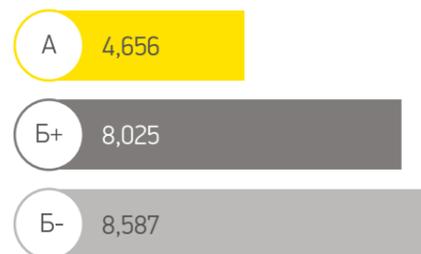
**61 тыс. м<sup>2</sup>**

составил суммарный объем нового предложения за 1-2 кварталы 2020 г.

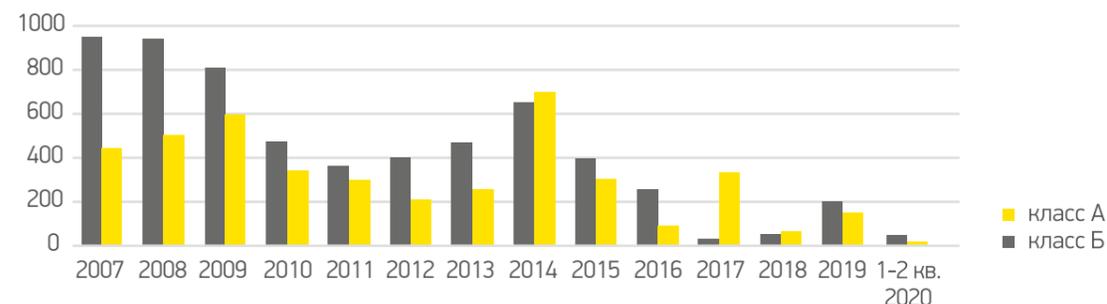
**21,3 млн. м<sup>2</sup>**

составил общий объем рынка по итогам 2 квартала 2020 г.

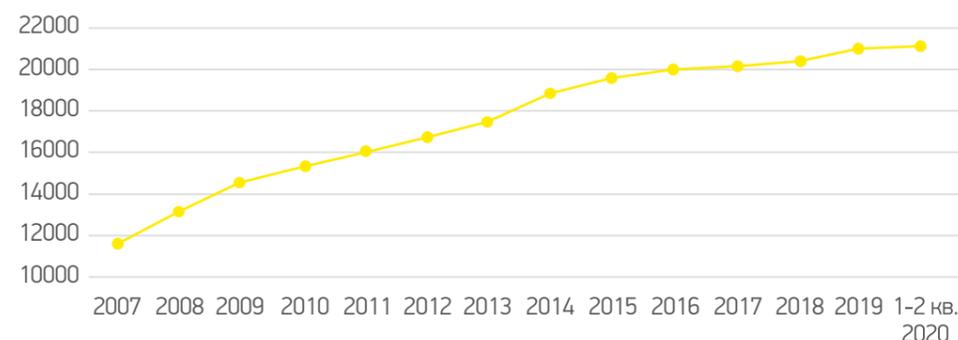
Общий объем офисных площадей на конец 2 кв. 2020 г., млн. м<sup>2</sup>



Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. м<sup>2</sup>



Динамика общего объема офисных площадей, тыс. м<sup>2</sup>



**Анастасия Шафрова**

Директор.  
Департамент офисной недвижимости

## Существенное падение деловой активности не могло не повлиять на офисный рынок

Существенное падение деловой активности весной 2020, связанное с пандемией коронавируса и введением ограничительных мер, не могло не повлиять на офисный рынок столицы. В середине марта большинство компаний, особенно с планировкой open-space (открытое пространство), где быстро распространяются вирусы, стали переводить сотрудников на «домашние офисы» и удаленные переговоры. Практика дистанционной работы продолжается и сегодня, когда большинство ограничений уже снято. Ввиду этого многие Арендаторы стали отказываться от дополнительных помещений, сокращая арендные расходы, поэтому доля рынка вакантных площадей увеличилась по сравнению с 1 кварталом 2020. С момента объявления пандемии многие арендодатели в массовом порядке получали обращения от арендаторов, особенно от коммерческих структур с просьбой об установлении скидок или арендных каникул, арендодателям приходилось идти на разнообразные уступки и искать компромисс. Сейчас ситуация потихоньку выравнивается и стабилизируется.

## Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 1-2 квартале 2020 г.\*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Квартал West	Аминьевское ш., 15	Ташир	Б+	33 350
Смоленский Пассаж 2	Смоленская пл., 7-9	А.Н.Д. Корпорация	А	21 000
РТС Измайловский	2-я Прядильная ул., 1	Риотэкс	Б+	8 000
Нарвская ул., 6, стр. 2	Нарвская ул., 6, стр. 2	Консалт	Б+	5 700
Рассвет, корпус 8	Столярный пер., 3, кор. 8	KR Properties	Б+	2 430

\*Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией в 1-2 кв. 2020 г.

## Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу до конца 2020 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Квартал Парк Легенд, ф. 2	Автозаводская ул., вл. 23	ТЭН Инвест	А/Б+	56 400
NEVA TOWERS	1-й Красногвардейский пр-д, участок 17-18	Ренессанс Девелопмент	А	50 100
1-й Земельный пер., вл. 7/2, стр. 1	1-й Земельный пер., вл. 7/2, стр. 1	Акцион Девелопмент	А	35 700
Арена Парк, кор. 8	Арена Парк, корпус 8	УК Динамо	А	29 400
Большевик, ф. 2	1-й Красногвардейский пр-д, участок 17-18	O1 Properties	А	25 000
Парк Хуамин	Вильгельма Пика ул., вл. 14	Парк Хуамин	А	23 500
Алкон 2	Ленинградский пр-т, вл. 34	Алкон Девелопмент	А	21 700
Аркус 4	Ленинградский пр-т, 37А, кор. 14	AB Development	А	18 100
Калибр-парк	Годовикова ул., 9, стр. 1	Калибр	Б+	16 300
Смоленский б-р, 13	Смоленский б-р, 13	АК БАРС Девелопмент	А	13 900
JAZZ	Суцёвский Вал ул., 49	Sminex	Б+	13 600
Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Союзпроминвест	Б+	11 500
Якорь	Причальный пр-д, 2	н/д	Б+	10 000

# Спрос

Рынок коммерческой недвижимости очень сильно зависит от внешнеэкономических факторов и все последние месяцы находился под негативным влиянием ослабления курса рубля, а также событий, связанных с пандемией коронавируса. Все это привело к падению спроса на офисном рынке со стороны компаний-пользователей. В условиях низкой активности арендаторов мы наблюдали снижение чистого поглощения.

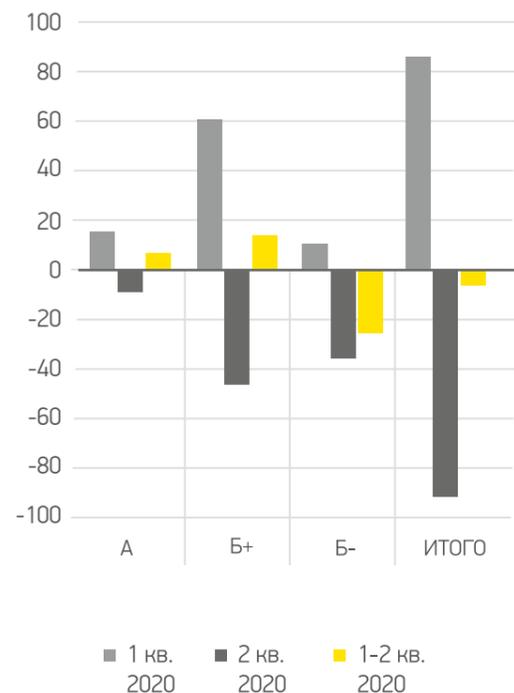
Суммарно по итогам двух кварталов чистое поглощение, показывающее изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, достигло отрицательного значения и составило -6,4 тыс. кв. м, что на 175 тыс. кв. м меньше показателя прошлого года.

1 квартал 2020 г. показывал положительную динамику во всех классах. В начале года активность компаний-пользователей офисных помещений оставалась на достаточно высоком уровне, и общий объем чистого поглощения за первые три месяца составил 85,5 тыс. кв. м.

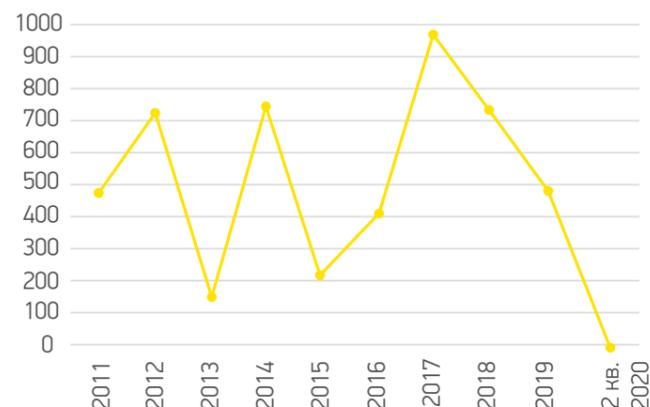
Основное влияние на отрицательное значение общего объема чистого поглощения по итогам 1 полугодия оказало высвобождение помещений в объектах всех классов во 2 квартале года. Ввиду ситуации с пандемией коронавируса многие компании в целях снижения затрат начали сокращать занимаемые помещения, переводя часть сотрудников на удаленную работу или предлагая часть своих площадей в субаренду. На фоне снижения спроса чистое поглощение по всем классам за три последних месяца составило -92 тыс. кв. м.

В высококачественных объектах объемы чистого поглощения по итогам полугодия сохранились положительными, но, на фоне последних событий в экономике и социальной сфере, снизились по сравнению с предыдущими периодами. В классе А чистое поглощение за шесть месяцев равно 6 тыс. кв. м. Во 2 квартале

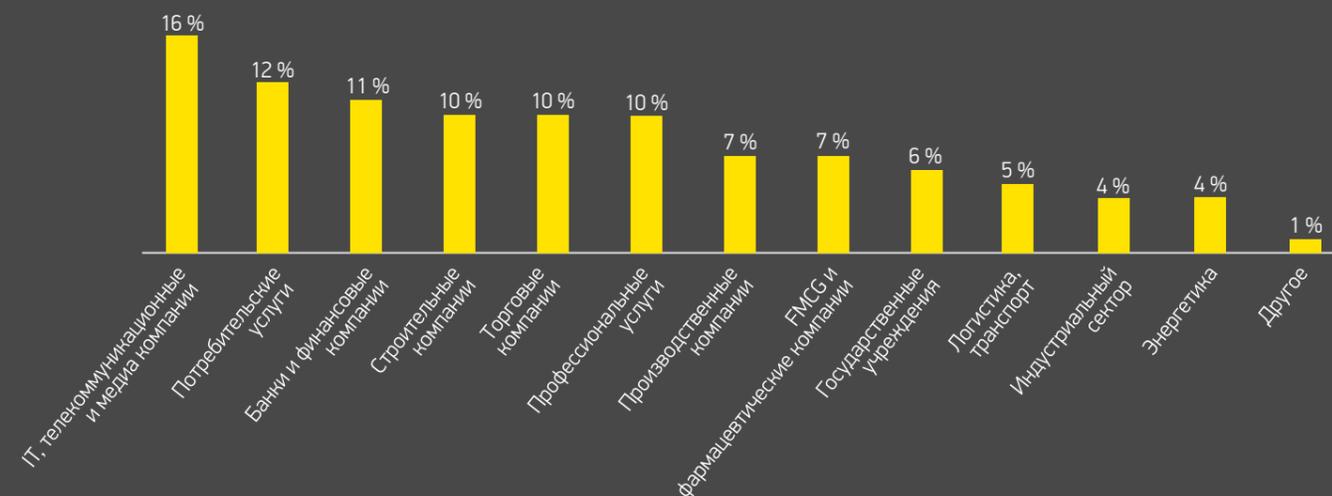
Чистое поглощение офисных площадей за 1-2 кв. 2020 г., тыс. м<sup>2</sup>\*



Динамика чистого поглощения офисных площадей, тыс. м<sup>2</sup>\*



Количество обращений по сферам деятельности арендаторов по итогам 1-2 кв. 2020 г.



\*Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ILM от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1-2 кв. 2020 г.

объем чистого поглощения в объектах данного класса сократился с 15 тыс. кв. м на конец марта до -9 тыс. кв. м на конец июня.

Самое высокое значение показателя в первом полугодии сохраняется в классе Б+. Суммарное чистое поглощение за два квартала к концу июня здесь составило 13,5 тыс. кв. м. Во 2 квартале показатель составил -47 тыс. кв. м против 60 тыс. кв. м в 1 квартале года.

По итогам двух кварталов высвобождение площадей произошло в объектах класса Б-, и показатель достиг -26 тыс. кв. м. Компании, арендующие площади в зданиях данного класса, были наиболее уязвимы в условиях экономической нестабильности и пандемии, и уменьшали или вовсе закрывали свои офисы. Часть компаний выбрали вариант переезда в более дешевые помещения.

Некоторые компании, офис которых располагался в бизнес-центрах класса А/Б+, стали арендовать рабочие места в коворкингах. В условиях неопределенности и сложности принятия решений о дальнейшем развитии компании, такой сценарий позволил быстро организовать переезд в полностью оборудованный

офис, а также получить гибкие условия по занимаемой площади и сроке договора. В свою очередь, новый опыт перехода части сотрудников на дистанционную работу побудил руководство компаний к изменению организации и функции офисного пространства.

Несмотря на отрицательное чистое поглощение, на рынке заключаются сделки по аренде и приобретению офисов больших площадей. Значительная часть таких сделок проходит с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что даст дополнительный отрицательный вклад в чистое поглощение.

**-6,4 тыс. м<sup>2</sup>**

составило чистое поглощение за 1-2 кварталы 2020 г.

\*Чистое поглощение показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период. Рассчитывается как: S1+ Snew -S2, где S1 — свободные офисные помещения на начало периода, Snew — новые офисные площади, введенные в данный период, S2 — свободные офисные помещения в конце периода.



# Вакантные площади

По итогам 1 полугодия 2020 г. уровень вакантных площадей снизился на 0,1 п.п. и на конец июня достиг 8,1%.

Если рассматривать поквартально, то динамика показателя различается. 1 квартал года показал продолжение сокращения количества свободных офисов. На фоне преобладания объемов чистого поглощения над новым строительством уровень вакантных площадей по итогам марта составил 7,6% в среднем по рынку, что на 0,6 п.п. ниже по сравнению с концом 2019 г.

Во 2 квартале, когда рынок ощутил на себе полноценный эффект пандемии коронавируса, и чистое поглощение вошло в отрицательную зону, доля свободных площадей в среднем по рынку в течение трех месяцев выросла на 0,5 п.п. Тем не менее, низкие темпы нового строительства сдерживают резкое увеличение количества свободных площадей.

Наибольшее увеличение количества невостребованных площадей пришлось на объекты класса Б+, здесь доля незанятых офисов в течение последнего квартала выросла на 0,7 п.п. и достигла 9,7%. Тем не менее, по сравнению с концом прошлого года показатель продолжил тенденцию снижения. Здесь уровень вакантных помещений на протяжении шести месяцев снизился на 0,4 п.п.

В объектах класса А традиционно сохраняется самая высокая доля свободных площадей, которая на протяжении полугодия претерпевала совсем не большие колебания. В течение 2 квартала показатель здесь вырос на 0,2 п.п. и составил 11,0%. По итогам шести месяцев объем вакантных офисов снизился на 0,1 п.п. Сейчас каждый девятый квадратный метр класса А остается вакантным.

Объем вакантных площадей на конец 2 кв. 2020 г., млн. м<sup>2</sup>



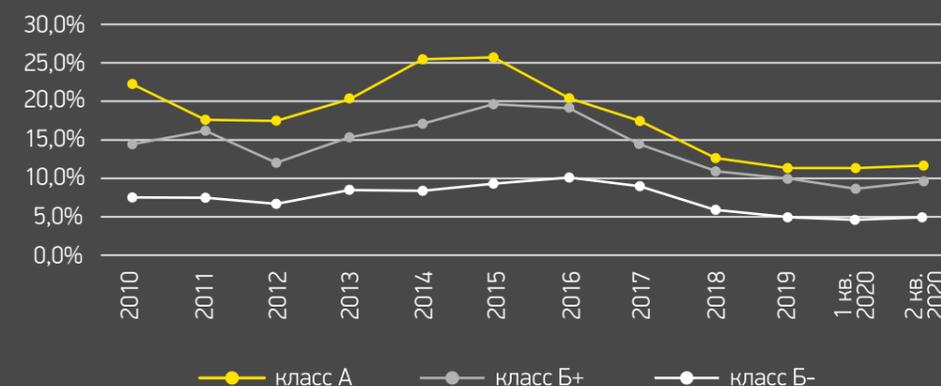
В объектах класса Б- наблюдалась такая же динамика как и в высококачественных объектах. По сравнению с прошлым кварталом уровень свободных площадей вырос на 0,4 п.п., а по сравнению с концом 2019 г. вырос на 0,2 п.п. И по итогам июня составил 5,1%.

Понимая последствия пандемии и дальнейшего снижения деловой активности всех участников рынка, во втором полугодии мы ожидаем продолжения высвобождения части офисных помещений. Главными потребностями заключения новых сделок по аренде помещений будет не расширение занимаемого офиса, а сокращение расходов и оптимизация занимаемых площадей.

Динамика показателей объема новых площадей, чистого поглощения и доли свободных площадей



Динамика уровня вакантных площадей, %



**8,1%**

Средняя вакантность на конец 2 квартала 2020 г.

**1,73 млн. м<sup>2</sup>**

Незанятых офисных помещений

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений по итогам 2 кв. 2020 г.



ЧТК — Четвертое транспортное кольцо  
 \*В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса

# Ставки аренды

В качественных объектах уровень невостребованных площадей остается низким, и владельцы помещений не готовы кардинально снижать коммерческие условия для потенциальных арендаторов. Также многие крупные игроки среди собственников объектов продолжают удерживать ставки аренды на докризисном уровне.

В течение 1 квартала года средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды показывал рост во всех классах. Это обусловлено, в первую очередь, изменением структуры предложения: с рынка уходили наиболее востребованные офисы по привлекательным коммерческим условиям. Также средний уровень ставок корректировался в результате ослабления курса рубля.

Во 2 квартале динамика изменилась. Понимая последствия пандемии, собственники стали более гибкими по отношению к арендаторам. В классе А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды по итогам июня достиг 26 400 руб. за кв. м в год. Относительно конца прошлого квартала средние ставки здесь упали на 10%. На снижение ставок здесь также повлияли колебания курса валют, так как ряд объектов предлагаются в долларах. Полугодовая динамика показала рост 0,5%. В долларовом выражении арендные ставки по итогам июня равны \$375 за кв. м в год.

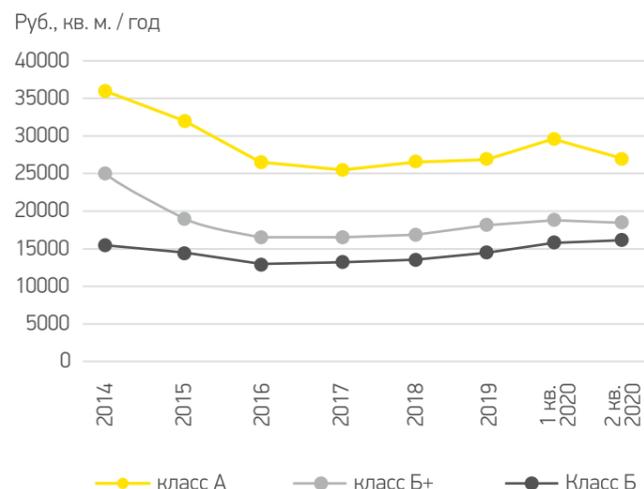
В классе Б+ рост стоимости аренды в начале года также не получил своего продолжения во 2 квартале. За последние три месяца средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды на офисы данного класса снизился на 1,5% и составил 18 700 руб. за кв. м в год. По сравнению с концом прошлого года средние ставки здесь выросли на 2,5%.

Для помещений класса Б- средние запрашиваемые ставки аренды на протяжении всех последних шести месяцев росли и достигли уровня 16 600 руб. за кв. м в год. Полугодовой рост составил 12%.

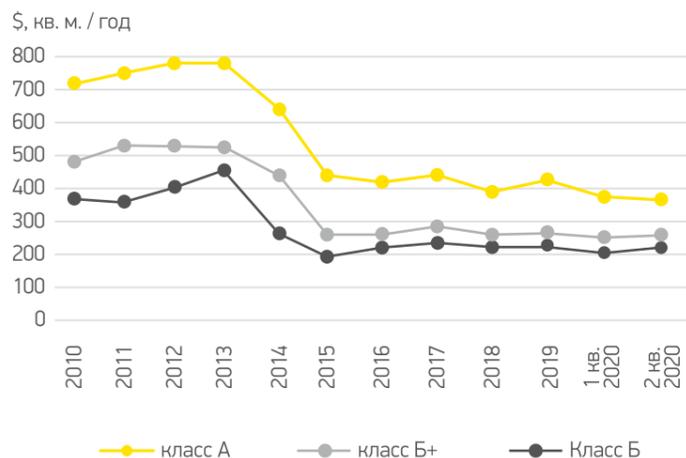
## 26 400 руб. за м<sup>2</sup> в год

составляют средние запрашиваемые базовые ставки аренды для класса А

Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды в рублях



Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды в долларовом эквиваленте



Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов. ЧТК — четвертое транспортное кольцо \*в данном сегменте отсутствуют предложения данного класса

# Наши эксперты



**Андрей  
Лукашев**

Управляющий партнер  
lukashev@ilm.ru



**Иван  
Ивлиев**

Генеральный директор  
Кандидат юридических наук  
ivliev@ilm.ru



**Екатерина  
Волкова**

Директор  
Департамент исследований  
и анализа рынка  
volkova@ilm.ru



**Маргарита  
Трофимова**

Директор  
Департамент оценки  
и консалтинга  
trofimova@ilm.ru



**Анастасия  
Шафрова**

Директор по развитию  
бизнеса  
shafrova@ilm.ru



**Дмитрий  
Мыслин**

Управляющий партнер  
myslin@ilm.ru



**Артем  
Неволько**

Директор  
Департамент офисной  
недвижимости  
nevolko@ilm.ru



**Ксения  
Харкевич**

Директор  
Департамент офисной  
недвижимости  
kharkevich@ilm.ru



**Виктор  
Решетников**

Директор  
Департамент офисной  
недвижимости  
reshetnikov@ilm.ru



**Диедерик  
Арнолд**

Директор по работе  
с международными  
клиентами  
arnold@ilm.ru

# Наши онлайн-сервисы



## Online-эксперт по коммерческой недвижимости

Более 7000 проверенных офисов в Москве и крупных городах России. Актуальные фото, видео, планировки, отзывами и динамика цен для взвешенного выбора. AMO.ru упрощает рутину поиска и реализации офисов с помощью онлайн-технологий, высокой скорости обработки запросов и полного персонального сопровождения.



## Сервис для быстрого поиска складской и индустриальной недвижимости

Более 4 800 складов в 115 городах России. Полный доступ к информации, необходимой для принятия решения о покупке и аренде: цены, фото, описание. Бесплатное и профессиональное сопровождение клиента на каждом этапе сделки (подбор склада, просмотр, согласование коммерческих условий).

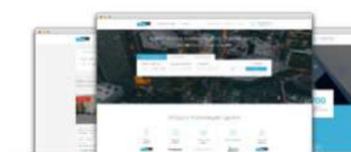
gethome



## Сервис для поиска и подбора элитной жилой недвижимости в России и за рубежом

GetHome объединяет в себе персональный подход к реализации задач клиента, отличное знание рынка элитной жилой недвижимости, опыт структурирования сложных сделок купли-продажи и соблюдение конфиденциальности.

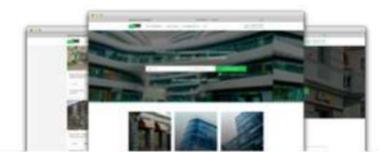
INVESTATE



## Комплексный подход к инвестированию в недвижимость

Investate – удобный сервис, призванный обеспечить прозрачность и эффективность инвестиционных сделок с недвижимостью. Мы поможем подобрать объект недвижимости для инвестиций, четко спрогнозировать ваш доход и поможем в управлении с ним.

MORETAIL



## Аренда торговых помещений

Moretail – это бесплатный сервис по подбору торговых помещений под любой вид деятельности. Мы подберем для вас помещение в любой точке Москвы, возьмем на себя всю работу по согласованию коммерческих условий с собственником и сопроводим сделку до подписания договора.

Компания ILM оказывает комплексные услуги клиентам на российском рынке недвижимости:

- Консалтинговые услуги
- Исследование рынка
- Инвестиции и управление активами
- Подбор недвижимости
- Брокеридж недвижимости
- Оспаривание кадастровой стоимости
- Оценка портфеля недвижимости
- Снижение затрат на аренду
- Управление недвижимостью

Департамент исследований  
и анализа рынка

---

research@ilm.ru  
+7 495 287 06 00

© ILM. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения ILM. Цитирование материалов данного отчета возможно только со ссылкой на компанию ILM.

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на собственных исследованиях и предоставленных материалах, которые по мнению ILM являются достоверными. Тем не менее, мы не можем гарантировать отсутствие фактических ошибок. Мы будем признательны Вам, если Вы сообщите нам о таких ошибках, для того, чтобы мы могли сделать соответствующие изменения.

Целью настоящего отчета является предоставление информации об основных тенденциях рынка коммерческой недвижимости. Компания ILM не несет юридической ответственности за ущерб или убытки, причиненные в результате неточности или некорректности информации, содержащейся в настоящем отчете.