ILM
real estate intelligence

Департамент исследований
и анализа рынка

www.ilm.ru

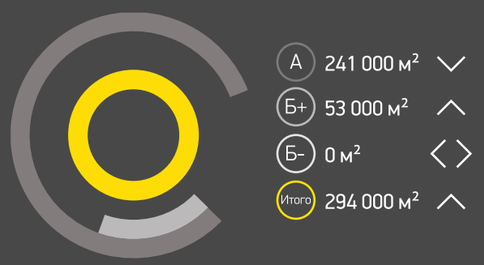
Обзор рынка офисной недвижимости

Москва, 1 квартал 2021

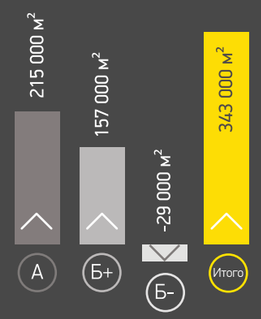
Москва, Пресненская набережная, д. 6, стр. 2
Башня «Империя», Москва-Сити
+7 495 287 06 00, moscow@ilm.ru

Основные показатели

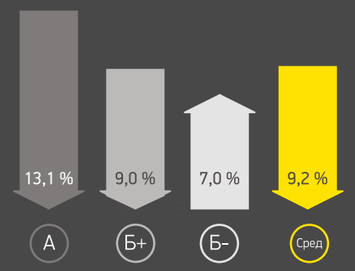
Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию за 1 кв. 2021 г. *



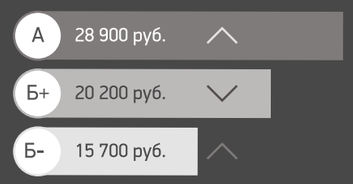
Поглощение офисных площадей за 1 кв. 2021 г. *



Уровень вакантных площадей на конец 1 кв. 2021 г.**



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на конец 1 кв. 2021 г., за кв. м/год**



*Изменения по сравнению с показателями на конец 1 кв. 2020 г.
**Изменения по сравнению с показателями на конец 4 кв. 2020 г.

Начало года показало продолжение постепенного восстановления темпов нового строительства. В первые три месяца было введено 294 тыс. кв. м офисных площадей, что уже на 19% превосходит объемы нового предложения за весь прошлый год. Однако такой прирост предложения достигнут благодаря завершению строительства крупных объектов под собственные нужды. Общий объем зданий, ввод которых запланирован на 2021 г., может составить около 400 тыс. кв. м.

Благодаря восстановлению положительных значений чистого поглощения в высококачественных объектах, суммарное чистое поглощение вышло из отрицательной зоны. Общий объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых площадей за первые три месяца года, составил 343 тыс. кв. м. Тем не менее, главными потребностями заключения новых сделок по аренде помещений остаются сокращение затрат и оптимизация занимаемых площадей.

По итогам первых трех месяцев чистое поглощение превысило объемы нового строительства в 1,2 раза. Это привело к сокращению объемов незанятых офисов в целом по рынку. На конец марта доля вакантных помещений составила 9,2% в среднем по рынку. В объектах класса А уровень свободных площадей сократился на 0,1 п.п. Рост показателя скомпенсирован вводом крупных объектов, построенных под конечного пользователя. В классе Б+, за счет меньшего объема нового предложения и увеличившегося чистого поглощения, доля незанятых площадей сократилась на 1,4%.

Уровень средних запрашиваемых базовых ставок аренды в течение квартала показал различную динамику в зависимости от класса офисов. В объектах класса А уровень средних запрашиваемых базовых ставок аренды вырос на 4% (что сопоставимо с уровнем инфляции в размере около 5%). Подобный рост ставок связан, в первую очередь, с выходом на рынок новых предложений в центральных локациях по более дорогим коммерческим условиям. В классе Б+ уровень средних запрашиваемых базовых ставок аренды снизился на 3%. Часть владельцев, прежде всего чьи объекты находятся в удаленных от центра районах, на фоне освобождения площадей, пошли на уступки потенциальным арендаторам и снизили заявленную стоимость аренды.

В 6,5 раз
увеличился объем нового строительства по сравнению с 1 кв. 2020 г.

В 4 раза
выросли объемы чистого поглощения по сравнению с 1 кв. 2020 г.

На 0,4 п.п.
снизился уровень вакантных площадей в среднем по рынку по итогам 1 кв. 2021 г.

На 4%
выросли средние ставки в классе А в течение 1 кв. 2021 г.

Предложение

По итогам 1 квартала 2021 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 21,6 млн. кв. м, из которых 23%, или 5,0 млн. кв. м, соответствуют классу А, 38%, или 8,2 млн. кв. м, относятся к объектам класса Б+ и 39%, или 8,4 млн. кв. м - к классу Б-. По сравнению с прошлым годом прирост предложения за 1 квартал составил 1,3%, тогда как в 2020 г. общий объем предложения на рынке вырос за этот же период на 0,1%.

Начало года показало продолжение постепенного восстановления темпов нового строительства после ограничительных мер карантина во 2 квартале 2020 г. Девелоперская активность оказалась выше пессимистических прогнозов прошлого года. В первые три месяца 2021 г. было введено 294 тыс. кв. м новых офисных площадей. Это в 6,5 раз превосходит аналогичный показатель прошлого года и уже на 19% больше объемов нового предложения за весь 2020 г.

Однако такой объем нового предложения достигнут благодаря завершению строительства крупных объектов под собственные нужды, это «Ростех-Сити» офисной площадью 173 тыс. кв. м и бизнес-центр «Два Капитана» для Мособлдумы (53 тыс. кв. м). Также в эксплуатацию были введены такие ключевые объекты как: бизнес центр «Аркус 4» (офисной площадью 18 тыс. км. м), 10-е строение на территории бизнес центра «Большевик» (17 тыс. кв. м) и офисно-гостиничный комплекс по адресу: 1-й Земельный переулок, вл. 7/2, стр. 1-2 (23 тыс. кв. м). Наибольшее количество объектов, введенных в эксплуатацию в прошедшем квартале, а именно 82%, относится к классу А.

В 2020 г., в условиях неопределенности, многие собственники скорректировали свои планы и перенесли сроки запуска своих проектов. Общий объем зданий, ввод которых запланирован на 2021 г., может составить около 400 тыс. кв. м. Тем не менее, часть крупных бизнес-центров не выйдет на рынок, так как новое предложение будет сформировано преимущественно объектами built-to-suit.

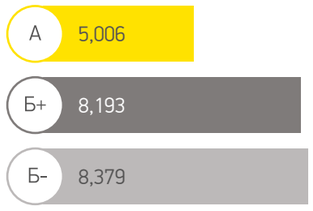
21,6 млн м²

составил общий объем рынка по итогам 1 кв. 2021 г.

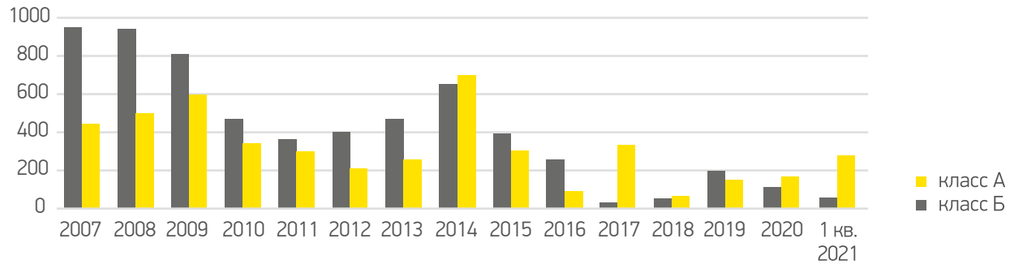
294 тыс. м²

составил объем нового предложения за 1 кв. 2021 г.

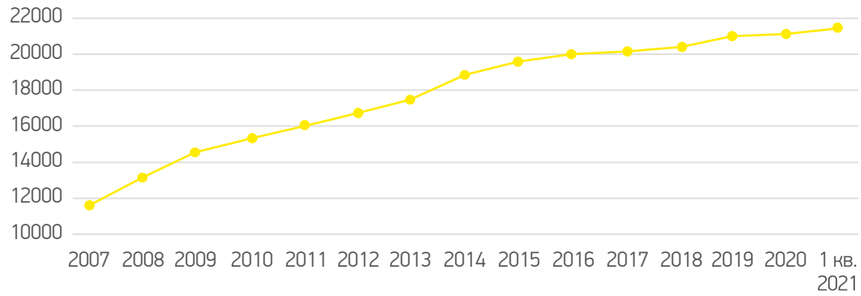
Общий объем офисных площадей на конец 1 кв. 2021 г., млн. м²



Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. м²



Динамика общего объема офисных площадей, тыс. м²



Артем Неволько

Директор.
Департамент офисной недвижимости

Компании переорганизовывают свое рабочее пространство

Крупные компании сейчас переорганизовывают свое рабочее пространство путем отказа от части помещений (в среднем на 30-40%), или сдачи их в субаренду. В оставшихся помещениях компании делают перепланировку, чтобы оптимально разместить всех сотрудников, которые будут находиться в офисе. Некоторые компании переезжают в другие бизнес-центры также с целью оптимизации пространства и расходов на аренду.

Но, в тоже время, несмотря на рост количества вакантных помещений на некоторых субрынках, качественные офисы по-прежнему пользуются повышенным спросом. Компании, которые оптимизируют текущее офисное пространство, рассматривают такие офисы как альтернативные варианты для переезда.

Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 1 квартале 2021 г.*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Ростех-Сити	Волоколамское ш., вл. 75А	Ви Холдинг Девелопмент	А	174,000
Два Капитана	МКАД, 65-66 км, стр. 4	Правительство Московской области	Б+	52,800
1-й Земельный пер., вл. 7/2, стр. 1	1-й Земельный пер., вл. 7/2, стр. 1	Актион Девелопмент	А	23,000
Аркус 4	Ленинградский пр-т, 37А, кор. 14	AB Development	А	18,100
Большевик, ф. 2, стр. 10	Ленинградский пр-т, 15	O1 Properties	А	17,000
HILL8	Мира пр-т, вл. 95, стр. 3	Сити-XXI век	А	9,000

*Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией в 1 кв. 2021 г.

Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу в 2021 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Квартал Парк Легенд	Автозаводская ул., 23, кор. 120, вл.23Б, кор. 2	ТЭН Инвест	А/Б+	73 000
AFI 2B	2-я Брестская ул., 50/2	AFI Development	А	37 900
Yes Технопарк	Андропова пр-т, вл. 10	ГК Пионер	Б+	29 700
DM Tower	Варшавское ш., 9, стр. 7	KR Properties	А	29 000
Парк Хуамин	Вильгельма Пика ул., вл. 14	Парк Хуамин	А	23 500
Смоленский б-р, 13	Смоленский б-р, 13	АК БАРС Девелопмент	Б+	13 900
JAZZ	Сущёвский Вал ул., 49	Sminex	Б+	13 600
Прайм Тайм, корпус С	Викторенко ул., 11	Атлантик	А	12 900
Нахимовский пр-т, 49А	Нахимовский пр-т, 49А	Прогресс-Финанс	А	11 500

Спрос

Благодаря восстановлению положительных значений чистого поглощения в высококачественных объектах, суммарное чистое поглощение по итогам 1 квартала 2021 г. вышло из отрицательной зоны. Общий объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых площадей за первые три месяца года, составил 343 тыс. кв. м. Это почти в 4 раза больше аналогичного показателя прошлого года.

Самый большой объем чистого показателя по итогам 1 квартала зафиксирован в объектах класса А. Здесь показатель составил 215 тыс. кв. м, что составляет 63% от общего объема чистого поглощения на рынке качественных офисных площадей Москвы. Данное значение показателя сформировано, главным образом, поглощением конечным пользователем всех площадей нового крупного объекта до момента ввода в эксплуатацию.

В классе Б+ общее чистое поглощение за первые три месяца года составило 157 тыс. кв. м. В объектах данного класса, который при высоком качестве наиболее доступен по коммерческим условиям по сравнению с классом А, арендная активность сохраняется. Некоторые компании, которые ранее не могли себе позволить офис в здании высокого класса, стали использовать появившуюся возможность для улучшения условий работы для своих сотрудников.

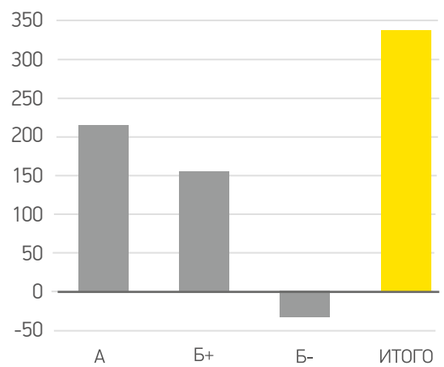
В объектах класса Б- продолжилось высвобождение дополнительных площадей, и чистое поглощение сохранило отрицательное значение, составив -29 тыс. кв. м. Тем не менее, темпы высвобождения замедлились по сравнению с концом прошлого года.

В структуре распределения спроса по сферам деятельности компаний, рассматривающих возможность аренды/покупки офиса, по итогам 1 квартала 2021 г. первое место по-прежнему сохраняет сектор IT, телекоммуникационных и медиа компаний. Количество запросов от них на конец отчетного периода составило 17% от общего числа поступающих заявок. Далее структура спроса изменилась. В течение 1 квартала увеличилось количество обращений от банковских и финансовых структур, а также от государственного сектора, на 3 п.п. для каждой отрасли. Традиционно занимающие лидирующие позиции торговые компании и компании потребительских услуг показали снижение спроса, число запросов сократилось на 3 п.п. и 4 п.п. соответственно.

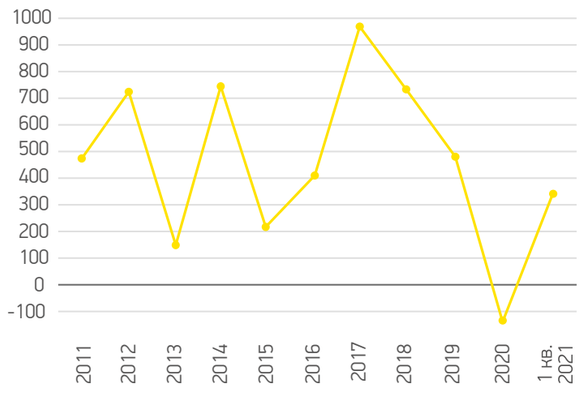
Интерес к гибким офисным пространствам сохранился. В условиях сложности принятия решений о дальнейшем развитии компании, такой сценарий позволил быстро организовать переезд в полностью оборудованный офис и сохранить штат своих сотрудников. Новый опыт перехода части сотрудников на дистанционную работу побудил руководство компаний к изменению организации и функции офисного пространства.

Однако, большинство компаний не готовы полностью оставлять сотрудников на удаленной работе. Главным трендом вследствие пандемии сохраняется уменьшение расходов на аренду. А основными потребностями заключения новых сделок по аренде помещений остаются сокращение затрат и оптимизация занимаемых площадей.

Чистое поглощение офисных площадей за 1 кв. 2021 г., тыс. м²*



Динамика чистого поглощения офисных площадей, тыс. м²*

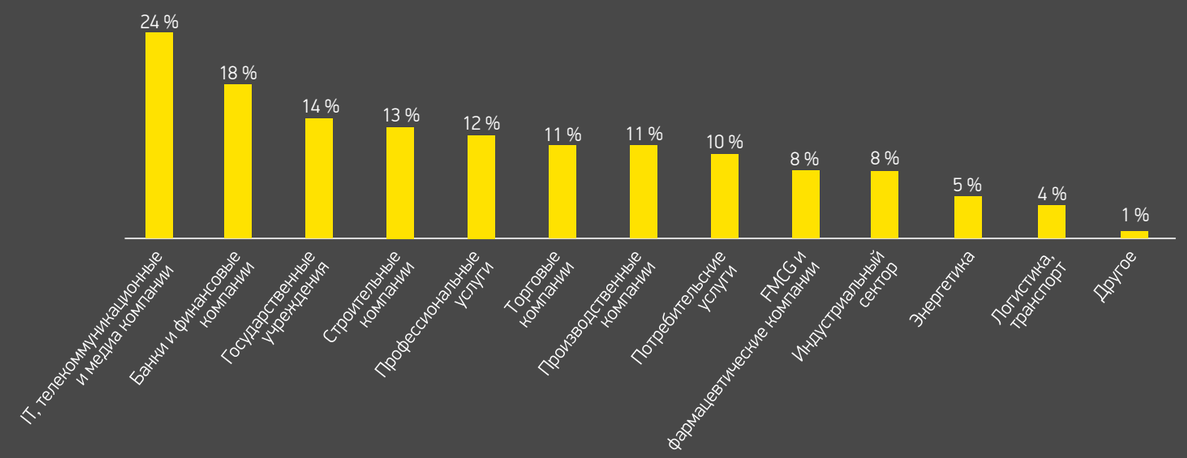


343 тыс. м²

составило чистое поглощение за 1 кв. 2021 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.

Количество обращений по сферам деятельности арендаторов по итогам 1 кв. 2021 г.



*Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ILM от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1 кв. 2021 г.

Чистое поглощение на рынке качественных офисных помещений за 1 кв. 2021 г., тыс. м²

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

Ключевые сделки, совершенные в 1 квартале 2021 г.

Компания	кв. м	Тип сделки	Объект	Адрес
ГКУ «Организатор перевозок»	6,228	аренда	Южный Порт	2-й Южнопортовый пр-д, 16
Яндекс	4,960	аренда	Амальтея	Большой б-р, 40-42
ВедаПроект	3,800	аренда	Сокольнический Вал ул., 2А	Сокольнический Вал ул., 2А
Открытие Брокер	3,500	аренда	Серебряный Город	Серебряническая наб., 29
R-Style Softlab (Asseco Group)	3,290	аренда	РТС Алтуфьево	Пришвина ул., 8
Avon	3,270	аренда	Большевик, ф. 2, стр. 10	Ленинградский пр-т, 15, стр.10
Сигма	3,173	аренда	Даниловская мануфактура, корпус Литейный	Варшавское ш., 9, стр. 1
Интернет Решения	3,092	аренда	Башня Империя	Пресненская наб., 6, стр. 2
Ozon	3,051	аренда	Федерация, башня Восток	Пресненская наб., 12
Самолет Девелопмент	2,788	аренда	Кунцево Плаза	Ярцевская ул., 19
ВЕГА-ГАЗ	2,689	аренда	Art Gallery, зд. 1	Кировоградская ул., 23А
Петропавловск (Атлас Майнинг)	2,522	аренда	Смоленский Пассаж 2	Смоленская пл., 7-9
Winline	2,300	аренда	Якорь	Причальный пр-д, 2
Альфа Банк	1,550	продажа	Нагатино ай-Лэнд, фаза 1, Лобачевский	Андропова пр-т, 18, стр. 5
Optic Dias	1,500	аренда	Искра-парк	Ленинградский пр-т, 35, стр. 1
Ferronordik/Manufaqtury*	1,302	аренда	Кантри Парк, фаза 3	Панфилова ул., 21, стр. 1
GFK Rus	1,282	аренда	Бригантина Холл	Новолесная ул., 2
Media 108	1,108	аренда	Новослободский	Краснопролетерская ул., 16

*Консультант проекта - компания ILM

Вакантные площади

По итогам первых трех месяцев чистое поглощение превысило объемы нового строительства в 1,2 раза. Это привело к сокращению объемов незанятых офисов в целом по рынку. По сравнению с концом прошлого года уровень вакантных площадей снизился на 0,4 п.п., и составил 9,2% в среднем по рынку. В абсолютном выражении на данный момент свободными остаются 1,98 млн. кв. м офисных площадей.

В объектах класса А уровень вакантных площадей сократился на 0,1 п.п. и на конец марта составил 13,1% Рост показателя скомпенсирован вводом крупных объектов, занимаемых собственниками и арендаторами по предварительным договорам аренды.

В классе Б+, за счет меньшего объема нового предложения и превосходства над ним чистого поглощения, доля незанятых площадей в течение 1 квартала сократилась на 1,4% и составила 9,0%. Фактором такой динамики показателя оказалось следующее. Выход на рынок в данном классе крупного бизнес-центра «Два Капитана», построенного под конечного пользователя, чьи площади не повлияли на объем невостребованных офисов на рынке. А также более высокая деловая активность в объектах класса Б+, который по сравнению с классом А наиболее доступен по коммерческим условиям.

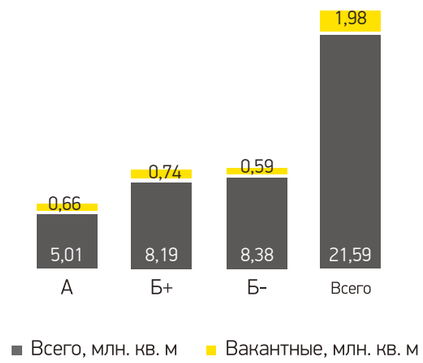
В классе Б- показатель продолжил свой рост. Здесь уровень вакантных площадей в течение квартала увеличился на 0,4 п.п. и достиг 7,0%.

Значительное число компаний, после перевода в 2020 г. некоторого количества сотрудников на удаленную работу, высвободили часть своих площадей под субаренду. В первую очередь, так повели себя крупные компании, которые в новых условиях смогли быть гибкими и поняли, что занимаемый ранее объем площадей не обязателен. На конец 1 квартала 2021 г. предложение субаренды офисных площадей составило 94 тыс. кв. м, это 4,7% от общего вакантного предложения рынка качественных помещений.

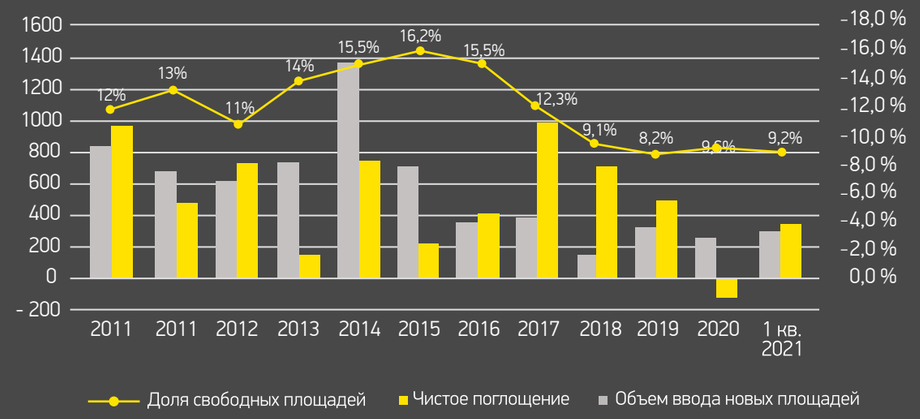
9,2 %

Средняя вакантность на конец 1 кв. 2021 г.

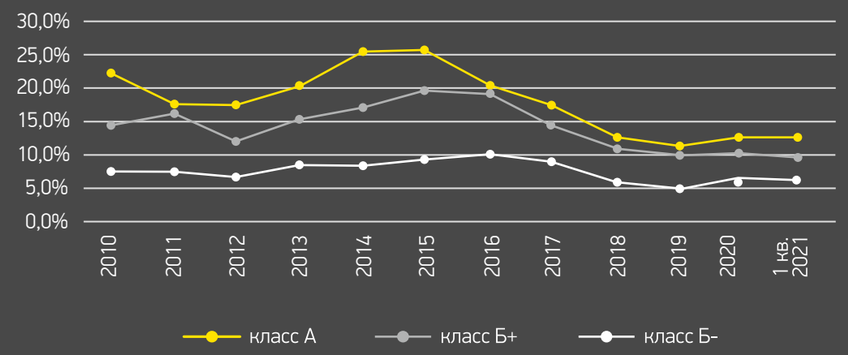
Объем вакантных площадей на конец 2 кв. 2020 г., млн. м²



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



Динамика уровня вакантных площадей, %



1,98 млн м²

незанятых офисных помещений

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений по итогам 1 кв. 2021 г.

Ксения Харкевич

Директор.
Департамент офисной недвижимости

Восстановление спроса со стороны арендаторов

Постепенное восстановление спроса со стороны арендаторов привело в 1 квартале к снижению вакантных площадей в высококачественных объектах. Подобная активность вызвана отказом правительства от жестких карантинных мер, ростом деловой активности, а также сложностью инвестирования средств заграницей. По нашим оценкам рост спроса на офисные площади будет сохраняться и в следующем квартале, тем самым сдерживая падение арендных ставок.

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

Ставки аренды

Средние запрашиваемые базовые ставки аренды в течение квартала показали различную динамику в зависимости от класса офисов.

В объектах класса А уровень средних запрашиваемых базовых ставок аренды вырос на 4% (что сопоставимо с уровнем инфляции, по данным Росстата, в размере около 5%) и по итогам марта равен 28 900 руб. за кв. м в год. Подобный рост ставок связан, в первую очередь, с выходом на рынок новых предложений в центральных локациях по более дорогим заявленным коммерческим условиям, здесь собственники пока предлагают свои помещений по докризисным ставкам.

В классе Б+ уровень средних запрашиваемых базовых ставок аренды на конец марта составил 20 200 руб. за кв. м в год, что на 3% ниже, чем по итогам 2020 г. Часть владельцев, прежде всего чьи объекты находятся в удаленных от центра районах, на фоне освобождения площадей в 2020 г., пошли на уступки потенциальным арендаторам и снизили заявленную стоимость аренды.

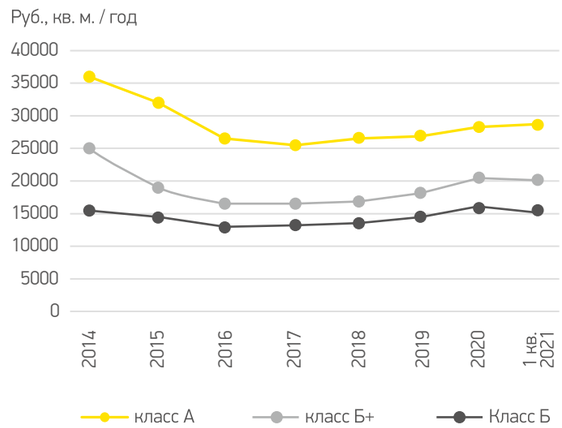
В качественных объектах, находящихся в популярных и центральных локациях, уровень вакантных площадей остается низким, и владельцы помещений, чувствуя себя более спокойно, не готовы снижать коммерческие условия для арендаторов.

Для помещений класса Б-, на фоне дальнейшего высвобождения дополнительных площадей, стоимость аренды продолжила свое снижение. На протяжении последнего квартала уровень средних запрашиваемых базовых ставок аренды упал на 1,3%, достигнув к концу марта 15 700 руб. за кв. м в год.

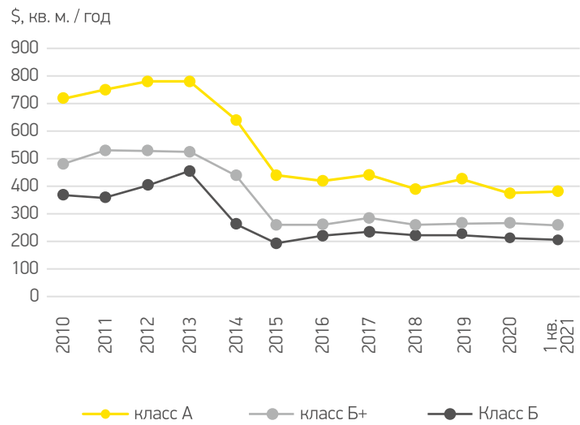
28 900 руб. за м² в год

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

Дмитрий Мыслин

Управляющий партнер
myslin@ilm.ru

Иван Ивлиев

Генеральный директор
Кандидат юридических наук
ivliev@ilm.ru

Артем Неволько

Директор
Департамент офисной недвижимости
nevolko@ilm.ru

Екатерина Волкова

Директор
Департамент исследований и анализа рынка
volkova@ilm.ru

Ксения Харкевич

Директор
Департамент офисной недвижимости
kharkevich@ilm.ru

Маргарита Трофимова

Директор
Департамент оценки и консалтинга
trofimova@ilm.ru

Виктор Решетников

Директор
Департамент офисной недвижимости
reshetnikov@ilm.ru

Анастасия Шафрова

Директор по развитию бизнеса
shafrova@ilm.ru

Диедерик Арнолд

Директор по работе с международными клиентами
arnold@ilm.ru

Наши онлайн-сервисы

amo.ru
DIGITAL REAL ESTATE

Online-эксперт по коммерческой недвижимости

Более 7000 проверенных офисов в Москве и круных 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.

Skladium·ru

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

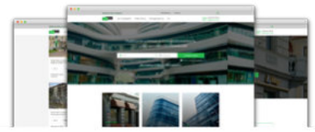
GetHome объединяет в себе персональный подход к реализации задач клиента, отличное знание рынка элитной жилой недвижимости, опыт структурирования сложных сделок купли-продажи и соблюдение конфиденциальности.

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.