



Colliers

Accelerating success.

Россия | Москва  
I квартал 2021 г.

# Офисная недвижимость



## Основные показатели офисного рынка Москвы

**Таблица 1**  
Основные индикаторы рынка  
Источник: Colliers

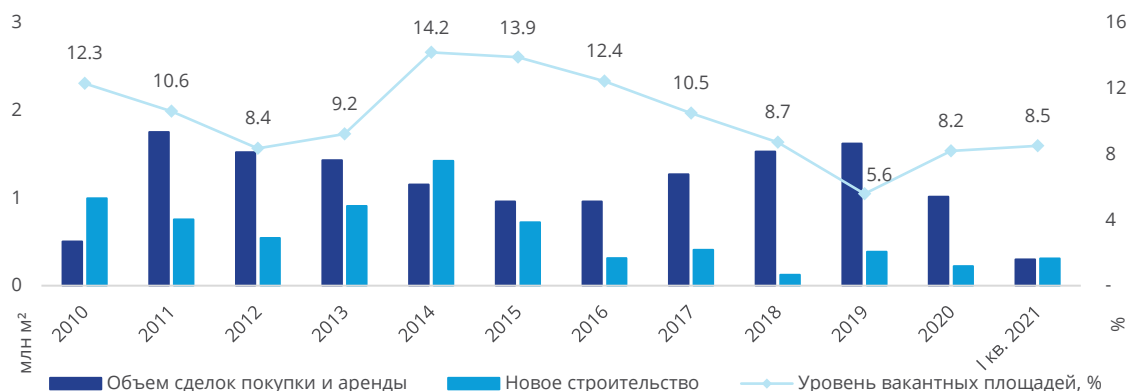
	I кв. 2019	I кв. 2020	I кв. 2021
<b>Общий объем предложения, млн м<sup>2</sup></b>	<b>18,3</b>	<b>18,8</b>	<b>19,3</b>
Класс А	4,2	4,4	4,7
Класс В+/-	14,1	14,4	14,5
<b>Объем ввода, тыс. м<sup>2</sup></b>	<b>27,5</b>	<b>55,8</b>	<b>310</b>
Класс А	0	15,4	207,6
Класс В+/-	27,5	40,4	101,8
<b>Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м<sup>2</sup></b>	<b>313</b>	<b>294</b>	<b>300</b>
<b>Доля вакантных площадей, %</b>	<b>7,9</b>	<b>5,5</b>	<b>8,5</b>
Класс А	11,6	8,9	13,0
Класс В+/-	6,8	4,5	7,0
<b>Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./м<sup>2</sup>/год</b>	<b>18 400</b>	<b>18 506</b>	<b>21 532</b>
Класс А	26 515	23 740	27 365
Класс В+/-	13 899	14 293	16 240

\*Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).

По итогам I квартала 2021 г. общий объем качественного офисного предложения Москвы составил 19,3 млн м<sup>2</sup>. В I квартале 2021 г. было введено более 310 тыс. м<sup>2</sup> площадей, что на 38% больше показателя за весь 2020 г. Уровень вакантных площадей за первые три месяца 2021 г. составил 8,5%, что на 0,3 п.п. больше, чем в предыдущем квартале. Рост уровня свободных площадей произошел за счет ввода в эксплуатацию ряда новых объектов, а также из-за большого уровня вакантных площадей класса А. Арендные ставки находятся в состоянии стагнации, но к росту их подталкивает ощутимый дефицит качественных площадей в востребованных объектах в премиальных локациях.

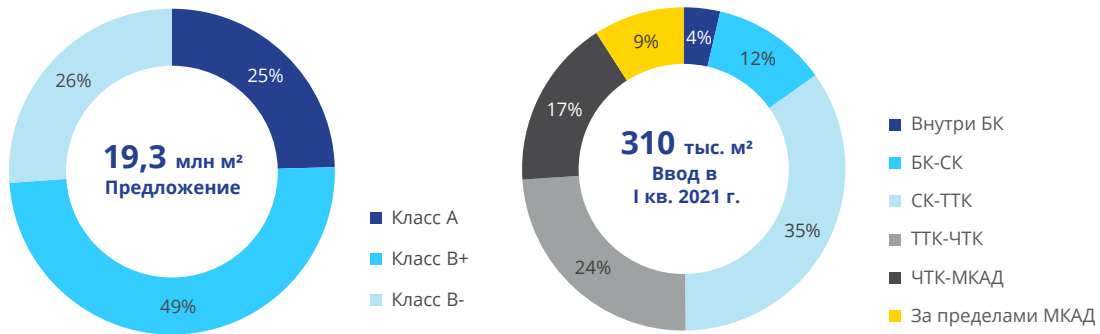
В данный момент активность арендаторов в сегменте офисной недвижимости продолжает оставаться на высоком уровне. Компании рассматривают различные варианты — как переезд в новый офис с целью сэкономить или улучшить качество текущего офиса, так и расширение текущих площадей в связи с ростом бизнеса.

**График 1**  
Динамика основных показателей,  
класс А и В+/-  
Источник: Colliers



## Предложение офисов

**График 2**  
Распределение офисного предложения по классам и суббрынкам, %  
Источник: Colliers

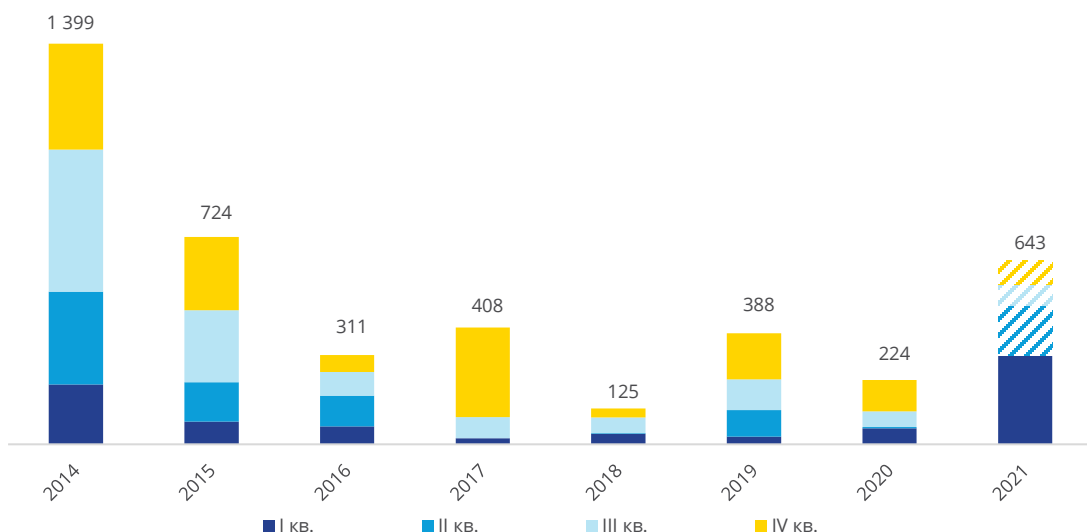


По окончании I квартала 2021 г. совокупный объем качественного предложения на офисном рынке Москвы превысил отметку в 19 млн м<sup>2</sup>. Это было достигнуто благодаря рекордному объему ввода за I квартал с 2010 г., который составил 310 тыс. м<sup>2</sup>. Столь внушительный показатель был вызван переносом сроков ввода в эксплуатацию ряда запланированных проектов в 2020 г. в связи с карантинными ограничениями.

Стоит отметить, что, несмотря на большой объем ввода, рынок спекулятивного предложения пополнило лишь 18% новых объектов. Два крупнейших бизнес-центра, завершенных в I квартале 2021 г., были реализованы непосредственно под клиента: «Ростех-Сити» (174 тыс. м<sup>2</sup>) в Тушине, который послужит штаб-квартирой для госкорпорации Ростех, и «Два Капитана» (80 тыс. м<sup>2</sup>) в Красногорске, где разместятся правительственные структуры Московской области.

Совокупно в 2021 г. к строительству заявлено 643 тыс. м<sup>2</sup>, что может привести к наибольшему показателю ввода на офисном рынке Москвы за последние пять лет.

**График 3**  
Динамика ввода офисных площадей, тыс. м<sup>2</sup>  
Источник: Colliers

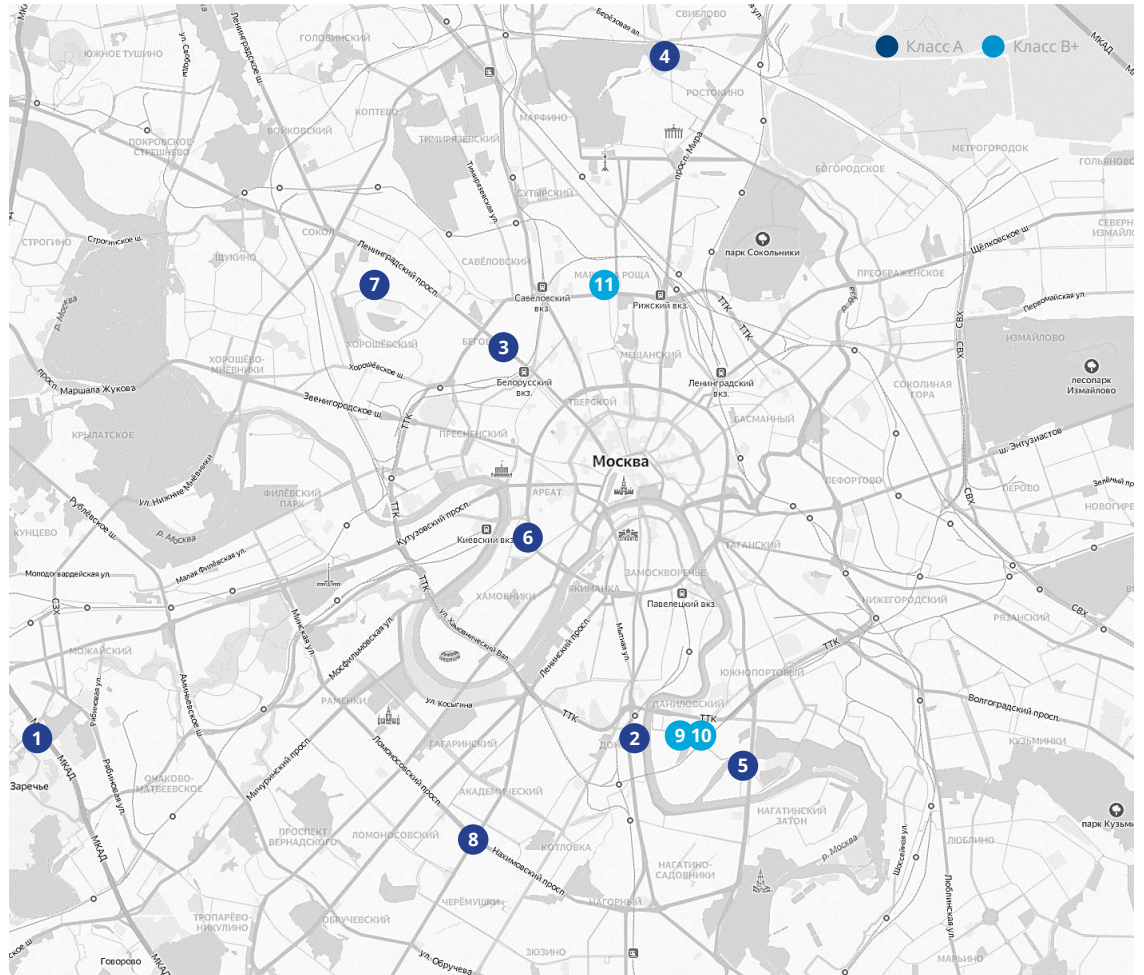


## Бизнес-центры, запланированные на 2021 г.

### Карта 1

Ключевые бизнес-центры, запланированные к вводу в 2021 г. в Москве

Источник: Colliers



### Таблица 1

Ключевые бизнес-центры, запланированные к вводу в 2021 г. в Москве

Источник: Colliers

№	Название проекта	Адрес	Класс	Площадь, м <sup>2</sup>
1	Деловой квартал «Сколково Парк»	Сколковское ш./МКАД	A	80 800
2	DM Tower	Варшавское ш., 9	A	32 550
3	«Большевик», фаза II	Ленинградский пр-т, 15	A	25 000
4	Парк Хуамин	Вильгельма Пика ул., 14	A	24 800
5	Технопарк Ye's	Андропова пр-т, вл. 10	A	22 700
6	АкБарс	Смоленский б-р, 13, стр. 2-5	A	15 710
7	Prime Time	Викторенко ул., 11	A	13 220
8	МФК «Дженга»	Нахимовский пр-т, 51	A	13 200
9	МФК «Парк Легенд»	Автозаводская ул., 23, стр. 120	B+	38 960
10	Бизнес-центр «Парк Легенд»	Лихачёва пр-т, 15	B+	38 370
11	JAZZ	Суцеский Вал ул., 49	B+	13 640

## Доля свободных площадей

Совокупная доля вакантных площадей на офисном рынке Москвы по итогам I квартала 2021 г. выросла на 0,3 п.п. за квартал и остановилась на отметке в 8,5%.

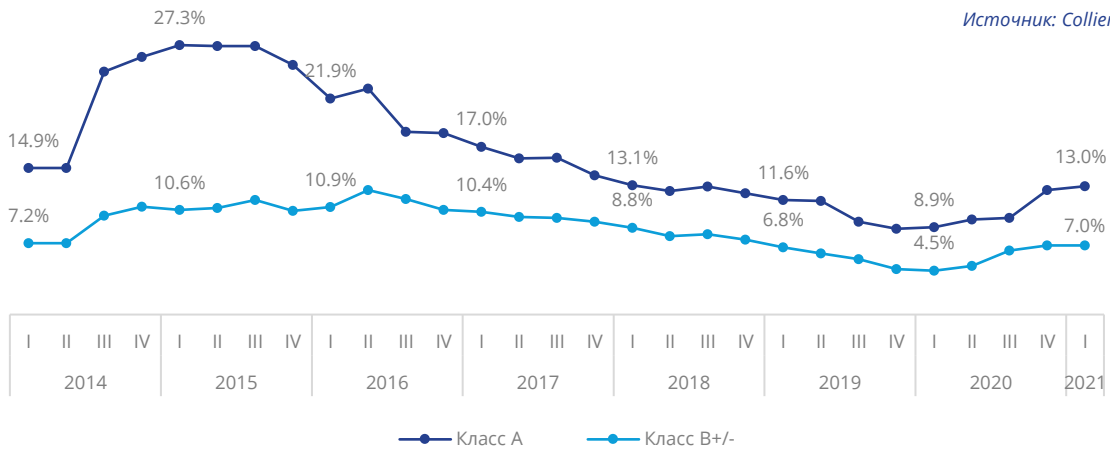
Вакантность в классе А увеличилась на 0,4 п.п. по сравнению с IV кварталом 2020 г. и достигла 13,0%, в то время как аналогичный показатель в классе В+/- остался без изменений на уровне 7,0%.

Стабильно «Москва-Сити» является одним из востребованных деловых районов, о чем свидетельствует снижение доли вакантных площадей на 3,5 п.п. за квартал: с 13,8% в IV квартале 2020 г. до 10,4% в I квартале 2021 г.

Аналогичная тенденция наблюдается в Центральном Деловом Районе Москвы, где было зафиксировано снижение вакантности на 1,2 п.п. за прошедший квартал: с 5,7% в IV квартале 2020 г. до 4,5% в I квартале 2021 г.

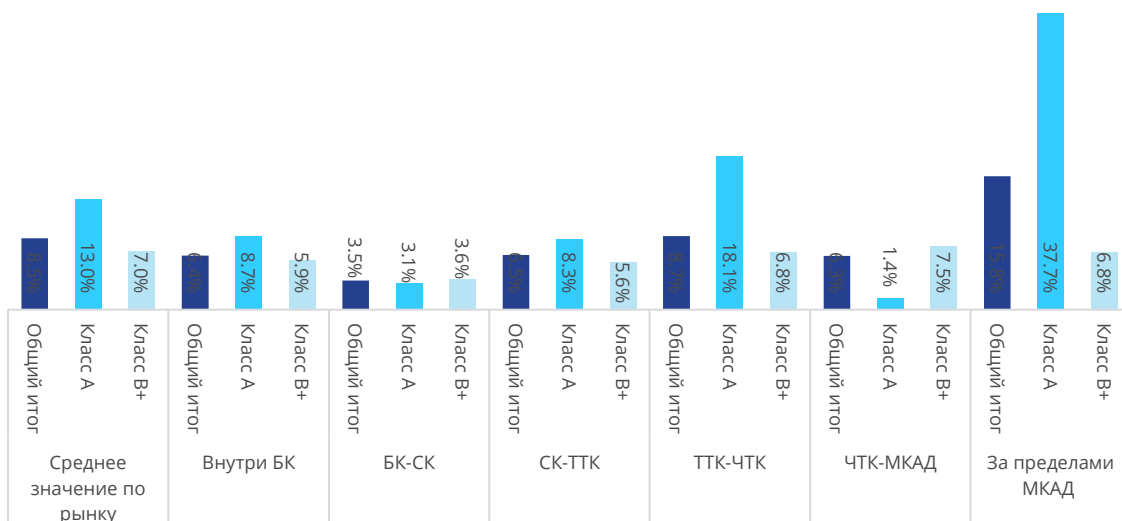
**График 4**  
Доля свободных площадей по классам, %

Источник: Colliers



**График 5**  
Распределение вакантности по субрынкам, %

Источник: Colliers



## Спрос

За прошедший квартал совокупный объем спроса составил 300 тыс. м<sup>2</sup>, что сопоставимо с показателями первых кварталов последних лет.

35% сделок в I квартале 2021 г. были заключены в объектах класса А.

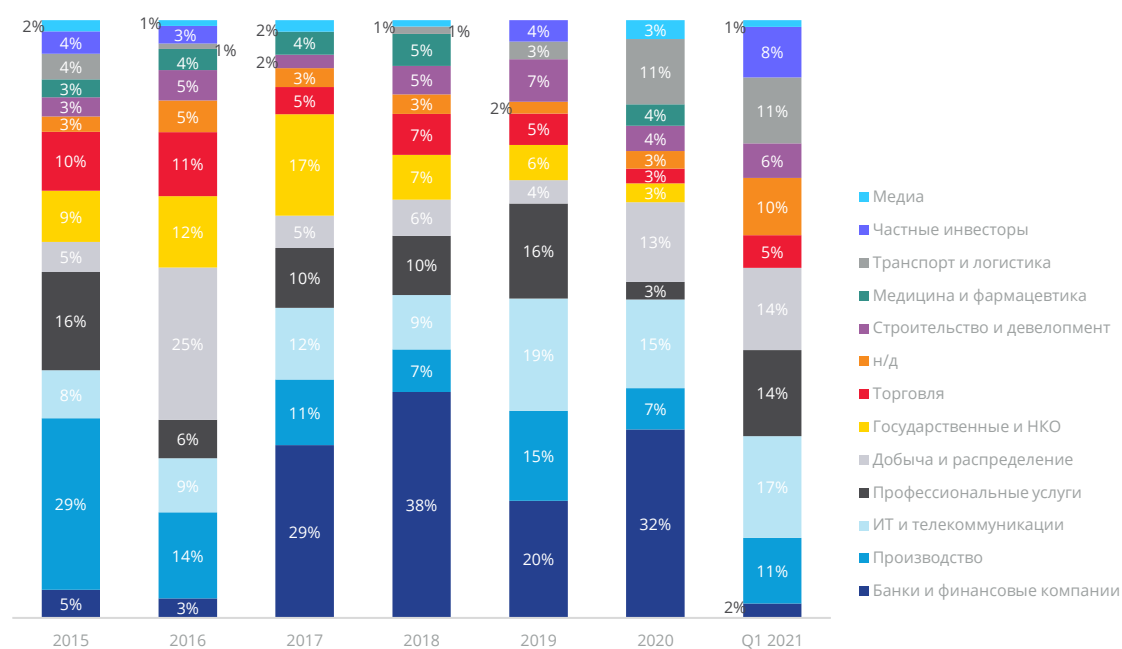
Около 15% площадей, арендованных с привлечением консультанта, расположены в гибких рабочих пространствах Москвы.

Большая доля спроса в I квартале 2021 г. представлена компаниями в сфере информационных технологий и телекоммуникаций.

**График 6**

Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %

Источник: Colliers



**Таблица 2**

Ключевые сделки на офисном рынке Москвы I кв. 2021 г.

Источник: Colliers

Компания	Площадь, м <sup>2</sup>	Тип сделки	Бизнес-центр	Адрес	Класс
ГКУ «Организатор Перевозок»	6 228	Новая аренда	Южный Порт	2-й Южнопортовый пр-д, 16, стр. 1	В+
Яндекс	4 960	Новая аренда	Амальтея	Большой б-р, 40	А
AVON	3 271	Новая аренда	Большевик	Ленинградский пр-т, 15, стр. 10	А
OZON	3 092	Новая аренда	Империя	Пресненская наб., 6, стр. 2	А
OZON	3 051 (474 р.м.)	Субаренда	СОК «Федерация»	Пресненская наб., 12	В+
ГК «Самолет»	2 788	Новая аренда	Кунцево Плаза	Ярцевская ул., 19	А
Вега-газ	2 689	Новая аренда	Art Gallery	Кировоградская ул., 23А, стр. 1	В+
Атлас Майнинг	2 522	Новая аренда	Смоленский Пассаж II	Смоленская пл., 5	А
Winline	2 300	Новая аренда	Якорь	Причальный пр-д, 2	А

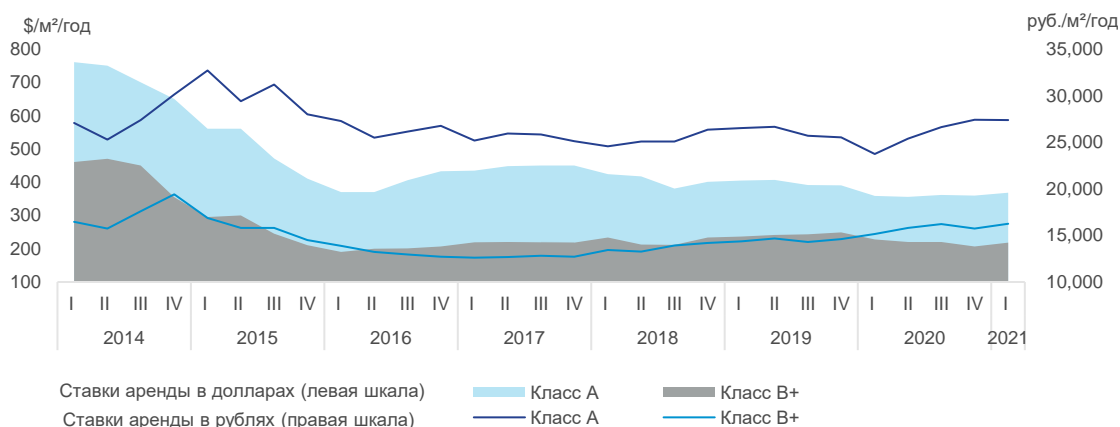
## Коммерческие условия

Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы по итогам I квартала 2021 г. в классе А составили 27 365 руб./м<sup>2</sup>/год, а в классе В+ — 16 240 руб./м<sup>2</sup>/год.

За последние три месяца наблюдалась положительная динамика роста ставок аренды в 2–4%.

Основными субрынками, где было зафиксировано наибольшее увеличение ставок аренды, являются Центральный Деловой Район, а также западное направление за пределами Садового кольца.

**График 7**  
Динамика ставок аренды по классам  
Источник: Colliers



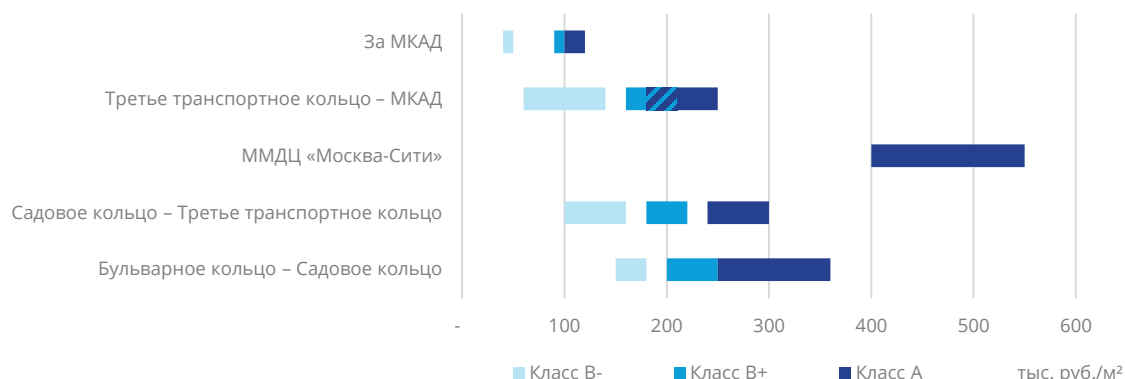
## Рынок продаж офисных помещений

Совокупный объем купленных офисных площадей в I квартале 2021 г. составил 9 тыс. м<sup>2</sup>, что в пять раз меньше аналогичного показателя за I квартал 2020 г. Столь значительное снижение было вызвано отсутствием сделок по продаже объектов целиком.

Объем розничных продаж, в свою очередь, снизился в 1,5 раза по сравнению с I кварталом 2020 г.

Ключевыми драйверами спроса по-прежнему остаются банки, энергодобывающие компании, а также представители сферы строительства.

**График 8**  
Диапазоны цен продаж по классам в субрынках Москвы  
Источник: Colliers





## Тенденции и прогнозы офисного рынка

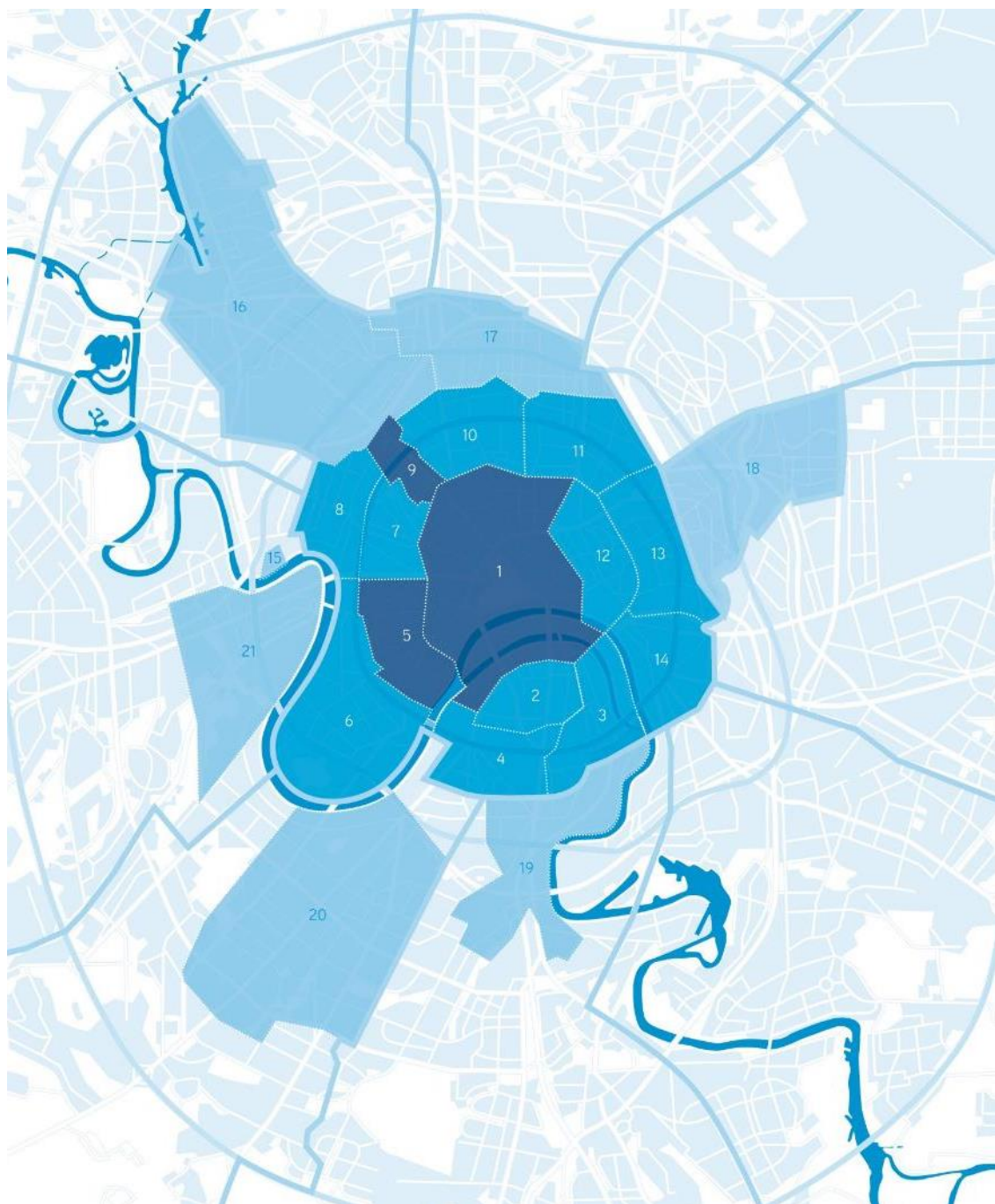
Большую долю спроса на офисном рынке Москвы составляют сделки аренды помещений с отделкой. Во-первых, большинство арендаторов не хотят нести дополнительные издержки на ремонт офисного помещения, а во-вторых, многие компании заинтересованы в переезде в короткие сроки.

Крупные проекты по консолидации, переезду или расширению, заявленные до начала пандемии, до сих пор находятся в стадии заморозки, поскольку клиенты ждут стабилизации рынка для формирования дальнейшей стратегии развития.

Внимание к гибким офисам по-прежнему сохраняется, что подтверждают планы по расширению портфелей ключевых сетевых операторов.

В период до пандемии сроки ввода в эксплуатацию большинства запланированных объектов приходились на конец года, в частности на IV квартал. На сегодняшний день половина нового предложения пришлась на I квартал 2021 г., еще 27% ожидается во II квартале 2021 г. Изменение распределения будущего предложения обусловлено рядом объектов, построенных еще в 2020 г., но еще не получивших разрешение на ввод в эксплуатацию.





Субрынок	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./м²/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
1, 5, 9 Премиум	5,8%	3,7%	6,7%	38 850	30 500	23 100
1-14 (кроме Премиум) ЦДР	5,6%	5,7%	4,4%	34 100	20 050	17 550
15 Москва-Сити	10,1%	11,3%	-	39 400	30 750	-
16 Ленинградский	20,1%	5,0%	13,2%	28 900	18 400	10 450
17 Суэцкий	5,5%	4,5%	8,8%	23 700	12 800	12 500
18 Электровзводский	39,6%	11,1%	4,0%	16 000	12 250	10 350
19 Тульский	0,0%	4,2%	8,8%	28 500	17 050	12 350
20 Ленинский	5,5%	3,4%	21,0%	19 650	16 100	13 050
21 Кутузовский	4,0%	6,1%	7,0%	16 350	18 300	17 500

Субрынок	Доля свободных площадей			Базовая ставка аренды*, руб./м²/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
Север	-	10,1%	3,7%	-	11 700	8 250
Северо-восток	-	6,3%	6,9%	-	14 800	8 900
Северо-запад	8,2%	9,8%	4,2%	13 200	11 550	11 300
Запад	0,4%	7,8%	4,9%	25 800	14 750	10 750
Восток	-	2,4%	3,3%	-	15 200	8 500
Юг	-	7,5%	6,5%	-	10 400	12 700
Юго-восток	49,3%	6,4%	5,8%	21 650	9 750	9 900
Юго-запад	37,2%	3,1%	17,5%	14 500	11 500	6 600

\*Без учета эксплуатационных расходов, НДС (20%) и коммунальных платежей.

## Контакты

**Департамент аренды офисной недвижимости и агентских услуг**

**Наталья Боннели**

Директор

+7 495 258 5151

[Natalia.BonnelyeDementieva@colliers.com](mailto:Natalia.BonnelyeDementieva@colliers.com)

**Департамент аренды офисной недвижимости**

**Вера Зименкова**

Региональный директор

+7 495 258 5151

[Vera.Zimenkova@colliers.com](mailto:Vera.Zimenkova@colliers.com)

**Департамент представления интересов арендаторов**

**Франсуа Нонненмашер**

Директор

+7 495 258 5151

[Francois.Nonnenmacher@colliers.com](mailto:Francois.Nonnenmacher@colliers.com)

**Департамент продажи офисной недвижимости**

**Андрей Кухар, MRICS**

Директор

+7 495 258 5151

[Andrey.Kukhar@colliers.com](mailto:Andrey.Kukhar@colliers.com)

**Кирилл Кутявин**

Директор

+7 495 258 5151

[Kirill.Kutyavin@colliers.com](mailto:Kirill.Kutyavin@colliers.com)

**Маркетинг и PR**

**Ольга Бакулина, MCIM**

Региональный директор

+7 495 258 5151

[Olga.Bakulina@colliers.com](mailto:Olga.Bakulina@colliers.com)

**Исследования**

**Вероника Лежнева**

Директор

+7 495 258 5151

[Veronika.Lezhneva@colliers.com](mailto:Veronika.Lezhneva@colliers.com)

**Полина Боброва**

Старший аналитик

+7 495 258 5151

[Polina.Bobrova@colliers.com](mailto:Polina.Bobrova@colliers.com)

Copyright © 2021 Colliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

Россия, 123112 Москва  
Пресненская набережная, д. 10  
БЦ «Башня на Набережной»  
блок С, 52 этаж  
Тел. +7 495 258 51 51  
[www.colliers.com](http://www.colliers.com)



Accelerating success.