

# CUSHMAN & WAKEFIELD:

## офисы Москвы показали превосходную динамику

Офисы чувствуют себя хорошо. Но, несмотря на позитивную динамику, рост эксплуатационных расходов, налогов и стоимости строительства не позволяет предаваться безудержному оптимизму.

**П**о предварительным данным, в 2021-м году офисный рынок Московской агломерации показал превосходную динамику. Средние арендные ставки выросли на 8,2% по сравнению с предыдущим годом, объем сделок увеличился

на 24%, а доля свободных площадей снизилась на 1,4 процентных пункта, до уровня ниже 9%, отмечают аналитики Cushman & Wakefield.

Основная активность по аренде вновь вернулась в центр. В CBD II (территория внутри третьего транспортного кольца) объем сделок составил более 1млн – более половины всей активности на рынке. По сравнению с 2020 годом активность в центре выросла на 45%. «Это объясняется тем, что в условиях пандемийной неопределенности компании пытались повысить привлекательность работы из офиса. Несмотря на столь высокую активность, арендные ставки в центре выросли

### Офисы. Москва. Январь – ноябрь 2021 г.

Субагломерация	Объем сделок, кв. м	Средняя ставка аренды, руб.	Уровень вакансии %	Абсорбция, кв. м
Аэропорт (NW 1)	65 583,77	20 883,36	7,82%	7438,98
Академическая (S 1)	59 578,84	13 010,48	11,48%	-22 718,9
Авиамоторная (E 1)	38 355,55	10 590,66	13,27%	3822,84
Беляево (S 2)	20 761,50	11 897,46	11,20%	-4040,97
CBD II – внутри ТТК	1 078 473,93	26 707,84	7,51%	421 507,2
Дмитровская (N 1)	62 450,70	11 738,87	5,52%	15 800,72
Измайловская (NE 2)	5 464,00	8 814,13	6,80%	3937,6
Кантемировская (SE 2)	2 445,00	13 536,38	2,54%	2140
Кунцевская (W 2)	67 496,69	14 768,28	8,78%	89 279,6
Отрадное (N 2)	36 293,60	11 177,71	6,24%	8225,3
Парк Победы (W 1)	48 597,10	20 316,75	7,89%	16 688,6
Перово (E 2)	7 216,10	8 355,96	2,49%	5502,1
Речной вокзал (NW 2)	33 865,90	12 791,12	14,72%	167 466,9
Сокольник (NE 1)	40 649,70	10 585,13	21,37%	-16 842,7
Технопарк (SE 1)	44 729,70	10 474,07	3,07%	20 272,7
Воробьевы Горы (SW 1)	20 239,86	20 916,84	13,99%	8517,72
Юго-Западная (SW 2)	45 627,56	16 178,30	17,58%	16 830,48
<b>Итого</b>	<b>1 677 829,50</b>	<b>22 470,02</b>	<b>8,86%</b>	<b>743 828,2</b>



лишь на 5%. Иными словами, арендаторы не готовы платить высокую премию за нахождение в центре, и разрыв в арендных ставках сокращается.

Районы к западу от центра показывают гораздо большую динамику арендных ставок. Восточная часть столицы так и не смогла привлечь офисных сотрудников. Даже арендные ставки ниже 8 тысяч рублей за квадратный метр в год не привлекают арендаторов», – подчеркнул Денис Соколов, партнер, руководитель департамента исследований и аналитики Cushman & Wakefield.

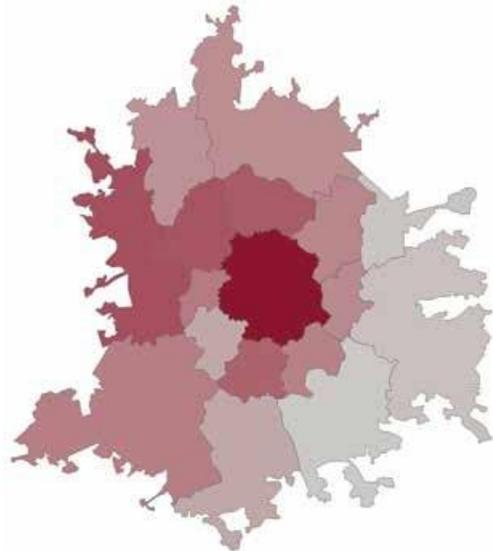
Помимо этого, 2021 год продемонстрировал высокие темпы нового строительства: в эксплуатацию было введено 536 тыс. кв. м офисов. В результате совокупные

качественные площади классов А и В в столице вплотную приблизились к 19 млн кв. м.

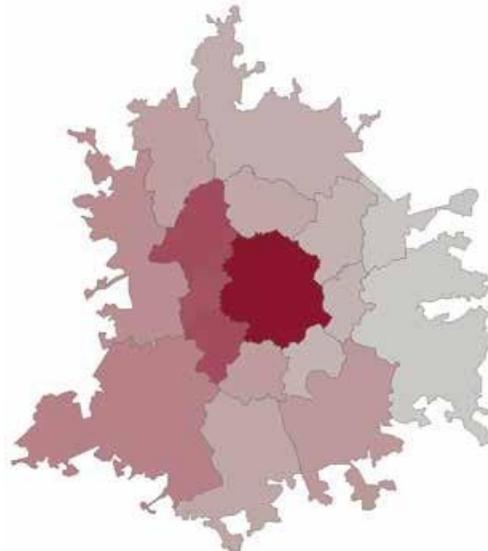
Однако, несмотря на позитивную динамику, рост эксплуатационных расходов, налогов и стоимости строительства не позволяет предаваться безудержному оптимизму. Рост арендных ставок приблизительно соответствует потребительской инфляции, однако вдвое отстает от роста цен производителей в B2B. Это означает, что пока собственникам не удастся переложить растущие расходы на арендаторов.

Цикл роста ключевой ставки также будет оказывать давление на рынок недвижимости и, в этой связи отставание арендных ставок не может не беспокоить.

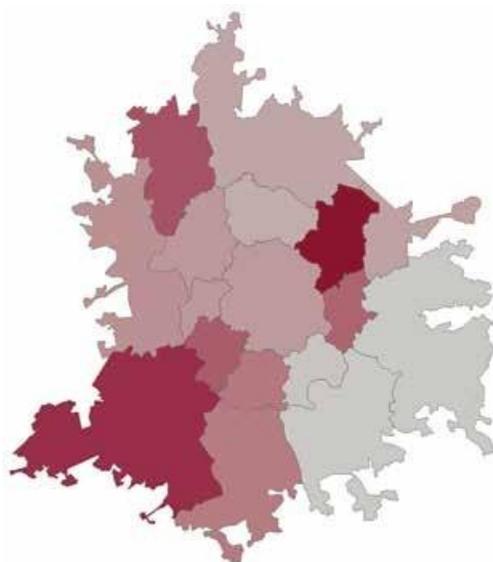
**Объем сделок**



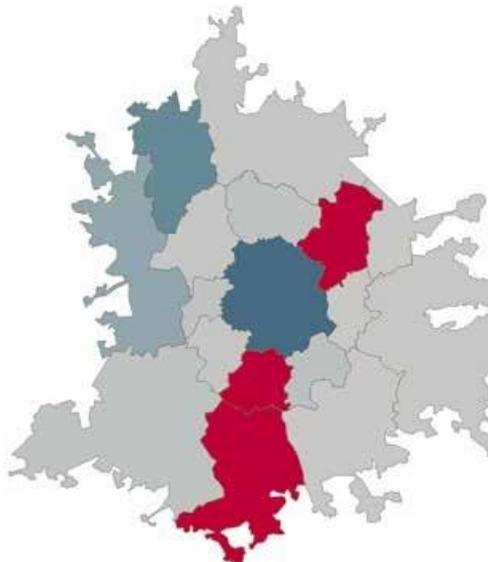
**Ставки**



**Уровень вакансий**



**Абсорбция**



Источник: Cushman & Wakefield