

COLLIERS: офисный сегмент восстанавливается после пандемии

2020 год, несомненно, стал вызовом для мира в целом и сегмента недвижимости в частности. Тем интереснее позитивные тенденции, наблюдавшиеся в ряде сегментов рынка в течение 2021 года. Если говорить об офисном рынке, то здесь спрос демонстрирует однозначное восстановление по сравнению с предыдущим годом.

За последние 15 лет офисный сегмент в целом демонстрирует максимальную устойчивость к рыночным перипетиям, о чем также свидетельствует довольно быстрое восстановление спроса. С 2017 года спрос на офисную недвижимость находится на стабильно высоком уровне – объем купленных и арендованных площадей превышает 1 млн кв. м в год. В 2020 году на фоне пандемии мы наблюдали сокращение объема сделок, так как многие компании пересматривали свои стратегии развития, оптимизировали расходы и искали наиболее эффективные для себя способы организации офисного пространства. Но уже в 2021 году ситуация стабилизировалась: объем арендованных и купленных офисов уже превысил итоги 2020 года и вплотную подошел к результатам 2019 года. По предварительным прогнозам, итоговый объем сделок аренды и купли-продажи на московском офисном рынке может достичь 1,5 млн кв. м. Восстановление происходило за счет того, что некоторые сегменты, такие как IT, банки, бизнес-услуги и производство, в пандемию не только не прекратили свою работу, но и активно развивались за счет своих сервисов (маркетплейсы, доставка, онлайн-образование, игры, финансовые услуги), тем самым стимулируя спрос на офисном рынке. Именно IT-компании сейчас выступают основными драйверами спроса на наиболее качественные офисы. Так, в 2021 году более половины офисов класса А было сдано

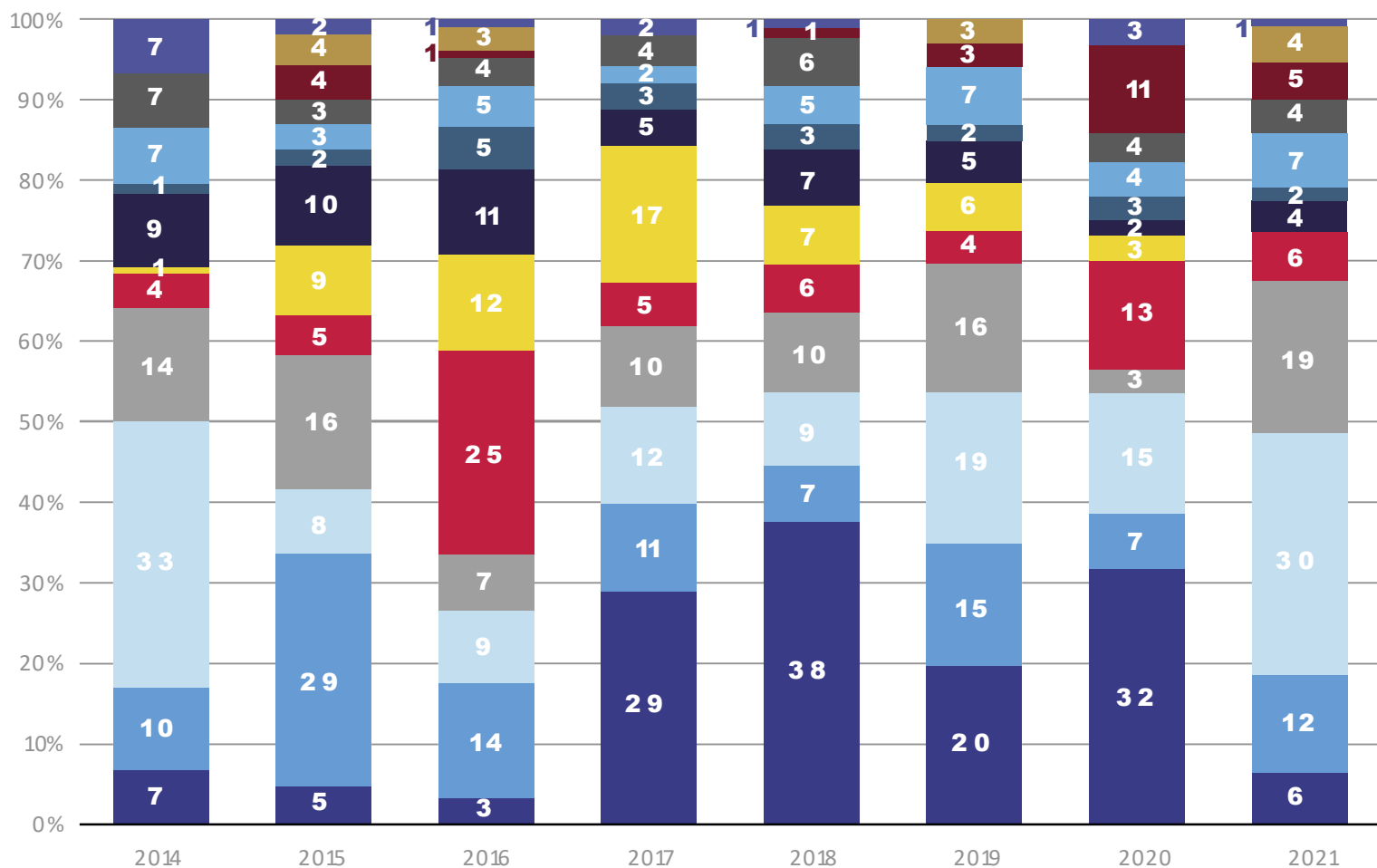
в аренду компаниям именно этого сегмента, в то время как в 2020 году ключевую долю спроса представили банки и финансовые компании (57%). Пандемия послужила толчком к развитию дистанционной работы, что стимулировало компании к региональной экспансии. Многие компании, причем не только из IT-сегмента, постепенно начинают открывать либо расширять офисы в регионах. Причиной тому, в первую очередь, стала нехватка квалифицированных специалистов на московском рынке, а во-вторых – затраты на аренду и обслуживание офиса на региональном рынке значительно ниже, чем в столице или в Санкт-Петербурге.

Также востребованными остаются гибкие офисы. Пандемия выявила потребность в организации качественного офиса, предлагающего набор сервисов, в короткие сроки, без инвестиций в капитальный ремонт и заключения долгосрочного договора аренды со сложным выходом из него.

Некоторые крупные компании заинтересованы в поиске офисного здания для консолидации подразделений и организации головного офиса, а учитывая заполненность уже имеющихся бизнес-центров, строящиеся здания могут быть потенциальной опцией для переезда. Поэтому некоторые собственники площадок под коммерческую застройку активно предлагают свои услуги для



Распределение спроса по бизнес-секторам, классы А и В +/-



Источник: Colliers

организации офисов в формате built-to-suit, который учитывает индивидуальные нужды, а также специфику сферы деятельности компании. Нехватка помещений формируется не только за счет крупных арендаторов. Помещения с качественной отделкой для небольших компаний – также крайне востребованный продукт, спрос на подобные площади сейчас особенно высокий, поскольку ремонт офиса представляет собой внушительные затраты для компаний.

В целом, если говорить об офисном девелопменте, то рынок также восстанавливается – на 2022–2023 годы анонсировано совокупно более 1,5 млн кв. м новых офисов. Активно растущий спрос и нехватка качественных офисных площадей стимулируют девелоперов к завершению запланированных проектов в заявленные сроки.

- Медиа
- Частные инвесторы
- Транспорт и логистика
- Медицина и фармацевтика
- Строительство и девелопмент
- Прочее
- Торговля
- Государственные и НКО
- Добыча и распределение
- Профессиональные услуги
- ИТ и телекоммуникации
- Производство
- Банки и финансовые компании