



Colliers

Accelerating success.

Россия | Москва

Офисная недвижимость

III квартал 2021 г.

Таблица 1
Основные индикаторы рынка
Источник: Colliers

	III кв. 2019	III кв. 2020	III кв. 2021
Общий объем предложения, млн кв. м	18,6	18,8	19,4
Класс А	4,3	4,44	4,9
Класс В+/-	14,2	14,4	14,5
Объем ввода, тыс. кв. м	226,6	115,2	497,6
Класс А	100,6	44,3	394,7
Класс В+/-	126,0	70,9	102,9
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 286	887	1 126
Доля вакантных площадей, %	6,5	7,25	8,0
Класс А	9,4	9,8	9,5
Класс В+/-	5,6	6,5	7,5
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	18 426	18 946	23 710
Класс А	26 683	26 611	28 314
Класс В+/-	14 277	15 277	19 876

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

По итогам девяти месяцев 2021 г. общий сток качественного офисного предложения Москвы достиг 19,4 млн кв. м. При этом объем нового предложения на офисном рынке Москвы по итогам III квартала 2021 г. составил 51 тыс. кв. м, что совокупно с вводом за первое полугодие 2021 г. дает показатель в 497,6 тыс. кв. м. Новое предложение было сформировано благодаря вводу четырех объектов: «Большевик», фаза II (GLA 17,3 тыс. кв. м), «Галактион» (GLA 17,2 тыс. кв. м), «Смоленский пассаж», фаза II (GLA 15,7 тыс. кв. м), и бизнес-центр на Электролитном проезде, д. 16, стр. 10 (GLA 1,1 тыс. кв. м).

Незначительное снижение доли вакантных площадей за квартал (-0,1 п.п.) было вызвано нехваткой крупных офисных блоков. Текущее предложение на рынке представляет собой небольшие лоты (средний размер вакантного блока составляет 500 кв. м), которые менее востребованы среди потенциальных арендаторов.

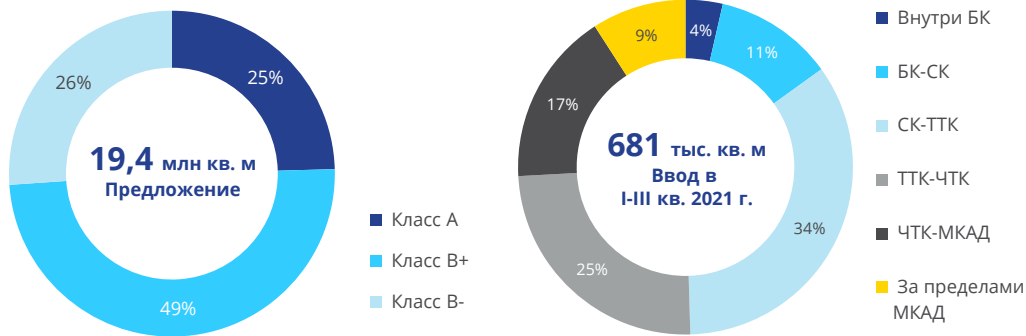
График 1
Динамика основных показателей,
класс А и В+/-

Источник: Colliers



Предложение

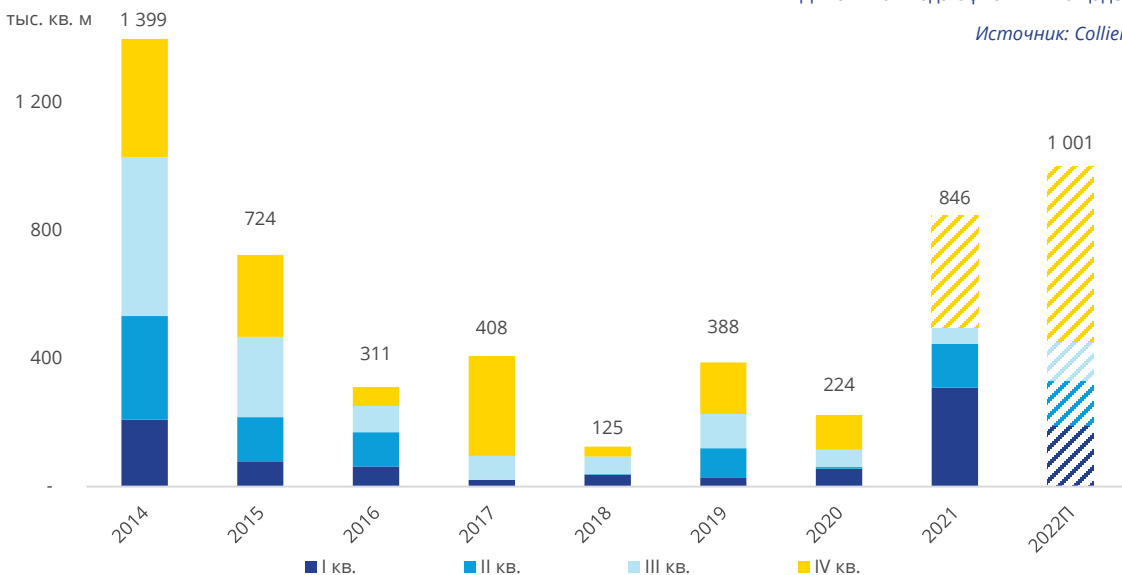
График 2
Распределение офисного предложения по классам и субынкам, %
Источник: Colliers



Стоит отметить, что, несмотря на большой объем ввода, рынок спекулятивного предложения пополнили лишь 23% новых площадей. До конца текущего года к вводу ожидается еще около 366 тыс. кв. м офисных площадей, но не исключены переносы сроков. Ключевые проекты, запланированные к завершению – бизнес-центр класса А у метро «Белорусская» «АФИ 2В» арендопригодной площадью 40 тыс. кв. м, а также деловой комплекс класса А «Парк Хуамин» в районе Ботанического сада площадью 50 тыс. кв. м.

В следующем году планируются к реализации десять бизнес-центров суммарной арендопригодной площадью 667,6 тыс. кв. м. К топ-3 крупных проектов 2022 г. относятся такие, как Grand Tower (GLA 232,0 тыс. кв. м) на 15-м участке ММДЦ «Москва-Сити», «Останкино Business Park» (GLA 110 тыс. кв. м) в районе Бутырской и «Сколково Парк» (GLA 88,5 тыс. кв. м), расположенный между Солнцевым и Сколковым на западе Москвы.

График 3
Динамика ввода офисных площадей
Источник: Colliers

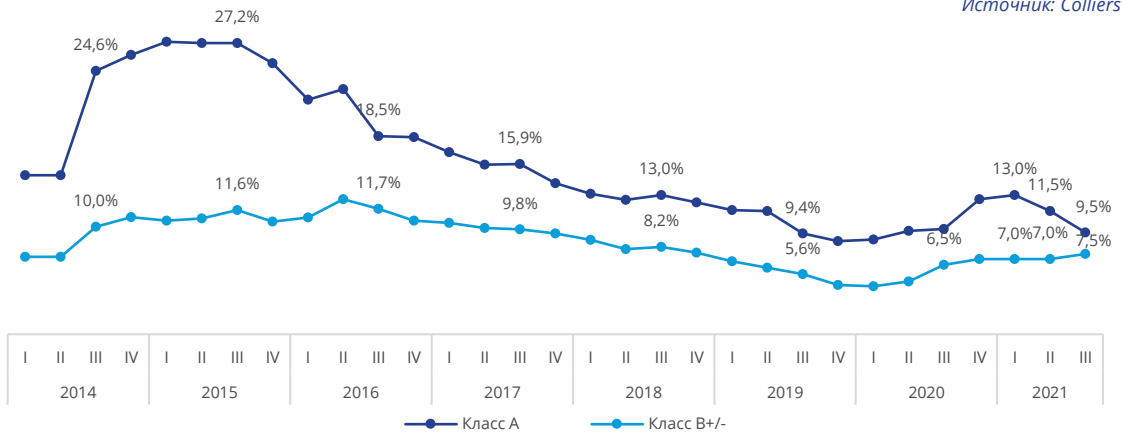


Доля свободных площадей

В конце III квартала 2021 г. доля вакантных площадей в офисном сегменте оценивается на уровне 8,0%, что на 0,1 п.п. ниже аналогичного показателя за первое полугодие 2021 г., за счет высвобождения помещений в объектах класса В+/-, где вакантность достигла 7,6% (+0,6 п.п. за квартал). Однако в бизнес-центрах класса А продолжается сокращение объема свободных площадей, что иллюстрирует снижение уровня вакантности с 11,5% в первом полугодии 2021 г. до 10,7% на сегодняшний день. Критическую нехватку офисных помещений по-прежнему испытывает субрынок «Москва-Сити», где доля вакантных площадей опустилась до показателя в 3,7%.

График 4
Доля свободных площадей по классам, %

Источник: Colliers

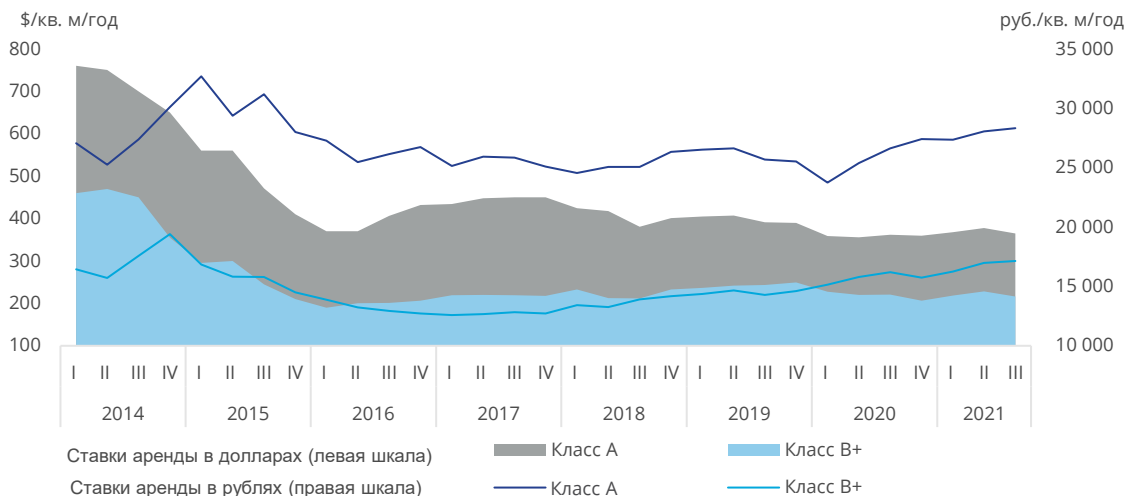


Коммерческие условия

Рост ставок аренды на офисном рынке Москвы сохраняется на протяжении последних трех кварталов на уровне 2-3% в квартал, за счет чего средневзвешенная ставка аренды по итогам III квартала достигла 21 350 руб./кв. м/год. Для сравнения, в начале года она составляла 19 121 руб./кв. м/год. 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



Спрос

Объем сделок за прошедшие три месяца составляет порядка 445 тыс. кв. м, что совокупно с полугодовым показателем дает результат в 1 076 тыс. кв. м за три квартала текущего года. Это в очередной раз свидетельствует о том, что московский рынок офисной недвижимости уже преодолел кризисный рубеж и приблизился к значениям 2019 г., когда объем новых сделок за I–III кварталы достигал 1 286 тыс. кв. м.

33% сделок в I–III кварталах 2021 г. были заключены в объектах класса А. Около 10% площадей, арендованных с привлечением консультанта, расположены в гибких рабочих пространствах Москвы. Большая доля спроса в I–III кварталах 2021 г. в размере 30% представлена компаниями в сфере информационных технологий и телекоммуникаций.

Совокупный объем купленных офисных площадей в I–III кварталах 2021 г. составил 82 тыс. кв. м, на 30% меньше аналогичного показателя за I–III кварталах 2020 г. Ключевыми драйверами спроса по-прежнему остаются банки, энергодобывающие компании, а также представители сферы строительства.

График 6
Распределение спроса по бизнес-секторам компаний, %

Источник: Colliers

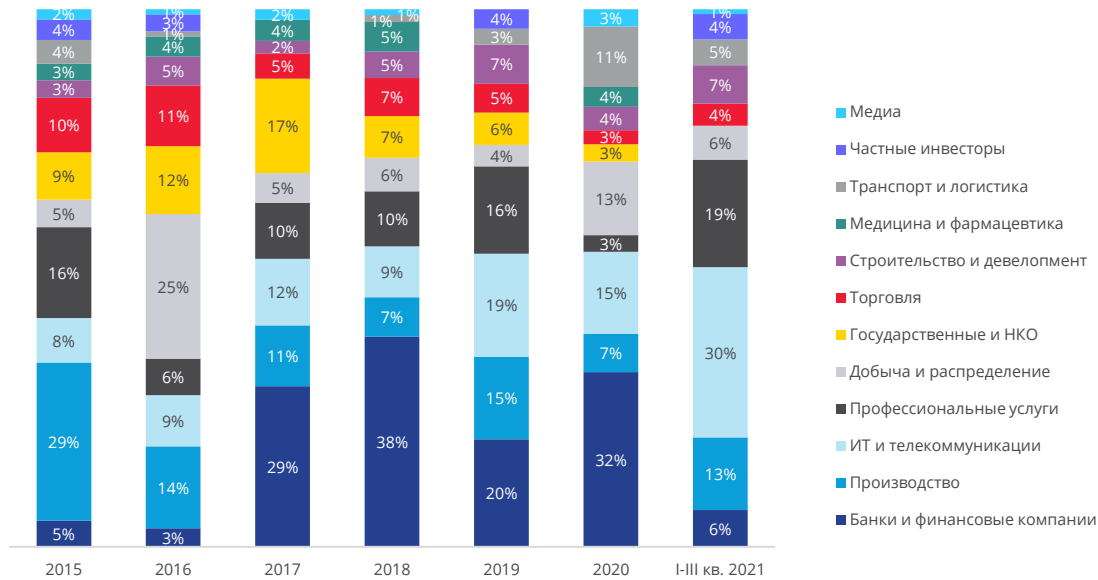


Таблица 2
Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы в I–III кв. 2021 г.

Источник: Colliers

Компания	Площадь, кв. м	Бизнес-центр	Адрес	Класс
Яндекс	20 834	Neva Towers	1-й Красногвардейский пр-д, 22	A
INEX Group	10 888	ВТБ арена парк фаза II	Ленинградский пр-т, 36/41	A
Конфиденциально	10 335	Диапазон	1-й Волоколамский пр-д, 10 с1	V+
Совкомбанк	9 049	1-й Земельный пер., 7/2 с1	1-й Земельный пер., 7/2 с1	A
ГКУ Организатор Перевозок	6 228	Южный Порт	2-й Южнопортовый пр-д, 16 с1	V+
Конфиденциально	5 959	Волгоградский пр-т, 32	Волгоградский пр-т, 32	V-
СберМаркет	5 718	Space 1 Балчуг	Садовническая ул., 9	V+
Яндекс	4 960	Амальтея	Сколково, Большой б-р, 40	A
IT HUB	4 002	Дубининская ул., 96	Дубининская ул., 96	V+
Конфиденциально	3 856	Конфиденциально	Ленинградский район	A



Тенденции и прогнозы

Совокупный объем сделок по итогам девяти месяцев уже превысил метку в 1 млн кв. м, таким образом, к концу текущего года мы ожидаем результат порядка 1,5 млн кв. м, что соответствует годовым показателям доковидных периодов. В начале года мы предполагали, что рынку потребуются больше времени на восстановление, но компании, напротив, стали активно наращивать мощности, дабы компенсировать провал финансовых показателей в кризисный год, тем самым стимулируя спрос на офисном рынке. Одновременно с этим пандемия послужила большим толчком в развитии для онлайн-ритейлеров и маркетплейсов, свидетельством чего является не только стремительная экспансия на складском рынке, но и ключевая доля в спросе в офисном сегменте.

Доля удаленной работы по мере стабилизации эпидемиологической ситуации постепенно снижается, но при этом она стала неотъемлемой частью рабочего процесса: большая часть компаний либо перевели на дистанционный режим работы ряд специалистов, либо закрепили за сотрудниками возможность работы из дома несколько дней в неделю/месяц. Популярность гибридного формата работы выражена среди прочего в растущем интересе к гибким рабочим пространствам, спрос на которые увеличивается, в частности со стороны крупных корпоративных клиентов.

По нашим оценкам, в 2022 г. спрос еще сохранит свои высокие показатели, а в дальнейшем темпы роста будут постепенно замедляться. В то время, как объемы ввода, напротив, ожидаются к увеличению, с учетом количества проектов, заявленных в 2022–2024 гг. Активно растущий спрос и нехватка качественных офисных площадей стимулируют девелоперов к завершению запланированных проектов в заявленные сроки. Стоит еще учитывать тот факт, что 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 организации офисов в формате built-to-suit, который учитывает индивидуальные нужды, а также специфику сферы деятельности компании.

Контакты

Департаменты офисной группы

Алексей Кучвальский
Региональный директор
+7 495 258 5151
Alexey.Kuchvalsky@colliers.com

Департамент аренды офисной недвижимости и агентских услуг

Наталья Боннели
Директор
+7 495 258 5151
Natalia.BonnelyeDementieva@colliers.com

Департамент представления интересов арендаторов

Франсуа Нонненмашер
Директор
+7 495 258 5151
Francois.Nonnenmacher@colliers.com

Департамент продажи офисной недвижимости

Андрей Кухар, MRICS
Директор
+7 495 258 5151
Andrey.Kukhar@colliers.com

Кирилл Кутявин
Директор
+7 495 258 5151
Kirill.Kutyavin@colliers.com

Маркетинг и PR

Ольга Бакулина, MCIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@colliers.com

Исследования

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@colliers.com

Полина Боброва
Старший аналитик
+7 495 258 5151
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



Accelerating success.