



# ОБЗОР РЫНКА

## ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

I квартал 2021 года

Москва

## ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ И СОБЫТИЯ

- По итогам I квартала 2021 г. объем нового предложения увеличился в 3 раза по сравнению с показателем аналогичного периода 2020 г. и составил 278 тыс. кв. м. По нашим прогнозам, по итогам I полугодия 2021 г. объем новых офисных площадей может составить порядка 400 тыс. кв. м.
- В течение 3-х месяцев объем сделок по пересогласованию уменьшился в 1,5 раза по сравнению с результатом аналогичного периода 2020 г. и составил 48 тыс. кв. м. В целом совокупный объем новых сделок сократился на 17% и составил 128 тыс. кв. м.
- Средний уровень вакантности в офисном сегменте (в совокупности по всем классам А, В+ и В) увеличился до 10,5%. Тенденция роста вакантных площадей будет сохраняться.
- Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сохраняет сдержанный рост третий квартал подряд. По итогам I квартала 2021 г. показатель увеличился на 3% по сравнению с результатом 2020 г. и составил 19 700 руб./кв. м/год.

Показатель по итогам I квартала, 2021 г.

	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем нового предложения, тыс. кв. м	278	-	-
Объем сделок, тыс. кв. м	67	41	20
Доля вакантных площадей	11,7%	10,5%	8,8%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	25 900	16 000	13 300

\* для помещений в состоянии под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов

Источник: S.A. Ricci

## ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК

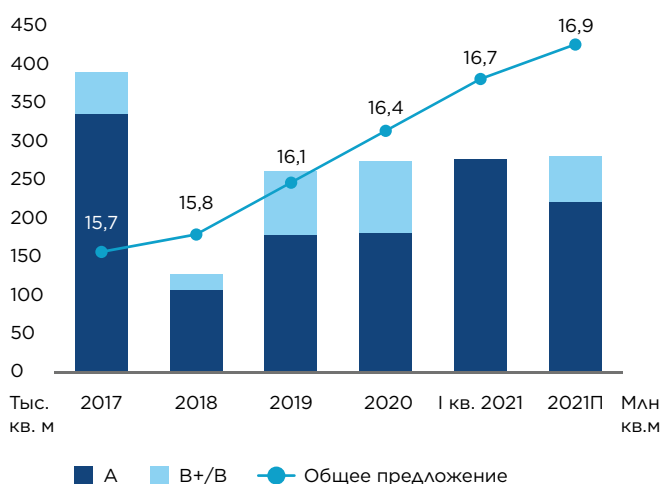
- По итогам I квартала 2021 г. объем инвестиций в офисный сегмент составил 13% от общего объема, что в абсолютном выражении — \$31 млн. В целом объем транзакций сократился по итогам первых 3-х месяцев 2021 г. Напомним, что в аналогичном периоде 2020 г. данный показатель был на уровне \$309 млн.
- Доля приобретений девелоперских компаний в качестве инвесторов составила 71% от общего объема. Частные лица вложили в офисную недвижимость около 17% от общего объема.
- Ставка капитализации по итогам I квартала 2021 г.:
  - для объектов класса А: 8,0–9,0%;
  - для объектов класса В+: 9,5–10,5%;
  - для объектов класса В: 11,0–12,0%.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- По итогам I квартала 2021 г. показатель объема нового предложения на рынке офисной недвижимости был рекордно высоким — 278 тыс. кв. м, что почти в 3 раза больше результата I квартала 2020 г. (85 тыс. кв. м). Однако стоит отметить, что 83% нового предложения было сформировано за счет ввода в эксплуатацию двух офисных объектов формата built-to-suit, которые будут использованы под размещение государственных организаций.
- Совокупный объем офисных площадей по итогам I квартала 2021 г. оставил 16,7 млн, что на 2% больше результата 2020 г.
- Качественные объекты класса А преобладали в структуре нового строительства.
- Рассматривая новое предложение в территориальном разрезе, доля новых объектов в зоне МКАД составила 83% от общего объема, что в абсолютном выражении — 232 тыс. кв. м. Объем новых офисных помещений в зоне Третьего транспортного кольца (ТТК) составил 46 тыс. кв. м.

- По заявлению девелоперов, во II квартале 2021 г. объем новых офисных площадей может составить порядка 125 тыс. кв. м. По прогнозам, около 61% от общего объема новых объектов планируется ввестись в зоне ТТК. Объем нового строительства в территориальных зонах МКАД и Садового кольца может составить 27 и 22 тыс. кв. м соответственно.

## ДИНАМИКА ПРИРОСТА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ

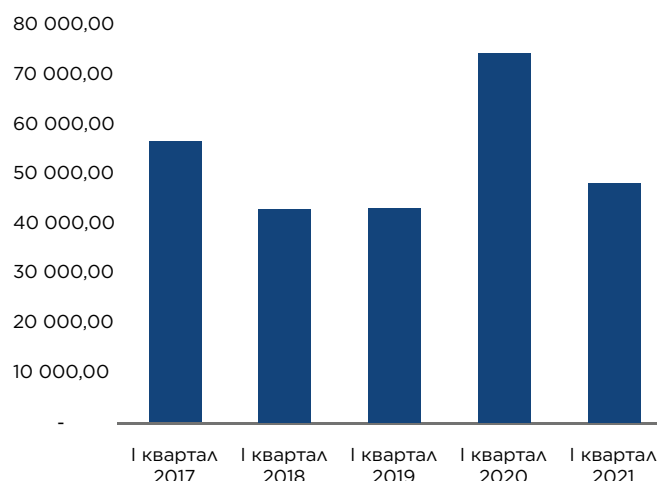


Источник: S.A. Ricci

## СПРОС

- По итогам I квартала 2021 г. совокупный объем спроса (новые сделки по аренде/продаже и сделки по пересогласованию договоров аренды) сократился на 23% по сравнению с результатом I квартала 2020 г. (229 тыс. кв. м) и составил 176 тыс. кв. м.
- В течение 3-х месяцев 2021 г. объем сделок по пересогласованию договоров аренды сократился в 1,5 раза по сравнению с результатом аналогичного периода 2020 г. (75 тыс. кв. м) и составил 48 тыс. кв. м. Снижение объясняется повышенной активностью по пересогласованию договоров аренды во втором полугодии 2020 г. Дальнейшая тенденция проявится в середине 2021 г.
- По итогам I квартала 2021 г. объем новых сделок сократился на 17% по сравнению с показателем I квартала 2020 г. (155 тыс. кв. м) и составил 128 тыс. кв. м.

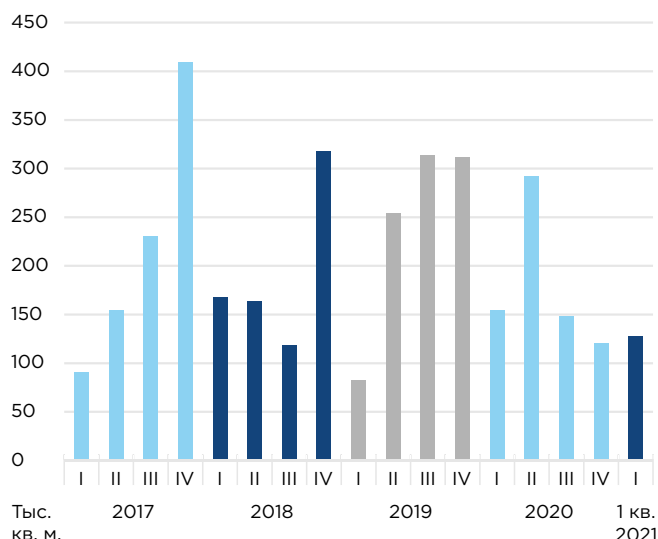
## ДИНАМИКА ПО ПЕРЕСОГЛАСОВАНИЮ СДЕЛОК АРЕНДЫ



Источник: S.A. Ricci

- Первый квартал всегда не очень показательный с точки зрения реализованного объема сделок, так как большая часть транзакций приходится обычно на конец года. Последствия «ковидного» года будут видны более отчетливо по итогам I полугодия 2021 г.

## ПОКВАРТАЛЬНАЯ ДИНАМИКА СПРОСА

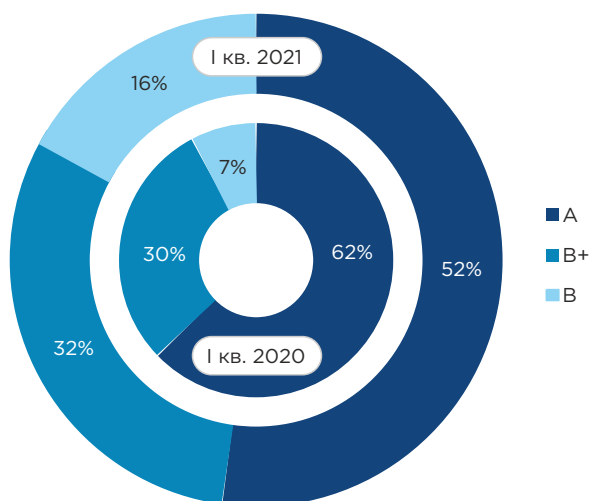


Источник: S.A. Ricci

- Рассматривая спрос в разрезе классности, по итогу I квартала 2021 г. объем качественных объектов класса А сократился на 31% по сравнению с показателем аналогичного периода 2020 г. (96 тыс. кв. м) и составил 67 тыс. кв. м. Стоит отметить, что такое сокращение связано с уменьшением объема транзакций в целом.

- В объектах класса В+ объем аренды и продажи скорректировался и по итогам I квартала 2021 г. составил 41 тыс. кв. м, что на 12% меньше итогов 3-х месяцев 2020 г. — 47 тыс. кв. м.
- Объем сделок в зданиях класса В увеличился чуть больше чем в 1,5 раза по сравнению с показателем I квартала 2020 г. и составил 20 тыс. кв. м, однако в абсолютных величинах показатель незначителен и о тенденции роста спроса на данные помещения говорить не приходится.

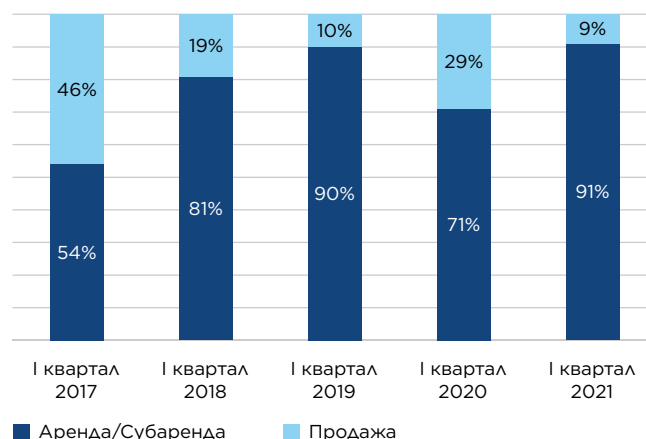
## СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ



Источник: S.A. Ricci

- По итогам первых 3-х месяцев 2021 г. доля арендованных помещений увеличилась по сравнению с показателем I квартала 2020 г.: с 71% до 91%. В абсолютном выражении показатель увеличился на 6%: с 110 до 117 тыс. кв. м. Результаты I квартала 2021 г. были на уровне результатов до «ковидного периода» 2019 г.
- Объем проданных офисных площадей по результатам I квартала 2021 г. сократился почти в 4 раза по сравнению с показателем аналогичного периода 2020 г. и составил порядка 11 тыс. кв. м.
- В I квартале 2021 г. средний размер сделки сократился на 45% по сравнению с показателем аналогичного периода 2020 г. (2 300 кв. м) и составил 1 263 кв. м.

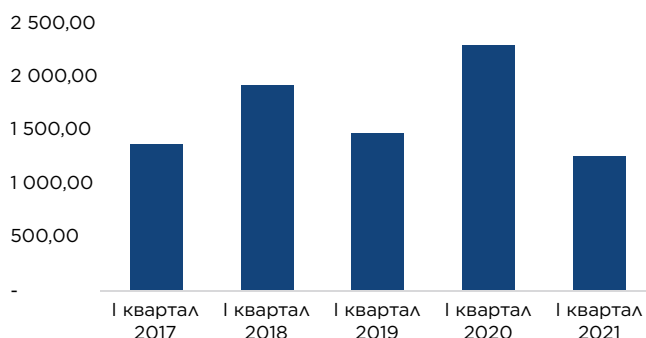
## СТРУКТУРА СПРОСА ПЛОЩАДЕЙ ПО ТИПУ



Источник: S.A. Ricci

- По итогам I квартала 2021 г. доля российских компаний составила 83% от общего объема, что в абсолютном выражении — 104 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2020 г. показатель был на уровне 121 тыс. кв. м. Объем спроса со стороны представителей иностранных компаний в абсолютном выражении сократился на 50% по сравнению с показателем I квартала 2020 г. и составил 13 тыс. кв. м.

## РАЗМЕР СРЕДНЕЙ СДЕЛКИ

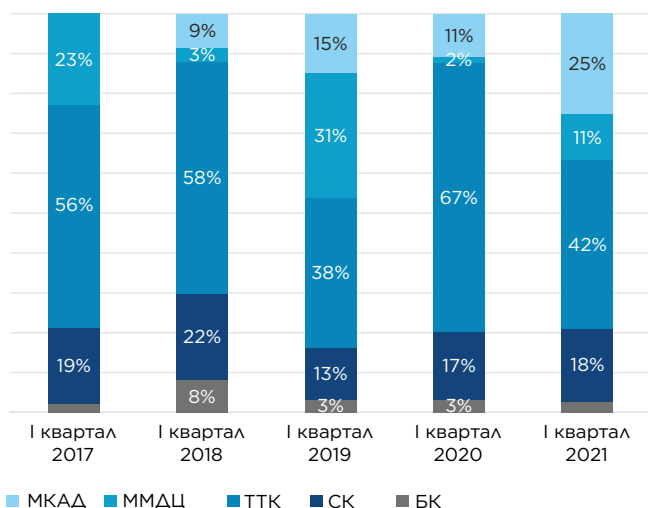


Источник: S.A. Ricci

- По итогу первых 3-х месяцев 2021 г. опрос скорректировался в территориальном разрезе по сравнению с показателями аналогичного периода 2020 г. Объем спроса в центральной части столицы сократился: в объектах, расположенных в пределах Бульварного кольца (снижение было на 30%) по сравнению с I кварталом 2020 г. и составил 3,5 тыс. кв. м против 5 тыс. кв. м, а в объектах, располагающихся в зоне Садового кольца, результат упал до 11% и составил 23,5 тыс. кв. м.

- Объем сделок в пределах Третьего транспортного кольца сократился почти в 2 раза по сравнению с показателем I квартала 2020 г. (104 тыс. кв. м) и составил 54 тыс. кв. м.
- В ММДЦ Москва-Сити объем сделок по итогам I квартала 2021 г. составил почти 15 тыс. кв. м, что на 42% больше результата I квартала 2019 г. и в 6 раз больше показателя 2020 г. Такое количество сделок в основном обусловлено выходом нового крупного объекта Neva Towers.
- Количество сделок в объектах, расположенных в территориальной зоне МКАД, увеличилось почти в 2 раза по сравнению с результатом первых 3-х месяцев 2020 г. и составил 32 тыс. кв. м.

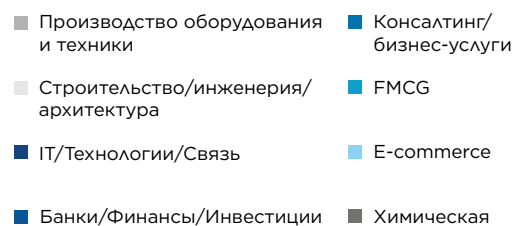
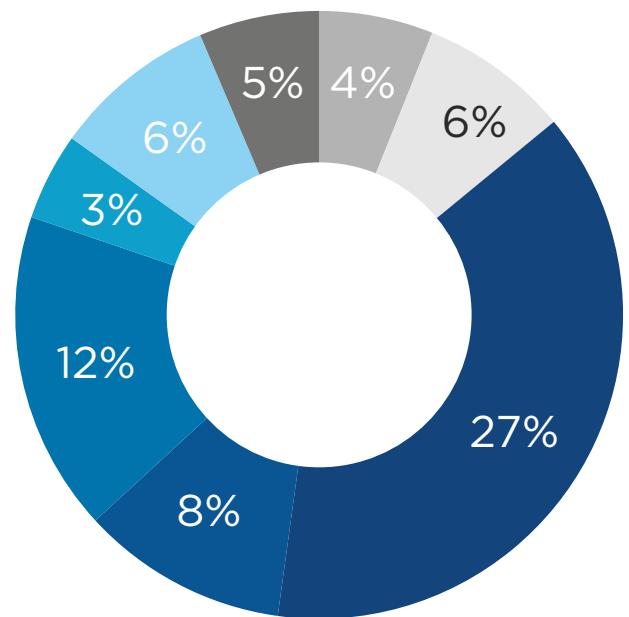
## ДИНАМИКА СТРУКТУРЫ СПРОСА ПО КОЛЬЦЕВЫМ ЗОНАМ



Источник: S.A. Ricci

- В структуре спроса по профилям арендаторов по итогу I квартала 2021 г. наблюдались изменения.
  - Доля сделок представителей телекоммуникации и IT компаний составила 27% от общего объема.
  - Консалтинговые компании и компании, предоставляющие различные бизнес-услуги арендовали/купили 12% от общего объема сделок.
  - Доля сделок компании сферы e-commerce составила 6% от общего объема.

## ДИНАМИКА СТРУКТУРЫ СПРОСА В РАЗРЕЗЕ ПО ПРОФЕЛЮ



Источник: S.A. Ricci

- Офисный сегмент только в ближайший год начнет ощущать на себе последствия пандемии. По нашим прогнозам, по итогам I полугодия 2021 г. объем новых сделок может составить более 300 тыс. кв. м, в то время как объем сделок по пересогласованию может быть на уровне 100-150 тыс. кв. м.



## ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК ЗА I КВАРТАЛ 2021 Г.

Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Клиент	Тип сделки
Южный порт	2-й Южнопортовый пр-д, 16, стр. 1	B+	6 228	ГКУ Организатор перевозок	Аренда
Амальтея	Большой бульвар, 40	A	4 960	Яндекс	Аренда
Большевик	Ленинградский пр-т, 15, стр. 10	A	3 271	AVON	Аренда*
Якорь	Причальный пр-д, 2	B+	2 300	Winline	Аренда*

\* Сделки S.A. Ricci

Источник: S.A. Ricci

## ВАКАНТНОСТЬ

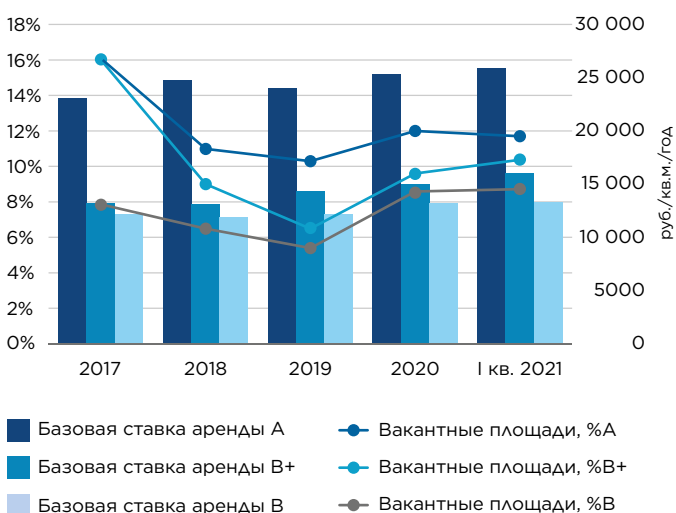
- По итогам I квартала 2021 г. средний уровень вакантных площадей по всем классам (A, B+, B) увеличился до 10,5%, что на 2,6 п. п. больше результата аналогичного периода 2020 г. (7,9%) и на 0,3 п. п. больше показателя по итогам 2020 г. В I квартале 2021 г. продолжалась тенденция перевода сотрудников на удаленную работу, а многие так и остались работать удаленно. Все это подталкивает вакансию к росту.
- По результатам трех месяцев 2021 г. доля вакантных площадей в объектах класса A сопоставима с показателем конца 2020 г. — 11,7%. Однако за 12 месяцев вакансия выросла почти на 3 п. п. Напомним, что в I квартале 2020 г. вакансия держалась на уровне 9,3%.
- Уровень вакантности в классе B+ по итогам I квартала 2021 г. скорректировался (+1 п. п.) по сравнению с итоговым показателем 2020 г. (9,5%) и составила 10,5%. По сравнению с I кварталом 2020 г. показатель увеличился на 2,3 п. п.
- Показатель вакансии в объектах класса B увеличился на 0,3 п. п. по сравнению с 2020 г. и по итогам I квартала 2021 г. составил 8,8%. За 12 месяцев показатель вырос почти на 3 п. п.
- Тенденции на перевод части сотрудников на удаленную работу и ввод новых офисных объектов оказывает давление на увеличение уровня вакантных площадей.



# СТАВКА

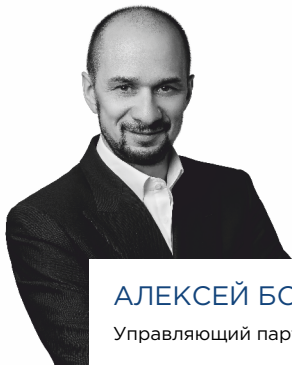
- Средневзвешенная ставка аренды по итогам I квартала 2021 увеличилась на 3% по сравнению с итогами 2020 г. и составила 19 700 руб./кв. м/год. В середине 2020 г. началась тенденция ухода оптимальных по цене-качеству предложений, на рынке оставались дорогие опции, что привело к статистическому увеличению запрашиваемой арендной ставки. Также рост ставки спровоцирован выходом новых офисных объектов. Напомним, уровень арендной ставки скорректировался вниз во II квартале 2020 г., далее мы наблюдаем сдержанный рост арендной ставки 3 квартала подряд.
- Показатель средневзвешенной ставки аренды в бизнес-центрах класса А по итогам I квартала 2021 г. увеличился на 2,4% по сравнению с 2020 г. и составил 25 900 руб./кв. м/год. В целом такое увеличение связано с поднятием ставок в некоторых зданиях в центральной части столицы, а также выходом новых дорогих проектов. По сравнению с I кварталом 2020 г. средневзвешенная ставка аренды выросла на 6%: с 24 500 до 25 900 руб./кв. м/год.
- Средневзвешенная ставка аренды в объектах класса В+ за I квартал 2021 г. в среднем увеличилась на 1 000 руб. и составила 16 000 руб./кв. м/год, а по сравнению с I кварталом 2020 г. увеличение составило 1 600 руб.
- Уровень средневзвешенной ставки аренды в зданиях класса В незначительно скорректировался по сравнению с итогом 2020 г. и составил 13 300 руб./кв. м/год. По сравнению с I кварталом 2020 г. показатель увеличился на 800 рублей.
- Мы прогнозируем, что существенных скачков средневзвешенной ставки аренды не предвидится. Изменить ее может а) выход на рынок большого объема новых площадей в течение I-II кварталов, б) освобождение больших площадей крупными компаниями, которые перевели сотрудников на удаленную работу. Однако оба сценария выглядят маловероятными. Девелоперы вводят объекты постепенно, «подстраиваясь» под рынок. Арендаторы не спешат освобождать занимаемые по старым контрактам площади, поскольку экономия в перспективе нескольких лет может оказаться незначительной.

## СРЕДНЕВЗВЕШАННЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ И УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ



Источник: S.A. Ricci

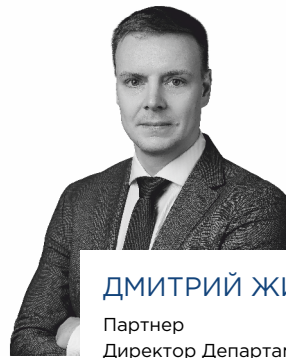
# КОНТАКТЫ



**АЛЕКСЕЙ БОГДАНОВ**

Управляющий партнер

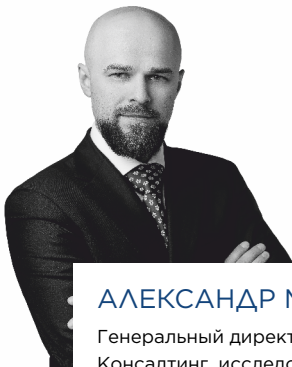
 alexey.bogdanov@ricci.ru



**ДМИТРИЙ ЖИДКОВ**


Партнер  
Директор Департамента Офисной Недвижимости

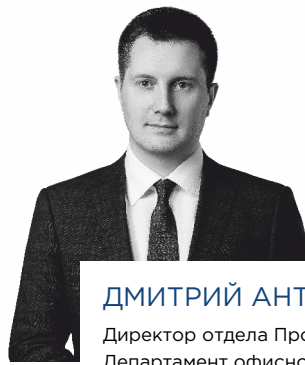
 dmitry.zhidkov@ricci.ru



**АЛЕКСАНДР МОРОЗОВ**


Генеральный директор  
Консалтинг, исследования и оценка

 alexander.morozov@ricci.ru



**ДМИТРИЙ АНТОНОВ**

Директор отдела Продаж и Приобретений.  
Департамент офисной недвижимости

 dmitry.antonov@ricci.ru



Компания S.A.Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России.



За 14 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью превышающей 5 млрд. долларов США.



Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали S.A. Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости



Клиентами компании являются:

- Commerzbank Eurasia
- Внешэкономбанк
- Внешторгбанк
- НПФ Норильский Никель
- VTB Capital
- O1 Properties
- Дон-строй
- KR Properties
- Central Properties
- ТНК-BP
- nVidia
- Mars
- Leroy Merlin
- Спортмастер
- X5 Group
- М.Видео
- Nestle
- Metro Group
- Винэксим

и многие другие.



 Россия, Москва,  
Большой Саввинский пер., 11

 Тел.: +7 (495) 790 71 71

Все данные в отчете собраны компанией S.A. Ricci и могут быть использованы исключительно для общих информационных целей. Мы приложили все усилия для того, чтобы информация в отчете была максимально точной, однако мы не можем гарантировать ее достоверность и полноту. Компания S.A. Ricci не несет какой-либо ответственности в отношении убытков третьих лиц, по причине ошибок или упущений в данном отчете. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете, содержат значительную часть субъективных суждений и оценок и не дают гарантий, что какие-либо определенные результаты будут достигнуты. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете, не должны рассматриваться в качестве аналога консультации специалиста. S.A. Ricci не несет ответственности за убытки вследствие действия или бездействия третьего лица на основании любой информации в данной публикации.

Информация в отчете не может быть изменена, скопирована полностью или частично без предварительного соглашения S.A. Ricci в письменной форме.