

# ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Итоги 2020 года  
и прогнозы на 2021 год

Москва

# ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ И СОБЫТИЯ

- 2020 г. должен был стать периодом восстановления коммерческого девелопмента. Однако пандемия внесла свои коррективы в экономику и в строительную отрасль. Только к третьему кварталу 2020 г. девелоперская активность начала восстанавливаться, однако строительство многих объектов было перенесено на 2021 г. Несмотря на это, объем нового предложения увеличился на 5% относительно показателя 2019 г. и составил 275 тыс. кв. м.
- По итогам 2020 г. совокупный объем спроса (новые сделки и сделки по пересогласованию договоров аренды) составил 1 млн кв. м. Показатель снизился на 14% относительно величины 2019 г. (1,2 млн кв. м). Основное снижение связано с сокращением объема новых сделок — показатель минимальный за последние 5 лет (715 тыс. кв. м.). Однако увеличился объем сделок по пересогласованию договоров аренды (+32% по сравнению с показателем 2019 г.). Данная тенденция сохранится в 2021 году.
- Уровень вакантных площадей вырос во всех классах. Средний уровень вакансии (в совокупности по всем классам А, В+, В) увеличился на 2,5 п. п. относительно показателя 2019 г. и составил 10,2%. В 2020 г. появилась новая тенденция — перевод сотрудников на удаленную работу, что ведет к оптимизации занимаемых площадей, сдаче площадей в субаренду. С высокой долей вероятности тенденция сохранится — уровень вакансии продолжит увеличиваться.
- Средневзвешенная ставка аренды (в совокупности по всем классам А, В+, В) по итогам 2020 г. составила 19 200 руб./кв. м/год.

Показатель, 2020 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем общего предложения, млн кв. м	6,4	6,0	4,0
Объем нового предложения, тыс. кв. м	182	67	26
Объем сделок, тыс. кв. м	398	201	116
Доля вакантных площадей	12,0%	9,5%	8,5%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	25 300	15 000	13 200

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

Источник: S.A. Ricci

## ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК

- Впервые после трехлетнего падения объема инвестиций в офисный сегмент произошло увеличение объема транзакций +19% по сравнению с показателем 2019 г. (\$863 млн) и по итогам 2020 г. результат достиг \$1 млрд. Несмотря на сложный период, связанный с пандемией COVID-19, офисные объекты были наиболее привлекательны для инвесторов — их доля составила 32% от общего объема инвестиций.
- Москва осталась наиболее востребованной для инвестиций в офисный сегмент.
- Девелоперы приобрели офисной недвижимости на сумму \$282 млн. Сократилась доля представителей инвестиционных компаний до 32% по сравнению с показателем прошлого года, в абсолютном значении с \$380 до \$252 млн.
- Активность российских инвесторов остается на прежнем уровне — \$703 млн. Объем сделок представителей иностранных компаний сократился на 56% по сравнению с показателем прошлого года и по итогу 2020 г. составил \$68 млн.

- Ставка капитализации по итогам 2020 г.:
  - для объектов класса А: 9,0-9,5%;
  - для объектов класса В+: 10-10,5%;
  - для объектов класса В: 11-12%.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

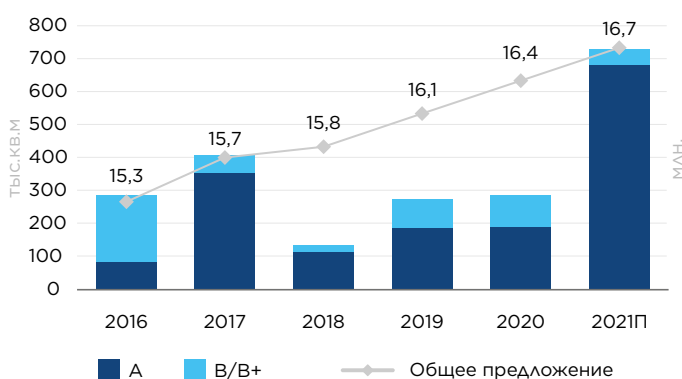


Объем нового предложения офисных площадей по итогам 2020 г. вырос на 5% по сравнению с показателем 2019 г. (262 тыс. кв. м) и составил 275 тыс. кв. м. Отметим, что 66% общего объема нового предложения было сформировано объектами площадью более 20 тыс. кв. м.



Совокупный объем новых офисных площадей увеличился на 1,7% с концом 2019 г. и составил 16,4 млн кв. м.

### ДИНАМИКА ПРИРОСТА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ОФИСНОМ РЫНКЕ МОСКВЫ



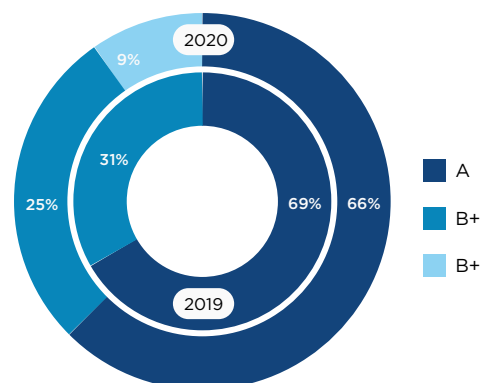
Источник: S.A. Ricci

- В структуре классности нового предложения доля качественных бизнес-центров класса А составила 66% от общего объема, что в абсолютном выражении — 182 тыс. кв. м. Объем новых объектов класса В+ снизился на 18% по сравнению с показателем прошлого года и составил 67 тыс. кв. м.
- В территориальном разрезе в 2020 г. объем нового предложения скорректировался по сравнению с 2019 г. Наиболее востребованы стали зоны Третьего транспортного кольца

## СТРУКТУРА ПРИРОСТА НОВЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО КЛАССАМ

Внешний круг:  
Новое предложение, 2020

Внутренний круг:  
Новое предложение, 2019

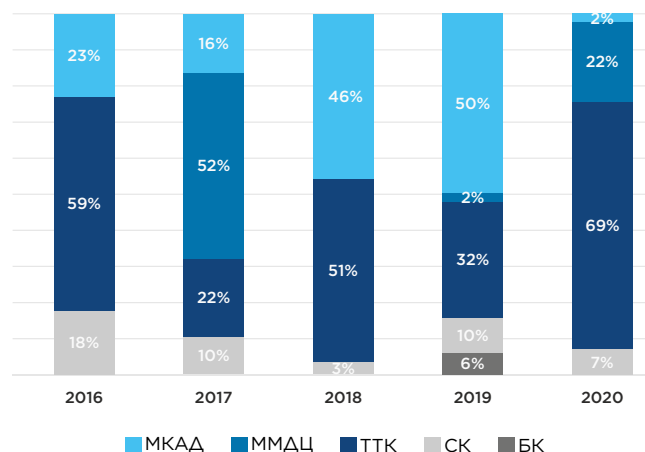


Источник: S.A. Ricci

(ТТК) и Московского международного делового центра «Москва-Сити» (ММДЦ Москва-Сити). Доля нового строительства в зоне ТТК составила 69% от общего объема, что в абсолютном выражении — 189 тыс. кв. м. Данный показатель превосходит результат прошлого года более чем в 2 раза. В Деловом центре «Москва-Сити» объем новых офисных площадей составил 60 тыс. кв. м (22% от общего объема). Напомним, что в 2019 г. показатель составлял всего 2% от введенного объема.

- Строительство в пределах Садового кольца (СК) уменьшилось на 22% по сравнению с 2019 г. (25 тыс. кв. м) и по итогу 2020 г. объем новых офисных площадей в данной зоне составил 19 тыс. кв. м. В зоне Бульварного кольца (БК) новых площадей введено не было.

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КОЛЬЦЕВЫМ ЗОНАМ



Источник: S.A. Ricci

## ПРИМЕРЫ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ, ВВЕДЕННЫЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2020 г.

Название	Адрес	GLA, кв. м	Класс
Neva Towers	1-й Красногвардейский проезд, 22	60 283	A
KVARTAL WEST	Аминьевское шоссе, 6	33 844	B+
Алкон II	Ленинградский просп., 70	24 000	A
Смоленский пассаж (II фаза)	Смоленская площадь, вл. 7-9	16 500	A

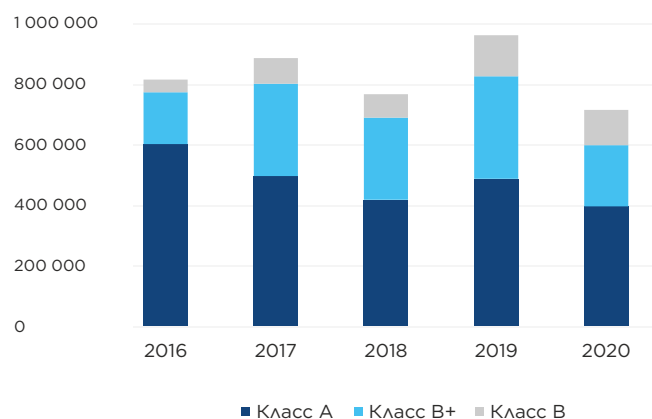
Источник: S.A. Ricci

- По заявлению девелоперов, в 2021 г. к вводу планируется почти 350 тыс. кв. м новых офисных площадей. Однако стоит отметить, что с учетом возможного ввода двух новых зданий формата «built-to-suit» (Ростех-Сити и Технопарк ПАО Сбербанк) объем нового предложения может составить порядка 700 тыс. кв. м.
- По нашим прогнозам, темп роста нового предложения на рынке офисной недвижимости может составить 3-4% по итогам 2021 г. Однако о восстановлении девелопмента говорить пока преждевременно.

## СПРОС

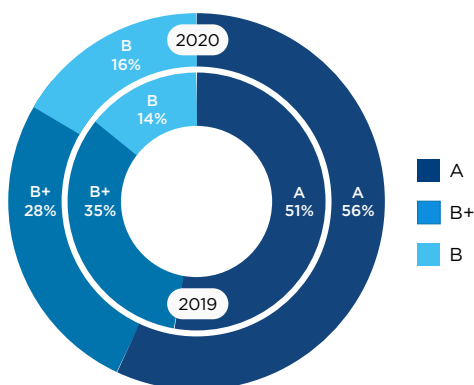
- По итогам 2020 г. совокупный объем спроса (новые сделки и сделки по пересогласованию договоров аренды) составил 1 млн кв. м. Показатель снизился на 14% относительно величины 2019 г. (1,2 млн кв. м).
- Объем сделок по пересогласованию договоров аренды увеличился на 32% по сравнению с показателем 2019 г. (254 тыс. кв. м) и составил 334 тыс. кв. м. По нашим прогнозам, доля данных сделок будет увеличиваться и в 2021 г.
- В 2020 г. был минимальный объем новых сделок за последние 5 лет: 716 тыс. кв. м. Относительно 2019 г. показатель сократился на 26% (962 тыс. кв. м).
- Доля сделок в качественных бизнес-центрах класса А составила 56% от общего объема, что в абсолютном выражении — 398 тыс. кв. м. Данный показатель на 19% меньше результата 2019 г. (489 тыс. кв. м). Объем сделок в объектах класса В+ сократился на 40% по сравнению с показателем 2019 г. (337 тыс. кв. м) и составил 201 тыс. кв. м.

## ДИНАМИКА СПРОСА



Источник: S.A. Ricci

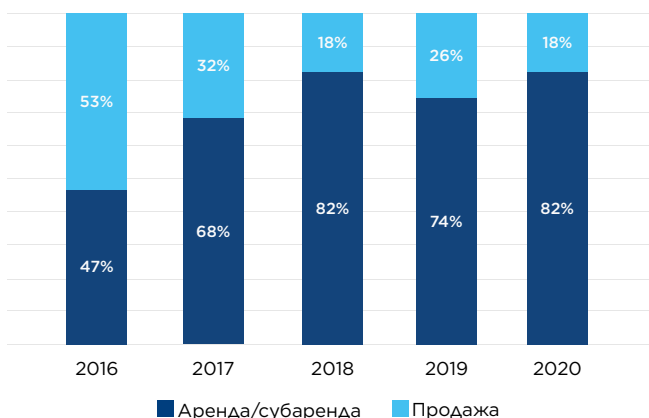
## СТРУКТУРА СПРОСА ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО КЛАССАМ



Источник: S.A. Ricci

- Сделки по аренде традиционно доминировали: 82% от общего объема, что в абсолютном выражении — 589 тыс. кв. м. Напомним, что по итогам 2019 г. объем сданных в аренду офисных площадей составлял 716 тыс. кв. м.
- По результатам 2020 г. объем продаж сократился почти в 2 раза по сравнению с показателем 2019 г.: с 247 до 127 тыс. кв. м.

## ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ СПРОСА ПО ТИПУ СДЕЛОК



Источник: S.A. Ricci

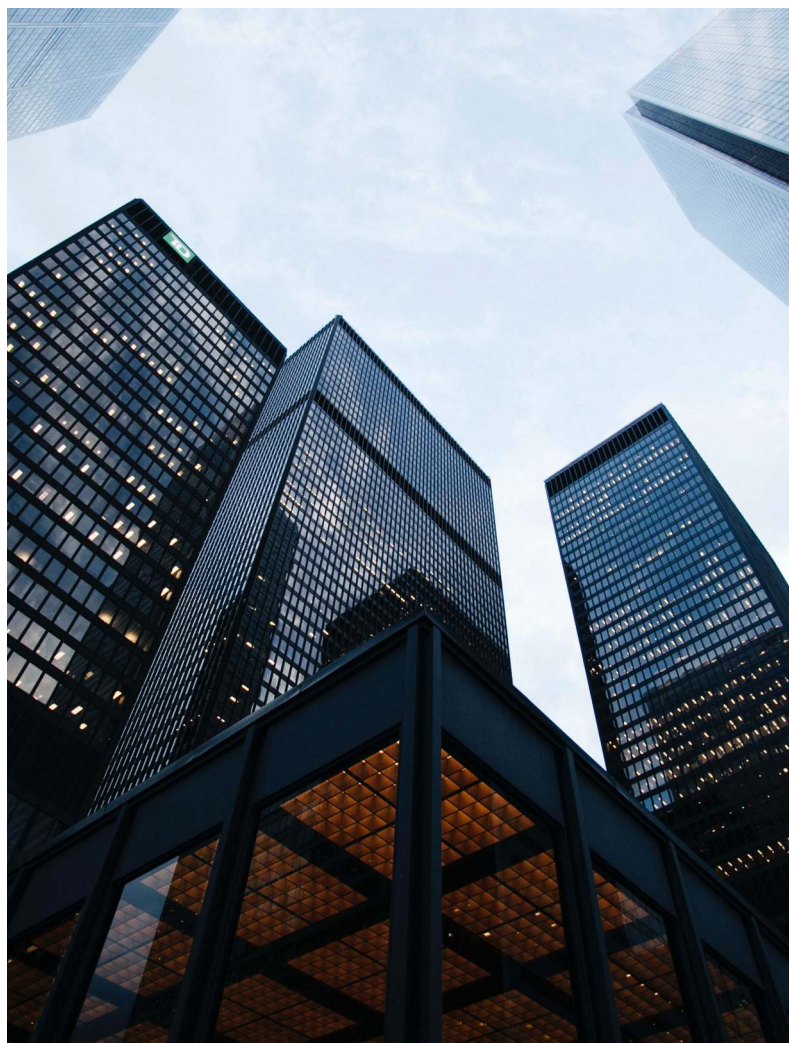
- В 2020 г. был скорректирован средний размер сделки за счет крупных — увеличение показателя на 4% по сравнению с результатом 2019 г. (2,4 тыс. кв. м) и составил 2,5 тыс. кв. м. Без учета крупных сделок средний размер сделки сократился до 1,8 тыс. кв. м.

## ДИНАМИКА РАЗМЕРА СРЕДНЕЙ СДЕЛКИ ЗА 5 ЛЕТ, КВ. М.



Источник: S.A. Ricci

- Доля сделок аренды/продажи офисных площадей до 3 000 кв. м увеличилась по сравнению с показателем 2019 г. и составила 81% от общего объема. Количество сделок с офисными площадями от 3 000 до 10 000 кв. м составило 14% от всех совершенных сделок, что на 5 п. п. меньше результата 2019 г. Спрос на офисные площади больше 10 000 кв. м сопоставим с показателем 2019 г. — 5% от общего объема сделок.
- По нашим прогнозам, средний размер сделки в 2021 г. будет находиться в диапазоне 2 000-2 200 кв. м.



## ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК В 2020 г.

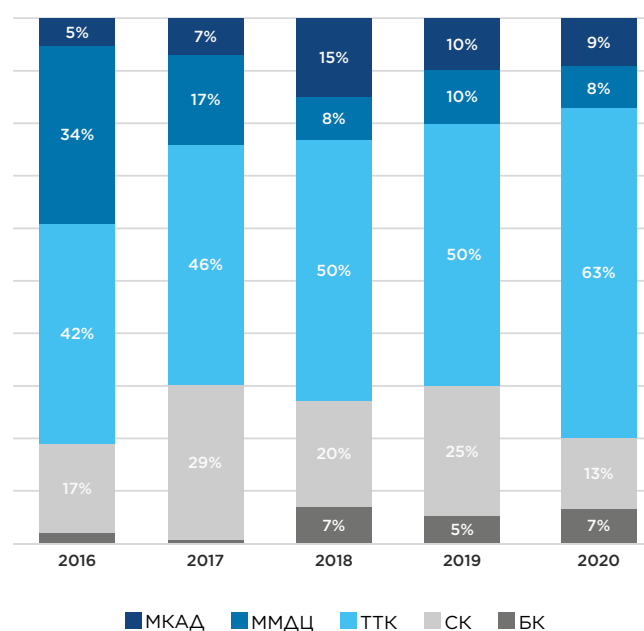
Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Клиент	Тип сделки	Квартал
AFI Square	Грузинский Вал, 11	A	78 992	Тинькофф	Аренда*	2Q
ВЭБ Арена	3-я Песчаная улица, 2А	B+	33 690	Почта России	Аренда	2Q
БЦ Тауэр	Севастопольский пр-т., 28, стр. 1	B	29 420	Алроса	Продажа*	2Q
Парк Легенд	Автозаводская ул., 23	A	27 736	Альфа-страхование	Продажа	1Q
AFI на Павелецкой	Павелецкая наб., 8	A	13 000	Агентство по страхованию вкладов	Аренда	2Q
Сириус Парк	Каширское шоссе, 3, корп. 2, стр. 16	B+	11 445	РАСУ	Аренда*	1Q

\*Сделки S.A. Ricci

Источник: S.A. Ricci

- Как и в 2019 г. объем спроса в территориальном разрезе сконцентрировался в двух зонах — Третье транспортное кольцо и Садовое кольцо. В пределах ТТК объем спроса составил 450 тыс. кв. м. (63% от общего объема). Напомним, что в конце 2019 г. показатель составлял 470 тыс. кв. м. Доля сделок в зоне Садового кольца уменьшилась почти в 2,5 раза по сравнению с показателем 2019 г. (234 тыс. кв. м) и составила 96 тыс. кв. м, что связано с ограниченностью предложения.
- Объем спроса в зоне МКАД снизился на 30% по сравнению с результатом 2019 г. (93 тыс. кв. м) и по итогам 2020 г. составил 65 тыс. кв. м.
- В Деловом центре «Москва-Сити» объем сделок снизился на 41% по сравнению с итогами 2019 г. (96 тыс. кв. м) и составил 57 тыс. кв. м.
- Показатель реализованных сделок в центральной части столицы (Бульварное кольцо) остался на уровне показателя 2019 г. — 48 тыс. кв. м.

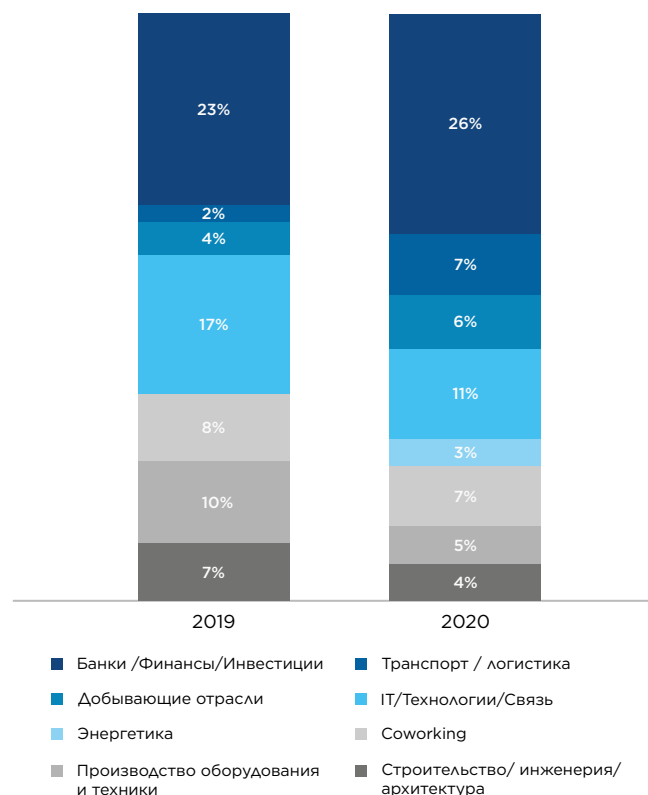
### ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СПРОСА ПО КОЛЬЦЕВЫМ ЗОНАМ МОСКВЫ



Источник: S.A. Ricci

- В разрезе отраслевой принадлежности по итогам 2020 г объем сделок незначительно скорректировался следующим образом:
  - Финансовые институты (инвестиционные компании, банки, фонды и пр.) купили/арендовали 188 тыс. кв. м, что составило 26% от общего объема.
  - Объем сделок представителей сферы IT/Технологии/Связи составил 77 тыс. кв. м, что в относительном выражении — 11% от общего объема.
  - В сферах «Смарт офисы / коворкинги» и «Транспорт / логистика» было поглощено порядка 52 тыс. кв. м.
- Мы не видим предпосылок для интенсивного роста спроса в 2021 году. Объем новых сделок будет находиться в районе отметки в 700 тыс. кв. м. Объем сделок по пересогласованию будет находиться в диапазоне 250-300 тыс. кв. м.

## СТРУКТУРА СПРОСА ПО ОТРАСЛЕВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ



Источник: S.A. Ricci

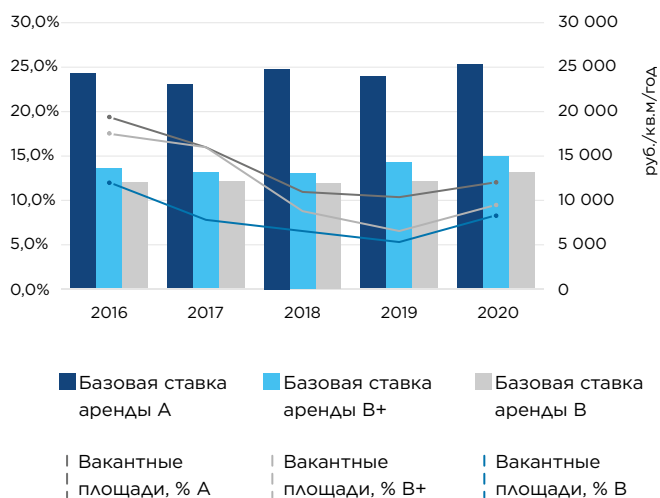
## ВАКАНТНОСТЬ

- По итогам 2020 г. уровень вакантности увеличился во всех классах. Средний уровень вакансии (в совокупности по всем классам А, В+, В) увеличился на 2,5 п. п. по сравнению с итогами 2019 г. и составил 10,2%.
- По итогам 2020 г. доля свободных площадей в качественных бизнес-центрах класса А увеличилась на 1,6 п. п. по сравнению с показателем конца 2019 г. и составила 12%. Наибольшее увеличение вакантности наблюдалось в Деловом центре «Москва-Сити» (+3,8 п. п.) — такой показатель обусловлен вводом в эксплуатацию нового объекта.
- В объектах класса В+ уровень вакантных площадей скорректировался в сторону увеличения (+2,9 п. п.) по сравнению с итогами 2019 г. и составил 9,5%.
- Средний уровень вакантных площадей в бизнес-центрах класса В увеличился на 3,1 п. п. по сравнению с концом 2019 г. и составил 8,5%.
- По нашим прогнозам, средний уровень вакансии в 2021 году продолжит увеличиваться. Предпосылок для увеличения спроса немного, а объем предложения может увеличиваться не только из-за ввода новых объектов, но и вследствие тенденции к оптимизации арендаторами собственных площадей. Целый ряд компаний перевели сотрудников на удаленную работу до весны и не планируют возвращать штат в полном объеме. Не ранее, чем к середине 2021 года будет понятно влияние данной тенденции на рынок и на динамику вакантных площадей.

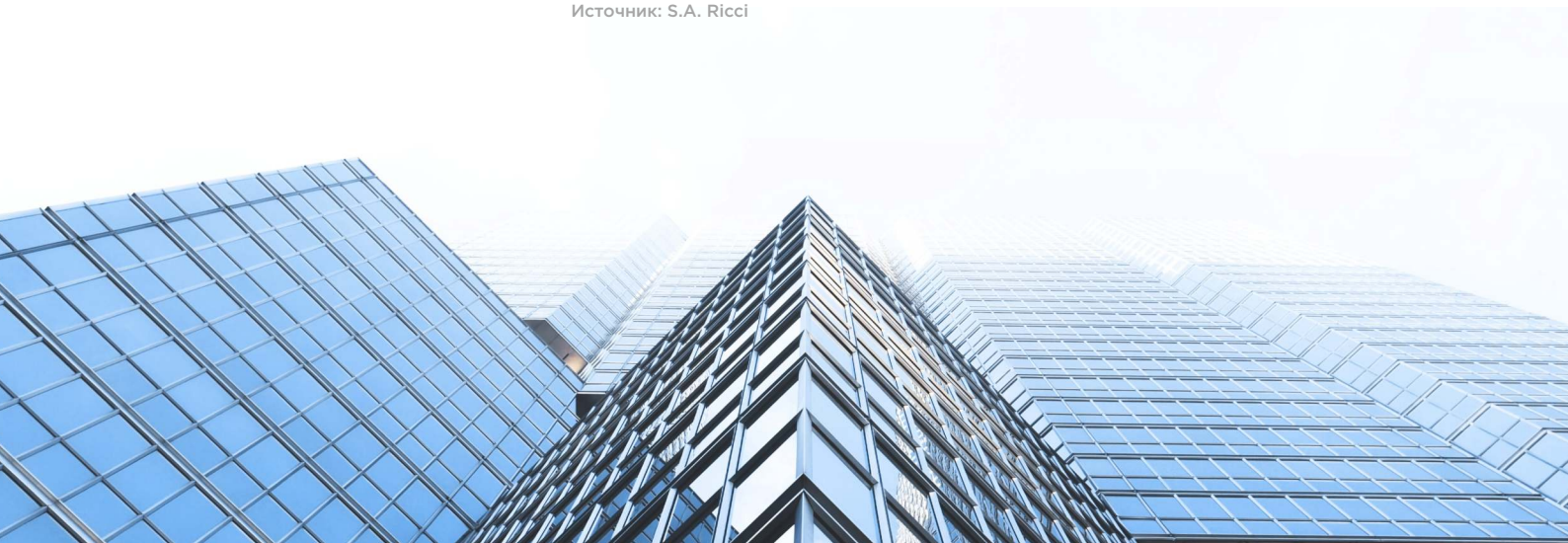
# СТАВКИ

- По результатам 2020 г. средневзвешенная ставка аренды (в совокупности по все классам А, В+, В) по сравнению с итогами 2019 г. увеличилась на 4,3% и составила 19 200 руб./кв. м/год. Отметим, что такой результат объясняется уходом с рынка в первую очередь наилучших по цене предложений, как следствие средняя стоимость оставшихся на рынке помещений увеличивается. Устойчивой тенденции на увеличение арендной ставки мы не видим.
- В бизнес-центрах класса А средневзвешенная ставка аренды по итогам 2020 г. составила 25 300 руб./кв. м/год, что на 5,4% больше показателя конца 2019 г.
- По итогам 2020 г. средневзвешенная ставка аренды в объектах класса В+ увеличилась на 4,9% по сравнению с результатом 2019 г. и составила 15 000 руб./кв. м/год.
- В классе В средневзвешенная ставка аренды составила 13 200 руб./кв. м/год.
- В 2021 г. мы не видим факторов для роста уровня арендной ставки. Однако статистически арендная ставка может увеличиться в связи с поглощением наиболее выгодных предложений в первую очередь.

## СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ И УРОВЕНЬ ВАКАНСИИ

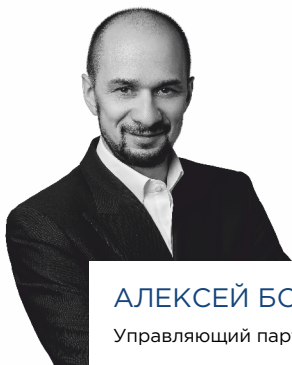


Источник: S.A. Ricci





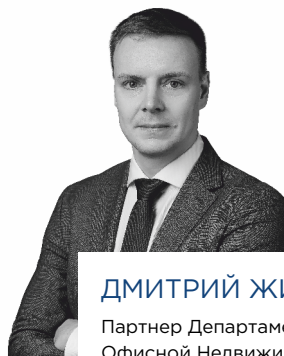
# КОНТАКТЫ



**АЛЕКСЕЙ БОГДАНОВ**


Управляющий партнер

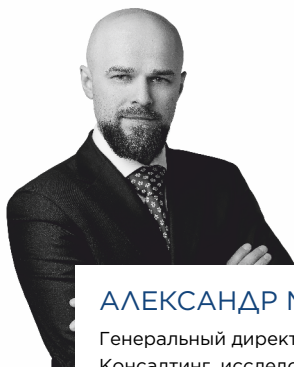
 alexey.bogdanov@ricci.ru



**ДМИТРИЙ ЖИДКОВ**

Партнер 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.