

ОБЗОР РЫНКА

ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Итоги III квартала
и 9 месяцев 2021

Москва

ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Объем нового предложения по итогу 9 месяцев 2021 г. составил 458 тыс. кв. м, что более чем в 2,5 раза больше показателя 9 месяцев 2020 г. (178 тыс. кв. м) при том, что из этого объема для рынка доступно только 98 тыс. кв. м.
- При этом структура спроса скорректировалась в сторону сокращения размера сделки, а количество крупных сделок (более 20 тыс. кв. м) сократилось в разы. Это связано, как с отсутствием предложения крупных объёмов площадей в рамках одного проекта, так и отчасти из-за перехода арендаторов на гибридную систему размещения, направленную на сохранение занимаемых площадей.
- Объем сделок по пересогласованию договоров аренды¹, наоборот, увеличился по итогу 9 месяцев 2021 г. на 12% по сравнению с 9 месяцами 2020 г. и составил 218 тыс. кв. м, что является следствием растущего дефицита офисных площадей.
- По результатам 9 месяцев 2021 г. уровень вакантности (в совокупности по всем классам А, В+, В) составил 9,8%.

Показатель по итогам 9 месяцев 2021 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем общего предложения, млн кв. м	6,8	6,0	4,0
Объем нового предложения, тыс. кв. м	444	14	-
Объем сделок, тыс. кв. м	300	187	78
Доля вакантных площадей, %	11,4%	9,9%	7,2%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	24 700	16 800	13 800

Источник: S.A. Ricci

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

¹ Сделки по пересогласованию договоров аренды включают в себя: договоры пересогласования финансовых условий, продление или отказ от площадей.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК

- По итогу 9 месяцев 2021 г. объем инвестиций в объекты офисной недвижимости России сократился более чем в 2,5 раза по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. (\$716 млн) и составил \$244 млн, однако говорить о тенденции не приходится. В целом по России увеличился объем купленных участков под девелопмент, что и привело к сокращению доли остальных сегментов.
- В период с января по сентябрь 2021 г. доля инвестиций российских компаний в офисный сегмент составила 85% от общего объема инвестиций, что в абсолютном выражении — \$208 млн.
- По итогу 9 месяцев 2021 г. объем вложений финансовых институтов составил \$128 млн, в то время как результат аналогичного периода 2020 г. был \$252 млн. Доля девелоперских компаний составила 11% от общего объема инвестиций (\$26 млн).
- Ставка капитализации по итогу 9 месяцев 2021 г. для офисных объектов составила:
 - для объектов класса А: 8,5-9,0%;
 - для объектов класса В+: 9,5-10,5%;
 - для объектов класса В: 11-12%.

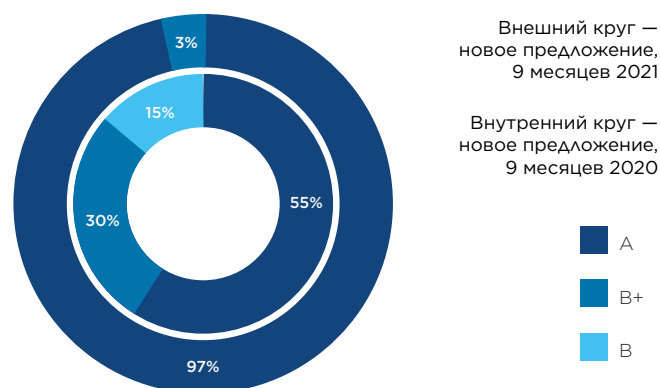


ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- По итогу 9 месяцев 2021 г. объем нового предложения на рынке офисной недвижимости увеличился более чем в 2,5 раза по сравнению с результатом аналогичного периода 2020 г. (178 тыс. кв. м) и составил 458 тыс. кв. м. Однако 73% нового предложения было сформировано несколькими крупными объектами формата built-to-suit, которые будут использованы под размещение государственных организаций.
- При этом, стоит отметить, что почти 70% нового ввода было сформировано I полугодием 2021 г. Объем нового строительства в III квартале 2021 г. составил 39 тыс. кв. м, что уступает аналогичному результату 2020 г. (89 тыс. кв. м) больше чем в 2 раза. Показатель совокупного объема офисных площадей по результатам 9 месяцев 2021 г. достиг 16,8 млн кв. м.

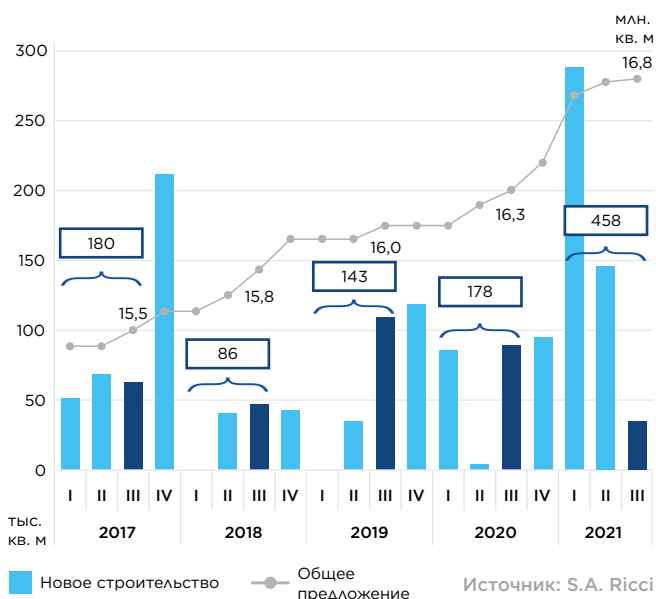
- По результату 9 месяцев 2021 г. доля качественных объектов класса А составила 97% от общего объема, что в абсолютном выражении — 444 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2020 г. доля бизнес-центров класса А составляла 55% от общего объема нового предложения.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ



Источник: S.A. Ricci

ДИНАМИКА ПРИРОСТА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ



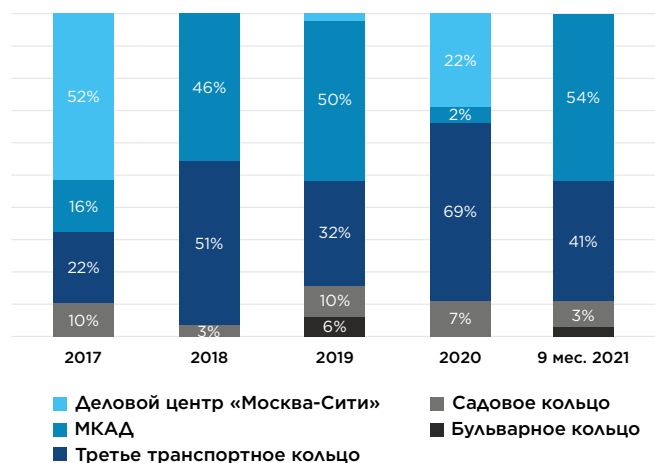
- Рассматривая структуру нового предложения в территориальном разрезе, по итогу 9 месяцев 2021 г., доля нового строительства в зоне МКАД составила 54% от общего объема (249 тыс. кв. м), при этом 232 тыс. кв. м новых офисных площадей — это строительство под конечного пользователя.
- В зоне ТТК объем нового предложения составил 187 тыс. кв. м, однако стоит учитывать, что почти 70% этого показателя — это строительство под конечного пользователя.
- Доля новых бизнес-центров в зонах Бульварного кольца (БК) составила 1% и Садового кольца (СК) составила 3% от объема нового ввода.

ПРИМЕРЫ НОВЫХ ОБЪЕКТОВ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2021 Г.

Объект	Адрес	GLA, кв. м	Класс	Квартал
Аркус IV	Ленинградский проспект, вл. 37А	18 268	A	I квартал 2021
1-й Земельный переулок, 7/2с1	1-й Земельный переулок, 7/2с1	26 425	A	I квартал 2021
Смоленский бульвар, 13, стр.1	Смоленский бульвар, 13, стр.1	15 709	A	III квартал 2021

Источник: S.A. Ricci

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КОЛЬЦЕВЫМ ЗОНАМ



Источник: S.A. Ricci

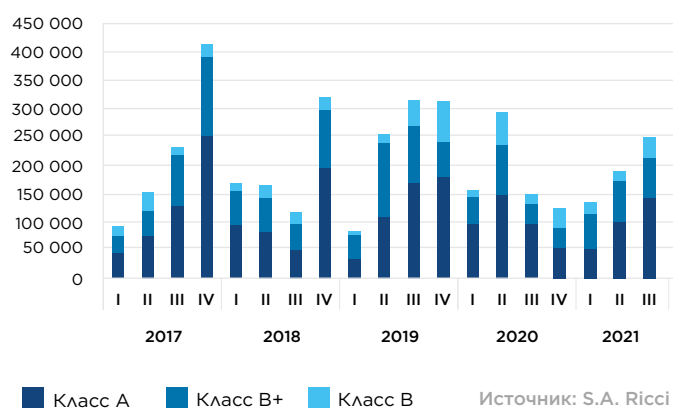
СПРОС

- По итогу первых 9 месяцев 2021 г. совокупный объем реализованных сделок практически сопоставим² с показателем аналогичного периода 2020 г. (790 тыс. кв. м) и составляет 783 тыс. кв. м. Примечательно, что показатель 9 месяцев 2021 г. на 3% меньше результата 9 месяцев 2019 г. (810 тыс. кв. м), но при этом больше показателей 9 месяцев 2018 г. и 9 месяцев 2017 г. на 22% и 9% соответственно. Таким образом, мы видим, что ситуация с пандемией не оказала серьезного влияния на результаты. Да, было замедление роста объема сделок, который был намечен в 2019 г., но глобальных изменений мы не увидели.
- Объем новых сделок по итогу 9 месяцев 2021 г. сократился на 5% по сравнению с аналогичным результатом 2020 г. (595 тыс. кв. м) и составил 565 тыс. кв. м. При этом доля сделок по пересогласованию договоров аренды растет. По итогу трех кварталов 2021 г. данный показатель увеличился на 12% по сравнению с аналогичным показателем 2020 г. (195 тыс. кв. м) и составил 218 тыс. кв. м.
- Отметим, что, рассматривая I, II и III кварталы 2021 г., мы видим ежеквартальный рост объема новых сделок.
- Результат новых сделок в III квартале 2021 г. увеличился больше чем в 1,5 раза по сравнению с III кварталом 2020 г. и составил 249 тыс. кв. м.

² Совокупный объем сделок включает в себя: новые сделки по аренде, субаренде и продаже, а также сделки по пересогласованию договоров аренды.

- По заявлению застройщиков, до конца 2021 г. будет введено почти 166 тыс. кв. м новых офисных площадей. Доля новых бизнес-центров в зонах ТТК и Садового кольца составит 73% и 27% соответственно. Новые качественные объекты класса А будут преобладать — их доля составит около 90% от вводимого объема офисных площадей.

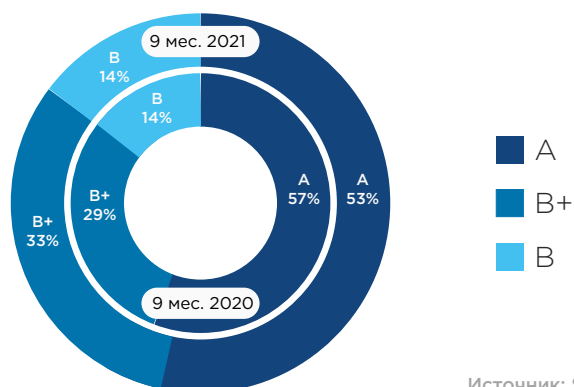
ПОКВАРТАЛЬНАЯ ДИНАМИКА НОВЫХ СДЕЛОК



Источник: S.A. Ricci

- По итогам 9 месяцев 2021 г. доля новых сделок в качественных объектах класса А составила 53% от общего объема, что в абсолютном выражении — 300 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2020 г. показатель был на 13% больше и составлял 338 тыс. кв. м.
- Однако по результатам III квартала 2021 г. объем сделок в данном классе увеличился на 41% по сравнению с III кварталом 2020 г. и составил 134 тыс. кв. м против 95 тыс. кв. м.
- Объем реализованных сделок в бизнес-центрах класса В+ по итогам 9 месяцев 2021 г. увеличился на 9% по сравнению с 9 месяцами 2020 г. и составил 187 тыс. кв. м, в то время как итог III квартала 2021 г. составил 72 тыс. кв. м, что почти в 2 раза превышает показатель III квартала 2020 г.
- Объем новых сделок в объектах класса В по результатам 9 месяцев 2021 г. уменьшился на 10% по сравнению с показателем аналогичного периода 2020 г. и составил 78 тыс. кв. м.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2020 И 2021 ГГ.



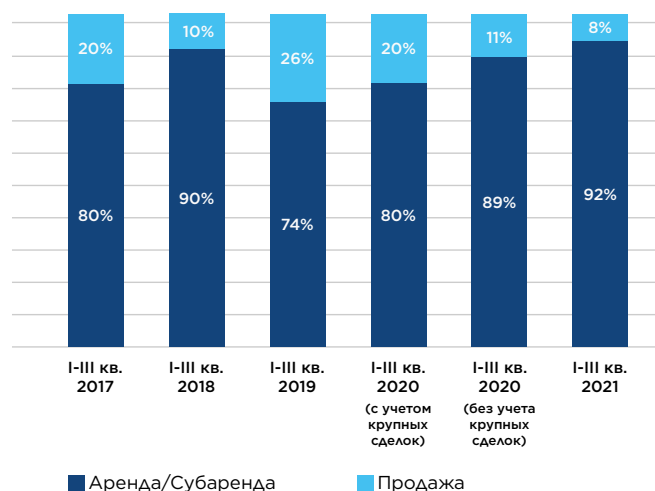
Источник: S.A. Ricci

ТАБЛИЦА КРУПНЫХ СДЕЛОК

9 месяцев 2020 г.	9 месяцев 2021 г.
Тинькофф - аренда - БЦ AFI SQUARE (77,8 тыс. кв. м)	Yandex - аренда - МФК Neva Towers (20,8 тыс. кв. м)
Почта России - аренда - БЦ ВЭБ Арена (33,6 тыс. кв. м)	Ozon - БЦ Искра-парк - аренда (24,6 тыс. кв. м)
Алроса - покупка - БЦ Tower (29,4 тыс. кв. м)	
Альфа страхование - покупка - БЦ Парк Легенд (27,7 тыс. кв. м)	

Источник: S.A. Ricci

ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ СПРОСА ПО ТИПУ СДЕЛОК



Источник: S.A. Ricci

- Рассматривая структуру спроса по типу сделок, аренда/продажа помещений по итогу I-III кварталов 2021 г. показатель арендованных площадей увеличился на 9% по сравнению с результатом аналогичного периода 2020 г. (479 тыс. кв. м) и составил 521 тыс. кв. м.
- Примечательно, что за 9 месяцев 2020 г. было реализовано несколько крупных сделок по аренде офисных площадей (площадью более 20 тыс. кв. м), а по итогам 9 месяцев 2021 г. их количество было минимальным, однако объем сделок все равно увеличился за счет преобладания сделок среднего размера.
- Также стоит отметить, что тенденция по покупке офисных площадей до 1000 кв. м продолжается. По итогам 9 месяцев 2021 г. объем сделок с таким типом площадей составил почти 80% от всего объема продаж. Напомним, что в течение 2020 г. мы наблюдали низкую деловую активность, а также снижение ключевой ставки ЦБ РФ. Только начиная с осени 2020 г. деловая активность начала восстанавливаться. Покупатели переключились с банковских продуктов на офисную недвижимость и начали активно использовать офисный сегмент как инвестиционный инструмент.
- Средний размер сделки по итогу 9 месяцев 2021 г. составил 1,5 тыс. кв. м, что на 32% меньше результата аналогичного периода 2020 г. (2,2 тыс. кв. м — без учета крупных сделок). Напомним, что, включая крупные сделки, средний размер сделки по итогу трех кварталов 2020 г. был на уровне 3,3 тыс. кв. м.

ПРИМЕРЫ СДЕЛОК ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2021 Г.

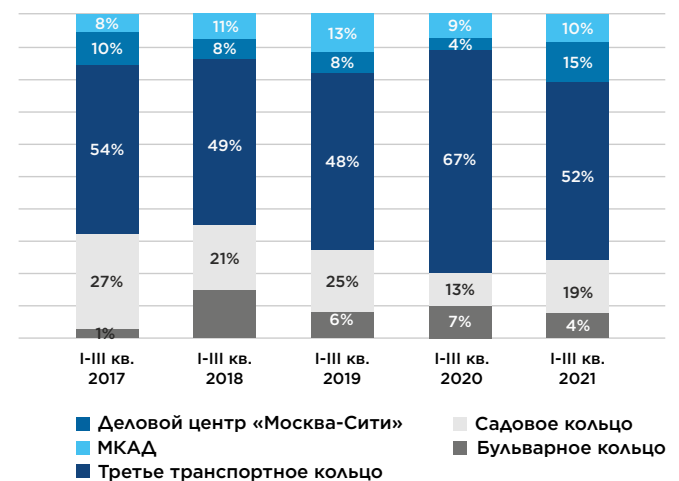
Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Клиент	Тип сделки
Искра-парк	Ленинградский пр., 35с2	A	24 600	Ozon	Аренда
Neva Towers	1-й Красногвардейский пр., 22с1	A	20 834	Yandex	Аренда
ВТБ Арена Парк фаза II (стр. 8)	Ленинградский пр., 36/41	A	10 888	Inex Multispace	Аренда
1-й Земельный, 7/2	1-й Земельный переулок, 7/2с1	A	9 049	Совкомбанк	Аренда
Легион 3	Киевская ул., 7	B+	3 334	3 Logic	Аренда*

*Сделки: S.A. Ricci

Источник: S.A. Ricci

- Структура спроса в территориальном разрезе по итогам 9 месяцев 2021 г. незначительно скорректировалась по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. По-прежнему лидирующими локациями остались: Третье Транспортное кольцо (ТТК), Садовое кольцо (СК) и к ним добавилась зона Делового центра «Москва-сити».
- По результатам I-III кварталов 2021 г. доля реализованных сделок в территориальной зоне ТТК составила 52% от общего объема сделок, что в абсолютном выражении — 287 тыс. кв. м. Напомним, что показатель аналогичного периода 2020 г. был на уровне 397 тыс. кв. м.
- По итогам 9 месяцев 2021 г. увеличился объем реализованных сделок в пределах Садового кольца на 44% по сравнению с показателем аналогичного периода 2020 г. (75 тыс. кв. м) и составил 108 тыс. кв. м.
- Объем реализованных сделок в Деловом центре Москва - Сити достиг показателя 82 тыс. кв. м по итогу 9 месяцев 2021 г., что почти в 3 раза превышает результат аналогичного периода 2020 г. (26 тыс. кв. м). По итогам III квартала 2021 г. вакантность в данной зоне достигла минимального уровня за всю историю.
- Доля реализованных сделок в объектах, расположенных от ТТК до МКАД, составила 10% от общего объема спроса.
- Ситуация в зоне Бульварного кольца почти не изменилась по итогу 9 месяцев 2021 г. по сравнению с аналогичным периодом 2020 г. и составила 4% от общего объема реализованных сделок, что связано с отсутствием предложения.

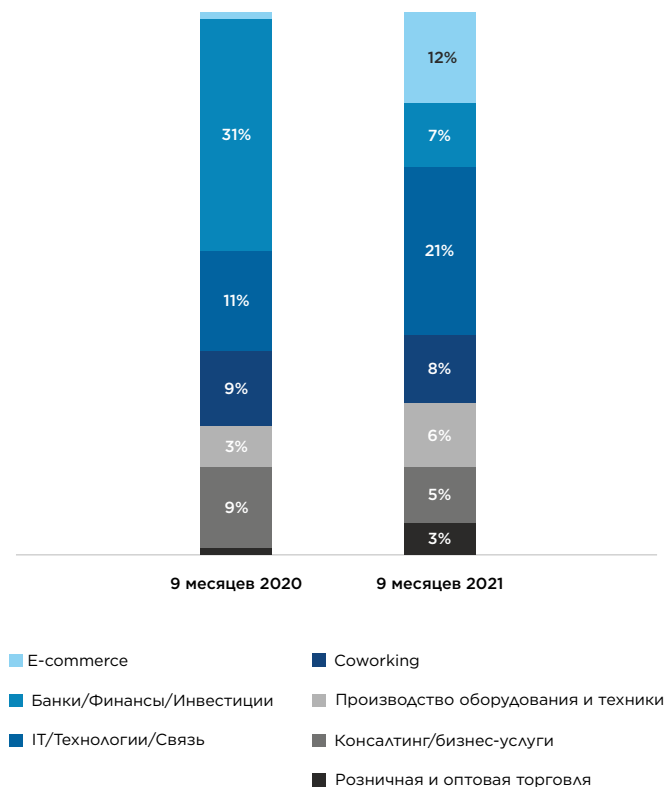
ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СПРОСА ПО КОЛЬЦЕВЫМ ЗОНАМ МОСКВЫ



Источник: S.A. Ricci

- По итогу 9 месяцев 2021 г. структура спроса по отраслевой принадлежности скорректировалась относительно аналогичного периода 2020 г.
 - Доля реализованных сделок представителей IT-компаний составила 21% от общего объема, что в 2 раза больше показателя 9 месяцев 2020 г. и в абсолютном выражении — 119 тыс. кв. м.
 - Объем сделок представителей электронной коммерции составил почти 70 тыс. кв. м по итогам 9 месяцев 2021 г.
 - Объем сделок с коворкингами и сервисными офисами составил 48 тыс. кв. м.
 - Финансовые организации (банки, инвестиционные компании, фонды и т. д.) купили и арендовали 7% от общего объема, что в абсолютном выражении — 40 тыс. кв. м.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО ОТРАСЛЕВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ



Источник: S.A. Ricci

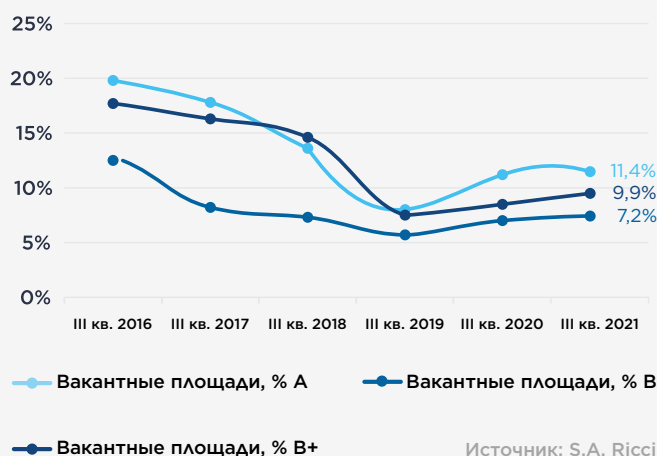
По итогам III квартала 2021 г. мы видим:

- ежеквартальный рост спроса;
- сокращение среднего размера сделки;
- изменение формата продукта в сделках по продажам — наиболее востребованными оказались площади до 1000 кв. м;
- также происходит переход от этапа мониторинга рынка к фактической реализации сделок: если ранее существовала неопределенность относительно дальнейшей концепции будущего размещения, то по итогам III квартала 2021 г. мы видим, что компании более активно принимают решения;
- по нашим прогнозам, по итогам 2021 г. показатель совокупного объема может быть около 1 млн кв. м.

ВАКАНТНОСТЬ

- Уровень вакантных площадей в качественных объектах класса А по итогам III квартала 2021 г. скорректировался всего лишь на -0,1 п. п. по сравнению с I кв. 2021 г. и составил 11,4%. По сравнению с концом года показатель снизился на 0,6 п. п.
- По итогам 9 месяцев 2021 г. в объектах класса В+ уровень свободных площадей скорректировался в сторону понижения по сравнению с результатом I кв. 2021 г. (10,4%) и составил 9,9%.
- В объектах класса В уровень вакантности сократился на 1,4 п. п. по сравнению с показателем I полугодия 2021 г. (8,5%) и составил 7,2%.
- По нашим прогнозам, низкий объем нового предложения, доступного для рынка и сохранение текущего уровня спроса, будут приводить к сокращению объема вакантных площадей.

УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ

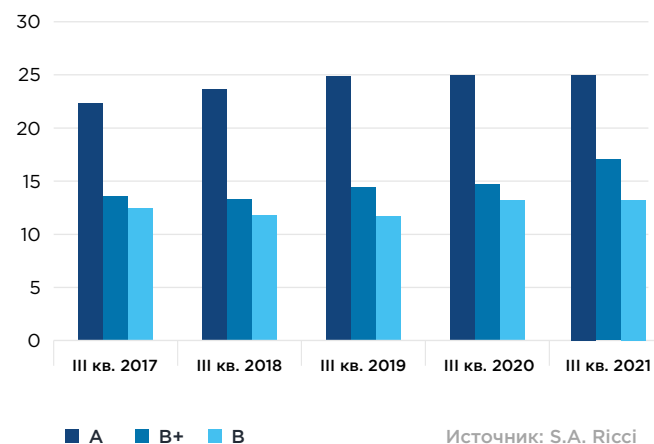


Источник: S.A. Ricci

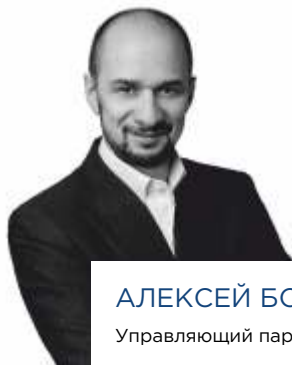
СТАВКИ

- Показатель средневзвешенной ставки аренды в качественных объектах класса А незначительно скорректировался в сторону уменьшения (-2%) и составил 24 700 руб./кв. м/год, однако говорить о тенденции не приходится.
- Средневзвешенная ставка аренды в бизнес-центрах классе В+, напротив, увеличилась на 3,7% и составила 16 800 руб./кв. м/год против 16 200 руб./кв. м/год (итог ИП 2021 г.).
- По результату 9 месяцев 2021 г. средневзвешенная ставка аренды в объектах класса В также скорректировалась в сторону увеличения (+4,7%) и показатель достиг 13 500 руб./кв. м/год.
- По нашим прогнозам, рост средневзвешенной ставки аренды сохранится на текущем уровне.

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ



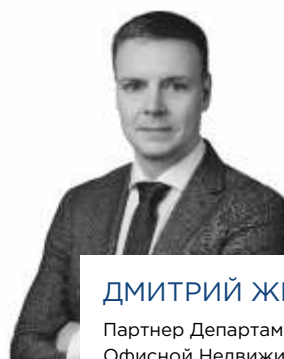
КОНТАКТЫ



АЛЕКСЕЙ БОГДАНОВ

Управляющий партнер

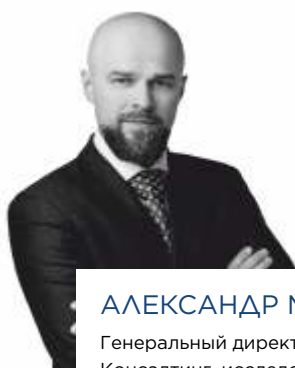
alexey.bogdanov@ricci.ru



ДМИТРИЙ ЖИДКОВ

Партнер Департамента
Офисной Недвижимости

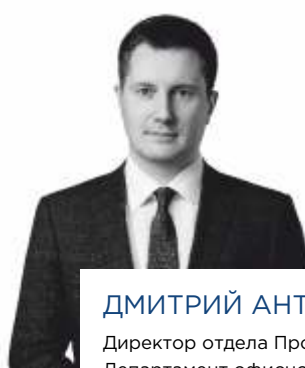
dmitry.zhidkov@ricci.ru



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 15 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.