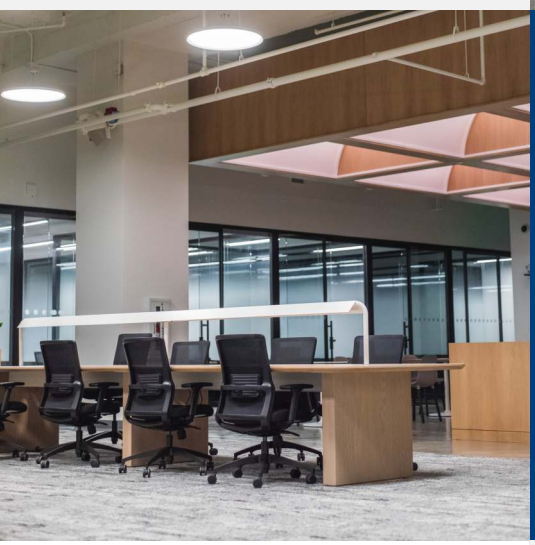
S.A.Ricci



ОБЗОР РЫНКА

ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

III квартал
2020 года

Москва

www.ricci.ru

ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ И СОБЫТИЯ

- Тенденция на увеличение девелоперской активности сохраняется. В III квартале 2020 г. было введено 89 тыс. кв. м. Объем нового предложения за 2020 г. обещает быть максимальным за последние 3 года при том, что пандемия затормозила сроки ввода объектов, а некоторые были перенесены на 2021 г.
- Активность спроса снижается. Показатель III квартала 2020 г. (148 тыс. кв. м) вдвое ниже прошлогоднего, а за 9 месяцев 2020 г. снижение на 9% (595 тыс. кв. м). Количество новых сделок снизилось почти на 40%, а без учета 4 крупнейших сделок объем спроса не превысил бы 400 тыс. кв. м за I-III кварталы 2020 г.
- Растет объем сделок по пересогласованию условий аренды: +22% (195 тыс. кв. м) за 9 месяцев 2020 г. Примечательно, что 75% пересогласованных сделок по аренде приходится на класс А.
- Уровень вакантных площадей продолжает расти с начала года: в III квартале 2020 г. показатель составил 9,1%. По итогам 2020 г. показатель вакантности незначительно скорректируется и может составить 9,5%.
- По итогам 9 месяцев 2020 г. средневзвешенная ставка аренды увеличилась на 4% по сравнению с концом 2019 г. и составила 19 100 руб./кв. м/год. Однако это не тенденция на увеличение, а результат вымывания наиболее привлекательных по цене помещений. До конца 2020 г. резкого изменения показателя средневзвешенной ставки аренды не ожидается.

Показатель по итогам III квартала 2020 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем общего предложения, млн кв. м	6,3	6,0	4,0
Объем нового предложения, тыс. кв. м	46	17	26
Объем сделок, тыс. кв. м	95	37	16
Доля вакантных площадей, %	11,2%	8,5%	7,0%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	25 000	14 700	13 200

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

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК

- За первые три квартала 2020 г. объем инвестиций в объекты офисной недвижимости увеличился на 50% по сравнению с показателем аналогичного периода 2019 г. ($485 млн) и составил $716 млн. Отметим, что 81% общего объема сделок был реализован в I полугодии 2020 г. Показатель III квартала 2020 г. ($134 млн) на 56% меньше результата III квартала 2019 г. ($306 млн).
- С января по сентябрь 2020 г. доля российских компаний составила 90% от общего объема — $617 млн. Объем транзакций иностранных компаний уменьшился более чем в 2 раза по сравнению с показателем первых 9 месяцев 2019 г. ($154 млн) и составил $68 млн.
- Представители финансовых институтов приобрели офисную недвижимость на сумму $252 млн, что составило 35% от общего объёма инвестиций. Доля девелоперов составила 31% от общего объема ($225 млн).
- Ставка капитализации по итогам трех кварталов 2020 г. для офисных объектов составила:
  - → 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 в III квартале 2020 г. составил 89 тыс. кв. м и по результатам 9 месяцев 2020 г. — 178 тыс. кв. м — увеличение на 24% по сравнению с показателем 2019 г. (143 тыс. кв. м).
- Общий объем офисной недвижимости по результатам 2020 г. составил 16,3 млн кв. м.
- По итогам 9 месяцев 2020 г. доля качественных бизнес-центров класса А составила почти 55% от общего объема, что в абсолютном выражении — 98 тыс. кв. м. Объем новых бизнес-центров класса В+ составил 54 тыс. кв. м (30% от общего объема).

ДИНАМИКА ПРИРОСТА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ОФИСНОМ РЫНКЕ МОСКВЫ

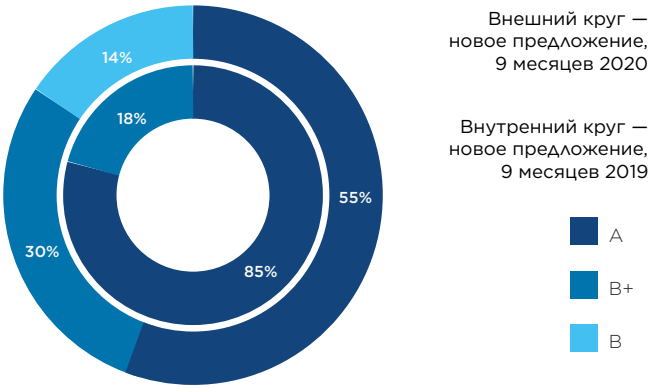
Источник: S.A. Ricci

ПРИМЕРЫ ВВЕДЕННЫХ ОБЪЕКТОВ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2020 Г.

Объект	Адрес	GLA, кв. м	Класс
KVARTAL WEST	Аминьевское шоссе, вл. 15	33 800	В+
ВТБ Арена Парк (здание 8)	Ленинградский проспект, 36, стр. 9	29 500	А
Смоленский пассаж (II фаза)	Смоленская пл., вл. 7-9	16 500	А

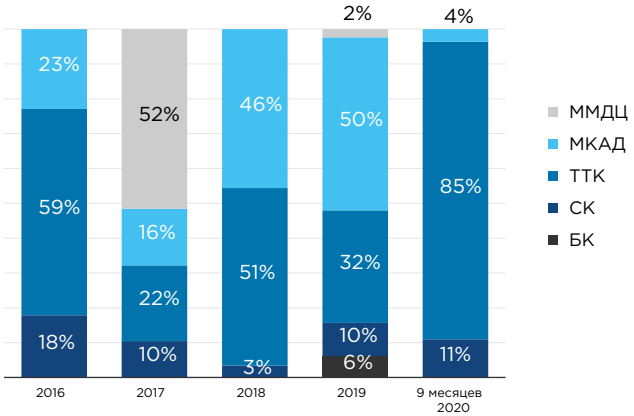
Источник: S.A. Ricci

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ



Источник: S.A. Ricci

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КОЛЬЦЕВЫМ ЗОНАМ



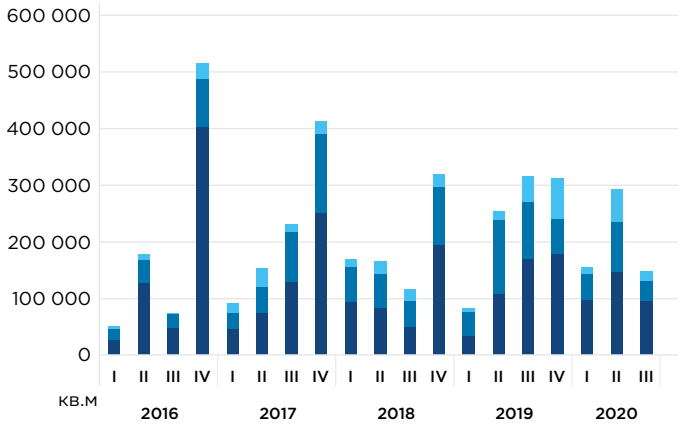
Источник: S.A. Ricci

- Третье транспортное кольцо (ТТК) остается наиболее предпочтительной локацией со стороны девелоперов — объем нового предложения по итогам 9 месяцев 2020 г. составил 152 тыс. кв. м (85% от общего объема).
- Доля новых бизнес-центров в пределах Садового кольца (СК) составила 11% от общего объема, что в абсолютном выражении — 19 тыс. кв. м.
- Объем новых офисных площадей в зоне МКАД составил всего 4% от общего объема.
- По заявлению застройщиков, в IV квартале 2020 г. будет реализовано около 177 тыс. кв. м офисной недвижимости. Ввод многих объектов уже сейчас был перенесён на первую половину 2021 г. В территориальной зоне ТТК к вводу планируется 54% от общего объема (95 тыс. кв. м). В деловом центре Москва-Сити объем нового предложения может составить около 34% от нового объема.
- Доля качественных объектов класса А составит порядка 87% от общего объема.

СПРОС

- По итогам первых трех кварталов 2020 г. совокупный объем реализованных сделок, включая новые сделки и сделки по пересогласованию договоров аренды, несколько снизился по сравнению с показателем 2019 г. (810 тыс. кв. м) и составил 790 тыс. кв. м.
- Показатель объема новых сделок по итогам 9 месяцев 2020 г. сократился на 9% по сравнению с результатом аналогичного периода 2019 г. (650 тыс. кв. м) и составил 595 тыс. кв. м.
- В III квартале 2020 г. объем новых сделок уменьшился почти в два раза по сравнению с показателем III квартала 2019 г.: с 314 до 148 тыс. кв. м.
- Объем сделок по пересогласованию напротив увеличился на 22% и составил 195 против 160 тыс. кв. м за 9 месяцев 2020 г. Примечательно, что 75% пересогласованных сделок по аренде приходится на класс А.
- За III квартал 2020 г. объем сделок по пересогласованию договоров аренды увеличился относительно аналогичного показателя прошлого года на 23% и составил почти 70 тыс. кв. м.
- По итогам 9 месяцев 2020 г. доля сделок в бизнес-центрах класса А доминирует: 57% от общего объема (338 тыс. кв. м). Показатель прошлого года был ниже в абсолютном (311 тыс. кв. м) и относительном (48%) выражениях.

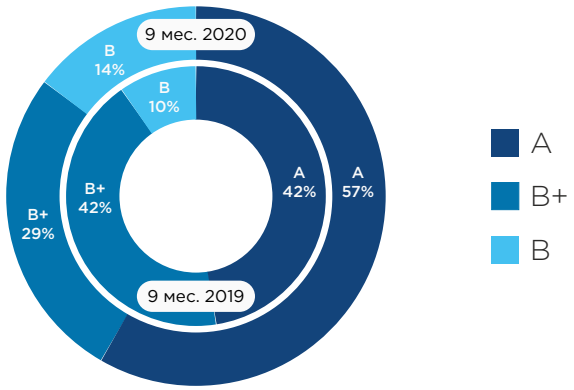
ПОКВАРТАЛЬНАЯ ДИНАМИКА СПРОСА НА ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ



Класс А Класс В+ Класс В

Источник: S.A. Ricci

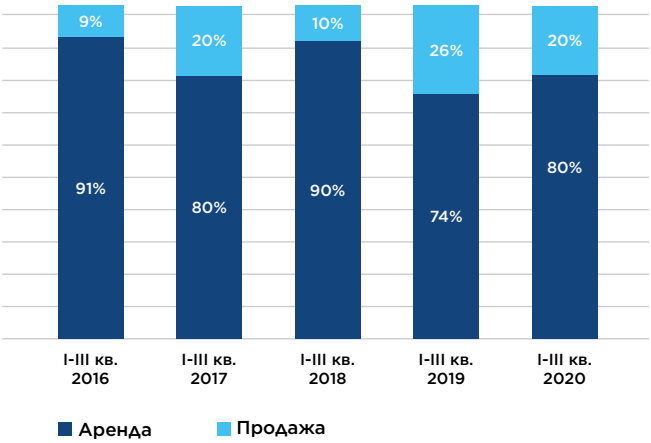
СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2019 И 2020 ГГ.



Источник: S.A. Ricci

- В III квартале 2020 г. объем сделок в объектах класса А сократился на 44% по сравнению с показателем аналогичного периода 2019 г. (170 тыс. кв. м) и составил 95 тыс. кв. м.
- По итогам первых трех кварталов 2020 г. объем сделок в объектах класса В+ уменьшился почти на 40% по сравнению с показателем аналогичного периода 2019 г. и составил 171 тыс. кв. м.
- По итогам 9 месяцев 2020 г. объем сделок в классе В уменьшился почти на 25% и составил 86 тыс. кв. м.
- По результатам 9 месяцев 2020 г. доля аренды увеличилась на 6 п. п. по сравнению с показателем аналогичного периода 2019 г.: с 74% (в абсолютном выражении — 470 тыс. кв. м) до 80% (в абсолютном выражении 480 тыс. кв. м). Без учета двух крупнейших сделок доля аренды уменьшилась почти на 30% по сравнению с 9 месяцами 2019 г. и в абсолютном выражении объем арендованных помещений составил 334 тыс. кв. м.
- Объем проданных офисных площадей по итогам I-III кварталов 2020 г. уменьшился почти на 30% по сравнению с аналогичным результатом 2019 г. (163 тыс. кв. м) и составил 116 тыс. кв. м. Если не учитывать две крупнейшие сделки, то объем продаж упал почти в 4 раза по сравнению с показателем 2019 г. и составил 42 тыс. кв. м.
- За первые 9 месяцев 2020 г. средний размер сделки, включая крупные, составил 3,3 тыс. кв. м. Без учета четырех крупнейших сделок данный показатель достиг 2,2 тыс. кв. м, что на 6% меньше показатель аналогичного периода 2019 г. — 2,3 тыс. кв. м.
- В территориальном разрезе по итогам 9 месяцев 2020 г. лидерами остались территориальные зоны Третьего Транспортного кольца (ТТК) и Садового кольца (СК). По результатам I-III кварталов 2020 г. доля реализованных сделок в зоне ТТК составила 67% от общего объема — 397 тыс. кв. м. В абсолютном выражении показатель вырос на 30% относительно аналогичного параметра 2019 г. (308 тыс. кв. м).

ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ СПРОСА ПО ТИПУ СДЕЛОК



Источник: S.A. Ricci

ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2020 Г.

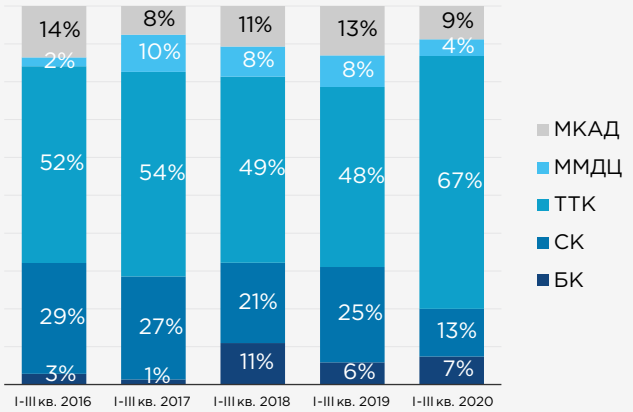
Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Клиент	Тип сделки
AFI SQUARE	ул. Грузинский Вал, 11	A	77 800	Тинькофф	Аренда*
ВЭБ Арена	3-я Песчаная ул., 2А	B+	33 600	Почта России	Аренда
Tower	Севастопольский пр-т., 28, стр. 1	B	29 420	Алроса	Продажа*
БЦ «AFI на Павелецкой	Павелецкая набережная, 8	A	13 000	Агентство по страхованию вкладов (АСВ)	Аренда
Новый Балчуг	Садовническая наб., 9А	A	11 600	Space 1	Аренда
Сириус Парк	Каширское шоссе, 3, к. 2, стр. 16	B+	11 400	РАСУ (Росатом)	Аренда*
Алкон	Ленинградское шоссе, 72, стр. 3	A	11 100	City Mobil	Аренда
Алтуфьевское шоссе	Алтуфьевское шоссе, 35, стр. 1	A	5 460	3Data	Продажа*

*Сделки: S.A. Ricci

Источник: S.A. Ricci

- По итогам 9 месяцев 2020 г. объем реализованных сделок в зоне Садового кольца уменьшился почти на 54% — с 163 до 75 тыс. кв. м.
- По итогам 9 месяцев 2020 г. показатель реализованных сделок в бизнес-центрах, расположенных в зоне МКАД, уменьшился на 38% по сравнению с аналогичным показателем 2019 г. (85 тыс. кв. м) и составил 52 тыс. кв. м.
- В объектах, расположенных в пределах Бульварного кольца (БК), было арендовано и куплено 7% от общего объема (44 тыс. кв. м), что на 16% больше показателя 9 месяцев 2019 г. — 38 тыс. кв. м.
- В Деловом центре «Москва-сити» объем сделок упал почти в 2 раза и по итогам 9 месяцев 2020 г. составил 26 тыс. кв. м.

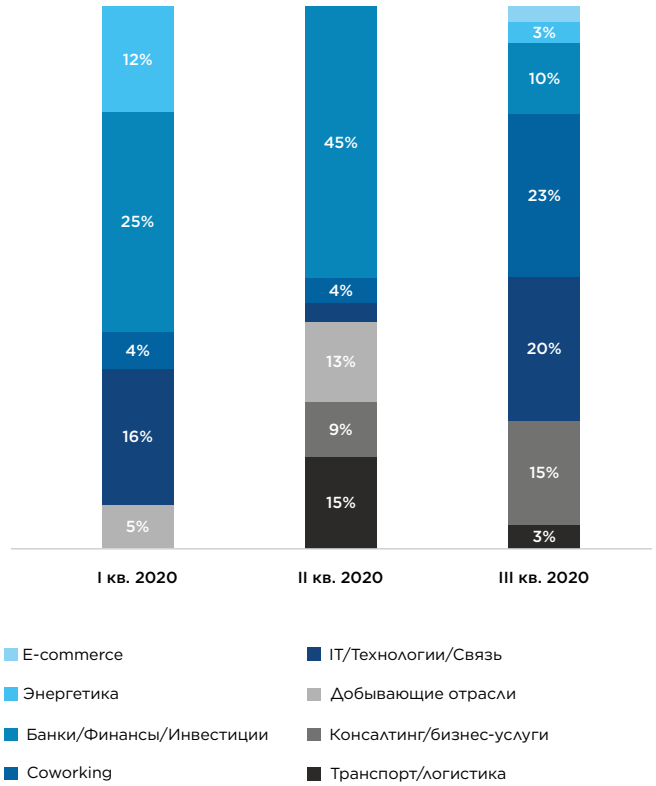
ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СПРОСА ПО КОЛЬЦЕВЫМ ЗОНАМ МОСКВЫ



Источник: S.A. Ricci

- В III квартале 2020 г. локомотивами спроса стали:
  - → коворкинги и сервисные офисы – их доля составила 23% от общего объема (34 тыс. кв. м);
  - → объем реализованных сделок представителей IT-компаний составил 20% от общего объема — 30 тыс. кв. м;
  - → финансовые организация (банки, инвестиционные компании, фонды и т. д.) купили и арендовали 10% от общего объема, что в абсолютном выражении — 15 тыс. кв. м.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО ОТРАСЛЕВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ

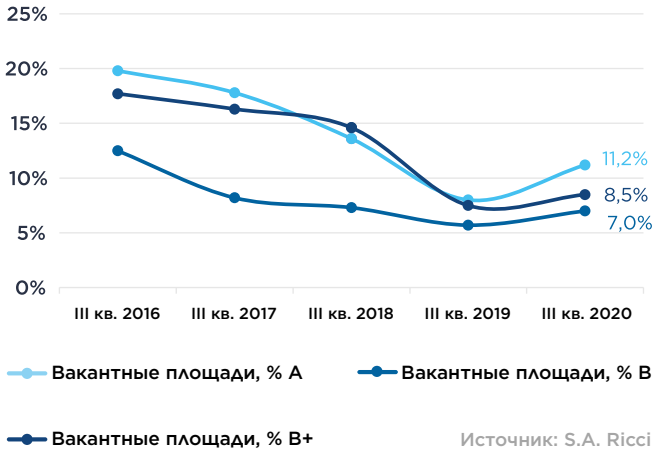


Источник: S.A. Ricci

- По наши прогнозам, по итогам 2020 г. объем спроса новых сделок может достигнуть 750-800 тыс. кв. м. Объем сделок по пересогласованию может составить около 240-270 тыс. кв. м.

- В объектах класса В уровень свободных площадей в III квартале 2020 г. продолжил увеличиваться по сравнению с I полугодием 2020 г. (+0,8 п. п.) и составил 7,0%.
- По нашим прогнозам, средний уровень вакантных площадей (в совокупности по всем классам А, В+, В) может достигнуть 9,5%.

УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ



Источник: S.A. Ricci

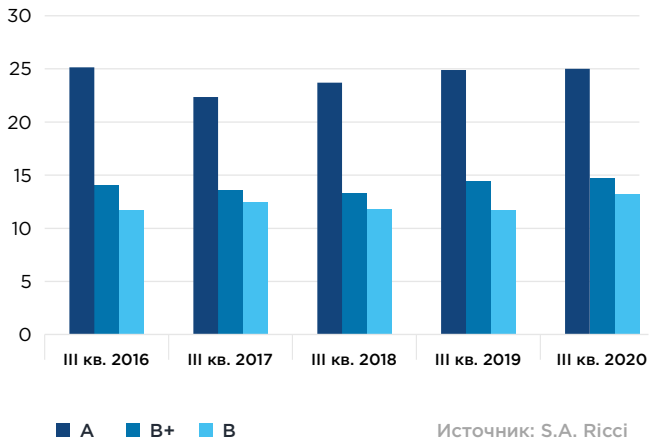
ВАКАНТНОСТЬ

- По итогам трех кварталов 2020 г. средний уровень вакантных площадей увеличился на 0,5 п. п. по сравнению с I полугодия 2020 г. и составил 9,1%.
- В качественных бизнес-центрах класса А уровень свободных площадей увечился на 1,1 п. п. по сравнению с I полугодием 2020 г. и составил 11,2%.
- Уровень вакантности в объектах класса В+ незначительно скорректировался в сторону понижения (- 0,4 п. п.) по сравнению с итогом I полугодия 2020 г., но по сравнению с началом года увеличился на 2 п. п. и составил 8,5%.

СТАВКИ

- По итогам 9 месяцев 2020 г. средневзвешенная ставка аренды увеличилась на 4% по сравнению с концом 2019 г. и составила 19 100 руб./кв. м/год. Однако это не тенденция на увеличение, а результат вымывания наиболее привлекательных по цене помещений.
- В бизнес-центрах класса А наблюдалось незначительное увеличение средневзвешенной ставки аренды по сравнению с показателем I полугодия 2020 г. на 3,3%, и составила 25 000 руб./кв. м/год.
- Средневзвешенная ставка аренды в классе В+ скорректировалась на 100 рублей в сторону повышения и составила 14 700 руб./кв. м/год, однако говорить о тенденции не приходится.
- В объектах класса В показатель средневзвешенной ставки аренды по итогам 9 месяцев 2020 г. составил 13 200 руб./кв. м/год, что на 2,3% больше показателя I полугодия 2020 г.
- До конца 2020 г. резкого изменения показателя средневзвешенной ставки аренды не ожидается.

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ



Источник: S.A. Ricci

КОНТАКТЫ

АЛЕКСЕЙ БОГДАНОВ

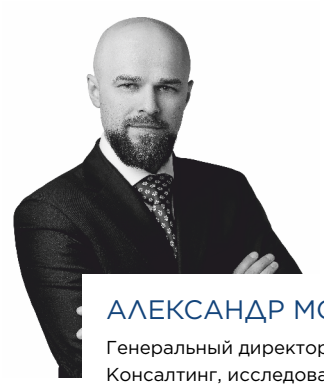
Управляющий партнер

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 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-ВР
- nVidia
- Mars
- Leroy Merlin
- Спортмастер
- X5 Group
- М.Видео
- Nestle
- Metro Group
- Винэксим

и многие другие.

S.A.Ricci

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.