

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

I полугодие
2020 года

Москва

ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ И СОБЫТИЯ

- В I полугодии 2020 г. девелоперская активность была выше показателей 2018 и 2019 гг., что свидетельствует о постепенном росте офисного рынка. Темпы восстановления снижает пандемия COVID-19. Во второй половине 2020 г. к вводу заявлено порядка 400 тыс. кв. м новых офисных площадей.
- Объем спроса по итогам первой половины 2020 г. увеличился на 33% по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. и составил 447 тыс. кв. м. Отметим, что такой объем сформировался несколькими крупными сделками, которые были инициированы в рамках 2019 г. Примечательно, что общий объем сделок вырос, но количество сделок сократилось на 24%.
- Средний уровень вакантных площадей увеличился на 0,9 п. п. по сравнению с результатом 2019 г. и составил 8,6%.
- Средневзвешенная ставка аренды на офисном рынке (в совокупности по всем классам А, В+ В) по итогам I полугодия 2020 г. составила 18 400 руб./кв. м/год.

Показатель, I полугодие 2020 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем общего предложения, млн кв. м	6,2	6,0	4,0
Объем сделок, тыс. кв. м	243	134	70
Доля вакантных площадей	10,1%	8,8%	6,2%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	24 200	14 600	12 900

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

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК

- Объем инвестиций в офисную недвижимость по итогам I полугодия 2020 г. увеличился почти в 2 раза по сравнению с показателем аналогичного периода 2019 г. (309 млн) и составил \$582 млн (44% от общего объема).
- Представители финансово-инвестиционных компаний приобрели 43% от общего объема (\$252 млн). Доля инвестиций девелоперских компаний составила 32% от общего объема (185 млн).
- Ставка капитализации по итогам I полугодия 2020 г. составила:
 - для объектов класса А: 9,0–9,5%;
 - для объектов класса В+: 10,0–10,5%;
 - для объектов класса В: 11–12%.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ



В первой половине 2020 г. было введено порядка 88 тыс. кв. м офисной недвижимости, что почти в 2,5 раза больше показателя I полугодия 2019 г. (35 тыс. кв. м). Отметим, что 40% нового предложения было сформировано за счет выхода проекта формата BTS — Суворов Плаза (штаб-квартира Сбербанка).



По итогу I полугодия 2020 г. совокупный объем нового предложения составил 16,2 млн кв. м.



По результатам I полугодия 2020 г. доля бизнес-центров класса А составила 58% от общего объема (52 тыс. кв. м). Отметим, что объем нового предложения в классе В+ был сформирован одним объектом — МФК KVARTAL WEST.

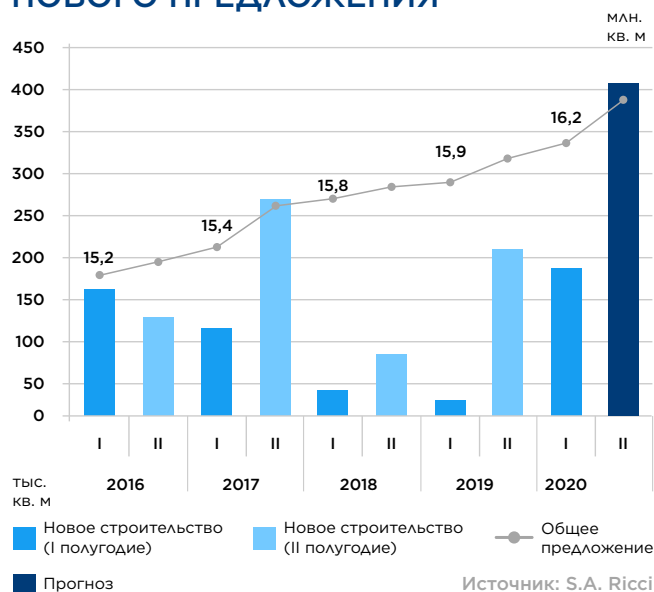


Территориальная зона Третьего транспортного кольца (ТТК) была востребована девелоперами — порядка 78% от общего ввода, что в абсолютном значении — 69 тыс. кв. м. Доля новых объектов в пределах Садового кольца (СК) составила 22% от общего объема (19 тыс. кв. м).



Несмотря на сложившуюся ситуацию с COVID-19, строительство новых объектов продолжается. Во второй половине 2020 г. к вводу планируется порядка 400 тыс. кв. м. В территориальном соотношении доля новых объектов в зоне ТТК составит 55% от общего объема (221 тыс. кв. м). Качественные бизнес-центры класса А будут преобладать в структуре нового ввода.

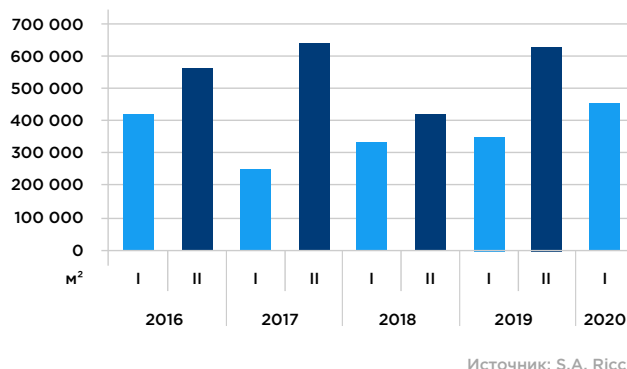
ДИНАМИКА ПРИРОСТА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ



СПРОС

- Совокупный объем спроса (новые сделки по аренде/продаже и сделки по пересогласованию договоров аренды) по итогам первой половины 2020 г. составил 573 тыс. кв. м, что на 30% больше показателя аналогичного периода 2019 г. (440 тыс. кв. м).
- По итогам I полугодия 2020 г. объем новых сделок был сформирован несколькими крупными сделками и увеличился на 33% по сравнению с показателем 2019 г. (336 тыс. кв. м) и составил 447 тыс. кв. м. По итогам II квартала 2020 г. показатель новых сделок увеличился на 15% по сравнению с II кварталом 2019 г.: с 254 до 292 тыс. кв. м.

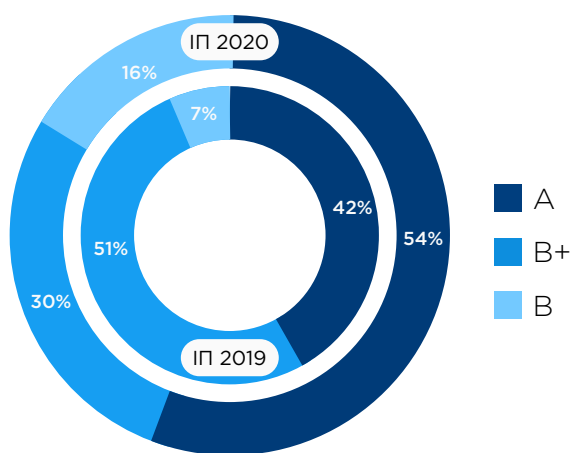
ДИНАМИКА СПРОСА



- По результатам I полугодия 2020 г. доля сделок по пересогласованию составила 22% от общего объема, что в абсолютном выражении — 126 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде данный показатель составлял 104 тыс. кв. м.

- Рассматривая структуру спроса в разрезе классности, по итогу I полугодия 2020 г., качественные объекты класса А были наиболее востребованы — 243 тыс. кв. м (54% от общего объема). В аналогичном периоде 2019 г. показатель был на уровне 142 тыс. кв. м. В бизнес-центрах класса В+ было куплено и арендовано 134 тыс. кв. м, что на 22% меньше показателя I полугодия 2019 г. (173 тыс. кв. м).

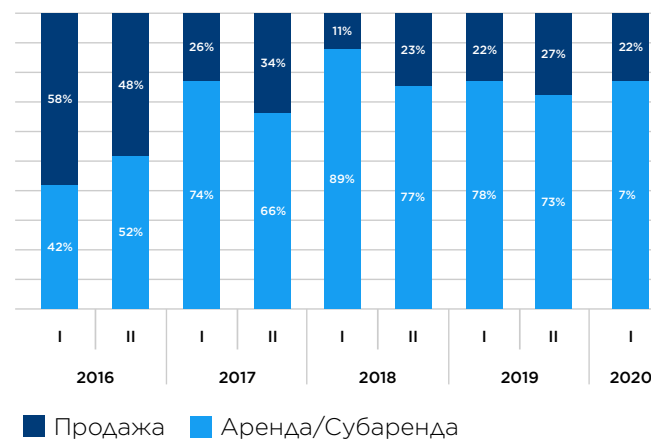
СТРУКТУРА ПРИРОСТА ПО КЛАССАМ



Источник: S.A. Ricci

- По итогам первой половины 2020 г. доля арендованных помещений составила 78%, что идентично показателю I полугодия 2019 г. В абсолютном значении показатель аренды составил 350 тыс. кв. м, что на 34% больше результата I полугодия 2019 г. (261 тыс. кв. м).
- В первой половине 2020 г. объем проданных офисных помещений увеличился по сравнению с показателем I полугодия 2019 г. почти на 30% — с 75 до 96 тыс. кв. м. Однако доля продажи в структуре спроса осталась на прошлогоднем уровне — 22%.
- Средний размер сделки по результатам I полугодия 2020 г. увеличился почти на 70%: с 2 200 до 3 700 кв. м, что не является тенденцией, а всего лишь результат закрытия нескольких крупных сделок. В данный период была реализована самая крупная сделка по аренде за всю историю рынка офисной недвижимости России.

ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ СПРОСА ПО ТИПУ СДЕЛОК



Источник: S.A. Ricci

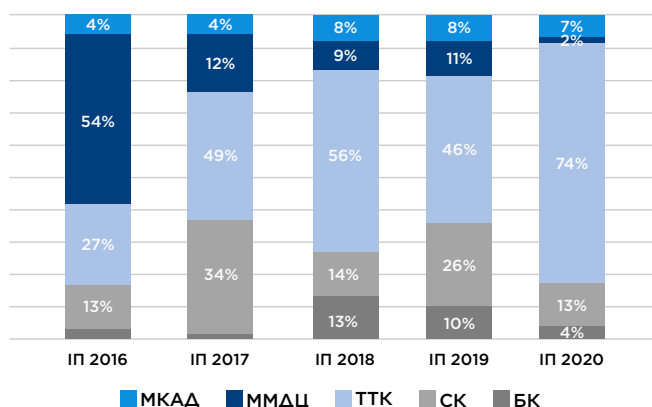
- Сравнивая показатели I и II кварталов 2020 г., средний размер сделки увеличился почти в 2 раза: 2 288 против 5 480 кв. м., что является результатом закрытия крупных сделок во II квартале 2020 г. Если не рассматривать сделки свыше 20 тыс. кв. м, то средний размер сделки в действительности сократился до 2 021 кв. м. Исходя из этого, ориентироваться на результат II квартала 2020 г. как на тенденцию, не целесообразно.
- В территориальном разрезе по итогам первой половины 2020 г. объем спроса распределился между Третьим Транспортным кольцом и Садовым кольцом. Показатель реализованных сделок в пределах ТТК увеличился почти в 2 раза: 153 против 329 тыс. кв. м, однако такой объем был сформирован несколькими крупными сделками.
- Показатель спроса в объектах, расположенных в пределах СК, составил почти 60 тыс. кв. м, что на 31% уступает результату I полугодия 2019 г. (86 тыс. кв. м).
- Объем арендованных и купленных офисных помещений в зоне Бульварного кольца уменьшился почти в 2 раза: с 33 до 16 тыс. кв. м.
- В Деловом квартале Москва-Сити спрос был крайне низким по сравнению с данными I полугодия 2019 г. — 2% от общего объема.

ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК I ПОЛУГОДИЯ 2020 Г.

Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Клиент	Тип сделки
AFI SQUARE	ул. Грузинский Вал, 11	A	77 840	Тинькофф	Аренда*
ВЭБ Арена	3-я Песчаная ул., 2А	B+	33 690	Почта России	Аренда
Tower	Севастопольский пр-т., 28, стр. 1	B	29 420	Алроса	Продажа*
AFI на Павелецкой	Павелецкая набережная, 8	A	13 000	Агентство по страхованию вкладов	Аренда
Сириус Парк	Каширское шоссе, 3, корп. 2, стр. 16	B+	11 445	РАСУ (РОСАТОМ)	Аренда*
Алкон II	Ленинградское шоссе, 70	A	7 620	Novartis Pharma	Аренда
White Gardens	ул. Лесная, 9	A	5 870	Royal Dutch Shell	Аренда

*Сделки: S.A. Ricci

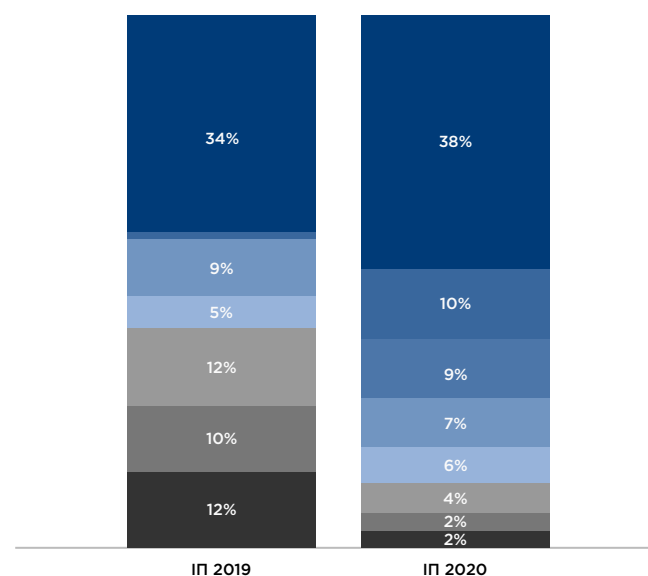
СПРОС ПО КОЛЬЦЕВЫМ ЗОНАМ МОСКВЫ



Источник: S.A. Ricci

- В отраслевом разрезе показатель спроса за первые 6 месяцев 2020 г. скорректировался таким образом:
 - финансово-инвестиционные компании остались лидерами — 38% от общего объема (169 тыс. кв. м). В аналогичном периоде I полугодия 2019 г. объем спроса составлял 102 тыс. кв. м;
 - доля логистических компаний составила 10%, что позволило оказаться на 2-ом месте, однако данный показатель не отражает общей тенденции поскольку был сформирован одной крупной сделкой;
 - представители добывающей отрасли приобрели и арендовали 38 тыс. кв. м (9% от общего объема);
 - компании, работающие в IT сфере, реализовали 7% от общего объема, что в абсолютном выражении — 33 тыс. кв. м.

СПРОС ПО ОТРАСЛЕВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ



Источник: S.A. Ricci

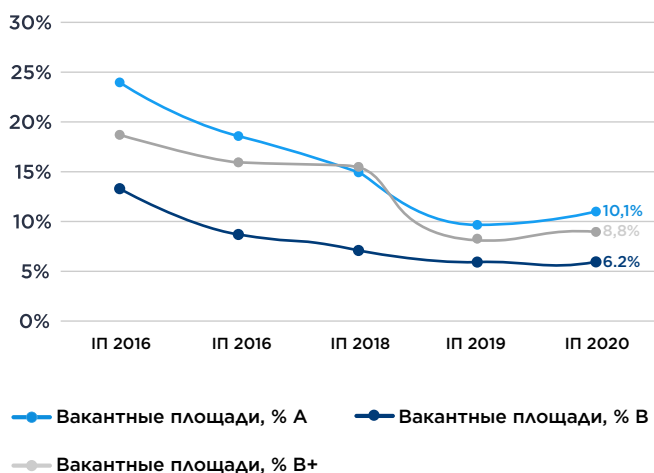
- По итогам I полугодия 2020 г. говорить о каких-либо значимых изменениях рано, так как последствия пандемии будут проявляться в течение ближайшего года, но при этом коррекцию со стороны нового спроса мы увидим уже в рамках II полугодия 2020 г. По нашим прогнозам, во второй половине 2020 г. объем новых сделок может составить до 350 тыс. кв. м.

- Отметим, что доля сделок по пересогласованию будет увеличиваться. Востребованы будут коворкинги и смарт-офисы, а также переход на удаленную работу с последующим сокращением площадей.

ВАКАНТНОСТЬ

- Среднерыночный уровень вакантных площадей по итогам I полугодия 2020 г. увеличился с конца 2019 г. на 0,9 п. п. и составил 8,6%.
- К середине 2020 г. уровень вакантных офисных помещений в объектах класса А составил 10,1% (по итогам 2019 г. 10,4%), а вот по сравнению с итогами 3-х месяцев (9,3%) показатель вырос на 0,8 п. п.
- В объектах класса В+ уровень свободных площадей в среднем увеличился на 2,2 п. п. по сравнению с показателем конца 2019 г. (6,6%) и составил 8,8%.
- Уровень вакантности в классе В в среднем увеличился на 0,7 п. п. с 2019 г. и составил 6,2%.
- По нашим прогнозам, до конца года уровень вакансии будет постепенно увеличиваться и сможет достигнуть 10-11%.

УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ

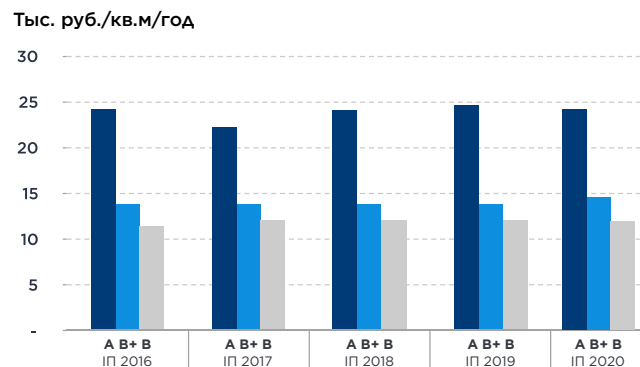


Источник: S.A. Ricci

СТАВКИ

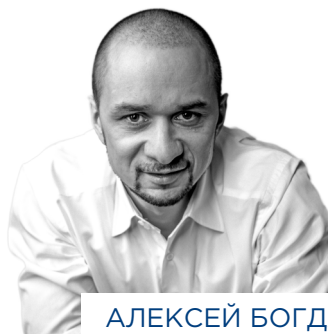
- По итогам первой половины 2020 г. средневзвешенная ставка аренды в совокупности по всем классам осталась на уровне итогов 2019 г. и составила 18 400 руб./кв. м/год.
- В классе А средневзвешенная ставка аренды составила 24 200 руб./кв. м/год. Относительно итогов 2019 г. показатель увеличился на 0,8%, однако снизился на 1,2% за II квартал 2020 г.
- В объектах класса В+ средневзвешенная ставка аренды увеличилась с конца 2019 г. на 300 руб. (+2,1%) и составила 14 600 руб./кв. м/год.
- Показатель средневзвешенной ставки аренды в классе В увеличился на 5,7% до 12 900 руб./кв. м/год.
- С конца 2019 г. наметился рост уровня средневзвешенной ставки аренды, однако пандемия замедлила темпы роста уже во II квартале 2020 г. Результаты пандемии по-прежнему будут оказывать негативное влияние на коммерческие условия, но резкой коррекции не предполагается.

ДИАПАЗОН АРЕНДНЫХ СТАВОК



Источник: S.A. Ricci

КОНТАКТЫ



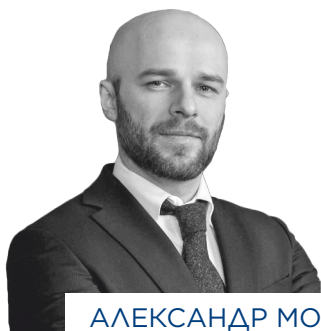
АЛЕКСЕЙ БОГДАНОВ
Управляющий партнер

✉ alexey.bogdanov@ricci.ru



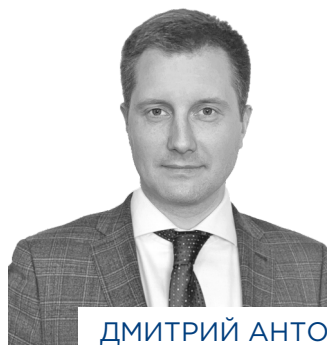
ДМИТРИЙ ЖИДКОВ
Партнер Департамента
Офисной Недвижимости

✉ 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
- M.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.