

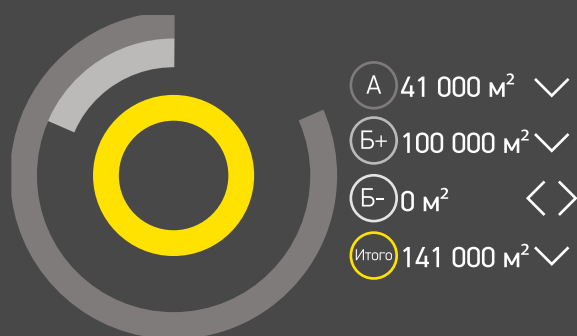


Обзор рынка офисной недвижимости

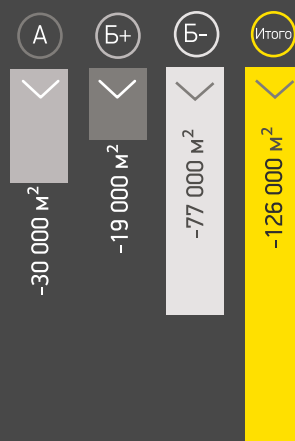
Москва, 3 квартал 2020

Основные показатели

Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию за 1-3 кв. 2020 г. *



Поглощение офисных площадей за 1-3 кв. 2020 г. *



В 3 квартале 2020 г. было введено 80 тыс. кв. м офисных площадей. После ограничительных мер карантина во 2 квартале, темпы прироста нового предложения постепенно увеличились. Однако, темпы ввода новых объектов 2020 г. далеки от прошлогодних. По итогам трех кварталов суммарный объем нового предложения на 70% меньше аналогичного показателя 2019 г.

Учитывая замедление деловой активности в условиях неопределенности, многие собственники корректируют свои планы и переносят сроки запуска своих проектов. Общий объем нового строительства за весь 2020 г. может составить не более 300 тыс. кв. м.

Динамика главного показателя спроса, объема чистого поглощения, хорошо отразила сложившиеся на рынке условия: это снижение деловой активности вследствие пандемии и высвобождение занимаемых площадей. Компании все больше стараются оптимизировать расходы на аренду, сокращая занимаемые помещения. По итогам девяти месяцев суммарное чистое поглощение, находится в отрицательной зоне и на 560 тыс. кв. м меньше аналогичного показателя прошлого года. По сравнению с предыдущими кварталами, темпы высвобождения площадей в 3 квартале выросли. По итогам последних трех месяцев чистое поглощение составило -120 тыс. кв. м.

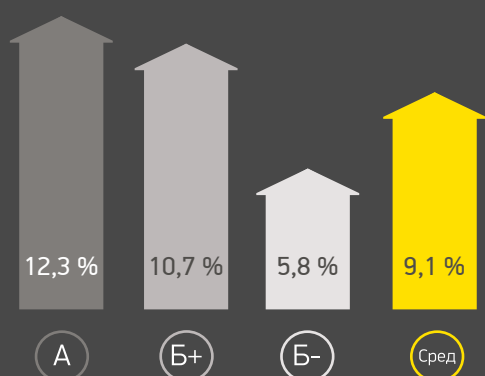
На 70%

сократился объем нового строительства по сравнению с аналогичным периодом 2019 г.

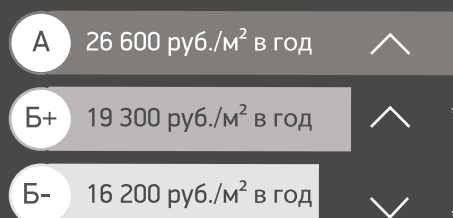
На 1 п.п.

вырос уровень вакантных площадей в среднем по рынку по итогам 3 квартала 2020 г.

Уровень вакантных площадей на конец 3 кв. 2020 г.**



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на конец 3 кв. 2020 г., за кв. м/год**



*Изменения по сравнению с показателями на конец 3 кв. 2019 г.

**Изменения по сравнению с показателями на конец 2 кв. 2020 г.

На 560 тыс. м²

снизились объемы чистого поглощения по сравнению с аналогичным периодом 2019 г.

На 0,7%

выросли средние ставки в классе A в течение 3 квартала 2020 г.

Отказ некоторых арендаторов от части своих площадей и крайне низкая активность компаний-пользователей по аренде или приобретению дополнительных помещений привели к дальнейшему росту количества свободных офисов. В течение 3 квартала доля вакантных помещений в среднем по рынку увеличилась на 1 п.п. По сравнению с началом года показатель вырос на 0,9 п.п.

На фоне роста доли свободных площадей и изменения структуры предложения (с рынка уходили наиболее востребованные офисы по привлекательным коммерческим условиям) в высококачественных объектах средняя запрашиваемая ставка аренды показала некоторый рост. В классе A средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды по итогам сентября достиг 26 600 руб. за кв. м в год, что на 0,7% выше, чем по итогам 2 квартала.

В качественных объектах в центральных локациях уровень вакантных площадей остается низким, и владельцы помещений не готовы кардинально снижать коммерческие условия для потенциальных арендаторов. Однако часть владельцев, чьи объекты находятся в менее востребованных районах, на фоне освобождения площадей, стали снижать заявленные ставки аренды.

Предложение

По итогам 3 квартала 2020 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве достиг 21,3 млн. кв. м, из которых 22% относятся к офисам класса А (это 4,7 млн. кв. м), 38% соответствует объектам класса Б+ (8,1 млн. кв. м) и остальные 40% (8,5 млн. кв. м) – классу Б-.

После ограничительных мер карантина во 2 квартале, темпы прироста нового предложения постепенно увеличились. В 3 квартале 2020 г. было введено 4 офисных объекта или 80 тыс. кв. м офисных площадей. Показатель оказался рекордным в этом году и на 31% превысил суммарный объем двух предыдущих кварталов.

В последние три месяца в эксплуатацию были введены такие объекты как: 8-й офисный корпус городского квартала «Арена Парк», бизнес центр «Калибр Парк» на территории технопарка, офисное здание Нагорная ул. 20, стр. 7, а также закончена реновация бизнес центра «РСТ Семеновский».

Однако, темпы ввода новых объектов этого года далеки от прошлогодних. По итогам трех кварталов 2020 г. суммарный объем нового предложения составил 141 тыс. кв. м офисных площадей, что на 70% меньше аналогичного показателя 2019 г. Некоторые объекты, имеющие высокую стадию готовности, были перенесены к выходу на рынок на конец 2020 и начало 2021 гг.

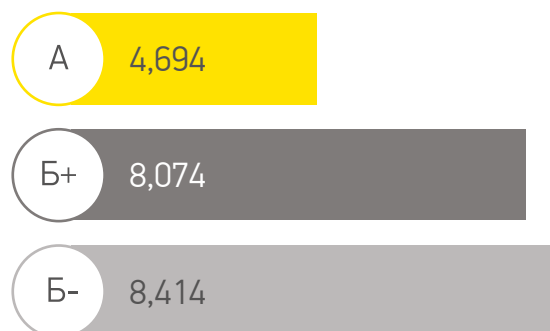
Стоит отметить, что часть объектов, введенных в 3 квартале и ожидаемых к вводу в ближайшие месяцы, уже частично или полностью реализована. Это подтверждает сохранившийся интерес к новым объектам со стороны больших арендаторов в условиях дефицита качественных офисных предложений. Новые объекты и их опции позволят компаниям осуществить свои проекты по консолидации.

До конца года к вводу в эксплуатацию девелоперами анонсировано еще около 240 тыс. кв.м офисных площадей. Тем не менее, учитывая замедление деловой активности в условиях неопределенности на рынке офисной недвижимости, многие профессиональные

21,182 млн. м²

составил общий объем рынка по итогам 3 квартала 2020 г.

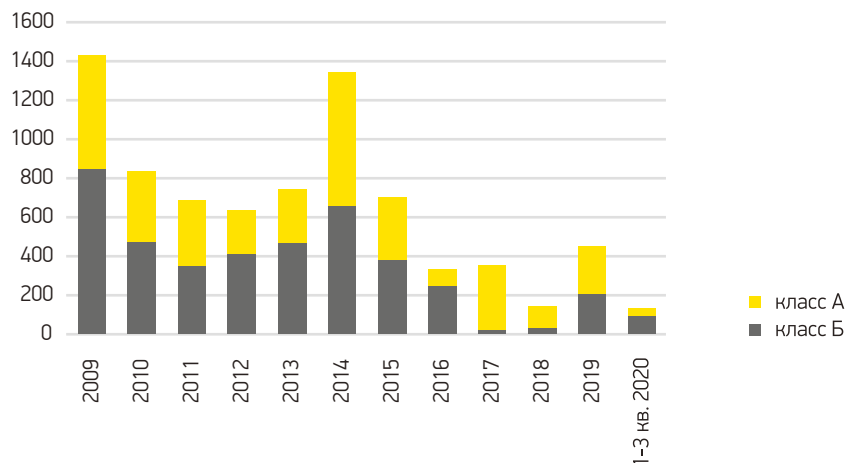
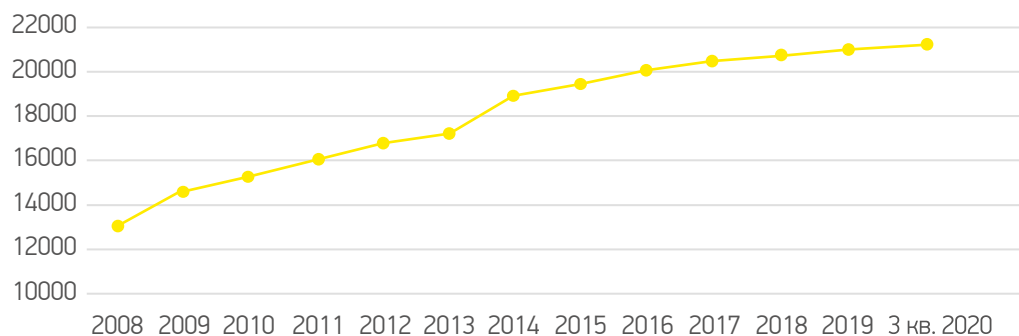
Общий объем офисных площадей на конец 3 кв. 2020 г., млн. м²



собственники наблюдают за поведением пользователей и корректируют свои планы, чтобы минимизировать риски при вводе объекта в эксплуатацию. Таким образом, запуск по ряду проектов откладывается на более поздний период, а реальный объем нового строительства за весь 2020 г. может составить около 300 тыс. кв. м. Причем наибольшее количество анонсированных объектов относится к классу А.

В классе Б+ рост стоимости аренды в начале года также не получил своего продолжения во 2 квартале. За последние три месяца средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды на офисы данного класса снизился на 1,5% и составил 18 700 руб. за кв. м в год. По сравнению с концом прошлого года средние ставки здесь выросли на 2,5%.

Для помещений класса Б- средние запрашиваемые ставки аренды на протяжении всех последних шести месяцев росли и достигли уровня 16 600 руб. за кв. м в год. Полугодовой рост составил 12%.

Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. м²Динамика общего объема офисных площадей, тыс. м²

**Ксения
Харкевич**

Директор.
Департамент офисной
недвижимости

Главный вопрос: что делать с неиспользуемыми офисными площадями?

В 3 квартале наблюдалось значительное оживление на рынке после снятия действовавших жестких ограничений. При этом для многих компаний стал актуальным вопрос, что делать с неиспользуемыми офисными площадями: пытаться договориться с собственником о возврате данных площадей, сдавать в субаренду, объединяться с партнерами с целью оптимизации затрат. И этот вопрос будет актуальным на протяжении следующего года, т.к. большинство договоров в бизнес-центрах класса А и В+ заключаются на долгий срок и не имеют опции расторжения. Более востребован в этот период стал формат гибких офисных пространств, который позволяет арендаторам учесть все издержки, которые включает в себя аренда офиса, а также иметь определенную гибкость в условиях неопределенности развития бизнеса.

Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 3 квартале 2020 г.*

| Название объекта | Адрес объекта | Девелопер | Класс | Офисная площадь, кв. м |
|------------------------------|------------------------------|----------------|-------|------------------------|
| Арена Парк, кор. 8 | Арена Парк, корпус 8 | УК Динамо | A | 29 400 |
| РТС Семеновский | Ибрагимова ул., 31, стр. 47 | Риотэкс | Б+ | 25 000 |
| Калибр-парк | Годовикова ул., 9, стр. 1 | Калибр | Б+ | 16 300 |
| Нагорная ул., вл. 20, кор. 7 | Нагорная ул., вл. 20, кор. 7 | Союзпроминвест | Б+ | 11 500 |

*Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией в 3 кв. 2020 г.

Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу до конца 2020 г.

| Название объекта | Адрес объекта | Девелопер | Класс | Офисная площадь, кв. м |
|-------------------------------------|---|-----------------------|-------|------------------------|
| Квартал Парк Легенд, ф. 2 | Автозаводская ул., вл. 23 | ТЭН Инвест | А/Б+ | 56 400 |
| NEVA TOWERS | 1-й Красногвардейский пр-д, участок 17-18 | Ренессанс Девелопмент | А | 50 100 |
| 1-й Земельный пер., вл. 7/2, стр. 1 | 1-й Земельный пер., вл. 7/2, стр. 1 | Актион Девелопмент | А | 35 700 |
| Большевик, ф. 2 | Ленинградский пр-т, 15 | O1 Properties | А | 25 000 |
| Алкон 2 | Ленинградский пр-т, вл. 34 | Алкон Девелопмент | А | 21 700 |
| Аркус 4 | Ленинградский пр-т, 37А, кор. 14 | AB Development | А | 18 100 |
| Смоленский б-р, 13 | Смоленский б-р, 13 | АК БАРС Девелопмент | А | 13 900 |
| JAZZ | Суцёвский Вал ул., 49 | Sminex | Б+ | 13 600 |
| Якорь | Причальный пр-д, 2 | н/д | Б+ | 10 000 |

Спрос

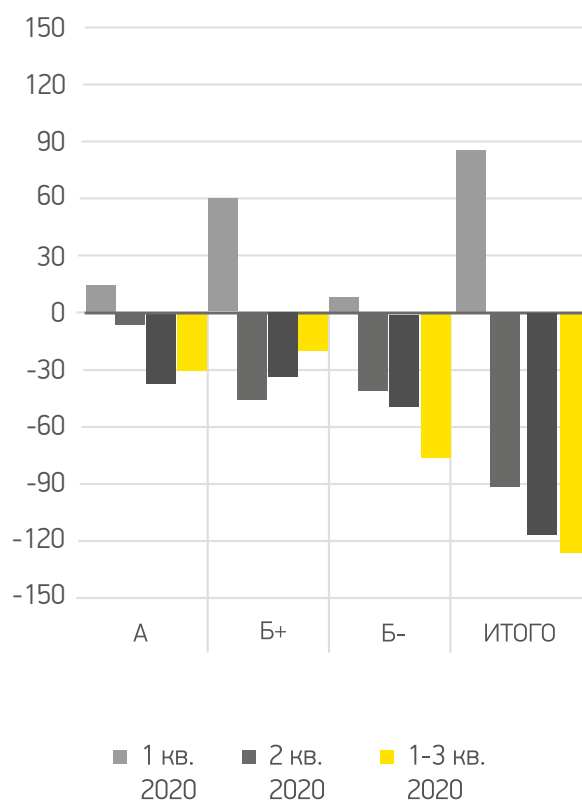
Динамика главного показателя спроса, объема чистого поглощения, за 2020 г. хорошо отражает сложившиеся на рынке условия: это снижение деловой активности вследствие пандемии и высвобождение занимаемых площадей. Компании все больше стараются оптимизировать расходы на аренду, сокращая занимаемые помещения.

По итогам девяти месяцев суммарное чистое поглощение, демонстрирующее изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период, находится в отрицательной зоне и составило -126 тыс. кв. м, что на 560 тыс. кв. м меньше аналогичного показателя прошлого года.

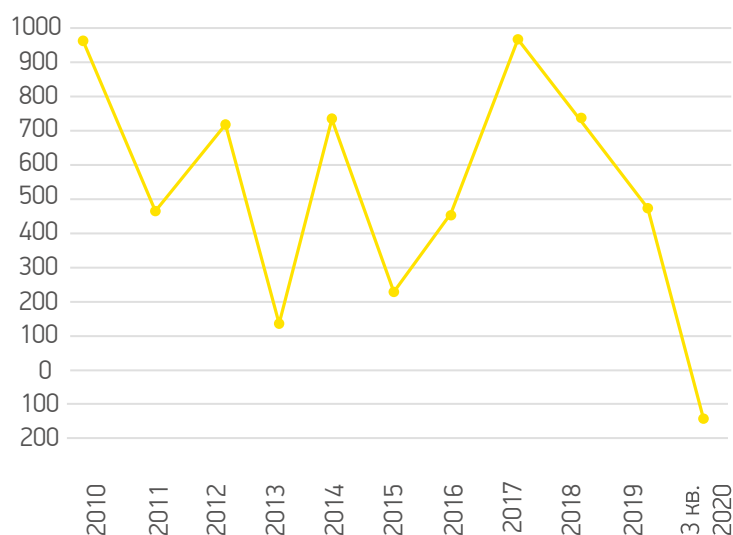
По сравнению с предыдущими кварталами, темпы высвобождения площадей в 3 квартале выросли. По итогам последних трех месяцев чистое поглощение составило -120 тыс. кв. м, против -92 тыс. кв. м во 2 квартале. На конец сентября высвобождение площадей, которое формирует вакансию на рынке, произошло в объектах всех классов.

Наименьшее высвобождение дополнительных помещений по итогам 3 квартала зафиксировано в объектах класса Б+, который по сравнению с классом А наиболее доступен по коммерческим условиям. Общее чистое поглощение за три квартала к концу сентября составило -19 тыс. кв. м. В 3 квартале показатель составил -33 тыс. кв. м. В классе А объем чистого поглощения в 3 квартале сократился на 37 тыс. кв. м. Таким образом, суммарное значение показателя по итогам девяти месяцев стало отрицательным и составило -30 тыс. кв. м. Ввиду ситуации с пандемией коронавируса часть компаний, занимающих большие площади в высококачественных объектах, в целях снижения затрат начали сокращать занимаемые помещения, переводя часть

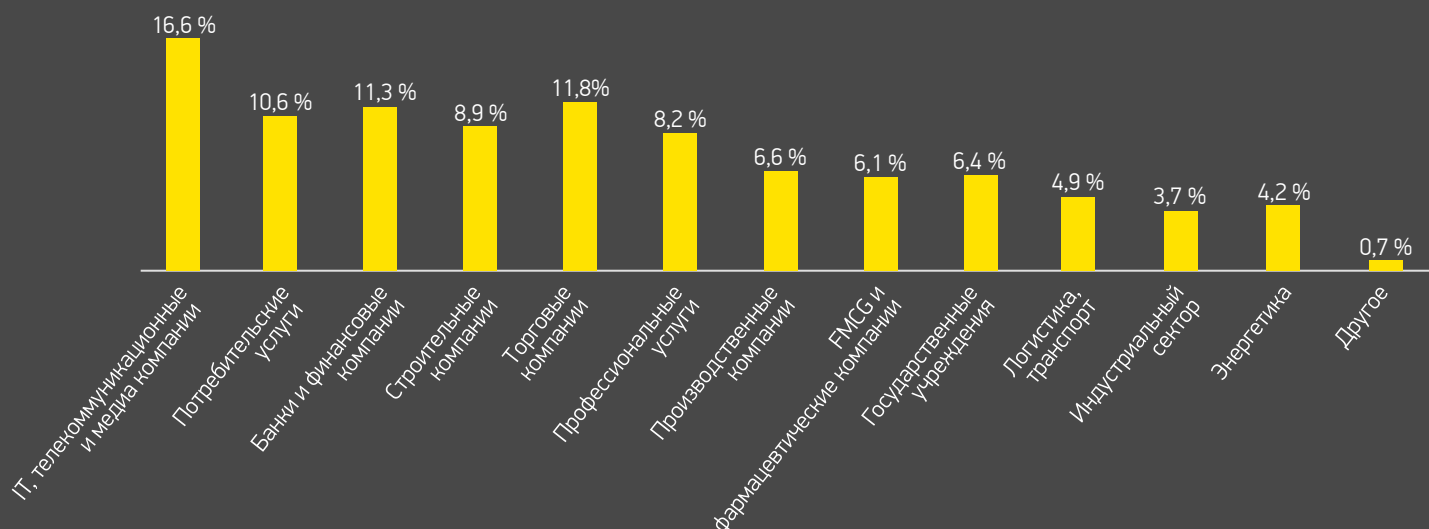
Чистое поглощение офисных площадей за 1-3 кв. 2020 г., тыс. м²*



Динамика чистого поглощения офисных площадей, тыс. м²*



Количество обращений по сферам деятельности арендаторов по итогам 3 кв. 2020 г.



*Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ILM от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1-3 кв. 2020 г.

сотрудников на удаленную работу и предлагая часть своих площадей в субаренду.

В классе Б- чистое поглощение за все три квартала достигло значения -77 тыс. кв. м. Основной вклад в суммарный объем принес уход площадей в 3 квартале. За последние три месяца в объектах данного класса освободилось 50 тыс. кв. м. Компании, арендующие площади в зданиях данного класса, были наиболее уязвимы в условиях экономической нестабильности и пандемии, и уменьшали или вовсе закрывали свои офисы. Часть компаний выбрали вариант переезда в более дешевые помещения.

Чтобы в условиях неопределенности сохранить штат своих сотрудников, многие компании, офис которых располагался в бизнес-центрах класса А/Б+, стали арендовать рабочие места в коворкингах. С каждым кварталом число сделок аренды в сервисных офисах растет. В условиях сложности принятия решений о дальнейшем развитии компании, такой сценарий позволил быстро организовать переезд в полностью оборудованный офис, а также получить гибкие условия по занимаемой площади и сроке договора. В свою очередь, новый опыт перехода части

сотрудников на дистанционную работу побудил руководство компаний к изменению организации и функции офисного пространства.

Несмотря на отрицательное чистое поглощение, на рынке заключаются сделки по аренде и приобретению офисов больших площадей для размещения штаб-квартир компаний, а также операторами гибких офисных пространств и коворкингов.

-126 тыс. м²

составило чистое поглощение за 1-3 кварталы 2020 г.

*Чистое поглощение показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период. Рассчитывается как: $S1 + S_{new} - S2$, где $S1$ — свободные офисные помещения на начало периода, S_{new} — новые офисные площади, введенные в данный период, $S2$ — свободные офисные помещения в конце периода.

Чистое поглощение на рынке качественных офисных помещений за 1-3 кв. 2020 г., тыс. м²



ЧТК — Четвертое транспортное кольцо
 *В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса

Ключевые сделки, совершенные в 3 квартала 2020 г.

| Компания | м ² | Тип | Объект | Адрес |
|-------------------------------------|----------------|---------|---|--|
| Коворкинг Start Hub | 12,700 | покупка | Шереметьевская ул., 85, стр. 2 | Шереметьевская ул., 85, стр. 2 |
| Space 1 | 11,644 | аренда | Новый Балчуг | Садовническая ул., 9, стр. 1, 2, 3 |
| Ситимобил | 11,103 | аренда | Алкон 1 | Ленинградский пр-т, 72 |
| Rubytech* | 11,022 | аренда | Калибр-парк | Годовикова ул., 9, стр. 1 |
| Seo Rooms | 5,000 | аренда | Серконс | Бол. Строченовский пер., 22/25, стр. 1 |
| Manufactory | 4,700 | аренда | Поклонка Плейс | Поклонная ул., 3, кор. 1-5 |
| АКБ "Авангард" | 4,192 | покупка | 3-й Монетчиковский пер., 11, стр. 1 | 3-й Монетчиковский пер., 11, стр. 1 |
| International Workplace Group (IWG) | 4,000 | аренда | Столешников пер., 11 | Столешников пер., 11 |
| Space 1 | 3,530 | аренда | Меркурий | 1-й Красногвардейский пр-д, 15 |
| Ozon.ru | 3,400 | аренда | Федерация, башня Восток | Пресненская наб., 12 |
| ФСК Лидер | 3,200 | аренда | Мидланд Плаза | Арбат ул., 10 |
| Fesco ДВМП | 2,777 | аренда | Империя | Пресненская наб., 6, стр. 2 |
| Nike | 2,211 | аренда | Большевик, ФАЗА II (стр. 10, 19-20, 21) | Ленинградский пр-т, 15, стр. 10 |
| Росатом | 2,188 | аренда | Art Gallery, здание 1 | Кировоградская ул., 23А |
| Pesco Switzerland AG | 1,761 | аренда | Федерация, башня Восток | Пресненская наб., 12 |
| Царь Град | 1,746 | аренда | ЗВИ | Партийный пер., 1 |
| ПрофЗемРесурс* | 1,420 | аренда | Новослободский | Краснопролетарская ул., 16, стр. 2 |
| Век Живи | 1,381 | аренда | Южный Порт | 2-й Южнопортовый пр-д, 16,18,20 |
| TLS | 1,011 | аренда | Монарх | Ленинградский пр-т, 31А |

*Консультант проекта - компания ILM

Вакантные площади

Отказ некоторых арендаторов от части своих площадей и крайне низкая активность компаний-пользователей по аренде или приобретению дополнительных помещений привели к дальнейшему росту количества свободных офисов. В течение 3 квартала, вследствие отрицательного чистого поглощения, доля вакантных помещений в среднем по рынку увеличилась на 1 п.п. и составила 9,1%. По сравнению с началом года показатель вырос на 0,9 п.п.

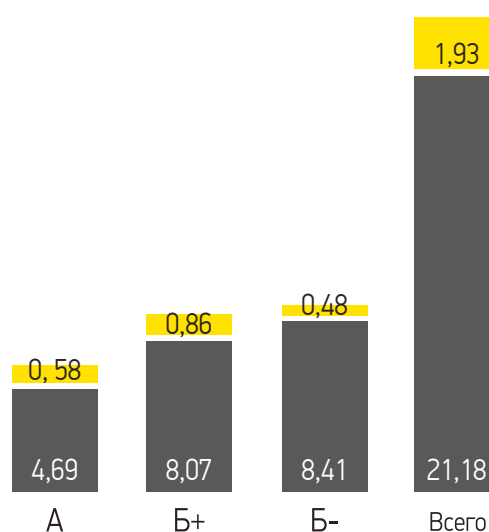
Наибольшее увеличение объема вакантных площадей в течение трех последних месяцев пришлось на объекты класса А, показатель вырос на 1,3 п.п. и на конец сентября составил 12,3%. По итогам трех кварталов доля свободных офисов здесь выросла на 1,2 п.п. Сейчас каждый восьмой квадратный метр класса А остается вакантным.

В объектах класса Б+ показатель вырос на 1 п.п. и по итогам 3 квартала составил 10,7%. По сравнению с концом 2019 г. здесь наблюдалось более сдержанный рост уровня вакантных площадей, оно составило 0,6 п.п. Это связано в первую очередь с меньшим количеством высвобождаемых помещений.

В объектах класса Б- наблюдалась такая же динамика как и в высококачественных объектах. По сравнению с прошлым кварталом уровень свободных площадей вырос на 0,7 п.п., а по сравнению с концом 2020 г. вырос на 0,9 п.п. И по итогам сентября составил 5,8%.

Понимая последствия пандемии и дальнейшего снижения деловой активности всех участников рынка, в 4 квартале мы ожидаем продолжения высвобождения

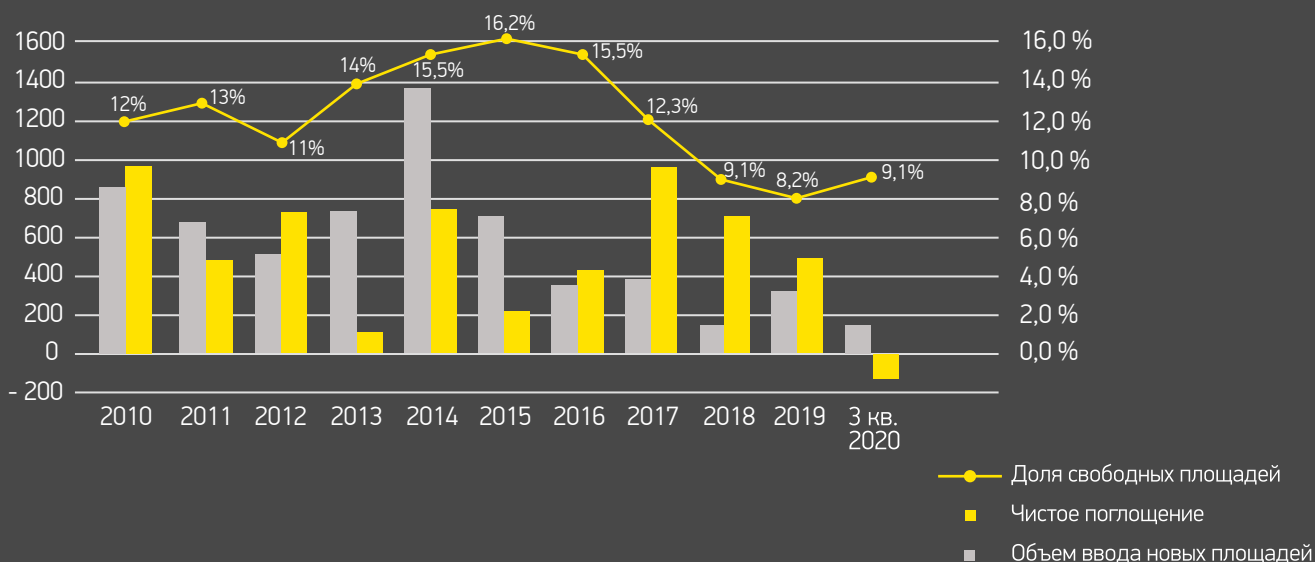
Объем вакантных площадей на конец 3 кв. 2020 г., млн. м²



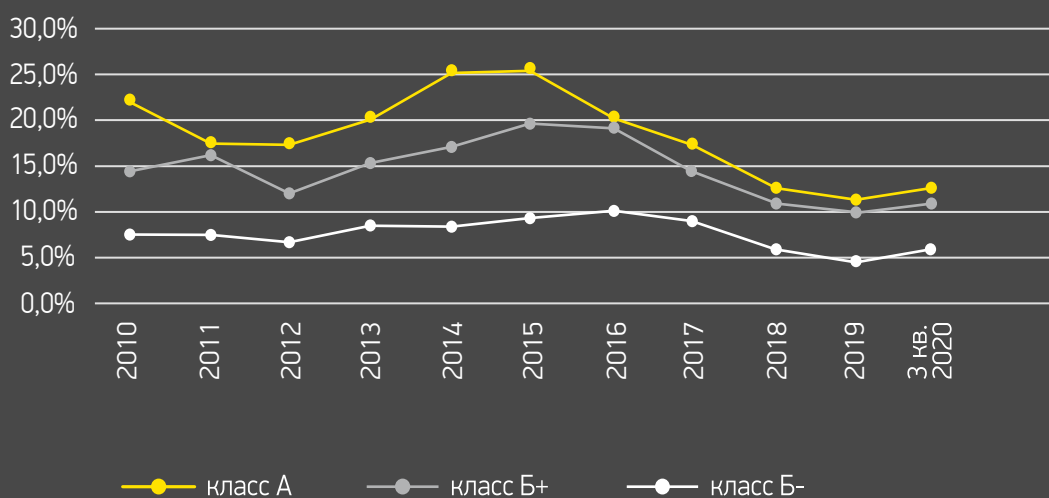
■ Всего, млн. кв. м ■ Вакантные, млн. кв. м

офисных площадей и увеличения вакансии. Главными потребностями заключения новых сделок по аренде помещений по-прежнему будет не расширение офиса, а сокращение затрат и оптимизация занимаемых площадей. Тем не менее, низкие темпы нового строительства сдерживают резкое увеличение количества свободных площадей, как это было на рынке офисной недвижимости в предыдущие кризисы.

Динамика показателей объема новых площадей, чистого поглощения и доли свободных площадей



Динамика уровня вакантных площадей, %



9,1 %

средняя вакантность на конец
3 квартала 2020 г.

1,9 млн. м²

незанятых офисных помещений

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений по итогам 3 кв. 2020 г.





ЧТК — Четвертое транспортное кольцо
*В этом сегменте отсутствуют объекты
данного класса

Ставки аренды

В 3 квартале на фоне роста доли свободных площадей и изменения структуры предложения (с рынка уходили наиболее востребованные офисы по привлекательным коммерческим условиям, а освобождались более дорогие) в высококачественных объектах средняя запрашиваемая ставка аренды показала некоторый рост.

В классе А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды по итогам сентября достиг 26 600 руб. за кв. м в год, что на 0,7% выше, чем по итогам 2 квартала. Относительно конца прошлого года средние ставки здесь выросли на 1,2%. Помимо изменения структуры предложения, средний уровень ставок корректировался также в результате колебания курса валют, так как ряд объектов предлагаются в долларах.

В классе Б+ за последние три месяца средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды вырос на 3,2% и составил 19 300 руб. за кв. м в год. По сравнению с концом прошлого года средние ставки здесь выросли на 5,4%.

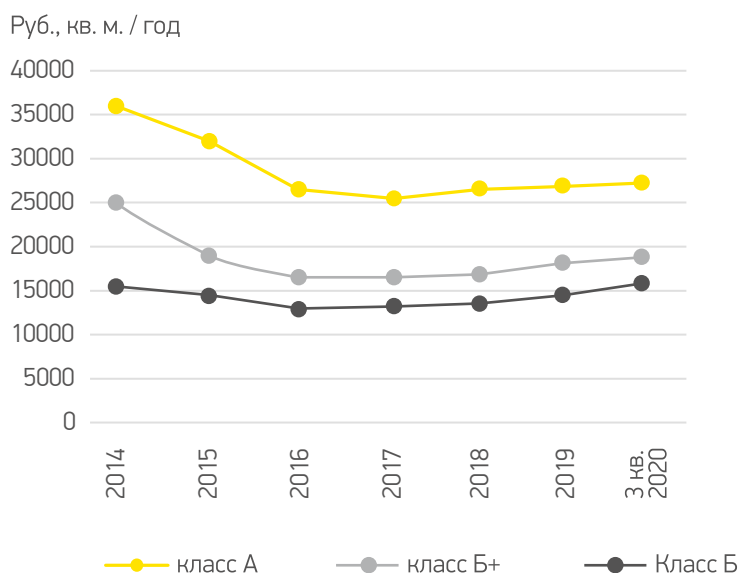
Для помещений класса Б- средние запрашиваемые ставки аренды на протяжении последних трех месяцев упали на 2,4% и достигли уровня 16 200 руб. за кв. м в год. За девять месяцев средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды вырос на 9%.

В качественных объектах уровень вакантных площадей остается низким, и владельцы помещений не готовы кардинально снижать коммерческие условия для потенциальных арендаторов. Также многие крупные игроки среди собственников офисных зданий, расположенных преимущественно в центральных локациях, продолжают удерживать ставки аренды на докризисном уровне. Однако часть владельцев, чьи объекты находятся в менее востребованных районах, на фоне освобождения площадей, стали снижать заявленные коммерческие условия.

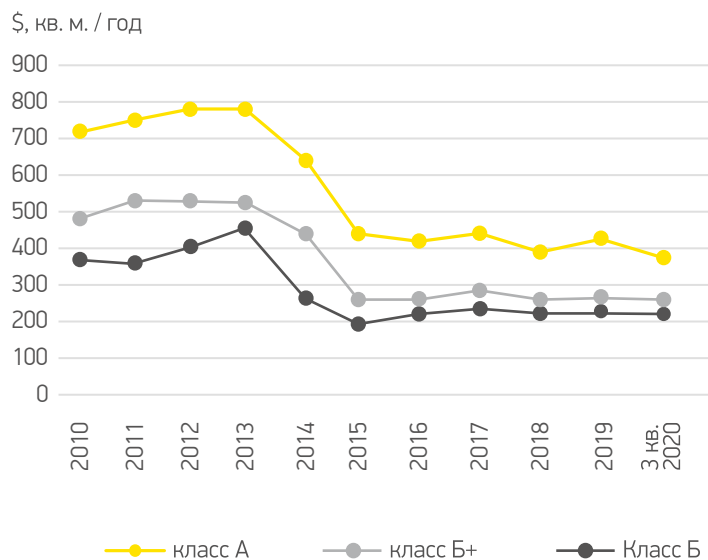
26 600 руб. за м² в год

составляет средняя запрашиваемая базовая ставка аренды для класса А

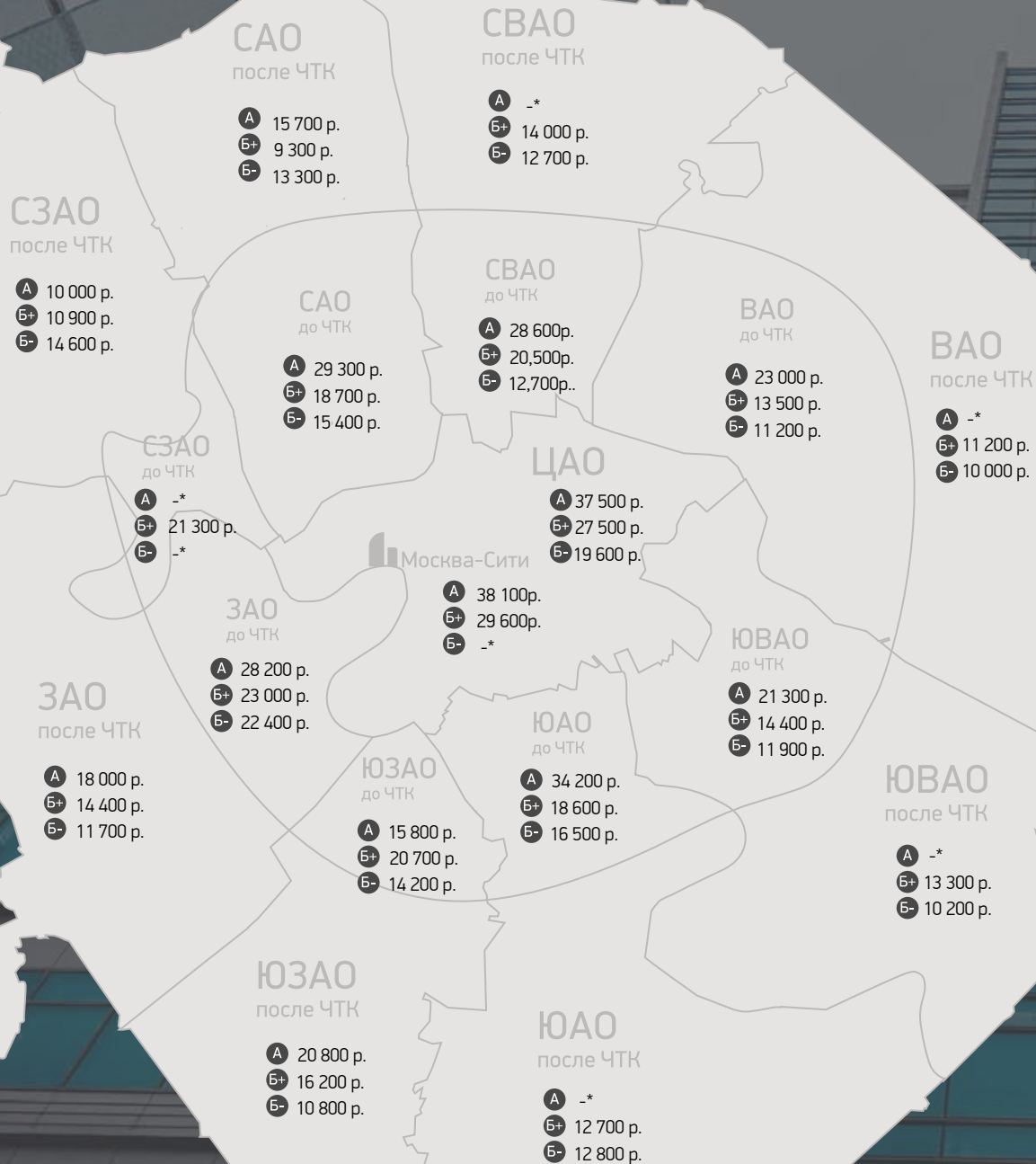
Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды в рублях



Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды в долларовом эквиваленте



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 3 кв. 2020 г., руб. за м² в год



Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов.
 ЧТК — четвертое транспортное кольцо
 *в данном сегменте отсутствуют предложения данного класса

Наши эксперты



**Андрей
Лукашев**

Управляющий партнер
lukashev@ilm.ru



**Дмитрий
Мыслин**

Управляющий партнер
myslin@ilm.ru



**Иван
Ивлиев**

Генеральный директор
Кандидат юридических наук
ivliev@ilm.ru



**Артем
Неволько**

Директор
Департамент офисной
недвижимости
nevolko@ilm.ru



**Екатерина
Волкова**

Директор
Департамент исследований
и анализа рынка
volkova@ilm.ru



**Ксения
Харкевич**

Директор
Департамент офисной
недвижимости
kharkevich@ilm.ru



**Маргарита
Трофимова**

Директор
Департамент оценки
и консалтинга
trofimova@ilm.ru



**Виктор
Решетников**

Директор
Департамент офисной
недвижимости
reshetnikov@ilm.ru



**Анастасия
Шафрова**

Директор по развитию
бизнеса
shafrova@ilm.ru



**Диедерик
Арнолд**

Директор по работе
с международными
клиентами
arnold@ilm.ru

Наши онлайн-сервисы

amo.ru
DIGITAL REAL ESTATE



Online-эксперт по коммерческой недвижимости

Более 7000 проверенных офисов в Москве и крупных городах России. Актуальные фото, видео, планировки, отзывы и динамика цен для взвешенного выбора. AMO.ru упрощает рутину поиска и реализации офисов с помощью онлайн-технологий, высокой скорости обработки запросов и полного персонального сопровождения.

Skladium.ru



Сервис для быстрого поиска складской и индустриальной недвижимости

Более 4 800 складов в 115 городах России. Полный доступ к информации, необходимой для принятия решения о покупке и аренде: цены, фото, описание. Бесплатное и профессиональное сопровождение клиента на каждом этапе сделки (подбор склада, просмотр, согласование коммерческих условий).

gethome



Сервис для поиска и подбора элитной жилой недвижимости в России и за рубежом

GetHome объединяет в себе персональный подход к реализации задач клиента, отличное знание рынка элитной жилой недвижимости, опыт структурирования сложных сделок купли-продажи и соблюдение конфиденциальности.

INVESTATE



Комплексный подход к инвестированию в недвижимость

Investate – удобный сервис, призванный обеспечить прозрачность и эффективность инвестиционных сделок с недвижимостью. Мы поможем подобрать объект недвижимости для инвестиций, четко спрогнозировать ваш доход и поможем в управлении с ним.

MORETAIL



Аренда торговых помещений

Moretail – это бесплатный сервис по подбору торговых помещений под любой вид деятельности. Мы подберем для вас помещение в любой точке Москвы, возьмем на себя всю работу по согласованию коммерческих условий с собственником и сопроводим сделку до подписания договора.

Компания ILM оказывает комплексные услуги клиентам на российском рынке недвижимости:

- Консалтинговые услуги
- Исследование рынка
- Инвестиции и управление активами
- Подбор недвижимости
- Брокеридж недвижимости
- Оспаривание кадастровой стоимости
- Оценка портфеля недвижимости
- Снижение затрат на аренду
- Управление недвижимостью

Департамент исследований
и анализа рынка

research@ilm.ru
+7 495 287 06 00

© ILM. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения ILM. Цитирование материалов данного отчета возможно только со ссылкой на компанию ILM.

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на собственных исследованиях и предоставленных материалах, которые по мнению ILM являются достоверными. Тем не менее, мы не можем гарантировать отсутствие фактических ошибок. Мы будем признательны Вам, если Вы сообщите нам о таких ошибках, для того, чтобы мы могли сделать соответствующие изменения.

Целью настоящего отчета является предоставление информации об основных тенденциях рынка коммерческой недвижимости. Компания ILM не несет юридической ответственности за ущерб или убытки, причиненные в результате неточности или некорректности информации, содержащейся в настоящем отчете.