

Объем ввода по итогам  
I полугодия 2020  
**60,9 тыс. м<sup>2</sup>**

Доля вакантных площадей  
**9,0%** в офисах класса А  
и **6,7%** в офисах класса В

# РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

I полугодие 2020 г.





**Мария Зимина**  
Директор департамента  
офисной недвижимости,  
Knight Frank

«Замедление спроса на рынке обусловлено поведением арендаторов – компании находятся в ожидании, анализируют внутренние процессы и внешние изменения. Главное задачей для них сейчас является определение необходимого и не избыточного объема офисных площадей, после чего компании станут готовы принимать какие-либо решения. Тенденция к отказу от части площадей прослеживается явно и уже повлияла на состояние рынка, собственники готовы идти на уступки в спорах относительно коммерческих условий, если арендатор примет решение о продлении. Большинство пользователей офисов ждут резкого снижения ставок аренды, однако, даже учитывая ухудшение деловой среды, серьезного падения не прогнозируется, но небольшая вероятность все же сохраняется. При этом перенос сроков запуска строящихся проектов однозначно будет происходить, годовой результат ввода вновь может побить антирекорд»

## Основные выводы

- ♦ Совокупный объем ввода офисов в I пол. 2020 года составил всего 60,9 тыс. м<sup>2</sup>, вдвое меньше г/г.
- ♦ Доля вакантных площадей на конец I пол. 2020 г. достигла уровня 9,0% в офисах класса А и 6,7% в офисах класса В.
- ♦ Запрашиваемые ставки аренды по итогам I пол. 2020 г. составили 25 044 руб./м<sup>2</sup>/год в классе А и 16 609 руб./м<sup>2</sup>/год в классе В.

### Основные показатели. Динамика\*

		I квартал 2020	II квартал 2020
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>		16 829	16 834
в том числе:	Класс А	4 480	4 480
	Класс В	12 349	12 354
Введено в эксплуатацию, тыс. м <sup>2</sup>		55,8	5,1
в том числе:	Класс А	15,4	0
	Класс В	40,4	5,1
Доля свободных площадей,	Класс А	8,6	9,0
	Класс В	6,6	6,7
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м <sup>2</sup> /год**	Класс А	25 101	25 044
	Класс В	16 985	16 609
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м <sup>2</sup> /год**	Класс А	7 100	7 100
	Класс В	4 800	4 800

\* По сравнению с I кварталом 2020

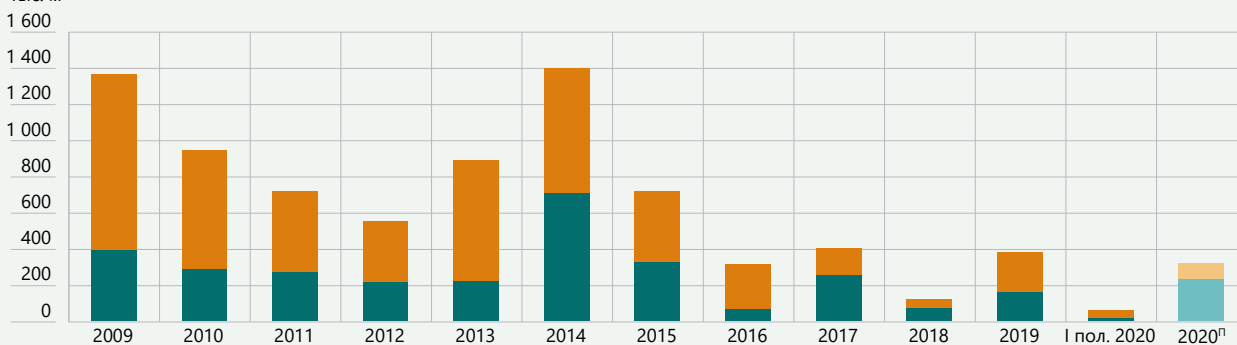
\*\* Без учета операционных расходов и НДС (20%).

Источник: Knight Frank Research, 2020

### Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В

■ Класс А    ■ Класс В

тыс. м<sup>2</sup>



Источник: Knight Frank Research, 2020



## Предложение

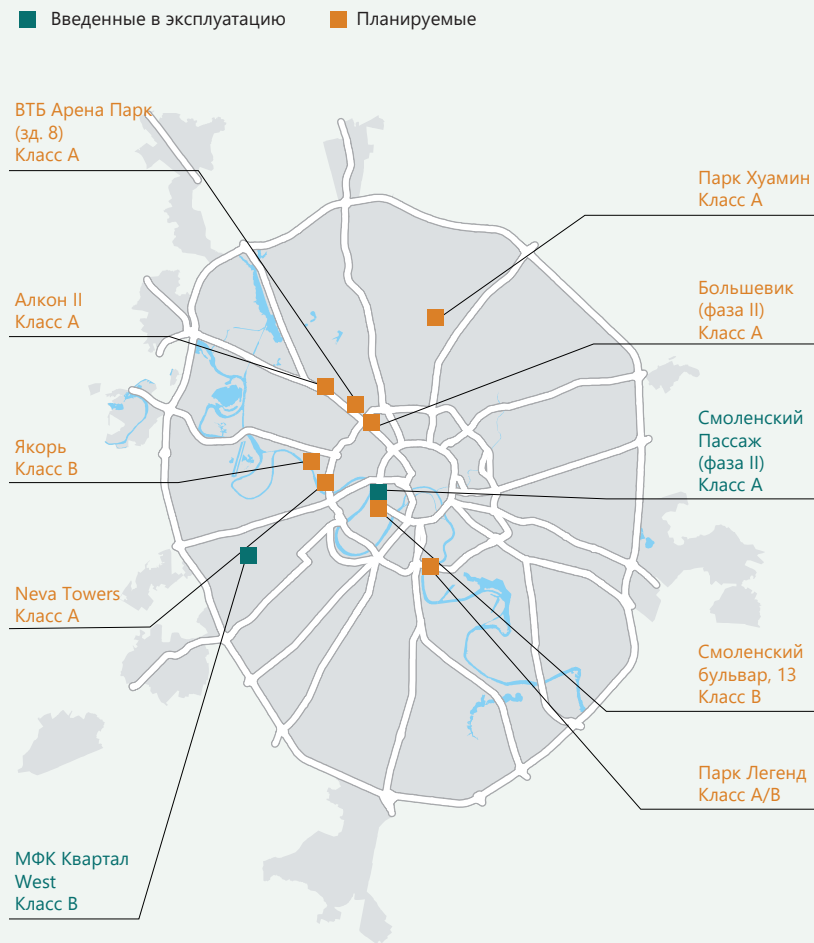
По итогам I полугодия 2020 года общий объем предложения на московском офисном рынке составляет 16,8 млн м<sup>2</sup>, из которых 4,5 млн м<sup>2</sup>, или 27%, относятся к классу А и 12,3 млн м<sup>2</sup>, или 73%, – к классу В.

На фоне пандемии коронавируса активность девелоперов снизилась, объем ввода офисов в I пол. 2020 года составил всего 60,9 тыс. м<sup>2</sup>, что вдвое меньше аналогичного периода прошлого года. Единственным объектом класса А, введенным в I пол. 2020 года, стал «Смоленский Пассаж» Фаза II (15 351 м<sup>2</sup>). В классе В крупнейшим объектом был МФК «Квартал Вест» (33 944 м<sup>2</sup>).»

Неопределенность рынка и экономики в целом, уже вызвавшая резкое падение спроса, привела к переносу сроков ввода части объектов, профильные застройщики наблюдают за поведением пользователей и пытаются спрогнозировать дальнейший вектор развития рынка. С 2017 года объем новых офисов планомерно снижался, несмотря на относительно высокий результат прошлого года, рынок вновь может ожидать продолжительное снижение объемов введенных офисов.

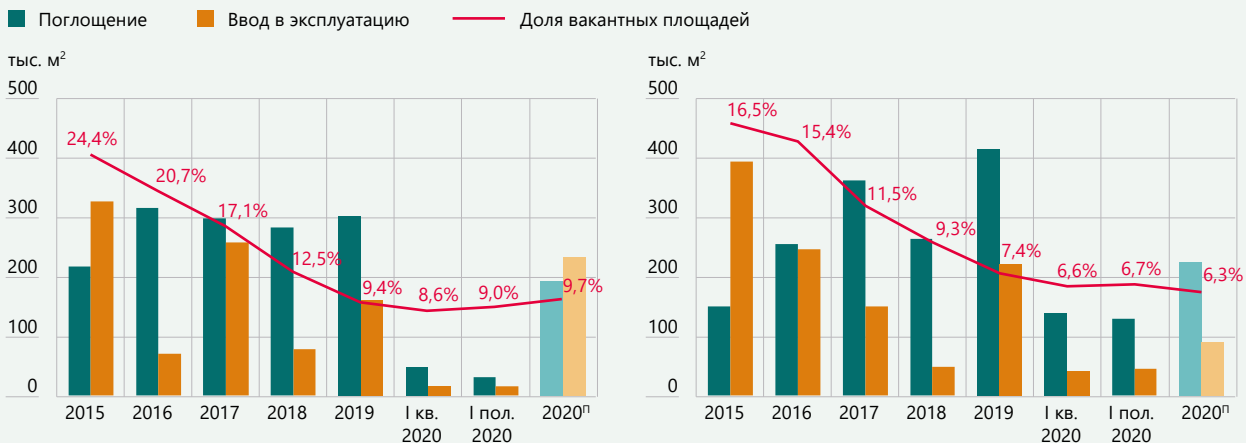
Доля свободных площадей, несмотря на снижение по отношению к концу 2019 года, за квартал выросла в обоих сегментах рынка. В классе А по итогам I пол. 2020 года доля свободных офисов составила 9,0% против 8,6% кварталом ранее, свободными остаются 403 тыс. м<sup>2</sup> офисов. В классе В показатель также увеличился, с 6,6% до 6,7%,

Карта объектов, введенных и планируемых к вводу в 2020 г.



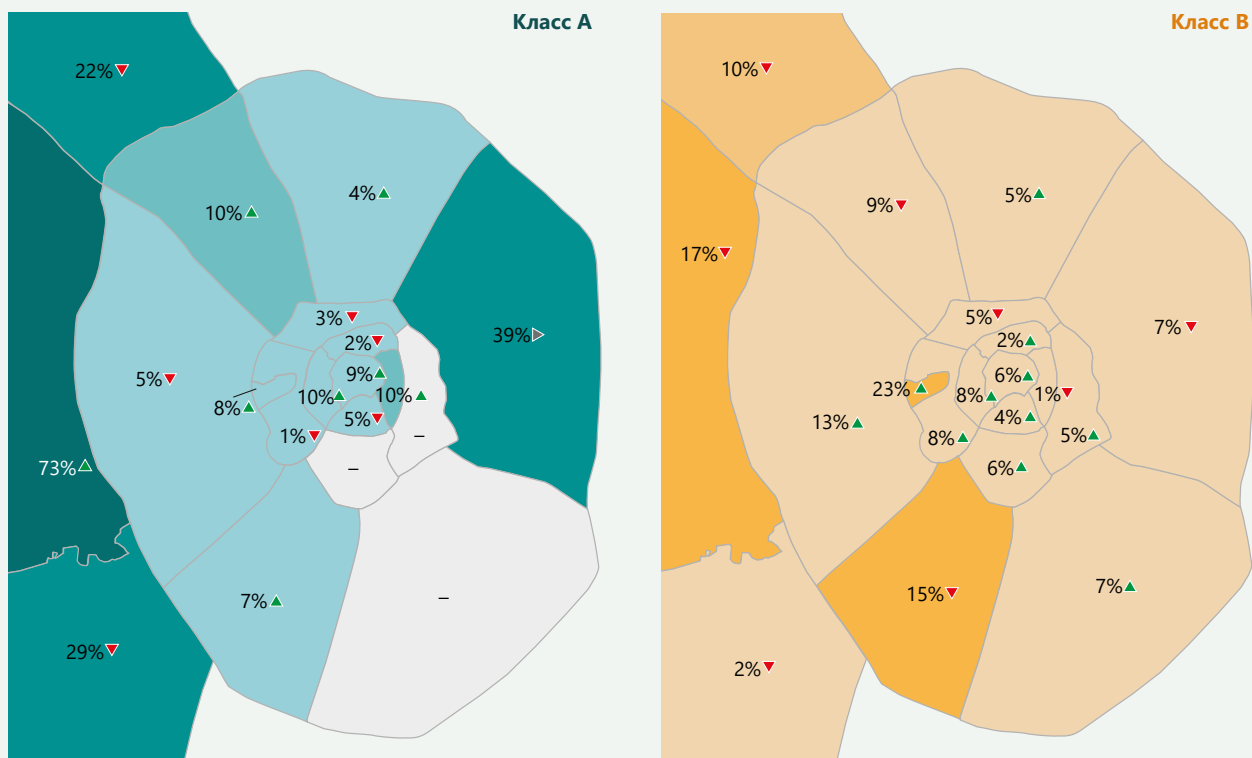
Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.  
Источник: Knight Frank Research, 2020

Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2020

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2020

общий объем свободных площадей – 831 тыс. м<sup>2</sup>. В классе А ожидается рост показателя вакантности по итогам года. В классе В ожидается сдержанное снижение из-за небольшого объема анонсированных к вводу офисов, однако оно будет несопоставимо с динамикой последних лет. Предпосылок к восстановлению спроса в III-IV кв. 2020 года не наблюдается, ожидается сниженная активность пользователей и отсутствие роста спроса до конца года.

Во-первых, офисы, которые в начале года перестали маркировать ввиду наличия потенциального арендатора, вновь вышли на рынок, так как большинство сделок на ранних стадиях переговоров было перенесено на более поздний период меньшей неопределенности. Во-вторых, некоторые пользователи, в том числе крупные, отказываются полностью или частично от своих площадей: при пандемии многие компании внедряли режим удален-

ной работы и решили сохранить такой подход и впоследствии, что привело к резкому снижению потребности в площадях. Компании в большинстве пытаются оценить свои возможности и потребности, прежде чем принимать какое-либо решение о переезде либо отказе от площадей. Отдельно стоит отметить готовность многих арендодателей идти на частичные уступки и размещать на освобождаемых площадях субарендаторов. Совокупность этих факторов привела к росту вакантности во II кв. 2020 года, хотя по отношению к началу года индикатор все еще находится на более низком уровне.

В текущем году ожидается рост объемов сделок по пересмотру коммерческих условий, а также полному или частичному отказу от текущих арендованных офисов. До конца года возможен дальнейший рост показателей вакантности: компании

будут искать либо более дешевые опции, либо переезжать на меньшую площадь, если это возможно с учетом условий их текущих контрактов.

Сдерживающим фактором роста вакантности офисов остается невозможность одностороннего выхода арендаторов качественных проектов из договора, а также отсутствие качественного и подходящего по характеристикам предложения – несмотря на рост вакантности и сокращение спроса, дефицит качественных офисов сохраняется, альтернатив для арендаторов на рынке представлено мало. Те, кто не может покинуть текущий офис, в качестве решения могут прибегнуть к сдаче площадей в субаренду или передачу части своего пространства в управление профессиональным оператором.

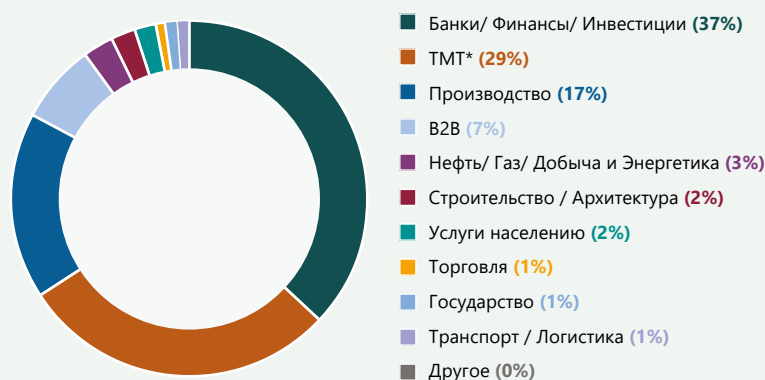
## Спрос

Как и ожидалось ранее, объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми – снизился существенно в I пол. 2020 года и составил всего 160,3 тыс. м<sup>2</sup>, на 46% меньше, чем годом ранее. На такую динамику повлияли снижение арендной активности и высвобождение части площадей текущих арендаторов. Во II пол. 2020 года ожидается сохранение схожей динамики, годовой показатель поглощения вероятнее всего снизится до уровня посткризисного 2015 года, когда показатель не превышал 367 тыс. м<sup>2</sup>. При этом сохраняется возможность реализации отложенного спроса, который, тем не менее, вряд ли компенсирует падение активности пользователей офисов.

В структуре спроса на офисы банки и финансовые компании были лидерами в I пол. 2020 года с долей в 37%. Крупнейшей сделкой этого сектора стала предварительная аренда «Тинькофф Банком» всей офисной площади проекта AFI Square, ввод которого запланирован на 2022 год. Сделка является знаковой и одной из крупнейших за все время наблюдений. Второе место с долей в 29% пришлось на компании сектора ТМТ, на третьем месте – производственные компании с долей в 17%.

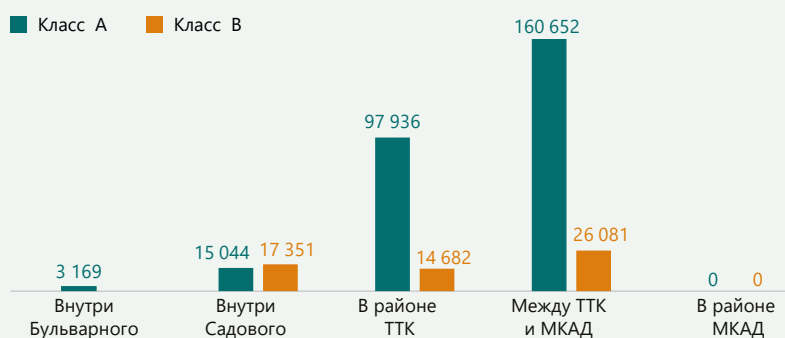
Наблюдается существенный рост доли сделок размером более 10 000 м<sup>2</sup>: если в прошлом году на этот сегмент пришлось 3% в общем количестве сделок, то в I пол. 2020 года доля уже достигла 8%. На фоне общего замедления рыночной активности, компании, обладающие большим объемом ресурсов, принимают решение об аренде или покупке, чтобы приобрести или разместиться в наиболее привлекательных объектах, что является основным фактором роста доли таких крупных сделок. Напротив, активность пользователей по аренде и покупке небольших офисов снижается, доля сегмента офисов до 500 м<sup>2</sup> снизилась с 32% годом ранее до текущих 23%.

**Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании**



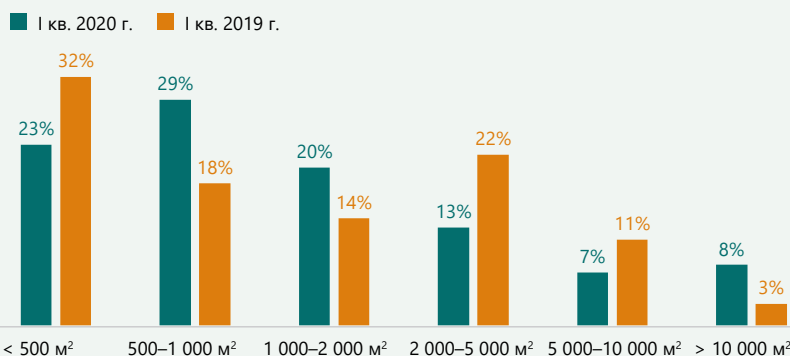
\* Технологии/Медиа/Телекоммуникации  
 Источник: Knight Frank Research, 2020

**Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания**



Источник: Knight Frank Research, 2020

**Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока**



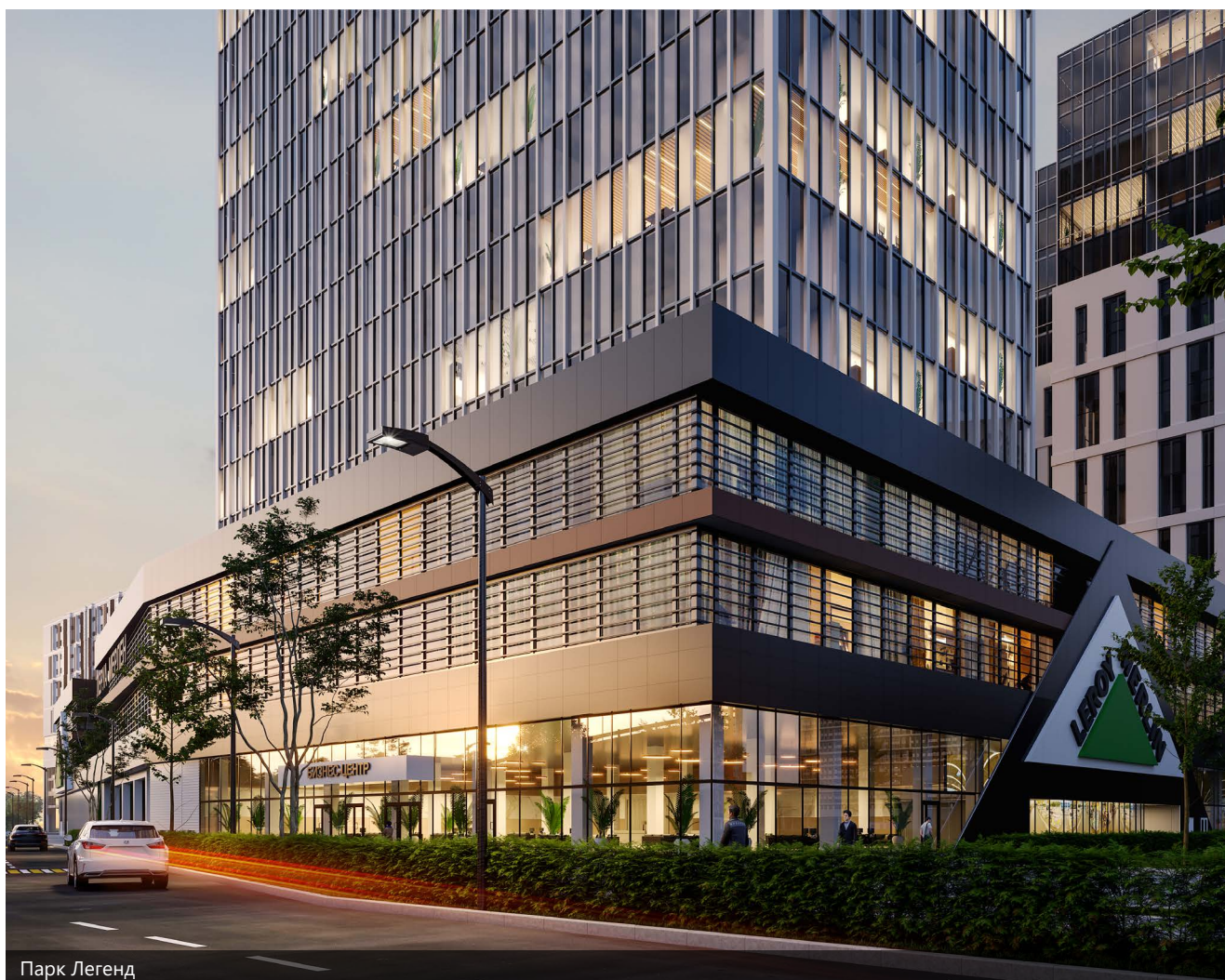
Источник: Knight Frank Research, 2020

### Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I полугодии 2020 г.

Компания	Объем сделки, м <sup>2</sup>	Тип сделки	Класс	Профиль компании	Офисное здание
Тинькофф Банк	77 839	Аренда	A	Банки/ Финансы/ Инвестиции	AFI Square
Альфа-Страхование	27 736	Покупка	A	Банки/ Финансы/ Инвестиции	Парк Легенд
Конфиденциально ❖	11 103	Аренда	A	TMT	Алкон
Конфиденциально ❖	8 764	Аренда	A	TMT	Алкон Фаза II
Novartis	7 621	Аренда	A	Производство	Алкон Фаза II
Royal Dutch Shell	5 873	Аренда	A	Нефть/ Газ/ Добыча и Энергетика	Белые Сады
ЛокоТех	4 776	Аренда	B	Производство	Гончарный 1-й пер., 8 стр. 6

❖ Сделки компании Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2020



Парк Легенд



## Коммерческие условия

На фоне наблюдаемой конъюнктуры рынка и замедления основных показателей, ставки аренды офисов претерпели незначительное снижение. В классе А запрашиваемая ставка аренды офисов за квартал снизилась 0,2%: показатель составил 25 044 руб./м<sup>2</sup>/год (без учета операционных расходов и НДС). В классе В за квартал ставка аренды снизилась на 2,2% – до 16 609 руб./м<sup>2</sup>/год (без учета операционных расходов и НДС), однако текущий уровень остается высоким: показатель сопоставим с 2014 годом, по итогам которого ставка была максимальной с 2009 года и составляла 17 150 руб./м<sup>2</sup>/год (без учета операционных расходов и НДС).

**Годовое изменение запрашиваемых ставок аренды до сих пор является предметом споров, однако увеличения стоимости текущих свободных офисов не ожидается. Более того, в зданиях с высоким объемом свободных площадей собственники будут более гибкими в общении с потенциальными арендаторами в целях ускорения реализации текущих незанятых объемов. Прогнозируется сохранение текущих уровней либо сдержанное общерыночное снижение.**

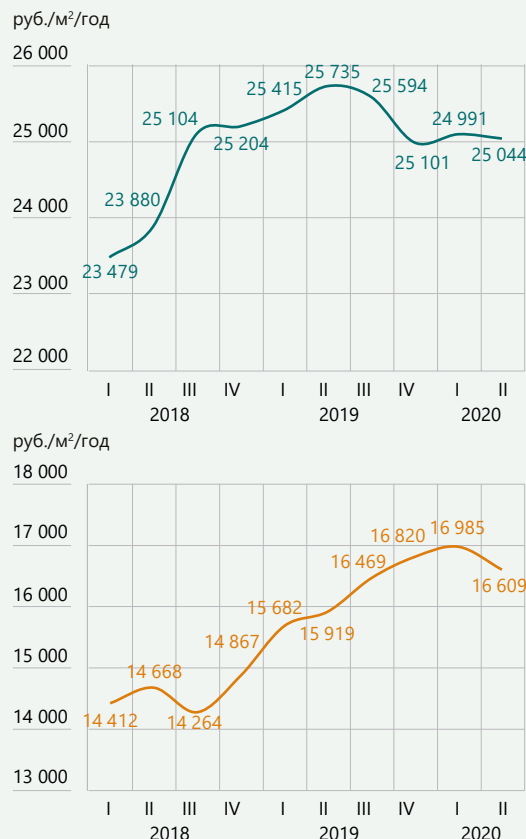
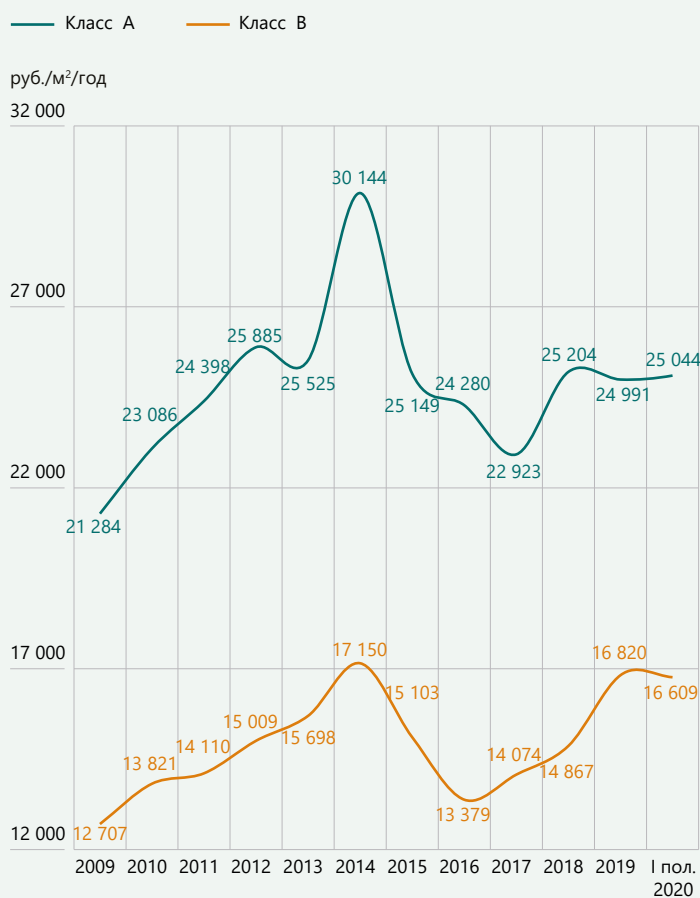
Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве догово-

ров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой, девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании с другой.

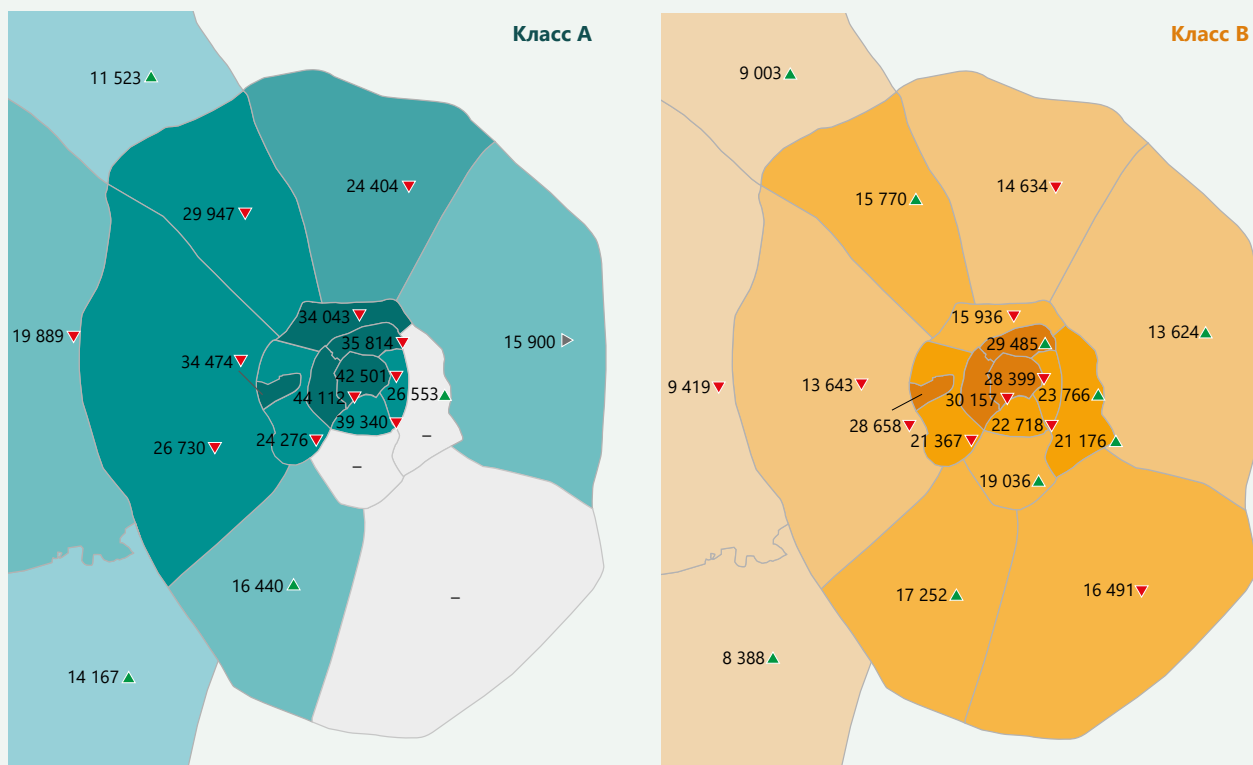
Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

**Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях**



Источник: Knight Frank Research, 2020

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м<sup>2</sup>/год



Источник: Knight Frank Research, 2020

## Прогноз

До конца года ожидается сохранение стагнации ввода офисов, многие девелоперы предпочтут перенести сроки ввода своих проектов, чтобы минимизировать риски при выходе на рынок, спрос на котором серьезно снизился. При прогнозируемом ранее уровне около 520 тыс. м<sup>2</sup> на текущий момент годовой результат ожидается на уровне около 300–320 тыс. м<sup>2</sup>, что будет ниже результата предыдущего года. В случае сохранения или усугубления текущей ситуации показатель может оказаться еще ниже.

Показатель чистого поглощения по итогам года ранее прогнозируемый на уровне 700–750 тыс. м<sup>2</sup>, однозначно не достигнет столь высокого уровня и не превысит 400–450 тыс. м<sup>2</sup>, что будет немногим больше уровня 2015 года, когда показатель оказался минимальным за историю наблюдений. При этом сопоставимого крупного объема ввода, как наблюдалось в 2015 году, сейчас нет, а значит собственники проектов, особенно в дефи-



цитных районах города, не будут гибкими при общении с арендаторами.

Доля свободных офисов, даже с учетом минимального ввода, увеличится, что связано с отказом части арендаторов от своих площадей и отсутствием активности пользователей по переездам и покупкам офисов. До конца года

ожидается рост показателя вакантности в классе А – до 9,7%. В классе В ожидается небольшое и сдержанное снижение, несопоставимое с динамикой прошлых лет, однако в случае сохранения текущей конъюнктуры возможен рост вакантности и в этом сегменте рынка.



## Рынок продаж офисных помещений

Рынок продажи офисов на Московском офисном рынке можно условно разделить на два сегмента – сделки по покупке так называемых «розничных офисов» небольшого размера (до 500 м<sup>2</sup>) и крупные покупки целых зданий, чего в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собствен-

ного размещения, так и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям. При этом если в случае покупки небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены в офисах как класса А, так и класса В.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 241 274 руб./м<sup>2</sup>, в офисах класса В – 147 719 руб./м<sup>2</sup>, в особняках – 304 420 руб./м<sup>2</sup>. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 141 841 руб./м<sup>2</sup>.

### Деловые районы. Запрашиваемая средневзвешенная цена продажи\*

	Класс А, руб./м <sup>2</sup>	Класс В, руб./м <sup>2</sup>	Особняк, руб./м <sup>2</sup>	ПСН**, руб./м <sup>2</sup>
Бульварное кольцо	-	376 955	379 594	454 283
Садовое кольцо	332 575	180 535	347 936	371 127
ТТК	238 666	177 635	213 920	151 731
ТТК – МКАД	199 552	125 564	208 793	110 295
За МКАД	129 600	85 221	-	99 204

\* Без учета НДС (20).

\*\* Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2020



## Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район	Объем предложения, тыс. м <sup>2</sup>	Класс А				Класс В				
		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м <sup>2</sup> /год		Уровень вакантных площадей,		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м <sup>2</sup> /год		Уровень вакантных площадей,		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	42 501		9,5		28 399		6,1	
Садовое кольцо	СК Юг	999	39 340	38 373	4,8	5,3	22 718	28 626	3,6	4,8
	СК Запад	561	44 112		9,9		30 157		8,3	
	СК Север	667	35 814		1,6		29 485		2,2	
	СК Восток	407	26 553		9,7		23 766		1,2	
ТТК	ТТК Юг	1 282	-	29 759	-	6,1	19 036	19 769	6,3	7,6
	ТТК Запад	797	24 276		0,9		21 367		8,4	
	ТТК Север	975	34 043		2,8		15 936		4,9	
	ТТК Восток	1 133	-		-		21 176		4,5	
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 173	34 474		7,7		28 658		22,6	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 032	24 404	23 022	4,3	9,8	14 634	15 404	5,4	9,5
	ТТК–МКАД Северо–Запад	816	29 947		10,0		15 770		9,2	
	ТТК–МКАД Запад	2 048	26 730		5,2		13 643		12,6	
	ТТК–МКАД Юг	1 442	-		-		16 491		6,9	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	662	16 440		7,0		17 252		15,2	
	ТТК–МКАД Восток	999	15 900		39,0		13 624		7,1	
За МКАД	Химки	266	11 523	16 315	22,1	36,9	9 003	9 235	10,2	11,7
	Запад	515	19 889		73,4		9 419		16,7	
	Новая Москва	345	14 167							
<b>Итого</b>		<b>16 834</b>	<b>25 044</b>		<b>9,0</b>		<b>16 609</b>		<b>6,7</b>	

\* Без учета операционных расходов и НДС (20).

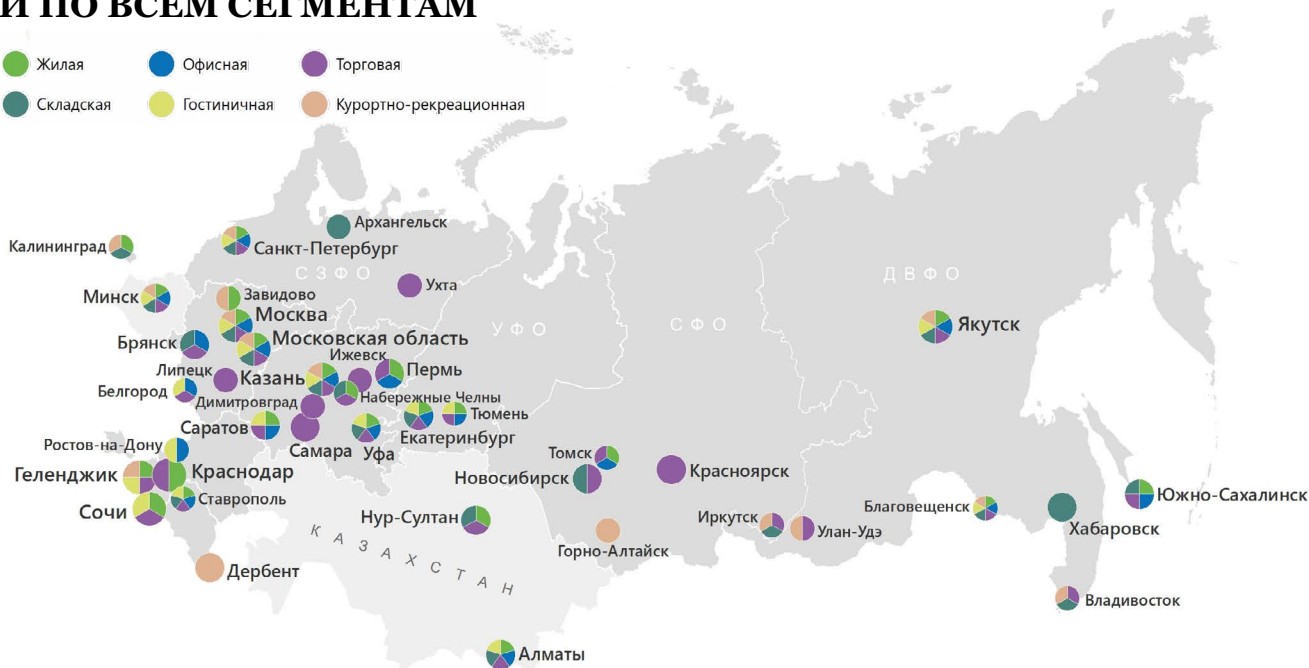
Источник: Knight Frank Research, 2020

# ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания Knight Frank, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

## РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

- Жилая
- Офисная
- Торговая
- Складская
- Гостиничная
- Курортно-рекреационная



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

### УСЛУГИ

#### КОНСАЛТИНГ

- Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- Концепция/реконцепция Проекта
- Аудит, оптимизация существующего Проекта
- Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- Бизнес-план Проекта
- Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- Сопровождение разработки архитектурной концепции/рабочей документации
- Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- Проведение опросов потенциальных арендаторов

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- Коммерческая и жилая недвижимость
- Федеральные и Международные стандарты оценки
- Оценка для принятия управленческого решения
- Оценка для привлечения заемного финансирования
- Оценка для сделки купли-продажи
- Оценка для составления финансовой отчетности



Узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12  
kf@kf.expert

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

#### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**  
Директор, Россия и СНГ  
OShirokova@kf.expert



© Knight Frank LLP 2020 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.