

На фоне сокращения доступного предложения ставки аренды на офисные помещения начинают расти

▲ **589 000** кв. м
Объем нового предложения

▲ **1,6 млн** кв. м
Объем новых сделок

▼ **7,7%**
Доля свободных площадей

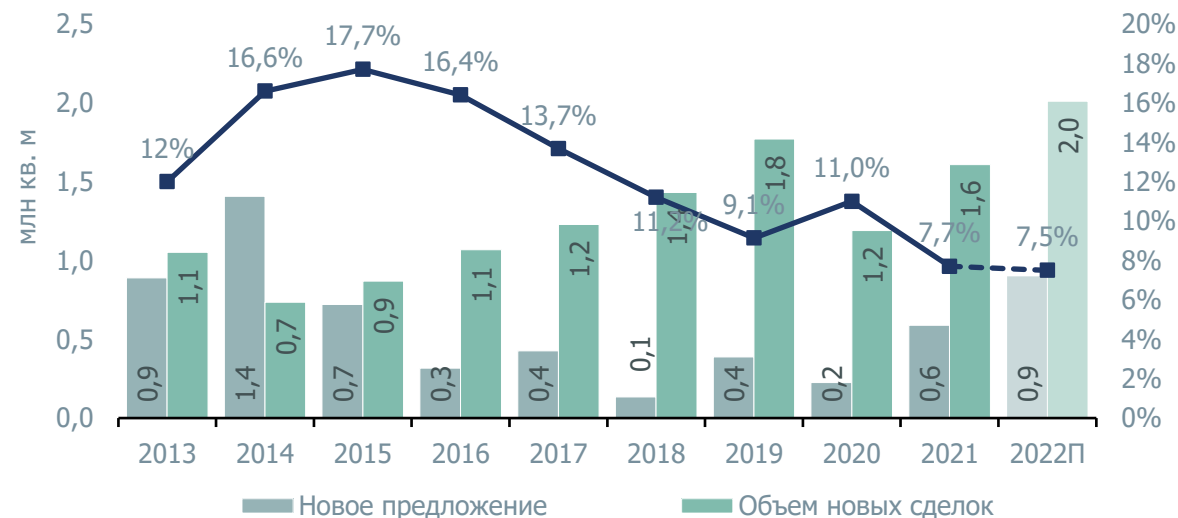
▲ **1,1 млн** кв. м
Чистое поглощение

Стрелки обозначают изменения по сравнению с 2020 годом

«Во второй половине 2021 года произошло заметное оживление рынка. Компании начали проявлять более активный интерес к аренде современных офисных пространств, позволяющих, используя гибкое, экологичное планирование офиса и технологичное наполнение, создавать комфортную среду для работы сотрудников в офисе и удаленно. К концу года реализация такого запроса стала во многом ограничена существующим предложением. Учитывая объем доступного нового предложения, такая ситуация сохранится на рынке, как минимум, в ближайшие два года. На фоне дисбаланса спроса и предложения ставки аренды будут расти. В 2022 году мы ожидаем как минимум 10% роста средней ставки аренды на офисные помещения в Москве».

Ирина Хорошилова,
Старший директор, Руководитель департамента офисной недвижимости

График 1. Динамика объема нового предложения, спроса и доли свободных площадей



Источник: CBRE, IV кв. 2021

Предложение. Доля свободных площадей

В IV кв. 2021 года в эксплуатацию были введены 5 бизнес-центров офисной площадью 91 014 кв. м. Среди них AFI2B, Технопарк Плаза, 1-я очередь Хуамин Парка. Несмотря на то, что квартальный показатель в 2021 г. был немного ниже, чем в 2020 г. (109 тыс. кв. м), годовой объем нового предложения в 2021 г. оказался в два раза больше, чем он был в 2020 г.

Всего в 2021 году в эксплуатацию было введено почти 600 тыс. кв. м офисных помещений – это самый большой показатель за последние 6 лет и немного выше среднегодового объема ввода за последние 10 лет (566 тыс. кв. м). Около 65% всего объема нового предложения в 2021 г. приходится на три проекта, построенных под собственное использование - Ростех Сити, новые строения Сбер-Сити и Два Капитана.

В 2022 г. мы ожидаем увеличение объема нового предложения. Согласно планам девелоперов, в 2022 г. может быть построен 1 млн. кв. м офисов, однако, на практике эта цифра может оказаться несколько ниже.

Несмотря на существенное увеличение объемов ввода, к концу 2021 года в аренду или на покупку предлагалось примерно 20% площадей во вновь построенных объектах и около 60% в объектах, ввод которых запланирован на 2022 г.

Малая доля спекулятивного строительства и увеличивающийся спрос определяют уменьшение объема доступного предложения на рынке. В конце 2021 г. уровень вакансии составил 7,7% от объема общего существующего предложения - самый низкий с 2007 г., когда показатель снижался до 4,8%.

В начале 2021 года 12,2% общего объема помещений класса А оставались свободными, в сегменте класса В доля свободных помещений составляла 10,6%. К концу года показатели снизились до 9,45% и 7,32%, соответственно.

Небольшое увеличение уровня вакансии в сегменте класса А в конце года связано с вводом в эксплуатацию нескольких нереализованных объектов.

Мы ожидаем сохранения дефицита доступных площадей в 2022 - 2023 годах.

Таблица 1. Крупнейшие офисные здания, введенные в эксплуатацию в IV квартале 2021 года

Здание	Класс здания	Арендуемая площадь, кв. м.	Зона расположения
AFI2B	A	37 900	ЦДР
YE'S Технопарк	B+	23 350	Юг и Юго-Запад
Хуамин Парк, 1-я очередь	A	20 400	Север

График 2. Доля свободных площадей по классам

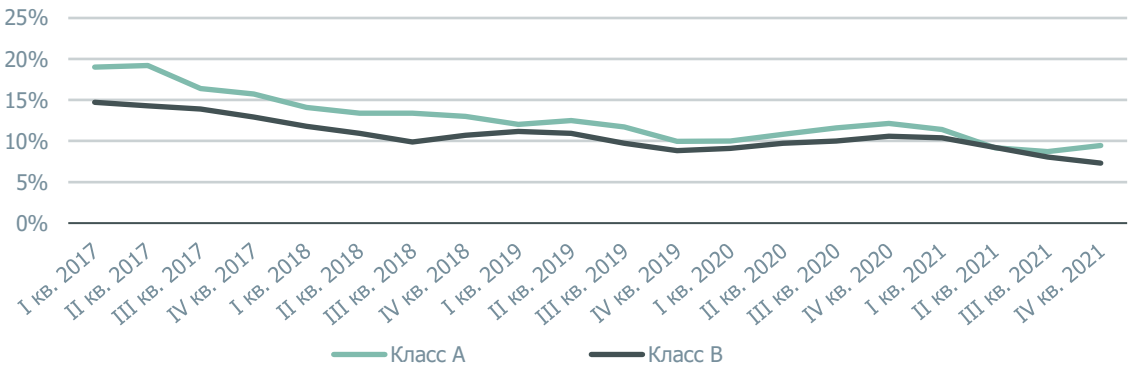
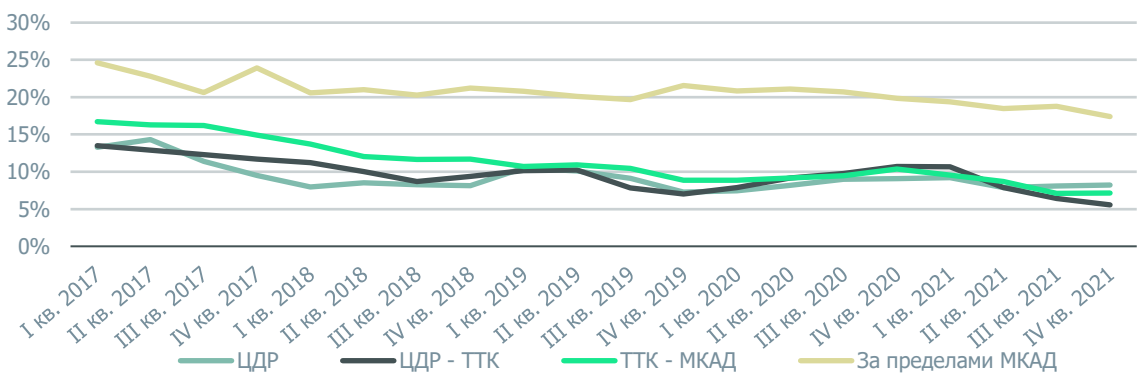


График 3. Доля свободных площадей по территориальному признаку



Источник: CBRE, IV кв. 2021

Спрос

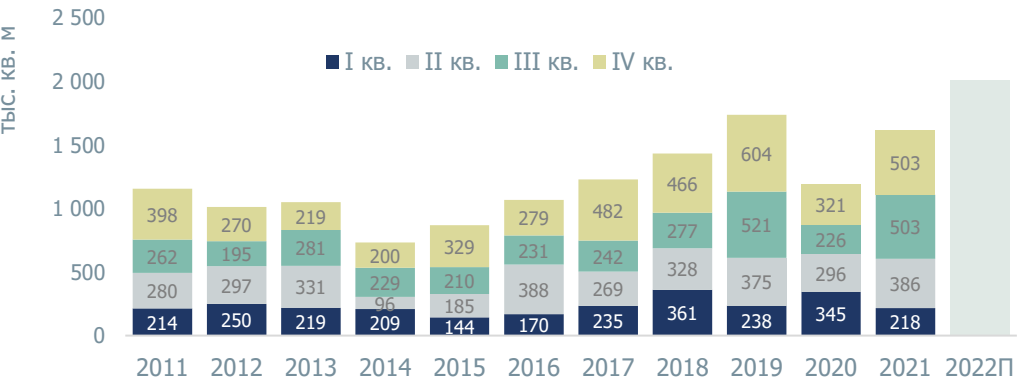
Объем арендованных и купленных для собственного использования офисных помещений в IV кв. 2021 г. не изменился по сравнению с показателем III кв. и составил 503 тыс. кв. м.

Спрос в 2021 году восстанавливался более высокими темпами, чем это ожидалось. По итогам года объем новых сделок по аренде и приобретению офисных помещений составил 1,6 млн кв. м, что на 26% больше, чем в 2020 г. и только на 9% меньше показателя допандемийного 2019 года.

С одной стороны, причиной увеличения объема сделок стала реализация отложенного спроса со стороны компаний, которые занимали выжидательную позицию в прошлом году. С другой стороны, в течение года не вводились жесткие ограничения на работу сотрудников в офисе, что способствовало более интенсивному возвращению персонала на рабочие места.

Оценивая существующий спрос на офисные помещения, мы полагаем, что объем сделок в 2022 г. может превзойти показатель 2021 г. и приблизиться к 2 млн. кв. м.

График 4. Динамика объема новых сделок



Источник: CBRE, IV кв. 2021

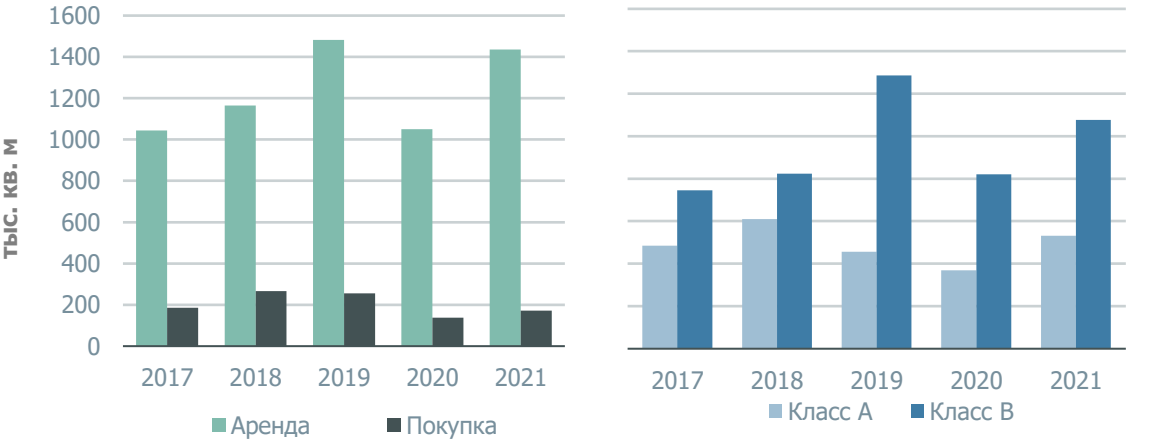
Объем сделок по продлению и пересмотру условий текущих договоров в IV кв. 2021 г. составил 116 тыс. кв. м, а общий показатель в 2021 г. был примерно 388 тыс. кв. м, что на 65% больше, чем в 2020 году (235 тыс. кв. м). В условия ограниченного нового предложения офисных помещений мы ожидаем, что в 2022 г. этот показатель будет еще выше.

В 2021 г. объем новых сделок увеличился как в сегменте аренды, так и продажи. За год было арендовано 1,45 млн кв. м офисов, что на 36% больше, чем в 2020 г. Спрос на аренду офисов практически сравнялся с показателем 2019 г.

Объем сделок купли-продажи в 2021 г. увеличился на четверть относительно предыдущего года и достиг величины 173 тыс. кв. м. Однако это все еще меньше показателей 2018-2019 гг. Объем сделок купли-продажи в 2021 году формировался за счет увеличения спроса со стороны розничных покупателей.

Спрос на офисные помещения класса А в 2021 г. вырос до 531 тыс. кв. м, превысив показатели 2019 и 2020 гг. на 16% и 44% соответственно. Объем арендованных и купленных офисов класса В в 2021 г. увеличивался от квартала к кварталу и по итогам года достиг почти 1,1 млн. кв. м (на 31% больше, чем в 2020 г.).

График 5. Динамика объема новых сделок по типу и по классу



Спрос

В 2021 года арендаторы и покупатели продолжали проявлять больший интерес к центральным районам. Больше половины совокупного объема сделок были заключены на помещения, расположенные внутри ТТК.

Чуть менее трети объема новых сделок в 2021 г. пришлось на небольшие сделки площадью до 500 кв. м. - рост на 1 п.п. по сравнению с показателем 2020 г. Больше всего вырос спрос на средние по размеру офисы - от 1 001 до 3 000 кв. В 2021 г. было заключено 377 таких сделок, площадью почти 585 тыс. кв. м, что составило 36% от общего годового объема спроса. Доля крупных сделок, более 5 000 кв. м, в 2021 г. сократилась на 19 п.п. Одной из причин этому послужило ограниченное предложение крупных офисных пространств в Москве в 2021 г.

Компании секторов ИТ и Телеком, а также Строительство и Недвижимость были лидерами спроса на офисные помещения в 2021 г. Технологичные компании арендуют и покупают помещения для собственного использования. Росту спроса со стороны второго сектора способствовало желание операторов гибких офисных пространств реализовать возможность увеличения портфеля на фоне интереса арендаторов к таким помещениям.

График 6: Распределение объема новых сделок по зонам

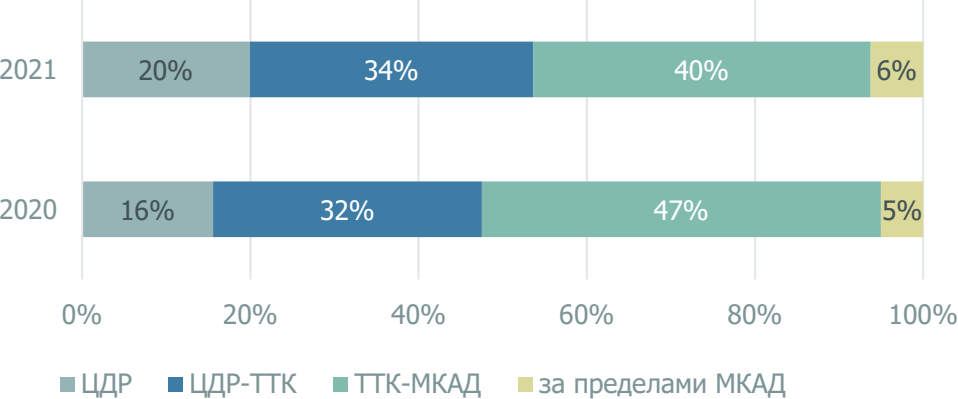


График 7: Распределение объема новых сделок по площади

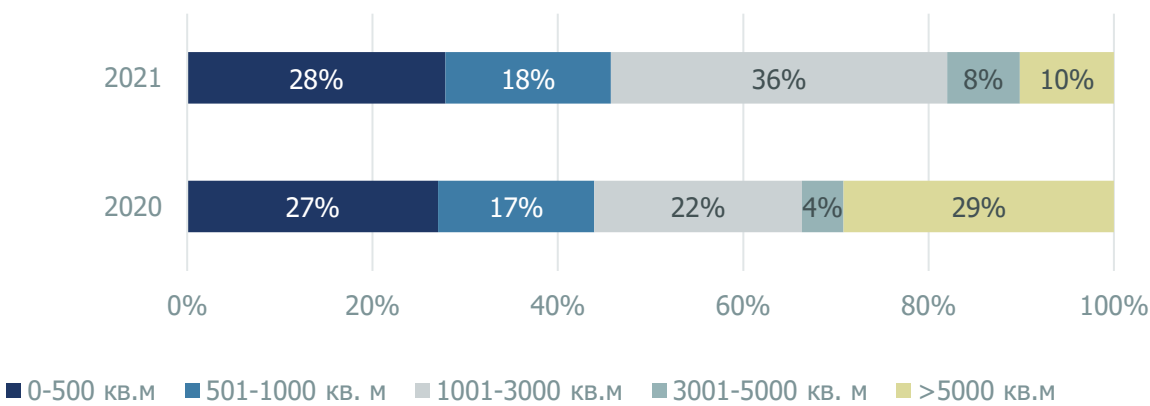


Таблица 2. Ключевые сферы деятельности компаний арендаторов и покупателей офисной недвижимости по объему новых сделок

Отрасль	2020		2021
ИТ и телеком	15%	+2	17%
Финансовый сектор	37%	-28	9%
Медицина, фармацевтика и химия	3%	+8	11%
Строительство и недвижимость	9%	+8	17%
Сырьевой и энергетический сектор	9%	-1	8 %
Потребительские товары	3%	+2	5%

Источник: CBRE, IV кв. 2021

Ставки аренды

По итогам IV квартала 2021 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на свободные помещения класса А Прайм снизилась на 2% относительно III квартала и составила 41 500 руб./кв. м/год. Это связано с поглощением офисов в высоком ценовом сегменте, а также с укреплением рубля - часть собственников продолжает номинировать ставки в долларах США.

В сегменте класса А, запрашиваемые ставки аренды выросли до 26 500 руб./кв. м/год (+5% к показателю III квартала, как результат появления дорогих предложений в центрально расположенных субрынках в IV кв. 2021 г.). В сегменте класса В, за счет активного поглощения центрально расположенных офисов, основной объем доступного предложения постепенно смещается в зону ТТК-МКАД и далее за пределы МКАД, где ставка аренды ниже. Следствием этого является снижение средневзвешенной ставки аренды на свободные помещения класса В до 16 300 руб./кв. м/год (-7% по сравнению с III кв. 2021 г.).

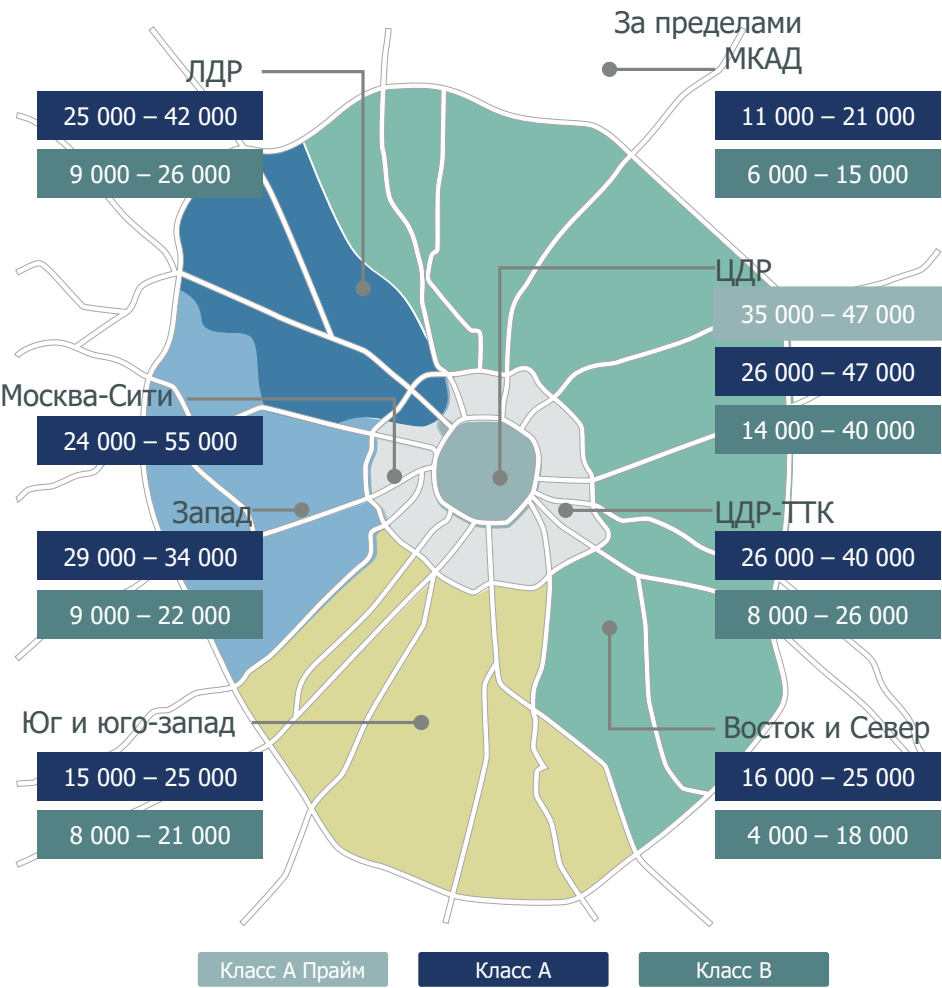
Коммерческие условия в силу масштабов рынка офисной недвижимости Москвы могут значительно отличаться в зависимости от субрынка и класса объекта. Диапазоны запрашиваемых ставок аренды в IV кв. 2021 г. преимущественно не изменились.*

Таблица 3. Крупные сделки, IV квартал 2021 года

Компания	Площадь, кв. м	Здание	Тип сделки	Класс
Озон	23 200	Овчинниковская наб., 18/1, Flexity	Аренда	В
Газпром-Медиа	9 200	АЛКОН I, Нью-Йорк	Аренда	А
ТЭК Мосэнерго	7 500	Дом Парк Культуры	Аренда	А
АниКура	5 900	Поморская 5А	Покупка	В
Совкомбанк	5 400	Рассвет I	Аренда	В
Роснефть	4 900	Конкорд	Аренда	А

* за более подробной информацией по показателям и субрынкам, пожалуйста, обращайтесь в компанию CBRE.

График 8. Средние диапазоны запрашиваемых ставок аренды** по классам и субрынкам



** руб. за кв. м в год без учета эксплуатационных расходов и НДС

Источник: CBRE, IV кв. 2021

Москва-Сити

В 2021 г. на территории ММДЦ Москва-Сити не было введено в эксплуатацию ни одного офисного объекта. Общий объем офисных помещений остался прежним - немного более 1,2 млн кв. м. Следующий новый проект, Гранд Сити Тауэр, арендуемой офисной площадью 192 500 кв. м, будет введен в эксплуатацию в 2022 году.

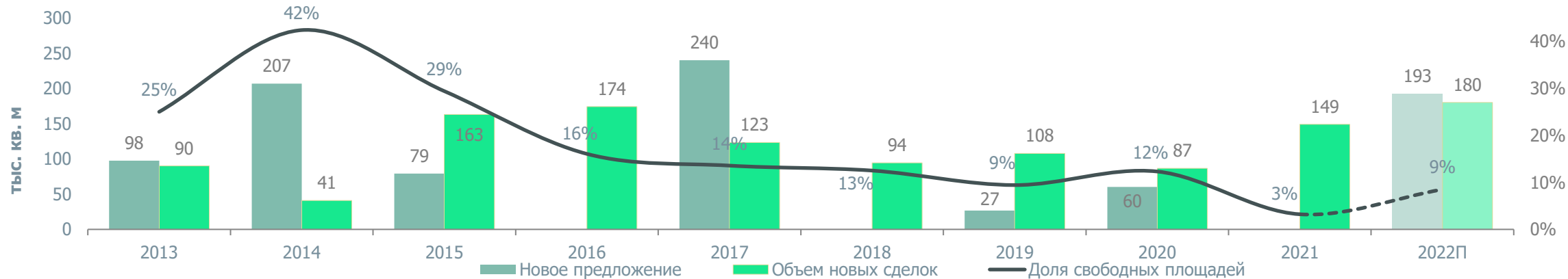
Спрос на офисы в Москва-Сити остается высоким: в IV квартале объем сделок составил 28 000 кв. м, а всего в 2021 году было арендовано и куплено приблизительно 155 000 кв. м. Дальнейшая динамика сделок будет ограничена доступным предложением.

Доля свободных офисных помещений к концу года сократилась до 3,2%. Столь низкие уровни наблюдались в самом начале развития делового центра, когда объекты вводились в эксплуатацию полностью реализованными.

В 2022 году в связи с ожидаемым завершением строительства крупного объекта, в случае его неполного поглощения, доля свободных помещений увеличится, но не превысит 10% порога.

Средневзвешенная ставка аренды на доступные офисные помещения в Москва-Сити выросла до 37 000 руб./кв. м/год за счет появления нового предложения аренды офисов на верхних этажах сразу нескольких объектов.

График 9. Динамика объема нового предложения, новых сделок и доли свободных площадей в Москва-Сити



Источник: CBRE, IV кв. 2021

Ключевые показатели

Офисное предложение 1,22 млн кв. м	Новые сделки, IV кв. 2021 г. 28 000 кв. м
Класс А – 0,98 млн кв. м Класс В – 0,24 млн кв. м	Новые сделки, 2021 г. 155 000 кв. м
Доля свободных площадей 3,2%	Запрашиваемые ставки аренды (не вкл. НДС и операционные расходы) 24 000-55 000 руб./кв. м/год
Новое предложение, IV кв. 2021 -	

Гибкие офисные пространства

К концу 2021 года общий объем предложения гибких офисных пространств составил 303 300 кв. м. За год в Москве открылось 86 700 кв. м, из которых в IV квартале были запущены 46 400 кв. м. Среди крупных площадок новый коворкинг Space 1 в БЦ «Новый Балчуг».

В 2022 году заявлено открытие 19 гибких пространств объемом почти 131 400 кв. м. Часть из них - это build-to-suit (строительство под клиента) площадки, которые ранее ожидались в 2021 году, но были перенесены на 2022 год. Их объем составляет 58 800 кв. м. Помимо bts-площадок на 2022 год планируются к открытию 7 гибких пространств площадью 72 600 кв. м.

В IV квартале 2021 года игроки продолжали увеличивать свои портфели. Space 1 объявила о намерении открыть коворкинг площадью 11 471 кв. м в бизнес центре Невис. Коворкинг Ключ арендовал 4 260 кв. м на Софийской наб., 30 под гибкий офис для СберМегаМаркет. Apollox Group арендовала два помещения: 2 600 кв. м в Бригантина Холле и 2 444 кв. м в Башне Федерация, Здание Восток.

Всего в 2021 г. для организации гибких рабочих пространств было арендовано 72 700 кв. м, что очень близко к показателю 2019 г., когда был зарегистрирован рекордный объем сделок, 74 000 кв. м. В 2022 году мы ожидаем сохранение активности операторов на высоком уровне, однако она будет ограничена доступным предложением.

Доля крупных операторов гибких офисных пространств продолжает сокращаться, с одной стороны, за счет роста портфелей других игроков, с другой стороны, на рынок выходят новые компании. 10 крупнейших операторов открытых гибких офисных пространств формируют 60% рынка. Лидером по объему открытых площадок к концу 2021 г. является Space 1 (10%), далее следует SOK (8%) и IWG (бренд Regus) с долей 7,3%. Другие крупные игроки: Ключ (6,7%), Мой кабинет и WeWork с равной долей 5,4%, Meeting Point (5,2%), Workki (4,4%), Grow up (4,1%), Атмосфера (3,5%).

На фоне сохранения дефицита доступных площадей на рынке компании-арендаторы охотно рассматривают предложения аренды гибких офисных пространств. Так, за 2021 г. объем сделок в данном сегменте составил 127 700 кв. м. В 2020 году этот показатель был в 3,4 раза меньше, 37 700 кв. м.

Средний диапазон ставок аренды за нефиксированные рабочие места составляет 13 000–30 000 руб. За рабочее место в сервисном офисе: 20 000–50 000 руб., максимальные ставки аренды, 35 000–70 000 руб., запрашиваются за рабочие места в Центральном деловом районе и в Москве-Сити. Ставки включают НДС.

Таблица 4. Крупнейшие сделки IV квартала 2021 года

Площадка	Адрес	Арендатор	Площадь, кв. м.
Овчинниковская наб., 18	Овчинниковская наб., 18	Ozon	23 000
Софийская наб., 30	Софийская наб., 30	СберМегаМаркет	4 260
Б. Якиманка, 26	Б. Якиманка, 26	ByteDance	2 550
Кадашевская наб., 6/1/2	Кадашевская наб., 6/1/2	Nielsen	1 100

График 10. Динамика объема предложения гибких офисных пространств, кв. м



Источник: CBRE, IV кв. 2021

*Скорректирован в каждом периоде за вычетом закрытых площадок



Контакты

Ирина Хорошилова
Старший директор
Руководитель Департамента
офисной недвижимости
+7 495 258 3990
Irina.Khoroshilova@cbre.com

Василий Григорьев
Директор
Руководитель отдела
исследований
+7 495 258 3990
Vasiliy.Grigoriev@cbre.com

© Все права защищены, 2022. Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CBRE, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CBRE не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный материал подготовлен исключительно для сведения клиентов и профессионального сообщества, все права на этот материал защищены, и ни одна из частей настоящего материала не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения CBRE.