

# ЧЕМ ЗАПОМНЯТСЯ ТРИ КВАРТАЛА 2019 ГОДА РЫНКУ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ?



**Елена Розанова**

Директор по развитию бизнеса и клиентскому опыту департамента  
управления недвижимостью Colliers International



# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

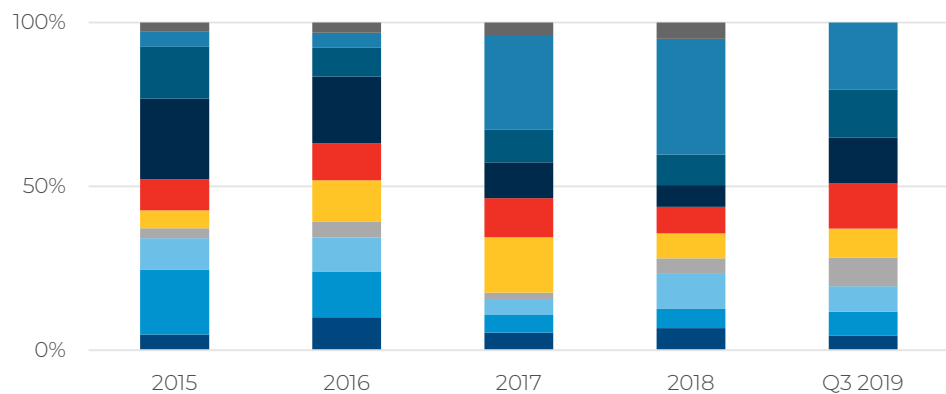


|   | I-III кв.<br>2017 | I-III кв.<br>2018 | I-III кв.<br>2019 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Общее предложение, млн м <sup>2</sup>                                 | 17,2              | 18,2              | 18,5              |
| Объем ввода, тыс. м <sup>2</sup>                                      | 95,7              | 94,5              | 226,6             |
| Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м <sup>2</sup>          | 789               | 973               | 1 359             |
| Доля вакантных площадей, %  | 11,2              | 9,2               | 6,5               |
| Класс А   | 15,9              | 13,0              | 9,4               |
| Класс В+/-  | 9,7               | 8,1               | 5,6               |
| Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./м <sup>2</sup> /год | 17 587            | 17 494            | 18 426            |
| Класс А   | 26 470            | 25 058            | 25 683            |
| Класс В+/-  | 12 867            | 13 478            | 14 277            |

# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

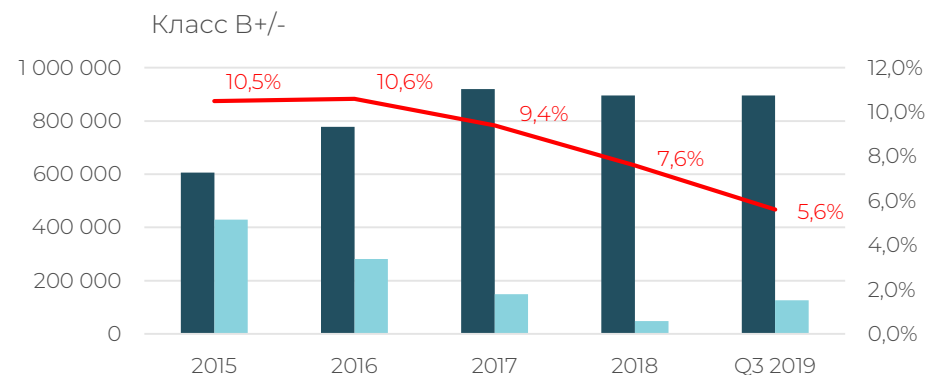
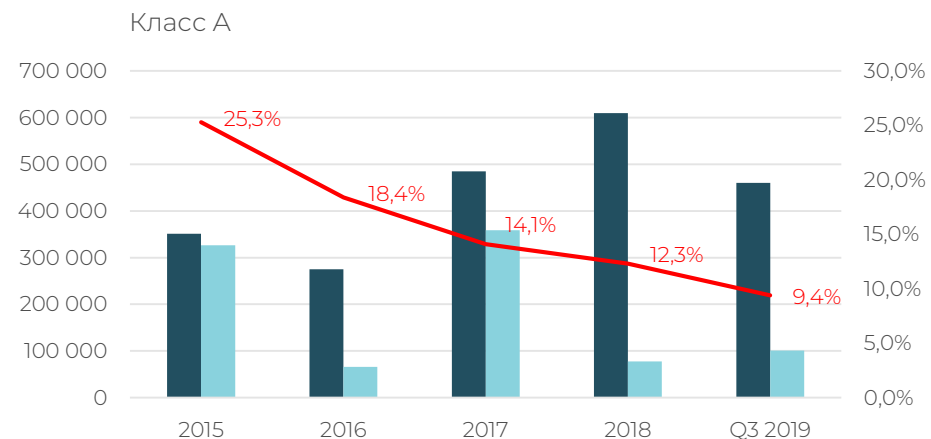
## ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДИНАМИКА

Распределение сделок по профилю арендатора/покупателя ▼



- Фармацевтика и биомедицина
- Профессиональные услуги
- ИТ и телекоммуникации
- Строительство и девелопмент
- Другие\*
- Банки и финансовые компании
- Обрабатывающая промышленность
- Государственные и НКО
- Торговля
- Добыча и распределение

Динамика ввода новых объектов, поглощения, доли вакантных площадей ▼

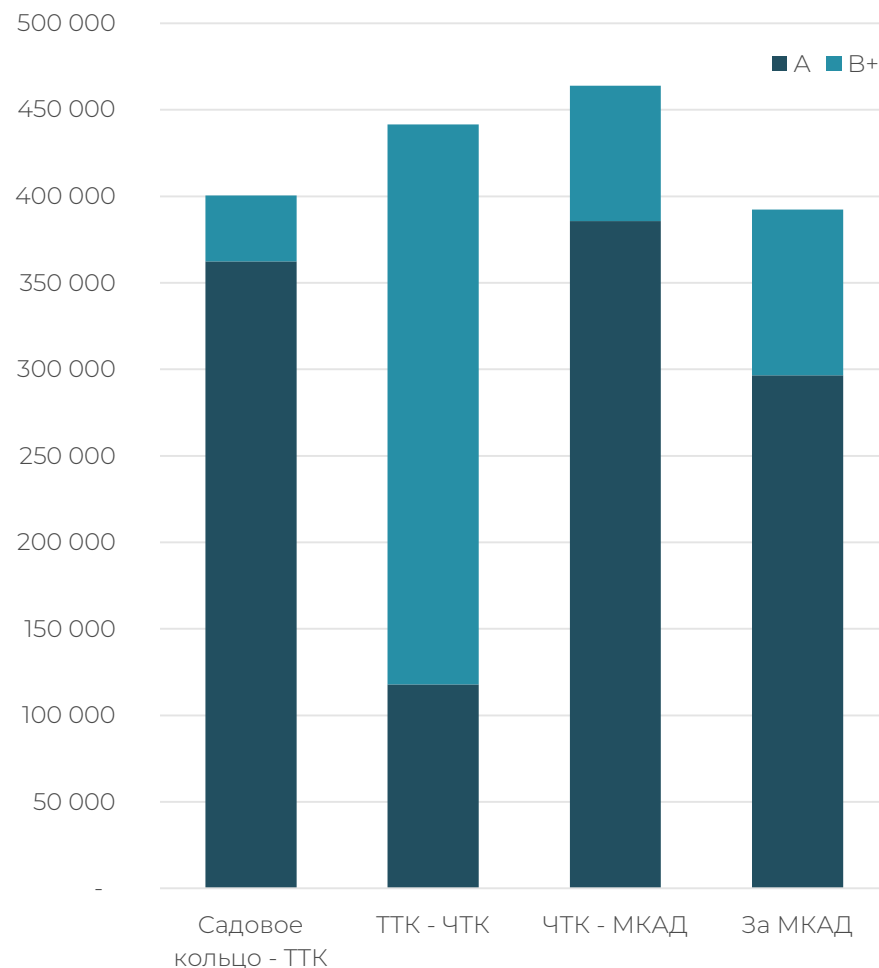


- Объем купленных и арендованных площадей
- Объем ввода
- Доля свободных площадей

# ТРЕНД – ДЕФИЦИТ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

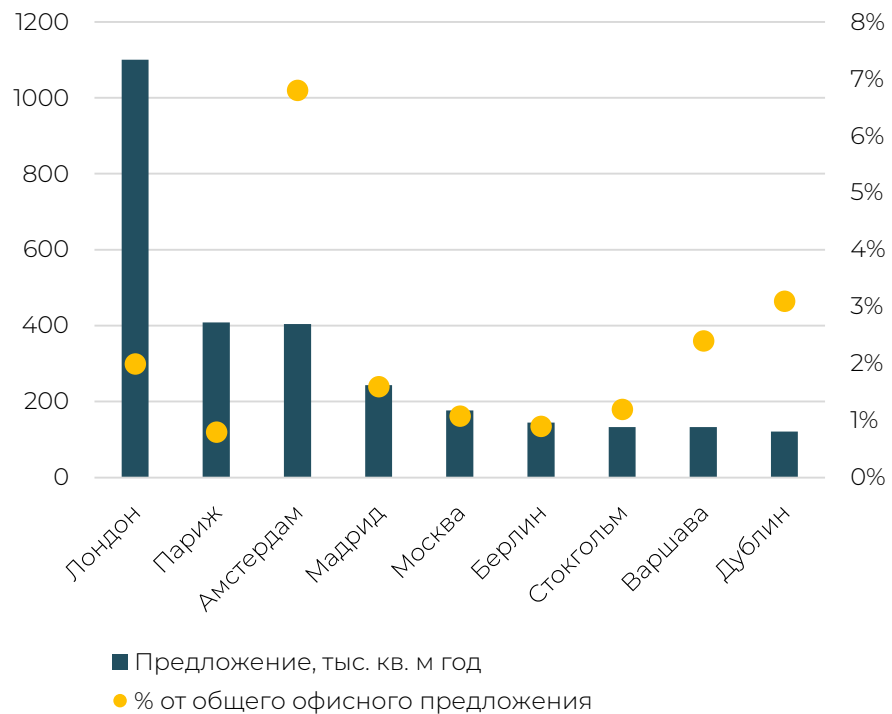
| Компания                         | Бц                     | Адрес                            | Класс | Тип сделки                 | Площадь сделки, м <sup>2</sup> |
|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|-------|----------------------------|--------------------------------|
| «Райффайзенбанк»                 | «Нагатино i-Land»      | Андропова пр-т., д. 18           | B+    | Продажа<br>(built-to-suit) | 34 000                         |
| «Структуры Правительства Москвы» | «Вере́йская Плаза IV»  | Вере́йская ул., д. 29, стр. 34   | B+    | Продажа                    | 31 800                         |
| «Росбанк»                        | «Око» (фаза II)        | Пресненская наб., д. 16Б         | B+    | Аренда                     | 15 420                         |
| «ПИК»                            | «Рассвет» (фаза I)     | Столярный пр-д, д. 3, стр. 14–16 | B+    | Аренда                     | 11 000                         |
| WeWork                           | «Империал Плаза»       | Краснопрудная ул., д. 12 стр. 1  | A     | Аренда                     | 8 465                          |
| Huawei                           | «Смоленский Пассаж II» | Смоленская пл., д. 7–9           | A     | Аренда                     | 7 790                          |
| «Газпромнефть-СМ»                | «Академик»             | Вернадского пр-т, 41             | A     | Аренда                     | 5 175                          |

Распределение объема нового строительства по районам Москвы ▼

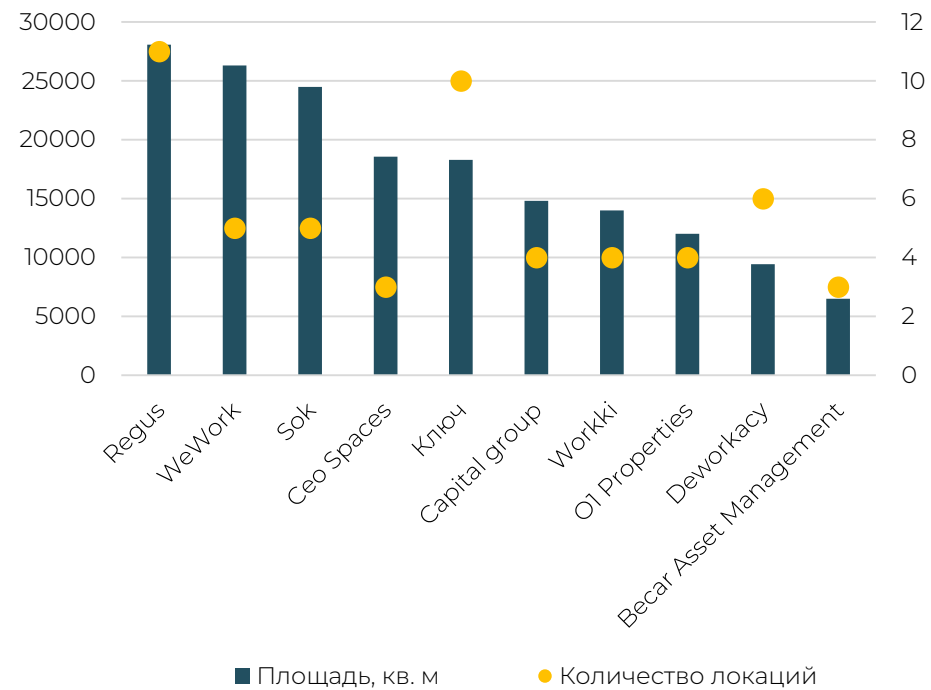


# ТРЕНД – ОФИСНОЕ ПРОСТРАНСТВО КАК УСЛУГА

Гибкие пространства в Европе ▼



Топ-10 крупнейших сетевых операторов ▼



# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

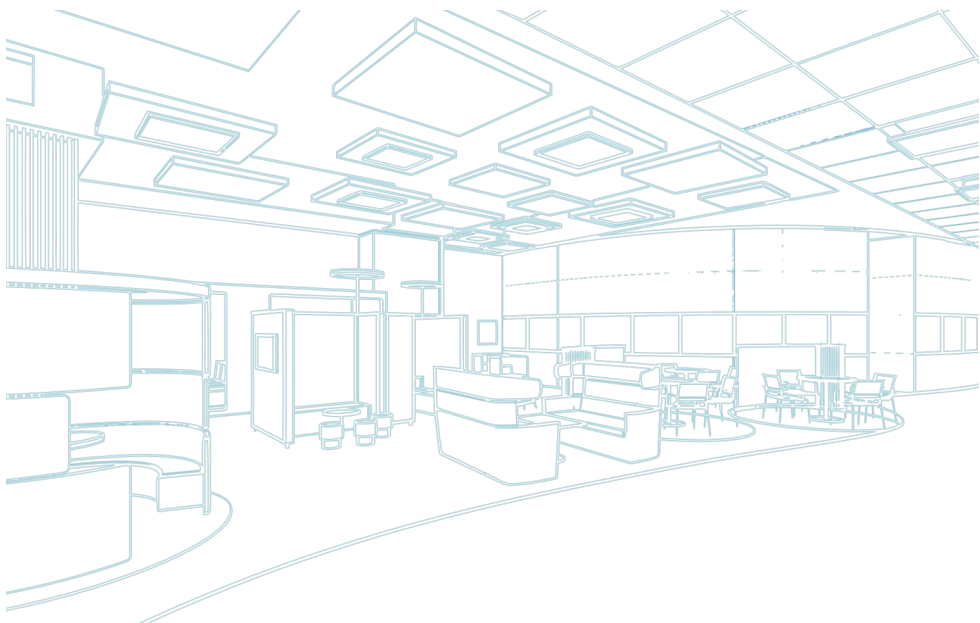
## КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ КОВОРКИНГОВ В РОССИИ



| Компания      | Оператор      | Площадка               | Количество рабочих мест |
|---------------|---------------|------------------------|-------------------------|
| Тинькофф      | Sok           | SOK ВТБ Арена Парк     | 1 039                   |
| МТС           | Workki        | Workki Комсомольская   | 900                     |
| Яндекс        | Workki        | Workki Парк Культуры   | 800                     |
| Открытие      | Sok           | SOK ВТБ Арена Парк     | 700                     |
| RN Energo     | Meeting Point | Meeting Point Берас    | 300                     |
| Shell         | WeWork        | WeWork Белая Площадь   | 250                     |
| Росбанк       | Sok           | SOK Федерация          | 210                     |
| Huawei        | Businessclub  | Businessclub Федерация | 170                     |
| ВТБ           | WeWork        | WeWork Белая Площадь   | 150                     |
| Газпром Медиа | Sok           | SOK Сады Пекина        | 140                     |

# НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОФИСНЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ

СОВРЕМЕННЫЙ ОФИС –  
ГИБКОЕ ПРОСТРАНСТВО  
РЕАЛИЗАЦИИ ТВОРЧЕСКИХ  
СПОСОБНОСТЕЙ ПЕРСОНАЛА



## БАЗОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОФИСАМ:

- Энергоёмкость
- Безопасность
- Местоположение
- Удовлетворение требований СанПиН, ТК РФ, ГОСТ, СНиП



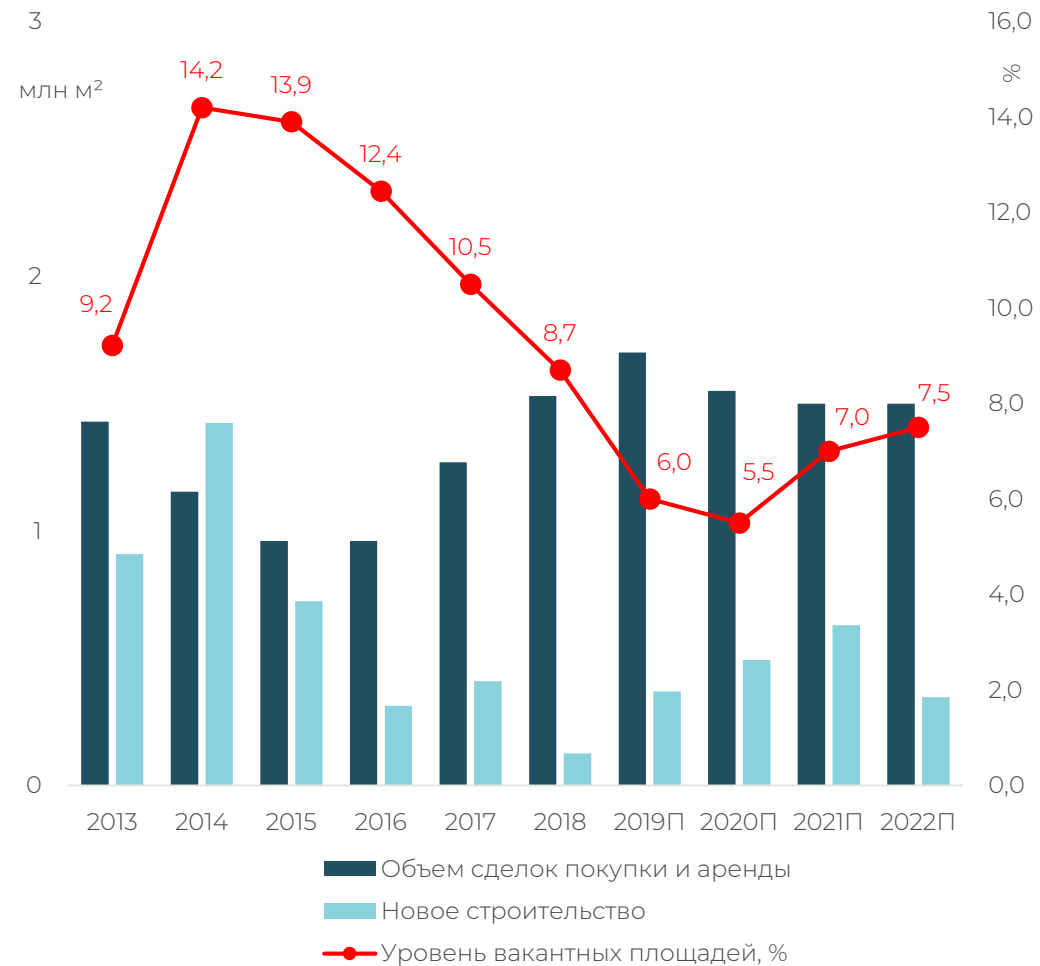
## СОВРЕМЕННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОФИСАМ:

- Agile пространства
- Многофункциональность
- Новые технологии
- Комфорт пространства

# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ ПРОГНОЗ 2019-2022



Объемы ввода площадей и спрос ▼





СПАСИБО  
ЗА ВНИМАНИЕ!

