



Офисная недвижимость. Требования арендаторов в 2021 году

Алексей Ефимов
член Совета директоров,
глава департамента офисной
недвижимости JLL

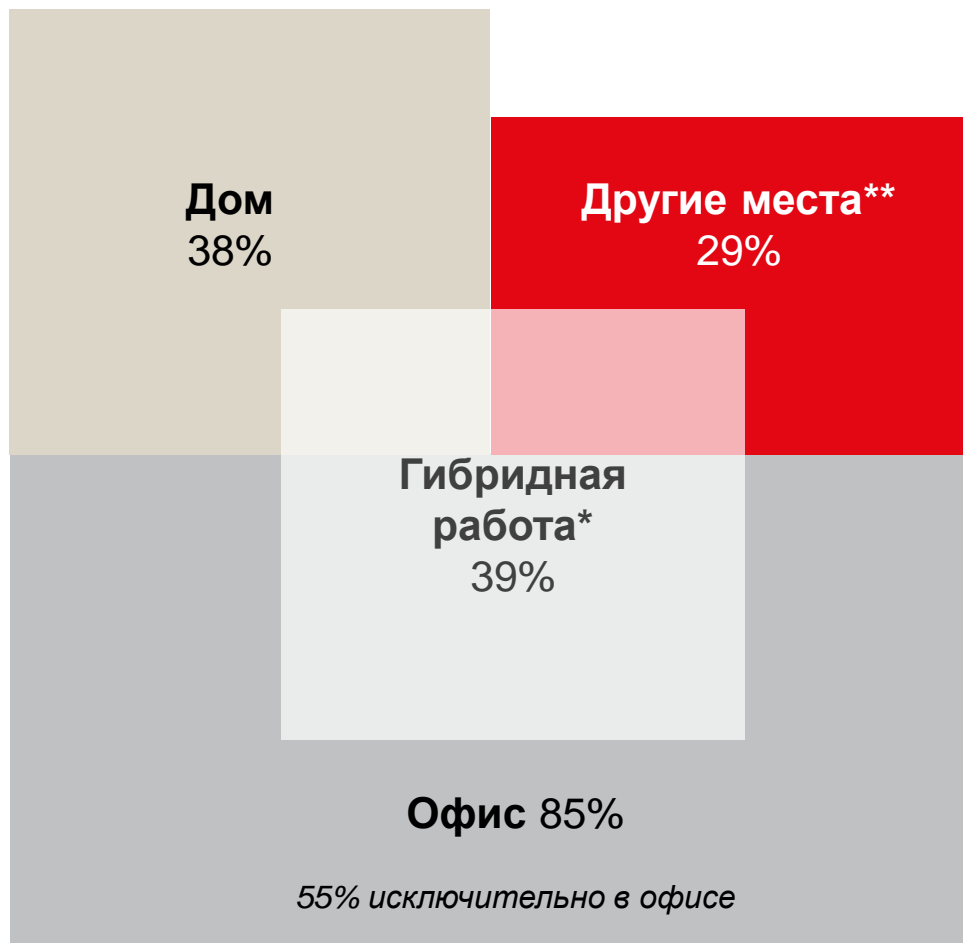


Гибридная работа – это новая норма



До COVID

% сотрудников, желающих использовать формат работы



После COVID

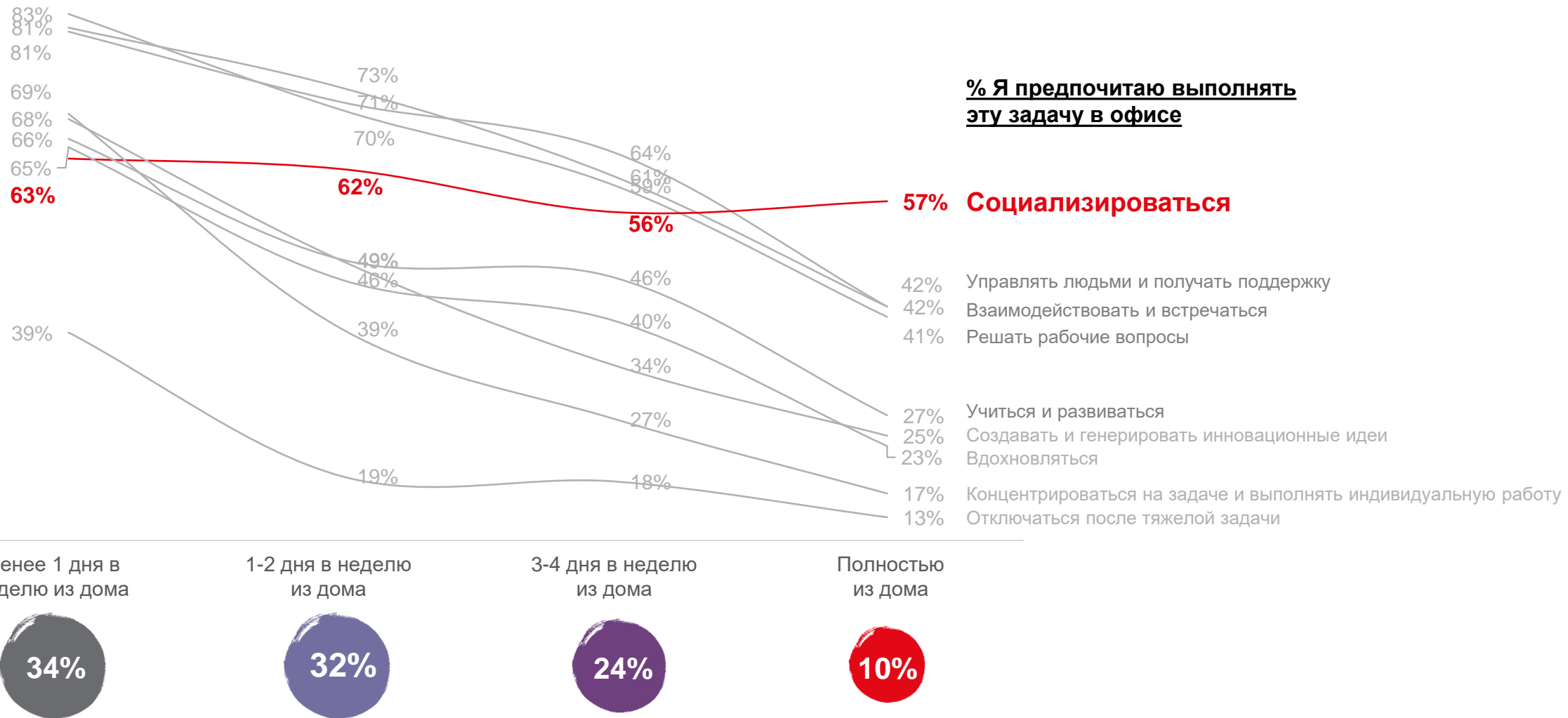
% сотрудников, желающих использовать формат работы



*Гибридная работа: работа как минимум из двух разных мест

**Другие места: кафе, отели, коворкинги, прочее

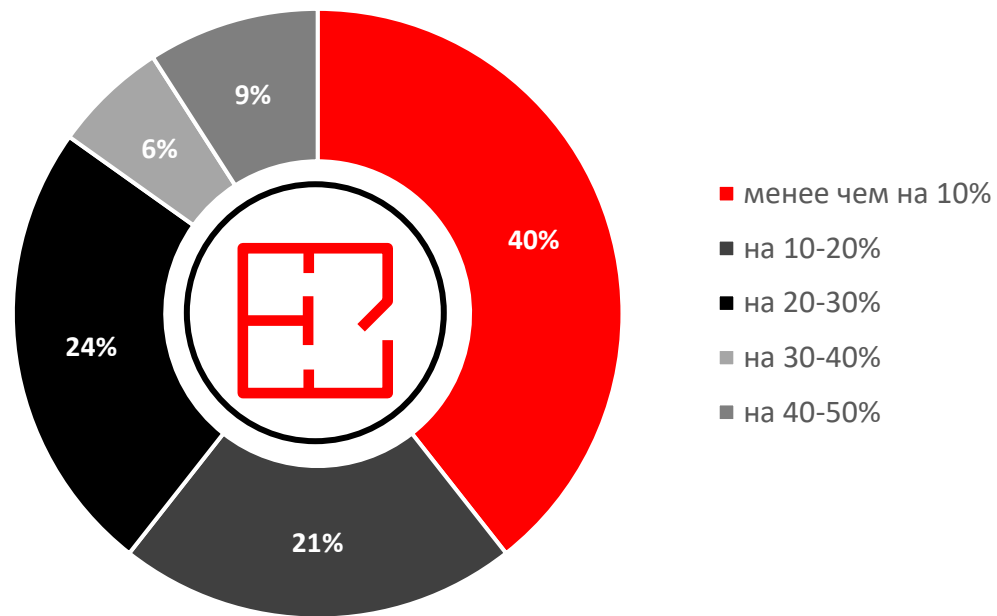
Офис остается предпочтительным местом для общения, независимо от стремления к работе из дома



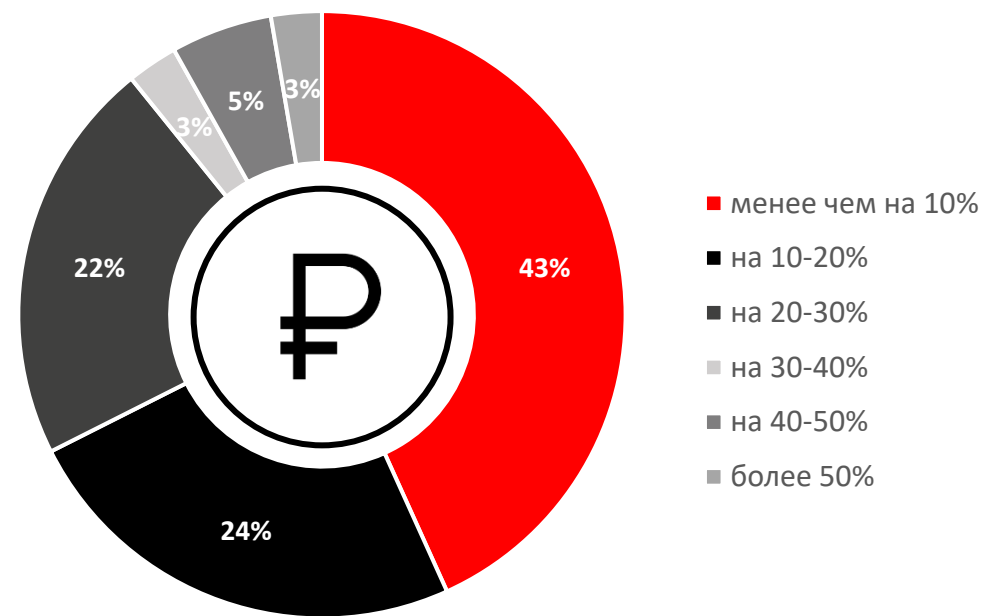
В. После вашего недавнего опыта работы на дому, где бы вы предпочли выполнять следующие задачи в будущем? Дома, в офисе или в стороннем месте?
 Выборка: Все респонденты n=2033

Изменение структуры площадей и расходов под влиянием политики desk sharing...

Насколько сократилась (или сократится в будущем) площадь офиса?



Насколько сократились (или сократятся в будущем) расходы на аренду офиса?



- Арендаторы «нерастущих» индустрий сокращают занимаемые площади или сдают их в субаренду;
- Запросы на оптимизацию ставок аренды по-прежнему актуальны, однако снижать условия стало значительно тяжелее;
- Многие арендаторы стараются избежать вложений в отделку, переложив их на арендодателей;
- Арендаторы «растущих» индустрий ищут пути разместить большее количество сотрудников на существующих площадях;
- Активное изучение и использование гибких офисных пространств крупными компаниями;

Карта субрынков Москвы – децентрализация



Объем предложения:

ЦДР – 3,7 млн кв. м

Москва-Сити – 1,2 млн кв. м

СК-ТТК – 4,4 млн кв. м

Вне ТТК – 9,7 млн кв. м

- Увеличивается объем нового строительства вне центра;
- В ближайшие 4 года на зону ТТК-МКАД придется 55% нового строительства, тогда как десять лет назад – 49%;
- Объем спроса вне ТТК устойчиво рос в 2016-2021 годах



МФК «Парк Легенд»



Современный городской кластер, возводимый в рамках реновации территории ЗИЛ

- ✓ Новый качественный проект на ТТК
- ✓ Здание на 1 линии проспекта Лихачева с видом на уже действующий парк «Тюфелева роща»
- ✓ Востребованный объем площадей, идеален для размещения штаб-квартиры крупной компании
- ✓ Есть возможность значительного увеличения кол-ва м/м



МФК «Парк Легенд»



Автозаводская вл. 23 стр. 91



Офисно-административный комплекс класса А

Комплекс состоит из 2-х башен, расположенных на общем стилобате:

- Башня №2 – продана
- Башня №1 – в реализации
- Общая площадь башни №1 – 22 022 кв. м
- Полезная площадь корпуса – 19 447 кв. м
- Ввод в эксплуатацию: 4 квартал 2021 г.
- Стоимость 1 кв. м – 180 000 руб. без НДС
- Диапазон базовой ставки аренды: 21 000 – 23 000 руб. без НДС
- Доходность проекта: 10 – 11 %

Автозаводская вл. 23 стр. 120



Офисно-административный комплекс класса В+

Комплекс состоит из четырех башен:

- Корпуса 1 и 2 – проданы
- Корпуса 3 и 4 – в реализации
- Общая площадь корпуса – 12 110 кв. м
- Полезная площадь корпуса – 11 305 кв. м
- Ввод в эксплуатацию: 4 квартал 2021 г.
- Стоимость 1 кв. м – 146 000 руб. без НДС
- Диапазон базовой ставки аренды: 17 500 – 19 500 руб. без НДС
- Доходность проекта: 11 – 12%

Офисный рынок Москвы в 2021-2022 году



- 1** Объем ввода в 2021 г. составит 529 тыс. кв. м (+136% г\г), это максимум с 2015 г.
- 2** 46% зданий строится под конкретного пользователя (built to suit)
- 3** Рост спроса на 20-30%
- 4** Рост доли свободных площадей за счет сдачи офисов в субаренду и активного нового строительства
- 5** Активное развитие гибких пространств

			Прогноз	
Доля свободных площадей, Класс А	12,6%	12,1%	13,1%	14,%
Объем нового предложения, тыс. кв. м	224	345	529	543
Объем спроса, тыс. кв. м	768	550	1 000	1 200
	2020	1 пол. 2021*	2021 П	2022 П

* Данные по объему нового строительства и спроса, являются предварительными



Спасибо!

JLL, Russia & CIS

Tel. +7 (495) 737 8000

Fax. +7 (495) 737 8011

moscow.russia@eu.jll.com

www.jll.ru