



Рынок офисных помещений имеет хорошие перспективы для своего развития, каждый день открываются новые, которым в дальнейшем нужны будут помещения для работы и расположения сотрудников. Даже не смотря на то, что в 2020 году пандемия коронавируса ударила по всем сферам рынка купли-продажи офисных помещений, но актуальность анализа рынка не упала, а только возросла.

Многие фирмы приостановили строительство бизнес-центров или сдача была перенесена на более поздний срок, многие предоставляли отсрочку при оплате аренды, часть фирм перевела сотрудников на удаленную работу. Большой популярностью стали обладать коворкинг офисы.

Для определения стоимости недвижимости оценщик должен исследовать рынок в тех сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

Первый шаг. Проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе где располагается объект оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке.

Следующим шагом будет определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Дальше проводится анализ фактических данных о ценах сделок и предложении; анализ основных факторов, влияющих на спрос.

1. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы

На рынке офисных помещений есть три основных сектора:

Первый сектор это престижные офисы, которые отвечают всем международным стандартам офисных площадей.

Второй сектор состоит из офисов, расположенных в хорошо отделанных и оборудованных помещениях, а иногда и в больших и перемещенных, отремонтированных квартирах высокого качества.

Третий сектор состоит из помещений в зданиях муниципального и ведомственного нежилого фонда, государственных предприятий (в основном научных учреждений), кооперативных и частных предприятий. Это помещения без отделки и ремонта и сопутствующих услуг.

По итогам первого полугодия 2020г. в эксплуатацию ввели в два раза меньше площадей аналогичного показателям 2019г. Негативное влияние внешних факторов в первом квартале не оказало существенного воздействия на рынок, и ввод нового предложения составил 45 тыс. кв. м. Но уже во втором квартале ограничительные меры карантина, также остановка строек новых объектов, привели к сокращению объемов нового строительства до 16 тыс. кв. м.

В первом квартале активность компаний-пользователей офисных помещений оставалась на достаточно высоком уровне.

Динамика в течение первого полугодия продемонстрировала небольшой рост уровня свободных помещений на 0,1 п.п. в среднем по рынку. В первом квартале продолжилось сокращение количества свободных офисов. На фоне преобладания объемов чистого поглощения над новым строительством показатель по итогам марта 2020г. составил 7,6% в среднем по рынку. Во втором квартале, рынок купли-продаж офисных помещений ощутил на себе полноценный эффект пандемии коронавируса, и чистое поглощение вошло в отрицательную зону, доля свободных площадей в среднем по рынку в течение трех месяцев выросла на 0,5 п.п..

В качественных объектах уровень невостребованных площадей остается низким, и владельцы помещений не готовы кардинально снижать цену. В течение первого квартала средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды показывал рост во всех классах. Это обусловлено, в первую очередь, изменением структуры предложения: с рынка уходили наиболее востребованные офисы. Также средний уровень ставок корректировался в результате ослабления курса рубля. Во втором квартале динамика изменилась. Понимая последствия пандемии, собственники стали более гибкими по отношению к потенциальным арендаторам.

- **1. Предложение на рынке купли-продаж офисных помещений**

По итогам первого полугодия 2020г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 21,3 млн. кв. м, из которых 22%, или 4,7 млн. кв. м, соответствуют классу А, 38%, или 8 млн. кв. м, относятся к объектам класса Б+ и 40%, или 8,6 млн. кв. м - к классу Б.

Всего по итогам первого полугодия 2020г. в эксплуатацию ввели 5 объектов общей офисной площадью 61 тыс. кв. м, что было в два раза меньше аналогичного показателя прошлого года. Самыми крупными объектами стали многофункциональный комплекс «Квартал West» офисной площадью 33 тыс. кв. м и вторая фаза многофункционального комплекса «Смоленский Пассаж», введенные в первые три месяца года.

Из-за начинающегося карантина в первом квартале ряд объектов, имеющих высокую стадию готовности, были перенесены к выходу на рынок на второе полугодие.

Исходя из заявленных планов девелоперов, в 2020 году объем новых офисных площадей мог достигнуть порядка 500 000 кв. м при условии ввода в эксплуатацию двух крупных бизнес-центров, которые строятся под нужды структур правительства Московской области (БЦ «Два капитана») и корпорации «Ростех» («Ростех-Сити»). Однако, учитывая замедление деловой активности, а также нестабильности экономических показателей и дальнейшей неопределенности, многие собственники корректируют свои планы и откладывают сроки ввода своих проектов. Таким образом, 2020год сделал антирекорд, ввод новых офисных объектов составит 240-280 тыс. кв. м, что ниже предыдущего года более чем на 30 процентов. "На фоне пандемии коронавируса активность девелоперов снизилась, объем ввода офисов в I-III квартале составил всего 115,2 тысячи "квадратов", или почти вдвое меньше показателя прошлого года", - рассказала Мария Зимина, директор департамента офисной недвижимости компании Knight Frank. Она напомнила, что крупнейшими введенными объектами этого года стали центры "ВТБ Арена Парк" и МФК "Квартал Вест". В течение 2020 года сроки ввода в эксплуатацию более 300 тыс кв. м были перенесены на 2021 год, наиболее крупные объекты, формирующие основной объем, это Ростех-Сити и Два Капитана (суммарной офисной площадью 260 тыс кв.м).

1. Спрос на рынке купли-подачи офисных помещений

Рынок коммерческой недвижимости очень сильно зависит от внешнеэкономических факторов и все последние месяцы находился под негативным влиянием ослабления курса рубля, а также событий, связанных с пандемией коронавируса. Все это привело к падению спроса на офисном рынке со стороны компаний пользователей. В условиях низкой активности арендаторов мы наблюдали снижение чистого поглощения.

Суммарно по итогам двух кварталов чистое поглощение, показывающее изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, достигло отрицательного значения и составило -6,4 тыс. кв. м, что на 175 тыс. кв. м меньше показателя прошлого года.

Первый квартал 2020г. показывал положительную динамику во всех классах. В начале года активность компаний-пользователей офисных помещений оставалась на достаточно высоком уровне, и общий объем чистого поглощения за первые три месяца составил 85,5 тыс. кв. м.

Основное влияние на отрицательное значение общего объема чистого поглощения по итогам первого полугодия оказало высвобождение помещений в объектах всех классов во втором квартале года. Ввиду ситуации с пандемией коронавируса многие компании в целях снижения затрат начали сокращать занимаемые помещения, переводя часть сотрудников на удаленную работу или предлагая часть своих площадей в субаренду. На фоне снижения спроса чистое поглощение по всем классам за три последних месяца составило -92 тыс. кв. м.

В высококачественных объектах объемы чистого поглощения по итогам полугодия сохранились положительными, но, на фоне последних событий в экономике и социальной сфере, снизились по сравнению с предыдущими периодами. В классе А чистое поглощение за шесть месяцев равно 6 тыс. кв. м. Во втором квартале объем чистого поглощения в объектах данного класса сократился с 15 тыс. кв. м на конец марта до -9 тыс. кв. м на конец июня.

Самое высокое значение показателя в первом полугодии сохраняется в классе Б+. Суммарное чистое поглощение за два квартала к концу июня здесь составило 13,5 тыс. кв. м. Во втором квартале показатель составил -47 тыс. кв. м против 60 тыс. кв. м в первом квартале года.

По итогам двух кварталов высвобождение площадей произошло в объектах класса Б-, и показатель достиг -26 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.

Некоторые компании, офис которых располагался в бизнес-центрах класса А/Б+, стали арендовать рабочие места в коворкингах. В условиях неопределенности и 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. Значительная часть таких сделок проходит с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что даст дополнительный отрицательный вклад в чистое поглощение.

Заключение

По итогам 2020 года в эксплуатацию было введено 224 тыс кв. м, что более чем на 40% ниже показателя за 2019 год (388 тыс кв. м), однако превосходит объем нового строительства за 2018 год почти на 70% (133 тыс кв.м).

В течение 2020 года сроки ввода в эксплуатацию более 300 тыс кв. м были перенесены на 2021 год.

Наибольший объем площадей, 146 тыс кв. м, традиционно был введен в эксплуатацию в зоне между Третьим транспортным кольцом и МКАД, 63% относится к сегменту класса В.

Учитывая перенос сроков ввода в эксплуатацию ряда крупных объектов, в 2021 году объем нового офисного строительства может превысить 1 млн кв. м. Это станет рекордным показателем ввода за последние 7 лет, после 2014 года в эксплуатацию не вводилось более 1 млн кв. м (в 2014 году он составил 1,4 млн кв. м, в 2015 году – 0,7 млн кв. м, в 2016–2020 годах варьировался в диапазоне 0,1–0,3 млн кв.м).

Эксперты сходятся во мнении, что трендом в 2021 году станут так называемые гибкие офисы. К ним относятся коворкинги, такой формат подойдет крупным и средним компаниям, которые уже задумались об оптимизации и планируют вернуть с удаленки лишь часть команды. Сейчас на их долю, по оценкам JLL, приходится пока всего 1,2% от общего объема офисов в Москве. "У такого формата

гибкие условия - в случае необходимости резиденты могут беспрепятственно и без штрафов покинуть гибкие офисы, в отличие от классических. - Крупные компании вряд ли и в будущем откажутся от удаленной работы для части сотрудников, а следовательно, в прежних объемах занимаемых пространств необходимости у них не будет. Часть из них предпочтет просто продать лишние помещения или сдавать их в субаренду.

Список использованной литературы

ПРИКАЗ от 29.09.2014г. №611

Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

Ангелина Зеленькова. Удаленка в "квадрате"/Ангелина

З.//Российская газета-2020г.-

02.12//URL:<https://rg.ru/2020/12/02/reg-cfo/kakie-izmeneniia-zhdut-moskovskie-ofisy-posle-pandemii.html>

Журнал ФБК/Обзоры рынка коммерческой недвижимости

Центрального федерального округа//URL:

https://www.fbk.ru/upload/images/Commercial_realestate_review.pdf

**Департамент исследований и анализа рынка/Обзор рынка
офисной недвижимости/URL:**

https://www.ilm.ru/sites/default/files/2020-07/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_1-2_kv_2020_ilm_compressed_0.pdf

**Исследования компании CBRE/В 2021 году объем нового
офисного строительства может стать рекордным за последние 7
лет//URL:**

<https://zen.yandex.ru/media/id/5d6d2f631d656a00ad00cdf6/v-2021-godu-obem-novogo-ofisnogo-stroitelstva-mojet-stat-rekordnym-za-poslednie-7-let-5ffef5a83112ec025e2fdf05>

**Интерфакс-недвижимость/Рынок офисов Москвы может выйти на рекордные показатели благодаря госструктурам//URL:
<https://realty.interfax.ru/ru/news/articles/122317/>**