

Обзор рынка  
офисной недвижимости  
Москвы  
4 кв. 2018 г.

4 квартал 2018

NAIBecar

Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам 4Q 2018 г., GLA	<b>16 332 ТЫС. КВ. М</b> Из них: <b>15 105 ТЫС.КВ.М</b> – классы А, В+, В <b>1 227 ТЫС.КВ.М</b> – класс С			
Динамика объема по сравнению с 3Q 2018 г.	0,2% ↑			
Объем по классам, GLA	4 936 ТЫС.КВ.М	7 433 ТЫС.КВ.М	2 737 ТЫС.КВ.М	1 227 ТЫС.КВ.М
Введено в эксплуатацию в 4Q 2018 г., GLA	<b>27,1 ТЫС. КВ. М</b>			
Введено по классам, в 4Q 2018 г., GLA	27,1	0	0	0
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2018 г.	-22% ↓	-100% ↓	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2018 г, %	14,9	12,3	8,9	7,7
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2018 г.	-2,1 п.п. (-12,4%) ↓	-0,5 п.п. (-3,9%) ↓	+0,1 п.п. (+1,1%) ↑	-0,7 п.п. (-8,3%) ↓
Арендные ставки на конец 4Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	2 180	1 350	1 130	930
Динамика арендных ставок по сравнению с 3Q 2018 г. - в RUB	+4,6% ↑	+0,7% ↑	+2,7% ↑	+1,1% ↑
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 306 кв.м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	395 кв.м	594 кв.м	219 кв.м	98 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 3Q 2018 г.	0,6% ↑	0%	0%	0%

## Общая ситуация на рынке

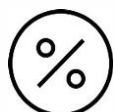


В 4 кв. 2018 г. Банк России снова повысил ключевую ставку – до 7,75% годовых (декабрь 2018 г.). Это аналогично показателю декабря 2017 года.



Средний курс доллара за 4 кв. 2018 г. составил 66,6 руб., увеличившись за квартал на 1,6%.

По итогам года рубль снизился на 15%, в 2018 г. – 67,6 руб./USD против 57,4 руб./USD в 2017 году.



Фактический уровень инфляции в 2018г. оказался немного выше прогнозируемого значения в 4,0% и составил 4,3%. Инфляция за 2017 год составляла 2,5%.

По итогам 4 квартала 2018 г. московский рынок офисных площадей вырос на 0,2% (к объёму на конец 3 квартала 2018 г.), составив 16,33 млн кв.м, из которых 15,1 млн кв.м – офисы класса А, В+, В.



Предложение

Динамика объемов ввода БЦ (классы А, В+, В), тыс.кв.м (GLA)

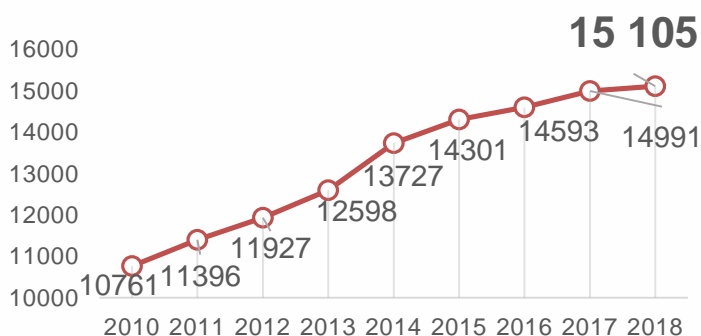


Объем ввода новых офисных площадей составил 27,1 тыс.кв.м за квартал. Это в 10 раз меньше объема ввода за сопоставимый период 2017 года, и на 35% ниже показателя предыдущего квартала.

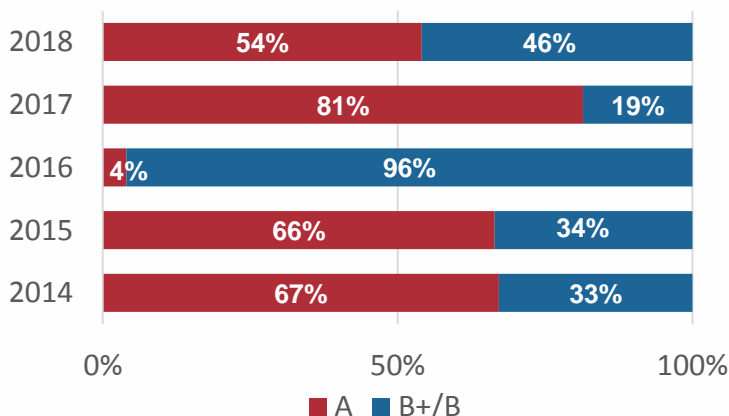
Новое предложение обеспечено одним объектом класса А – БЦ «Амальтея» в Сколково. Большая часть ожидаемых в 4 квартале 2018 г. объектов были перенесены на 2019 г. (в том числе, «ОКО, фаза 2» и «ОГК «На Смоленском бульваре»).

2018 г характеризуется рекордно низкими объемами ввода, на рынок вышло 114,1 тыс.кв.м новых офисных площадей, что на 71% ниже показателя за 2017 год. Объем рынка за 2018 год увеличился на 0,7%. Доля класса А в объеме ввода за год составила 54% (-27 п.п. к 2017 году).

Объем предложения (классы А, В+, В), тыс.кв.м (GLA)



Структура ввода по классам 2014-2018 гг.



В 4 квартале 2018 г. были анонсированы планы по развитию сегмента, в том числе:

Наименование	Тип	Округ	Местоположение	Сроки	Общая площадь	Компания
Бизнес-парк «Ростех-Сити», 13 корпусов	БП	СЗАО	Волоколамское шоссе, вл. 75А	2021	262 тыс.кв.м	ООО «Ви Холдинг Девелопмент»
БЦ Central Park (в составе КОТ)	БЦ	ЮАО	Автозаводская, 23, стр. 184	2024	100 тыс.кв.м	«Лидер-Инвест»
Бизнес-центр	БЦ	ЦАО	ул. Большая Почтовая, вл. 24, стр. 2, 3	2020-2021	24	н/д

## IV квартал 2018 года

### Спрос

Средний уровень вакансии в качественных объектах (класса А, В+, В) составил на конец года 12,7% (-1,0 п.п. за квартал). За год средний показатель вакансии снизился на 2,8 п.п.

Основной вклад в динамику заполняемости продолжили вносить офисы класса А, где по итогам года вакансия составила 14,9% (-2,1 п.п. за 4 квартал, -5,7 п.п. – за год). Как и в 3 квартале, в отчетном периоде вакансия в классе А снижалась как в пределах ТТК, так и за его пределами.

В классе В+ вакансия сократилась за квартал на 0,5 п.п., достигнув к концу года 12,3%. В целом за год снижение показателя в классе В+ составило 0,7 п.п.

В классе В существенных изменений не произошло, как за отчетный период, так и в целом – за год. На протяжении года уровень вакансии изменялся в пределах 0,1-0,3 п.п. то в меньшую, то в большую сторону. По итогам года доля вакантных площадей составила 8,9% (+0,1 п.п. к 3Q 2018 и 4Q 2017).

В классе С уровень вакансии сократился на 0,7 п.п. за квартал и на 0,6 п.п. – в целом за год, и составил 7,7% по итогам 2018 г.

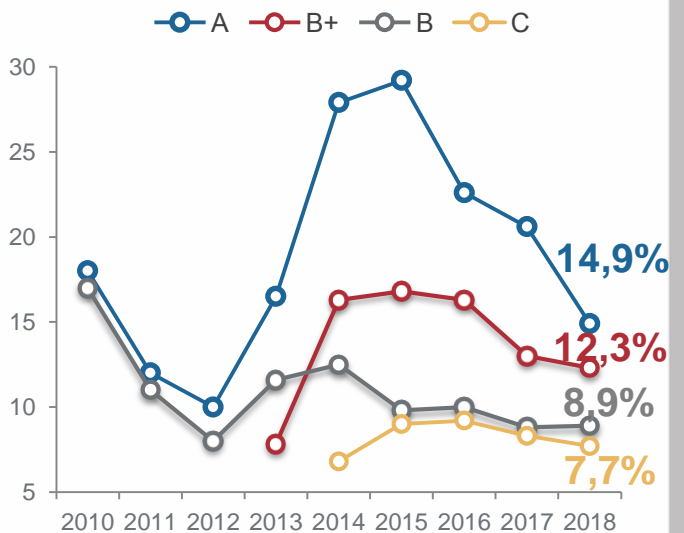
В 4 квартале в структуре крупных сделок (от 1 тыс.кв.м) с долей в 78% лидировал класс А.

Крупнейшие сделки 2018 года:

- ✓ 18,4 тыс. кв.м в БЦ «Арбат, 1» (класс А), арендатор – «Аэрофлот»;
- ✓ 17,5 тыс.кв.м в БЦ «Вере́йская Плаза III», арендатор – «Стройтранснефтегаз»;
- ✓ 16,0 тыс. кв.м – в БЦ «Новион» (класс А), арендатор – ПАО «ФСК ЕЭС»;
- ✓ 12,0 тыс.кв.м – в БЦ «ВЭБ Арена» (класс В+), арендатор – «Транснефть-Технологии».

В 2018 г. активными арендаторами площадей от 1 тыс.кв.м выступают коворкинги (WeWork, SOK, Meeting Point).

Динамика уровня вакансии по классам, %



Средний уровень вакансии по классам в зависимости от локации (внутри ТТК / вне ТТК)

Класс	ТТК		вне ТТК	
A	11,7	↓	20,3	↓
B+	9,0	↑	14,5	↓
B	9,0	↓	8,9	↑
C	9,1	↑	7,0	↓

Примеры крупных сделок по аренде в 4 кв. 2018 г.

Название БЦ	Арендованная площадь (кв.м)	Класс	Округ	Арендатор	Статус БЦ
«Новион»	16 000	A	ЦАО	ПАО «ФСК ЕЭС»	действующий
«ВТБ Арена Парк»	9 174	A	САО	ГК «Эталон»	действующий
«Кунцево Плаза»	6 060	A	ЗАО	Media Instinct Group	действующий
«Белая Площадь»	5 887	A	ЦАО	WeWork	действующий
Comcity	5 400	A	НАО	Coca-Cola HBC Россия	действующий
«Амбер Плаза»	5 000	A	ЦАО	ING Bank	действующий

## IV квартал 2018 года

### Коммерческие условия

В 4 квартале 2018 г. рост средней арендной ставки наблюдался во всех классах. Наибольшая положительная динамика – в классе А (+4,6% за квартал). В целом за год средняя арендная ставка в классе А увеличилась на 9%, достигнув по итогам 2018 года 2 180 руб./кв.м/мес<sup>1</sup>.

Средневзвешенная арендная ставка в классах В+/В увеличилась на 1,2% по сравнению с 3Q 2018 (преимущественно за счет класса В) и составила 1265 руб./кв.м/мес. В классе В+ изменения за квартал и в целом за год составили +0,7% (1350 руб./кв.м/мес.).

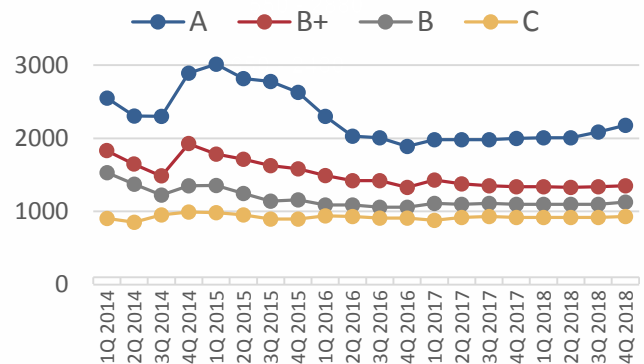
Стабильные в 1-3Q 2018 средние арендные ставки в классах В и С к концу 2018 года продемонстрировали рост:

- В классе В рост наблюдался более заметный рост арендной ставки (+2,7% за квартал и за 2018 год в целом) – до 1 130 руб./кв.м/мес..
- В классе С арендная ставка по итогам года составила 930 руб./кв.м/мес., увеличившись за квартал (и за год в целом) на 1,1%.

#### Средние арендные ставки на конец 4 кв. 2018 г. (без учёта НДС и эксплуатационных расходов)

	руб./кв.м/ месяц	руб./кв.м/год
<b>Класс А</b>		
в среднем	<b>2 180</b>	<b>26 160</b>
ЦДР	2 400	28 800
вне ЦДР, внутри ТТК	2 230	26 760
вне ТТК	1 530	18 360
<b>Класс В+</b>		
в среднем	<b>1 350</b>	<b>16 200</b>
ЦДР	1 610	19 320
вне ЦДР, внутри ТТК	1 420	17 040
вне ТТК	1 130	13 560
<b>Класс В</b>		
в среднем	<b>1 130</b>	<b>13 560</b>
ЦДР	1 670	20 040
вне ЦДР, внутри ТТК	1 110	13 320
вне ТТК	1 000	12 000
<b>Класс С</b>		
в среднем	<b>930</b>	<b>11 160</b>
ТТК	1 140	13 680
вне ТТК	840	10 080

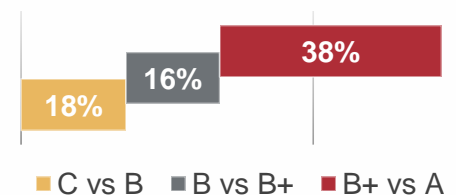
#### Динамика средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес.



#### Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес. на 4 кв. 2018 г.



#### Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %



<sup>1</sup> Здесь и далее в отчёте приведены арендные ставки в рублях без учёта НДС и эксплуатационных расходов.

## Выводы и прогноз развития

2018 год поставил антирекорд по объёму ввода новых офисных площадей (с 2010 г.), составив всего 114,1 тыс.кв.м. Такие низкие объёмы ввода обусловлены кризисом 2014 г. и последовавшим замедлением девелоперской активности в 2015 - 2017 гг. На фоне снижения объёмов нового предложения и стабильного спроса ставки аренды продемонстрировали рост, а средний уровень вакансии сократился на 2,8 п.п. в классах А,В+,В.

В 2018 г. наиболее динамичным был сегмент офисов класса А, где рост средней арендной ставки составил 9%, а снижение вакансии – 5,7 п.п.

Классы В+/В и С в 2018 году характеризовались более умеренной динамикой. Снижение вакансии в классе В+ составило 0,7 п.п., ставки выросли на 0,7%.

В классе В уровень вакансии практически не изменился по сравнению с 4Q 2017 года и составил по итогам 2018 года 8,9% (+0,1 п.п.). Средняя арендная ставка в классе В к концу года выросла на 2,7%, вернувшись на уровень 4Q 2015 года.

В 2019 году мы ожидаем ввод на уровне 300-400 тыс.кв.м офисных площадей, в т.ч. таких крупных объектов как «Верейская Плаза IV», «Искра-Парк», «Стратос». Около 40%-50% планируемого объёма ввода придётся на объекты класса А.

В 2019 г. вакансия в классе А продолжит снижение до 10,9-12,9%, арендные ставки вырастут на 4-6%.

В классах В+/В вакансия по итогам 2019 года может снизиться на 1-2 п.п., в классе С – на 0,5-1 п.п. Арендные ставки в классах В+, В и С продемонстрируют рост на уровне 1-3%.



**ИСКРА ПАРК**



**СТРАТОС**

### Основные объекты, планируемые ко вводу в 2019 г.

Наименование	Класс	Округ	Адрес	GLA, тыс.кв.м
Верейская Плаза IV	В+	ЗАО	Большая Почтовая, 30	49,6
Искра Парк	А	САО	Ленинградское ш., вл.35	48,5
ВТБ Арена парк, к.8 (2-я очередь)	А	САО	Ленинградский пр., вл.36	31,1
Стратос	А	ЗАО	Сколково, Большой бульвар, д. 40	30,1
Академик	А	ЗАО	Вернадского, вл. 41	26,4
Большевик, фаза 2	А	САО	Ленинградский пр, д.15	23,8

Движение рынка за 2017-2018 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м				вакантные площади, %				средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес.					
			A	B+	B	C	A	B+	B	C	A	B+	B	C		
2017	1Q	факт	15872	0	52	0	0	21,3	14,3	9,2	8,4	1980	1430	1110	880	
		динамика	0,3%	0%	16%	0%	0%	-6%	-12%	-8%	-9%	5%	7,5%	5%	-3%	
	2Q	факт	15872	0	0	0	0	21,0	13,8	9,2	8,4	1980	1380	1100	920	
		динамика	0%	0%	-100%	0%	0%	-1%	-3,5%	0%	0%	0%	-3,5%	-1%	3,5%	
	3Q	Факт	15934	48	13,5	0	0	21,5	13,4	8,8	8,3	1980	1350	1110	930	
		динамика	0,4%	100%	100%	0%	0%	2%	-3%	-4%	-1%	0%	-2%	1%	1%	
	4Q	факт	16218	276,1	8,6	0	0	20,6	13,0	8,8	8,3	2000	1340	1100	920	
		динамика	1,8%	473%	-36%	0%	0%	-4%	-3%	0%	0%	1%	-1%	-1%	-1%	
	2018	1Q	факт	16247	0	28,7	0	0	19,1	13,0	9,1	8,1	2010	1340	1100	920
			динамика	0,2%	-100%	234%	0%	0%	-7%	0%	3%	-2%	0,5%	0%	0%	0%
		2Q	факт	16264	0	14,3	2,3	0	18,6	12,8	9,0	8,0	2010	1330	1100	920
			динамика	0,1%	0%	-50%	100%	0%	-3%	-1,5%	-1%	-1%	0%	-0,7%	0%	0%
		3Q	факт	16305	34,6	7,1	0	0	17,0	12,8	8,8	8,4	2085	1340	1100	920
			динамика	0,3%	100%	-50%	0%	0%	-1,6 п.п. -9%	0 п.п. 0%	-0,2 п.п. -2%	+0,4 п.п. 5%	4%	1%	0%	0%
		4Q	факт	16332	27,1	0	0	0	14,9	12,3	8,9	7,7	2180	1350	1130	930
			динамика	0,2%	-22%	-100%	0%	0%	-2,1 п.п. -12,4%	-0,5 п.п. -3,9%	+0,1 п.п. +1,1%	-0,7 п.п. -8,3%	4,6%	0,7%	2,7%	1,1%

# На вопросы по отчету ответят:

**Ольга Шарыгина**

Управляющий директор  
Департамента управления  
активами

[o.sharygina@naibecar.com](mailto:o.sharygina@naibecar.com)

**Дарья Канева**

Заместитель директора  
Департамента управления  
активами

[d.kaneva@naibecar.com](mailto:d.kaneva@naibecar.com)

**Ксения Постникова**

Директор по аналитике  
Департамента управления  
активами

[k.postnikova@naibecar.com](mailto:k.postnikova@naibecar.com)

## Компания:

NAI Bescar – российское подразделение мировой сети NAI Global, одного из лидеров мирового рынка коммерческой недвижимости. Партнерская сеть NAI, основанная в 1978 году, имеет 350 офисов в 55 странах мира. NAI Bescar имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

**NAI**Global

**NAI**Bescar



## Услуги:

- Управление недвижимостью
- Эксплуатация объектов
- Инвестиции
- Инфраструктурные проекты
- Зарубежные инвестиции
- Консалтинг
- Исследования рынка
- Оценка
- Управление проектами
- Аренда
- Покупка и продажа
- Продвижение объектов

## Контакты:

**Санкт-Петербург**

194044,

Б. Сампсониевский пр., 61, БЦ «Бекар».

Тел.: 8 (812) 490-70-01

**Москва**

115054,

Дубининская ул., д. 53, стр. 5 БЦ «Квартал Сити»

Тел.: 8 (495) 532-04-32

[www.naibecar.com](http://www.naibecar.com)