



ОБЗОР РЫНКОВ МОСКВЫ И САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Подготовлено Департаментом управления активами
март 2017 г.

квартал 2017

МІБЕС

ИТОГИ

1 квартала 2017 г.

■ ОБЩИЕ ИТОГИ:

- ✓ Ключевая ставка снизилась с 10% до 9,75% (с 27 марта 2017 г.).
- ✓ Инфляция продолжает замедляться, за период январь-февраль 2017 г. 0,8% по России (против 1,6% в 2016 г.). В 2017 году Минэкономразвития прогнозирует инфляцию на уровне 4,0-4,5%.
- ✓ Рубль продолжает укрепляться, курс доллара в 1Q 2017 г. 58,75 руб./доллар (в 4Q 2016 года 63,11руб./доллар).

■ МОСКВА:

- ✓ **ОФИСЫ:** началось снижение вакансии. В 1Q 2017 г. отмечено повышение арендных ставок в высококлассном сегменте, впервые с 4Q 2014 года.
- ✓ **ТОРГОВЛЯ:** началось снижение вакансии впервые с 4Q 2014 года. Для торговой галереи отмечается повышение верхней границы ценового диапазона.

■ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ:

- ✓ **ОФИСЫ:** продолжается снижение вакансии в классах А и В. Уровень вакансии в классе А преодолел отметку в 10% и составил 9,7% (уровень 3Q 2013 г.)
- ✓ **ТОРГОВЛЯ:** продолжается снижение вакансии (начиная со 2Q 2016 г.). Колебания средней арендной ставки – в пределах 0,5%.
- ✓ **АПАРТАМЕНТЫ:** увеличилась доля формата buy-to-let (с 26% до 42% от общего объема юнитов).



МОСКВА

квартал 2017

ИНВЕСТИЦИИ

Москва

квартал 2017

РЫНОК В ПРЕДДВЕРИИ ЗАКРЫТИЯ КРУПНЫХ СДЕЛОК



ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

(коммерческая недвижимость и земельные участки):

- 1Q 2017 г. – 667 млн. USD / 39 164 млн. руб. млн. руб.
(динамика к 4Q 2016 г.: ↓-40% в USD, ↓-44% в RUB).

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ 1Q 2017 г.:

- Коммерческая недвижимость – 96%;
- Земельные участки – 4%.

ИТОГИ:

- Объем инвестиций за 1Q 2017 года в Москве ниже объемов квартальных вложений за 2016 г.
- 86% от общего числа сделок в приходится на офисный сегмент. Самая крупная сделка в офисном сегменте в 1Q 2017 г. - покупка площадей в башне «Евразия» (22,4 тыс. кв.м) - внутрихолдинговая сделка «ВТБ 24», за 14,7 млрд. рублей.
- 53% офисных площадей приобретены компаниями для собственного использования.
- Доля торговой недвижимости в структуре спроса на коммерческую недвижимость - 12%.

ПРОГНОЗ:

- Во 2Q 2017 г. ожидается закрытие нескольких крупных сделок в офисном и складском сегментах на сумму порядка 650 – 980 млн. USD (38 - 57 млрд. RUB).

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва

квартал 2017

**НАЧАЛО ГОДА
ПОКАЗАЛО РЕЗУЛЬТАТЫ
ЗАМЕДЛЕНИЯ ВВОДА**



ОБЪЕМ ВВОДА:

- 1Q 2017 г. – 51,8 тыс. кв.м. GLA (динамика к 4Q 2016 г.: $\uparrow+16,4\%$).
- Введен БЦ «NEO GEO» (2 очередь, класс В+).

РЫНОЧНЫЕ УСЛОВИЯ:

- Арендные ставки по классам (динамика к 4Q 2016 г.):
 - ✓ «А» – 1 980 руб./кв. м/мес. ($\uparrow+4,8\%$);
 - ✓ «В+» – 1 430 руб./кв. м/мес. ($\uparrow+7,5\%$);
 - ✓ «В» – 1 110 руб./кв. м/мес. ($\uparrow+4,7\%$);
 - ✓ «С» – 880 руб./кв. м/мес. ($\downarrow-3,3\%$).
- Уровень вакансии по классам (динамика к 4Q 2016 г.):
 - ✓ «А» – 21,3% ($\downarrow-6,0\%$ или $\downarrow-1,3$ п.п.);
 - ✓ «В+» – 14,3% ($\downarrow-12,7\%$ или $\downarrow-2,0$ п.п.);
 - ✓ «В» – 9,2% ($\downarrow-8,0\%$ или $\downarrow-0,8$ п.п.);
 - ✓ «С» – 8,4% ($\downarrow-8,6\%$ или $\downarrow-0,8$ п.п.).
- Крупнейшие сделки аренды (свыше 3,0 тыс. кв.м.):
 - ✓ 10,3 тыс. кв.м. в БЦ «Аврора» (арендатор «Яндекс»);
 - ✓ 6,6 тыс. кв.м. в БЦ «Белые Сады» (арендатор АО «Сервье»);
 - ✓ 3,2 тыс. кв.м. в БЦ «Silver City» (арендатор «ERGO»).

ИТОГИ:

- Сохраняется замедление темпов ввода офисных площадей. Традиционно (начиная с 4Q2015) ввёлся класс В+.
- Продолжается сокращение объемов вакантных площадей. Все крупные сделки приходятся на высококлассные офисы: класс А - 81% от общего объема арендованных площадей, класс В+ - 19%.
- Повышение арендных ставок в высококлассном сегменте, впервые с конца 2013 года. В некоторых объектах рост достиг 20%.

ПРОГНОЗ:

- До конца 2017 г. планируется ввод порядка 430 тыс.кв.м (GLA) офисных площадей. Из этого объема более 60% придётся на 3Q 2017 г.
- Во 2Q 2017 г. ожидается ввод 1 объекта класса А площадью 7,1 тыс.кв.м (GLA).
- Во 2Q 2017 г. продолжится тенденция к росту заполняемости бизнес-центров.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва

квартал 2017

ПЕРВАЯ ОТТЕПЕЛЬ НА РЫНКЕ



ОБЪЕМ ВВОДА:

- 1Q 2017 г. – 11,3 тыс. кв.м. GLA (динамика к 4Q 2016 г.: ↓-91%).
- Введен ТЦ «BabyStore», позиционируется как «первый специализированный торговый центр товаров и услуг для детей и их родителей» (в CAO).

РЫНОЧНЫЕ УСЛОВИЯ:

- Арендные ставки (динамика к 4Q 2016 г.):
 - ✓ для торговой галереи – 37,3 тыс. руб./кв. м/год (↓-4,1%);
 - ✓ для якорных арендаторов – 12,9 тыс. руб./кв. м/год (0%).
- Уровень вакансии (динамика к 4Q 2016 г.):
 - ✓ 12,0% (↓-4% или ↓-0,5 п.п.)
- Крупнейшие сделки аренды (свыше 3,0 тыс. кв.м.):
 - ✓ В действующих ТЦ: 6 тыс. кв.м. в ТЦ «Июнь» (арендатор «Hoff»), 3,9 тыс. кв.м. в ТЦ «Пятая Авеню» (арендатор «Ginza Project»), 3,0 тыс. кв.м. в ТЦ «Мозаика» (арендатор «Спортмастер»).
 - ✓ В строящихся ТЦ: 26,7 тыс. кв.м. в ТЦ «Саларис» (арендатор «Глобус»), 3,1 тыс. кв.м. в ТЦ «Фили Град» (арендатор «Fitness One Art»).

ИТОГИ:

- Снижение уровня вакансии в 1Q 2017 г. впервые с 4Q 2014 года.
- Для торговой галереи отмечается повышение верхней границы ценового диапазона.

ПРОГНОЗ:

- Во 2Q.2017 г. объем ввода торговой недвижимости может составить порядка 150 тыс.кв.м GLA (планируется открытие 6 ТЦ).
- Ввод ТЦ окажет влияние на вакансию, ожидается рост уровня вакансии в пределах 0,5-1 п.п. Существенной коррекции арендных ставок не ожидается.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Москва

квартал 2017

В СЕГМЕНТЕ СНОВА ЗАМОРОЗКИ



ОБЪЕМ ВВОДА:

- 1Q 2017 г. – 119 тыс. кв.м. GBA ($\uparrow+10,2\%$ к 4Q 2016 года).
- Введены:
 - ✓ Склады класса А+/А: ТСК «Клин» (56 тыс.кв.м.), «Технопарк» (18,7 тыс. кв.м.), ОРЦ «Радумля» (1очередь 13 тыс. кв.м.), ПСК Никольское» (8,0 тыс. кв.м.).
 - ✓ Склады класса В: «Никола-Хованский» (14,3 тыс. кв.м.), «Норд-ост» (8,9 тыс. кв.м. за счет расширения).

РЫНОЧНЫЕ УСЛОВИЯ:

- Арендные ставки (динамика к 4Q 2016 г.):
 - ✓ класс А – 4 142 руб./кв.м./год ($\downarrow-14\%$);
 - ✓ класс В – 3 810 руб./кв.м./год ($\downarrow-10\%$).
- Уровень вакансии (динамика к 4Q 2016 г.):
 - ✓ класс А – 16,0% ($\uparrow+11,8\%$ или $\uparrow+1,7$ п.п.);
 - ✓ класс В – 15,0% ($\uparrow+32,7\%$ или $\uparrow+3,7$ п.п.).

ИТОГИ:

- За 1Q 2017 г. были совершены 6 крупных сделок по аренде более 45 тыс. кв.м. На долю класса А приходится около 90% от общего количества сделок.
- Доля крупных сделок по схеме built-to-suit – 60% от общего объема сданных площадей.

ПРОГНОЗ:

- До конца 2017 года ожидается ввод порядка 500-600 тыс. кв. м. (GBA) складской недвижимости. Во 2Q 2017 г. может вестись 120-160 тыс. кв. м. складов.
- Во 2Q 2017 года ожидается снижение вакантности на 1-1.5 п.п. и незначительное увеличение арендных ставок.

АПАРТАМЕНТЫ

Москва

квартал 2017

В СЕГМЕНТЕ ШТИЛЬ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

- Объем предложения 1Q 2017 г. – 10 138 ап. в 111 комплексах, в т.ч.:
 - ✓ Апартаменты **buy-to-live** – 9 085 ап. в 97 комплексах (90%);
 - ✓ Апартаменты **buy-to-let** – 1 053 ап. в 14 комплексах (10%).
- Объем нового предложения - 1 649 ап. (**↑+350,1%** к 4Q 2016 г.), в т.ч.
 - ✓ Новые проекты: 1 303 ап. 5 проектов все в формате buy-to-live («Sky Skolkovo», «Вивальди», «Резиденция Композиторов», «Loftec», «Софийский»).
 - ✓ Новые корпуса в строящихся проектах: 346 ап. в 3 проектах buy-to-live («Савеловский Сити», «Klein House», «Only»)

РЫНОЧНЫЕ УСЛОВИЯ:

- Цены продаж:
 - ✓ **Комфорт-класс** – 152,7 тыс. руб./кв. м (**↑+3,2%** к 4Q 2016);
 - ✓ **Бизнес-класс** – 226,8 тыс. руб./кв. м (**↑+0,3%** к 4Q 2016);
 - ✓ **Элит-класс** – 488,4 тыс. руб./кв. м (**↑+2,7%** к 4Q 2016).
- Спрос:
 - ✓ в 1Q 2017 г. продано **1 640 юнитов** или **546 юнитов в мес.** без учета пакетных продаж (**↓-1%** к 4Q 2016).

ИТОГИ:

- Доля комфорт-класса в общем объеме предложения - 20%, бизнес-класс а - 65%, элит-класса -15%. (в 4Q 2016 года комфорт – 13%, бизнес - 70%, элит – 17%)
- Средние темпы продаж в комплексах апартаментов: комфорт- и бизнес-класс 6-8 ап./проект/мес., в элит-классе 2-4 ап./проект/мес. Темпы продаж на уровне 4Q 2016 г.

ПРОГНОЗ:

- Во 2Q 2017 г. ожидается незначительный рост цен за счет повышения готовности проектов.
- Спрос может показать рост на 3-5%.



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

квартал 2017

ИНВЕСТИЦИИ

Санкт-Петербург

НА РЫНКЕ ПРОДОЛЖАЕТСЯ ЖАРКОЕ ВРЕМЯ



ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ:

- 1Q 2017 г. – 354 млн. USD / 20 816 млн. RUB
(динамика к 4Q 2016 г.: ↓ - 36% в USD, ↓ - 40% в RUB).

СТРУКТУРА ИНВЕСТИЦИЙ 1Q 2017 г.:

- Коммерческая недвижимость – 73%;
- Земельные участки – 27%.

ИТОГИ:

- Значимая сделка по покупке ЗУ в 1Q 2017 г. - покупка 13,6 га за 4 млрд. рублей компанией «ЛСР» ЗУ на Петровском острове для строительства жилья.
- Доля торговой недвижимости в структуре спроса на коммерческую недвижимость - 66%. Крупнейшая сделка: продажа «Галс-Девелопмент» ТРЦ «Лето» (116 тыс. кв.м) за 10 млрд. руб. (покупатель «MALLTECH», ранее - «Росевродевелопмент»).
- Доля офисной недвижимости в структуре спроса на коммерческую недвижимость - 32%. Крупнейшая сделка: продажа БЦ «Система» (80 тыс. кв.м) за 545 млн. руб. (покупатель ОАО «ДИЕТА-18»).
- Финская компания «Sponda» уходит с рынка, продав логистический комплекс класса А на Колтушском шоссе (8 тыс. кв.м.) за 258 млн. руб. (покупатель ТД «Интерторг»).

ПРОГНОЗ:

- Во 2Q 2017 г. объем инвестиций Санкт-Петербурга может составить 250-350 млн. USD (15 -20 млрд. RUB).
- В стадии подписания находится крупная сделка по продаже скандинавским фондом «Northern Horizon Capital» логистического комплекса «Горуго», БЦ «Kellermann Center», БЦ «Премиум» (общая площадь 120 тыс. кв.м.) за 4,9 млрд. руб. (потенциальный покупатель - инвестфонд «Raven Russia»).

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Санкт-Петербург

В СЕГМЕНТЕ ВИДНЫ ЯРКИЕ ПРИЗНАКИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ



ОБЪЕМ ВВОДА:

- 1Q 2017 г. – 13,1 тыс. кв.м. GLA
(динамика к 4Q 2016 г. ↓- 83%; динамика к 1Q 2016 г. ↓- 89%).
- Введен: БЦ Полис / Polis, класс В+ во Фрунзенском районе.

РЫНОЧНЫЕ УСЛОВИЯ:

- Арендные ставки по классам (динамика к 4Q 2016 г.):
 - ✓ «А» – 1 600 руб./кв. м/мес. (0%);
 - ✓ «В+» – 1 130 руб./кв. м/мес. (↑+1%);
 - ✓ «В» – 990 руб./кв. м/мес. (0%);
 - ✓ «С» – 850 руб./кв. м/мес. (↑+3,7%)
- Уровень вакансии по классам (динамика к 1Q 2016 г.):
 - ✓ «А» – 9,7% (↓-6% или ↓-0,6 п.п.);
 - ✓ «В+» – 11,6% (↑ +3% или ↑ +0,3 п.п.);
 - ✓ «В» – 8,4% (↓-4,5% или ↓-0,4 п.п.);
 - ✓ «С» – 8,6% (↓-9,5% или ↓-0,9 п.п.).
- Крупнейшие сделки аренды (свыше 2 тыс. кв.м.):
 - ✓ В действующих БЦ: 9,3 тыс.кв.м в БЦ «Смоленский» (арендатор «Петер-Сервис»), 2,5 тыс.кв.м. в БЦ «Маркс» (арендатор структуры «Роснефти»), 2,3 тыс.кв.м. в БЦ «Пассаж» (арендатор «БИОСAD»).
 - ✓ В строящихся БЦ: 26,2 тыс.кв.м. в БЦ «Renaissance Business Park» (арендатор «Газпром»)

ИТОГИ:

- Стабилизация средней арендной ставки на уровне конца 2016 г.
- Продолжается снижение уровня вакансии в классах А и В. Уровень вакансии в классе А - 9,7% - впервые преодолел отметку в 10% с 3Q 2013 г.

ПРОГНОЗ:

- Во 2Q 2017 г. объем ввода может составить 9 тыс. кв.м (GLA). До конца 2017 г. может быть введено порядка 95 тыс. кв.м (GLA), около 63% придётся на класс А.
- Существенных изменений показателя уровня вакансии к текущим значениям во 2Q 2017 года не ожидается.
- К концу 2017 г. прогнозируется повышение арендных ставок в пределах 5-10%.

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Санкт-Петербург

квартал 2017

**В СЕГМЕНТЕ
НАЧИНАЕТСЯ
СТАБИЛИЗАЦИЯ**



ОБЪЕМ ВВОДА:

- 1Q 2017 г. – 4,9 тыс. кв.м. GLA (динамика к 4Q 2016 г.: \downarrow -59%)
- Введен объект формата DIY («К-Паута» в Выборгском районе).

РЫНОЧНЫЕ УСЛОВИЯ:

- Арендные ставки (динамика к 4Q 2016 г.):
 - ✓ для торговой галереи – 500 - 5 000 тыс. руб./кв. м/год (\uparrow +0,5%);
 - ✓ для якорных арендаторов – 300 - 1 100 тыс. руб./кв. м/мес. (\downarrow -0,3%).
- Уровень вакансии (динамика к 4Q 2016 г.):
 - ✓ 6,6% (\downarrow -16,5% или \downarrow -1,3 п.п.)
- Крупнейшие сделки аренды (свыше 1,5 тыс. кв.м.):
 - ✓ 3,4 тыс. кв.м. в ТЦ «Континент на Стачек» (арендатор «Razgon»).
 - ✓ 4,0 тыс. кв.м. в ТЦ «Питерлэнд» (арендаторы «Gloria Jeans», «Тесла»).
 - ✓ 1,5 тыс. кв.м. в ТЦ «Пассаж» (арендатор «Рив Гош»).

ИТОГИ:

- Продолжение снижения уровня вакансии (начиная с 2Q 2016 г.), темпы снижения - высокие.
- Средние заявленные арендные ставки остаются на уровне конца 2016 г. Колебания средней арендной ставки – в пределах 0,5%.
- В 1Q 2017 года активны были операторы развлечений, магазины детской и подростковой одежды.

ПРОГНОЗ:

- До конца 2017 года ввод качественных торговых центров не планируется.
- Средний уровень арендных ставок вырастет на 5-7% в течение года.

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Санкт-Петербург

квартал 2017

НА РЫНКЕ ЗАТЯЖНЫЕ ЗАМОРОЗКИ



ОБЪЕМ ВВОДА:

- 1Q 2017 г. – 10,0 тыс. кв.м. GLA (↓-60% к 4Q 2016 года).
- Введен склад комплектации на территории морского перегрузочного комплекса «Бронка» (класс А).

РЫНОЧНЫЕ УСЛОВИЯ:

- Арендные ставки (динамика к 4Q 2016 г.):
 - ✓ класс А – 4 080 руб./кв.м./год (↓-1,2%);
 - ✓ класс В – 3 600 руб./кв.м./год (↓-1,5%);
- Уровень вакансии (динамика к 4Q 2016 г.):
 - ✓ класс А – 15,7% (↑+8,2% или ↑+1,2 п.п.);
 - ✓ класс В – 14,0% (↓- 8,5% или ↓-1,3 п.п.).

ИТОГИ:

- Продолжается увеличение вакансии в классе А и снижение в классе В (начиная с 3Q 2016 года).
- Объем крупных сделок около 18 тыс. кв.м., все сделки совершены в классе А.

ПРОГНОЗ:

- Во 2Q 2017 года планируется ввод около 50 тыс. кв.м., на долю спекулятивных складов придется более 80%.
- Во 2Q 2017 года возможно незначительное падение арендных ставок (в пределах 1,5%) и рост уровня вакансии (в пределах 1-1,5 п.п.).

АПАРТАМЕНТЫ

Санкт-Петербург

АКТИВНЫЙ РОСТ РЫНКА



ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

- Объем предложения 1Q 2017 г. – 4 136 ап. в 31 комплексе, в т.ч.:
 - ✓ Апартаменты **buy-to-live** – 2 380 ап. в 21 комплексе (58% от общего объема);
 - ✓ Апартаменты **buy-to-let** – 1 756 ап. в 10 комплексах (42% от общего объема).
- Объем нового предложения в продаже - 564 ап. в 3 комплексах («GRANI», «2-й Мушинский», «Promenade Apart») (**↓-37%** к 4Q 2016 г.).
- Структура предложения по позиционированию - комфорт-класс - 43%, бизнес-класс - 47%, элит-класс – 10% (в 4Q 2016 года комфорт – 49%, бизнес - 37%, элит – 14%)
- Структура предложения по характеристикам - эконом – 42% , комфорт-класс - 15%, бизнес-класс - 41%, элит-класс – 2% (в 4Q 2016 года эконом – 43%, комфорт – 21%, бизнес - 34%, элит – 2%)

РЫНОЧНЫЕ УСЛОВИЯ:

- Цены продаж:
 - ✓ **Комфорт-класс** – 85,8 тыс. руб./кв. м (**↑+1%** к 4Q 2016);
 - ✓ **Бизнес-класс** – 153,1 тыс. руб./кв. м (**↑+0,4%** к 4Q 2016);
 - ✓ **Элит-класс** – 297,6 тыс. руб./кв. м (**↓-2%** к 4Q 2016).
- Спрос:
 - ✓ В 4Q 2017 г. **продано 320 юнитов или 107 юнитов/мес.** (без учета пакетных продаж) (**↑+60%** к 4Q 2016).

ИТОГИ:

- Увеличилась доля апартаментов формата buy-to-let на 16 п.п.
- В 1Q 2017 г. отмечен рекордный квартальный объем спроса, побит рекорд 4Q 2016 г.

ПРОГНОЗ:

- *Во 2Q 2017 г. прогнозируется вывод на рынок 2-3 комплексов на 350 – 450 апартаментов.*
- *Прогнозируется сохранение объемов спроса и роста цен в пределах 2-3%.*

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор департамента
Управления активами

o.sharygina@naibecar.com

Ирина Реут

Директор по консалтингу

i.reut@naibecar.com

Компания:

NAI Бесар – 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. По итогам 2012 года бренд NAI занял 5 место среди мировых брендов на рынке коммерческой недвижимости. NAI Бесар имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

NAIGlobal

NAIБесар



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 «Бесар»
Тел.: 8 (812) 490-70-01

Москва
125009, пер. Большой Кисловский, 9
Тел.: 8 (495) 532-04-32

www.naibecar.com