



Обзор рынка
офисной недвижимости
Москвы
1 кв. 2017 г.

1 квартал 2017

NA Bear

Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам 1Q 2017 г., GLA	15 872 тыс. кв. м Из них: 14 645 тыс.кв.м – классы А, В+, В 1 227 тыс.кв.м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 4Q 2016 г.	+0,3% ↑			
Объем по классам, GLA	4 550 тыс.кв.м	7 361 тыс.кв.м	2 734 тыс.кв.м	1 227 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 1Q 2017 г., GLA	51,8 тыс. кв. м			
Введено по классам, в 1Q 2017 г., GLA	0	51,8	0	0
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2016 г.	0%	+16% ↑	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 1Q 2017 г.	21,3	14,3	9,2	8,4
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q 2016 г.	-5,8% ↓ (-1,3 п.п.)	-12,3% ↓ (-2,0 п.п.)	-8,0% ↓ (-0,8 п.п.)	-8,7% ↓ (-0,8 п.п.)
Арендные ставки на конец 1Q 2017 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	1 980	1 430	1 110	880
Динамика арендных ставок по сравнению с 4Q 2016 г. - в RUB	+4,8% ↑	+7,5% ↑	+4,7% ↑	-3,3% ↓
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 282 кв.м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	367 кв.м	595 кв.м	221 кв.м	99 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 4Q 2016 г.	-0,4% ↓	+0,3% ↑	-0,4% ↓	-0,4% ↓

Общая ситуация на рынке

Официальный уровень инфляции с начала года (за январь и февраль) составил 0,8% против 1,6% за тот же период 2016 года. В годовом исчислении инфляция в феврале 2017 г. замедлилась до 4,6% после 5,0% в январе 2017 г. Прогнозируемая инфляция на 2017 г. – 4,0-4,5%.

Банк России снизил ключевую ставку с 10% до 9,75% годовых. Продолжается снижение инфляционных ожиданий и восстановление экономической активности. Инфляционные риски несколько снизились, но сохраняются на повышенном уровне.

Курс доллара на конец 1 кв. 2017 г. составил 56,94 руб., снизившись на 6,1% или 3,72 руб. в сравнении с концом 2016 г.

В 1 кв. 2017 г. рынок офисной недвижимости вырос на 0,3% относительно 4 кв. 2016 г. Общий объем предложения составил 14,64 млн.кв.м – в сегментах А, В+, В или почти 15,9 млн.кв.м – с учетом класса С.

Основные события рынка



МФК «IQ-quarter»

В 1 кв. 2017 г. в сегменте офисной недвижимости был введён только 1 объект класса В+ общей площадью **90 тыс.кв.м (GVA)**. Сроки сдачи объектов, ожидающихся в 1 кв. 2017 г., переносятся. Так, объекты в составе ММДЦ «Москва-Сити» («Федерация-Восток» и «IQ-квартал») перенесены на II полугодие 2017 г, БЦ Neopolis – на 1 кв.2018 г.

Среди наиболее заметных **событий в сфере инвестиций** в офисную недвижимость:

- БЦ «Сретенка, 18» (класс В+) площадью 21,5 тыс.кв.м выкуплен инвесткомпанией «Платформа».
- УК «Иткол» приобрела офисно-складской комплекс площадью 13 тыс.кв.м вблизи метро «Текстильщики».
- Компания «Галс-Девелопмент» продала офисное здание класса «А» площадью 4,13 тыс. кв. м, входящее в состав элитного комплекса «Сады Пекина». Условия сделки и покупатель не разглашаются.

Крупные **приобретения офисов для собственного размещения:**

- «Россельхозбанк» стал владельцем офисного центра «Инком сити» (класс В+) площадью около 10 тыс. кв. м. Сумма сделки оценивается в сумму от 1,2 млрд до 2,5 млрд руб.
- «Локо-Банк» приобрёл у компании «Галс-Девелопмент» 4,5 тыс. кв. м в башне «Б» БЦ SkyLight (класс А).

Анонсированы **планы по новому строительству:**

- В рамках проекта бизнес-парка «Ростех-Сити» на территории бывшего Тушинского аэродрома планируется строительство 380 тыс.кв.м офисных площадей. Сроки не анонсируются.
- Согласовано строительство второй очереди башни «Империя-Тауэр», состоящей из 2-х корпусов. В одном из корпусов предполагается разместить офисы. Срок реализации проекта – 2019 г.
- Деловой центр площадью 27 тыс.кв.м. разместится в городском квартале «Ривер парк». Застройщик ООО «Речников инвест» планирует завершить строительство не раньше 3 кв. 2018 г.
- Компания «Волга-Трейд» построит МФК в г.Видное (МО) на 54,8 тыс.кв.м (ТРК с кинотеатром, офисы и апартаменты). Сдача объекта запланирована на конец 2018 г.
- ООО «Адамант» построит в деревне Картамазово «Новой Москвы» МФК (в т.ч. офисные помещения) общей площадью 13,1 тыс. кв. м. Сроки не анонсируются.



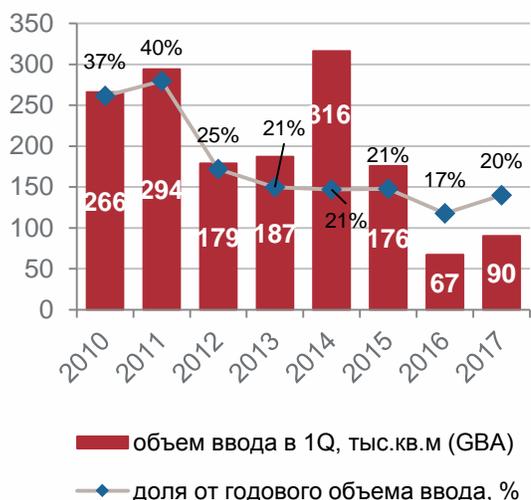
БЦ SKY LIGHT



БЦ NEO GEO

I квартал 2017 года

Объем ввода БЦ
(классы А, В+, В), тыс.кв.м



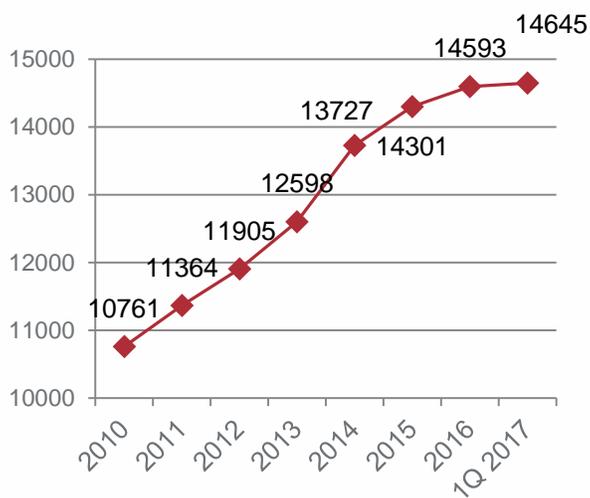
Предложение

Объем ввода в 1 кв. 2017 г. составил **51,8 тыс.кв.м (GLA)**, что на 16% выше показателей предыдущего квартала и сопоставимо с результатами аналогичного периода 2016 года.

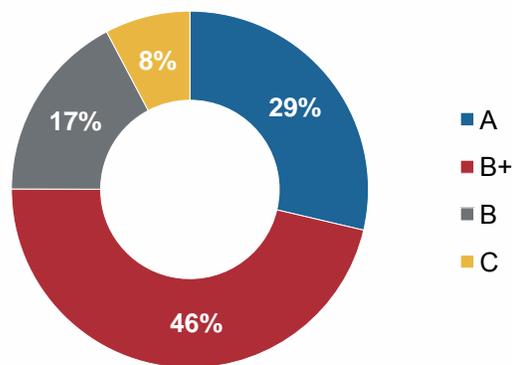
Прирост общей площади составил **90,0 тыс.кв.м (GVA)**. По сравнению с 2015 годом, динамика вывода офисных площадей остаётся низкой (текущий показатель почти 2 раза ниже результата 1 кв. 2015 года).

Весь введенный в 1 квартале 2017 г. объем относится к одному объекту сегмента В+, расположенному за пределами ТТК, в ЮЗАО.

Объем предложения в классах А, В+, В;
GLA тыс.кв.м



Структура предложения по классам на конец
1Q 2017, % от общего объема (GLA)



Объекты, введенные в 1 кв. 2017 г.

Название БЦ	Адрес	Округ	Класс	GVA тыс.кв.м	GLA тыс.кв.м
NEO GEO, корп.В (2 очередь)	Бутлерова ул., д. 17	ЮЗАО	В+	90	51,8

I квартал 2017 года

Спрос

На конец 1 кв. 2017 г. **средний уровень вакансии** в классах А, В+, В составил **16,1%**, снизившись относительно 4 кв. 2016 г. на 10,1% или 1,8 п.п.

Второй квартал подряд отмечается снижение вакансии по всем классам: в классе **А** – до **21,3%**; в классе **В+** – до **14,3%**; в классе **В** – до **9,2%**; в классе **С** – до **8,4%**.

Наибольшая доля вакантных площадей предлагается в классе А за пределами ТТК – 29,6% (рост на 2,1% или 0,6 п.п. к 4 кв. 2016 г.). Внутри ТТК вакансия в классе А составила 16,9%, что в 1,8 раз меньше, чем вне ТТК.

В классе В+ отмечена явно выраженная тенденция к росту заполняемости площадей вне ТТК по сравнению с 4 кв.2016 г.– снижение вакансии с 19,2% до 16,0% (на 16,3%).

Существенное снижение доли вакантных площадей произошло в классе С внутри ТТК: с 11,5% до 8,8% (на 23,1%).

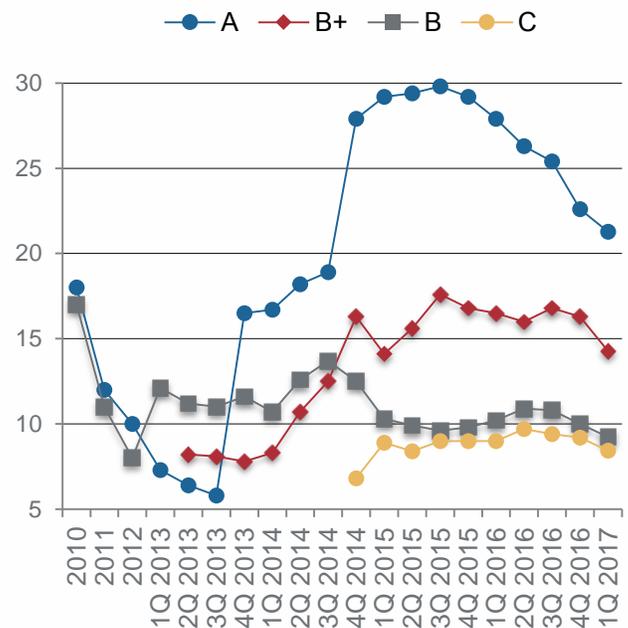
ТОП-3 крупнейших сделок отчётного периода:

- Компания «Яндекс» арендовала 10,3 тыс.кв.м в бизнес-парке «Аврора» (класс А) под дополнительный офис;
- Французская фармкомпания АО «Сервье» стала арендатором 6,6 тыс. кв. м в БЦ класса А «Белые Сады»;
- Немецкая страховая компания ERGO заключила договор об аренде 3,2 тыс.кв. м в БЦ Silver City (класс А), сроком на 5 лет.

Примеры крупных сделок по аренде в 1 кв. 2017 г.

Название БЦ	Арендованная площадь (кв.м)	Класс	Округ	Арендатор
Аврора	10 300	А	ЦАО	Яндекс
Белые Сады	6 600	А	ЦАО	АО «Сервье»
Silver City	3 175	А	ЦАО	ERGO
Башня Империя (Москва Сити)	2 700	А	ЦАО	Центр поддержки малого бизнеса
РТС Таганский	2 400	В+	ЮВАО	X5 Retail Group
Дельта Плаза	2 000	А	ЮАО	MAN Truck & Bus
NEO GEO	1 500	В+	ЮЗАО	ASTRA FITNESS NEO
Голден Гейт	1 400	А	ЦАО	Проект 101
Московский шёлк	1300	В+	ЦАО	Malltech (ранее РосЕвроДевелопмент)
Парк Победы	1 250	В+	ЗАО	Киномакс
Голден Гейт	1 000	А	ЦАО	Крафт Групп

Динамика уровня вакансии по классам, %



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

Класс	ТТК	вне ТТК
А	16,9%	29,6%
В+	11,6%	16,0%
В	7,9%	10,0%
С	8,8%	8,3%

Коммерческие условия

В 1 кв.2017 г. высококлассный сегмент показал прирост арендных ставок к 4 кв.2016 г.: в классе А – в среднем на 4,8%; в классе В+ - на 7,5%; классе В – на 4,7%.

Наибольший вклад в рост арендных ставок в классе А внесли объекты с локацией внутри ТТК. Средняя арендная ставка для класса А – 1 980 руб./кв.м./мес.*

Ставки в классе В+ росли как за счёт объектов внутри ТТК, так и за счёт объектов за его пределами. Средняя ставка в классе В+ составила 1 430 руб./кв.м./мес., в классе В – 1 060 руб./кв.м./мес. Средневзвешенная ставка для сегмента В (В+ и В) составила 1 310 руб./кв.м./мес.

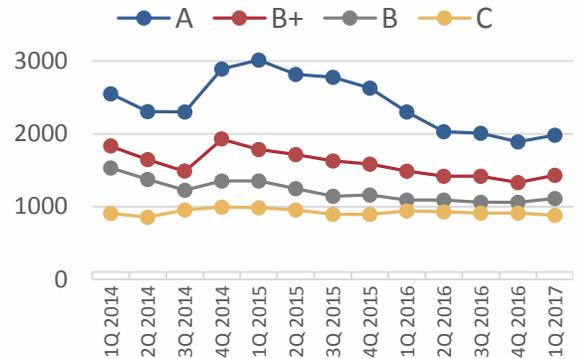
На фоне роста ставок сократился разрыв между классами А и В+ (с 30% до 28%), увеличилась дистанция между классами В и В+ (с 20% до 22%). Относительная разница между классами С и В осталась на прежнем уровне.

Средние арендные ставки на конец 1 кв. 2017 г.
(без учёта НДС и эксплуатационных расходов)

	руб./кв.м/ месяц	руб./кв.м/год
Класс А		
в среднем	1 980	23 760
ЦДР	2 130	25 560
вне ЦДР, внутри ТТК	2 100	25 200
вне ТТК	1 350	16 200
Класс В+		
в среднем	1 430	17 160
ЦДР	1 770	21 240
вне ЦДР, внутри ТТК	1 420	17 040
вне ТТК	1 170	14 040
Класс В		
в среднем	1 110	13 320
ЦДР	1 390	16 680
вне ЦДР, внутри ТТК	1 280	15 360
вне ТТК	1 000	12 000
Класс С		
в среднем	880	10 560
ТТК	1 050	12 600
вне ТТК	810	9 720

* Здесь и далее в отчёте приведены арендные ставки в рублях без учёта НДС и эксплуатационных расходов.

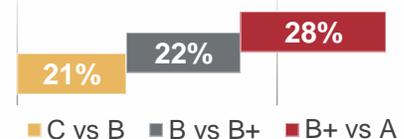
Динамика средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес.



Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес. на 1 кв. 2017 г.



Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %



Выводы и прогноз развития

Основные выводы по рынку офисной недвижимости Москвы за 1 квартал 2017 г.:

1. Сохраняется замедление темпов вывода на рынок новых офисных площадей.

За 1 кв.2017 г. введён объём, сопоставимый с аналогичным периодом 2016 г., но в 2 раза меньший, чем за 1 кв. 2015 г.

С начала 2016 г. основной объём (97%) вводимых площадей приходится на сегмент В+, остальные 3% - на класс А. Объекты класса В и С на рынок не выводились.

2. Снижение доли вакантных офисных площадей.

С конца 2016 г. продолжается снижение вакансии в офисных центрах по всем сегментам, что связано в том числе с позитивными изменениями в макроэкономике.

Низкие объёмы ввода в классе А привели к тому, что за год вакансия снизилась на 6,6 п.п.(24%). Быстрее заполняются офисы внутри ТТК. Об этом свидетельствуют и крупные сделки (от 1 тыс.кв.м) по аренде: 81% площадей арендованы в классе А, при этом почти все объекты расположены в ЦАО.

В классе В+ уровень вакансии также существенно сократился – на 2,2 п.п. (13%) к 1 кв.2016 г. В сегментах В и С снижение доли вакантных площадей происходит более медленными темпами – менее 1 п.п. за год.

Собственники подстраиваются под наиболее активных арендаторов – компании среднего и малого бизнеса, желающих улучшить условия аренды. С этой целью крупные помещения дробятся на более ликвидные мелкие офисы.

Рынок остаётся рынком арендатора: сдаются или полностью готовые помещения или выполняется ремонт под клиента.

3. Наметилась тенденция к повышению арендных ставок в высококлассном сегменте А,В+, В.

В 1 квартале 2017 г. отмечается активное повышение заявленных арендных ставок по сравнению с концом 2016 г., в некоторых объектах рост составляет более 20%.

Среднее повышение по классам составило: в классе А - на 4,8%, классе В+ - на 7,5%, и В – на 4,7%. Заявленные арендные ставки не являются окончательными, а служат предметом торга.

Арендодатели повышают арендные ставки, желая компенсировать снижение в 2015-2016 гг. за счёт новых арендаторов, а также для того, чтобы оценить спрос на офисные помещения по повышенным ставкам. Ожидается, что во 2 кв.2017 г. ситуация стабилизируется.

На фоне повышения ставок в высококлассном сегменте, класс С демонстрирует снижение: 3,3% по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

До конца 2017 г. планируется ввод порядка 424 тыс.кв.м (GLA) офисных площадей. Из этого объёма более 60% придётся на 3 квартал 2017 г. за счёт ожидаемого ввода крупных объектов: Федерация «Восток», «IQ-квартал», «Оазис», «Большевик (2 очередь)».

Во втором квартале ожидается ввод 1 объекта класса А площадью 7,1 тыс.кв.м (GLA).

С учётом того, что ввод большого объёма площадей откладывается, во 2 квартале 2017 г. может продолжиться тенденция к росту заполняемости объектов, особенно класса А.

Объекты, планируемые ко вводу во 2 квартале 2017 г.

Название БЦ	Класс	Округ	Площадь GVA, (тыс.кв.м)
Смоленский Пассаж 2	А	ЦАО	9,4

Движение рынка за 2015-2017 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м				вакантные площади, %				средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес. ¹				
			A	B+	B	C	A	B+	B	C	A	B+	B	C	
2015	1Q	факт	15076	57	66	0	0	29,2	14,1	10,3	8,9	619	366	278	202
		динамика	0,8%	-83%	-69%	-100%	0%	4,5%	-14%	-18%	31%	-3%	-14%	-7%	-8%
	2Q	факт	15206	109	21	0	0	29,4	15,6	9,9	8,4	609	370	269	206
		динамика	0,9%	90%	-69%	0%	0%	0,8%	11%	-4%	-6%	-2%	1%	-3%	2%
	3Q	факт	15387	138	43	0	0	29,8	17,6	9,6	9,0	503	295	207	162
		динамика	1,2%	27%	108%	0%	0%	1%	13%	-3%	8%	-17% (-1,5%)	-20% (-5%)	-23% (-8%)	-21% (-6%)
	4Q	факт	15528	78	63	0	0	29,2	16,9	9,8	9,0	2630 (444)	1585 (267)	1160 (196)	895 (151)
		динамика	1,4%	-44%	46%	0%	0%	-2%	-4%	3%	0%	-5%	-3%	1,5%	0%
2016	1Q	факт	15581	0	53	0	0	27,9	16,5	10,2	9,0	2300	1490	1090	940
		динамика	0,3%	-100%	-16%	0%	0%	-4%	-3%	4%	0%	-12,5%	-6%	-6%	5%
	2Q	факт	15612	0	31	0	0	26,3	16,0	10,9	9,7	2030	1420	1090	930
		динамика	0,2%	0%	-41%	0%	0%	-6%	-3%	7%	7%	-12%	-5%	0%	-1%
	3Q	факт	15776	12	152	0	0	25,4	16,8	10,8	9,4	2010	1420	1060	910
		динамика	1,0%	100%	388%	0%	0%	-3%	5%	-0,9%	-2,5%	-1%	0%	-3%	-2%
	4Q	факт	15820	0	45	0	0	22,6	16,3	10,0	9,2	1890	1330	1060	910
		динамика	0,3%	-100%	-71%	0%	0%	-11%	-3%	-8%	-3%	-6%	-6%	0%	0%
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%

¹ До 4Q2015 - арендные ставки указаны в USD/кв.м/год, динамика рассчитывалась также в USD. В 3Q2015 в скобках указано значение динамики в RUB. С 4Q2015 в связи с переходом рынка на рубли, арендные ставки и их динамика рассчитываются в RUB, в скобках указано значение в пересчете на USD/кв.м/год – по актуальному курсу.

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор
Департамента управления
активами

o.sharygina@naibecar.com

Ирина Реут

Директор по консалтингу
Департамента Управления
активами

i.reut@naibecar.com

Ксения Постникова

Главный маркетолог
Департамента управления
активами

k.postnikova@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.

NAI Global

NAI Бесар



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,

Москва, пер. Большой Кисловский, 9

Тел.: 8 (495) 532-04-32

www.naibecar.com