

ТРЕНДЫ

Продолжается снижение уровня вакантных площадей в сегменте качественной офисной недвижимости. Средний показатель для класса А по итогам I квартала составил 11%, для класса В+ 8%. Показатель уровня вакансии в классе В снижается менее активно, 17%.

Объем новых сделок составил 65 265 кв.м: снижение в сравнении с аналогичным периодом 2018 года составило 33%.

Наиболее активными арендаторами рынка в I квартале 2019 года стали компании финансового и банковского сектора: 27% заключенных новых сделок. Среди них, в частности, аренда «Росбанком» новой штаб-квартиры во второй фазе БЦ «ОКО» (15 415 кв.м), аренда «Альфа Банком» 3 781 кв.м в БЦ «Немецкий центр», сделка по аренде банком «Точка» 1 210 кв.м в БЦ «Интеграл». Крупными сделками отметились компании сектора ритейла: к примеру, аренда Coca Cola HBC Eurasia 4 788 кв.м в бизнес-парке Comcity. Заметной для рынка стала аренда сетью коворкингов SOK 3 398 кв.м в башне «Федерация».

Подавляющее большинство спроса сосредоточено в классе А: 49% арендованных и приобретенных площадей. Также растет интерес арендаторов к офисам класса В+, преимущественно в зоне между ТТК и МКАД. Объекты класса В сохраняют востребованность в уникальных локациях с низким уровнем вакансии.

Приоритет покупателей и арендаторов офисной недвижимости сосредоточился в деловом центре города – более 60%. Доля центральной локации остается высокой за счет крупных сделок в «Москва-Сити». Доля новых сделок между ТТК и МКАД сохраняется в пределах 35%, сделки за МКАД составили 5% в общем спросе за счет крупных сделок в БП Comcity.

Ставки аренды продолжают демонстрировать осторожный рост в пределах 1% для офисных центров класса А и В+. Данная тенденция продолжит действовать до конца полугодия, в дальнейшем, при благоприятной экономической ситуации, возможно увеличение темпов роста ставок до конца года.

КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ I КВАРТАЛА 2019:



Обнуление темпов роста доходов населения: впервые с 2016 года данный показатель не продемонстрировал динамики. Снижение общего уровня покупательской активности населения значительно корректирует планы бизнеса в части расширения деятельности. Данная статистика привела к корректировке прогнозируемого роста ВВП по итогам 2019 года.



Подготовка к изменениям в законодательстве для застройщиков жилой недвижимости с 1 июля 2019 года (работа с эскроу-счетами). Правила игры для девелоперов остаются непрозрачными, и, при сохранении ситуации и возникновении неразрешимых сложностей, возможен приток ряда небольших компаний в сегмент коммерческой недвижимости.



Ключевая ставка ЦБ по итогам сохраняется на уровне 7,75%. Регулятор отметил замедление инфляции после прохождения локального пика в I квартале (свыше 5%). Прогноз Центробанка РФ оценивает годовой уровень инфляции до 4%.

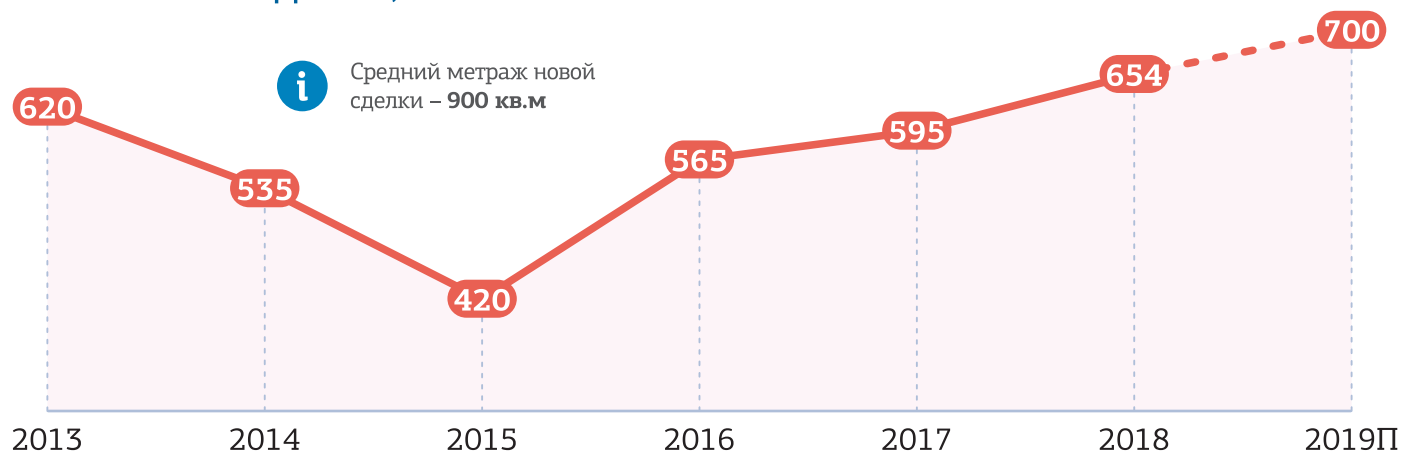
65 265 кв.м

объем новых сделок с офисной недвижимостью

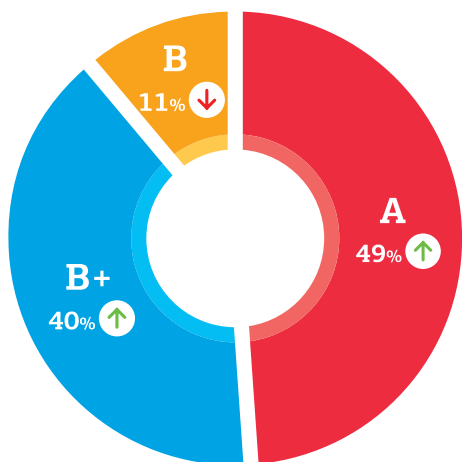
На 33%

снизился спрос на офисы в сравнении с результатами аналогичного периода 2018 года.

ОБЪЕМ НОВЫХ СДЕЛОК, ТЫС. КВ.М

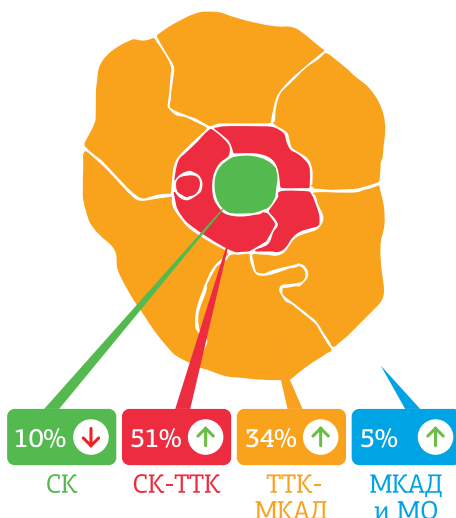


СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, I КВАРТАЛ 2019 Г.



Источник: Praedium

СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ ГОРОДА, I КВАРТАЛ 2019 Г.



Источник: Praedium

ОТРАСЛЕВАЯ СТРУКТУРА СПРОСА НА ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В I КВАРТАЛЕ 2019 Г.



Источник: Praedium

ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫХ НОВЫХ СДЕЛОК ПО АРЕНДЕ/ПОКУПКЕ ОФИСОВ, I КВАРТАЛ 2019 Г.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, м²	Тип сделки
БЦ ОКО, фаза 2	A	«Росбанк»	15 415	аренда
БП Comcity	A	Coca Cola HBC Eurasia	4 788	аренда
БЦ «Немецкий центр»	A	«Альфа Банк»	3 781	аренда
БЦ «Башня Федерация»	A	SOK	3 398	аренда
БЦ «Новосущевский»	B+	«Сбербанк Сервис»	3 018	аренда
БЦ «Метрополис»	A	Руссвелл	2 985	аренда
БЦ «Калева Парк»	B+	Biesse Group	1 865	аренда
Татарская ул., 35 с. 3	B	Sports.ru	1 415	аренда
БЦ «Новосущевский»	A	«Морсвязьспутник»	1 269	аренда
Старая Басманная ул., 18 к. 1*	B+	«Альфа Юми»	1 232	аренда
БЦ «Интеграл»	B+	«Точка Банк»	1 210	аренда

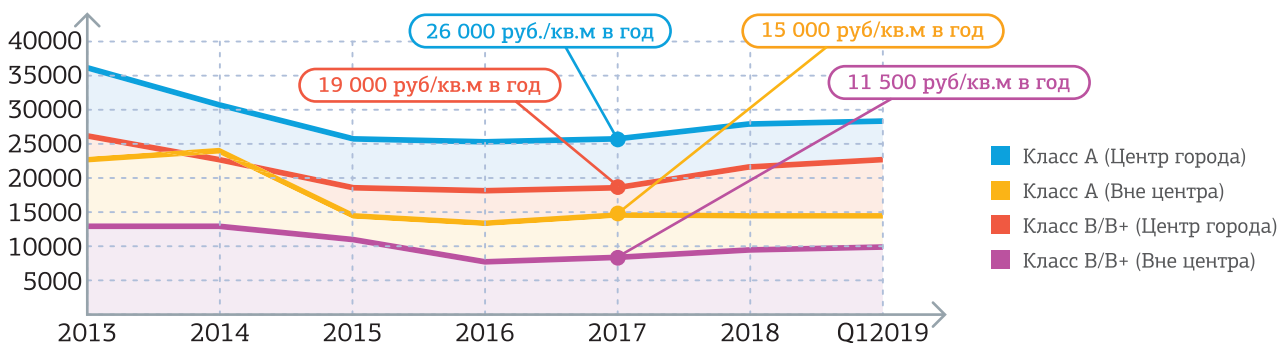
■ Praedium - консультант сделки

Источник: Praedium

СРЕДНИЕ ПОКАЗАТЕЛИ БАЗОВЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК ДЛЯ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В I КВАРТАЛЕ 2018 ГОДА:

Класс А:	Класс В+:	Класс В:
в пределах делового центра города (до ТТК) – 29 000 – 35 000 руб./кв.м в год; за МКАД – 15 000 – 17 000 руб./кв.м в год; +1% ↑	в центре города (до ТТК) – 25 000 – 27 000 руб./кв.м в год; за МКАД – 12 000 – 15 000 руб./кв.м в год; +3% ↑	до ТТК – 16 000 – 18 000 руб./кв.м в год; за МКАД – 8 000 – 10 000 руб./кв.м в год; стабильны

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК НА ОФИСЫ КЛАССОВ А И В/В+ В ЦЕНТРЕ И ВНЕ ЦЕНТРА ГОРОДА, РУБ./КВ.М/ГОД (TRIPLE NET)



Источник: Praedium

РЫНОК ПРОДАЖИ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА, 2019 Г.

Средние значения экспонируемых цен продажи офисной недвижимости, 2019

