



**РЫНОК ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
МОСКОВСКОГО РЕГИОНА
ИТОГИ 2018 ГОДА**





Александр Ошурко,
управляющий партнер
Praedium

По итогам 2018 года можно говорить о том, что прогнозы экспертов практически во всем совпали с реальностью: спокойный и стабильный период для рынка офисной недвижимости дал его игрокам определенную передышку, возможность «перегруппироваться» и скорректировать свои планы относительно новых реалий.

Объем ввода новой офисной недвижимости на уровне 117 211 кв.м продемонстрировал падение почти в 4 раза, в сравнении с результатами 2017 года, и оказался самым низким

годовым результатом за последние 9 лет. Большинство введенных объектов представляют собой многофункциональные комплексы или офисные площади в составе жилых проектов. В 2018 году проявились последствия тренда на реструктуризацию и диверсификацию активов девелоперов: в запланированных проектах был изменен состав и соотношение коммерческих и жилых площадей. Отданный апартаментам и торговой недвижимости приоритет в итоге спустя 2-3 года проявился рекордно низким количеством новых вводимых в эксплуатацию офисов.

Этот тренд, в сочетании с немного выросшим объемом новых сделок, привел к плавному снижению вакансии во всех классах офисной недвижимости и во всех округах, в том числе в бизнес-центрах за МКАД, за счет продажи нескольких проектов, таких как БЦ Pallau RB. При этом в ряде локаций внутри Садового и Третьего транспортного кольца отмечается дефицит качественных офисных площадей, а крупные заказчики офисной недвижимости задумываются о применении схемы built-to-suit для строительства большого

объема офисных площадей под консолидированные офисы, так как на текущем рынке недостаточно подходящих предложений.

В территориальной структуре спроса интересы арендаторов вновь сосредоточились в границах ТТК: в совокупности на долю офисов в центре города пришлось более половины новых сделок. Доля арендованных площадей между ТТК и МКАД составила 39% за счет нескольких крупных сделок компаний нефтегазового сектора и финансовой сферы. В отраслевой структуре спроса лидируют компании сектора услуг (22%), производства (15%) и телекоммуникаций и ИТ (14%).

В 2019 году становится очевидно, что период низких арендных ставок для рынка завершен: с учетом планомерного роста показателей с начала года на 5%, есть ожидание собственников к дальнейшему восстановлению и приближению к докризисному уровню. В 2019 году мы ожидаем роста инвестиционной активности, стабильности текущего положения и корректировки ставок аренды вверх.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2018 ГОДУ:

- Объем введенной офисной недвижимости: **117 211 кв.м**;
- Объем новых сделок по аренде и продаже офисной недвижимости: **654 000 кв.м** (общее поглощение **870 000 кв.м**);
- Средний уровень вакансии на рынке: класс А до **12%**, класс В+ до **10%**, класс В до **20%** (в зависимости от зоны города);
- Средний уровень базовых ставок аренды:

Класс А:

в пределах делового центра города (до ТТК) - **28 000 – 35 000 руб./кв.м** в год,
за МКАД - **14 000 – 17 000 руб./кв.м** в год.

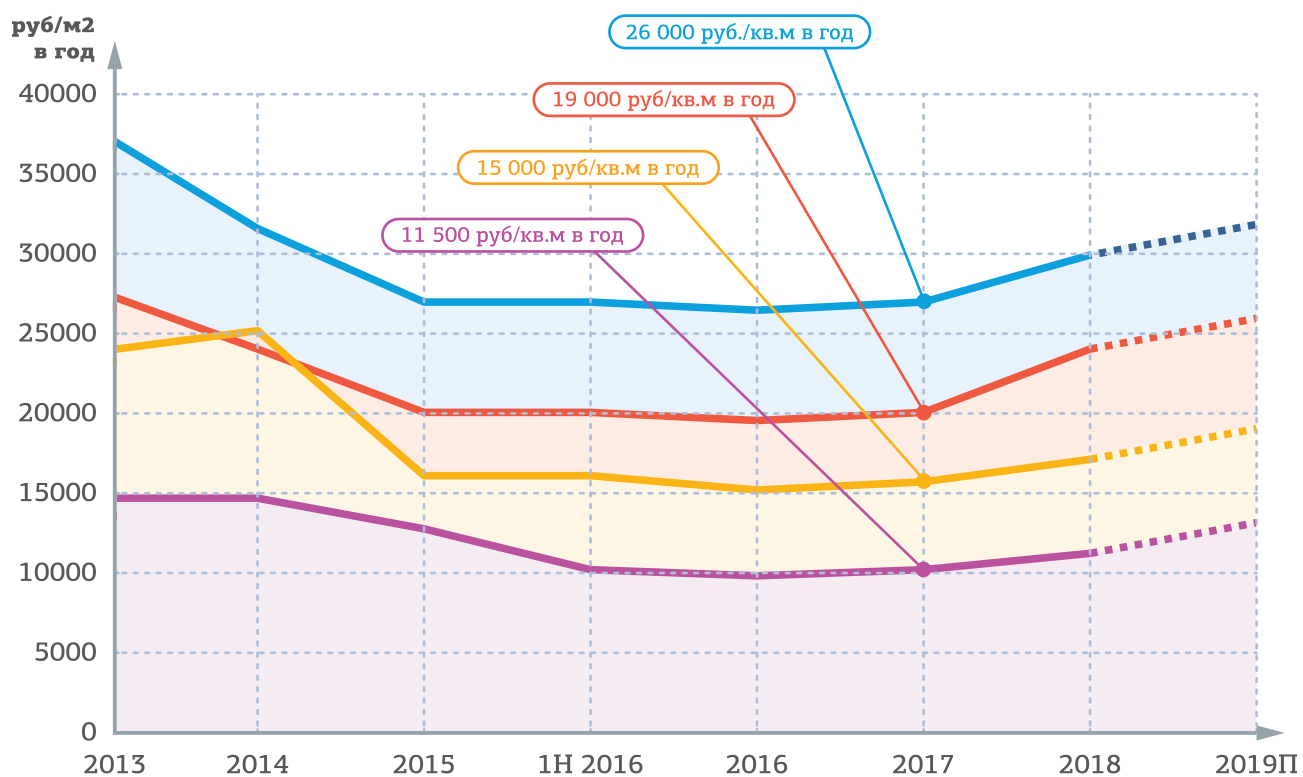
Класс В+:

в центре города (до ТТК) - **23 000 – 27 000 руб./кв.м** в год,
за МКАД - **12 000 – 14 000 руб./кв.м** в год.

Класс В:

до ТТК - **16 000 – 18 000 руб./кв.м** в год,
за МКАД - **8 000 – 10 000 руб./кв.м** в год.

СТАВКИ АРЕНДЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РУБЛЕВОМ ВЫРАЖЕНИИ, МОСКВА, 2013 – 2018 Г.Г.



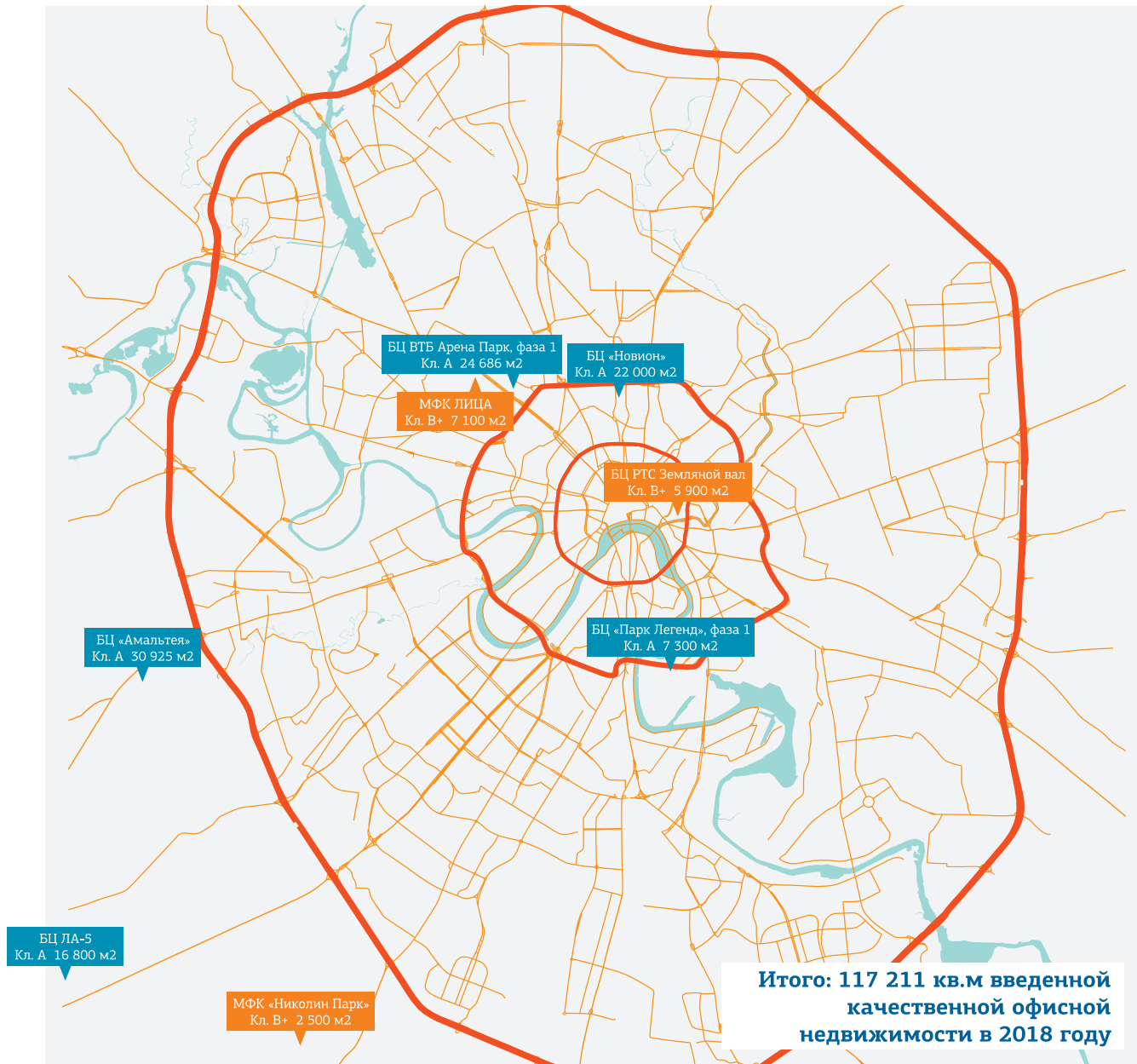
Рублевые значения ставок указаны в соответствии с актуальными на период значениями курса доллара, установленного ЦБ РФ.

■ Класс А (Центр города) ■ Класс В/В+ (Центр города)
■ Класс А (Вне центра) ■ Класс В/В+ (Вне центра)

За 2018 год рынок офисной недвижимости Москвы пополнился всего 117 211 кв.м новых качественных объектов: это в 4 раза меньше, чем по итогам 2017 года, и рекордно низкий показатель за последние 9 лет. Низкая девелоперская активность проявляет тренд на появление новых бизнес-центров либо в

качестве объектов редевелопмента, либо в составе многофункциональных комплексов. Более 70% введенных новых офисных пространств относится к классу А. Низкий ввод – основной фактор влияния на снижение уровня вакансии в офисном сегменте.

ВВЕДЕННЫЕ ОФИСНЫЕ ОБЪЕКТЫ В 2018 Г.



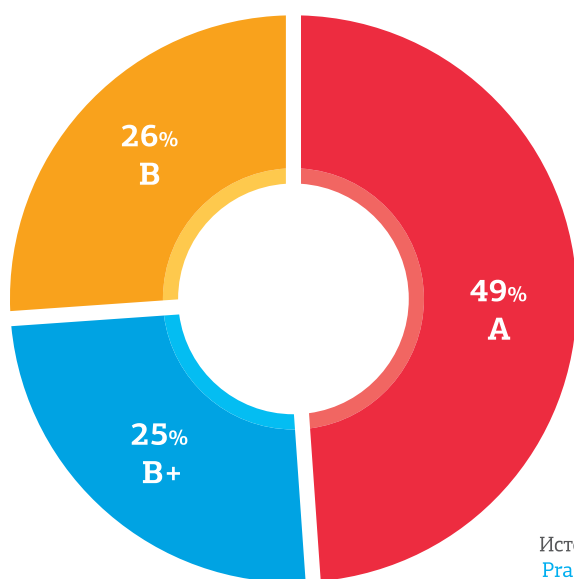
В 2019 году к выходу на рынок планируется более 400 000 кв.м качественных офисных объектов. Вероятнее всего, как и в 2018 году, на рынок будет выведена только половина от заявленного объема.

Сроки ввода ряда объектов, заявленных на 2018 год, также были перенесены на 2019, среди них – БЦ «Парк Хуамин», БЦ ОКО, фаза 2, БЦ «Академик», «Верейская Плаза IV» и другие.

Объем новых сделок, заключенных в сегменте офисной недвижимости Москвы в 2018 году, составил более 650 000 кв.м, что на 8% больше, чем в 2017 году. Рост спроса в офисном сегменте произошел не только за счет крупных сделок, но и благодаря стабилизации рынка. Активность арендаторов в

течение 2018 года подогревал планомерный рост ставок аренды, снижение уровня вакансии в условиях низкого ввода, а также необходимость для развития собственных офисных площадей - консолидации, расширения и т.д.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, 2018 Г.

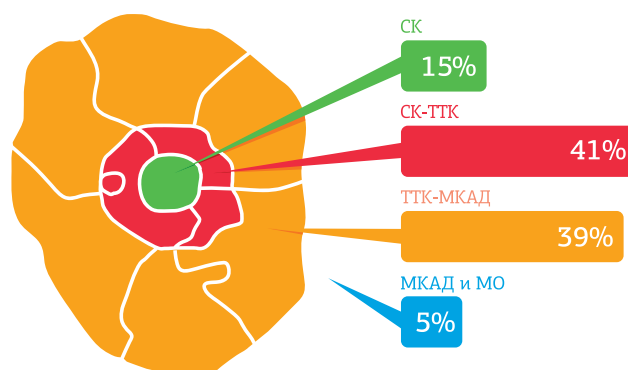


Источник: Praedium

По итогам 2018 года 49% сделок было заключено в классе А, интерес к классу В+ снизился с 35% по итогам 2017 года до 25%. Доля В класса в структуре спроса возросла до 26% в сравнении с 10% в 2017 году за счет нескольких крупных сделок. Как отмечалось ранее, офисы класса В существенно «просели» по ставкам аренды и готовы были предложить арендаторам крупные площади для приобретения и аренды.

Высокая конкуренция на рынке приводит к увеличению средних сроков сделок: сейчас арендаторы рассматривают офисы до полугода и принимают решения очень взвешенно; сделки по покупке офисных помещений длятся от нескольких месяцев и могут выйти за рамки года, в зависимости от объемов приобретений.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ ГОРОДА, 2018 Г.



Источник: Praedium

Согласно территориальной структуре спроса, интересы арендаторов преобладают в границах ТТК – 56% офисных площадей приобретено и арендовано в зоне до Третьего кольца. Доля сделок внутри Садового кольца при этом сократилась: с 25% в 2017 году до 15% в 2018 году. Популярность офисов между ТТК и МКАД сохраняется на прежнем уровне - 39% по итогам 2018 года. Уровень спроса за МКАД вырос до 5% за счет сделок в бизнес-центрах Comcity, К-2 и «Квадрум».

На **8%** вырос объем новых сделок по аренде и продаже офисов в сравнении с результатами 2017 г.

**ОТРАСЛЕВАЯ СТРУКТУРА СПРОСА
НА ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В 2018 Г.**


Источник: Praedium

Наибольший интерес к офисам в 2018 году проявили компании сектора услуг: 22% сделок. Именно компании данного сегмента заключили наиболее крупные сделки за период: «Аэрофлот» арендовала бизнес-центр «Альфа Арбат» (18 447 кв.м), издательство «Просвещение» заняло 11 000 кв.м в БЦ «Новослободский». На втором месте – компании производственного сектора с долей 15%. Среди них – аренда компанией Coca Cola 5 400 кв.м в БЦ Capital House, аренда компанией REIN 4 130 кв.м в БЦ «7 континент». Значительно увеличили свою долю в общей структуре компании сектора IT и телекоммуникаций: с 7% по итогам 2017 года до 14% по итогам 2018. Крупную сделку из данной отрасли заключила Ozon.ru (аренда 11 200 кв.м в «Башне на Набережной»).

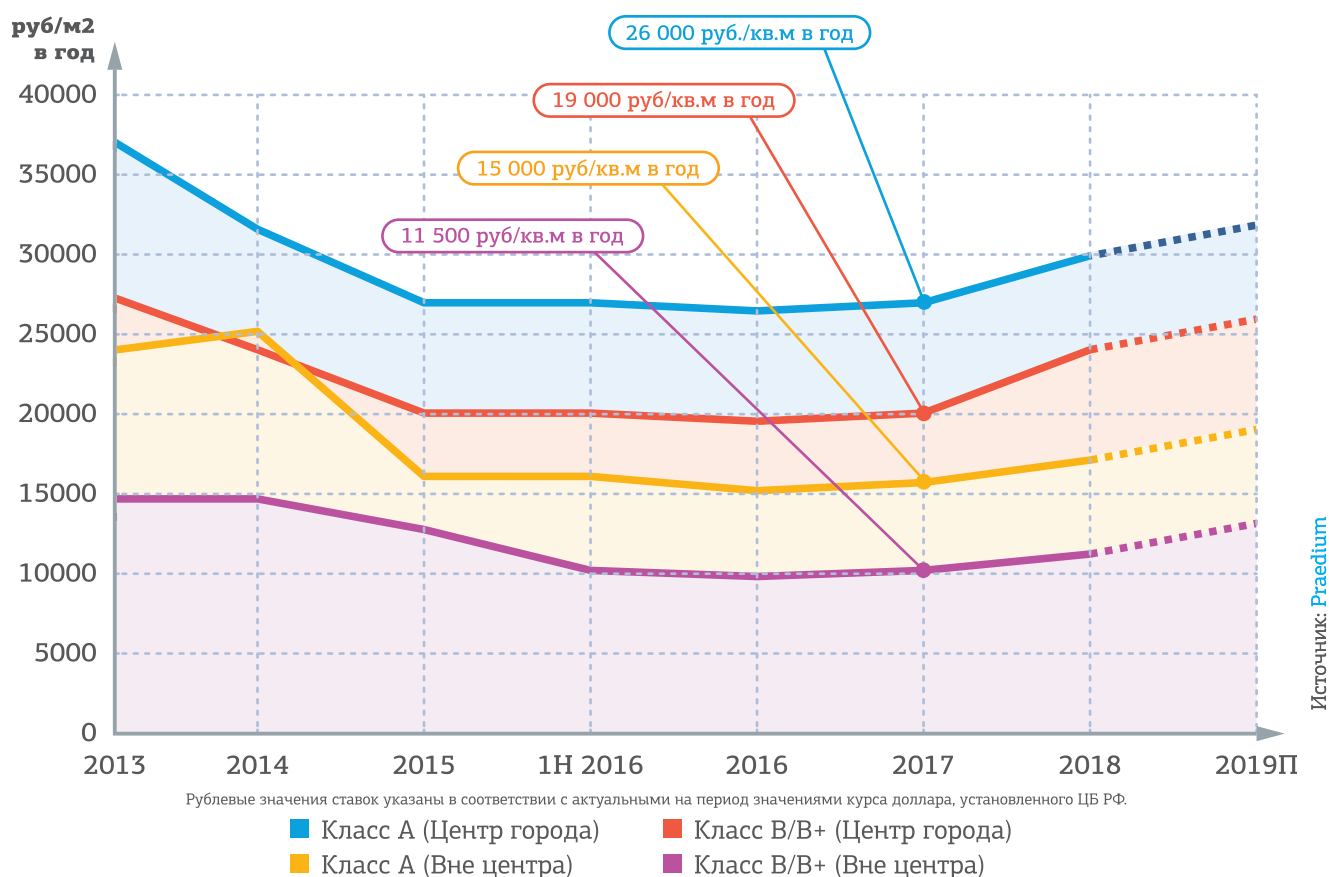
**ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫХ НОВЫХ СДЕЛОК
ПО АРЕНДЕ/ПОКУПКЕ ОФИСОВ, 2018 Г.**

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, м ²	Тип сделки
БЦ «Альфа Арбат Центр»	A	«Аэрофлот»	18 447	аренда
БЦ «Вере́йская Плаза III»	B+	«Стройтранснефтегаз»	17 500	аренда
БЦ «Лотос»	B+	Банк «Зенит»	12 817	покупка
БЦ «Башня на Набережной»	A	Ozon.ru	11 221	аренда
БЦ «Новослободский»	B+	«Просвещение»	11 000	аренда
БЦ Zhukov 1	B+	Lamoda	7 061	аренда
БЦ Capital House	B+	Coca Cola	5 400	аренда
БЦ «Куликовский»	B+	Wildberries	4 580	аренда
Poklonka Place	B+	«Сбербанк Лизинг»	4 282	аренда
Пресненский вал, 14	B+	Инвитек	2 067	аренда
БЦ «РТС Таганский»	B	Samsung R&D	2 047	аренда

Источник: Praedium

Praedium - консультант сделки

СТАВКИ АРЕНДЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РУБЛЕВОМ ВЫРАЖЕНИИ, МОСКВА, 2013 – 2018 Г.Г.



По итогам 2018 года ставки выросли на 3-5% в среднем во всех классах офисной недвижимости. Планомерный рост в течение года во всех локациях и классах был обусловлен не только высокой активностью арендаторов, но и плановым повышением ставок аренды со стороны крупных системных собственников коммерческой недвижимости. Возврат к данной схеме развития проектов сигнализирует о

позитивных трендах в офисном сегменте.

В 2019 году при отсутствии неожиданных и сложных факторов геополитической обстановки и развития экономики ставки аренды офисного рынка продолжают рост и могут еще более приблизиться к докризисным значениям, продемонстрировав повышение до 10% к концу года.

СРЕДНИЕ ПОКАЗАТЕЛИ БАЗОВЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК ДЛЯ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В 2018 ГОДУ:

Класс А:

в пределах делового центра города (до ТТК) - **28 000 – 35 000 руб./кв.м** в год,
 за МКАД – **14 000 – 17 000 руб./кв.м** в год.

Класс В+:

в центре города (до ТТК) – **23 000 – 27 000 руб./кв.м** в год,
 за МКАД – **12 000 – 14 000 руб./кв.м** в год.

Класс В:

до ТТК - **16 000 – 18 000 руб./кв.м** в год,
 за МКАД - **8 000 – 10 000 руб./кв.м** в год.

Стоит отметить, что арендные ставки серьезно зависят от местоположения офисного здания,

обеспеченности транспортной инфраструктурой, имиджа объекта и других характерных особенностей.



Николаямская ул., д. 40, стр. 1
Москва, 109004
+7 (495) 777-15-15
www.praedium.ru