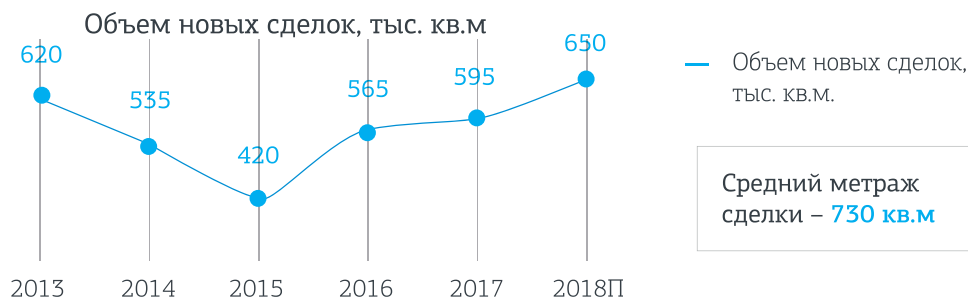


ТРЕНДЫ

- Низкий объем нового предложения приводит к постепенному снижению уровня вакансии, что позволяет рассчитывать на снижение вакансий до 13% в классе А, 11% в классе В+ и 20% в классе В к концу 2018 года. Доля вакансии в офисах "Москва-Сити" сокращается и к концу 2018 года может составить менее 9%.
- Объем новых сделок за 3 квартал составил **64 441** кв.м: снижение в сравнении с аналогичным периодом 2017 г. составило более 50%.
- Наиболее активными арендаторами рынка остаются компании **сферы ритейла и FMCG**: 27% всех заключенных новых сделок по итогам III квартала 2018 г. Крупными сделками отметились, в частности, ритейлер «Утконос» (аренда 3 042 кв.м в БЦ «Рассвет»), Fashion house (аренда 1 700 кв.м в БЦ «Садовая галерея»). Свою долю также увеличили компании сектора недвижимости и строительства: доля в 20%, среди крупных сделок – аренда 4 634 кв.м компанией «Инград» в БЦ «Эрмитаж Плаза», аренда 4 130 кв.м компанией REIN в БЦ «7 континент».
- Возросла активность операторов коворкингов, предлагающих собственникам пустующих и новых БЦ услуги по созданию деловых кластеров и управлению. Так, на российский рынок вышла международная сеть WeWork: коворкинг сети расположится в бизнес-центре "Савин" на площади 4 300 кв.м и станет одной из крупнейших площадок проекта в Центральной и Восточной Европе.
- Зафиксирован рост интереса в **классе В**: в сравнении с итогами I полугодия, количество сделок в данном сегменте увеличилось с 13% до 28%. Арендаторы ориентируются на объекты класса В преимущественно в пределах ТТК, что приводит к локальному росту ставок в подклассе.
- Доля сделок в деловом центре города продолжает расти: **64%** по итогам периода. Отмечается временный рост активности арендаторов в зоне за МКАД за счет крупной сделки компании Stream в БЦ «Квадрум» в Мытищах.
- Ставки аренды в III квартале оставались стабильными: зафиксирован локальный рост для подклассов в пределах 1-3%. Предпосылки к дальнейшему и более значительному росту ставок аренды присутствуют, однако конечный результат будет зависеть от макроэкономического эффекта проводимых законодательных изменений.

ДИНАМИКА СПРОСА НА ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ, 2015-2018 Г.Г.



64 441 кв.м

объем новых сделок с офисной недвижимостью

На **50%**

снизился спрос на офисы в сравнении с результатами аналогичного периода 2017 года

КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ III КВАРТАЛА 2018 Г.:



Вопрос о дальнейшем росте доходов населения сохраняется: последние данные Росстата демонстрируют явное сокращение. Коррекция доходов влияет на бизнес пользователей офисной недвижимости в значительной степени и может в будущем привести к корректировке их планов по расширению и развитию.

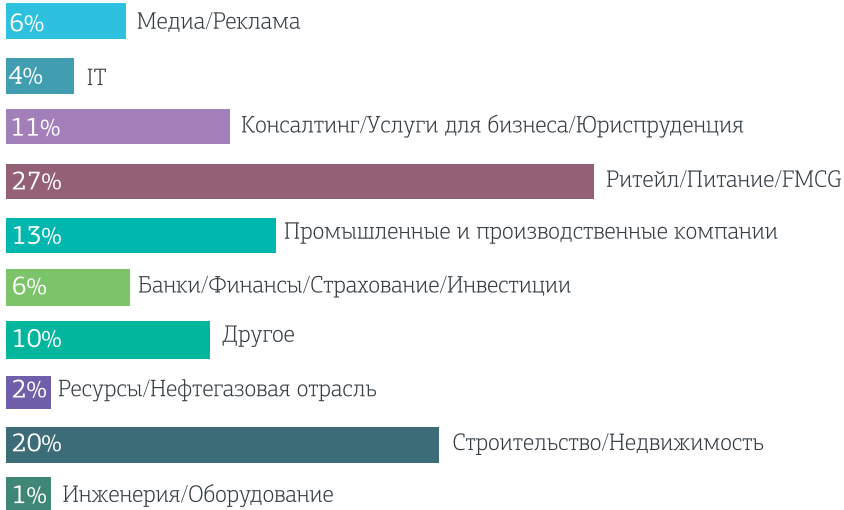


Высокая волатильность курса рубля. Заметные валютные колебания в III квартале 2018 года вызвали чувство неопределенности, наряду с введением новых санкций и удорожанием кредитования для бизнеса.



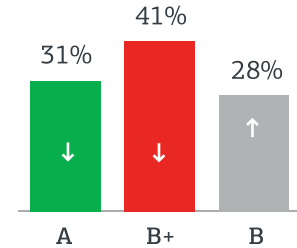
Увеличение ключевой ставки ЦБ до 7,50% в сентябре 2018 года. До 2019 года также приостановлена закупка валюты и ожидается увеличение инфляции до 3,8%-4,2%.

ОТРАСЛЕВАЯ СТРУКТУРА СПРОСА НА ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В III КВАРТАЛЕ 2018 Г.

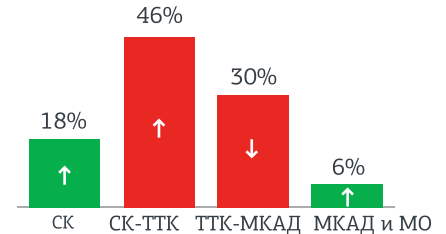


Источник: Praedium

СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, III КВАРТАЛ 2018 Г.

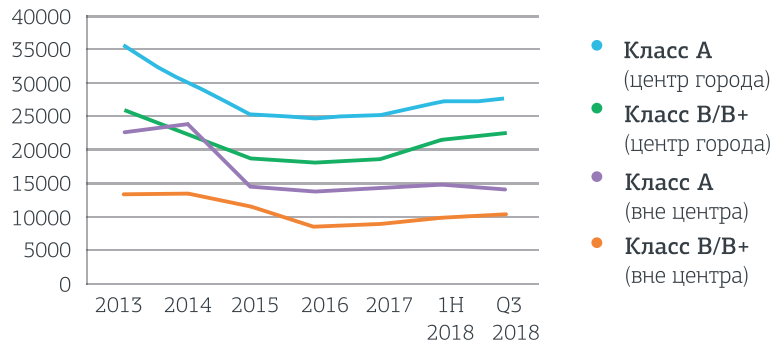


СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ ГОРОДА, III КВАРТАЛ 2018 Г.



Источник: Praedium

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

СРЕДНИЕ ПОКАЗАТЕЛИ БАЗОВЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК ДЛЯ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В III КВАРТАЛЕ 2018 Г.

Класс А:

в пределах делового центра города (до ТТК) –
28 000 – 32 000 руб/м²/год,

за МКАД –

14 000 – 17 000 руб/м²/год; =

Класс В+:

в центре города (до ТТК) –
21 000 - 25 000 руб/м²/год,

за МКАД –

11 000 – 14 000 руб/м²/год; ↓

Класс В:

до ТТК
17 000 руб/м²/год,

за МКАД –

9 000 руб/м²/год. ↑

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

*Praedium – консультант сделки

| Объект | Класс | Арендатор/Покупатель | Площадь, кв. м | Тип сделки |
|----------------------------------|-------|---|----------------|------------|
| БЦ «Эрмитаж Плаза» | В | «Инград» | 4 634 | аренда |
| БЦ «Красная Роза» | В+ | WeWork | 4 289 | аренда |
| БЦ «7 континент» | В+ | REIN | 4 130 | аренда |
| БЦ «Квадрум» | В | Stream | 3 095 | аренда |
| БЦ «Рассвет» | В | «Утконос» | 3 042 | аренда |
| БЦ «Silver City» | А | Cordiant | 2 889 | аренда |
| Леонтьевский пер., 2А с.2 | В | Deworkacy | 1 292 | аренда |
| БЦ «Аквамарин III» | В | «Газпромбанк» | 1 182 | аренда |
| Марьиной рощи 3 пр-д, д. 40, с.1 | В | Профсоюз работников здравоохранения г. Москвы | 830 | аренда |
| Обручева, 36 к 1,2 | В | ИНГТ ООО | 796 | аренда |
| БЦ «Кутузофф Тауэр» | В+ | «Медиа Инстинкт» | 667 | аренда |
| БЦ «Научный, 19» | В+ | Индастриал Восток Инжиниринг | 458 | аренда |