



**РЫНОК ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
МОСКОВСКОГО РЕГИОНА
ИТОГИ 2017 ГОДА**





Александр Ошурко,
управляющий партнер
Praedium

2017 год выдался активным для всех участников рынка офисной недвижимости. Впервые с 2014 года офисный сегмент не пережил серьезных потрясений и не испытал даже минимального падения ставок аренды. В течение года участники рынка проявляли высокий интерес к покупке и аренде офисов в центре города, а девелоперы постепенно оправались от кризисных явлений и в конце 2017 года начали осторожно заявлять о планах по запуску новых проектов в 2018 году. В 2017 году на рынке появилось более 460 000 кв.м новых офисных площадей,

данный показатель на 21% превышает результаты 2016 года. Увеличение преимущественно было достигнуто за счет ввода объектов на территории «Москва-Сити»: в этом районе завершился выход долгожданных объектов «Башня Федерация» Восток и «IQ Квартал». В Новой Москве в 2017 году был достроен ДК Neopolis, который пока что, однако, не заполнен арендаторами. Процесс перепрофилирования офисных проектов завершается, а в 2018 году мы ожидаем ввода таких объектов как «ВТБ Арена Парк», «Парк Легенд» и «Парк Хуамин», строительство которых также осуществляется уже на протяжении нескольких лет.

Спрос на московские офисы в 2017 году также оказался выше показателей 2016 года, хотя в первой половине года практически не заключались крупные сделки. Вторая половина года отличилась закрытием нескольких крупных сделок по аренде и продаже офисов. Наибольшую активность проявляли банки, а также компании из сектора инвестиций и строительства: они активно приобретают новые объекты для собственного размещения и в качестве арендного бизнеса,

а также арендуют офисы в бизнес-центрах класса А. Также в 2017 году была официально закрыта сделка по продаже МФК «Военторг», покупателем которого выступил консорциум китайского фонда Fosun и российской компании AVICA. Одной из крупнейших сделок полугодия стало приобретение фондом UFG Real Estate объекта «Норильского Никеля», БЦ «Легион II»; консультантом сделки выступила компания Praedium.

Ставки аренды в 2017 году стабилизировались, и данный тренд дал мотивацию многим арендаторам к проявлению активного спроса в течение года: понимая, что в 2018 году при отсутствии существенных негативных факторов влияния, ставки могут возрасти, компании предпочли реализовать отложенные потребности в новых офисах с выгодой для себя.

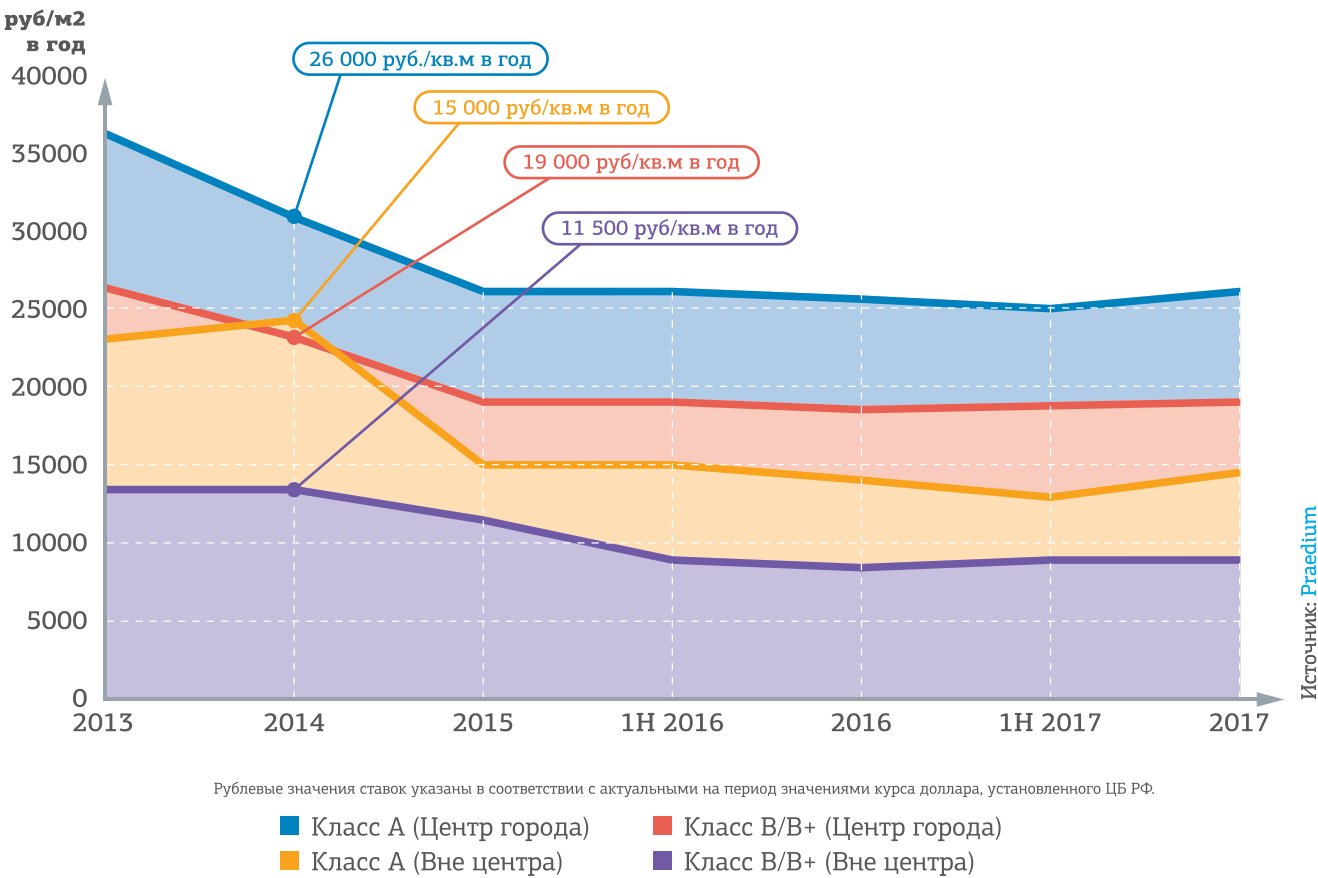
В 2018 году ожидается, что тренды рынка к осторожному росту сильнее проявят себя. Не исключены крупные новые сделки по аренде и покупке площадей в новых проектах, а также возможен рост ставок в пределах 3-5%.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2017 ГОДУ:

- Объем введенной офисной недвижимости: **425 655 кв.м;**
- Объем новых сделок по аренде и продаже офисной недвижимости: **595 390 кв.м** (общее поглощение **857 105 кв.м**);
- Средний уровень вакансии на рынке: класс А до **17%**, класс В+ до **15%**, класс В до **25%** (в зависимости от зоны города);
- Средний уровень базовых ставок аренды:

Класс А:	Класс В+:	Класс В:
в пределах делового центра города (до ТТК) - 25 000 – 35 000 руб./кв.м в год, за МКАД – 13 000 – 15 000 руб./кв.м в год.	в центре города (до ТТК) – 21 000 – 25 000 руб./кв.м в год, за МКАД – 11 000 – 13 000 руб./кв.м в год.	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 – 2017 Г.Г.

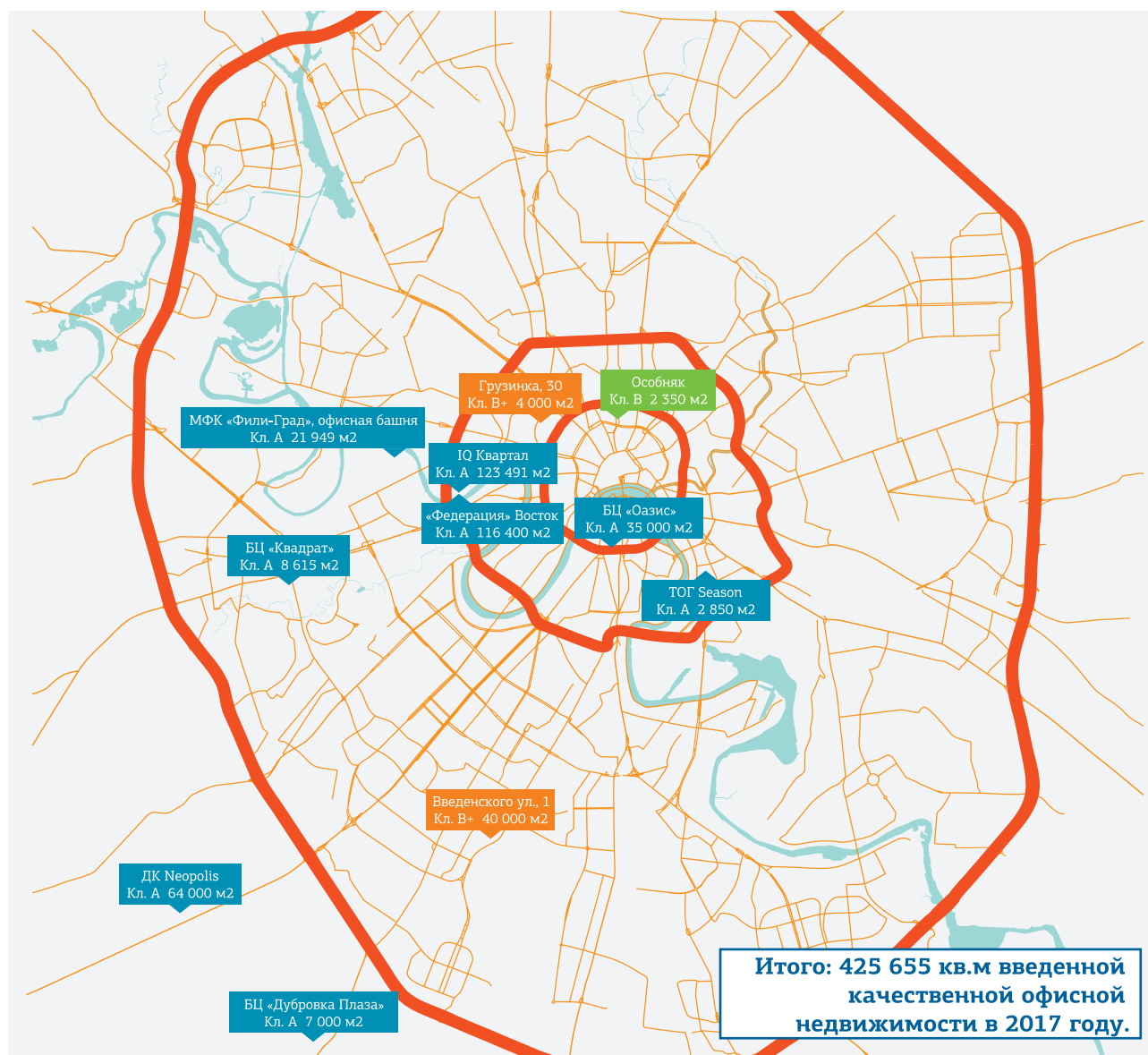


За 2017 год рынок офисной недвижимости Москвы пополнился 425 655 кв.м новых, качественных объектов. Этот показатель на 21% превышает результаты 2016 года, но на 50% ниже итогового показателя 2015 года. В 2017 году девелоперская активность сохранилась на невысоком уровне, а основной объем ввода представлен тремя проектами – IQ Квартал (123 491 кв.м), Башня «Федерация» Восток (116 400 кв.м) и ДК Neopolis (64 000 кв.м) в Новой Москве.

Остальные бизнес-центры являются камерными проектами классов А и В+, а ряд из них был заявлен к вводу еще в 2015-2016 г.г.

Наибольшее количество введенных объектов относится к классу А – 89%. Классы В+ и В совокупно получили долю в 11%: к данной категории относятся небольшие особняки в центре города и проект на ул. Введенского, 1.

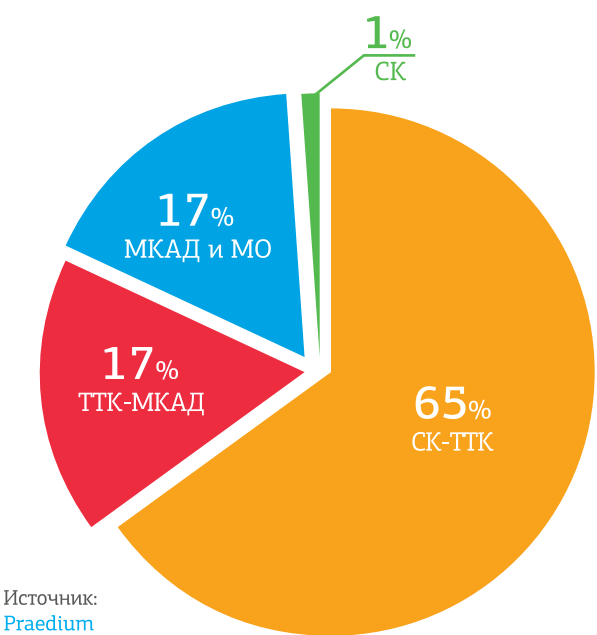
ВВЕДЕННЫЕ ОФИСНЫЕ ОБЪЕКТЫ В 2017 Г.



Источник: Praedium

Всего **425 655 кв.м**
качественной офисной недвижимости введено в 2017 г.

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ВВЕДЕННОГО В 2017 Г.



В территориальной структуре ввода по итогам года превалирует зона между Садовым кольцом и ТТК – 65%. Высокие показатели в данной локации достигнуты за счет ввода долгожданных проектов в «Москва-Сити» - МФК IQ Квартал и башня «Федерация». Районы за МКАД и между ТТК и МКАД получили равные доли в 17% за счет выхода проектов ДК Neopolis (64 000 кв.м), БЦ «Дубровка Плаза» (7 000 кв.м), а также БЦ на ул. Введенского, 1 (40 000 кв.м) и МФК «Фили-Град» (21 949 кв.м).

65%
новых офисных площадей введено в зоне между Садовым кольцом и ТТК

НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2018 Г.

В 2018 году к выходу на рынок планируется более 250 000 кв.м качественных офисных объектов. Вероятнее всего, почти все проекты выйдут на рынок, так как большую часть ввода-2018 составляют перенесенные по срокам строительства с 2017 года

объекты, такие как «ВТБ Арена Парк», «Парк Легенд», а также «размороженные» проекты, такие как «Парк Хуамин». Новые проекты в 2017 году заявлены не были.

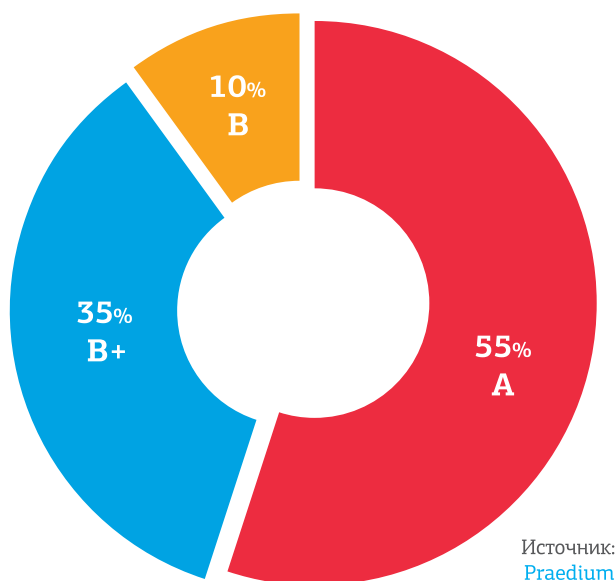
Объект	Расположение	Класс	Площадь, м²
Nagatino I-Land (корпусы «Кулибин», «Эдисон»)	Андропова просп-т, 18	A	66 135
БЦ «Парк Легенд»	Автозаводская ул., 23 с 120	B+	41 253
Бизнес-парк K2, корп. C, D	Калужское ш., 2 км от МКАД	A	37 000
БЦ «Парк Хуамин»	Ул. Вильгельма Пика, 14	A	25 000
ВТБ Арена Парк	Ленинградский просп., 36	A	23 962
БЦ «Империя II»	Пресненская наб., 6с2	A	22 850
БЦ «Новион»	Самарская ул., д. 1	A	21 000
БЦ «Берников»	Николаямская ул., 11 с 2	B+	15 540
Итого			252 740

Источник: Praedium

Объем новых сделок, заключенных в сегменте офисной недвижимости Москвы в 2017 году, составил почти 600 000 кв.м, что на 6% больше, чем в 2016 году. Рост спроса в офисном сегменте произошел не только за счёт крупных сделок, но и благодаря стабилизации рынка. Ввиду отсутствия факторов к дальнейшему снижению ставок и постепенного «сужения» сегмента из-за сокращения ввода, многие арендаторы задумались о своевременном переезде,

пока присутствует возможность для лояльных условий аренды. Кроме того, в 2017 году ряд компаний приобрели офисы для собственного размещения и с целью вложения средств: популярным становится формат покупки больших площадей для собственного размещения и их частичной сдачи в аренду другим компаниям. Также активно арендовали и приобретали офисы сети коворкингов.

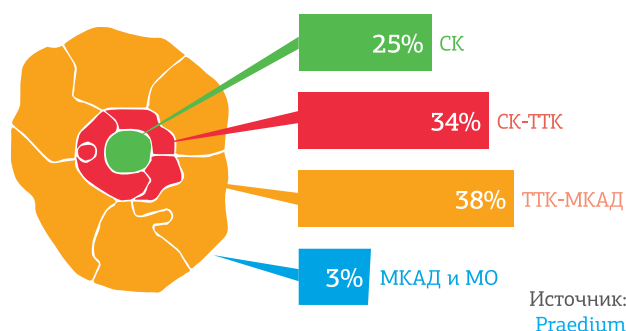
СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, 2017 Г.



По итогам 2017 года 55% сделок было заключено в классе А, интерес к классу В+ остался на уровне 2016 года (35%). Доля В класса в структуре спроса выросла до 10% в сравнении с 8% в 2016 году. Отчасти тренд связан с тем, что офисы класса В потеряли в ставках, особенно в зоне между ТТК и МКАД.

Крупные сделки в 2017 году носили либо инвестиционный характер, либо включали в себя консолидацию офисов в масштабе 5000-15000 кв.м. Так, при консультационной поддержке Praedium и Capital Global Partners фонд UFG Real Estate приобрел бизнес-центр «Легион II» (29 680 кв.м); «Россельхозбанк» приобрел здание бизнес-центра «Инком-Сити» (10 000 кв.м). В конце 2017 года «Газпромбанк» закрыл сделку по покупке БЦ Акварин III (43 364 кв.м). 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 полугода до нескольких лет в зависимости от объемов приобретений.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ ГОРОДА, 2017 Г.



Согласно территориальной структуре спроса, интересы арендаторов почти равномерно распределились по всем зонам города, кроме зоны за МКАД. В 2016 году в зоне внутри Садового кольца было сосредоточено всего 12% спроса, а в 2017 году – уже 25%. Популярность офисов в самом центре города выросла за счет сохранения стабильного уровня ставок аренды, а также наличия выгодных предложений от собственников премиальных офисов. Зона между Садовым кольцом и ТТК на этом фоне несколько потеряла в привлекательности: 34% спроса в 2017 году вместо 51% в 2016 году. Доля спроса на офисы в зоне между ТТК и МКАД сохранила популярность примерно на том же уровне, что и в предыдущие два года: 38% (в 2016 году – 31%, в 2015 году – 43%). Тенденция к возврату арендаторов в центр города усиливается и продлится, по нашим оценкам, в ближайший год. Зона за МКАД по-прежнему привлекает лишь 3% арендаторов (4% спроса в 2016 году). Спрос за МКАД сосредоточен в единичных проектах, таких как БП Comcity, K2 и G10 Business Park.

На **6%**

вырос объем новых заключенных сделок по аренде и продаже офисов по итогам 2017 г. в сравнении с результатами 2016 г.

Наибольший интерес к офисам 2017 году проявили компании банковского сектора: 20% сделок. Именно компании данного сегмента заключили наиболее крупные сделки за период: «Газпромбанк» приобрел БЦ «Аквармарин III», а также арендовал 11 665 кв.м в БЦ «Оазис». Крупными сделками также отметились «Россельхозбанк» (покупка БЦ «Инком Сити» площадью 10 000 кв.м), «Локо Банк» (покупка 4467 кв.м в БЦ Skylight). Государственный сектор, получивший значительную долю в 2016 году за счет сделки по приобретению 55 000 кв.м Мэрией Москвы в башне «ОКО», в 2017 году практически не проявил активности. Компании сферы услуг и консалтинга находятся на втором месте в отраслевой структуре спроса (19%), преимущественно за счет крупной сделки по аренде 38 317 кв.м в БЦ Poklonka Place компанией Auction LLC и большого количества сделок площадью 500-2000 кв.м. Среди сделок инвестиционных фондов выделяется покупка фондом UFG Real Estate БЦ «Легион II» (29 680 кв.м).

ОТРАСЛЕВАЯ СТРУКТУРА СПРОСА НА ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В 2017 Г.



Источник: Praedium

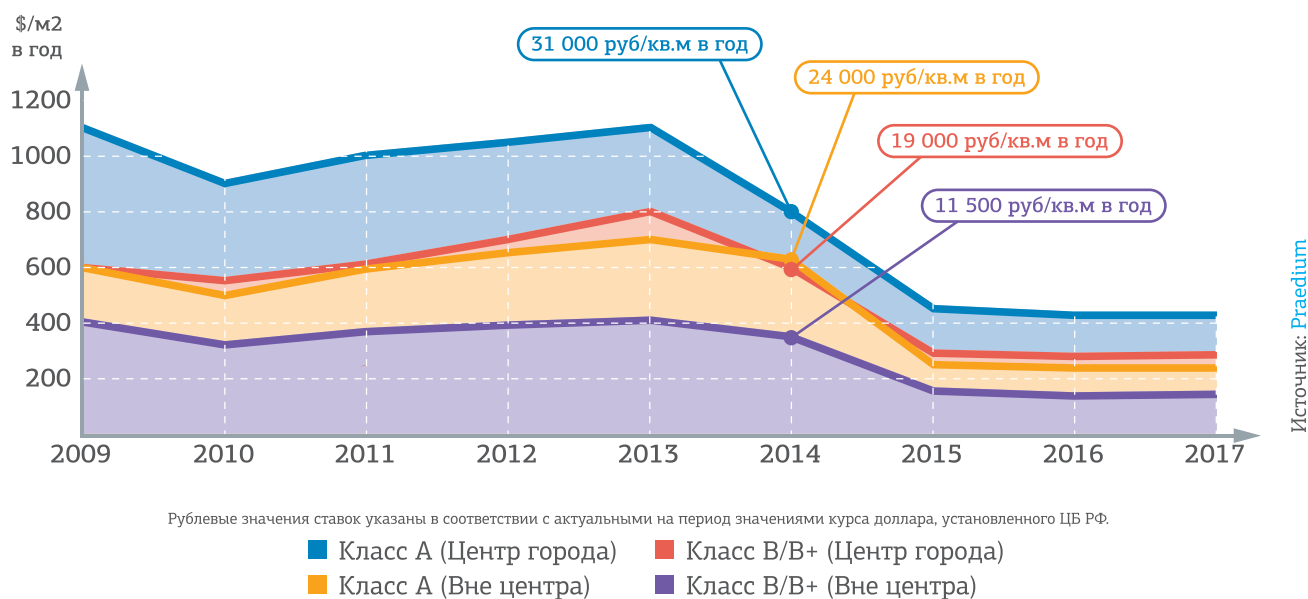
ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫХ НОВЫХ СДЕЛОК ПО АРЕНДЕ/ПОКУПКЕ ОФИСОВ, 2017 Г.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, м²	Тип сделки
БЦ Аквармарин III	A	Газпромбанк	43 364	покупка
БЦ Poklonka Place	A	Auction LLC	38 317	аренда
БЦ «Легион II»	A	UFG Real Estate	29 680	покупка
БЦ Большевик, фаза 2	B+	Вымпелком	17 004	аренда
БП Comcity	A	Tele2	13 053	аренда
БЦ «Инком сити»	B+	Россельхозбанк	10 000	покупка
БЦ Skylight	A	Локо Банк	4 467	покупка
БЦ Poklonka Place	A	Сбербанк Лизинг	4 282	аренда
БЦ Шереметьевский	B	TB Торг	3 401	аренда
БЦ Ямъ Плаза	A	World Class	2 456	аренда
БЦ «РТС Таганский»	B	X5 Retail Group	2 400	аренда
БЦ Кунцево Плаза	A	Coca-Cola	2 239	аренда
БЦ Святогор	B+	Главный радиочастотный центр	2 055	аренда
БЦ Набережная Тауэр	A	AliBaba Group	1 936	аренда
ДЦ ЛеФОРТ	B+	SPSR Express	1 697	аренда
БП Comcity	A	CEO Rooms	1 228	аренда

Источник: Praedium

Praedium - консультант сделки

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



По итогам 2017 года ставки сохранили свои значения на уровне 2016 года и средние показатели не претерпели изменений. Если по итогам I квартала года в ряде районов было замечено кратковременное увеличение ставок, то по итогам II полугодия значения скорректировались вниз. Локальный рост отмечается в классах В+ и В, в объектах внутри Садового кольца и в зоне между Садовым кольцом и ТТК. Данная тенденция обусловлена концентрацией арендаторов в центре города и потерей интереса к децентрализованным офисам, а также гибкой политикой арендодателей внутри ТТК, которые

готовы более охотно предоставлять выгодные условия компаниям, нежели ещё год назад. Ставки в бизнес-центрах класса А за МКАД локально потеряли около 4%: данная зона пользуется наименьшим спросом среди арендаторов.

В 2018 году игроки рынка ожидают дальнейшей стабилизации ставок аренды и возможности для роста на 3-5% по итогам года при сохранении текущей конъюнктуры рынка и отсутствии влиятельных негативных геополитических и экономических факторов.

СРЕДНИЕ ПОКАЗАТЕЛИ БАЗОВЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК ДЛЯ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В 2017 ГОДУ:

Класс А:	Класс В+:	Класс В:
в пределах делового центра города (до ТТК) - 25 000 – 35 000 руб./кв.м в год, за МКАД – 13 000 – 15 000 руб./кв.м в год.	в центре города (до ТТК) – 21 000 – 25 000 руб./кв.м в год, за МКАД – 11 000 – 13 000 руб./кв.м в год.	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.

[illegible]



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