

ОБЗОР РЫНКА

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



I полугодие
2019

Москва

ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ И СОБЫТИЯ

- По итогам I полугодия 2019 г. ввод новых качественных объектов был на крайне низком уровне – 35 тыс. кв. м. Однако уже во второй половине 2019 г. мы ожидаем восстановления девелоперской активности – 17 новых бизнес-центров заявлено к выходу на офисный рынок (385 тыс. кв. м).
- Объем новых реализованных сделок увеличился на 1,4% по сравнению с I полугодием 2018 г. – 336 тыс. кв. м. Отметим, что достаточно высокий спрос наблюдался в центральной части столицы, что подтверждается фактом сокращения вакантных площадей. В структуре спроса традиционно лидируют компании финансового сектора. Вместе с тем усиливается тренд развития коворкингов.
- За первые 6 месяцев 2019 г. средний уровень вакантности снизился на 1,3 п.п. и составил 7,7%.
- По итогам I полугодия 2019 г. средневзвешенная ставка аренды (в совокупности А, В+ и В) составила 18 100 руб./кв. м/год.

Основные показатели за I полугодие 2019 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Общий объем предложения, млн. м ²	6,1	5,8	4,0
Объем сделок, тыс. м ²	142	172	22
Доля вакантных площадей	9,1%	7,7%	5,8%
Ставка аренды* руб./м ² /год	24 800	13 500	12 100

* Для помещений в состоянии под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов.

ИНВЕСТИЦИИ

- По итогам I полугодия 2019 г. объем инвестиций в сегмент офисной недвижимости составил \$179 млн., что на 15% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2018 г.
- Доля инвестиций в офисные объекты Москвы составила 92% от общего объема (\$165 млн.).
- Ставка капитализации по итогам 6 месяцев для офисных объектов составила:
 - для объектов класса А: 9,5 - 10%;
 - для объектов класса В+: 10 - 10,5%;
 - для объектов класса В: 11% - 12%.

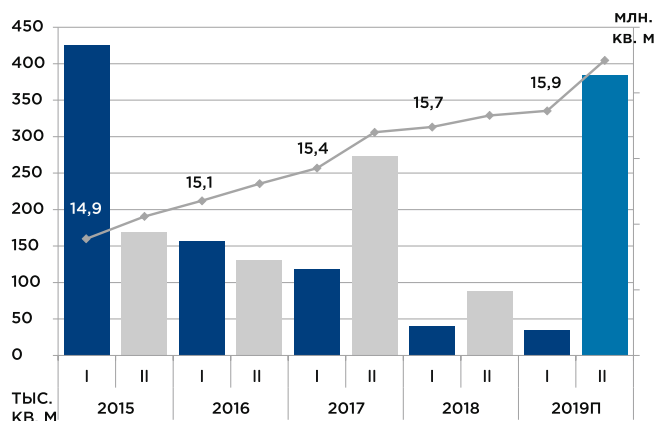
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

- Ввод новых качественных площадей сохраняется на минимальном уровне. По итогам I полугодия 2019 г. объем нового предложения составил всего около 35 тыс. кв. м, что на 13% меньше показателя аналогичного периода 2018 г. – 40 тыс. кв. м. По итогам I полугодия 2019 г. совокупный объем предложения составил порядка 15,9 млн. кв. м.
- По заявлению девелоперов, во II полугодии 2019 г. к вводу планируется около 385 тыс. кв. м. Отметим, что 59% составят качественные бизнес-центры класса А.



- Порядка 90% новых площадей (340 тыс. кв. м) будет введено в зонах ТТК и МКАД (57% и 31% соответственно). В центре Москвы усилится дефицит качественных офисов.

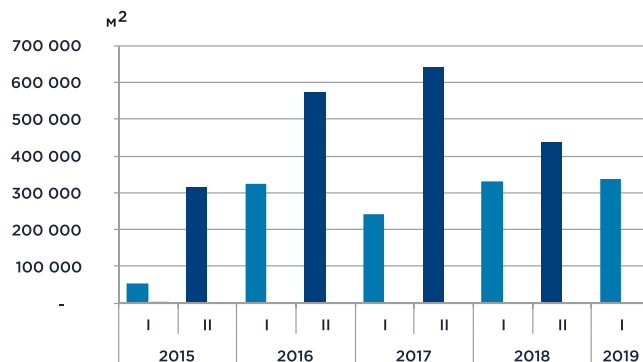
ДИНАМИКА ПРИРОСТА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ОФИСНОМ РЫНКЕ МОСКВЫ



- Новое строительство (I полугодие)
- Прогноз
- Новое строительство (II полугодие)
- Общее предложение

Источник: S.A.Ricci

ДИНАМИКА СПРОСА



Источник: S.A.Ricci

- По итогам I полугодия 2019 г. объем сделок по пересогласованию незначительно уменьшился (на 5,2%) по сравнению с показателем аналогичного периода 2018 г. - 109 против 104 тыс. кв. м.
- Спрос в разрезе классности по итогам I полугодия 2019 г. сместился в сторону класса В+. Доля реализованных площадей в данных объектах составила 51% от общего объема (172 тыс. кв. м). Спрос на площади класса В+ сформирован несколькими крупными сделками в условиях ограниченного предложения объектов класса А. Количество сделок в зданиях класса А было совершено больше, но доля площадей составила только 42% (142 тыс. кв. м) от общего объема. В аналогичном периоде 2018 г. распределение реализованных площадей было в пользу класса А (53% и 176 тыс. кв. м). В классе В+ объем составил 121 тыс. кв. м.

СПРОС

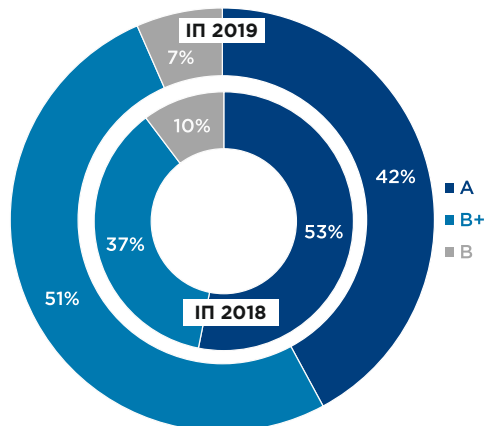


По итогам I полугодия 2019 г. совокупный объем всех реализованных сделок составил 440 тыс. кв. м, что соответствует показателю аналогичного периода 2018 г. - 441 тыс. кв. м.



Объем новых сделок составил 336 тыс. кв. м, что на 1,4% больше показателя I полугодия 2018 г. (332 тыс. кв. м).

СТРУКТУРА СПРОСА НА ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ ПО КЛАССАМ

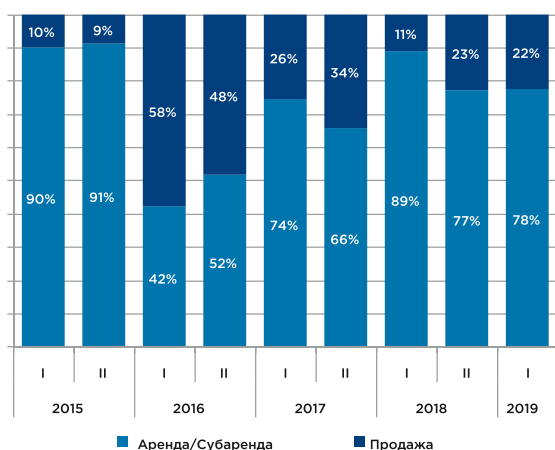


Источник: S.A.Ricci

- В I полугодии 2019 г. доля арендованных офисных помещений составила 78% от общего объема (261 тыс. кв. м). Напомним, что в I полугодии 2018 г. было арендовано 295 тыс. кв. м.
- Объем приобретенных офисных помещений увеличился более чем в 2 раза по сравнению с I полугодием 2018 г. – с 36 до 75 тыс. кв. м.

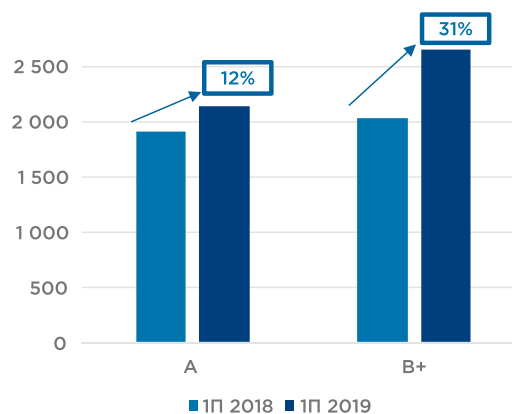
- В I полугодии 2019 г. средний размер сделки на офисном рынке увеличился на 15% по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. с 1 900 до 2 200 кв. м.
- Примечательно, что для класса А величины показателей и динамика сопоставимы с общерыночными значениями – 1 910 и 2 140 кв. м в I полугодии 2018 и I полугодии 2019 гг. соответственно. В то время как для объектов класса В+ изменения были более выражены – средний размер сделки увеличился с 2 030 до 2 650 кв. м.

ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ СПРОСА ПО ТИПУ СДЕЛОК



Источник: S.A.Ricci

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ В ОБЪЕКТАХ КЛАССА А И В+



ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК I ПОЛУГОДИЯ 2019 Г.

Источник: S.A.Ricci

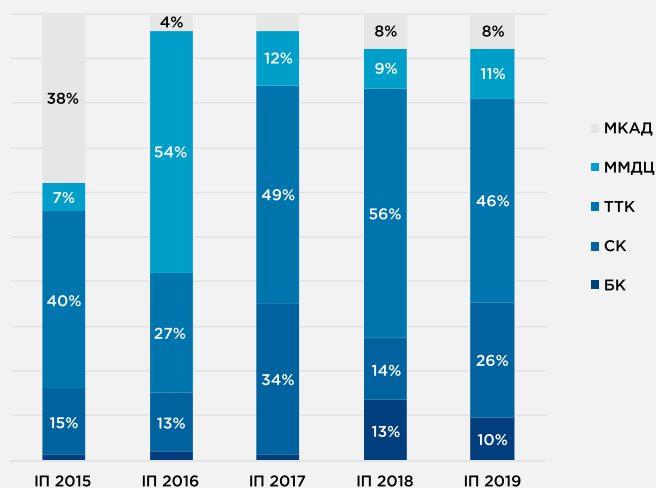
Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Клиент	Тип сделки
«ОКО» (фаза II)	1-й Красногвардейский проезд, 21, стр. 1	B+	15 415	Росбанк	Аренда
«Арбат 1»	ул. Арбат, 1	A	8 500	«Дом. РФ»	Аренда
«ВТБ Арена Парк»	Ленинградский проспект, 26 стр. 10	A	8 679	S.O.K	Аренда
«Верейская плаза III»	ул. Верейская, 29 стр. 33	B+	7 128	«Транстелеком»	Аренда*
«Сириус Парк»	Каширское шоссе, 3, к2, с16	B+	6 500	«Ключ»	Аренда
«Легион III»	ул. Киевская, 7	B+	6 450	«Трансстроймеханизация»	Аренда
«Маяковского, 11»	ул. Маяковского, 11	B+	6 349	«Ростех»	Аренда
«iCUBE»	Нахимовский пр-т, 58	A	4 186	ABB	Продление*

*Сделки S.A.Ricci

- По итогам I полугодия 2019 г. спрос в территориальном разрезе изменился по сравнению с I полугодием 2018 г. Наиболее востребованными были зоны Садового кольца (СК) и Третьего транспортного кольца (ТТК).

- Доля арендованных и купленных офисных помещений в объектах, находящихся в зоне ТТК, составила 46% (153 тыс. кв. м), что на 15% меньше показателя I полугодия 2018 г. – 181 тыс. кв. м.
- Объем реализованных сделок в объектах, расположенных в зоне СК, увеличился почти в 2 раза – с 45 до 86 тыс. кв. м. Такой результат был сформирован несколькими крупными сделками, что подтверждает тенденцию вымывания крупных офисных блоков центральной части Москвы.
- Спрос на офисы в Деловом центре «Москва-Сити» (ММДЦ) увеличился относительно показателя прошлого года на 30% до 37 тыс. кв. м. Спрос на площади в ММДЦ поддерживается организациями банковского сектора: Росбанк арендовал более 15 тыс. кв. м во II-ой фазе БЦ «ОКО».
- За последние 5 лет наблюдается увеличение спроса на объекты, расположенные в пределах Бульварного кольца. По итогам I полугодия 2019 г. в данной локации было куплено и арендовано 32 тыс. кв. м офисных помещений (10% от общего объема). Стоит отметить, что отсутствие ввода новых офисных объектов в центре Москвы и интенсивный спрос ведут к сокращению уровня вакантных площадей, особенно качественных крупных блоков.

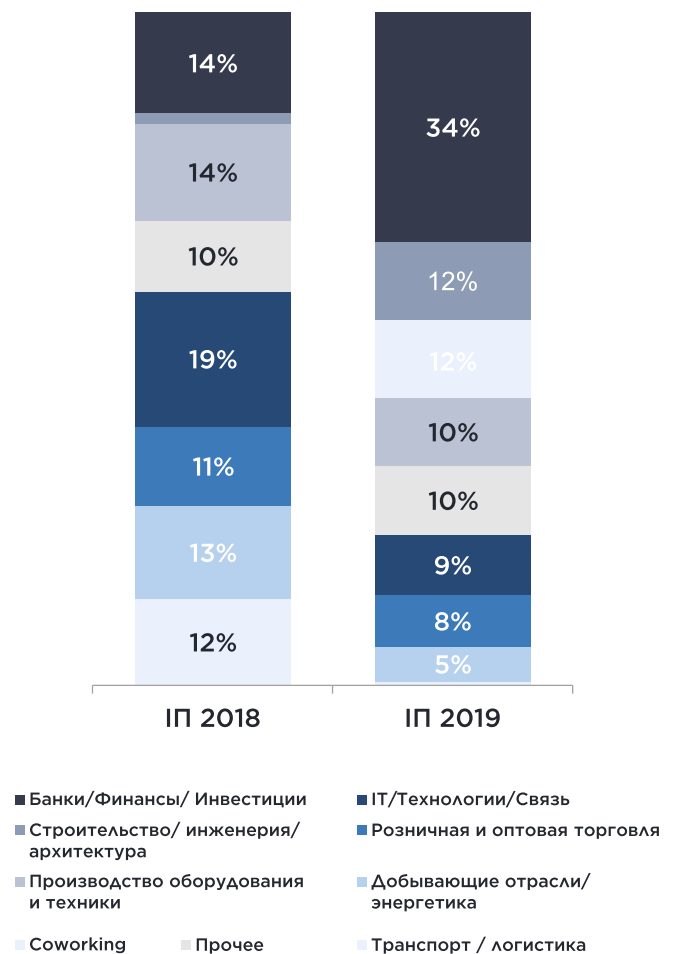
ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СПРОСА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО КОЛЬЦЕВЫМ ЗОНАМ МОСКВЫ



Источник: S.A.Ricci

- Спрос в отраслевом разрезе по итогам I полугодия 2019 г.:
 - доля финансово-инвестиционных компаний составила около 34% от общего объема - 102 тыс. кв. м, что почти в 2,5 раза больше показателя аналогичного периода 2018 г. — 43 тыс. кв. м;
 - коворкинги продолжают развиваться – 12% от общего объема (около 35 тыс. кв. м);
 - представители строительных компаний приобрели и арендовали 35 тыс. кв. м (12% от общего объема).

ДИНАМИКА СТРУКТУРЫ СПРОСА ПО ОТРАСЛЕВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ



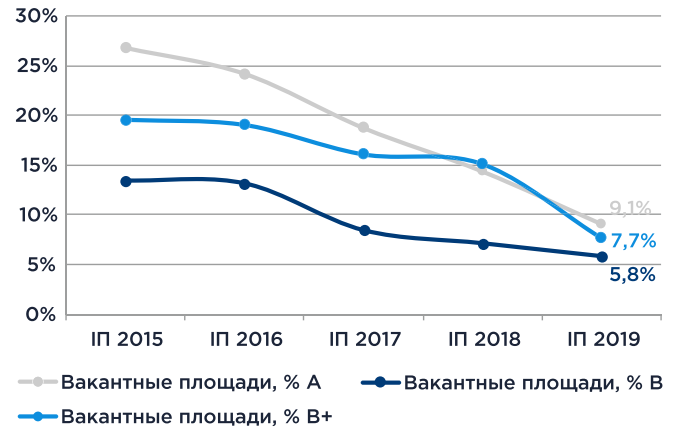
Источник: S.A.Ricci

- По нашим прогнозам, во II полугодии 2019 г. будет куплено и арендовано еще порядка 400 тыс. кв. м. офисной недвижимости.

ВАКАНТНОСТЬ

- В I полугодии 2019 г. среднерыночный уровень вакантных площадей снизился относительно показателя конца 2018 г. на 1,3 п. п. и составил 7,7%. В I полугодии 2019 г. вакансии планомерно снижались во всех кольцевых зонах. Интенсивно площади уходят в центральных зонах столицы: Бульварное и Садовое кольцо – уровень вакантных площадей ниже среднерыночного.
- За первые полгода 2019 г. уровень вакансии в классе А снизился на 2 п. п. (до 9,1%) и теперь средний уровень вакансии во всех классах ниже 10%. При этом в зоне Бульварного кольца показатель снизился почти на 5 п. п. за указанный период.
- За первые 6 месяцев 2019 г. в классе В+ уровень вакантных площадей уменьшился с 9% до 7,7%, значительное падение вакансии наблюдается в зоне МКАД (почти на 6 п.п.).
- Уровень вакантности в объектах класса В снизился до 5,8%.
- По нашим прогнозам, во II полугодии 2019 г. средний уровень вакантных площадей продолжит снижение. По итогам 2019 г. мы ожидаем снижение среднерыночного значения еще на 2-3 п. п., однако, темпы будут замедляться в связи с вымыванием предложения.

ДИНАМИКА ВАКАНТНОСТИ НА РЫНКЕ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

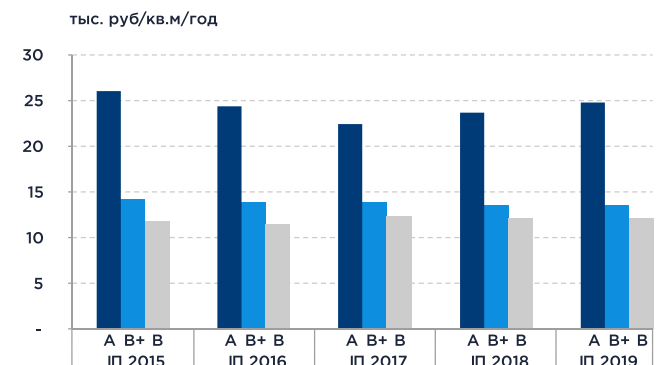


Источник: S.A.Ricci

СТАВКИ

- В первой половине 2019 г. среднерыночный уровень арендной ставки плавно рос (менее 1%), превысив показатель 18 100 руб./кв. м/год. Давление в сторону роста арендной ставки подкрепляется устойчивым спросом и снижением уровня вакантных площадей.
- В I полугодии 2019 г. драйвером роста аренды ставки выступает класс В+. За 6 месяцев 2019 г. мы наблюдали рост средневзвешенной арендой ставки в классе В+ на 3% (13 500 руб./кв. м/год). В классе А уровень арендной ставки остался неизменным (24 800 руб./кв. м/год.).
- Тенденция к росту арендных ставок будет усиливаться. Интенсивность роста будет зависеть от запуска новых офисных объектов, арендная ставка которых будет учитывать ожидания рынка. Однако потенциал роста ограничен внутренним спросом и низкими темпами роста экономики.

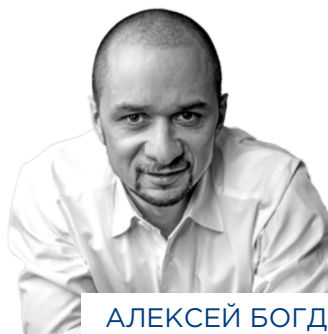
ДИАПАЗОНЫ АРЕНДНЫХ СТАВОК



Источник: S.A.Ricci



КОНТАКТЫ



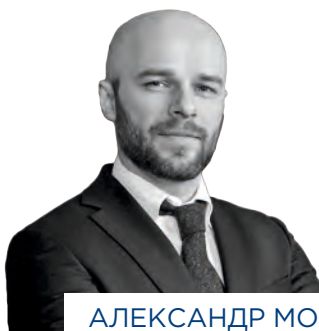
АЛЕКСЕЙ БОГДАНОВ
Управляющий партнер

☎ Alexey.Bogdanov@ricci.ru



ДМИТРИЙ ЖИДКОВ
Партнер, Директор департамента
офисной недвижимости

☎ Dmitry.Zhidkov@ricci.ru



АЛЕКСАНДР МОРОЗОВ
Генеральный директор
Консалтинг, исследования и оценка

☎ Alexander.Morozov@ricci.ru



ДМИТРИЙ АНТОНОВ
Директор отдела Продаж и Приобретений.
Департамент офисной недвижимости

☎ Dmitry.Antonov@ricci.ru



Компания S.A. Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России.



За 13 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью, превышающей 5 млрд. долларов США.



Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали S.A.Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости



Клиентами компании являются:

- Commertzbank Eurazia
- Внешэкономбанк
- Внешторгбанк
- НПФ Норильский Никель
- VTB Capital
- O1 Properties
- Дон-строй
- KR Properties
- Central Properties
- THK-BP
- nVidia
- Mars
- Leroy Merlin
- Спортмастер
- X5 Group
- М.Видео
- Nestle
- Metro Group
- Винэксим

и многие другие.



☎ Россия, Москва, Б. Саввинский пер., 11

☎ Тел.: +7 (495) 790 71 71

Все данные в отчете собраны компанией S.A. Ricci и могут быть использованы исключительно для общих информационных целей. Мы приложили все усилия для того, чтобы информация в отчете была максимально точной, однако мы не можем гарантировать ее достоверность и полноту. Компания S.A. Ricci не несет какой-либо ответственности в отношении убытков третьих лиц, по причине ошибок или упущений в данном отчете. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете, содержат значительную часть субъективных суждений и оценок и не дают гарантий, что какие-либо определенные результаты будут достигнуты. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете не должны рассматриваться в качестве аналога консультации специалиста. S.A. Ricci не несет ответственности за убытки вследствие действия или бездействия третьего лица на основании любой информации в данной публикации.

Информация в отчете не может быть изменена, скопирована полностью или частично без предварительного соглашения S.A. Ricci в письменной форме.