

# 1 кв. 2017 Москва

## Рынок офисной недвижимости



### Общие тенденции и события

- Девелоперская активность остается низкой, новые проекты не заявляются, но при этом в 2017 г. планируются к вводу объекты, сроки выхода которых долгое время переносились. Среди ожидаемых такие бизнес-центры, как Neopolis, IQ квартал, оставшиеся площади в Башне Федерации и в МФК ОКО.
- Сохраняется тенденция на приобретение качественных офисных площадей – более 46% (42 тыс. кв. м) было приобретено в собственность. Крупные компании видят хорошую возможность инвестирования в собственное размещение «на низком» рынке. Мы ожидаем, что тенденция будет сохраняться в течение всего 2017 г.
- Снижается доля сделок по пересогласованию условий аренды: 38% – минимальный показатель за последние 10 кварталов.
- В структуре спроса наблюдается тенденция снижения классности приобретаемых и арендуемых площадей в обмен на расположение ближе к центру столицы. Растет объем сделок в зоне СК (до 19%), несмотря на сдержанное предложение больших и качественных лотов, интересных крупным компаниям (от 10 тыс. кв. м).
- В I квартале 2017 г. продолжилась тенденция приобретения крупными игроками рынка российской экономики качественных бизнес-центров.

Показатель по итогам  
I квартала 2017 г.

	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем нового предложения, тыс. кв.м	5,60	5,76	3,98
Объем сделок, тыс. кв.м	45,4	28,9	16,9
Доля вакантных площадей	19,7%	16,5%	8,8%
Ставка аренды*, руб./кв.м/год	22 007	13 302	12 029

\* для помещений в состоянии под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов

## Инвестиционный рынок

■ В I квартале 2017 г. были реализованы инвестиционные сделки в офисном сегменте на сумму более \$700 млн<sup>1</sup>. В аналогичном периоде 2016 года совокупный объем инвестиций составил \$34 млн., что на 81% меньше и в абсолютном выражении составляет 666 тыс. кв. м.

■ Самыми активными покупателями стали финансовые структуры: банки и инвестиционные компании. Две самые «дорогие» сделки I квартала 2017 г. составили порядка \$446 млн. Инвестиционная компания Fosun International и управляющая компания Avica приобрели «Воздвиженка-центр»,

общей площадью 70 тыс. кв. м (28 тыс. кв. м арендуемая площадь). Суммарный объем инвестиций составил около \$180 млн. Вторая крупная сделка: банк ВТБ 24 приобрел площади в Башне Евразия у своей материнской структуры. Площадь сделки составила 14,7 тыс. кв. м, сумма – порядка \$267 млн. Несмотря на то, что банк ВТБ 24 является крупнейшим розничным банком, сделка была совершена внутри группы ВТБ и носит внерыночный характер.

■ В I квартале 2017 г. ставка капитализации не изменилась и составляет 9,5–11%.

## Предложение

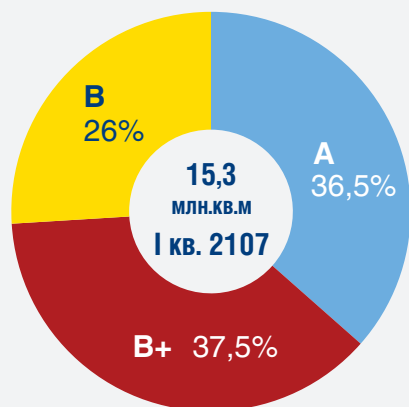
■ В I квартале 2017 г. прирост новых офисных площадей был крайне сдержанным. После долгой реконструкции в эксплуатацию был введен один крупный бизнес – центр Neo Geo (50 тыс. кв. м). Напомним, в I квартале 2016 г. также было введено в эксплуатацию только 54 тыс. кв. м офисной недвижимости. Таким образом, на конец I квартала 2017 г. совокупный объем качественных офисных площадей составил 15,3 млн. кв. м.

■ Ввиду малого объема ввода новых бизнес-центров (в разрезе классности) соотношение класса А и В+ сохранилось на прежнем уровне и составило: 37% и 38%, соответственно.

■ Девелоперы стремятся вводить качественные объекты офисной недвижимости с удобным местоположением (ближе к центру города), логистикой (рядом с метро), развитой инфраструктурой. Необходимо отметить, что в 2017 г. все планируемые к вводу здания заявляются как класс А.

■ За I квартал 2017 г. совокупный объем качественных офисных площадей увеличился на 0,3% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. и составил 15,3 млн. кв. м. Такой минимальный ввод нового предложения в I кв. 2017 г. ожидаем и объясняется, во-первых, низкой активностью девелоперов, во-вторых, традиционно низким объемом ввода новых площадей в первые три месяца года, на которые приходится максимальное количество праздничных дней.

Структура общего предложения по классам на конец I кв. 2017 г.



Источник S.A. Ricci

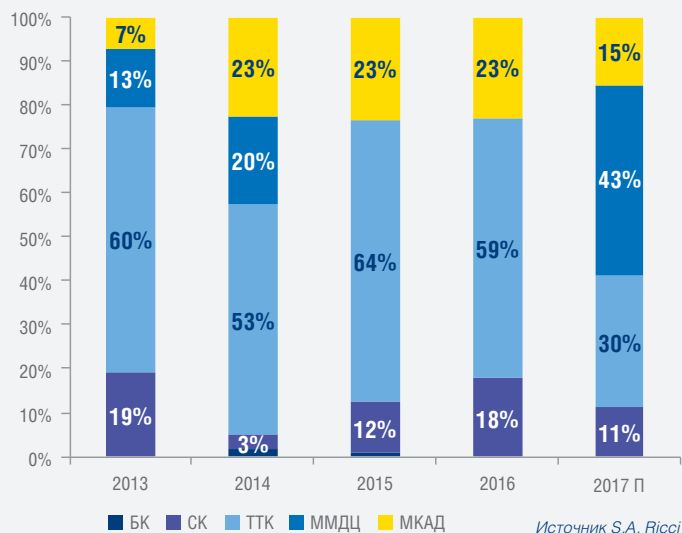
**По нашим прогнозам,** прирост нового предложения будет сосредоточен в районе ММДЦ – 43% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет около 179 тыс. кв. м. В данной локации планируются к вводу такие знаковые объекты, как две башни БЦ IQ квартал (общая площадь 123 тыс. кв. м), оставшиеся площади в башне Федерация Восток (36 тыс. кв. м) и Око (блок В) – 20 тыс. кв. м. Также привлекательной для девелоперов остается территория ТТК. До конца 2017 года в данном районе в эксплуатацию планируют ввести 122 тыс. кв. м офисных площадей, что составляет 30% от общего объема.

■ В 2017 году девелоперская активность будет сохраняться умеренно низкой, но по итогам года превысит показатель прошлого года. До конца 2017 года планируют ввести порядка 400 тыс. кв. м.

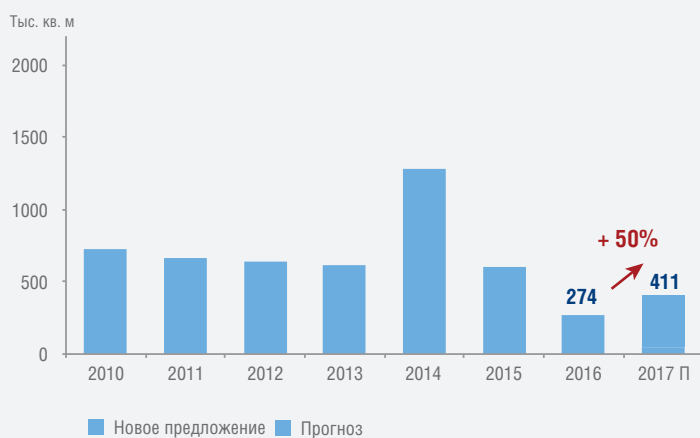
■ Интересный факт: сейчас идет активное освоение промышленных территорий Москвы, в частности земель, входящих в состав ТПУ. Планируется, что после редевелопмента территорий будет реализован довольно большой объем коммерческой недвижимости, в частности офисной. Характерным примером можно считать начало строительства МФК Парк Хуамин (ТПУ Ботанический) общей площадью около 30 тыс. кв. м.

<sup>1</sup>Здесь и далее стоимость инвестиционных активов дана по оценкам экспертов S.A. Ricci

### Распределение нового предложения по кольцевым зонам (прогноз на 2017 год)



### Динамика прироста нового предложения



### Примеры крупных БЦ, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2017 году

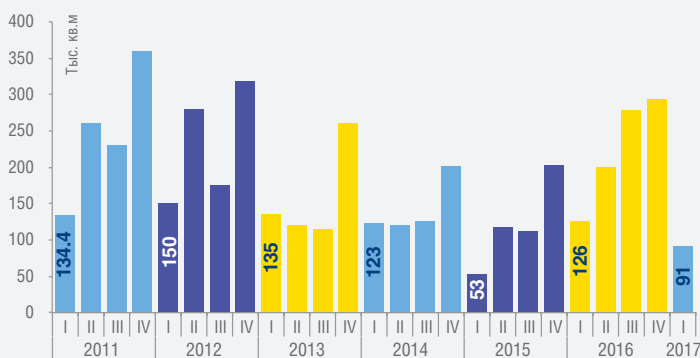
Название	Адрес	GLA, тыс.кв.м	Класс	Дата ввода
Neopolis	Киевское шоссе (3 км от МКАД)	54,4	A	2 кв. 2017
Федерация (Восток)	Пресненская наб., участок 13	36,0	A	2 кв. 2017
IQ квартал	Пресненская наб., 11	123,0	A	3 кв. 2017
Око (блок В)	Пресненская наб., 8, стр. 1	20,0	A	3 кв. 2017
Оазис	ул. Коровий вал., 5	37,0	A	3 кв. 2017

## Спрос

■ В I квартале 2017 г. объем новых реализованных сделок составил порядка 91 тыс. кв. м, что уступает на 28% показателю 2016 года (126 тыс. кв. м), однако практически вдвое выше показателя 2015 г. за аналогичный период.

■ Совокупный объем сделок в I кв. 2017 г. составил порядка 150 тыс. кв. м, из которых объем сделок по пересогласованию и продлению аренды составил порядка 38%. В абсолютном выражении объем сделок по пересмотру условий аренды находится на минимальном уровне за последние 10 кварталов (начиная с 4 кв. 2014 года), что говорит о понижении тренда.

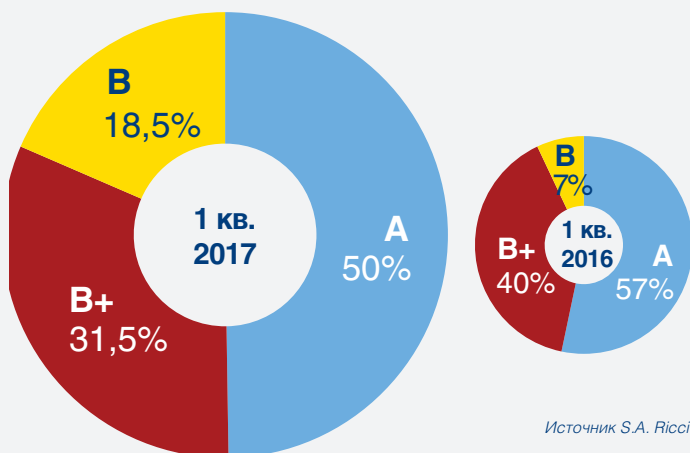
### Поквартальная динамика поглощения свободных площадей



■ Необходимо отметить, что на данный момент рынок офисной недвижимости продолжает тенденцию 2016 года: ставки снижаются, собственники предлагают выгодные договоры аренды, а девелоперы стараются реализовать качественные офисные объекты.

■ В I квартале 2017 г. структура поглощенных площадей по классам изменилась, и мы констатируем увеличение интереса к менее качественным площадям. Доля класса В увеличилась по сравнению с I кварталом 2016 г. до 19% от общего объема (16 тыс. кв. м) за счет класса А и В+. В классе В+ было арендовано и куплено 28 тыс. кв. м (32%) – 40% в 2016 году. По-прежнему доминируют площади класса А, однако доля снизилась с 57% до 50% (45 тыс. кв. м).

### Структура поглощения офисных площадей по классам



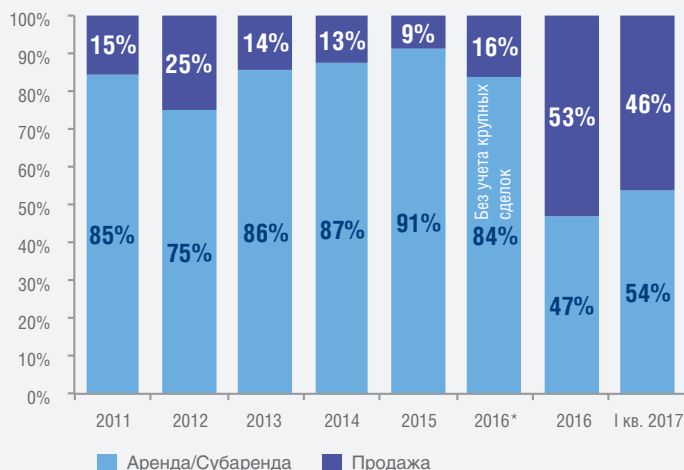
Источник S.A. Ricci

■ В разрезе покупка/аренда в I кв. 2017 г. продолжилась тенденция прошлого года: значительная часть (46%) площадей была куплена. Напомним, на протяжении последних 5 лет доля купленных площадей находилась в диапазоне 10–25%. Крупнейшей сделкой I квартала 2017 г. стало приобретение ВТБ 14,7 тыс. кв. м офисных площадей в Башне Евразия. Однако сделка совершена внутри единой группы и не отражает в полной мере общей ситуации на рынке. Аренда формирует только 54% от реализованных сделок (48 тыс. кв. м).

■ Средний размер сделки в I кв. 2017 г. составил 1,6 тыс. кв. м, что соответствует усредненному показателю 2015 г. В 2016 г. объем средней сделки был существенно выше – 2,6 тыс. кв. м, что объясняется совершением ряда крупнейших за 5 лет сделок по приобретению зданий площадью более 50 тыс. кв. м.

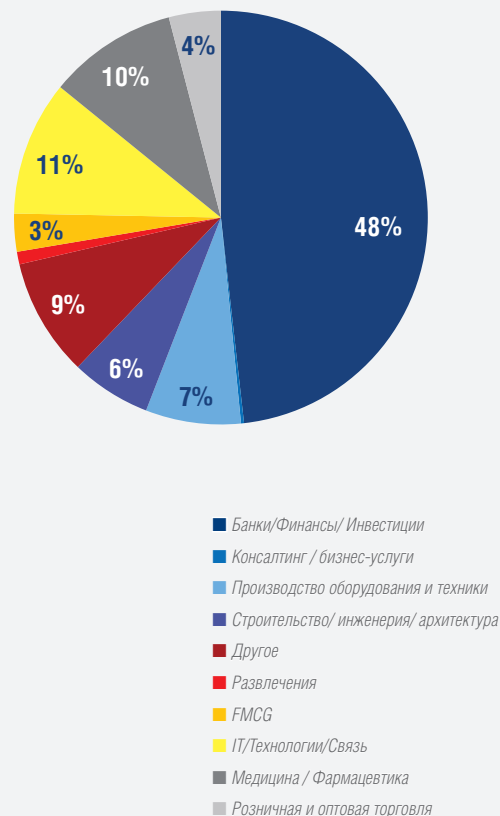
■ Как и в 2016 г., на рынке офисной недвижимости самыми активными были представители финансовых организаций – 48% от общего объема, что в абсолютном выражении составило порядка 44 тыс. кв. м. Самыми востребованными для данной отрасли стали такие зоны, как ММДЦ и ТТК. Порядка 21,5 тыс. кв. м было реализовано в ТТК. Крупнейшая сделка – Россельхозбанк приобрел БЦ Инком сити, общей площадью 10 тыс. кв. м (зона ТТК). В зоне ММДЦ состоялась сделка ВТБ (14,7 тыс. кв. м), указанная выше.

### Изменение структуры спроса по типу сделок



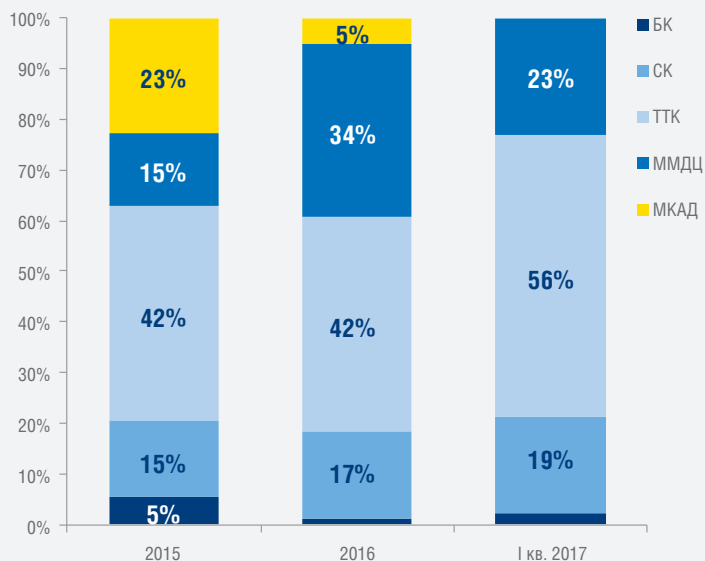
Источник S.A. Ricci

### Структура спроса по сферам деятельности компаний за I квартал 2017



Традиционно для последних лет в I квартале 2017 г. высокая интенсивность спроса наблюдалась в зоне ТТК – 56%, что в абсолютном выражении составляет 51 тыс. кв. м. В зоне ММДЦ было куплено и арендовано 20 тыс. кв. м (23% от общего объема). В зоне Садового кольца интенсивность спроса несколько ниже – 19% (17 тыс. кв. м), что связано со сдержанным объемом предложения и минимальным количеством крупных лотов, интересных крупным компаниям (от 10 тыс. кв. м). При этом прослеживается тенденция усиления спроса к центральным локациям – доля спроса в зоне СК выросла, при этом объем сделок в зоне МКАД практически отсутствует. По нашим прогнозам, в 2017 г. зона ТТК останется востребованной, благодаря наличию доступного предложения.

Динамика структуры поглощения по кольцевым зонам



Источник S.A. Ricci

Мы прогнозируем, что по итогам I полугодия 2017 г. объем купленных и арендованных офисных площадей окажется на уровне 200–250 тыс. кв. м.

## Примеры крупных сделок I квартала 2017 г.

Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв.м	Клиент	Тип сделки
Евразия	Пресненская наб., 10, стр. 1	A	14 740	ВТБ	Продажа
Инком Сити	Красногвардейский 1-й пр-д, 7 стр. 1	B+	10 000	Россельхозбанк	Продажа
Эрмитаж Плаза (стр. 111)	Краснопресненская ул., 4	A	2 523	Ingrad Realty	Аренда
<b>Сириус Парк</b>	<b>Каширское шоссе, 2</b>	<b>B+</b>	<b>1 447</b>	<b>Управление ВОЛС-ВЛ</b>	<b>Аренда*</b>
Skylight	Ленинградский проспект, д. 39	A	4 500	Loko Bank	Продажа
<b>БЦ Вознесенский</b>	<b>Б. Гнезниковский переулок, 1, стр. 2</b>	<b>A</b>	<b>1 489</b>	<b>АТБ</b>	<b>Аренда*</b>
<b>БЦ Дмитровский</b>	<b>Новодмитровская, 5А</b>	<b>B+</b>	<b>1 647</b>	<b>Admitad</b>	<b>Аренда*</b>

\* Сделки компании S.A. Ricci



## Ставки

■ В I кв. 2017 г. мы наблюдали статистическое снижение уровня арендной ставки во всех классах на 6–12%. Однако ставки в качественных и востребованных объектах сохранили свой уровень и демонстрируют тенденцию к росту. Запрашиваемая ставка аренды для помещений класса А составила 22 007 руб./кв.м/год<sup>2</sup>, что на 10% меньше 4 квартала 2016 г. (24 320 руб./кв.м/год). Для помещений класса В+ и класса В произошло изменение ставки аренды на 6% и 12%, соответственно. Усредненный показатель арендной ставки для помещений класса В+ составил 13 302 руб./кв.м/год и 12 029 руб./кв.м/год для класса В.

■ Снижение уровня запрашиваемой арендной ставки объясняется, во-первых, вымыванием наиболее интересного предложения – на рынке остаются менее ликвидные и более дешевые площади. Во-вторых, коррекцией переговорной позиции собственников – в конкурентной борьбе за клиента вынуждены снижать заявляемые цены за счет сокращения потенциальной скидки.

По нашим прогнозам, во II квартале 2017 г. низкий уровень ставок аренды на офисную недвижимость сохранится. Тенденция объясняется общей неблагоприятной макро-экономической ситуацией, большим объемом свободных площадей на рынке офисной недвижимости столицы, постепенным вымыванием более дорогого качественного предложения.

## Вакантность

■ В I квартале 2017 г. наблюдается снижение уровня вакантности на рынке офисной недвижимости. Объем свободных площадей в классе А по сравнению с 4 кв. 2016 г. изменился незначительно и составил порядка 19,7% от общего объема. При этом в классе В+, по сравнению с 4 кв. 2016 г., вакантность уменьшилась на 2,5 п.п. и составляет 16,5%. В классе В уровень вакантности снизился до 8,8%.

Принимая во внимание превышение спроса над девелоперской активностью, в 2017 г. мы прогнозируем постепенное снижение уровня вакантности в первую очередь в классе В и В+.

### Динамика вакантности и средневзвешенных ставок аренды



Источник S.A. Ricci

<sup>2</sup>Здесь и далее указаны ставки для помещений в состоянии под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов.

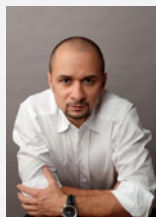
# S.A. Ricci

Россия, 119435, Б. Саввинский пер., д.2, стр. 9, 4 этаж

Телефон: +7 (495) 790-71-71

Факс: +7 (495) 790-71-71

## Контакты



**Алексей Богданов**

Управляющий партнер

[alexey.bogdanov@ricci.ru](mailto:alexey.bogdanov@ricci.ru)



**Дмитрий Жидков**

Директор  
Департамента офисной недвижимости  
Партнер

[dmitry.zhidkov@ricci.ru](mailto:dmitry.zhidkov@ricci.ru)



**Павел Яншевский**

Директор по развитию  
Партнер

[pavel.yanshevsky@ricci.ru](mailto:pavel.yanshevsky@ricci.ru)



**Елена Шохина**

Директор отдела Продаж и Приобретений  
офисной недвижимости

[elena.shokhina@ricci.ru](mailto:elena.shokhina@ricci.ru)



**Александр Морозов**

Директор Департамента  
консалтинга, исследований и оценки

[alexander.morozov@ricci.ru](mailto:alexander.morozov@ricci.ru)

Компания S.A. Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России. За 11 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, ТНК-BP, nVidia, Mars, Leroy Merlin, Спортмастер, X5 Group, МВидео, Nestle, Metro Group, Винэксим и многие другие.

Сфера деятельности компании:

- *Агентские услуги (офисные, складские и торговые помещения, элитная жилая недвижимость)*
- *Управление проектами*
- *Консалтинг, Оценка и Исследования*
- *Инвестиционные услуги*