

I квартал 2018 Москва

Рынок офисной недвижимости



Общие тенденции и события

- В первые 3 месяца 2018 г. не было введено ни одного качественного бизнес-центра классов А и В+, что является уникальным случаем за последние 10 лет. Отметим, что ввод в эксплуатацию некоторых бизнес-центров был перенесен на II квартал 2018 г. Учитывая планы девелоперов, объем нового предложения может составить около 190 тыс. кв. м.
- Примечательно, что в I квартале 2018 г. реализованный объем сделок на 70% (более 100 тыс. кв. м) был сформирован арендаторами/покупателями 4-х секторов экономики: финансы, IT, торговля, добывающая промышленность.
- Несмотря на крайне ограниченное предложение в центре города, в зоне Садового кольца объем сделок увеличился в 2 раза.
- В I кв. 2018 г. уровень средневзвешенной арендной ставки незначительно увеличился в пределах коррекции. Говорить о тенденции к росту пока преждевременно.
- Как и прогнозировалось, уровень вакантных площадей сокращается. По итогам первых трех месяцев он составляет 13%. Отметим, что быстрее всего офисные площади «вымываются» в классе А, особенно в зоне Садового кольца.

Показатель по итогам
I квартала 2018 г.

	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем общего предложения, тыс. кв. м	5 950	5 750	4 000
Объем сделок, тыс. кв.м	93	61	13
Доля вакантных площадей	15%	15,5%	7,4%
Ставка аренды*, руб./кв.м/год	23 100	13 500	12 000

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

Инвестиционный рынок

■ В начале года активность инвесторов была на крайне низком уровне, так как большое количество сделок было реализовано в конце 2017 г. Такие факторы, как выборы президента РФ, продолжающееся воздействие санкций и «турбулентность» экономики способствовали низкой инвестиционной активности. Фактически, за три месяца был приобретен только один офисный объект, стоимостью \$7 млн.

■ Отметим, что в аналогичном периоде 2017 г. объем реализованных инвестиционных сделок составил \$667 млн.

■ Ставка капитализации офисной недвижимости остается стабильной с конца 2017 г. и держится на уровне 10–10,5%.

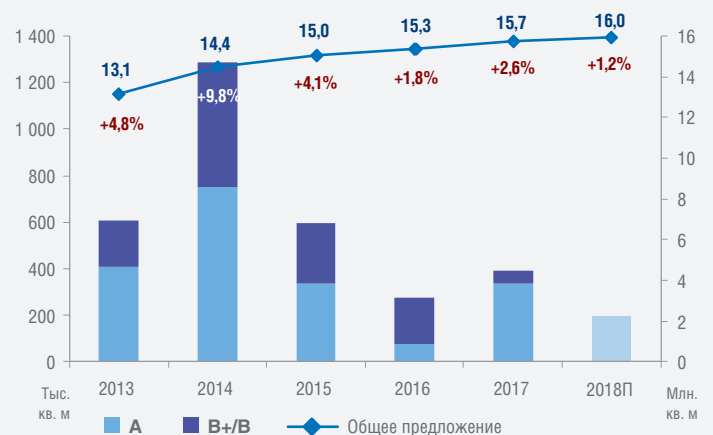
■ По заявлению девелоперов до конца 2018 г. к вводу планируется 191 тыс. кв. м новых офисных площадей, что почти на 50% меньше по сравнению с показателем 2017 г. В I полугодии 2018 г. прирост нового предложения может составить 93 тыс. кв.м, что на 21% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. (118 тыс. кв.м). Отметим, что все заявляемые в 2018 г. к вводу объекты являются качественными бизнес-центрами класса А.

■ Зона ТТК остается основной зоной ввода. В 2018 г. здесь планируется ввести в эксплуатацию 47% от общего объема офисных площадей (90 тыс. кв. м).

Предложение

■ В I кв. 2018 г. не было введено ни одного качественного бизнес-центра класса А и В+, что является исключительным случаем за последние 10 лет. Напомним, в I кв. 2017 г. в эксплуатацию был введен один бизнес-центр класса В+ – Neo Geo (50 тыс. кв. м), что сопоставимо с показателем I кв. 2016 г. – 54 тыс. кв. м. Таким образом, по итогам I кв. 2018 г. общий объем офисных помещений остается на прежнем уровне и составляет 15,7 млн. кв. м.

Динамика прироста объема предложения на офисном рынке Москвы



Источник S.A. Ricci

Примеры некоторых крупных БЦ, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2018 году

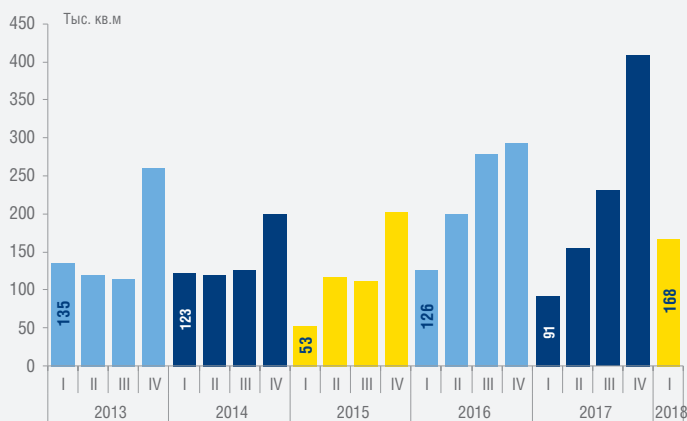
Название	Адрес	GLA, кв.м	Класс
«Амальтея»	Сколково	35 000	А
«Новион»	ул. Самарская вл.1	21 000	А
Sky House	Мытная улица, 40-44	17 600	А
«Большевик», (фаза 2)	Ленинградский пр-кт, 15	17 000	А
«ВТБ Арена» (I очередь)	Новая Башиловка ул., 4,5	16 085	А

Спрос

■ По сравнению с аналогичным периодом 2017 г., когда было реализовано 91 тыс. кв. м офисных площадей, в I кв. 2018 г. было арендовано и куплено на 84% больше, что в абсолютном выражении составляет 168 тыс. кв. м офисных площадей.

■ Отметим, что совокупный объем всех реализованных сделок в I кв. 2018 г. составил около 200 тыс. кв.м. Примечательно, что доля договоров по пересогласованию условий уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. с 38% до 20% (в абсолютном выражении с 57 тыс. кв.м до 42 тыс. кв.м).

Поквартальная динамика спроса свободных площадей



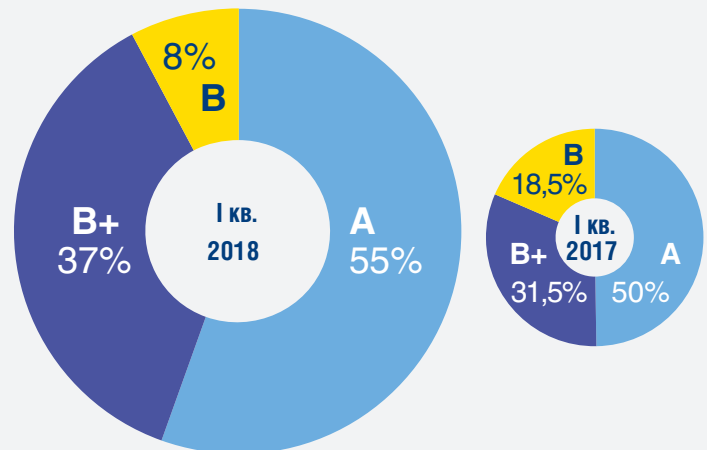
Источник S.A. Ricci

■ Рассматривая спрос по классам, доля качественных бизнес-центров класса А в I кв. 2018 г. составила 55% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 93 тыс. кв. м. В аналогичном периоде 2017 г. совокупный объем реализованных сделок в данном классе составил 50% от общего объема (45 тыс. кв. м). В классе В+ было арендовано и приобретено около 62 тыс. кв. м (37% от общего объема). В I кв. 2017 г. объем реализованных сделок составил 29 тыс. кв. м (32% от общего объема). Доля класса В составила 8% от общего объема (13 тыс. кв. м), что на 23% меньше по сравнению с I кв. 2017 – 16 тыс. кв. м.

■ Традиционно аренда преобладает над продажей. В I кв. 2018 г. доля арендованных офисных помещений составила 81% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 135 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. объем арендованных офисных площадей составлял почти 50% от общего объема (50 тыс. кв. м). По сравнению с I кв. 2017 г., доля в I кв. 2018 г. приобретенных офисных помещений уменьшилась с 46% до 19% (33 тыс. кв. м).

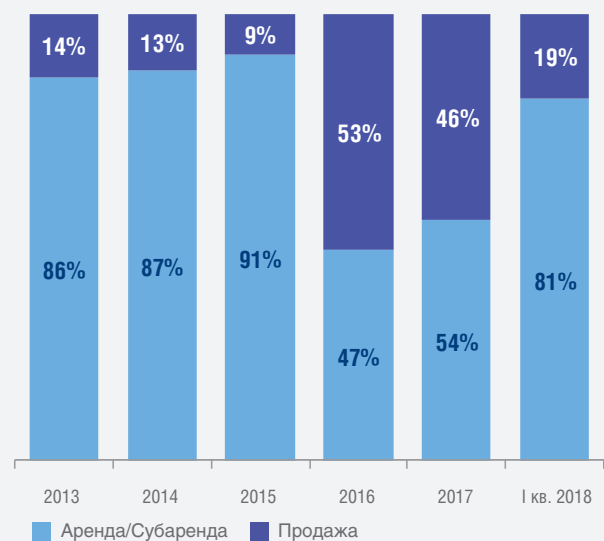
■ В I кв. 2018 г. средний размер сделки значительно увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. с 1,6 тыс. кв. м до 2 тыс. кв. м. Средний размер сделки в 2017 году составлял 2,1 тыс. кв. м.

Структура спроса офисных площадей по классам по итогам I кв. 2018 г.



Источник S.A. Ricci

Изменение структуры спроса по типу сделок



Источник S.A. Ricci

■ В первые три месяца активными арендаторами и покупателями были представители 4-х сфер:

- ✓ Представители розничной и оптовой торговли;
- ✓ Финансовые организации (банки, инвестиционные компании);
- ✓ IT -компании;
- ✓ Компании, занимающиеся добывающей промышленностью.

■ Доля финансовых организаций составила 20% от общего объема (30 тыс. кв. м). В аналогичном периоде 2017 г. объем сделок в данной сфере составлял 44 тыс. кв. м. Доля IT-компаний увеличилась по сравнению с I кв. 2017 г. с 11%

(10 тыс. кв.м) до 16% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 24 тыс. кв. м. По сравнению с I кв. 2017 г. доля реализованных сделок в 1 кв. 2018 г. значительно увеличилась в сегменте торговли – с 4 тыс. кв. м до 33 тыс. кв. м (22% от общего объема). Объем сделок в сегменте добывающей промышленности в 1 кв. 2017 г. составлял менее 1 000 кв. м, а в 1 кв. 2018 г объем реализованных сделок увеличился до 22 тыс. кв. м (14%) соответственно.

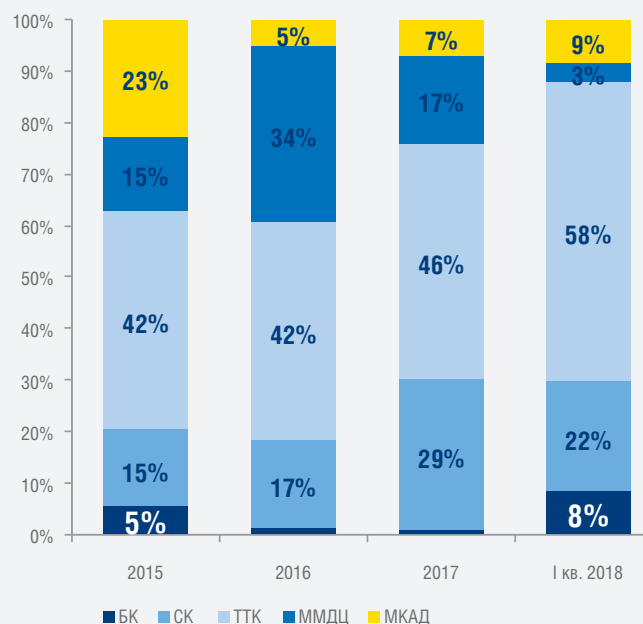
Структура спроса по сферам деятельности компаний за I кв. 2018



Источник S.A. Ricci

■ В территориальной структуре в зоне ТТК традиционно сохранялся высокий уровень спроса. Доля реализованных сделок в данной зоне составила почти 60% от общего объема (94 тыс. кв. м). В I кв. 2017 г. данный показатель был на 16% меньше (51 тыс. кв. м). Объем арендованных и купленных офисных площадей в зоне СК составил 35 тыс. кв. м, что почти в 2 раза превышает показатель I кв. 2107 г. – 17 тыс. кв. м. В зоне Бульварного кольца было реализовано 13 тыс. кв. м. Напомним, что в I кв. 2017 г. в данной зоне было арендовано и куплено всего 2 тыс. кв. м. Доля сделок в Деловой зоне Москва-Сити составила всего 3% (5 тыс. кв. м). На зону МКАД пришлось 9% от общего объема (13 тыс. кв. м).

Динамика структуры спроса по кольцевым зонам



Источник S.A. Ricci

По нашим ожиданиям, по итогам ИП 2018 г. совокупный объем реализованных сделок составит приблизительно 350–400 тыс. кв. м. IT-компании и финансовые организации останутся активными арендаторами и покупателями офисных площадей.

Примеры крупных сделок I кв. 2018 г.

Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв.м	Клиент	Тип сделки
«Лотос»	Одесская улица, 2	A	13 000	Банк Зенит	Покупка
«Оазис»	Коровий Вал улица, 5	A	9 700	X5 Retail Group	Аренда
«Военторг»	Воздвиженка улица, 10/2	A	7 000	АИЖК	Аренда
«Лефорт»	Электrozаводская улица, 27	B+	5 600	Nokia	Аренда
«Линкор»	ул. Авиаконструктора Микояна, 12	B+	2 167	Остин	Аренда*
«Белая Площадь»	ул. Лесная, 5	A	2 047	Samsung R&D Institute	Аренда
«БЦ Атмосфера»	Суцёвская улица, 27, стр. 2	B+	1 307	DeLonghi	Покупка*

* Сделки компании S.A. Ricci

Ставки

■ В I кв. 2018 г. средневзвешенная ставка аренды (А, В+ и В) находилась на уровне 17 600 руб./кв.м/год. По итогам 2017 года данный показатель составлял 17 500 руб./кв.м/год.

■ В классе А средневзвешенная ставка аренды не изменилась по сравнению 4 кв. 2017 г. и составила 23 100 руб./кв.м/год. Отметим, что в I кв. 2017 г. данный показатель был на 5% меньше и составлял 22 000 руб./кв.м/год.

■ С конца 2017 г. ставка аренды в классе В+ незначительно выросла в пределах коррекции (на 2%) с 13 200 руб./кв.м/год до 13 500 руб./кв.м/год. Отметим, что средневзвешенная ставка в I кв. 2017 г. составляла 13 300 руб./кв.м/год, что на 1,5% уступает аналогичному показателю 2018 г.

■ Средняя ставка аренды в классе В составила 12 000 руб./кв.м/год. Отметим, что в 4 кв. 2017 г. средневзвешенная арендная ставка в данном классе составляла 12 100 руб./кв.м/год. Такое незначительное падение можно объяснить тем, что на рынке большая конкуренция, и чтобы привлечь арендаторов, собственники менее качественных объектов прибегают к снижению ставки аренды. 12 месяцев назад (в I кв. 2017) арендная ставка также составляла 12 000 руб./кв.м/год.

Вакантность

■ В I кв. 2018 г. средний уровень вакантных площадей на рынке офисной недвижимости опустился до 13%. На конец 2017 г. данный показатель составлял 13,8%.

■ Доля свободных площадей в классе А снизилась до 15%. Отметим, что основное падение наблюдалась в зоне Садового кольца и МКАД. По итогам 2017 г. уровень вакантности в классе А составлял 16,1%, а в I кв. 2017 уровень вакантности находился на уровне 19,7%.

■ В классе В+ средний уровень вакантности составил 15,5%, что на 0,5 п.п. меньше по сравнению с 4 кв. 2017 (16%). В I кв. 2017 г. доля свободных площадей в данном классе составляла 16,5%.

■ В классе В уровень свободных офисных помещений также немного уменьшился и в I кв. 2018 составил 7,4% против 7,9%. В I кв. 2017 г. уровень свободных площадей составлял 8,8%.

До конца первого полугодия мы ожидаем сохранение тренда на снижение уровня вакантных площадей до усреднённого уровня в 12%.

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



Дмитрий Жидков

Директор
Департамента офисной недвижимости
Партнер

dmitry.zhidkov@ricci.ru



Александр Морозов

Генеральный директор
Консалтинг, исследования и оценка

alexander.morozov@ricci.ru



Елена Шохина

Директор отдела Продаж и Приобретений
офисной недвижимости

elena.shokhina@ricci.ru

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

За 12 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, M.Видео, 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