

# I квартал 2019 Москва

## Рынок офисной недвижимости



### Общие тенденции и события

- По итогам I кв. 2019 г. девелоперская активность в части ввода в эксплуатацию новых качественных бизнес-центров отсутствует. Завершение строительства офисных объектов было перенесено на конец 1П 2019 г. и более поздние сроки.
- Вакансия продолжает снижаться – средний уровень составляет порядка 8%, а в центральных районах Москвы этот показатель еще ниже.
- Активность спроса умеренная (82 тыс. кв. м). Объясняется, с одной стороны, интенсивным окончанием 2018 года, а с другой – вымыванием качественного предложения и сокращением объемов крупных блоков.
- Наметилась тенденция на рост уровня арендной ставки. Средневзвешенная ставка аренды (класс А, В+, В) увеличилась на 0,6% и по итогам I кв. 2019 г. составила 18 100 руб./кв. м/год.

Показатель по итогам  
I квартала 2019 г.

Класс А

Класс В+

Класс В

Объем общего предложения, млн. кв. м

6,0

5,8

4,0

Объем сделок, тыс. кв. м

34,0

42,0

6,0

Доля вакантных площадей

10,0%

8,1%

6,2%

Ставка аренды\*, руб./кв. м/год

24 800

13 200

12 100

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

## Инвестиционный рынок

■ В I кв. 2019 г. инвестиционная активность в офисном сегменте практически отсутствовала. Объем меньше \$10 млн. сопоставим с погрешностью предыдущих периодов.

■ Ставка капитализации в I кв. 2019 г. находилась на уровне 10–12%.

## Предложение

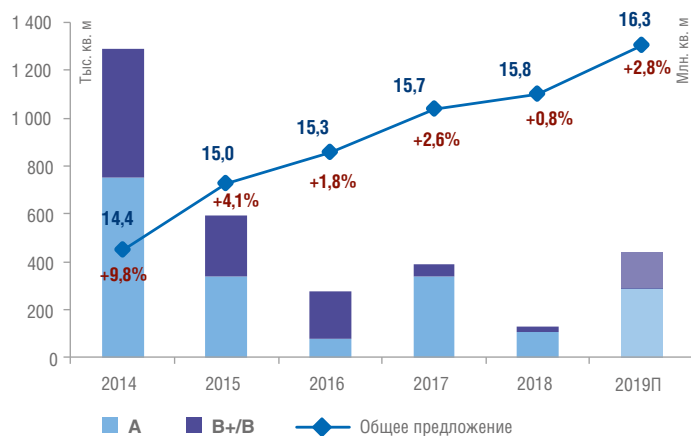
■ По итогам I кв. 2019 г. не было введено ни одного качественного бизнес-центра, что повторяет результат аналогичного периода прошлого года. Напомним, что в I кв. 2018 г. также отсутствовал прирост новых качественных объектов, что явилось исключительным случаем за последние 10 лет. Таким образом, по итогам I кв. 2019 г. совокупный объем офисной недвижимости не изменился и составил 15,8 млн. кв. м.

■ Согласно заявленным планам по завершению строительства, в течение 2019 г. должен состояться ввод в эксплуатацию около 442 тыс. кв. м. Больше половины новых объектов – крупные бизнес-центры площадью от 20 тыс. кв. м. Однако все они будут располагаться вне зон БК и СК, таким образом, дефицит крупных качественных блоков в центре столицы будет накапливаться.

■ Более половины офисных объектов (53% от общего объема) будет введено в зоне ТТК – 233 тыс. кв. м. В территориальной зоне МКАД к вводу планируется 119 тыс. кв. м (27% от общего объема). В зоне Садового кольца девелоперская активность будет не высокой – порядка 50 тыс. кв. м. Прирост нового предложения в территориальных зонах ММДЦ Москва-сити и Бульварного кольца составят 6% и 3% соответственно.

■ Доля качественных объектов класса А составит 66% от общего объема (290 тыс. кв. м). Прирост новых офисных помещений класса В+ составит 152 тыс. кв. м (34% от общего объема).

Динамика прироста объема предложения на офисном рынке Москвы



Источник S.A. Ricci

### Примеры некоторых крупных БЦ, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2019 г.

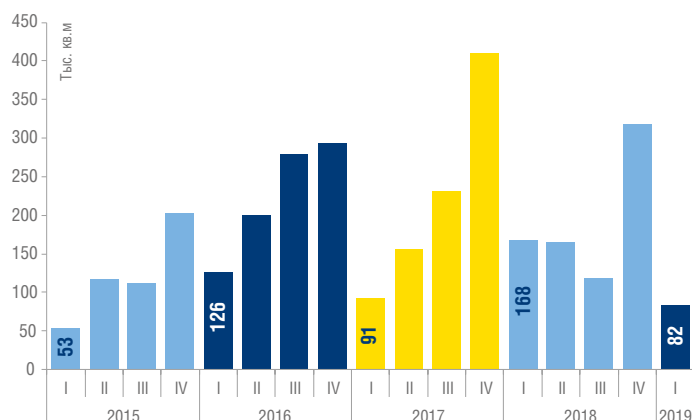
Название	Адрес	GLA, кв. м	Класс
«Искра Парк»	Ленинградский проспект, 35	58 200	A
«Академик»	Проспект Вернадского, вл. 41	26 300	A
«Смоленский пассаж» (II фаза)	Смоленская площадь, вл 7-9	9 300	A

## Спрос

■ В первые три месяца 2019 г. спрос на рынке офисной недвижимости со стороны арендаторов/покупателей был довольно сдержанным. Данный факт объясняется тем, что большое количество сделок было реализовано в конце 2018 г. По итогам I кв. 2019 г. объем новых сделок составил 82 тыс. кв. м, что на 51% уступает показателю I кв. 2018 г. – 168 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. спрос составлял 91 тыс. кв. м.

■ Совокупный объем спроса в I кв. 2019 г. составил 125 тыс. кв. м. Доля новых сделок уменьшилась по сравнению с I кв. 2018 г. на 51% с 168 до 82 тыс. кв. м. Показатель объема сделок по пересогласованию договоров аренды идентичен показателю I кв. 2018 г. – 43 тыс. кв. м.

### Поквартальная динамика спроса свободных площадей



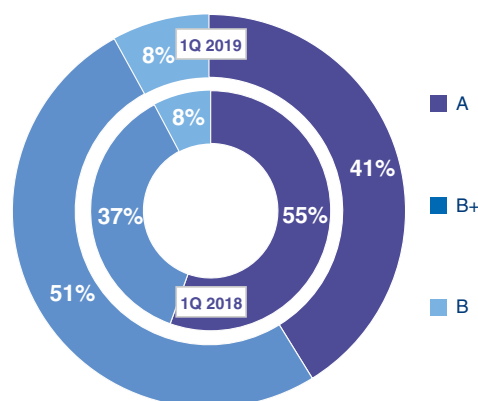
Источник S.A. Ricci

■ По итогам трех месяцев 2019 г. спрос в разрезе классности по сравнению с I кв. 2018 г. скорректировался в сторону B+, но такое соотношение было сформировано одной крупной сделкой и довольно сдержанным спросом. Доля реализованных сделок в объектах класса B+ составила 51% от общего объема (42 тыс. кв. м). Напомним, что в аналогичном периоде 2018 г. показатель арендованных/купленных офисных помещений составлял 62 тыс. кв. м. В I кв. 2019 г. объем спроса на качественные объекты класса A составил почти 34 тыс. кв. м (41% от общего объема). В I кв. 2018 г. доля сделок в объектах класса A составляла 55% от общего объема (93 тыс. кв. м).

■ По итогам I кв. 2019 г. фактически весь реализованный объем пришелся на аренду.

■ В I кв. 2019 г. средний размер сделки составил порядка 1 500 кв. м. Одна из причин уменьшения среднего размера сделки – отсутствие крупных блоков на рынке офисной недвижимости. Напомним, что в аналогичном периоде 2018 г. средний размер сделки составлял 2 тыс. кв. м.

### Структура спроса офисных площадей по классам



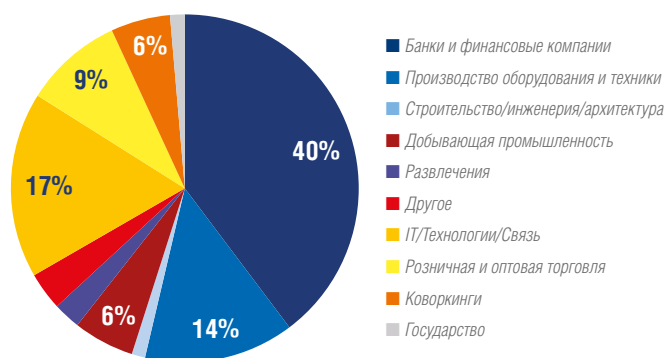
Источник S.A. Ricci

■ В спросе по профилям арендаторов в I кв. 2019 г. традиционно лидируют:

- ✓ финансово-инвестиционный сектор – 40% от общего объема;
- ✓ представители телекоммуникации и IT компаний – 17%;
- ✓ компании-производители – 14%.

■ Сегмент коворкингов не вошел в тройку лидеров, однако занимает 6% и по нашим прогнозам продолжит развиваться в 2019 году.

### Структура спроса по сферам деятельности компаний за I кв. 2019



Источник S.A. Ricci

По нашим прогнозам, по итогам 1П 2019 г. доли финансовых компаний и государственных структур будут увеличиваться. Доля коворкингов также будет расти. Стоит отметить, что будет наблюдаться рост сделок формата built-to-suit, а также сделок по предварительным договорам аренды.

## Примеры крупных сделок за I кв. 2019 г.

Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Клиент	Тип сделки
«ОКО» (фаза II)	1-й Красногвардейский пр-д, 19	B+	15 415	«Росбанк»	Аренда
«Садовая плаза»	Долгоруковская ул., 7–9	A	4 600	Mondelez	Продление
ComCity	Киевское шоссе, 22-й км	A	4 780	Coca-Cola	Аренда
<b>ICUBE</b>	<b>Нахимовский пр-т, 58</b>	<b>A</b>	<b>4 180</b>	<b>ABB</b>	<b>Продление *</b>
«Башня Федерация»	Пресненская наб., 12	A	3 390	SOK	Аренда
«Новосущевский»	Сущевский вал, 18	B+	3 018	«Сбербанк сервис»	Аренда

\* Сделки компании S.A. Ricci

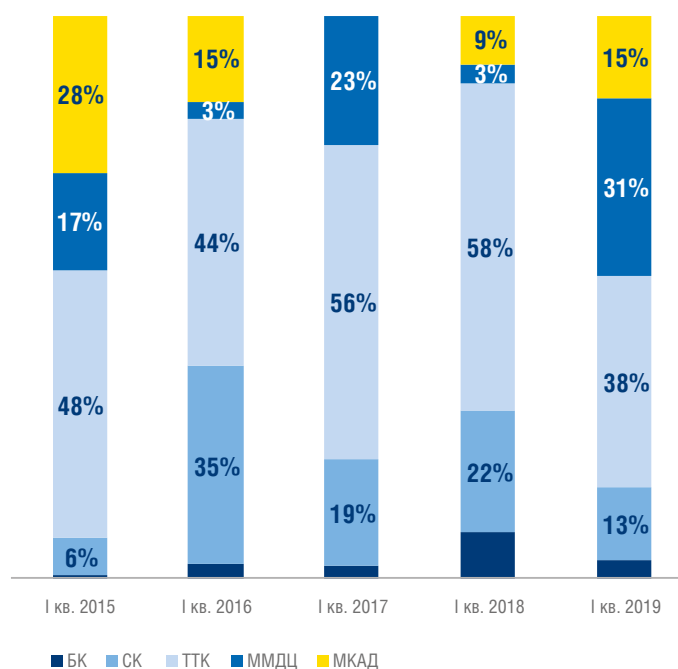
■ Спрос по кольцевым зонам Москвы в I кв. 2019 г. распределился следующим образом:

- ✓ традиционно зона ТТК стала лидером – 38% от общего объема;
- ✓ спрос в зоне Москва-Сити был сформирован одной крупной сделкой и составил 31% от общего объема;
- ✓ объем реализованных сделок в объектах, расположенных в зоне МКАД, занял 15% от совокупного объема.

■ В I кв. 2019 г. доля российских компаний составила 77% от общего объема. Иностранные компании арендовали/купили 23% от общего объема реализованных сделок.

По нашим прогнозам, по итогам 1П 2019 г. объем спроса может быть реализован в диапазоне 400–500 тыс. кв. м.

## Динамика структуры спроса по кольцевым зонам



Источник S.A. Ricci

## Ставки

■ По итогам I кв. 2019 г. мы наблюдали медленный рост средневзвешенной ставки аренды. В классах А, В+ и В средневзвешенная ставка увеличилась на 0,6% и составила 18 100 руб./кв. м/год.

■ В классе А средневзвешенная ставка аренды не изменилась и составила 24 800 руб./кв. м/год.

■ Ставка в классе В+ увеличилась менее чем на 1% и составила 13 200 руб./кв. м/год.

■ Средневзвешенная ставка аренды в классе В увеличилась на 1,7% и составила 12 100 руб./кв. м/год.

По итогам 1П 2019 г. мы ожидаем сдержанный рост средневзвешенной ставки аренды. Темпы роста будут усиливаться по мере дальнейшего ухода площадей с рынка и формирования «наглядного» дефицита качественных офисных площадей.

## Вакантность

■ По итогам I кв. 2019 г. совокупный уровень вакантных площадей (А, В+ и В) снизился и составил 8%. Напомним, что по итогам 2018 г. средняя вакантность на рынке составляла 9%. В зонах БК и СК уровень вакантных площадей ниже 8%. По итогам I кв. 2019 г. мы видим падение вакантности в центральной части столицы, особенно в классах А и В+ в зоне Бульварного кольца, что подтверждает «вымывание» свободных площадей в центре столицы.

■ В I кв. 2019 г. доля свободных помещений в классе А снизилась более чем на 1 п. п. По итогам 2018 г. вакансия составляла 11%, а в I кв. 2019 г. – менее 10%. Уровень вакансии снизился во всех зонах, особенно в территориальных зонах БК, ТТК и МКАД.

■ В классе В+ вакансия также снизилась и по итогам I кв. 2019 г. составила 8,1%. Напомним, что в 2018 г. уровень вакантных площадей в данном классе составлял 9%. Особенно снижение вакансии (более чем на 2 п. п) было заметно в таких зонах как Бульварное кольцо и МКАД. При этом в зоне БК уровень вакансии ниже 6%.

■ В классе В вакантность снизилась незначительно (на 0,3 п. п.) и составила 6,2% по итогам I кв. 2019 г.

Если ввод новых площадей будет и дальше откладываться, то уверенная тенденция на снижение вакансии сохранится по итогам 1П 2019 г.

# S.A. Ricci

Россия, Москва, Большой Саввинский пер., 11

Телефон: +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



**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, 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

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 как аналог консультации специалиста. S.A. Ricci не несет ответственности за убытки вследствие действия или бездействия третьего лица на основании любой информации в данной публикации.