

Обзор рынка
офисной недвижимости
Москвы
2 кв. 2017 г.

2 квартал 2017

NA Bear

II квартал 2017 года

Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам 2Q 2017 г., GLA	15 935 тыс. кв. м Из них: 14 708 тыс.кв.м – классы А, В+, В 1 227 тыс.кв.м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 1Q 2017 г.	+0,4% ↑			
Объем по классам, GLA	4 613 тыс.кв.м	7 361 тыс.кв.м	2 734 тыс.кв.м	1 227 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию во 2Q 2017 г., GLA	63,1 тыс. кв. м			
Введено по классам, во 2Q 2017 г., GLA	63,1	0	0	0
Динамика ввода по сравнению с 1Q 2017 г.	+100% ↑	-100% ↓	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 2Q 2017 г.	21,0	13,8	9,2	8,4
Динамика вакантных площадей по сравнению с 1Q 2017 г.	- 1,4% ↓ (-0,3 п.п.)	-3,5% ↓ (-0,5 п.п.)	0% (-0,0 п.п.)	0% (-0,0 п.п.)
Арендные ставки на конец 2Q 2017 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	1980	1380	1100	920
Динамика арендных ставок по сравнению с 1Q 2017 г. - в RUB	0%	- 3,5% ↓	-0,9% ↓	+4,5% ↑
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 287 кв.м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	373 кв.м	595 кв.м	221 кв.м	99 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 1Q 2017 г.	+1,4% ↑	0%	0%	0%

Общая ситуация на рынке



Банк России продолжает последовательно снижать ключевую ставку: с 9,75% (март) до 9,25% (май) и до **9,0%** (июнь) годовых.



Средний курс доллара за 2 кв.2017 г. составил 57,20 руб., сократившись на 2,5% по сравнению со средним показателем за 1 кв. 2017 г.



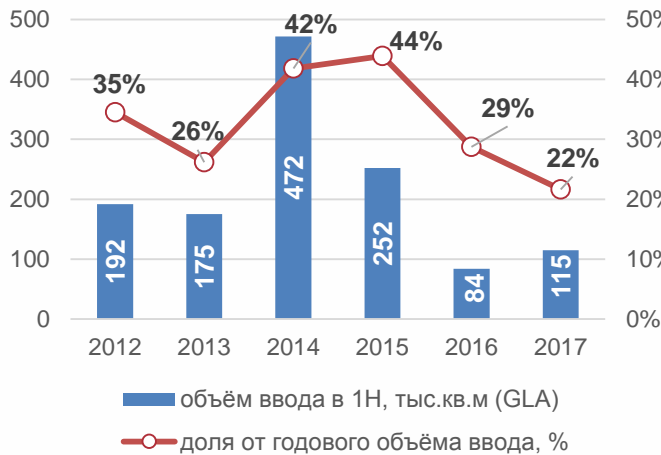
Уровень инфляции с начала года (январь-май) – 1,7% против 2,9% (январь-май 2016 г.).
Уровень годовой инфляции – 4,1% (май).

За 1 полугодие 2017 г. общий объем рынка офисных помещений Москвы вырос на 0,7%, составив 15,9 млн. кв.м, из которых 14,7 млн.кв.м – сегменты А, В+ и В.



Предложение

Объем ввода БЦ
(классы А, В+, В), тыс.кв.м



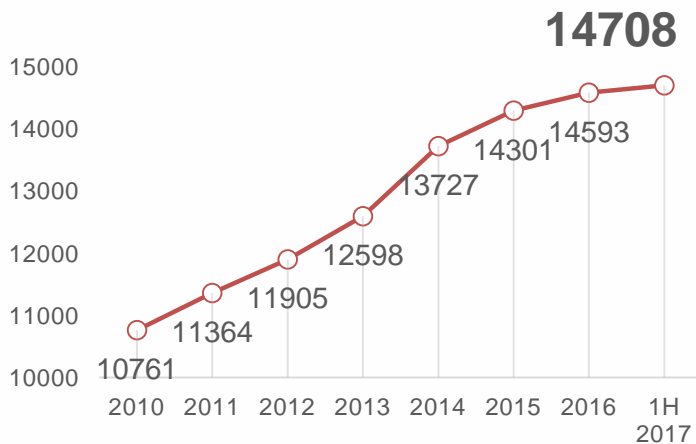
Объем ввода во 2 кв. 2017 г. составил 63,1 тыс.кв.м (GLA) (104,0 тыс.кв.м GBA), что на 22% выше показателей предыдущего квартала и в 2 раза больше результата аналогичного периода 2016 года.

Весь введенный во 2 квартале 2017 г. объем относится к одному объекту сегмента А – деловому кварталу Neopolis, расположенному на территории Новой Москвы.

Структура общего объема предложения по классам не претерпела изменений.

За I полугодие 2017 г. было введено 115 тыс.кв.м офисных площадей (GLA) или 22% от всего запланированного объема на 2017 г., что сопоставимо с показателем прошлого года.

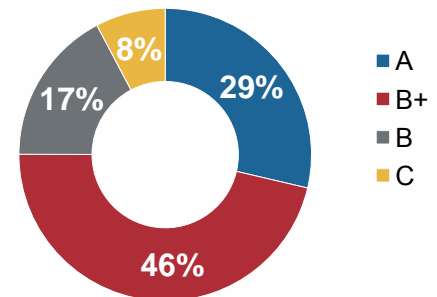
Объем предложения в классах А, В+, В;
GLA тыс.кв.м



Объекты, введенные во 2 кв. 2017 г.

Название	Адрес	Округ	Класс	GBA тыс.кв.м	GLA тыс.кв.м
Neopolis ⁱ	д.Румянцево, уч. 17/2М	ТиНАО	А	104,0	63,1

Структура предложения по классам,
% от общего объема (GLA)



Анонсированы планы по новому строительству:

Наименование	Тип	Округ	Местоположение	Сроки	Общая площадь	Компания
РТС Земляной Вал	БЦ (класс А)	ЦАО	Земляной Вал, дом 50А	2018	9 241	Риотекс
Территория Мосрентгена	МФК (торговля, офисы)	ЮЗАО	41-й км МКАД, территория Мосрентгена	н/д	700 000	Компания "Кебъ"
Деловой комплекс (у агрокомбината "Московский")	МФК (торговля, офисы, гостиницы, склады)	ТиНАО	Радужная ул.	н/д	144 300	н/д
МФК в поселении Сосенское (часть АДЦ "Коммунарка")	МФК (гостинично- офисно-торговый)	ТиНАО	пос.Сосенское	н/д	23 000 (офисно- гостиничный комплекс)	н/д

ⁱ Деловой квартал получил Заключение о соответствии построенного объекта 06.06.2017 г.

II квартал 2017 года

Спрос

На конец 2 кв. 2017 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В составил 15,9%, снизившись относительно 1 кв. 2017 г. на 1,2% или 0,2 п.п.

Во 2 кв. 2017 г замедлилось снижение уровня вакантных площадей в классах А и В+:

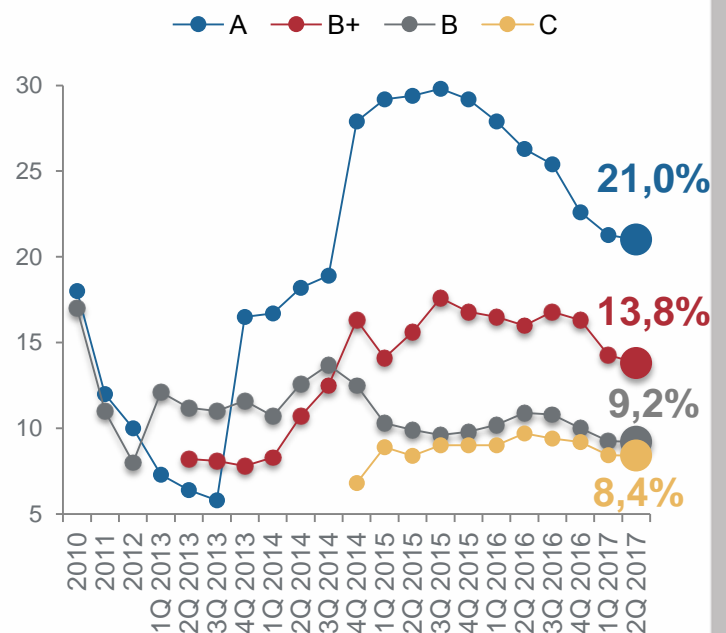
- Уровень вакансии в классе А составил 21%, снизившись на 0,3 п.п (или 1,4%). Отмечается сокращение вакансии в объектах вне ТТК, что может говорить как о нехватке ликвидного, подходящего по площади и цене, предложения внутри ТТК, так и о спросе на качественные помещения по более низкой цене.
- Показатель вакансии в классе В+ сократился на 0,5 п.п.(или 3,5%). При этом рост заполняемости отмечается как в объектах внутри ТТК, так и за его пределами.

В классах В и С уровень вакантных площадей зафиксировался на значениях 9,2% и 8,4% соответственно. Средняя вакансия для сегмента В+/В снизилась на 0,3 п.п. (2,3%), составив 12,6%.

За I полугодие 2017 г. вакансия во всех классах сократилась: в классе А – на 1,3 п.п., в классе В+ - на 2,0 п.п., в классах В и С – на 0,8 п.п.

В отчётном периоде было закрыто 7 крупных сделок (от 1,0 тыс.кв.м) общей площадью 12 тыс.кв.м. Доли классов А и В+ в этом объёме распределились примерно поровну. Все крупные сделки в классе А пришлись на объекты, расположенные в ЦАО, в классе В+ - на объекты в ЮАО. Сделок по аренде площадей свыше 2,5 тыс.кв.м анонсировано не было.

Динамика уровня вакансии по классам, %



Средний уровень вакансии по классам в зависимости от локации (внутри ТТК / вне ТТК)

Класс	ТТК	вне ТТК
A	16,9% =	27,5% ↓
B+	11,2% ↓	15,5% ↓
B	8,5% ↑	9,6% ↓
C	8,8% =	8,2% ↓

Примеры крупных сделок по аренде во 2 кв. 2017 г.

Название БЦ	Арендованная площадь (кв.м)	Класс	Округ	Арендатор
Павелецкая Плаза	2 500	A	ЦАО	Hays
Вивальди Плаза	2 250	A	ЦАО	Мицубиси Электрик (РУС)
Омега-2, корп.В, ДК Симоновский	2 000	B+	ЮАО	Абсолют Страхование
Омега-2, ДК Симоновский	1 430	B+	ЮАО	RTVi
Симонов Плаза	1 378	B+	ЮАО	ГК Медси
Даниловская Мануфактура, Кноп	1 350	B+	ЮАО	Ключ
Delta Plaza	1 052	A	ЦАО	RELX Group

II квартал 2017 года

Коммерческие условия

Во 2 кв. 2017 г. средняя арендная ставка в классе А не изменилась относительно предыдущего квартала – 1 980 руб./кв.м./мес.ⁱⁱ За I полугодие рост ставки составил 4,8%.

Отмечается снижение средневзвешенной арендной ставки в классах В+/В – до 1 270 руб./кв.м./мес (-3,1%) на конец 2 кв. 2017 г.

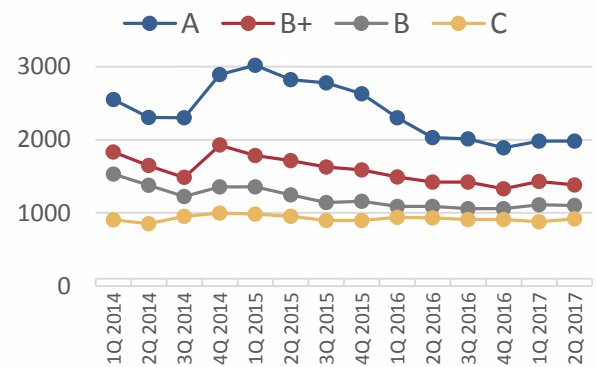
В классе В+ средний уровень арендных ставок снизился на 3,5% и составил 1 380 руб./кв.м. В классе В средняя арендная ставка составила 1 100 руб./кв.м./мес., снизившись на 0,9% относительно предыдущего периода. В итоге за I полугодие арендная ставка в классах В+ и В выросла на 3,8% к концу 2016 г. Дистанция между классами В+ и В вернулась на уровень конца 2016 г. – 20%.

Отмечается рост средней арендной ставки в классе С в пределах 3,5% - до 920 руб./кв.м./мес. В результате дистанция между классами В и С сократилась с 21% до 16%.

Средние арендные ставки на конец 2 кв. 2017 г.
(без учёта НДС и эксплуатационных расходов)

	руб./кв.м/ месяц	руб./кв.м/год
Класс А		
в среднем	1 980	23 760
ЦДР	2 160	25 920
вне ЦДР, внутри ТТК	1 910	22 920
вне ТТК	1 570	18 840
Класс В+		
в среднем	1 380	16 560
ЦДР	1 690	20 280
вне ЦДР, внутри ТТК	1 330	15 960
вне ТТК	1 180	14 160
Класс В		
в среднем	1 100	13 200
ЦДР	1 650	19 800
вне ЦДР, внутри ТТК	1 140	13 680
вне ТТК	890	10 680
Класс С		
в среднем	920	11 040
ТТК	1 110	13 320
вне ТТК	830	9 960

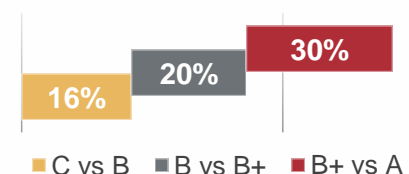
Динамика средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес.



Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес. на 2 кв. 2017 г.



Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %



ⁱⁱ Здесь и далее в отчёте приведены арендные ставки в рублях без учёта НДС и эксплуатационных расходов.

Выводы и прогноз развития

На рынок выведен значимый по площади объект класса А – впервые с конца 2015 г., увеличивший объём предложения за МКАД.

Темпы снижения уровня вакансии во 2 квартале 2017 г. замедлились в классах А и В+. В классах В и С – показатель вакансии не изменился по сравнению с 1 кв. 2017 г.

В целом за I полугодие отмечается сокращение вакансии во всех классах: в классе А – на 1,3 п.п., в классе В+ - на 2,0 п.п., в классах В и С – на 0,8 п.п.

Средняя арендная ставка в классе А второй квартал подряд составляет 1 980 руб./кв.м/мес., что на 4,8% выше показателя конца 2016 г.

За отчётный период в классах В+/В отмечается корректировка средней арендной ставки в меньшую сторону в пределах 0,9-3,5%. По итогам I полугодия увеличение средней арендной ставки для сегментов В+ и В составило 3,8% к концу 2016 г.

В классе С отмечается коррекция средней арендной ставки в большую сторону, в основном за счёт объектов внутри ТТК. Общее изменение за I полугодие составило 1,1%.

Всего в 2017 г. заявлен ввод более 500 тыс.кв.м офисных площадей, из которых за I полугодие ввелось 22% (или 114,8 тыс.кв.м GLA).

В 3 квартале ожидается ввод порядка 130 тыс.кв.м. (24% запланированного годового ввода). 76% объёма ввода 3Q (GLA) – башня «Федерация Восток».

С учётом переноса сроков крупных объектов «IQ-квартал» и «Оазис» на 4 квартал, ввод более половины (54%) запланированных в 2017 г. площадей ожидается к концу года. Однако возможен перенос ввода части объектов (10-15% запланированных на 2017 г. площадей) на 2018 г.

На класс А приходится около 68% запланированных на 2017 г. площадей. При условии ввода всего объёма к концу года возможно повышение вакансии в классе А.

В 3 кв.2017 г. существенных изменений средних арендных ставок и уровня вакансии не ожидается.

II квартал 2017 года

Движение рынка за 2015-2017 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м				вакантные площади, %				средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес. ¹				
			A	B+	B	C	A	B+	B	C	A	B+	B	C	
2015	1Q	факт	15076	57	66	0	0	29,2	14,1	10,3	8,9	619	366	278	202
		динамика	0,8%	-83%	-69%	-100%	0%	4,5%	-14%	-18%	31%	-3%	-14%	-7%	-8%
	2Q	факт	15206	109	21	0	0	29,4	15,6	9,9	8,4	609	370	269	206
		динамика	0,9%	90%	-69%	0%	0%	0,8%	11%	-4%	-6%	-2%	1%	-3%	2%
	3Q	факт	15387	138	43	0	0	29,8	17,6	9,6	9,0	503	295	207	162
		динамика	1,2%	27%	108%	0%	0%	1%	13%	-3%	8%	-17% (-1,5%)	-20% (-5%)	-23% (-8%)	-21% (-6%)
	4Q	факт	15528	78	63	0	0	29,2	16,9	9,8	9,0	2630 (444)	1585 (267)	1160 (196)	895 (151)
		динамика	1,4%	-44%	46%	0%	0%	-2%	-4%	3%	0%	-5%	-3%	1,5%	0%
2016	1Q	факт	15581	0	53	0	0	27,9	16,5	10,2	9,0	2300	1490	1090	940
		динамика	0,3%	-100%	-16%	0%	0%	-4%	-3%	4%	0%	-12,5%	-6%	-6%	5%
	2Q	факт	15612	0	31	0	0	26,3	16,0	10,9	9,7	2030	1420	1090	930
		динамика	0,2%	0%	-41%	0%	0%	-6%	-3%	7%	7%	-12%	-5%	0%	-1%
	3Q	факт	15776	12	152	0	0	25,4	16,8	10,8	9,4	2010	1420	1060	910
		динамика	1,0%	100%	388%	0%	0%	-3%	5%	-0,9%	-2,5%	-1%	0%	-3%	-2%
	4Q	факт	15820	0	45	0	0	22,6	16,3	10,0	9,2	1890	1330	1060	910
		динамика	0,3%	-100%	-71%	0%	0%	-11%	-3%	-8%	-3%	-6%	-6%	0%	0%
2017	1Q	факт	15872	0	52	0	0	21,3	14,3	9,2	8,4	1980	1430	1110	880
		динамика	0,3%	0%	16%	0%	0%	-6%	-12%	-8%	-9%	5%	7,5%	5%	-3%
	2Q	факт	15935	63	0	0	0	21,0	13,8	9,2	8,4	1980	1380	1100	920
		динамика	0,4%	100%	-100%	0%	0%	-1,4%	-3,5%	0%	0%	0%	-3,5%	-0,9%	3,5%

¹ До 4Q2015 - арендные ставки указаны в USD/кв.м/год, динамика рассчитывалась также в USD. В 3Q2015 в скобках указано значение динамики в RUB. С 4Q2015 в связи с переходом рынка на рубли, арендные ставки и их динамика рассчитываются в RUB, в скобках указано значение в пересчете на USD/кв.м/год – по актуальному курсу.

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор
Департамента управления
активами

o.sharygina@naibecar.com

Ирина Реут

Директор по консалтингу
Департамента Управления
активами

i.reut@naibecar.com

Ксения Постникова

Главный маркетолог
Департамента управления
активами

k.postnikova@naibecar.com

Компания:

NAI Bescar – российское подразделение мировой сети NAI Global, одного из лидеров мирового рынка коммерческой недвижимости. Партнерская сеть NAI, основанная в 1978 году, имеет 350 офисов в 55 странах мира. NAI Bescar имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

NAIGlobal

NAIBescar



Услуги:

- Управление недвижимостью
- Эксплуатация объектов
- Инвестиции
- Инфраструктурные проекты
- Зарубежные инвестиции
- Консалтинг
- Исследования рынка
- Оценка
- Управление проектами
- Аренда
- Покупка и продажа
- Продвижение объектов

Контакты:

Санкт-Петербург

194044,

Б. Сампсониевский пр., 61, БЦ «Бекар».

Тел.: 8 (812) 490-70-01

Москва

115054,

Дубининская ул., д. 53, стр. 5 БЦ «Квартал Сити»

Тел.: 8 (495) 532-04-32

www.naibecar.com