



Обзор рынка
офисной недвижимости
Москвы
1 кв. 2018 г.

1 квартал 2018

NA Bazar

Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам 1Q 2018 г., GLA	16 247 тыс. кв. м Из них: 15 020 тыс.кв.м – классы А, В+, В 1 227 тыс.кв.м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 4Q 2017 г.	+0,2% ↑			
Объем по классам, GLA	4 890 тыс.кв.м	7 396 тыс.кв.м	2 734 тыс.кв.м	1 227 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 1Q 2018 г., GLA	28,7 тыс. кв. м			
Введено по классам, в 1Q 2018 г., GLA	15,6	13,1	0	0
Динамика ввода по сравнению с 4Q 2017 г.	-94% ↓	+52% ↑	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 1Q 2018 г. %	19,1	13,0	9,1	8,1
Динамика вакантных площадей по сравнению с 4Q 2017 г.	-1,5 п.п. (-7,3%) ↓	0 п.п. (0%)	+0,3 п.п. (+3,4%) ↑	-0,2 п.п. (-2,4%) ↓
Арендные ставки на конец 1Q 2018 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	2 010	1 340	1 100	920
Динамика арендных ставок по сравнению с 4Q 2017 г. - в RUB	+0,5% ↑	0%	0%	0%
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 299 кв.м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	391 кв.м	591 кв.м	219 кв.м	98 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 4Q 2017 г.	-0,7% ↓	-0,8% ↓	-1,0% ↓	-1,0% ↓

Общая ситуация на рынке

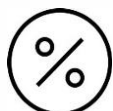


В 1 кв. 2018 г. Банк России продолжил снижение ключевой ставки – до 7,25% годовых (на 0,5 пп.)

По итогам 1Q 2018 г. московский рынок офисных площадей вырос на 0,2% (к объёму на конец 2017 г.), составив 16,25 млн.кв.м, из которых почти 15,0 млн. кв.м – сегменты А, В+, В.



Средний курс доллара за 1 кв.2018 г. составил 56,86 руб., снизившись за квартал на 2,7%.



Уровень инфляции в 1 квартале 2018 г. составил 0,81% против 0,97% за аналогичный период 2017 г. Годовая инфляция составила 2,4%. Целевой показатель годовой инфляции – 4%.

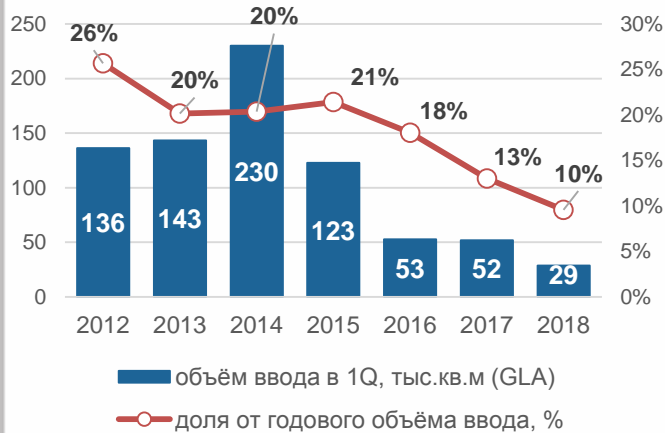


ПАРК ЛЕГЕНД

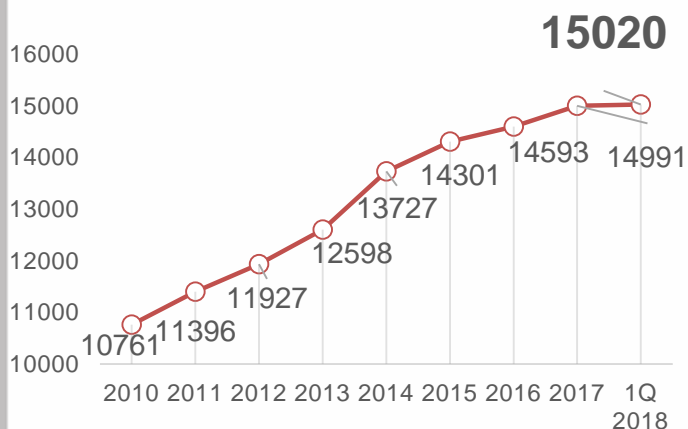
I квартал 2018 года

Предложение

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



Объём предложения (классы А, В+, В),
тыс.кв.м (GLA)



Объём ввода в 1 кв. 2018 г. составил 28,7 тыс.кв.м (GLA), что в 10 раз меньше, чем итог 4Q 2017 г., и почти в 2 раза ниже показателя аналогичного периода 2017 г. Данный объём – это около 10% ожидаемого в 2018 г. ввода офисных площадей.

Доля класса А составила 54% в общем объёме ввода. Класс А пополнился БЦ «ЛА-5», расположенным за пределами МКАД, в районе аэропорта «Внуково».

В классе В+ вышло 2 объекта: 1-я очередь офисно-гостиничного центра «Парк Легенд» на территории ЗиЛ и реконструированный БЦ «РТС Земляной Вал» в ЦАО.

В очередной раз перенесены сроки ввода офисно-гостиничного центра «Новион» в Олимпийском проезде.

Объекты, введенные в 1 кв. 2018 г.

Название	Класс	Округ	Адрес	GLA тыс. кв.м
«ЛА-5»	А	ЗАО	п.Внуково, Центральная ул., 8, с.1,15	15,6
«Парк Легенд», 1 оч.	В+	ЮАО	Автозаводская ул., д. 23А, корп.2	6,2
«РТС Земляной Вал»	В+	ЦАО	Земляной Вал, дом 50А, строение 3	6,9

Анонсированы планы по развитию сегмента, в том числе:

Наименование	Тип	Округ	Местоположение	Сроки	Общая площадь	Компания
МФК (офисы, гостиница, апартаменты, торговля) / возобновление проекта	МФК	ЗАО	2-я Поклонная ул., вл. 9	н/д	100 тыс.кв.м	«БТА Банк»
Grand Tower, Москва-Сити (увеличение площадей проекта)	МФК	ЦАО	Выставочный пер., вл. 11, стр. уч. №15	н/д	увеличена с 311 до 400 тыс.кв.м	ООО «ГрандТитул»
Бизнес-центр	БЦ	ВАО	Большая Черкизовская ул., д.12		20 тыс.кв.м	н/д
Офисное здание в составе ЖК «Прайм Тайм»	МФК	САО	Викторенко ул., вл. 11	2020 г.	13,3 тыс.кв.м	ООО «Атлантик»

I квартал 2018 года

Спрос

На конец 1 квартала 2018 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В преодолел отметку в 15%, достигнув значения 14,9%. Снижение за квартал – 0,6 п.п.

Второй квартал подряд снижение вакансии происходит преимущественно за счет класса А, где по итогам 1 квартала 2018 г. показатель снизился на 1,5 п.п. (или 7,3%). Заполняемость росла в объектах, расположенных как внутри, так и вне ТТК.

Уровень вакансии в классе В+ по итогам квартала сохранился на уровне предыдущего квартала – 13,0%. Объекты внутри ТТК продемонстрировали снижение доли пустующих площадей, в удаленных БЦ вакансия, напротив, выросла.

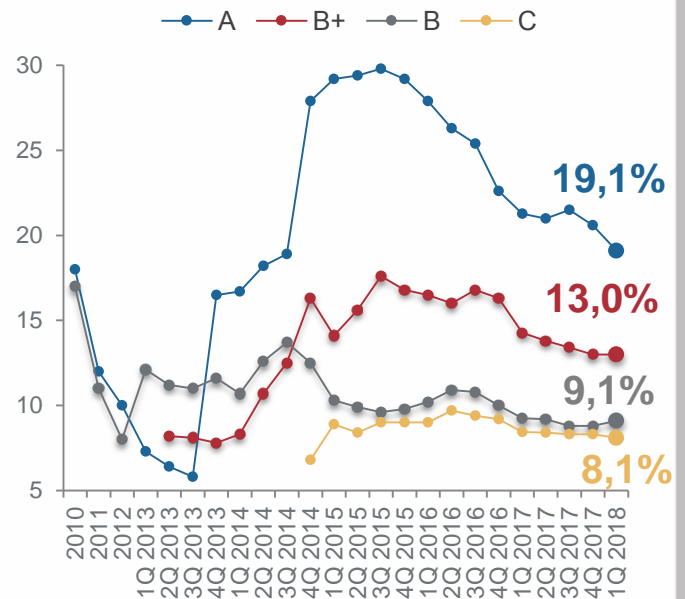
Вакансия в классе В по итогам отчетного периода выросла на 0,3 п.п (3,4%), составив 9,1%. Однако средневзвешенный показатель вакансии для классов В+/В не изменился – 11,9%.

В классе С зафиксировано снижение доли вакантных площадей – за квартал снижение составило 0,2 п.п. (2,4%), при этом заметно выросла заполняемость удаленных объектов.

Продолжилась тенденция 4 квартала 2017 г. по заключению крупных сделок по аренде офисных площадей, при этом активны компании различных секторов экономики.

В структуре крупных сделок (от 1,0 тыс.кв.м) по объёму площадей преобладает класс А с долей 68%.

Динамика уровня вакансии по классам, %



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

Класс	ТТК	вне ТТК
A	16,0 ↓	24,7 ↓
B+	9,8 ↓	15,1 ↑
B	7,7 ↑	9,8 ↑
C	8,6 ↑	7,9 ↓

Примеры крупнейших сделок по аренде в 1 кв. 2018 г.

Название БЦ	Арендованная площадь (кв.м)	Класс	Округ	Арендатор	Статус БЦ
Арбат, 1 (Альфа Арбат Центр)	19 000	A	ЦАО	Аэрофлот	действующий
Вере́йская Плаза III	17 500	B+	ЗАО	Стройтранснефтегаз	действующий
Оазис	9 700	A	ЦАО	X5 Retail Group	действующий
Воздвиженка Центр (Военторг)	7 000	A	ЦАО	Российский капитал	действующий
Куликовский	4 580	B+	ЮАО	Wildberries	действующий
Poklonka Place	4 282	A	ЗАО	Сбербанк Лизинг	действующий
Демидов, Красная Роза	4 000	A	ЦАО	MSD	действующий
Квадрат	4 000	B+	ЗАО	Стройтрансгаз	действующий

I квартал 2018 года

Коммерческие условия

По итогам 1 квартала 2018 г. существенного изменения арендных ставок не произошло.

За отчётный период средняя арендная ставка изменилась только в классе А, увеличившись на 0,5%. В классах В+, В и С показатель средней ставки аренды остался на уровне предыдущего квартала.

По итогам 1 квартала 2018 г. средние арендные ставки составляют: в классе А – 2 010 руб./кв.м./мес.¹; в классе В+ – 1 340 руб./кв.м./мес.; в классе В – 1 100 руб./кв.м./мес.; в классе С – 920 руб./кв.м./мес.

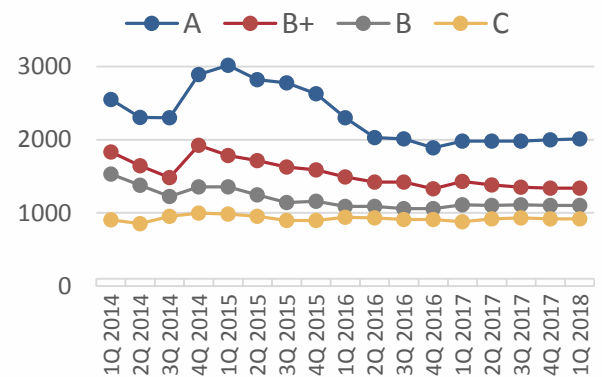
Средневзвешенная арендная ставка в классах В+/В не изменилась, составив на конец квартала 1250 руб./кв.м./мес.

Ценовая дистанция между классами осталась на прежнем уровне: между классами В+ и А – 33%, классами В и В+ – 18%, классами С и В – 16%.

Средние арендные ставки на конец 1 кв. 2018 г. (без учёта НДС и эксплуатационных расходов)

	руб./кв.м/ месяц	руб./кв.м/год
Класс А		
в среднем	2 010	24 120
ЦДР	2 190	26 280
вне ЦДР, внутри ТТК	1 980	23 760
вне ТТК	1 530	18 360
Класс В+		
в среднем	1 340	16 080
ЦДР	1 660	19 920
вне ЦДР, внутри ТТК	1 380	16 560
вне ТТК	1 080	12 960
Класс В		
в среднем	1 100	13 200
ЦДР	1 650	19 800
вне ЦДР, внутри ТТК	1 190	14 280
вне ТТК	890	10 680
Класс С		
в среднем	920	11 040
ТТК	1 140	13 680
вне ТТК	810	9 720

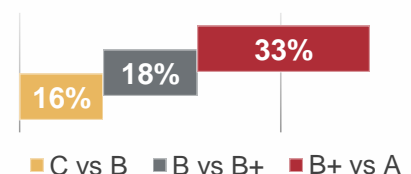
Динамика средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес.



Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес. на 1 кв. 2018 г.



Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %



¹ Здесь и далее в отчёте приведены арендные ставки в рублях без учёта НДС и эксплуатационных расходов.

Выводы и прогноз развития

В 1 квартале 2018 г. рынок пополнился 3 объектами классов А и В+ совокупной площадью 28,7 тыс.кв.м GLA, что в 2 раза меньше объемов аналогичного периода 2017 г.

Активное поглощение площадей в классе А привело к существенному снижению уровня вакансии в данном классе – 1,5 п.п. за отчетный период. На конец квартала показатель составил 19,1%, что сопоставимо с результатами 3 квартала 2014 г. Активность арендаторов обусловлена как расширением, так и желанием оптимизировать расходы на аренду офиса (переехать в качественный объект по относительно низкой ставке).

Средний уровень вакансии в классе В+ остался на уровне предыдущего квартала; в классе В – напротив, вырос на 0,3 п.п.

Для класса С был характерен небольшой рост заполняемости – по итогам 1 квартала 2018 г. вакансия снизилась на 0,2 п.п.

Ставки в 1 квартале 2018 г. не претерпели изменений и остались на прежнем уровне, кроме ставок в классе А. Небольшая положительная динамика зафиксирована в классе А – на 0,5%.

Во 2 квартале 2018 г. ожидается ввод около 100 тыс.кв.м, из которых 82% - площади класса А. С выходом новых объектов в данном классе возможна корректировка вакансии в большую сторону.

На фоне активности арендаторов и небольшого объема ввода во 2 квартале 2018 г. в классе В+ возможна коррекция вакансии в меньшую сторону на 0,2-0,4 п.п.



АМАЛЬТЕЯ



ВТБ АРЕНА-ПАРК

Основные объекты, планируемые ко вводу во 2 квартале 2018 г.

Наименование	Класс	Округ	Адрес	GLA, тыс.кв.м
Амальтея	А	ЗАО	инновационный центр «Сколково»	27,1
ОКО, фаза 2	А	ЦАО	Красногвардейский 1-й проезд, д.21, с.2	21,0
ВТБ Арена парк (1-я очередь), к.4,5	А	САО	Ленинградский пр., вл.36	12,6
Нагорная, 20 корп.7	В+	ЮЗАО	Нагорная, 20 корп.7	11,1
РТС Свиблово	В	СВАО	Кольская, д.2, к.4	6,8

Движение рынка за 2017-2018 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м				вакантные площади, %				средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес.				
			A	B+	B	C	A	B+	B	C	A	B+	B	C	
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	15872	0	0	0	0	21,0	13,8	9,2	8,4	1980	1380	1100	920
		динамика	0%	0%	-100%	0%	0%	-1%	-3,5%	0%	0%	0%	-3,5%	-1%	3,5%
	3Q	Факт	15934	48	13,5	0	0	21,5	13,4	8,8	8,3	1980	1350	1110	930
		динамика	0,4%	100%	100%	0%	0%	2%	-3%	-4%	-1%	0%	-2%	1%	1%
	4Q	факт	16218	276,1	8,6	0	0	20,6	13,0	8,8	8,3	2000	1340	1100	920
		динамика	1,8%	473%	-36%	0%	0%	-4%	-3%	0%	0%	1%	-1%	-1%	-1%
2018	1Q	факт	16247	15,6	13,1	0	0	19,1	13,0	9,1	8,1	2010	1340	1100	920
		динамика	0,2%	-94%	52%	0%	0%	-7%	0%	3%	-2%	0,5%	0%	0%	0%

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