

**ОБЗОР
РЫНКА**
ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ



3 квартал
2019

Москва

ОБЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ И СОБЫТИЯ

- К концу года увеличивается интенсивность ввода новых объектов. В объеме нового предложения доминируют помещения класса А (80%). Основной ввод был сконцентрирован в зоне Третьего транспортного кольца (ТТК), однако постепенно новые объекты появляются в зоне Садового кольца (СК) и даже Бульварного кольца (БК), где впервые с 2016 г. был введен новый объект - БЦ «Новый Балчуг».
- Интенсивность спроса высока: порядка 650 тыс. кв. м по итогам первых 9 месяцев, что составляет +45% к показателю прошлого года. При этом рост обусловлен совершением более крупных сделок: средний размер сделки вырос с 1 670 до 2 320 кв. м. По итогам года ожидаем, что будет совершено сделок в объеме 1 млн кв. м.
- Уровень вакансии стремительно снижается, достигая в отдельных классах отметок в 5% и даже 3%. Лидерами снижения выступают качественные объекты класса А и В+. Интенсивно уходят помещения, расположенные в районах ТТК, БК и СК.
- Средневзвешенная арендная ставка имеет стимулы к росту, однако колеблется в диапазоне 18 000 - 18 100 руб./кв. м/год, выражая противоречивые тенденции в разных классах рынка.



Показатель по итогам III квартала 2019 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем общего предложения, млн кв. м	6,1	5,8	4
Объем нового предложения, тыс. кв. м	100	8	-
Объем сделок, тыс. кв. м	169	102	42
Доля вакантных площадей	8,0%	7,5%	5,7%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	24 900	14 400	11 700

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

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК

- С января по сентябрь 2019 г. объем инвестиций в офисную недвижимость увеличился на 27% по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. (\$381 млн) и составил \$485 млн. При этом за III кв. 2019 г. в офисный сегмент было вложено \$306 млн.
- По итогам 9 месяцев 2019 г. доля российских инвесторов составила 68% от общего объема, что в абсолютном выражении - \$331 млн. Объем сделок, реализованный представителями иностранных компаний, составил \$154 млн.
- Более 90% инвестиций было вложено в объекты Москвы - \$450 млн. Доля сделок в Санкт-Петербурге составила 6% от общего объема (\$27 млн).
- Ставка капитализации по итогам 9 месяцев для офисных объектов составила:
 - для объектов класса А: 9,5-10%;
 - для объектов класса В+: 10-10,5%;
 - для объектов класса В: 11-12%.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ



По итогам 9 месяцев 2019 г. объем нового предложения превышает аналогичный период 2018 г. (86 тыс. кв. м) и составляет 143 тыс. кв. м. Отметим, что 76% нового предложения было сформировано в III квартале 2019 г. – 108 тыс. кв. м. Данный показатель почти в 2,5 раза больше показателя III квартала 2018 г. (46 тыс. кв. м).

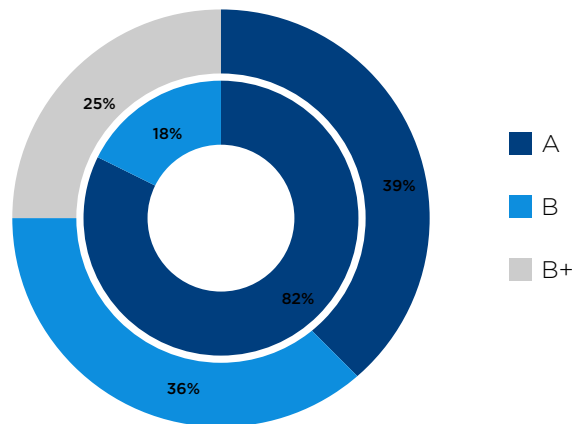


По итогам 9 месяцев 2019 г. общий объем офисной недвижимости составил почти 16 млн кв. м.

СТРУКТУРА ПРИРОСТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ ПО ИТОГАМ 9 МЕСЯЦЕВ 2019 Г.

Внешний круг:
Совокупный объем офисной недвижимости

Внутренний круг:
Новое предложение офисной недвижимости



Источник: S.A. Ricci

- Порядка 60% нового предложения было сформировано в зоне Третьего транспортного кольца, что в абсолютном выражении составило 84 тыс. кв. м. В пределах зоны Садового кольца объем новых площадей составил 25 тыс. кв. м (18% от общего объема). В территориальной зоне Бульварного кольца впервые с 2016 г. был введен единственный объект.

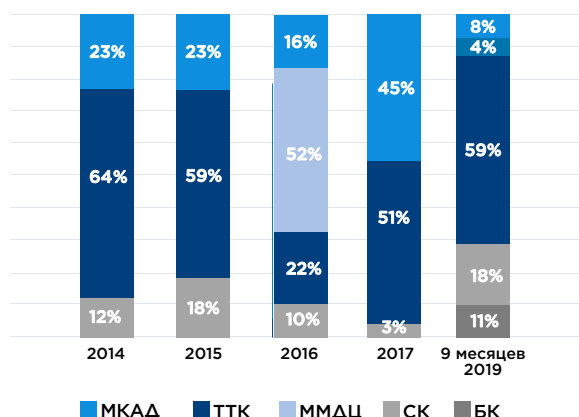
ДИНАМИКА ПРИРОСТА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ОФИСНОМ РЫНКЕ МОСКВЫ



Источник: S.A. Ricci

- По итогам 9 месяцев 2019 г. объем объектов класса А составил 117 тыс. кв. м. Объем новых офисных площадей класса В+ составил 25 тыс. кв. м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КОЛЬЦЕВЫМ ЗОНАМ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2019 Г.



Источник: S.A. Ricci

- По заявлению девелоперов до конца года к вводу планируется 217 тыс. кв. м новых офисных площадей. Почти половина новых объектов, заявленных к вводу, будет построена в зоне ТТК. Еще 44% новых бизнес-центров будет реализовано в зоне МКАД в составе сформированных деловых кластеров.

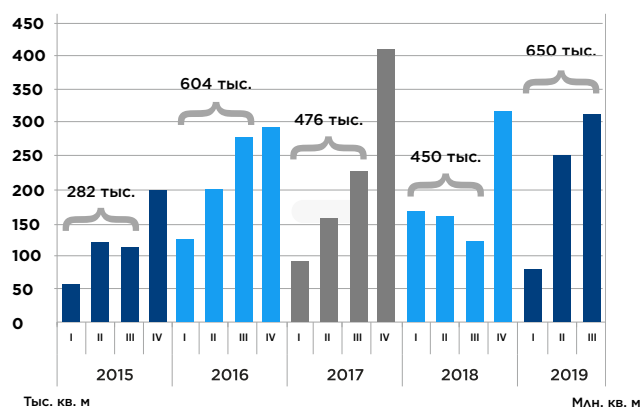
ПРИМЕРЫ ВВЕДЕННЫХ ОБЪЕКТОВ ЗА I-III КВ. 2019 г.

Объект	Адрес	GLA, кв. м	Класс
Искра Парк	Ленинградский проспект, 35, стр. 2	58 200	A
Академик	проспект Вернадского, вл. 41	26 300	A
Новый Балчуг	Садовническая улица, 9, стр. 1	16 000	A

СПРОС

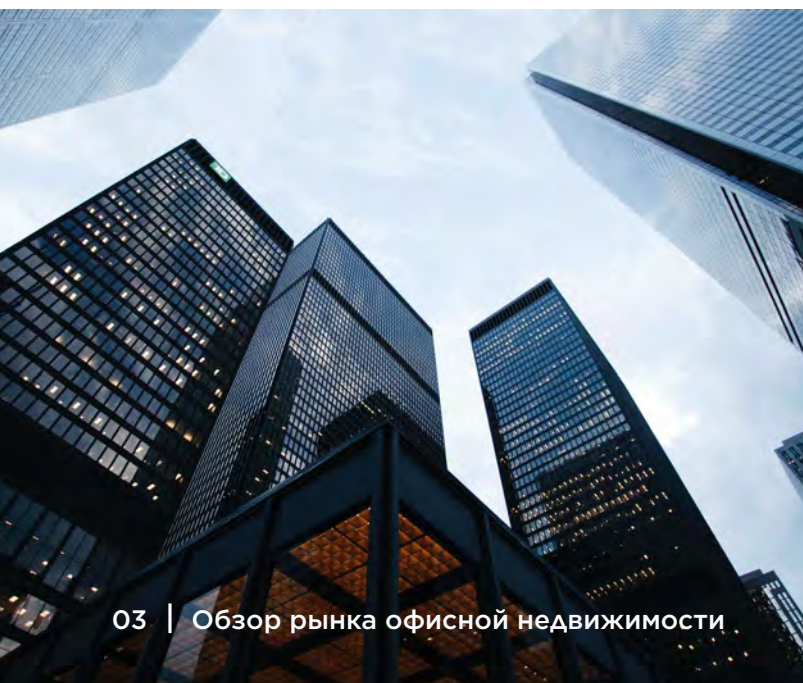
- По итогам 9 месяцев 2019 г. спрос на московском рынке офисной недвижимости выдался рекордным. Совокупный объем спроса составил 810 тыс. кв. м, включая новые сделки и договоры аренды по пересогласованию, что на 26% больше показателя аналогичного периода 2018 г. (643 тыс. кв. м).
- По итогам 9 месяцев 2019 г. объем новых сделок по аренде и приобретению офисных площадей составил 650 тыс. кв. м. Данный показатель на 44% больше показателя аналогичного периода 2018 г. (450 тыс. кв. м).
- В III кв. 2019 г. объем новых реализованных сделок составил 314 тыс. кв. м, что в 2,5 раза больше показателя III кв. 2018 г. (118 тыс. кв. м).
- По итогам 9 месяцев 2019 г. объем сделок по пересогласованию договоров аренды сократился на 17% по сравнению с аналогичным периодом 2018 г.: 193 тыс. кв. м против 160 тыс. кв. м.

ПОКВАРТАЛЬНАЯ ДИНАМИКА СПРОСА НА ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ

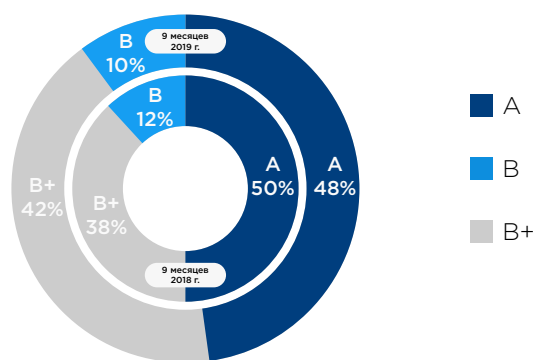


Источник: S.A. Ricci

- В разрезе классности в III кв. 2019 г. в качественных бизнес-центрах класса А было арендовано и куплено 169 тыс. кв. м, что составляет 54% от общего объема. Напомним, что в III кв. 2018 г. доля сделок в данных объектах составила 42% от общего объема (49 тыс. кв. м). За три квартала 2019 г. в качественных объектах класса А объем спроса составил 311 тыс. кв. м.
- В III квартале 2019 г. в объектах класса В+ доля реализованных сделок составила 33% от общего объема (102 тыс. кв. м), что более чем в 2 раза превышает показатель III кв. 2018 г. (46 тыс. кв. м). С января по сентябрь 2019 г. спрос на офисные площади в объектах класса В+ увеличился на 65% по сравнению с показателем аналогичного периода 2018 г.: с 168 до 275 тыс. кв. м.
- По итогам 9 месяцев 2019 г. доля сделок в объектах класса В составила 10% от общего объема (64 тыс. кв. м), что на 17% выше показателя 9 месяцев 2018 г. (55 тыс. кв. м).

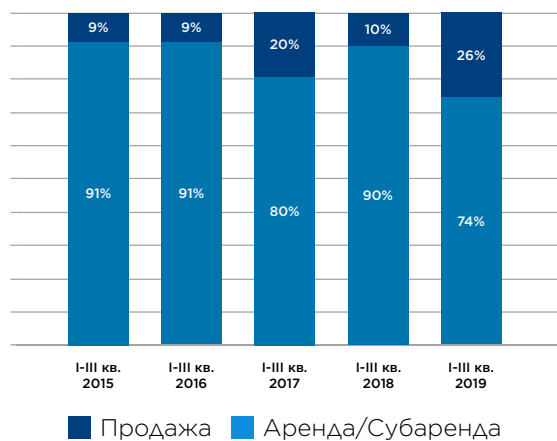


СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2018 И 2019 ГГ.



Источник: S.A. Ricci

ИЗМЕНЕНИЕ СТРУКТУРЫ СПРОСА ПО ТИПУ СДЕЛОК ПО ИТОГАМ I-III КВ.



■ Продажа ■ Аренда/Субаренда

Источник: S.A. Ricci

- В III кв. 2019 г. доля аренды офисных площадей составила 66% от общего объема, что в абсолютном выражении - 208 тыс. кв. м. Напомним, что в III кв. 2018 г. показатель был меньше почти на 50% (112 тыс. кв. м). Общий объем сделок по аренде с начала 2019 г. составил 469 тыс. кв. м, что на 15% больше аналогичного периода 2018 г. (407 тыс. кв. м).
- По итогам 9 месяцев 2019 г. объем приобретенных площадей достиг рекордного показателя за последние 5 лет. Доля сделок по продажам составила 26% от общего объема сделок, что в абсолютном выражении - 163 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2018 г. было приобретено всего 43 тыс. кв. м.
- Средний размер сделки по итогам 9 месяцев 2019 г. увеличился по сравнению с 9 месяцами 2018 г. с 1 670 кв. м до 2 320 кв. м соответственно. Количество сделок за отчетный период 2019 г. увеличилось всего на 5%. Рост объема спроса и средней сделки обеспечен совершением «дополнительных» сделок с крупными (5-10 тыс. кв. м) и очень крупными (более 10 тыс. кв. м) площадями.

ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СДЕЛОК ЗА 9 МЕСЯЦЕВ 2019 г.

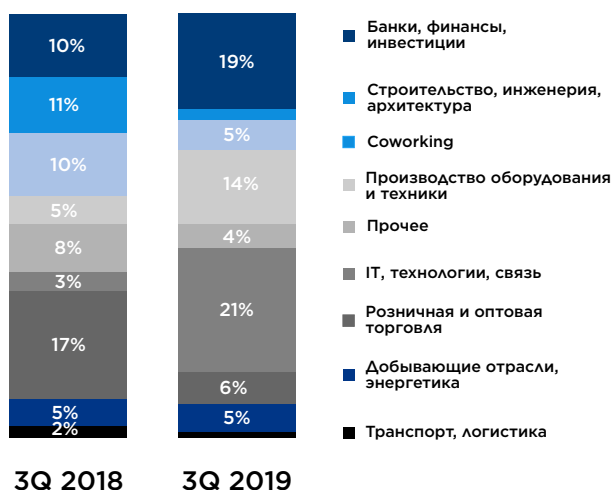
Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Клиент	Тип сделки
Nagatino i-Land	пр-т Андропова, 18	A	34 000	Райффайзенбанк	Покупка
Верейская плаза IV	Верейская ул., 29, стр. 34	B+	31 800	Структуры Правительства Москвы	Покупка
Аквамарин III	Озерковская наб., 24	A	18 759	Газпромбанк	Покупка
Лотте Плаза	Новинский б-р, 8	A	15 836	Яндекс.Маркет	Аренда
Верейская плаза III	Верейская ул., 29	B+	7 128	Транстелеком	Аренда*
Премьер	Тимирязевская ул., 1	B+	6 500	Спортмастер	Аренда
Victory Park Plaza	Минская ул., 2Г	B	5 490	Simple	Аренда*
ICUBE	Нахимовский пр-т, 58	A	4 186	ABB	Пересогласование*

*Сделки S.A. Ricci

- В территориальном разрезе по итогам 9 месяцев 2019 г. почти во всех зонах отмечается высокая интенсивность спроса. Так по итогам I-III кв. 2019 г. лидирует зона ТТК – 308 тыс. кв. м (48% от общего объема), что на 44% больше показателя аналогичного периода 2018 г. (214 тыс. кв. м).
- По итогам I-III кв. 2019 г. в бизнес-центрах, расположенных в пределах Садового кольца, было арендовано и куплено около 163 тыс. кв. м – это рекордный показатель за последние 5 лет. Напомним, что в аналогичном периоде 2018 г. показатель составлял 92 тыс. кв. м. В центральной части происходит вымывание площадей.
- В объектах, расположенных в пределах Бульварного кольца, по итогам I-III кв. 2019 г. объем спроса составил 38 тыс. кв. м, что на 16% меньше аналогичного показателя 2018 г. (45 тыс. кв. м). В III кв. 2019 г. в данной зоне объем реализованных сделок составил 77 тыс. кв. м, что на 39% меньше показателя III кв. 2018 г. (48 тыс. кв. м).
- По итогам 9 месяцев объем спроса в зоне МКАД увеличился почти в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2018 г.: с 47 до 85 тыс. кв. м.
- В ММДЦ «Москва-Сити» объем реализованных сделок составил 54 тыс. кв. м.

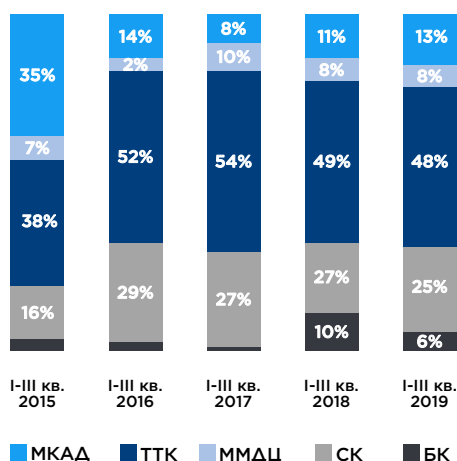
- По итогам III кв. 2019 г. выделяются три лидирующие отрасли:
 - представители IT компаний и компании сферы телекома арендовали и купили 21% от общего объема (66 тыс. кв. м);
 - финансовые организации (банки, инвестиционные компании, фонды) арендовали 58 тыс. кв. м (19% от общего объема);
 - доля государственных компаний составила 16% от общего объема, что в абсолютном выражении – 51 тыс. кв. м, и мы наблюдаем тенденцию к росту показателя.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО ОТРАСЛЕВОЙ ПРИНАДЛЕЖНОСТИ В III КВ. 2018 Г. И В III КВ. 2019 Г.



Источник: S.A. Ricci

ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СПРОСА НА ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПО КОЛЬЦЕВЫМ ЗОНАМ МОСКВЫ



Источник: S.A. Ricci

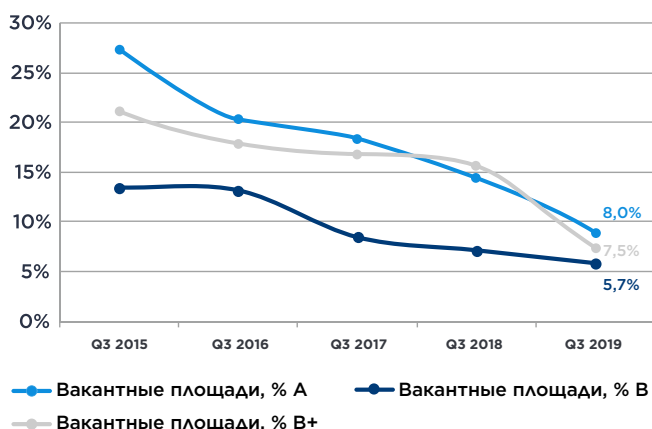
- По нашим прогнозам, по итогам 2019 г. совокупный объем спроса может достигнуть 1 млн кв. м.



ВАКАНТНОСТЬ

- Средний уровень вакансии уменьшился на 1,8 п. п. по итогам 9 месяцев 2019 г. и составил 7,2%.
- В объектах класса А доля свободных площадей снижалась достаточно интенсивно – в среднем на 1 п. п. в квартал. По итогам 3-х кварталов усредненный уровень вакансии в классе А составил 8%. Наиболее значительное падение отмечено в территориальных зонах ТТК (- 4,6 п. п.) и БК (- 4,4 п. п.). В объектах, находящихся в пределах ТТК, уровень вакансии снизился до критического уровня 5,3%. Также продолжается тенденция сокращения свободных блоков в центральной части Москвы – за 9 месяцев объем пустующих площадей во всех зданиях класса А внутри СК и БК снизился до 7,6%.
- Уровень вакантных площадей в бизнес-центрах класса В+ сократился за 9 месяцев на 1,5 п. п. и составил 7,5%. Однако снижение объема вакантных площадей происходит неравномерно по территориальным зонам. Лидером снижения стала зона МКАД (- 6,9 п. п.), при этом уровень вакансии остается одним из самых высоких – 8,6%. В зоне БК снижение составило 4,9 п. п., и уровень свободных площадей упал до 3%. В зоне СК доля вакантных площадей составляет лишь 5,2%.
- В классе В средней уровень вакансии составил по итогам 3-х кварталов 5,7% (снижение на 0,8 п. п.).
- Тенденция к снижению объема вакантных площадей сохранится до конца года. На IV квартал традиционно придется пик реализованных сделок. Несколько притормозить динамику снижения сможет ввод новых объектов.

УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ



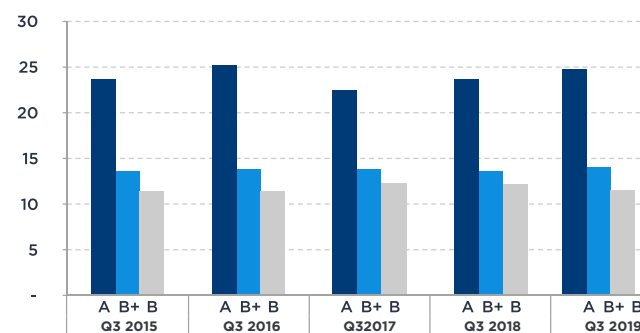
Источник: S.A. Ricci

СТАВКИ

- Средний уровень арендой ставки колеблется в районе 18 000 – 18 100 руб./кв. м/год, выражая противоречивые тенденции в разных классах рынка.
- За 9 месяцев 2019 г. в объектах класса А показатель ставки аренды увеличился незначительно: с 24 800 до 24 900 руб./кв. м/год. Однако в зоне БК и ММДЦ рост составил 6,2 и 4,7 п. п. соответственно, в то время как в зоне МКАД показатель снизился на 11,5 п. п.
- Средневзвешенная ставка аренды в классе В+ увеличилась на 10% с 13 100 до 14 400 руб./кв. м/год. Отметим, что ставки росли во всех зонах Москвы – в среднем увеличение составляло 1 600 – 1 700 руб./кв. м/год. Исключением стала зона МКАД, где усредненная арендная ставка снизилась на 200 руб.
- В объектах класса В показатель средневзвешенной ставки аренды составил 11 700 руб./кв. м/год, что на 1,7% меньше показателя конца 2018 г. (11 800 руб./кв. м/год).
- Усредненный показатель арендной ставки имеет сдержанную тенденцию к росту. Изменение по итогам 2019 г. будет находиться в пределах 1%.

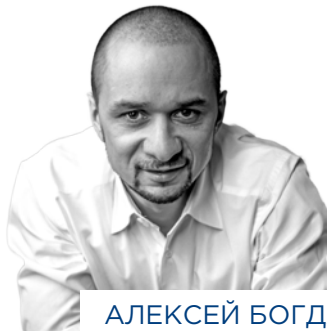
СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ

Тыс. руб./кв.м/год



Источник: S.A. Ricci

КОНТАКТЫ



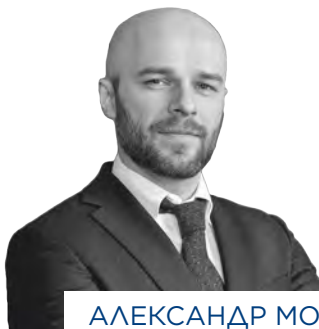
АЛЕКСЕЙ БОГДАНОВ
Управляющий партнер

✉ alexey.bogdanov@ricci.ru



ДМИТРИЙ ЖИДКОВ
Партнер Департамента
Офисной Недвижимости

✉ 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 14 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:

- Commerzbank Eurasia
- Внешэкономбанк
- Внешторгбанк
- НПФ Норильский Никель
- VTB Capital
- O1 Properties
- Дон-строй
- KR Properties
- Central Properties
- ТНК-BP
- nVidia
- Mars
- Leroy Merlin
- Спортмастер
- X5 Group
- М.Видео
- Nestle
- Metro Group
- Винэксим

и многие другие.



📍 Россия, Москва,
Большой Саввинский пер., 11

☎ Тел.: +7 (495) 790 71 71

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

Информация в отчете не может быть изменена, скопирована полностью или частично без предварительного соглашения S.A. Ricci в письменной форме.