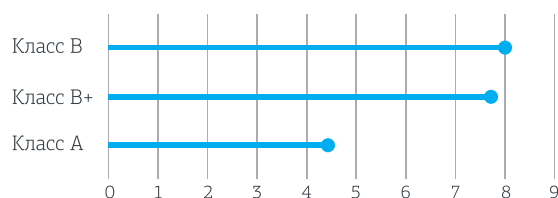


ТРЕНДЫ

- Низкий объем нового предложения - **56 000** кв.м, приводит к снижению уровня вакансии. Качественные офисные помещения быстрее «вымываются» с рынка. При сохранении или снижении текущих темпов ввода офисных площадей к концу года уровень вакансии может снизиться до 13% в классе А, 11% в классе В+ и 20% в классе В.
- Объем новых сделок растет: **216 112** кв.м – рост в сравнении с аналогичным периодом 2017 года составил 30%. Вместе с тем увеличивается средний метраж сделки: с 1000 кв.м по итогам I полугодия он увеличился до **1 300** кв.м.
- Наиболее активными арендаторами рынка остаются компании **сферы ритейла и FMCG**: 20% всех заключенных новых сделок по итогам I полугодия 2018 г. Свою долю также увеличили компании сектора **IT и телекоммуникаций**: 12% за счет нескольких крупных сделок, в числе которых аренда компанией Ozon.ru 11 221 кв.м в «Башне на Набережной».
- Интересы арендаторов равномерно распределяются между объектами классов А и В+. Класс В привлек 13% в структуре спроса, в основном за счет нескольких крупных сделок в таких БЦ как «Парижская Коммуна» и «Варшавский».
- Доля сделок в деловом центре города составила **52%**: спрос продолжает двигаться в центр города. Доля сделок за ТТК составила **46%**. Количество сделок в бизнес-центрах за МКАД остается на низком уровне.
- Ставки аренды в I полугодии продемонстрировали **рост на 2-3%** в зависимости от зоны города и класса в сравнении с результатами 2017 года. Однако иностранные инвестиции в коммерческую недвижимость сохраняют тренд на снижение. Наиболее активными покупателями и арендаторами офисов остаются российские компании. Предпосылки к дальнейшему росту ставок аренды складываются ввиду низкого объема ввода и заметной активизации пользователей офисного рынка. Однако конечный результат будет зависеть от макроэкономического эффекта проводимых законодательных изменений.

ОБЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ РЫНКА

Предложение офисной недвижимости, млн кв.м



216 112 кв.м

объем новых сделок с офисной недвижимостью

ДИНАМИКА СПРОСА НА ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ, 2015-2018 Г.Г.

Объем новых сделок, тыс. кв.м



Средний метраж сделки – **1302 кв.м**

На **30%**

вырос спрос на офисы в сравнении с результатами аналогичного периода 2017 года

КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ I ПОЛУГОДИЯ 2018 Г.:



Повышение НДС с 18% до 20% может существенно сказаться на себестоимости строительства новых объектов и выступить дополнительным фактором снижения объемов ввода объектов коммерческой недвижимости.



Влияние **Чемпионата Мира по футболу 2018**. Уже сейчас заметны первые положительные итоги для гостиничного рынка и рынка торговой недвижимости. В дальнейшем влияние завершившегося спортивного праздника может привести к улучшению геополитической обстановки при отсутствии явных негативных факторов, как следствие - к наращиванию доли иностранных компаний на российском рынке.



Смена основных игроков рынка коммерческой недвижимости. Уход O1 Properties и нестабильное положение некоторых девелоперов, традиционно занимающих большие доли рынка, приводит к перестановкам сил на рынке.



Выборы Президента РФ позволяют говорить о сохранении основных текущих курсов и тренду к стабилизации обстановки. Однако во II полугодии аналитики прогнозируют изменения в ряде сфер экономики и социальной политики (такие как повышение пенсионного возраста), влияние которых на деловые рынки пока сложно предсказать.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ТРЕНДЫ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА, I ПОЛУГОДИЕ 2018 Г.

ОТРАСЛЕВАЯ СТРУКТУРА СПРОСА НА ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В I ПОЛУГОДИИ 2018 Г.



Источник: Praedium

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА В КЛАССАХ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЙ, КВ.М

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СПРОСА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ ГОРОДА ПО ПЛОЩАДИ ПОМЕЩЕНИЙ, КВ.М

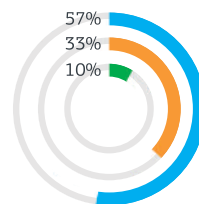
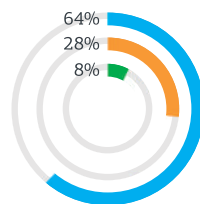
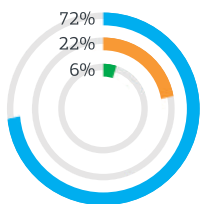
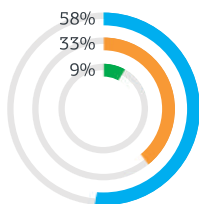
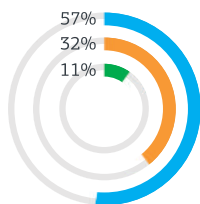
Распределение сделок по площади офисов, Класс А

Распределение сделок по площади офисов, Класс В+

Распределение сделок по площади офисов, Класс В

Распределение сделок по площади офисов, деловой центр города (до ТТК)

Распределение сделок по площади офисов, ТТК-МКАД-МО

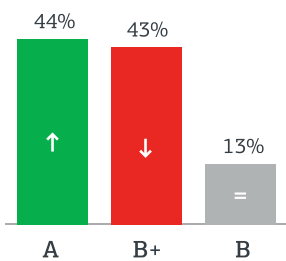


■ до 700 кв.м ■ 700-3000 кв.м ■ 3000 кв.м и выше

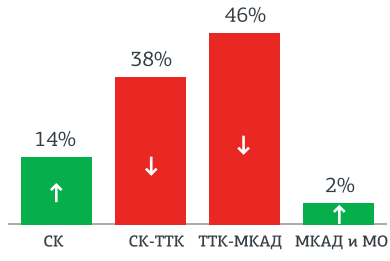
СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, I ПОЛУГОДИЕ 2018 Г.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ ГОРОДА, I ПОЛУГОДИЕ 2018 Г.

СРЕДНИЕ ПОКАЗАТЕЛИ БАЗОВЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК ДЛЯ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В I ПОЛУГОДИИ 2018 ГОДА:



Источник: Praedium



Источник: Praedium

Класс А: в пределах делового центра города (до ТТК) – 28 000 – 32 000 руб./кв.м в год, за МКАД – 14 000 – 17 000 руб./кв.м в год; **(рост +4%)**

Класс В+: в центре города (до ТТК) – 21 000 – 25 000 руб./кв.м в год, за МКАД – 11 000 – 14 000 руб./кв.м в год; **(стабильны)**

Класс В: до ТТК 17 000 руб./кв.м в год, за МКАД – 9 000 руб./кв.м в год. **(снижение 1%)**

ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫХ НОВЫХ СДЕЛОК ПО АРЕНДЕ/ПОКУПКЕ ОФИСОВ, I ПОЛУГОДИЕ 2018 Г.

Источник: Praedium

Объект	Класс	Арендатор/Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
БЦ Арбат 1	А	«Аэрофлот»	18 447	аренда
ВЭБ Арена	В+	«Транснефть Технологии»	12 666	аренда
Башня на Набережной	А	Ozon.ru	11 221	аренда
БЦ «Оазис»	А	X5 Retail Group	9 701	аренда
БЦ Zhukov 1	В+	Lamoda	7 061	аренда
БЦ «Слободской»	В+	Wildberries	4 589	аренда
БЦ Triangle house	В+	РосЕвроБанк	2 105	аренда
Пресненский вал, д. 14	В	Инвитек Менеджмент	2 067	аренда
БЦ «Белая Площадь»	А	Samsung R&D Institute	2 047	аренда
БЦ Pokolnka Place	В+	Мистраль Алко	1 882	аренда
БЦ Pokolnka Place	В+	Мистраль Трейдинг	1 768	аренда
БЦ «Красносельский»	В+	Amway	1 760	аренда
Офис-парк «Варшавский»	В	Диамедика	1 336	аренда
БП «Крылатские Холмы»	А	Huawei	1 149	аренда
БЦ «Э Акроев»	А	КСК-Недвижимость	1 145	продажа

*Praedium – консультант сделки

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК НА ОФИСЫ КЛАССОВ А И В/В+ В ЦЕНТРЕ И ВНЕ ЦЕНТРА ГОРОДА, РУБ./КВ.М/ГОД (TRIPLE NET)

