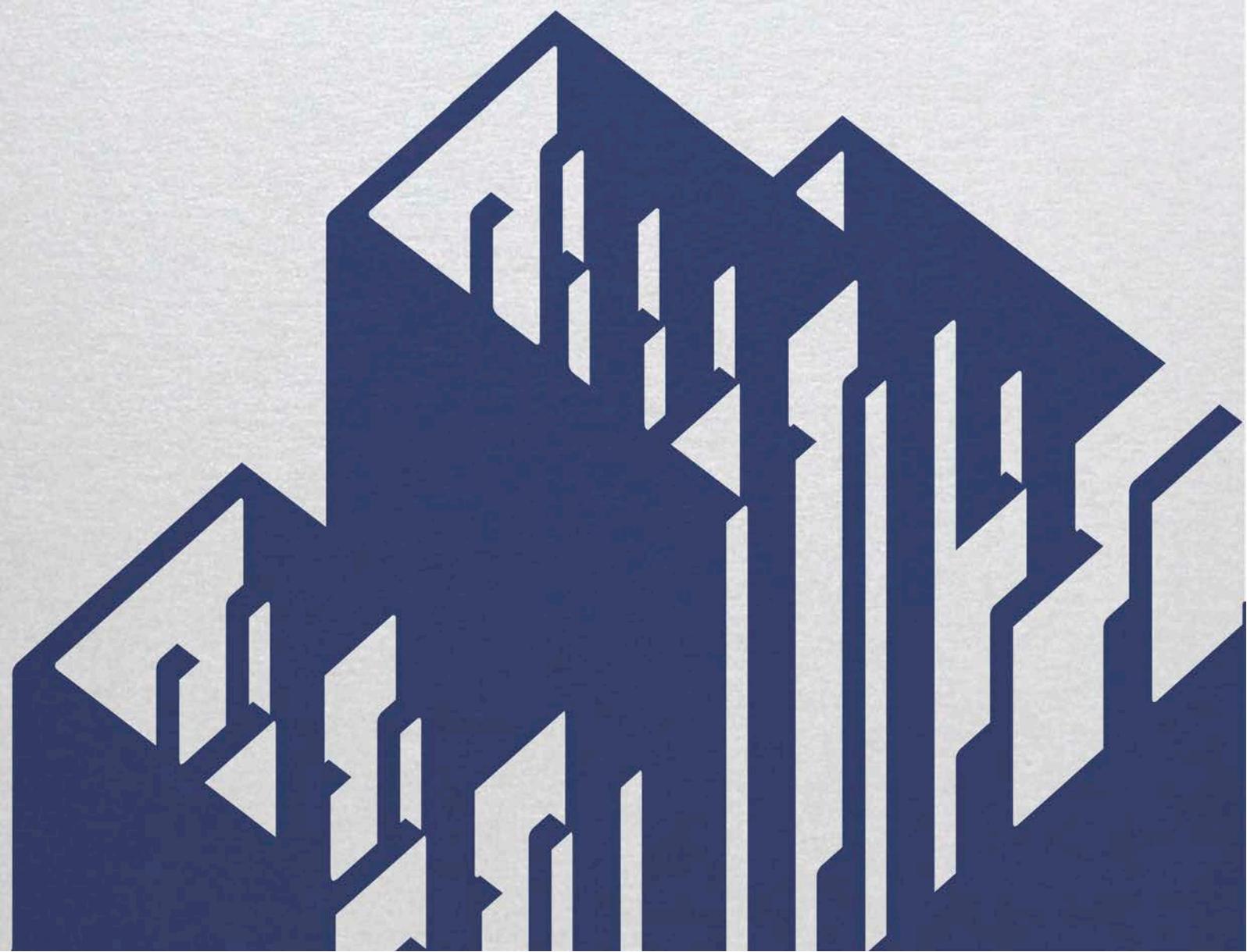




Итоги III квартала 2016 г.
Рынок офисной недвижимости
Московского региона



Итоги III квартала 2016 года

Рынок офисной недвижимости Московского региона

III квартал 2016 года отличается не совсем стандартными трендами для рынка столичной офисной недвижимости последних двух лет. Так, ряд тенденций показал потенциал рынка для скорого восстановления, однако стоит признать, что в ближайший год качественный и количественный рост сегмента вряд ли возможен. Позитивные тренды рискуют оказаться единичными проявлениями, которые «выравнивают» ситуацию в моменте, однако слабо влияют на дальнейшую перспективу развития.

Так, ввод офисных объектов в III квартале сравнялся с результатами ввода за все I полугодие – почти 170 000 кв.м качественной офисной недвижимости вышло на рынок в период с июля по октябрь. Но стоит отметить, что подавляющее большинство заявленных до конца года объектов перенесены к открытию на 2017 – 2018 г.г. Из оставшегося заявленного объема (180 000 кв.м) реально до конца 2016 будет введено не более 50%.

Значительный рост спроса на первый взгляд внушает воодушевление: объем новых сделок в III квартале превзошел результаты II квартала 2016 года на 7%, а результаты I квартала – более чем в два раза. Однако данный показатель был достигнут в основном за счет нескольких крупнейших сделок, в то время как основной объем контрактов проходил в сегменте офисов до 1000 кв.м. Как показала отраслевая структура спроса за квартал, окончательно на лидерских позициях как арендатор и покупатель офисной недвижимости утвердился государственный сектор. Заняв долю в 9% в I полугодии, в III квартале он получил 34% от общего спроса, в основном за счет сделки Мэрии Москвы по приобретению 55 000 кв.м в «Москва-Сити» для собственного использования. Отдельно стоит учитывать ряд крупнейших инвестиционных сделок конца 2015 – начала 2016 по приобретению компаниями с госучастием проблемных объектов офисного рынка.

Государство фактически становится крупнейшим игроком в сегменте коммерческой недвижимости. Наряду с банковскими структурами, госкомпании наращивают свой портфель качественной коммерческой недвижимости, избавляются от неликвидных активов и формируют собственные структуры по управлению, asset management и брокериджу недвижимости. Вполне вероятно, что спустя два-три года на рынке образуются новые крупные и конкурентные компании, которые будут профессионально управлять инвестиционными активами в сегменте, а также структурировать вложения других участников рынка.

Ставки аренды офисной недвижимости продолжают свою стабилизацию. Движение вниз средневзвешенных ставок в III квартале не составляло более 2% в зависимости от класса и зоны города. В то же время, некоторые локации показали рост ставок аренды: так, в офисах между ТТК и МКАД ставки кратковременно увеличивались на 3%. Проверить, сможет ли этот тренд закрепиться на рынке, мы сможем в течение ближайших двух кварталов.

Адаптация ставок сигнализирует о минимальном снижении уровня вакансии. В классе А показатель вакансии снизился на 1-2 процентных пункта в зависимости от зоны города. В В+ классе остался практически без изменений.

Велика вероятность, что до конца 2016 года рынок проявит еще ряд позитивных трендов, которые будут задавать тон ситуации в течение 2017 года. Однако зависимость от макроэкономических тенденций до сих пор сильна, поэтому негативные и резкие изменения в экономике могут пошатнуть «хрупкое» равновесие офисного сегмента. Их вероятность нельзя будет исключать и в течение I половины 2017 года.

Основные показатели рынка офисной недвижимости в III квартале 2016 года:

- ◆ **Объем введенной офисной недвижимости:** 169 979 кв.м;
- ◆ **Объем новых сделок по аренде и продаже офисной недвижимости:** 163 440 кв.м (общее поглощение 231 448 кв.м);
- ◆ **Средний уровень вакансии на рынке:** класс А 18-19%, класс В+ до 17%, класс В до 25% (в зависимости от зоны города).
- ◆ **Средний уровень базовых ставок аренды:** класс А: в пределах делового центра города (до ТТК) – 28 000 - 32 000 руб./кв.м в год, за МКАД – 15 000 – 16 000 руб./кв.м в год. Класс В+: до ТТК – 20 000 – 25 000 руб./кв.м в год, за МКАД – 13 000 руб./кв.м в год. Класс В: до ТТК - 17 000 – 19 000 руб./кв.м в год, за МКАД – 9 000 – 11 000 руб./кв.м в год.

Предложение

За III квартал рынок офисной недвижимости пополнился на 169 979 кв.м качественных объектов классов А и В+. Данный результат фактически сравним с показателем всего I полугодия 2016 г. (173 698 кв.м) и связан с выходом двух крупных объектов: «Арена ЦСКА» (64 800 кв.м) и РТС «Варшавский» (42 161 кв.м). Остальные объекты представляют собой новые очереди уже функционирующих бизнес-центров и особняк в центре столицы, прошедший процедуру редевелопмента. Напомним, что в III квартале 2015 года показатель ввода офисных площадей был на 30% выше. Девелоперская активность снижается в течение всего 2016 года, и вероятнее всего, в 2017-2018 г.г. рынок придет к балансу за счет существенного сокращения показателя ввода новых площадей.

Наибольшее количество введенных объектов относится к классу А – 59%. Класс В+ в этом квартале представлен двумя объектами (40%), и один объект относится к классу В (1%): особняк на Солянке (1 118 кв.м).

Введенные офисные объекты в III квартале 2016 г.

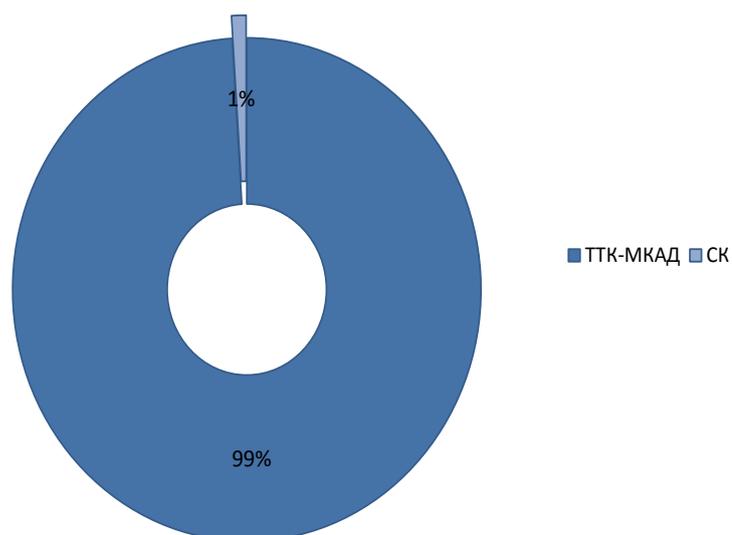
№	Объект	Расположение	Класс	Площадь, кв. м
III квартал 2016 г.				
1	БЦ «Арена ЦСКА»	3-я Песчаная ул., вл. 2	А	64 800
2	БЦ РТС Варшавский (бывш. ТОЦ Selectica)	Варшавское ш, д 148	В+	42 161
3	БП «Отрадный», фаза 2	Отрадная ул, д 2Б	А	35 900
4	БЦ Мещерин («Даниловская Мануфактура»)	Варшавское ш., д 9 с 1Б	В+	26 000
5	Солянка, вл. 4, стр. 1-1 А	Солянка, вл. 4, стр. 1-1 А	В	1 118
Итого				169 979 кв.м

Источник: Praedium

Территориальная структура ввода в III квартале оказалась неоднородной: 99% введенных с июля по октябрь объектов располагаются в зоне между ТТК и МКАД. Также ни одного объекта не было введено за МКАД: до конца 2016 года ожидался выход нескольких очередей крупных бизнес-парков, однако девелоперы заявили о переносе даты ввода своих объектов, а некоторые рассматривают возможность реформатирования запроектированных офисных объектов. К примеру, большой популярностью среди девелоперов сейчас пользуется перевод офисных площадей в апартаменты, даже если здания находятся на высокой стадии готовности. Такой ход позволяет компаниям, во-

первых, сочетать в одном проекте и жилую, и коммерческую составляющие, во-вторых, выйти на новый, более перспективный в текущих условиях, рынок.

Территориальная структура нового предложения офисной недвижимости, введенной в III квартале 2016 г.



Источник: Praedium

Уже известно о переносе планов по вводу более 260 000 кв.м офисных объектов на 2017 год, хотя девелоперы ранее заявляли их к эксплуатации до конца 2016 г. По нашим оценкам, из оставшегося заявленным объема в 181 388 кв.м офисов реально выйдет на рынок до конца года не более 50%.

Наиболее крупные объекты, запланированные к вводу в эксплуатацию до конца 2016г.

Объект	Расположение	Класс	Площадь, кв. м
Nagatino I-Land (корпусы «Кулибин», «Эдисон»)	Андропова просп-т, 18	A	66 135
БЦ «Парк Легенд»	Автозаводская ул., 23 с 120	B+	41 253
БЦ «Дом на Брестской»	2-я Брестская ул., 6	A	32 000

5

Объект	Расположение	Класс	Площадь, кв. м
БЦ Seven ONE	Дмитровское ш., 71Б	В+	20 000
БЦ «Максима Плаза»	Золоторожский Вал ул., 11	В	12 000
БЦ «Дубровка»	Г. Москва, дер. Сосенки, ул. Ясенева, 1	А	10 000
Итого			181 388
Объекты, ввод которых перенесен на 2017 год			
МФК «IQ Квартал»	Пресненская наб., 11	А	123 192
БЦ «Оазис»	Коровий Вал ул., 5	А	58 557
Бизнес-парк К2, корп. С, Д	Калужское ш., 2 км от МКАД	А	37 000
БЦ «Квадрат»	Верейская ул., 11	А	15 549
БЦ «Берников»	Николаямская ул., 11 с 2	В+	15 540
БЦ «Оникс Клуб»	Проспект Мира, вл. 127-129	А	13 537
Итого			263 375

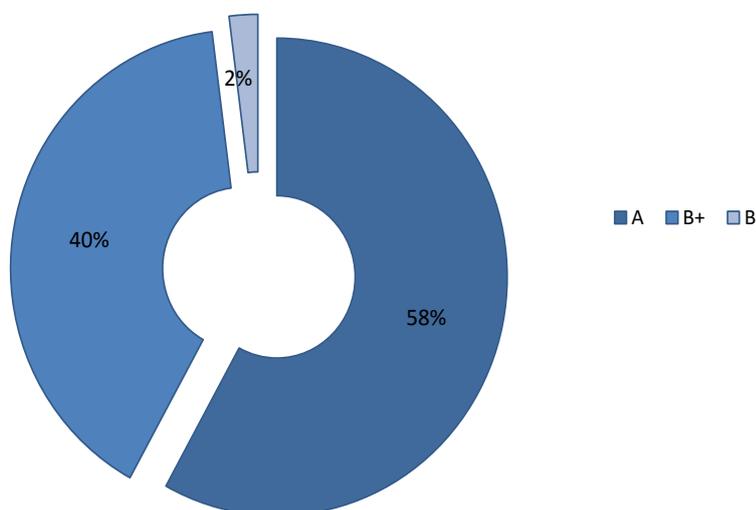
Источник: Praedium

Спрос

Объем новых сделок, заключенных в сегменте офисной недвижимости Москвы в III квартале, составил 163 440 кв.м, что всего на 2% меньше, чем в аналогичном периоде 2015 года. III квартал, вслед за I полугодием, дает понять, что рынок офисной недвижимости постепенно оживает. Отложенные планы компаний по улучшению своих арендных условий и оптимизации начали реализовываться. Объем новых сделок уже составляет 91% от итогового показателя 2015 года (420 000 кв.м), что дает возможность надеяться на превышение по итогам 2016 года результатов 2015. Общее поглощение рынка в III квартале составило 231 448 кв.м.

Соотношение арендованных и приобретенных офисных площадей по итогам квартала составило 68/34. Увеличению объема купленных офисов способствовала крупная сделка Мэрии Москвы (покупка 55 000 кв.м в башне «ОКО»). Спрос по классам офисов вновь оказался равномерным для классов А и В+: 58% спроса в абсолютном выражении пришлось на А класс и 40% - на В+ класс. Класс В получил долю в 2%. В течение всего 2016 года арендаторы проявляют практически равный интерес к офисам А и В+ классов. Отчасти это связано с тем, что качественные характеристики объектов этих категорий очень приближены друг к другу, а также с тем, что ставки аренды в престижных офисах снизились на 15-25%, и арендаторы начали покидать офисы В и В+ классов, чтобы улучшить свои арендные условия.

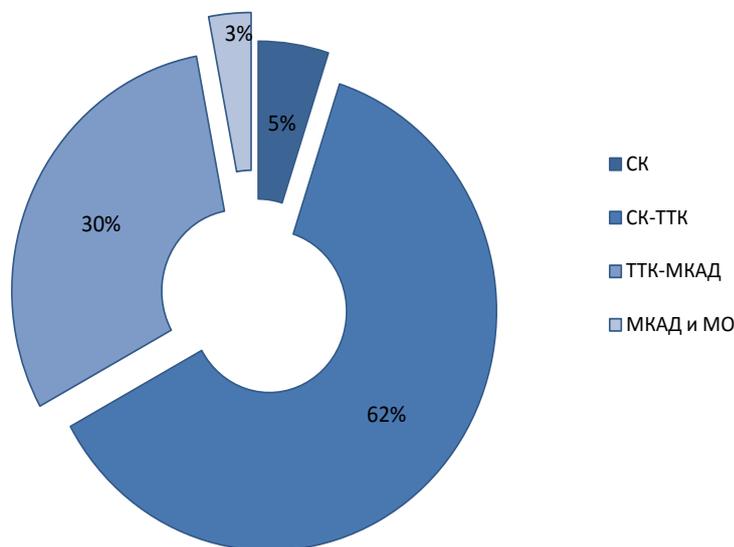
Структура спроса по классам офисной недвижимости, III квартал 2016 г.



Источник: Praedium

В территориальной структуре спроса наибольшую долю сделок получила зона в границах ТТК (67%). На офисы между ТТК и МКАД пришлось 30% спроса, и на зону за МКАД – уже ставшие традиционными 3%. Несмотря на заявляемые городскими властями планы по «выселению» бизнеса за ТТК и увеличению привлекательности данной зоны города для арендаторов офисной недвижимости, преодолеть экономический тренд будет нелегко. Офисы внутри ТТК и внутри Садового кольца существенно подешевели, поэтому за ТТК площади готовы арендовать в большинстве своем крупные компании, которые просто не могут найти в границах Садового кольца офис площадью более 5 000 – 10 000 кв.м. К офисам за ТТК требования также повысились: наряду с низкими ставками арендаторы требуют максимальную транспортную доступность, отличное качество офиса и наличие развитой инфраструктуры объекта.

**Структура спроса по территориальным зонам
города, III квартал 2016 г.**

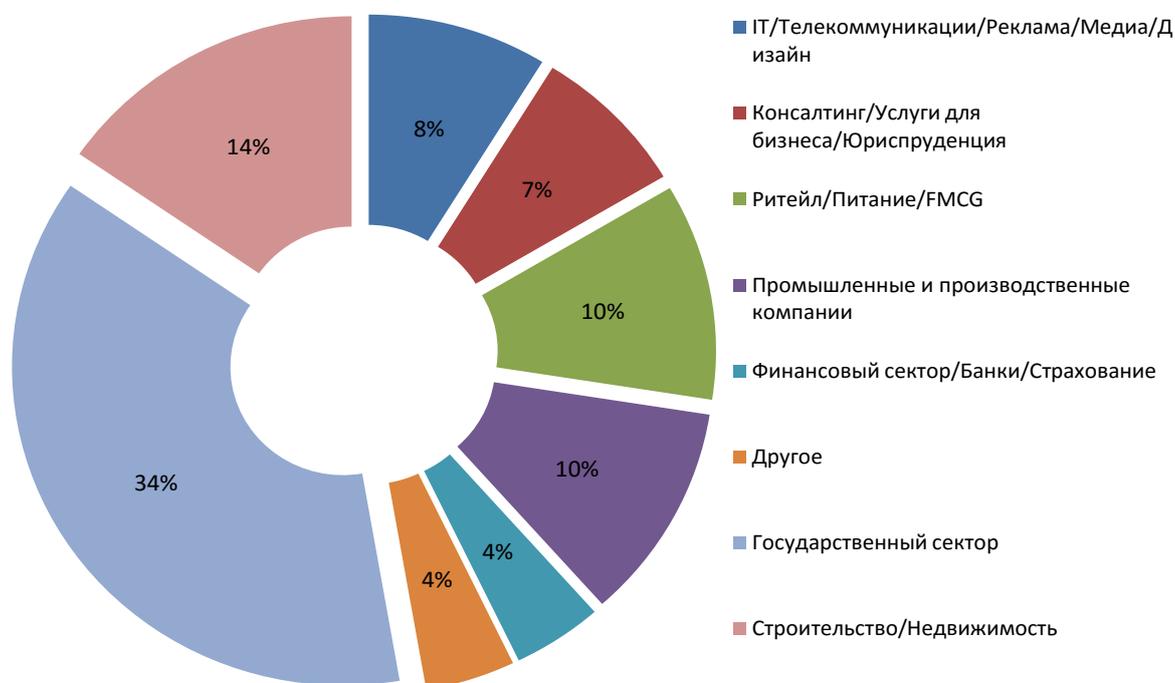


Источник: Praedium

Согласно отраслевой структуре спроса, наиболее активными арендаторами и покупателями офисов в III квартале стали компании государственного сектора (34%). Данный показатель достигнут за счет крупнейшей сделки по приобретению Мэрией Москвы 55 000 кв.м в «Москва-Сити». Если же не учитывать столь крупную сделку для end-user, то значительную активность проявляли производственные и промышленные компании (10%), а также арендаторы и покупатели из сферы недвижимости и строительства (14%). Продолжает активным оставаться и ритейл: компании сферы торговли и общественного питания заняли долю в 10% от нового спроса на офисы.

Крупными сделками полугодия (помимо сделки с МФК «ОКО») стали аренда ритейлером ОВІ в БЦ «Линкор» (5 202 кв.м), аренда 4 142 кв.м в БЦ «Настасьинский» компанией, имя которой не разглашается по условиям контракта. Иные крупные сделки лежат в диапазоне до 4 000 кв.м, а средний размер сделки по итогам квартала составил 860 кв.м: весьма низкий показатель для развитого офисного рынка.

Отраслевая структура спроса на офисную недвижимость в III квартале 2016 г.



Источник: Praedium

Примеры наиболее крупных новых сделок по аренде/покупке офисов, III квартал 2016 г.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
МФК ОКО	A	Мэрия Москвы	55 000	покупка
БЦ Линкор	B+	OBI	5 202	аренда
БЦ Настасьинский	B+	Конфиденциально	4 142	аренда
Gorky Park Tower	B+	Game Insight	3 311	аренда
БЦ Аркус 2	B+	Армо Групп	3 118	аренда
Даниловская Мануфактура,	B+	Align Technology	2 500	аренда

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, кв. м	Тип сделки
БЦ Мещерин				
БЦ Дельта Плаза	A	MAN Truck and Bus RUS	1 998	аренда
Мебе One Khimki Plaza	A	Конфиденциально	1 829	аренда
БЦ Ситидел	A	Beiersdorf	1 784	аренда
БЦ РТС Варшавский*	B+	Магнит	1 574	аренда
БЦ Плотников Плаза	B+	Иванян и партнеры	1 547	аренда
БЦ Шаболовка, 31	B+	Астон Консалтинг	1 500	аренда
МФК YES	B+	Конфиденциально	1 500	покупка
БП Отрадный, фаза 2	B+	Virtuozzo research	1 492	аренда
Звенигородское ш., 18/20	B+	Service Integrator	1 291	аренда
БП Крылатские Холмы	A	Конфиденциально	1 207	аренда
БЦ Башиловский Двор	B	СЕТ-1	1 200	аренда
БЦ Golden Gate	A	Cotton Club	1 200	аренда
Садовническая ул., 14	B+	Конфиденциально	1 105	покупка
БЦ Шаболовка, 31	B+	Оболенский	1 100	аренда
БЦ Riverdale	B+	ВМК	1 000	аренда

Источник: Praedium

*Praedium – консультант сделки

Ставки

В III квартале ставки продолжили стабилизацию и остались на уровне I полугодия 2016 г. В отдельных зонах города они даже продемонстрировали небольшой рост: к примеру, увеличились ставки за ТТК для классов А и В, а вот аренда в В+ вновь подешевела почти во всех зонах города.

Почти 80% объектов экспонируются на столичном офисном рынке в рублях. Именно в объектах, сохранивших долларové ставки, наблюдается наиболее высокая вакансия. Существенно влияет на ее уровень и местоположение объекта. Пешая доступность метро стала одним из главных требований арендаторов, поэтому БЦ за МКАД пользуются спросом лишь в Новой Москве, где уже открыты несколько новых станций.

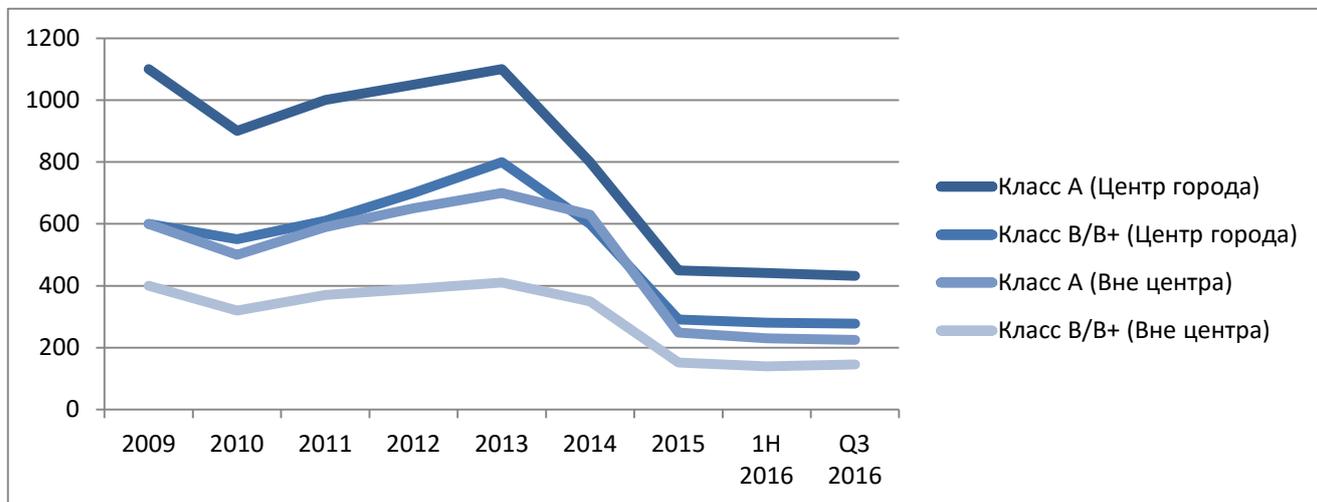
Мы не исключаем кратковременного повышения ставок аренды в объектах, расположенных рядом со станциями МЦК. Новая линия уже востребована жителями города, а рядом со станциями находятся качественные объекты классов А и В+. Кроме того, открытие МЦК позволит объектам снизить свою вакансию и улучшить доступность инфраструктуры за счет строящихся ТПУ.

При отсутствии внешнеэкономических рисков, к концу 2016 года ставки могут закрепиться в границах текущего диапазона. Однако стоит понимать, что нарушить баланс может любое негативное явление в экономике, поэтому ожидать окончательной стабилизации можно только к середине 2017 года.

Средние показатели базовых арендных ставок для Московского региона в III квартале 2016 года:

- ◆ **Класс А:** в пределах делового центра города (до ТТК) – 28 000 – 32 000 руб./кв.м в год, за МКАД – 15 000 – 16 000 руб./кв.м в год;
- ◆ **Класс В+:** в центре города (до ТТК) – 20 000 - 25 000 руб./кв.м в год, за МКАД – 13 000 руб./кв.м в год;
- ◆ **Класс В:** в пределах делового центра города (до ТТК) - 17 000 - 19 000 руб./кв.м в год, за МКАД – 9 000 – 11 000 руб./кв.м в год.

Динамика изменения экспонируемых арендных ставок на офисы классов А и В/В+ в центре и вне центра города, \$/кв.м/год (triple net)



Источник: Praedium

Стоит отметить, что арендные ставки серьезно зависят от местоположения офисного здания, обеспеченности транспортной инфраструктурой, имиджа объекта и других характерных особенностей.