



**Александр Ошурко,**  
управляющий партнер  
Praedium

I квартал 2018 года благодаря заметному увеличению спроса на офисную недвижимость показал позитивные тренды к восстановлению ставок во всех классах. Не в последнюю очередь это произошло благодаря сохраняющимся низким темпам ввода офисной недвижимости: фактически за I квартал новые офисные площади появились в объеме не более 50 000 кв.м и представляют собой преимущественно помещения в составе многофункциональных комплексов с жилой составляющей.

Объем новых сделок за прошедший период составил 97 796 кв.м, что на 42% выше результатов аналогичного периода в 2017 году. Значительная часть договоров пришлась на продление

старых контрактов, суммарный спрос на офисы в квартале составил более 200 000 кв.м. Наиболее активными на рынке стали компании сферы ритейла и FMCG: на их долю приходится 31% всех заключенных новых сделок. Крупными сделками отметились, в частности, X5 Retail Group (аренда 9 701 кв.м в БЦ «Оазис»), Wildberries (аренда 4 589 кв.м в БЦ «Слободской» в составе Делового квартала «Симоновский»). Самой крупной новой сделкой квартала стала именно сделка X5 Retail Group.

Интересы арендаторов в этот раз почти равномерно распределились между классами А (41%) и В+ (46%). Класс В привлек 13% в структуре спроса, в основном за счет нескольких крупных сделок в таких БЦ как «Партизанская Коммуна» и «Варшавский».

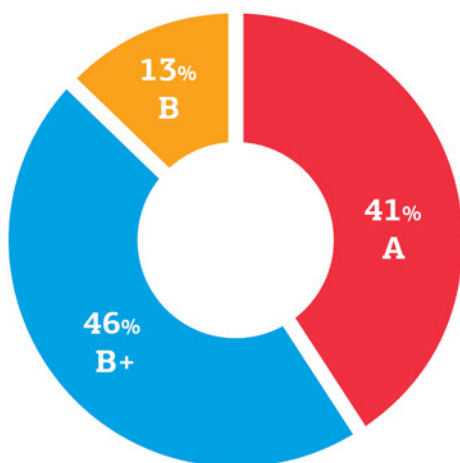
Впервые за долгое время наибольший спрос сконцентрировался не в центре города в пределах ТТК, а в зоне между ТТК и МКАД: 52% сделок. Зона в центре города привлекла соответственно 48% спроса. Процент сделок, заключенных в зоне за МКАД, меньше 1%: в условиях стабильно невысоких ставок аренды данная зона перестает привлекать арендаторов. Офисные центры за МКАД заполняются только за счет крупных структур, которым необходима консолидация в рамках одного объекта, однако большинство таких компаний удовлетворили свой спрос в 2016-2017 г.г. Бизнес-центры в зоне между ТТК

и МКАД скорректировали арендную политику и занялись активным привлечением крупных компаний в свой состав, предлагая офисы большого диапазона площадей: именно за счет этого БЦ на западе столицы удалось привлечь активный спрос крупных игроков.

Активными арендаторами, помимо компаний сектора торговли, стали компании нефтегазового сектора (17%), чьи новые сделки носят преимущественно конфиденциальный характер, а также компании сферы услуг (14%). Крупными сделками, помимо аренды компанией X5 Retail Group офиса в БЦ «Оазис» (9 701 кв.м), стали сделки группы компаний «Мистраль» (аренда 1 882 кв.м и 1 768 кв.м в МФК Poklonka Place) и сделка «Диамедика» в офис-парке «Варшавский» (аренда 1 336 кв.м).

Ставки аренды в I квартале продемонстрировали рост на 2-3% в зависимости от зоны города и класса в сравнении с результатами 2017 года. Однако данный тренд достаточно обманчив: так, уже первый месяц II квартала показал значительное ухудшение геополитической обстановки, и в течение II квартала не исключена смена планов международных компаний по развитию на территории России. Вполне вероятно, что по итогам I полугодия 2018 года мы увидим отскок ставок к прежним значениям, особенно в случае заметного ухода иностранных инвесторов из страны.

**СТРУКТУРА СПРОСА ПО  
КЛАССАМ ОФИСНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ, I КВ. 2018 Г.**



Источник: Praedium

**СТРУКТУРА СПРОСА ПО  
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ  
ГОРОДА, I КВ. 2018 Г.**



Источник: Praedium

**ОТРАСЛЕВАЯ СТРУКТУРА СПРОСА  
НА ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ  
В I КВ. 2018 Г.**



Источник: Praedium

# 97 796 кв.м

объем новых сделок с офисной недвижимостью

# На 42%

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

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

| Объект                 | Класс | Арендатор / Покупатель | Площадь, м² | Тип сделки |
|------------------------|-------|------------------------|-------------|------------|
| БЦ «Оазис»             | A     | X5 Retail Group        | 9 701       | аренда     |
| БЦ «Слободской»        | B+    | Wildberries            | 4 589       | аренда     |
| БЦ «Белая Площадь»     | A     | Samsung R&D Institute  | 2 047       | аренда     |
| БЦ Poklonka Place      | B+    | Мистраль Алко          | 1 882       | аренда     |
| БЦ Poklonka Place      | B+    | Мистраль Трейдинг      | 1 768       | аренда     |
| БЦ «Красносельский»    | B+    | Amway                  | 1 760       | аренда     |
| Офис-парк «Варшавский» | B     | Диамедика              | 1 336       | аренда     |
| БП «Крылатские Холмы»  | A     | Huawei                 | 1 149       | аренда     |
| БЦ «9 Акрв»            | A     | КСК-Недвижимость       | 1 145       | продажа    |

■ Praedium - консультант сделки

Источник: Praedium

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

### Класс А:

в пределах делового центра города (до ТТК) –

**28 000 – 31 000 руб./кв.м в год;**

за МКАД –

**14 000 – 16 000 руб./кв.м в год;**

### Класс В+:

в центре города (до ТТК) –

**21 000 – 25 000 руб./кв.м в год;**

за МКАД –

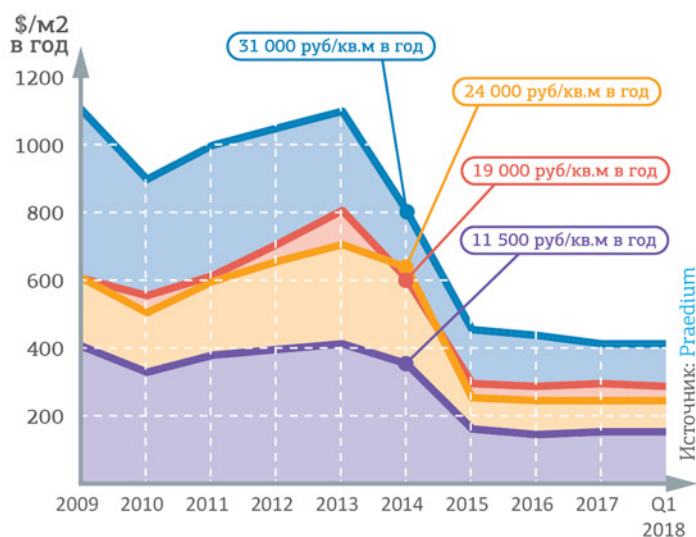
**11 000 – 14 000 руб./кв.м в год;**

### Класс В:

до ТТК **18 000 руб./кв.м в год;**

за МКАД – **9 000 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)



■ Класс А (Центр города)  
■ Класс В/В+ (Центр города)  
■ Класс А (Вне центра)  
■ Класс В/В+ (Вне центра)

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

