



**РЫНОК ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
МОСКОВСКОГО РЕГИОНА
ИТОГИ 2016 ГОДА**



Александр Ошурко,
управляющий партнер
Praedium

2016 год стал периодом сдержанного позитива для участников рынка, и оказался сверх ожиданий одним из наиболее стабильных за последнее время. Первое полугодие 2016 года оказалось достаточно активным периодом для рынка офисной недвижимости. В сегменте произошла относительная стабилизация ставок аренды, а ряд крупных сделок позволил спросу приблизиться к докризисным показателям. Ввод офисов при этом сократился, что позволило говорить о потенциальном сокращении вакансии в офисах по итогам года.

В 2016 году на рынок вышло 320 000 кв.м качественной офисной недвижимости. Большинство объектов представляют собой очереди уже существующих офисных комплексов, а также проекты редевелопмента бывших промышленных территорий. Ввод по итогам 2016

года оказался самым низким за последние 10 лет: ниже объемов ввода в 2014 году (на 70%) и в 2015 году (на 62%). Радикальное снижение объемов ввода офисной недвижимости связано с очевидным затовариванием рынка: девелоперы нашли применение новым очередям запланированных проектов и переформатировали офисы в апартаменты, а часть проектов была просто отложена на 2017-2018 г.г. Так девелоперы рассчитывают справиться с растущей вакансией в условиях низкого спроса, и им это удастся: по итогам 2016 года уровень вакансии в офисной недвижимости снизился до 20% в классе А, до 15% в классе В+ с показателем 25% и 20% соответственно в конце 2015 года.

Спрос на московские офисы в 2016 году превысил итоговый показатель 2015 года на 26% и составил 565 388 кв.м. Высокий показатель, однако, был достигнут преимущественно за счет нескольких крупных сделок по аренде и покупке недвижимости, совершенных государственными структурами, банками и компаниями сектора энергетики и ресурсов. Одним из наиболее ярких трендов 2016 года стал переход крупных офисных объектов под контроль банковских структур. Собственники офисных зданий, неспособные больше обслуживать обязательства по кредитам, лишились крупных активов. Так, в 2016 году банкам отошли МФК President Plaza («Сбербанк»), «Башня Евразия» (Банк ВТБ), Nordstar Tower («Роснефть») с дальнейшей передачей банку по взаимозачету), проект БЦ «1812» (БТА Банк). В течение 2016 года

банки не заявили о значительных планах по изменению объектов или их перепродаже: частично новые стрессовые активы будут заселены самими структурами банков, а в отношении части объектов, вероятнее всего, в 2017 году пройдут крупные сделки. Кроме того, ожидается усиление роли банков на московском офисном рынке: подавляющее большинство игроков уже создает свои подразделения по управлению коммерческой недвижимостью, а также брокерские компании.

Относительная стабилизация валютных курсов и общей ситуации в экономике страны позволила собственникам сделать «передышку» в своей погоне за лояльностью арендаторов. Так, за 2016 год ставки аренды в среднем потеряли 5% в классе А, на 3% снизились в классе В+ и на 6% - в классе В. В краткосрочном периоде в отдельных районах города (центр Москвы, до ТТК) наблюдался рост ставок в пределах 1-2%.

В 2017-2018 годах ожидается масштабная ротация компаний-арендаторов: у многих крупных компаний подходят к концу долгие договоры аренды (5-7 лет), которые были заключены еще на условиях 2009-2011 годов. Сейчас у компаний есть масса возможностей для поиска лучших помещений по наиболее выгодным ставкам, поэтому те собственники, которые не смогут пойти навстречу своим арендаторам уже в этом году, рискуют существенным увеличением вакансии в своих объектах в ближайшие годы.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2016 ГОДУ:

- Объем введенной офисной недвижимости: **336 309 кв.м;**
- Объем новых сделок по аренде и продаже офисной недвижимости: **565 388 кв.м** (общее поглощение **1 319 270 кв.м;**
- Средний уровень вакансии на рынке: класс А до **20%**, класс В+ до **15%**, класс В до **20%** (в зависимости от зоны города).
- Средний уровень базовых ставок аренды:

Класс А:

в пределах делового центра города (до ТТК) – **25 000 - 28 000 руб./кв.м** в год,
за МКАД – **13 000 - 14 000 руб./кв.м** в год.

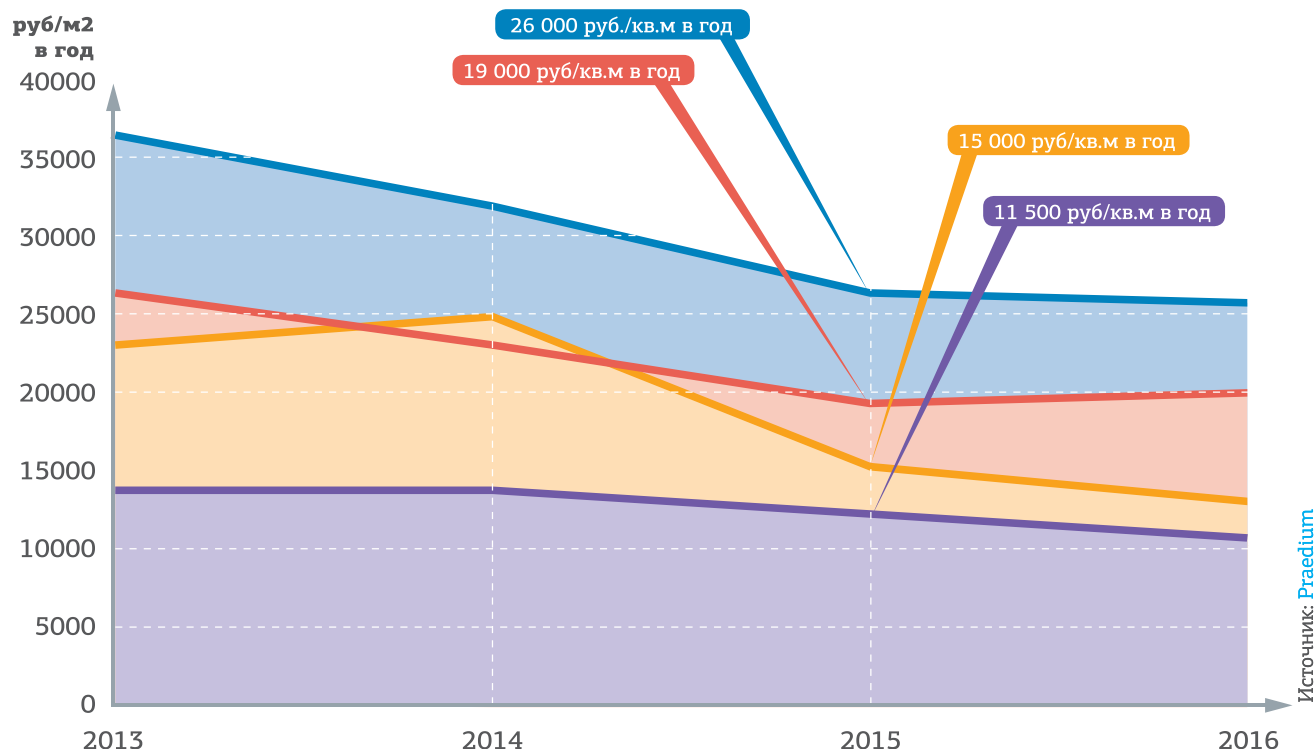
Класс В+:

до ТТК – **19 000 - 21 000 руб./кв.м** в год,
за МКАД – **11 000 руб./кв.м** в год.

Класс В:

до ТТК – **17 000 руб./кв.м** в год,
за МКАД – **8 000 руб./кв.м** в год.

СТАВКИ АРЕНДЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РУБЛЕВОМ ВЫРАЖЕНИИ, МОСКВА, 2013 – 2016 Г.Г.



Рублевые значения ставок указаны в соответствии с актуальными на период значениями курса доллара, установленного ЦБ РФ.

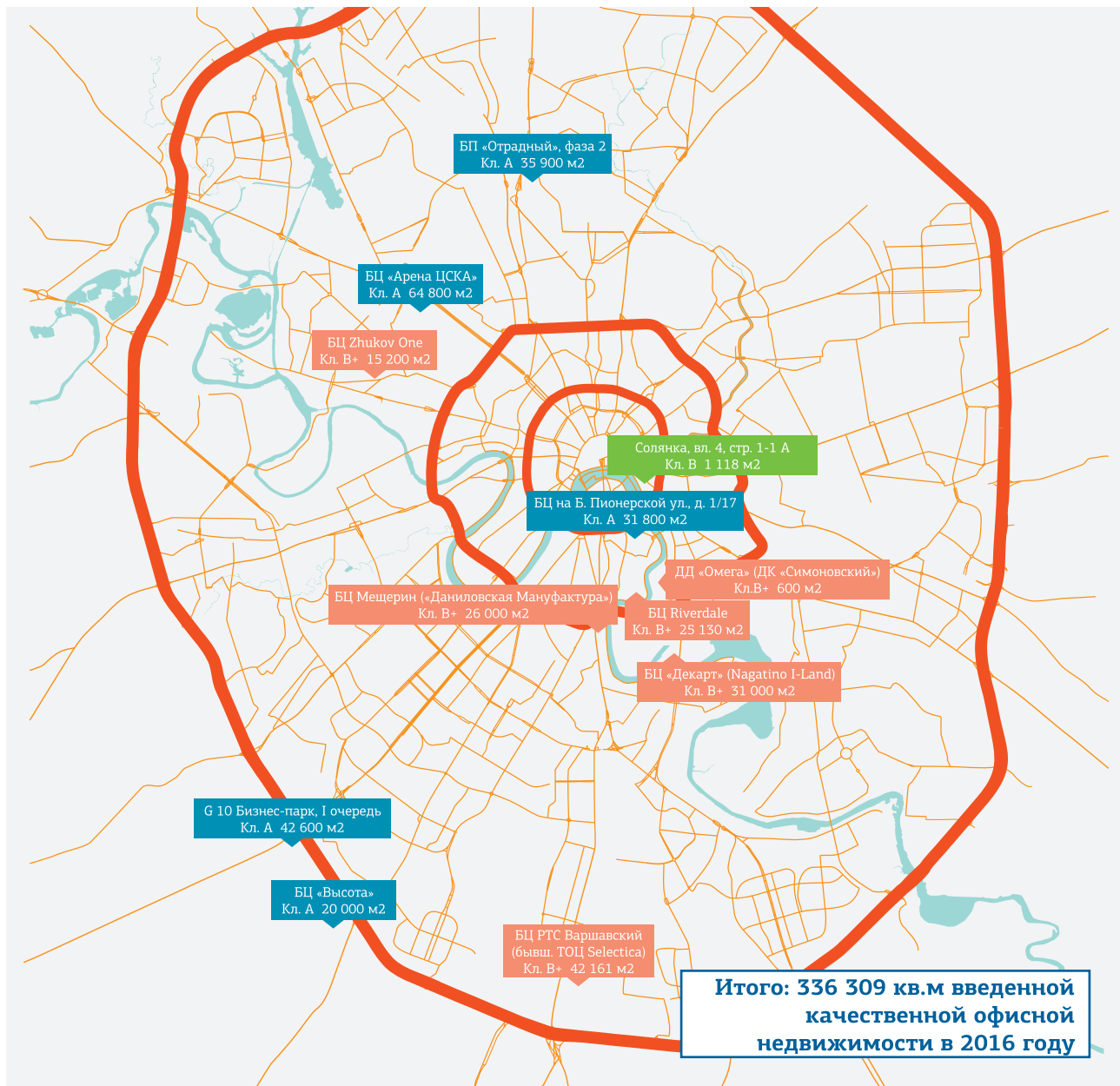
- Класс А (Центр города)
- Класс В/В+ (Центр города)
- Класс А (Вне центра)
- Класс В/В+ (Вне центра)

За 2016 год рынок офисной недвижимости Москвы пополнился 336 309 кв.м новых объектов. Показатель ввода на 62% ниже результатов 2015 года и на 70% ниже показателя 2014 года, что свидетельствует о крайне низкой девелоперской активности. Большинство введенных проектов являются очередями уже существующих офисных комплексов и являются продуктами реновации. Крупнейший введенный объект в 2016 году – БЦ «Арена ЦСКА»

(64 800 кв.м). Новыми корпусами пополнились ДК «Симоновский», БЦ «Большевик», Nagatino I-Land, БП «Отрадный», «Даниловская Мануфактура».

Наибольшее количество введенных объектов относится к классу А – 58%. Класс В+ получил долю в 41% и лишь 1% приходится на В класс: на рынок вышел особняк на Солянке площадью 1 118 кв.м.

ВВЕДЕННЫЕ ОФИСНЫЕ ОБЪЕКТЫ В 2016 Г.



Источник: Praedium

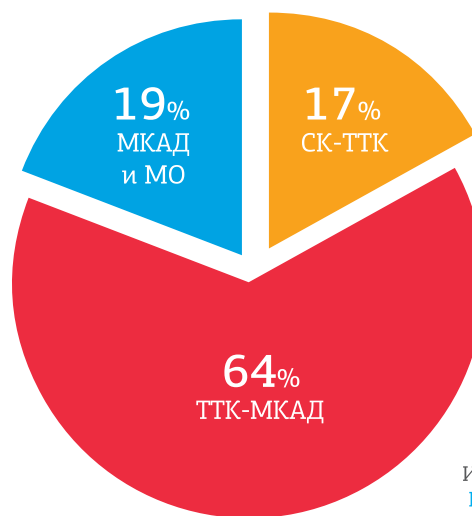
Всего **336 309 кв.м**
качественной офисной недвижимости введено в 2016 году

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ВВЕДЕННОГО В 2016 Г.

В территориальной структуре ввода по итогам 2016 года превалирует зона между Третьим транспортным кольцом и МКАД. Именно здесь введены в эксплуатацию наиболее заметные объекты рынка – БЦ «Арена ЦСКА», БЦ в составе Nagatino I-Land, БЦ «РТС Варшавский». В 2015 году лидером по вводу нового предложения стала зона между Садовым кольцом и ТТК, благодаря появлению новых объектов «Москва-Сити». В 2016 году наиболее крупные проекты «Сити» были отложены к вводу на 2017 год.

Объем ввода недвижимости за МКАД снизился: новая очередь бизнес-парка Comcity, вероятнее всего, будет представлять собой уже апартаменты, очереди бизнес-парка K2 перенесены на 2017-2018 годы. Фактически среди крупных объектов за МКАД в 2017 году ожидается только деловой квартал Neopolis (52 700 кв.м). Однако низкий уровень спроса в данной зоне ставит под сомнение качественную заполняемость проектов за МКАД.

Девелоперы постепенно пересматривают свои проекты и по возможности уменьшают их офисную составляющую, либо в принципе отказываются от нее. Такие меры в перспективе позволят снизить вакансию на перенасыщенном офисном рынке.



Источник:
Praedium

НАИБОЛЕЕ КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ЗАПЛАНИРОВАННЫЕ К ВВОДУ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2017 Г.

В 2017 году к выходу на рынок планируется еще более 470 000 кв.м качественных офисных

объектов, однако по нашим оценкам введено будет не более 60% от заявленного объема.

Объект	Расположение	Класс	Площадь, м ²
МФК IQ-Квартал	Пресненская наб., 11-й участок ММДЦ «Москва-Сити»	A	75 196
Nagatino I-Land (корпусы «Кулибин», «Эдисон»)	Андропова просп-т, 18	A	66 135
БЦ «Оазис»	Коровий Вал ул., 5	A	58 557
БЦ Neopolis	Киевское ш., 22-й км	A	52 700
БЦ «Парк Легенд»	Автозаводская ул., 23 с 120	B+	41 253
Бизнес-парк K2, корп. C, D	Калужское ш., 2 км от МКАД	A	37 000
БЦ «Дом на Брестской»	2-я Брестская ул., 6	A	32 000
ВТБ Арена Парк	Ленинградский просп., 36	A	23 962
БЦ Seven ONE	Дмитровское ш., 71Б	B+	20 000
БЦ «Квадрат»	Верейская ул., 11	A	15 549
БЦ «Берников»	Николаямская ул., 11 с 2	B+	15 540
БЦ «Смоленский Пассаж», фаза 2	Смоленская пл., вл. 7-9	A	15 000
БЦ «Оникс Клуб»	Проспект Мира, вл. 127-129	A	13 537
БЦ «Максима Плаза»	Золотородский Вал ул., 11	B	12 000
БЦ «Дубровка»	г. Москва, дер. Сосенки, ул. Ясенева, 1	A	10 000
		Итого	473 429

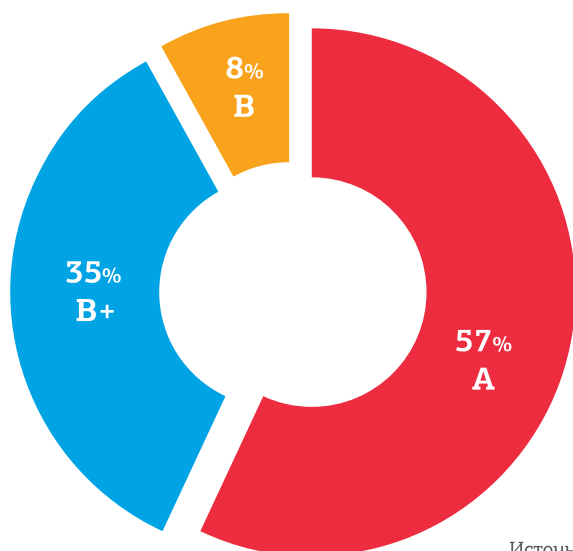
Источник: Praedium

Объем новых сделок, заключенных в сегменте офисной недвижимости Москвы в 2016 году, составил порядка 565 388 кв.м, что на 26% выше, чем итоговый показатель 2015 года. Основной объем сделок пришелся на II и IV кварталы года, когда рынок почувствовал заметное оживление и временную стабилизацию. Общее поглощение рынка в 2016 году превысило 1 млн. кв.м.

На **26%**

увеличился объем новых заключенных сделок по аренде и продаже офисов по итогам 2016 г. в сравнении с результатами 2015 г.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, 2016 Г.

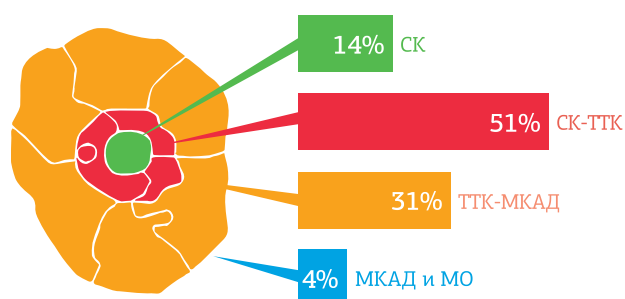


Источник:
Praedium

Количество сделок по аренде составляет 84% от общего объема. 2016 год подтвердил возросший интерес арендаторов и покупателей к офисам класса А: 57% сделок были заключены в А классе, 35% - в В+ и лишь 8% объема спроса выпало на долю В класса.

Продолжающееся снижение арендных ставок во всех сегментах офисной недвижимости приводит к активным переездам компаний. Нелояльные собственники офисов, не готовые к предоставлению специальных условий и снижению ставок, больше не могут рассчитывать на интерес к своим офисам. Высокая конкуренция на рынке также приводит к увеличению средних сроков сделок: сейчас арендаторы рассматривают офисы до полугода и принимают решения очень взвешенно.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ ГОРОДА, 2016 Г.



Источник:
Praedium

Согласно территориальной структуре спроса, наибольший интерес арендаторов и покупателей сосредоточен в центре Москвы до ТТК. На данную зону приходится 65% от общего объема спроса в 2016 году, а в 2015 приходилось 53%. Офисы за ТТК потеряли в популярности: в 2015 году они привлекали 43% арендаторов, а по итогам 2016 года – только 31%. Тенденция к возврату арендаторов в центр города усиливается и продлится, по нашим оценкам, в ближайший год. Наименее популярной среди арендаторов остается зона за МКАД (4% и в 2016, и в 2015 г.г): большая часть сделок в данной зоне связана с инвестиционными продажами мелких офисных блоков частным инвесторам, а также с арендой крупными подразделениями офисов с целью дальнейшей консолидации компаний.

65%

спроса на офисную недвижимость сосредоточено в границах ТТК

Наибольший интерес к офисам в 2016 году проявляли компании государственного сектора, недвижимости, сектора FMCG и финансовые структуры (17%, 16% и 14% и 11% соответственно). Крупнейшую сделку в 2016 году заключила Мэрия Москвы: власти приобрели 55 000 кв.м в башне «ОКО» «Москва-Сити» для собственного размещения. Крупными арендаторами государственного сектора также стали компании «Русал» (15 000 кв.м) и «Объединенная судостроительная корпорация» (6 924 кв.м). Среди сделок ритейлеров FMCG стоит отметить покупку компанией «Мираторг» 8 542 кв.м в БЦ «Лотос». Бывшие традиционными лидерами спроса компании промышленного и производственного секторов в 2016 году получили долю лишь 4%.

ОТРАСЛЕВАЯ СТРУКТУРА СПРОСА НА ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В 2016 Г.



Источник: Praedium

ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ КРУПНЫХ НОВЫХ СДЕЛОК ПО АРЕНДЕ/ПОКУПКЕ ОФИСОВ, 2016 Г.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, м ²	Тип сделки
МФК «ОКО»	A	Мэрия Москвы	55 000	продажа
БЦ «Парк Победы»	A	«Русал»	15 351	аренда
БЦ «Новинский»	A	Samsung	10 000	аренда
БЦ «Лотос»	A	Мираторг	8542	продажа
БЦ Порт Плаза	B	Росэнергоатом	8 449	аренда
БЦ «Меркурий Сити»	A	Alma TV	7 300	аренда
МФЦ «Газойл»	B+	«Про Грэс»	7 000	аренда
БЦ «Легион II»	A	«Объединенная судостроительная корпорация»	6 924	аренда
БЦ «Зубовский, 17»	B+	Золото 585	6 114	продажа
БЦ «Белые Сады», здание А	A	Конфиденциально	5 982	аренда
БЦ Golden Gate	A	«Анкор»	5 500	аренда
БЦ «Красносельский»	B+	Ipsos	5 100	аренда
Погодинская ул., 24	B+	«Ингеоком»	5 058	аренда
1-я Тверская-Ямская, 14	B+	Инвесткапитал (АТЭК)	4 947	покупка

Источник: Praedium

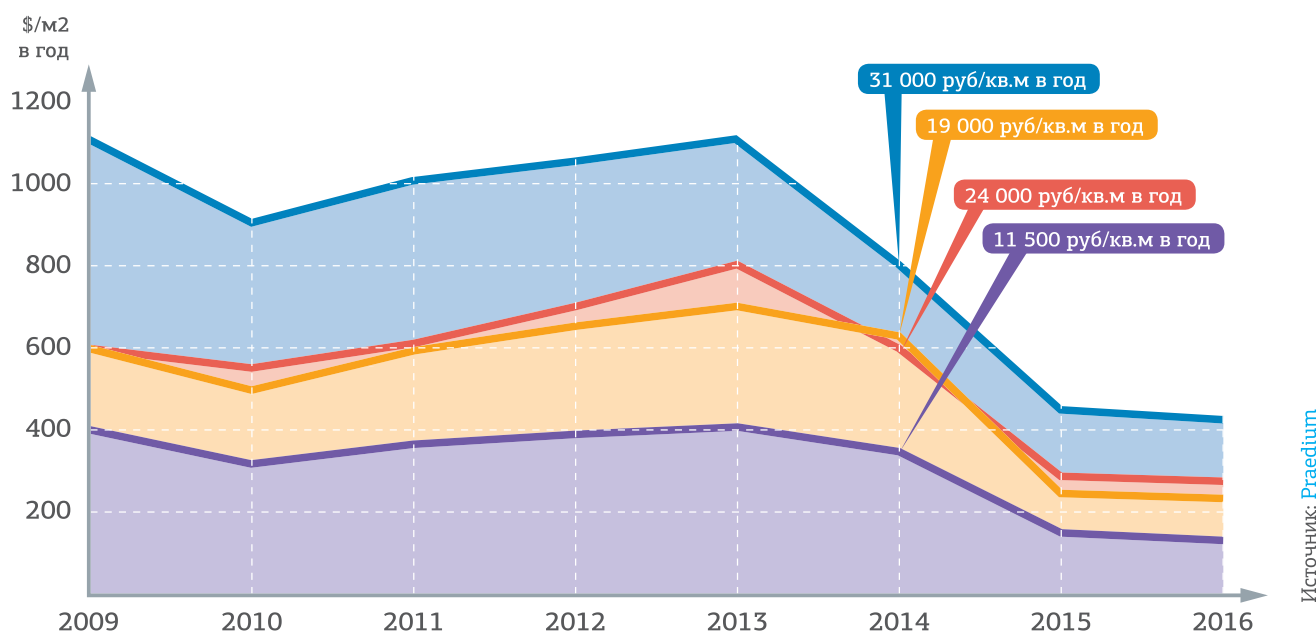
**ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ КРУПНЫХ НОВЫХ СДЕЛОК ПО АРЕНДЕ/ПОКУПКЕ ОФИСОВ, 2016 Г.
(ПРОДОЛЖЕНИЕ)**

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, м ²	Тип сделки
БЦ Dominion Tower	A	МДМ-Банк	4 785	аренда
БЦ «Кунцево Плаза»	A	Philip Morris Sales and Marketing	4 784	аренда
БЦ «Диапазон»	B+	Inline Technologies	4 764	аренда
«Дом Парк Культуры»	A	Комитет ЧМ - 2018	4 416	аренда
БЦ «Парк Победы»	A	ПАО «Аптечная сеть 36,6»	4 400	аренда
БЦ «9 акров»	B+	Информационно-Технологическая Сервисная Компания	4 156	аренда
БЦ «Слободской»	B+	«ЕАЕ – Консалт»	4 000	аренда
БЦ Звенигородское Шоссе	B	Quadra	3 894	аренда
БЦ «Авиньон»	B+	Qiwi	3 871	аренда
БЦ «Порт Плаза»	B+	РЭА Капитальное Строительство	3 720	аренда
БЦ Южный Порт	B+	Банк Интеза	3 368	аренда
Щукинская ул., 2	B+	Zenden	3 478	аренда
БЦ «Большевик»	B+	Parallels Desktop Research	3 135	аренда
Деловой комплекс «Империя»	A	ГК АКИГ	3 092	аренда
БЦ «Симонов Плаза»	B+	Русатом	3 010	аренда
БЦ SkyLight	A	ВТБ Долговой центр	3 000	аренда
БЦ «Апельсин»	B	АС Media	3 000	аренда
БЦ «Сириус Парк»	B+	ПИК Комфорт	2 825	аренда
БЦ «Дельта Плаза»	A	Peugeot	2 681	аренда
Милютинский пер., 10, стр. 4	B+	Росгорэкспертиза	2 647	аренда
МФК «Водный»	A	Теле2 Россия	2 209	аренда
МФК «Водный»	A	Банк «Зенит»	2 200	покупка
БЦ «IQ-Парк»	B	«Шахтпроект»	2 087	аренда

Источник: Praedium

Praedium - консультант сделки

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



Рублевые значения ставок указаны в соответствии с актуальными на период значениями курса доллара, установленного ЦБ РФ.

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

В течение 2016 года ставки аренды потеряли в среднем 5%, что в сравнении с рекордными 15-20% в 2015 году практически осталось незамеченным для рынка. В отдельных классах офисов и зонах города ставки даже продемонстрировали небольшое повышение: в краткосрочном периоде мы наблюдали корректировку ставок на 1-2% выше в объектах класса А, расположенных в пределах Третьего транспортного кольца. Рынок нащупал «дно» и старается закрепиться в данной точке, кроме того, относительной стабилизации ставок способствует рост спроса на офисы.

Абсолютное большинство офисов Москвы представлены на рынке в рублях, а игроки, сохраняющие долларовые ставки, стремительно теряют арендаторов. В премиальных бизнес-центрах, которые не снижают и не номинируют ставки в отечественной валюте, крупные арендаторы

вынуждены оставаться на длительных договорах аренды, однако некоторые из них готовы выходить даже с учетом штрафных санкций, поскольку будущая выгода от снижения ставки перекрывает потери от штрафов.

В 2017 году мы ожидаем укрепления ставок: возможно их небольшое снижение в низкокласном сегменте недвижимости, однако в объектах класса А мы ожидаем заметный рост и окончательную стабилизацию ставок. 2017 год воспринимается участниками рынка как спокойный период «передышки» и подготовки к 2018 году, когда нас могут ждать некоторые экономические и политические изменения. В целом, в отсутствие внешних потрясений и при сдержанной активности девелоперов у рынка офисной недвижимости есть все шансы на начало восстановления.

СРЕДНИЕ ПОКАЗАТЕЛИ БАЗОВЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК ДЛЯ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В 2016 ГОДУ:

Класс А:

в пределах делового центра города (до ТТК) – **25 000 – 28 000 руб./кв.м** в год,
за МКАД – **13 000 – 14 000 руб./кв.м** в год.

Класс В+:

в центре города (до ТТК) – **19 000 - 21 000 руб./кв.м** в год,
за МКАД – **11 000 руб./кв.м** в год.

Класс В:

до ТТК – **17 000 руб./кв.м** в год,
за МКАД – **8 000 руб./кв.м** в год.

Стоит отметить, что арендные ставки серьезно зависят от местоположения офисного здания,

обеспеченности транспортной инфраструктурой, имиджа объекта и других характерных особенностей.



Николаямская ул., д. 40, стр. 1
Москва, 109004
+7 (495) 777-15-15
www.praedium.ru