



Александр Ошурко,
управляющий партнер
Praedium

Основной характеристикой III квартала для рынка офисной недвижимости Московского региона стала стабилизация и кратковременный локальный рост арендных ставок, а также заметное увеличение спроса, в сравнении с результатами предыдущих кварталов.

Так, объем новых сделок за прошедший период составил 134 372 кв.м: это на 20% меньше результатов аналогичного периода 2016 года, но на 29% выше результатов II квартала текущего года. Спрос на офисы постепенно восстанавливается: несмотря на традиционный период летнего затишья, III квартал отметил рядом крупных сделок и множеством мелких новых сделок. Активность игроков разделилась пропорционально: например, наиболее активными в части спроса на офисную недвижимость сегодня являются крупные

компании, консолидирующие свои офисы в рамках единых объектов и арендующие площади от 10 000 кв.м, и мелкие структуры, которым требуются небольшие офисы до 100 кв.м. Сегмент арендаторов, запрашивающих площади в диапазоне до 2000 кв.м, пока занят выжидательные позиции.

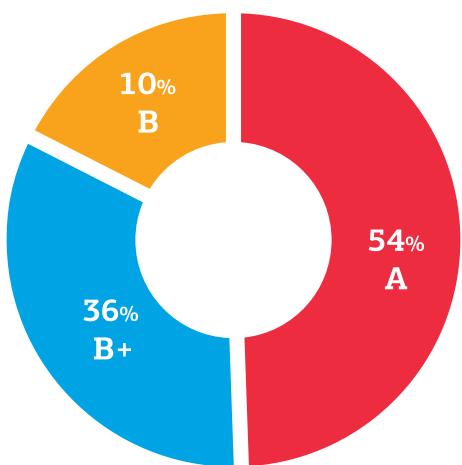
Основным и наиболее интересным классом для арендаторов офисной недвижимости вновь оказывается класс А: на его долю пришлось 54% от общего спроса. Офисы класса А продолжают пользоваться наибольшим интересом со стороны арендаторов ввиду объективно низких ставок аренды и широких возможностей: так, офисы данной категории присутствуют во всех зонах города, а их профессиональные собственники предлагают, помимо выгодных коммерческих условий, набор определенных бонусов для арендатора.

В территориальной структуре спроса наметился паритет между деловым центром города и зоной ТТК-МКАД: офисы внутри Садового кольца и в зоне между Садовым кольцом и ТТК привлекли 12% и 33% от общего спроса соответственно, а офисы в зоне ТТК-МКАД – 45%. В 2017 году становится, наконец, понятной специализация и потенциальный механизм заполнения большого объема офисных площадей за МКАД. Впервые за долгое время эта зона получила 10% в общей структуре спроса за счет сделки по аренде 13 053 кв.м компанией Tele 2 в БП Comcity в Новой Москве. Вероятнее всего, оставшиеся в данной зоне бизнес-парки с большой вакансией будут заполняться по той же схеме: предлагать низкие коммерческие условия для крупных арендаторов, желающих консолидировать свои офисы в рамках одного объекта с оптимальной доступностью на общественном транспорте.

Среди арендаторов наибольший интерес к офисам в III квартале года проявили компании производственного сектора: на их долю пришлось 25% от общего спроса. Наиболее крупные сделки в данном сегменте: аренда 14 427 кв.м компанией «Трансмашхолдинг» в «ВТБ Арена Парк», также ряд конфиденциальных сделок произошел в таких объектах как «Трехгорная мануфактура» (аренда 2 100 кв.м), БЦ «Вознесенский» (аренда 1 728 кв.м) и других. На втором месте в структуре спроса – компании сектора IT и телекоммуникаций. Наиболее крупной сделкой в сегменте стала сделка компании Tele 2 (аренда 13 053 кв.м в БП Comcity), также интересом к новым офисам отметились небольшие IT-структуры, занимающиеся разработкой программного обеспечения (сделки аренды офисов площадью до 1000 кв.м).

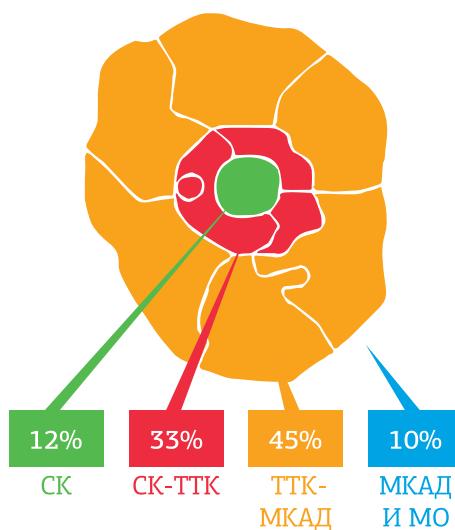
Ставки аренды в III квартале остались максимально стабильными в сравнении с итогами I полугодия 2017 года. По нашему мнению, именно стабилизация арендных ставок привела к росту спроса на офисную недвижимость: арендаторы, длительное время откладывавшие решение офисного вопроса, понимают, что при отсутствии внешних рисковых факторов ставки в скором времени могут начать расти повсеместно, и сейчас настал наилучший момент для аренды офисов на наиболее выгодных условиях. В наиболее популярных деловых локациях уже отмечается незначительная корректировка ставок вверх: на 1-3% для классов А и В+. Ставки в классе В остаются неизменными.

СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, III КВ. 2017 Г.



Источник: Praedium

СТРУКТУРА СПРОСА ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ ГОРОДА, III КВ. 2017 Г.



Источник: Praedium

ОТРАСЛЕВАЯ СТРУКТУРА СПРОСА НА ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В III КВ. 2017 Г.



Источник: Praedium

134 372 кв.м

объем новых сделок с офисной недвижимостью

На 20%

снизился спрос на офисы в сравнении с результатами аналогичного периода 2016 года

ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫХ НОВЫХ СДЕЛОК ПО АРЕНДЕ/ПОКУПКЕ ОФИСОВ, III КВ. 2017 Г.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, м ²	Тип сделки
МФК «ВТБ Арена Парк»	A	«Трансмашхолдинг»	14 427	аренда
БП Comcity	A	Tele 2	13 053	аренда
МФК «Аквамарин III»	A	Конфиденциально	8 196	аренда
МФК Poklonka Place	A	Снежная Королева	3 632	аренда
БП «Шереметьевский»	B	Shop&Show	3 401	аренда
БЦ iCube	A	Rohde & Schwarz	2 097	аренда
БЦ «ЛеФорт»	B+	SPSR Express	1 697	аренда
БЦ «Форум III»	B	Эксперт РА	1 442	аренда
ДК «Симоновский»	B+	Media Markt	980	аренда

■ Praedium - консультант сделки

Источник: Praedium

СРЕДНИЕ ПОКАЗАТЕЛИ БАЗОВЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК ДЛЯ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА В III КВАРТАЛЕ 2017 ГОДА:

Класс А:

в пределах делового центра города (до ТТК) –

26 000 – 30 000 руб./кв.м в год;

за МКАД –

13 000 – 16 000 руб./кв.м в год;

Класс В+:

в центре города (до ТТК) –

20 000 – 24 000 руб./кв.м в год;

за МКАД –

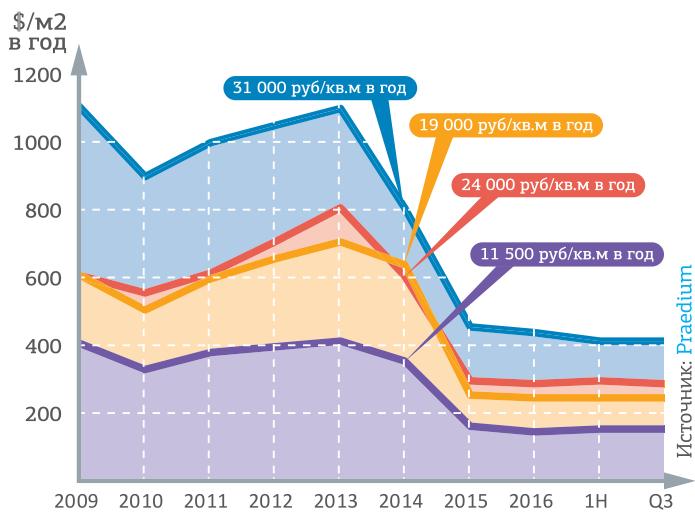
11 000 – 13 000 руб./кв.м в год;

Класс В:

до ТТК **17 000 руб./кв.м в год;**

за МКАД – **8 000 руб./кв.м в год;**

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



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

