



Александр Ошурко,
управляющий партнер
Praedium

I квартал 2017 года логичным образом продолжил тренды, наметившиеся еще в 2016 году. В первые три месяца 2017 года офисный рынок Москвы не заметил каких-либо явных перемен или смены курса. Однако ставки аренды офисной недвижимости и структура спроса на офисные площади претерпели ряд изменений.

Так, объем новых сделок за прошедший период составил 56 828 кв.м: это на 20% меньше результатов I квартала 2016 года. Очевидно, спрос на офисы постепенно снижается, и основных причин тому несколько. Во-первых, подавляющее большинство компаний уже реализовали свои потребности в

новых помещениях и сейчас арендуют офисы по лучшим условиям, доступным за последние годы в столице. Во-вторых, снижается средняя площадь запрашиваемого помещения: в 2016 году она составила 800 кв.м, в то время как в 2015 году этот показатель был равен 1000 кв.м.

Основной интерес арендаторов и покупателей офисов сместился в сторону классов В и В+: совокупно они получили долю в 56%, оставив классу А 44%. Рост интереса к В+ классу (37%) закономерен: объекты данной категории длительное время теряли в ставках, и теперь готовы предложить своим арендаторам наиболее привлекательные условия сделок.

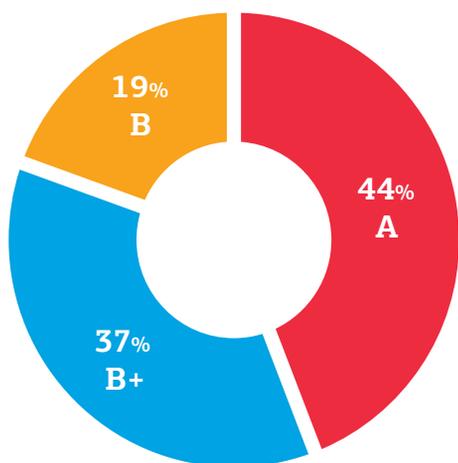
Среди наиболее популярных локаций абсолютное лидерство удерживает зона внутри ТТК: на нее приходится 71% спроса в I квартале, причем наибольший интерес арендаторов вызывают локации между Садовым кольцом и ТТК. Такое внимание связано в том числе с приемлемой ценовой политикой собственников офисов в данной зоне, хотя разрыв в ставках аренды между сегментами СК-ТТК и ТТК-МКАД постепенно нарастает, что в перспективе может привести к возврату арендаторов за пределы Третьего кольца. Неизменно непопулярной остается зона за МКАД: в I квартале в ней было заключено менее 1% сделок. В текущих условиях рынка офисы за МКАД интересуют только крупные компании, стремящиеся к переезду в технологичные бизнес-парки

и нуждающиеся консолидации многочисленных подразделений, поэтому сделки в этом сегменте редки, но являются крупными – до нескольких тысяч квадратных метров.

Среди арендаторов наибольший интерес к офисам в I квартале года проявили финансовые и банковские структуры: на их долю пришлось 26% от общего спроса. Так, наиболее крупную новую сделку в квартале совершил «Локо Банк» (покупка 4 467 кв.м в БЦ Skylight). Также активными остались ритейлеры (14%): сделка Herbalife Int. по аренде 2079 кв.м в БЦ «Ситидел», сделка ритейлера «Заодно» по аренде 1101 кв.м в БЦ «Диагональ Хаус» и др.

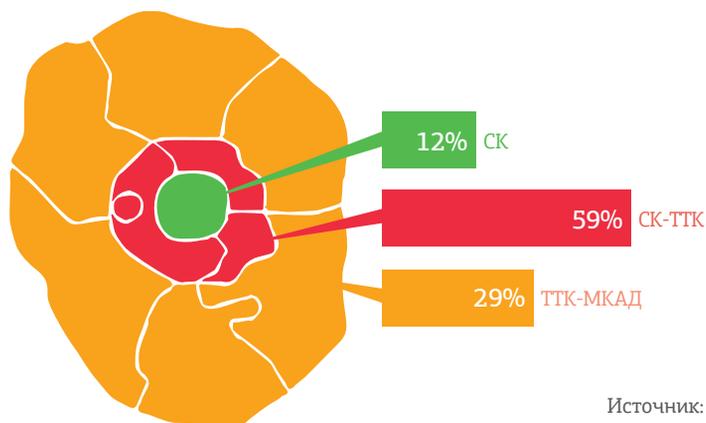
Ставки аренды в I квартале потеряли в среднем 1% для каждого класса в сравнении с итогами 2016 года. Данный показатель говорит о том, что стабилизация офисного рынка продолжается: если всего за 2016 год ставки аренды снизились в среднем на 5%, то за 2015 год они теряли до 15% в зависимости от класса. В 2017 году при отсутствии внешних потрясений и сохранении низкого ввода объектов ставки не потеряют более 3% в зависимости от класса. Наибольшей угрозе снижения ставок сейчас подвергнуты офисы в зоне за МКАД (классы А и В+), а наиболее уверенно чувствует себя В+ класс (офисы с отделкой) в зоне до ТТК: ставки аренды в таких офисах демонстрируют рост в краткосрочной перспективе до 3%.

**СТРУКТУРА СПРОСА ПО КЛАССАМ
ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ,
I КВ. 2017 Г.**



Источник:
Praedium

**СТРУКТУРА СПРОСА ПО
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМ ЗОНАМ ГОРОДА,
I КВ. 2017 Г.**



Источник:
Praedium

56 828 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, I КВ. 2017 Г.

Объект	Класс	Арендатор / Покупатель	Площадь, м ²	Тип сделки
БЦ Skylight	A	«Локо Банк»	4 467	продажа
БЦ «Эрмитаж Плаза»	A	Ingrad Realty	2 523	аренда
БЦ «Ситидел»	A	Herbalife Int.	2 079	аренда
БЦ «Лотос»	A	SPG	1 376	продажа
БЦ «Спутник»	A	Обвиус Восток	1 151	аренда
БЦ «Диагональ Хаус»	B+	«Заодно»	1 101	аренда
БЦ «Европа Билдинг»	A	DeGolyer and MacNaughton Corp.	900	аренда
БЦ «Омега 2»	B+	ООО «Медиамарт»	980+150	аренда
БЦ «Симонов Плаза»	B+	СРО	760,9	аренда
БЦ Gardenmir	B+	Regus	740	аренда

■ Praedium - консультант сделки

Источник: Praedium

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

Класс А:

в пределах делового центра города (до ТТК) –

25 000 – 30 000 руб./кв.м в год;

за МКАД –

13 000 – 15 000 руб./кв.м в год;

Класс В+:

в центре города (до ТТК) –

19 000 – 23 000 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;**

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

