



NTPROPERTIES



**Офисная недвижимость
Московский регион
Сентябрь 2018**

Основные показатели рынка

Показатель	Сентябрь 2018
Общий объем предложения, тыс. кв. м	16
Объем нового предложения с начала года, тыс. кв. м	120
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. кв. м	850
Доля вакантных площадей в классе А / В, %	13,1% / 8,5%
Средняя ставка аренды, руб./кв. м/год без НДС* в классе А / В	24 000 / 13 500
Средняя стоимость продажи, руб./кв. м без НДС в классе А / В	250 000 / 140 000

* - ставки не включают операционные и коммунальные платежи

Источник: NT Properties

Общие тенденции на рынке

- С начала 2018 года на рынок Москвы было выведено рекордно низкое количество новых качественных офисных площадей за всю историю офисного сегмента.
- Незначительные объемы нового строительства сказываются на планомерном снижении доли свободных площадей на рынке, а также повышении ставок аренды.
- Превышение спроса над предложением может привести к дефициту качественного офисного предложения уже в ближайшие год-полтора.
- Последние несколько лет наблюдается тенденция смещения нового офисного строительства за МКАД, где активно ведется комплексное жилищное строительство, около половины высококачественных площадей в этом году вводится именно там.

Предложение

На сентябрь 2018 года общий **объем предложения** на рынке качественных офисных площадей в Москве достиг **16 млн кв. м**, из которых почти 4 млн относятся к классу А.

За 3 квартала 2018 года в эксплуатацию было введено около 120 000 кв. м новых офисных помещений. До конца года ожидается еще ввод порядка 130 000 – 150 000 кв. м высококлассных офисов. При подобном объеме ввода показатель окажется вдвое ниже показателя прошлого года.

Стоит отметить, что в основном девелоперы настроены на строительство бизнес центров класса А, поэтому их доля в общем объеме предложения будет расти.

Подобный низкий объем строительства можно назвать рекордным за всю историю офисного рынка Москвы. Еще 3-4 года назад на фоне профицита готовых офисных площадей и низких арендных ставок девелоперы отложили строительство новых объектов до лучших времен или вовсе отказались от них в пользу, например, жилищного и гостиничного строительства.

В ближайшие несколько лет строительная активность будет на низком уровне, крупных качественных объектов не анонсируется.

Основные объекты, введенные и планируемые к вводу в 2018 году

Название	Адрес	Класс	Общая площадь, кв. м
БЦ «Ла-5»	Внуково, Центральная улица, д. 5	B+	33 000
Деловой центр «Парк легенд»	Автозаводская ул. Д. 23 стр. 2	B+	12 800
«Амальтея»	Сколково	A	32 000
«ВТБ Арена Парк»	Ленинградский пр. д. 36	A	26 000
«ОКО», 2 оч.	1-й Красногвардейский пр-д, д. 21 стр. 2	A	27 000
БЦ «Новион»	Самарская ул. д. 1	A	21 000

Спрос

С начала 2018 года на рынке офисной недвижимости наблюдался активный спрос на качественные помещения со стороны арендаторов и покупателей. Всего было поглощено около 850 000 кв. м офисов в Москве за первые 9 месяцев.

Основной спрос на аренду офисных помещений сосредоточен за пределами Садового кольца, чему способствует хорошая транспортная доступность и открытие новых станций метро.

В этом году отмечается спрос на крупные блоки более 5 000 кв. м – таких сделок около 20%. Данная тенденция говорит о восстановлении и оздоровлении рынка после кризиса 2015 года, и усиливает конкуренцию среди собственников и девелоперов.

Примерно 8-10% всего объема сделок в этом году приходится на куплю-продажу офисных помещений.

Фактически весь объем поглощения был сформирован российскими компаниями. Около четверти компаний-арендаторов в 2018 году относятся к сфере IT и телекоммуникаций, также были активны ритейл компании и e-commerce – примерно 15%.

Распределение арендаторов/покупателей по секторам компаний



Источник: NT Properties

Крупнейшие сделки аренды/покупки офисных помещений

Компания	Бизнес центр	Тип сделки	Площадь, кв. м
Правительство МО	«Раллау-РБ»	Покупка	29 900
Аэрофлот	«Альфа Арбат Центр»	Аренда	18 500
Банк «ЗЕНИТ»	«лотос»	Покупка	12 800
«Транснефть-технологии»	«ВЭБ Арена»	Аренда	12 700
Ozon	«Башня на Набережной»	Аренда	11 200
Danone	«Рига Лэнд»	Аренда	11 200
X5 Retail Group	«Оазис»	Аренда	9 700

Источник: NT Properties

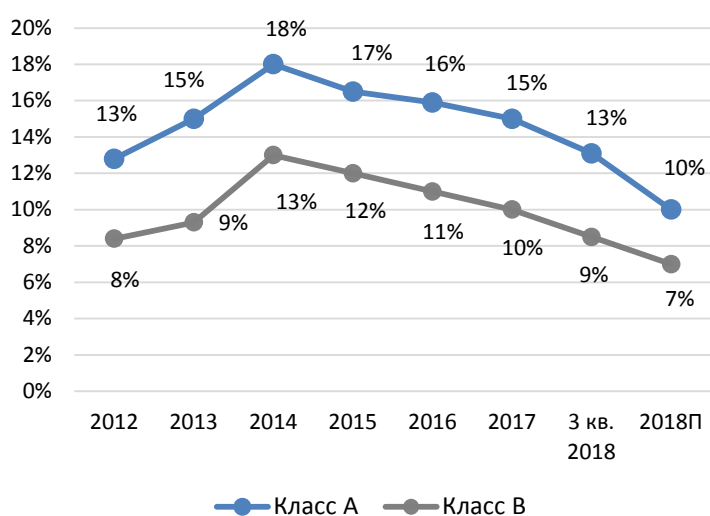
Вакантность

Высокий спрос на аренду высококлассных офисных помещений сказался на существенном снижении доли вакантных площадей. На сентябрь 2018 года в классе А доля составила **13,1%**, а в классе В – **8,5%**, что в абсолютных цифрах совокупно составляет порядка **1,5 млн кв. м** офисных помещений (около 0,5 млн кв. м – в классе А и 1 млн кв. м – в классе В).

В некоторых районах Москвы доля свободных офисных помещений высокого класса не превышает 5% на сентябрь этого года в связи с крупными сделками, закрытыми с начала года.

К концу года ожидается еще некоторое снижение вакантного предложения на рынке.

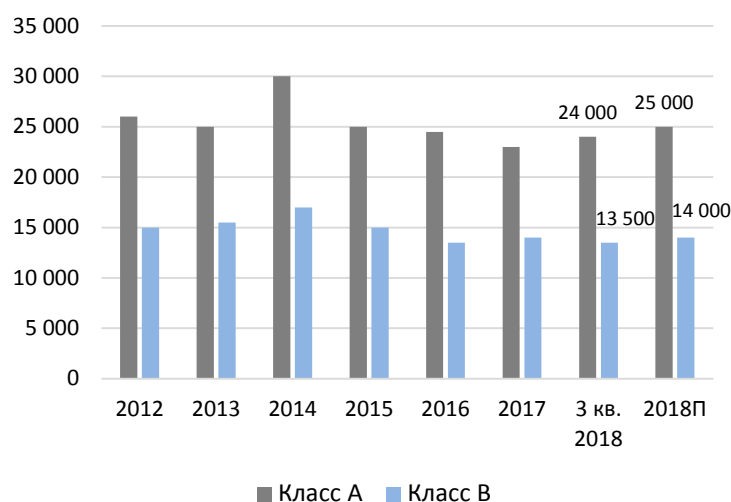
Динамика доли вакантных площадей



Источник: NT Properties

Коммерческие условия

Динамика ставок аренды*



* - ставки не включают операционные и коммунальные платежи

Источник: NT Properties

Ставки аренды продолжают расти, на конец сентября средние ставки на класс А составили 24 000 руб./кв. м/год и класс В – 13 500 руб./кв. м/год.

Подобный рост ставок спровоцирован низкими объемами ввода нового качественного предложения, а так же высоким спросом со стороны арендаторов. Основной рост отмечается в локациях ММДЦ «Москва Сити» и ЦДР.

Средний срок заключения договора аренды в Москве составляет порядка 5-7 лет. И даже несмотря на небольшие сроки, арендаторы и девелоперы понимают, что за 5 лет цены могут существенно вырасти и охотно вступают в переговоры о досрочном расторжении или пересмотре коммерческих условий.

Выводы и тенденции

Низкий объем ввода на рынке офисной недвижимости в Москве отмечается впервые за историю развития рынка офисной недвижимости. Данная тенденция усилит конкуренцию между собственниками и девелоперами, ведет к повышению средних запрашиваемых ставок аренды при текущем активном спросе среди арендаторов.

Ожидается, что крупные девелоперы будут активнее присматриваться к развитию новых участков и промзон Москвы для строительства качественной офисной недвижимости, а инвесторы охотнее вкладывать средства в высокодоходные деловые активы. Но о скором массовом возобновлении строительства офисных объектов говорить пока рано. На ближайшие пару лет анонсирования крупных объектов не ожидается.

Развитие транспортных узлов, увеличение доступности некоторых районов, открытие новых станций метро и МЦК также оказывают большое влияние на спрос и рынок деловой недвижимости в целом.

Прогнозируется, что к концу года будет введено порядка 130 000 кв. м, но сроки могут быть перенесены на начало 2019 года, а, следовательно, будут вымываться с рынка наиболее ликвидные лоты, а доля свободного готового предложения сократится: в классе А – до 10%, а в классе В – до 7%.

Вслед за снижением вакантности на рынке офисных площадей будут расти средние запрашиваемые ставки аренды, и составят по нашим прогнозам – 25 000 рублей и 14 000 рублей за квадратный метр в год соответственно.



115172 Москва, Котельническая наб. 29

Тел. 8 (495) 223-35-53

www.ntproperties.ru