



**NTPROPERTIES**



**Офисная недвижимость  
Московский регион  
*Итоговый обзор 2018***

## Основные показатели рынка

Показатель	2018
Общий объем предложения, тыс. кв. м	16 000
Объем нового предложения с начала года, тыс. кв. м	130
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. кв. м	1 530
Доля вакантных площадей в классе А / В, %	11,4% / 9,0%
Средняя ставка аренды, руб./кв. м/год без НДС* в классе А / В	26 700 / 14 850
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

## Основные тенденции на рынке

- В 2018 году в Москве был введен рекордно низкий объем новых высококачественных офисных площадей – всего около 130 000 кв. м. Общий объем предложения на рынке достиг 16 млн кв. м (порядка 4 млн кв. м из них относятся к классу А).
- Аналитики прогнозируют скорое восстановление активности на строительном рынке и интереса инвесторов и девелоперов к новому офисному строительству.
- 2018 год отличился высокой активностью арендаторов и покупателей, за год объем сделок составил более чем 1,5 млн кв. м качественных офисных площадей. При этом чистое поглощение находилось на уровне трети от этого объема.
- Основной спрос отмечается со стороны российских компаний: 20% из сферы IT и телекоммуникаций, 14% – логистические и транспортные компании. Фактически равные доли заняли торговые и производственные компании, а также компании государственного и банковского секторов (по 10-12%).
- Уровень вакантных площадей в готовых офисных объектах снизился до уровня 2012-2013 гг.: в классе А оставил 11,4%, а в классе В – 9,0%.
- На конец года ставки аренды скорректировались в сторону увеличения, на класс А средняя ставка составила 26 700 руб./кв. м/год, на класс В – 14 850 руб./кв. м/год.

## Предложение

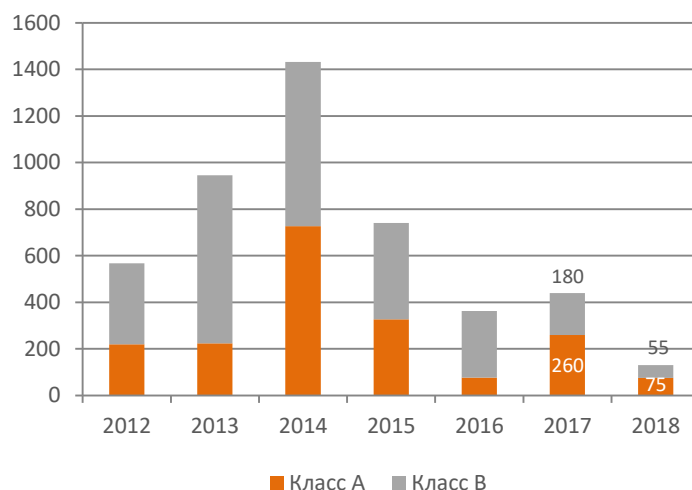
На конец 2018 года общий объем предложения на рынке качественных офисных площадей в Москве составил 16 млн кв. м, из которых почти 4 млн кв. м относятся к классу А, а 12 млн кв. м к классам В+ и В-.

В 2018 года в эксплуатацию было введено всего около 130 000 кв. м новых офисных помещений из заявленных 200 000 кв. м. Этот показатель ввода является минимальным за всю историю существования офисного рынка Москвы. Обеспокоенные профицитом предложения и низкими ставками аренды в 2013-2014 гг. девелоперы были вынуждены отложить строительство новых деловых объектов или вовсе отказаться от них в пользу строительства жилых комплексов.

Около половины всех новых построенных офисных площадей было введено внутри ТТК, вторая половина – за его пределами.

В краткосрочной перспективе аналитики прогнозируют изменение ситуации – в связи с низким предложением и продолжающемся ростом арендных ставок девелоперская активность возрастет. Так уже на 2019 год к вводу заявлено около 400 000 кв. м офисных площадей.

Объем нового строительства, тыс. кв. м



Источник: NT Properties

Помимо нового запланированного строительства, некоторые собственники пересматривают концепции неликвидных объектов в сторону офисного сегмента, что также увеличит предложение качественных арендных площадей на рынке Московского региона.

В 2019 году, например, торговые площади в МФК Lotte Plaza на Новом Арбате будут перепрофилированы в офисные площади.

### Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в 2018 году

Название	Адрес	Класс	Общая площадь, кв. м
«Амальтея»	Сколково	А	32 000
«ВТБ Арена Парк»	Ленинградский пр. д. 36	А	26 000
БЦ «Новион»	Самарская ул. д. 1	А	21 000
Деловой центр «Парк легенд»	Автозаводская ул. Д. 23 стр. 2	В+	12 800

Источник: NT Properties

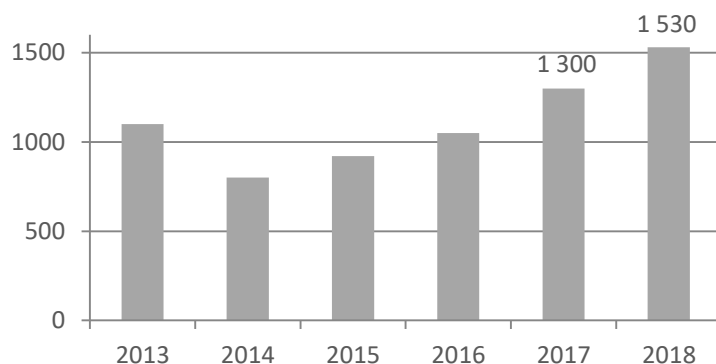
## Спрос

В 2018 году в Московском регионе на рынке офисной недвижимости наблюдался рекордный спрос на качественные помещения со стороны арендаторов и покупателей – подписано более чем на 1,5 млн кв. м сделок аренды (на 18% больше, чем в 2017 году), а чистое поглощение составило около трети от данной суммы.

Наибольший спрос по-прежнему наблюдается на небольшие блоки площадью до 3 000 кв. м, но и крупных сделок на рынке было закрыто существенное количество. С московского рынка уходят наиболее ликвидные и качественные помещения, имеющие удобную локацию и интересную концепцию. В связи с этим в Московском регионе растет дефицит предложения крупных помещений для сдачи в аренду, что усиливает конкуренцию среди собственников.

Фактически весь объем поглощения был сформирован российскими компаниями. Пятая часть – 20% площадей, арендованных и купленных в 2018 году, были заняты компаниями сферы IT и телекоммуникаций, помимо этого активность проявляли логистические, торговые и производственные компании (14%, 12% и 12% соответственно), а также компании государственного и банковского секторов (11% и 10% соответственно).

Общий объем спроса, тыс. кв. м



Источник: NT Properties

Распределение арендаторов/  
покупателей по секторам компаний



Источник: NT Properties

## Ключевые сделки аренды/покупки офисных помещений

Компания	Бизнес центр	Тип сделки	Площадь, кв. м
Правительство МО	«Раллау-РБ»	Покупка	20 000
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
«Эталон Инвест»	«ВТБ Арена»	Аренда	9 200

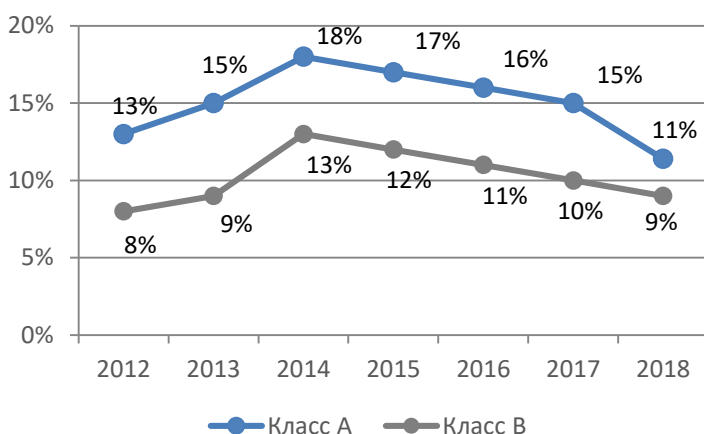
Источник: NT Properties

## Вакантность

Высокий спрос на аренду и покупку высококачественных офисных помещений сказался на существенном снижении доли свободных площадей. На конец 2018 года в классе А вакантность составила 11,4%, а в классе В – 9,0%. Такие низкие показатели не наблюдались на московском офисном рынке с 2012-2013 годов.

Больше всего уменьшение свободных площадей отмечается в классе А, за год показатель вакантности снизился на 4 п.п. При условии дальнейшего высокого спроса и низкого нового строительства вакантная ставка продолжит снижаться.

Динамика доли вакантных площадей



Источник: NT Properties

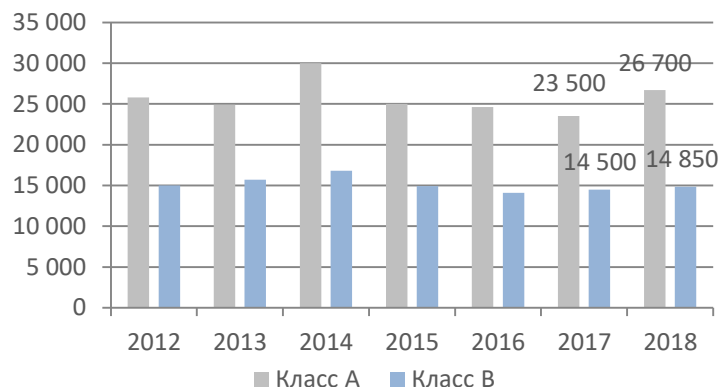
## Выводы и тенденции

Исторически низкий объем нового строительства и высокий объем спроса в 2018 году заметно отражаются как на снижении доли свободного предложения, так и на повышении средних ставок аренды на качественную офисную недвижимость.

Данная тенденция продолжится в 2019 году при условии подобного активного спроса на офисном рынке. Также текущая ситуация существенно накалит конкуренцию среди застройщиков и собственников.

## Коммерческие условия

Динамика ставок аренды, руб./кв. м/год



\* - ставки не включают операционные и коммунальные платежи

Источник: NT Properties

Ставки аренды продолжают корректироваться в сторону увеличения. На конец года средние ставки на класс А составили 26 700 руб./кв. м/год и класс В – 14 850 руб./кв. м/год.

Рост ставок спровоцирован в первую очередь низкими объемами ввода нового качественного предложения, а так же высоким спросом со стороны арендаторов. В офисных объектах, где вакантность выше, соответственно ниже арендная ставка.

В 2019 году в связи с дефицитом предложения ставка продолжит корректироваться и может достичь уровня 2014 года.

Дефицит предложения и повышающиеся ставки аренды будут мотивировать девелоперов к строительству новых офисных центров, но скорого восстановления строительной активности пока не ожидается, крупных объектов в Московском регионе не заявлено.

Наибольшим спросом по-прежнему будут пользоваться самые интересные и ликвидные офисные помещения. А инвесторы будут выбирать для будущего строительства самые привлекательные участки и локации.



Москва, Краснопресненская наб. 12

Тел. 8 (495) 223-35-53

[www.ntproperties.ru](http://www.ntproperties.ru)