

# 1 полугодие 2016 Москва

## Рынок офисной недвижимости



### Общие тенденции и события

- На рынке офисной недвижимости в I полугодии 2016 г. наблюдалось оживление спроса в сравнении аналогичным периодом 2015 г. Стабилизация макроэкономического фона способствовала сохранению положительных трендов развития прошлого года.
- Тенденцией спроса на рынке офисной недвижимости является стремление компаний оптимизировать затратную часть бюджета, и как следствие готовность искать и рассматривать варианты снижения арендных расходов для этого. Значительные объемы свободного предложения дают возможность выбора. При этом собственники офисных зданий стараются идти на встречу клиентам и предлагают дополнительные бонусы (перераспределение арендных потоков за счет заниженной ставки на первые 1-2 года, более продолжительные арендные каникулы и др.), чтобы расположить арендатора, но при этом не понести сильных финансовых затрат самим.
- Наблюдается постепенное снижение объема сделок по пересогласованию условий по текущим договорам. Данный показатель держался на высоком уровне весь прошлый год. По итогам I полугодия доля таких сделок в общем объеме всех сделок опустилась до 34%, тогда как в аналогичном периоде 2015 г. составляла 61%.

Показатель по итогам  
I полугодия 2016 г.

Класс А

Класс В+

Класс В

Объем общего предложения, млн. кв.м

5.57

5.64

4

Объем нового предложения, кв.м

38 000

96 048

22 000

Объем сделок, кв.м.

153 400

61 500

14 000

Доля вакантных площадей

24.2%

19.0%

13%

Ставка аренды\*, руб./кв.м/год

24 400

13 800

10 600

\* для помещений в состоянии под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов

# Инвестиционный рынок

■ Офисная недвижимость в I полугодии 2016 г. формально стала главным направлением коммерческой недвижимости с точки зрения привлеченных инвестиционных вложений. При этом почти весь объем средств в данном сегменте был направлен в бизнес-центры Москвы. Объем инвестиций, вложенный в столичную офисную недвижимость, составил \$1,88 млрд., увеличившись более чем в 3 раза по сравнению со значением I полугодия 2015 г. (\$561 млн.). Четыре сделки прошли с бизнес-центрами класса А (башни «Эволюция» и «Евразия», Marr plaza, Nordstar Tower). Они сформировали

95% объема вложенных средств, что свидетельствует об интересе инвесторов к качественным офисным проектам. Важно отметить, что на первое полугодие пришлось закрытие указанных сделок, при этом переговоры велись уже длительное время, некоторые решения были приняты еще в прошлые годы. Оставшиеся три сделки были связаны с продажей офисных площадей в бизнес-центрах класса В+ и В (БЦ «Парк Победы», БЦ «Солюшенс», дом-книжка на Новом Арбате).

■ Ставки капитализации офисной недвижимости сохранились в I полугодии 2016 г. на уровне 10,5–11%.

## Предложение

■ Девелоперская активность на рынке офисной недвижимости Москвы в первой половине 2016 г. находилась на низком уровне. Сроки ввода в эксплуатацию по многим бизнес-центрам переносились, в особенности по объектам, предполагающим ввод большого объема офисных площадей.

■ В I полугодии 2016 г. прирост нового предложения составил 156 тыс. кв.м. Такое значение существенно уступает показателям аналогичных периодов предыдущих лет: на 63% и 72% ниже, чем было в 2015 и 2014 гг. соответственно и на 58% - чем в I полугодии 2013 г.

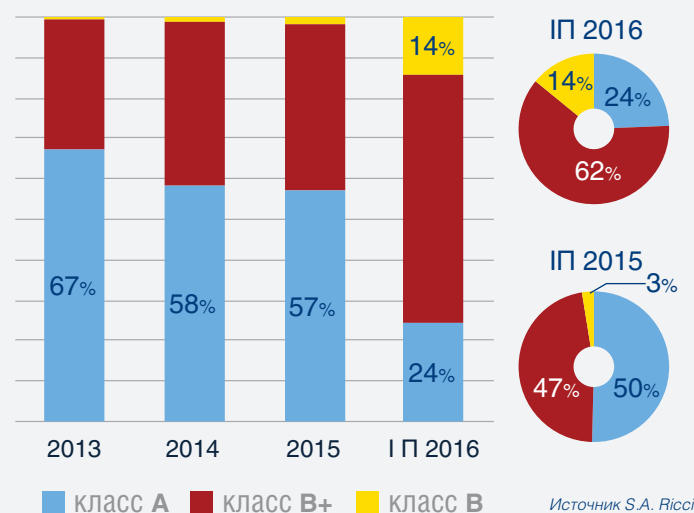
Динамика прироста объема предложения на офисном рынке Москвы (кв.м)



■ Совокупный объем качественных офисных площадей увеличился за первые шесть месяцев 2016 г. на 1% и составляет 15,2 млн. кв.м на конец полугодия.

■ Большинство бизнес-центров, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2016 г., относятся к классу В+. На их долю пришлось 62% прироста предложения. Такое распределение отличается от структуры нового предложения в последние годы. В 2012-2015 гг., как и в аналогичном периоде прошлого года, доля этого класса не превышала 50% в объеме введенных площадей. На класс А I полугодия 2016 г. пришлось 24% нового предложения за счет ввода в эксплуатацию бизнес-парка G10. Еще 14% новых офисных площадей относятся к классу В.

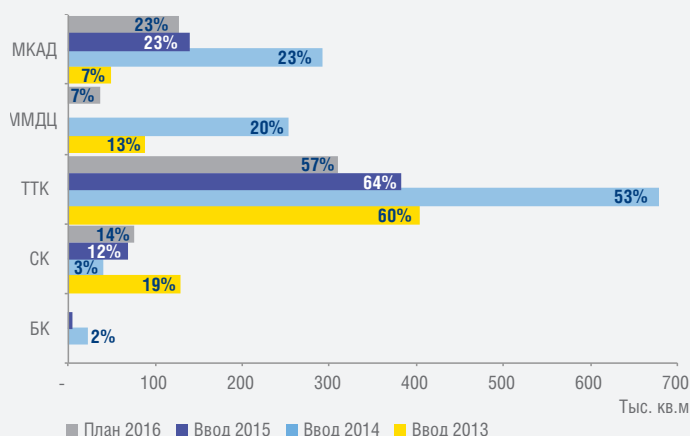
Структура прироста предложения по классам по итогам I П 2015 и 2016 гг.



■ Весь объем нового предложения в I полугодии 2016 г. пришелся на децентрализованные территории. На зону ТТК пришлось 67% введенных площадей (104 тыс. кв.м), а на зону МКАД – 33% (52 тыс. кв.м). Исходя из планов девелоперов по вводу в эксплуатацию офисных центров на вторую половину года, в данных зонах сосредоточится основной прирост нового предложения за год.

■ Политика властей Москвы, направленная на ликвидацию долгостроев в городской среде, стимулировала возобновление работ по некоторым объектам, строительство на которых было заморожено. Например, деловой центр на Поклонной, вл. 7 и офисно-гостиничный комплекс на Олимпийском проезде, вл. 1. Также достраивается крупный бизнес-центр «Два капитана», расположенный в ближайшем Подмосковье – Мякининской пойме.

### Распределение нового предложения по кольцевым зонам



Источник S.A. Ricci

■ Перенос на вторую половину года ввода в эксплуатацию по ряду объектов, в том числе таких крупных, как БЦ «Неополис» и башня Федерация «Восток», дает основание ожидать более высокого показателя прироста нового предложения по итогам II полугодия. По нашим прогнозам, в 2016 г. объем новых офисных площадей составит порядка 450-500 тыс. кв.м.

### Примеры БЦ, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2016 г.

Название	Адрес	GLA, тыс.кв.м	Класс	Дата ввода
G10 (I очередь)	дер. Дудкино	38,0	A	2 кв. 2016
Декарт (NAGATINO i-LAND II)	Андропова пр-кт, 18	31,9	B+	1 кв. 2016
Корпус Мещерин (Даниловская мануфактура)	Варшавское ш., 9, стр 1, к Б	25,8	B+	2 кв. 2016
Отрадный (II фаза)	Отрадная ул., 2 Б	24,3	B+	2 кв. 2016

### Примеры БЦ, запланированных к вводу в эксплуатацию во II полугодии 2016 г.

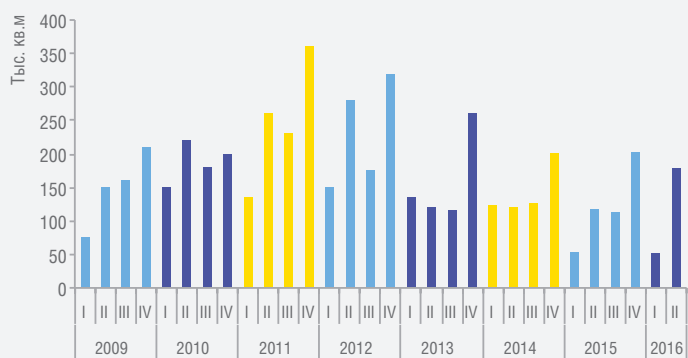
Название	Адрес	GLA, тыс.кв.м	Класс	Дата ввода
Neopolis	Киевское ш., 3 км от МКАД	52,7	A	4 кв. 2016
Федерация "Восток"	Пресненская наб., уч. 13	36,3	A	4 кв. 2016
Парк Легенд	Автозаводская ул., 23, корп. 120	31,8	A	4 кв. 2016
Гостинично-деловой комплекс	Б. Пионерская ул., вл. 1/17, стр. 1, 2, 3	31,8	A	3 кв. 2016
Stratos Lab	Наметкина ул., вл. 10Д	30,6	A	4 кв. 2016

## Спрос

■ Объем поглощенных офисных площадей на рынке Москвы в I полугодии 2016 г. показал рост в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Увеличение составило 35%. С января по июнь этого года было куплено и арендовано 229 тыс. кв.м новых площадей. Такое значение сопоставимо с показателями поглощения за первые шесть месяцев в 2013 г. (250 тыс. кв.м) и 2014 г. (243 тыс. кв.м).

■ Во II квартале 2016 г. объем поглощения составил 178 тыс. кв.м, что выше значений аналогичных периодов за последние три года. Стоит, однако, отметить, что 53% от этой суммы пришлось на одну сделку по покупке башни «Евразия» в «Москва-Сити». Без учета данной транзакции суммарный объем сделок за II квартал был бы на 21% ниже значения аналогичного периода 2015 г., а полугодовой объем сократился бы почти на 10%.

### Поквартальная динамика поглощения свободных площадей

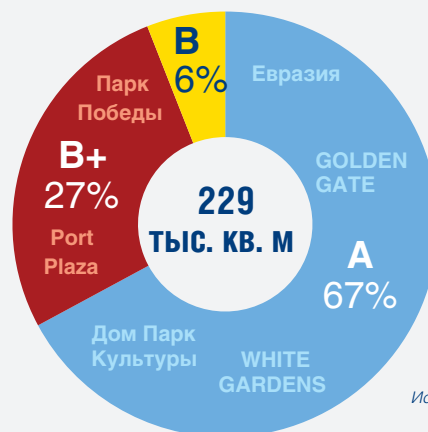


Источник S.A. Ricci

■ Большинство новых сделок в I полугодии было заключено в бизнес-центрах класса А. Их суммарный объем составил 153,4 тыс. кв.м. При этом доля этого класса выросла с 47% до 67% в сравнении со значением первой половины 2015 г. На такое распределение повлияла крупная сделка в «Москва-Сити», исключая которую помещения класса А и В+ имели бы практически паритетные доли в структуре поглощения. На менее качественные помещения класса В, как и годом ранее, приходится только 6% объема новых сделок.

■ Доля проданных офисных помещений в I полугодии 2016 г. составила 47% от совокупного объема поглощения. При этом большинство заключаемых сделок на офисном рынке по-прежнему связаны с арендой - 69% от общего количества новых транзакций.

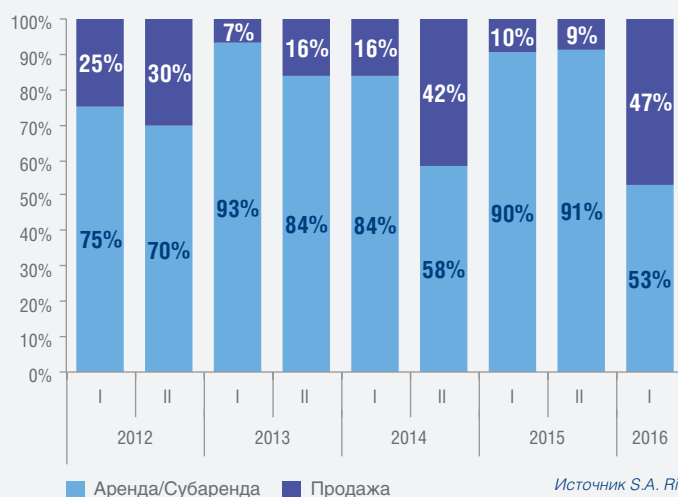
### Структура поглощения офисных площадей по классам, по итогам IP 2016 г.



Источник S.A. Ricci

■ Средний объем сделки по аренде в I полугодии 2016 г. уменьшился на 29% по сравнению со значением в аналогичный период 2015 г. (1 876 кв.м) и составляет 1 332 кв.м. Основное изменение коснулось категории сделок с площадью от 1 до 3 тыс. кв.м, число которых увеличилось в 1,8 раз. Также арендаторов стали больше интересовать офисные помещения от 3 до 5 тыс. кв.м, число сделок с такой занимаемой площадью увеличилось с 2 в I полугодии 2015 г. до 9 в январе-июне этого года.

### Изменение структуры спроса по типу сделок



Источник S.A. Ricci

■ В структуре сделок по продаже офисных помещений 90% всех сделок были заключены с помещениями менее 1 тыс. кв.м. При этом средний размер сделки в I полугодии 2016 г. увеличился с 363 кв.м до 2 751 кв.м за счет одной крупной сделки.

Примеры крупных сделок I полугодия 2015 г.

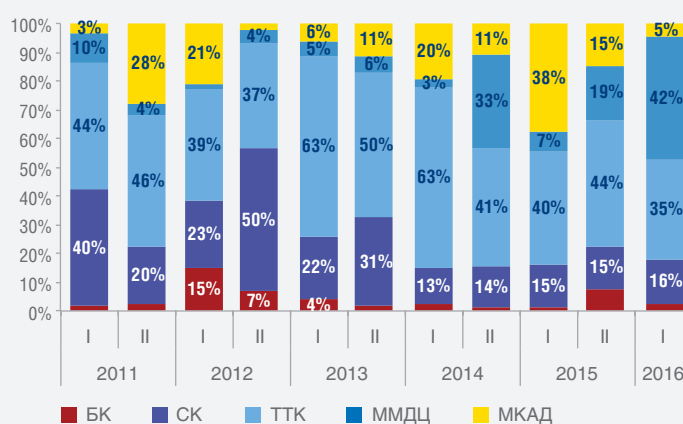
Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв.м	Клиент	Тип сделки	Квартал
Евразия	Пресненская наб., 10, стр. 1	A	93 878	Группа ВТБ	Продажа	2 кв.
Парк Победы	Василисы Кожинной ул., 1	B+	10 000	Русал	Продажа	2 кв.
Golden Gate	Бульвар Энтузиастов, 2	A	5 500	Анкор	Аренда	2 кв.
Красносельский	Верхняя Красносельская ул., 3 стр. 2	B+	5 100	Ipsos	Аренда	2 кв.
Офисное здание	1-ая Тверская-Ямская ул., 14	B+	4 947	Конфиденциально	Продажа	1 кв.
Кунцево Плаза	Ярцевская ул., 19	A	4 784	Philip Morris Sales and Marketing	Аренда	1 кв.
Дом Парк Культуры	Зубовский бульвар, 11А	A	4 400	Организационный комитет "Россия-2018"	Аренда*	2 кв.
White Gardens	Лесная ул., 7	A	4 200	Авито	Аренда	1 кв.
9 Акрв	Научный проезд, 17	B	4 156	Конфиденциально	Аренда*	2 кв.

\* Сделки компании S.A. Ricci

■ В I полугодии 2016 г. увеличился объем арендуемых и покупаемых офисных помещений в пределах Садового кольца. В структуре спроса доля зоны Бульварного кольца (БК) увеличилась с 1% в первой половине 2015 г. до 4% в этом году, а доля зоны Садового кольца (СК) с 15% до 26% соответственно. При этом объем поглощенных площадей в обеих зонах вырос на 71% до 41 тыс. кв.м. Мы наблюдаем некоторое оживление спроса на рынке. В первую очередь спросом пользуются офисные здания с центральной локацией, которые привлекают арендаторов и покупателей выгодностью местоположения и более доступными условиями с учетом снизившегося уровня арендных ставок.

■ Объем поглощенных площадей в зоне МКАД показал наименьшее полугодичное значение с I полугодия 2013 г. Его доля в структуре спроса за январь-июнь 2016 г. составила 5%. Главными же зонами с точки зрения спроса на офисную недвижимость стали ММДЦ и ТТК, на которые приходится 42% и 35% поглощенных площадей соответственно.

Динамика распределения поглощения офисных помещений по кольцевым зонам Москвы.

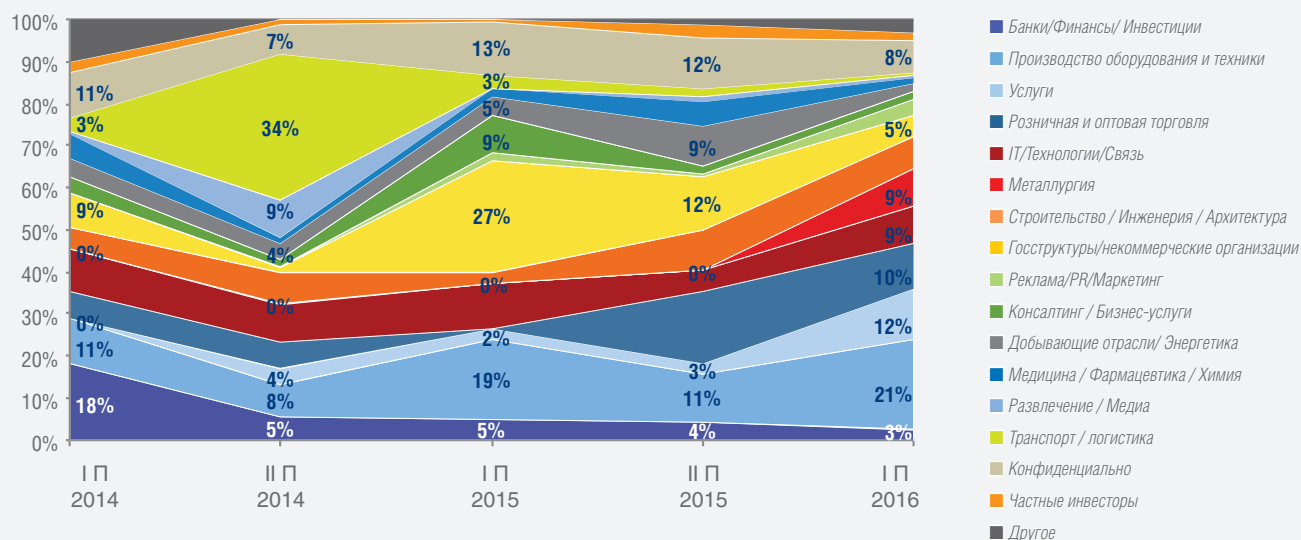


Источник S.A. Ricci

■ Анализ динамики спроса на офисные помещения показывает стабильный спрос со стороны представителей ИТ сферы и телекоммуникаций. Их доля в структуре поглощения I полугодия 2016 г. составляет 6%. Также активны производственные компании, доля которых хоть и уменьшилась по сравнению с первой половиной 2015 г. с 19% до 13%, однако в абсолютных значениях показатель оказался выше на 7%.

■ Компании финансовой сферы заняли существенную долю (43%) в объеме поглощения за счет покупки группой ВТБ офисных помещений, но в целом по рынку сохраняют низкую активность с точки зрения спроса на офисную недвижимость.

### Динамика структуры поглощения по отраслевой принадлежности



По нашим прогнозам, спрос во второй половине года сохранится на уровне I полугодия, так что по итогам года показатель поглощения офисных площадей составит порядка 500 тыс. кв.м.



## Вакантность

■ На рынке офисной недвижимости Москвы вакантными остаются 2,9 млн. офисных помещений, что составляет 19% от совокупного предложения. Вакантность в классе А снизилась за полугодие с 24,3% до 24,2% (1,3 млн. кв.м). В зоне ММДЦ свободно 24,7% офисных площадей, что на 0,7 п.п. ниже, чем в конце 2015 г. Стоит отметить, что уход с рынка площадей в башне «Евразия» был учтен в 2015 г., когда они перестали экспонироваться. Для помещений класса В+ вакантность составляет 19% (1,1 млн. кв.м), уменьшившись за квартал на 0,2 п.п. Самая большая доля свободных офисных площадей этого класса сохраняется в зоне МКАД (23,1%). Вакантность в классе В не изменилась и составляет 13% (0,5 млн. кв.м).

Мы ожидаем, что доля вакантных офисных помещений будет постепенно снижаться к концу года за счёт низких объёмов поступающих на рынок новых площадей и сохраняющегося спроса на офисы.

### Динамика вакантности на рынке офисной недвижимости



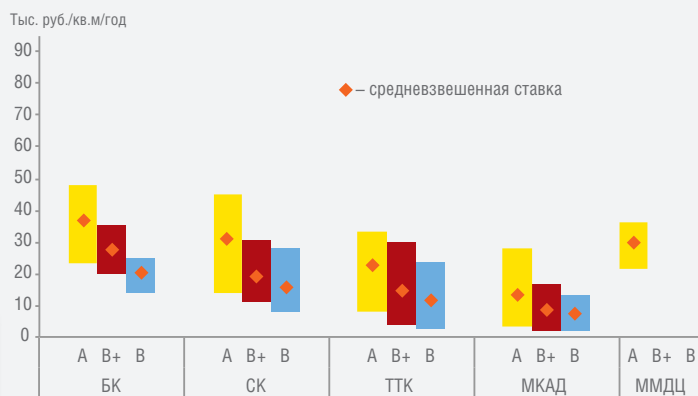
Источник S.A. Ricci

## Ставки

■ Ставки аренды на офисные помещения в Москве за I полугодие 2016 г. показали незначительное снижение. Так средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисные помещения класса А на конец II квартала установилась на уровне 24 400 руб./кв.м/год<sup>1</sup>, снизившись на 1,2% с начала года. Помещения класса В+ предлагаются по средневзвешенной ставке аренды равной 13 800 руб./кв.м/год, что на 2% ниже значения конца IV квартала 2015 г. В бизнес-центрах класса В средневзвешенная ставка аренды сохранилась на прежнем уровне и составляет 10 600 руб./кв.м/год.

По нашим прогнозам, арендные ставки на офисную недвижимость до конца 2016 г. будут сохраняться на низком уровне. Их изменение в сторону постепенного увеличения начнет происходить со сглаживания дисбаланса спроса и предложения на рынке и улучшения макроэкономических показателей, которое ожидается не ранее 2017 г.

### Диапазоны арендных ставок на офисы, по итогам I П 2016 г. в рублях



Источник S.A. Ricci

<sup>1</sup>Здесь и далее указаны ставки для помещений в состоянии под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов.

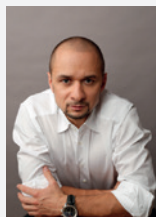
# S.A. Ricci

Россия, 119435, Б. Саввинский пер., д.2, стр. 9, 4 этаж

Телефон: +7 (495) 790-71-71

Факс: +7 (495) 790-71-71

## Контакты



**Алексей Богданов**

Управляющий партнер

[alexey.bogdanov@ricci.ru](mailto:alexey.bogdanov@ricci.ru)



**Дмитрий Жидков**

Директор  
Департамента офисной недвижимости  
Партнер

[dmitry.zhidkov@ricci.ru](mailto:dmitry.zhidkov@ricci.ru)



**Павел Яншевский**

Директор по развитию  
Партнер

[pavel.yanshevsky@ricci.ru](mailto:pavel.yanshevsky@ricci.ru)



**Елена Шохина**

Директор отдела Продаж и Приобретений  
офисной недвижимости

[elena.shokhina@ricci.ru](mailto:elena.shokhina@ricci.ru)



**Александр Морозов**

Директор Департамента  
консалтинга, исследований и оценки

[alexander.morozov@ricci.ru](mailto:alexander.morozov@ricci.ru)

Компания S.A. Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России. За 10 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью превышающей 5 млрд. долларов США. Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали S.A. Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости. Клиентами компании являются: Commertzbank Eurazia, Внешэкономбанк, Внешторгбанк, НПФ Норильский Никель, VTB Capital, O1 Properties, Дон-строй, KR Properties, Central Properties, THK-BP, nVidia, Mars, Leroy Merlin, Спортмастер, X5 Group, MVideo, Nestle, Metro Group, Винэксим и многие другие.

Сфера деятельности компании:

- Агентские услуги (офисные, складские и торговые помещения, элитная жилая недвижимость)
- Управление проектами
- Консалтинг, Оценка и Исследования
- Инвестиционные услуги