

# МОСКВА | КВ 2019 ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



## Основные индикаторы рынка

	I кв. 2017	I кв. 2018	I кв. 2019
Объем ввода, тыс. м <sup>2</sup>	21	37	27,5
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	139,2	322,9	312,9
Доля вакантных площадей, %	11,9	9,8	7,9
Класс А	17,0	13,1	11,6
Класс В+/-	10,4	8,8	6,8
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./м <sup>2</sup> /год	16 820	16 833	18 400
Класс А	25 154	24 558	26 515
Класс В+/-	12 589	12 973	13 899

## Предложение

На рынке офисной недвижимости Москвы по-прежнему сохраняются низкие темпы ввода новых площадей. В I квартале 2019 г. в эксплуатацию было введено 27,5 тыс. м<sup>2</sup> качественных офисных площадей, что на 26% меньше, чем за аналогичный период 2018 г., при этом все бизнес-центры соответствуют классу В+. Данные объекты должны были быть построены в конце 2018 г., но сроки неоднократно переносились.

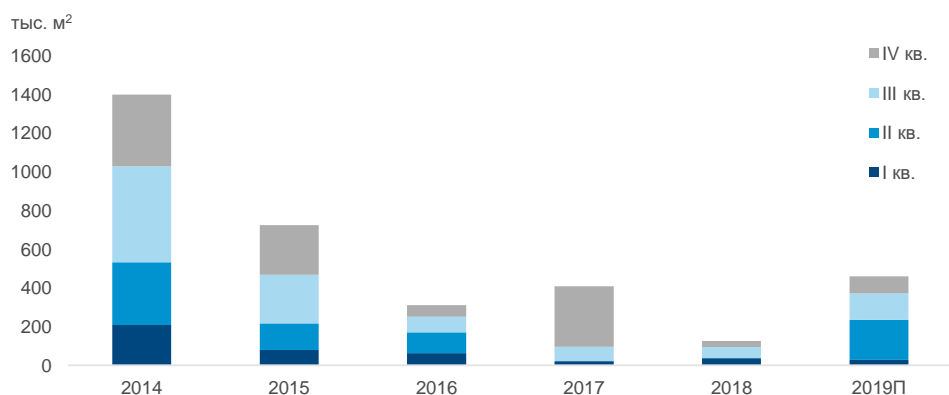
Несмотря на низкие темпы нового строительства в I квартале 2019 г., в целом в течение года объем введенных в эксплуатацию офисных площадей вырастет в 3,6 раза по сравнению с предыдущим годом и составит около 450 тыс. м<sup>2</sup>.

Доля вакантных площадей в офисах класса А с начала года снизилась на 0,7 п.п. и по итогам I квартала 2019 г. составила 11,6%, что соответствует 489 тыс. м<sup>2</sup>. В офисах класса В+/- данный показатель за три месяца сократился на 0,8 п.п. и составил 6,8%, что соответствует 956 тыс. м<sup>2</sup> свободных площадей. Стоит отметить, что впервые с 2014 г. в офисах класса В+/- объем свободных площадей стал меньше 1 млн м<sup>2</sup>.



Динамика ввода в эксплуатацию офисных площадей по кварталам

Источник: Colliers International



Объекты, введенные в эксплуатацию в I кв. 2019 г.

Источник: Colliers International

НАЗВАНИЕ	АДРЕС	КЛАСС	ТИП СТРОИТЕЛЬСТВА	ГВА, М <sup>2</sup>	ГЛА, М <sup>2</sup>
«Рассвет» (фаза I)	Столяный пр-д, д. 3, стр. 14–16	В+	Реконструкция	17 230	12 880
«Крунит»	Нагорная ул., д. 3, стр. 1	В+	Новое строительство	13 790	9 240
МФК «Резиденция Тверская»	2-я Брестская ул., д. 6	В+	Новое строительство	32 940	5 400

## Коммерческие условия

Начавшийся в 2018 г. рост ставок аренды продолжился и в I квартале 2019 г. По итогам трех месяцев 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А выросла на 0,7% и составила 26 515 руб./м<sup>2</sup>/год. В офисах класса В+/- средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам I квартала 2019 г. – 13 899 руб./м<sup>2</sup>/год, изменение с начала года составило 1,5%.

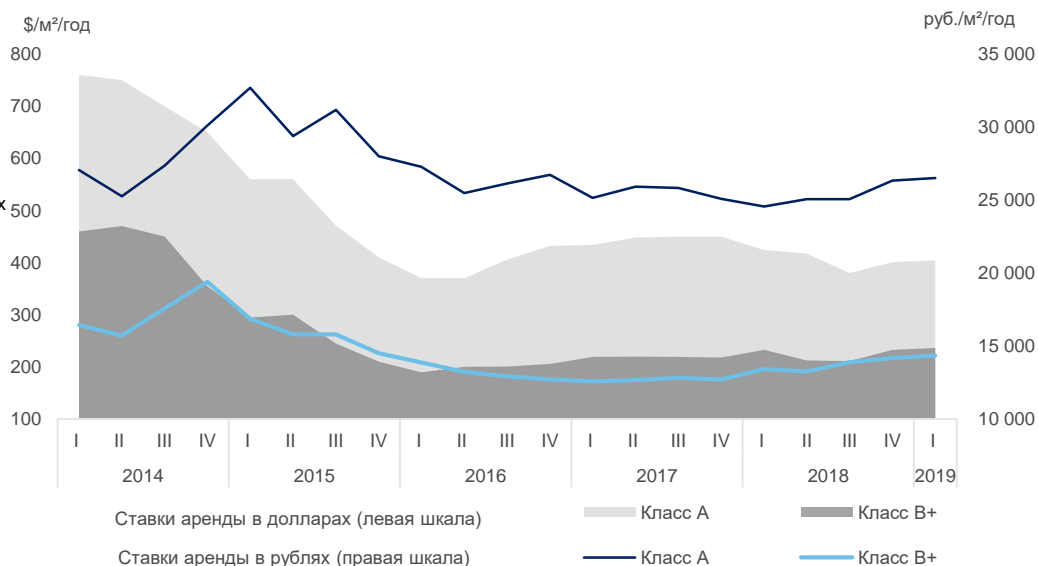
В 2019 г. бурного роста ставок не прогнозируется, однако умеренная коррекция в пределах 5% сохранится. Рынок находится в комфортной фазе восстановления и достаточно стабильного спроса, что позволяет собственникам, даже несмотря на увеличение объемов ввода, повышать ставки.



Динамика средних приведенных ставок аренды\*

Источник: Colliers International

\*Средневзвешенная приведенная ставка аренды в рублях рассчитывается путем пересчета ставок, номинированных в долларовой эквиваленте, в рубли по среднему курсу доллара США к российскому рублю за отчетный период, а также по фиксированному курсу, устанавливаемому арендодателем. В ставку аренды не включены: НДС (20%), эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.



## Спрос

По итогам I квартала 2019 г. объем сделок по новой аренде и продаже офисных помещений составил 312,9 тыс. м<sup>2</sup>, что сопоставимо с аналогичным показателем 2018 г. Объем чистого поглощения составил 180 тыс. м<sup>2</sup>. По сравнению с I кварталом 2018 г., когда доля сделок по продлению условий аренды вернулась к докризисному уровню и сократилась в общем объеме сделок до 3%, в I квартале 2019 г. этот показатель достиг 10%. При этом 70% сделок по продлению договоров приходится на районы внутри Третьего транспортного кольца, в то время как доля сделок по новой аренде в данных районах около 50%.

В результате рекордно низкого ввода и сокращения доли свободных площадей, особенно в наиболее ликвидных локациях, крупные компании активно рассматривают и подписывают договора аренды еще на стадии строительства объекта. Так, в I квартале крупнейшая сделка по аренде была подписана в БЦ «Око» (фаза II), ввод в эксплуатацию которого запланирован до конца года. А здание в БП «Рассвет», реконструкция которого завершена в I квартале 2019 г., было сразу целиком арендовано компанией «ПИК».

Если в прошлом году лидерами по объему сделок были компании, представляющие IT-сектор и ритейл, то по итогам I квартала 2019 г. наиболее активными игроками вновь стали компании банковского сектора (21%), как и 2-3 года назад. Так же активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы в I квартале были производственные компании (16%), IT-компании (15%), компании профессиональных услуг (15%) и строительные компании (15%).

КОМПАНИЯ	БЦ	АДРЕС	КЛАСС	ТИП СДЕЛКИ	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>
«Росбанк»	«Око» (фаза II)	Пресненская наб., д. 16Б	В+	Аренда	15 420
«ПИК»	«Рассвет» (фаза I)	Столяный пр-д, д. 3, стр. 14–16	В+	Аренда	11 000
<b>Coca-Cola HBC Eurasia*</b>	<b>Comcity</b>	<b>Киевское ш., 22 км</b>	<b>А</b>	<b>Аренда</b>	<b>5 400</b>
Tele2	Comcity	Киевское ш., 22 км	А	Аренда	5 150
«О'КЕЙ»	«Кристалл»	Кировоградская ул., д. 23А	В+	Аренда	5 000
SOK	Башня «Федерация» («Восток»)	Пресненская наб., д. 12	В+	Аренда	3 400
«Сбербанк-Сервис»	«Новосуцевский»	Суцевский Вал ул., д. 18	В+	Аренда	3 020

\*Colliers International – консультант сделки



Крупнейшие новые сделки в I квартале 2019 г.

Источник: Colliers International

## Рынок продаж офисных помещений

Для рынка продаж офисных помещений характерным остается сокращение объема свободного предложения, обусловленное ростом спроса, сопровождающегося ограниченным объемом нового строительства. Объем свободного предложения за прошедший квартал сократился на 10% и составил 292 тыс. м<sup>2</sup>. При этом 67% офисных помещений на продажу расположено за пределами Третьего транспортного кольца.

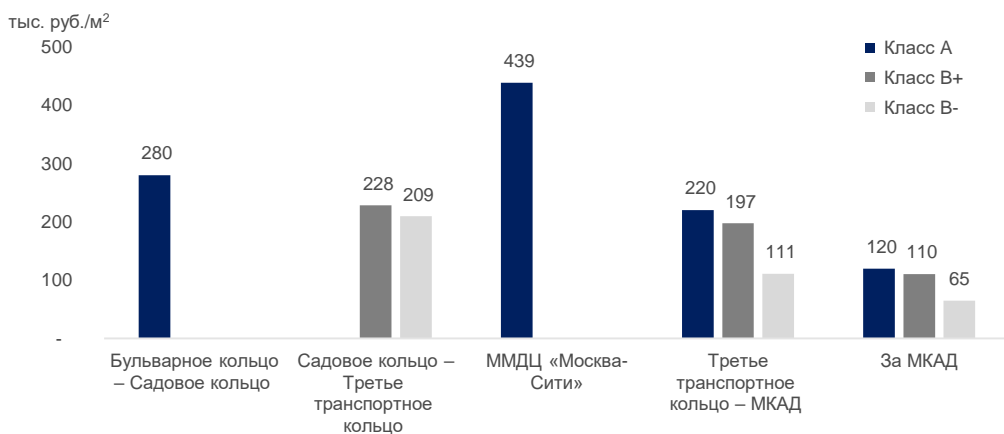
Совокупный объем сделок по покупке офисных площадей в I квартале 2019 г. составил 47,7 тыс. м<sup>2</sup>. Полностью реализованы БЦ «Лотос» и БЦ «Водный» девелопера MR Group. Девелоперы начинают проявлять интерес к поиску новых площадок для строительства офисов для последующей реализации на рынке продаж.

Цены продаж в экспонируемых на рынке объектах в I квартале 2019 г. значительно не изменились относительно конца 2018 г. Несмотря на сокращающееся предложение и растущий спрос, собственники офисов, реализуемых на продажу, находятся в ожидании более активного роста ставок аренды для последующей корректировки цен продаж офисных помещений.

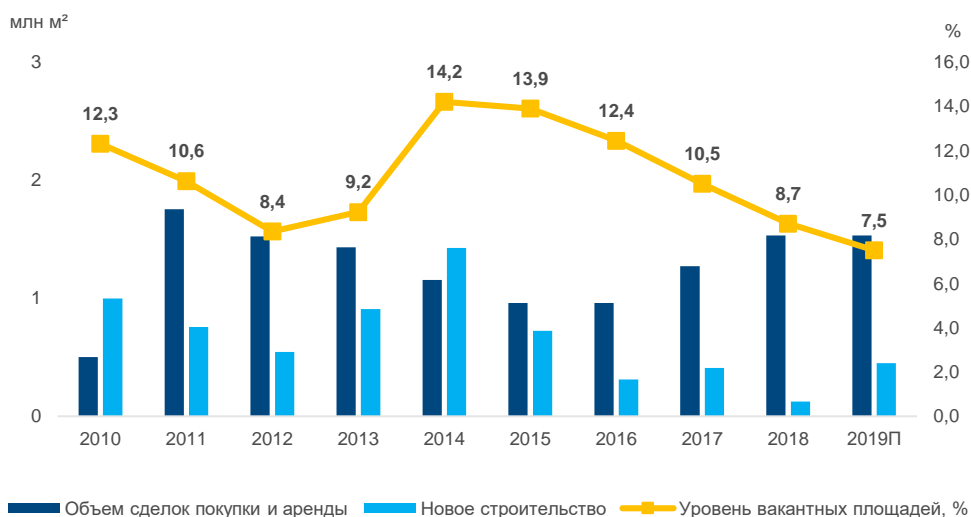


Запрашиваемые цены продаж в I кв. 2019 (без учета НДС)

Источник: Colliers International



## Прогноз



Динамика основных показателей класса А и В+/-

Источник: Colliers International



Основные объекты\*, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2019 г.

Источник: Colliers International

№	НАЗВАНИЕ	АДРЕС	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, м <sup>2</sup>
1	«Искра-Парк»	Ленинградский пр-т, д. 35	A	«Галс-Девелопмент»	49 710
2	«Верейская Плаза IV»	Верейская ул., д. 29, стр. 34	B+	Plaza Development	40 000
3	«Стратос»	Никола Теслы ул., д. 1	A	«Корпорация А.Н.Д.»	34 980
4	МФК «Аминьевское шоссе»	Аминьевское ш., д. 15	B+	Tashir	28 880
5	«Око» (фаза II)	Пресненская наб., д. 16Б	B+	Capital Group	27 350
6	«Академик»	Вернадского пр-т, д. 41	A	«Актион»	26 430
7	«Орбион»	Минское ш., д. 2	A	«Корпорация А.Н.Д.»	24 000
8	SKY House	Мытная ул., д. 40–44	A	MOS CITY GROUP	17 500
9	«Отрадное» (фаза III)	Отрадная ул., д. 2В	B+	ОАО «МОТЕК-Ц»	16 500
10	«Парк Хуамин»	Вильгельма Пика ул., д. 14	A	ООО «Парк Хуамин»	16 000
11	«Смоленский Пассаж II»	Смоленская пл., д. 7–9	A	«Корпорация А.Н.Д.»	15 350

\*Объекты под соответствующими номерами обозначены на карте на стр. 4



СУБРЫНОК	ВАКАНТНОСТЬ			БАЗОВАЯ СТАВКА*, RUB/м²/год			СУБРЫНОК	ВАКАНТНОСТЬ			БАЗОВАЯ СТАВКА*, RUB/м²/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-		A	B+	B-	A	B+	B-
<b>1, 5, 9</b> Премиум	16%	6%	5%	41 331	24 124	19 055	Север	-	13%	4%	-	10 914	9 826
<b>1-14</b> (кроме Премиум) ЦДР	6%	4%	4%	32 728	22 407	18 345	Северо-восток	-	5%	3%	-	12 477	6 353
<b>15</b> Москва-Сити	9%	3%	-	33 527	19 600	-	Северо-запад	14%	11%	3%	12 982	7 699	8 589
<b>16</b> Ленинградский	15%	4%	5%	28 293	15 416	9 855	Запад	4%	10%	8%	27 903	9 807	10 428
<b>17</b> Суздальский	6%	4%	4%	23 261	12 724	15 686	Восток	-	4%	4%	-	13 826	8 509
<b>18</b> Электрозаводский	49%	6%	3%	14 561	12 247	11 833	Юг	-	4%	6%	-	10 728	14 792
<b>19</b> Тульский	0%	14%	7%	-	14 088	12 336	Юго-восток	65%	11%	7%	25 000	9 844	7 577
<b>20</b> Ленинский	15%	4%	5%	15 000	17 074	9 878	Юго-запад	32%	15%	17%	13 714	12 469	5 943
<b>21</b> Кутузовский	11%	9%	3%	22 900	17 166	10 800							

\*без учета эксплуатационных расходов, НДС(20%) и коммунальных платежей

## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

---

### ДЕПАРТАМЕНТЫ ПО РАБОТЕ С КОРПОРАТИВНЫМИ КЛИЕНТАМИ И ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Вера Зименкова  
Региональный директор  
[Vera.Zimenkova@colliers.com](mailto:Vera.Zimenkova@colliers.com)

### ДЕПАРТАМЕНТ ПРОДАЖ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Кермен Мастиев  
Директор  
[Kermen.Mastiev@colliers.com](mailto:Kermen.Mastiev@colliers.com)

### ДЕПАРТАМЕНТ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНТЕРЕСОВ АРЕНДАТОРОВ

Франсуа Нонненмашер  
Директор  
[Francois.Nonnenmacher@colliers.com](mailto:Francois.Nonnenmacher@colliers.com)

### ДЕПАРТАМЕНТ ИССЛЕДОВАНИЙ

Вероника Лежнева  
Директор по России  
[Veronika.Lezhneva@colliers.com](mailto:Veronika.Lezhneva@colliers.com)

Екатерина Космарская  
Аналитик  
[Ekaterina.Kosmarskaya@colliers.com](mailto:Ekaterina.Kosmarskaya@colliers.com)

### ДЕПАРТАМЕНТ МАРКЕТИНГА И PR

Ольга Бакулина  
Региональный директор  
[Olga.Bakulina@colliers.com](mailto:Olga.Bakulina@colliers.com)

123112 Москва  
Пресненская набережная, д. 10 | БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж  
Тел. +7 495 258 51 51  
[www.colliers.ru](http://www.colliers.ru)



Copyright © 2018 Colliers International

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

