

Обзор рынка
офисной недвижимости
Москвы
4 кв. 2016 г.

4 квартал 2016

NALBeccar

Свод основных показателей рынка	А	В+	В	С
Общий объем офисных площадей по итогам 4Q 2016 г., GLA	15 898 тыс. кв. м Из них: 14 671 тыс.кв.м – классы А, В+, В 1 227 тыс.кв.м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 4Q 2016 г.	+0,3% ↑			
Объем по классам, GLA	4 550 тыс.кв.м	7 387 тыс.кв.м	2 734 тыс.кв.м	1 227 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию в 4Q 2016 г., GLA	44,5 тыс. кв. м			
Введено по классам, в 4Q 2016 г., GLA	0 тыс.кв.м	44,5 тыс.кв.м	0	0
Динамика ввода по сравнению с 3Q 2016 г.	-100% ↓	-71% ↓	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 4Q 2016 г.	22,6	16,3	10,0	9,2
Динамика вакантных площадей по сравнению с 3Q 2016 г.	-10,9% ↓ (-2,8 п.п.)	-2,6% ↓ (-0,4 п.п.)	-7,7% ↓ (-0,8 п.п.)	-2,9% ↓ (-0,3 п.п.)
Арендные ставки на конец 4Q 2016 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	1 890	1 330	1 060	910
Динамика арендных ставок по сравнению с 3Q 2016 г. - в RUB	-6,0% ↓	-6,3% ↓	0%	0%
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 327 кв.м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	380 кв.м	617 кв.м	228 кв.м	102 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 3Q 2016 г.	0%	0,6% ↑	0%	0%

Общая ситуация на рынке

Официальный уровень инфляции в России на конец ноября 2016 г. составил 4,96% - с начала года. Для сравнения – в 2015 г. показатель за аналогичный период достигал 12,05%. В годовом исчислении инфляция в ноябре 2016 г. замедлилась до 5,76% после 6,1% в октябре 2016 г. По итогам года Минэкономразвития прогнозирует инфляцию на уровне 5,5-5,6%.

16 декабря 2016 г. Совет директоров Банка России принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,00% годовых. Совет директоров отмечает, что динамика инфляции и экономической активности в целом соответствует прогнозу, инфляционные риски несколько снизились. При этом замедление темпа роста потребительских цен отчасти обусловлено влиянием временных факторов, а снижение инфляционных ожиданий остается неустойчивым. По мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен Банк России рассмотрит возможность снижения ключевой ставки в первом полугодии 2017 г.

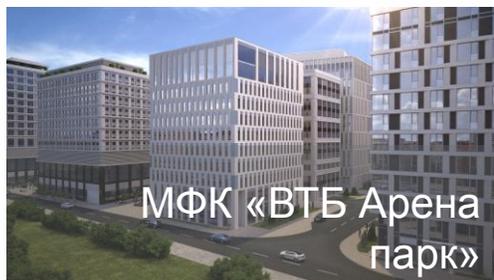
Курс доллара на конец 4 кв. 2016 г. составил 61,7931 руб., снизившись на 2,2% или 1,36 руб. в сравнении с концом 3 кв. 2016 г.

В 4 кв. 2016 г. рынок офисной недвижимости Москвы вырос всего на 0,3% относительно 3 кв. 2016 г. **Общий объем предложения** составил **14,67 млн.кв.м** – в сегментах А, В+, В или почти **15,9 млн.кв.м** – с учетом класса С.

Основные события рынка



МФК «IQ-quarter»



МФК «ВТБ Арена парк»



БЦ «One Zhukov»

В 4 кв. 2016 г. в сегменте офисной недвижимости было введено только 2 объекта, общая площадь каждого из которых не превышает 25 тыс.кв.м. Ожидаемые «гиганты» в ММДЦ «Москва-Сити» на момент написания отчета не введены, сроки реализации ряда проектов официально перенесены на 2017 г.

Среди наиболее заметных событий в сфере инвестиций в офисную недвижимость:

- Компания «Галс-Девелопмент» завершила сделку по продаже около **60 тыс.кв.м** офисных площадей в башне «**IQ-Квартал**» в ММДЦ «Москва-Сити». Инвестор пока пожелал остаться неизвестным.
- ЗАО «УК «Динамо» закрыло сделку по продаже одного из своих офисных корпусов в рамках реализации проекта «**ВТБ Арена парк**». Предметом сделки стали здание общей площадью свыше **9 тыс.кв.м.**, а также 145 машиномест подземной парковки. Покупатель - «ТН-Капитал».

Среди других интересных событий 4 кв. 2016 г. можно выделить:

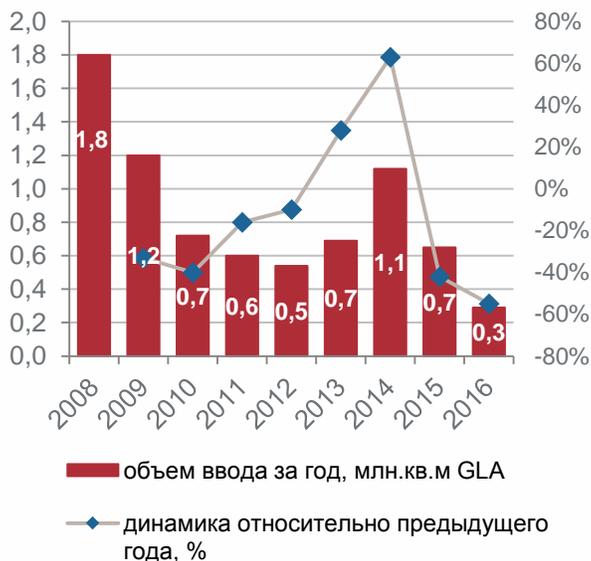
- В декабре 2016 г. на крыше башни «**ОКО**» (на 86 этаже) в ММДЦ «Москва-Сити» открылся самый высокий в Европе каток – каток «**BMW каток 354**». Его площадь составляет 450 кв.м.

Анонсированы планы по новому строительству:

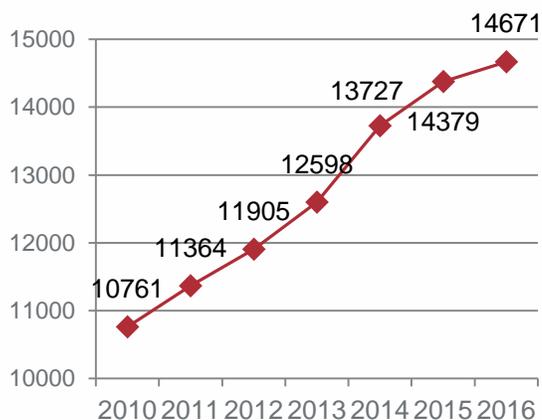
- ГК «Гео Девелопмент» приступила к реализации проекта «**Большое Покровское**» в 18 км от МКАД по Киевскому ш., рядом с аэропортом Внуково. По проекту на 38 га появится бизнес-кластер, объединяющий компании в сферах торговли, медицины, бытового обслуживания, культуры и сервиса. Строительство инфраструктуры для 10 Га, входящих в первую очередь проекта, начнется в марте 2017 г.
- Москомэкспертиза согласовала проект БЦ площадью 18,6 тыс.кв.м в Костомаровском пер. (ЦАО).
- В новом проекте ФСК «Лидер» - **ур-квартале «Скандинавский»** в Мытищинском р-не планируется построить общественно-деловой центр.

IV квартал 2016 года

Объем ввода БЦ
(классы А, В+, В), млн.кв.м



Объем предложения в классах
А, В+, В;
GLA тыс.кв.м



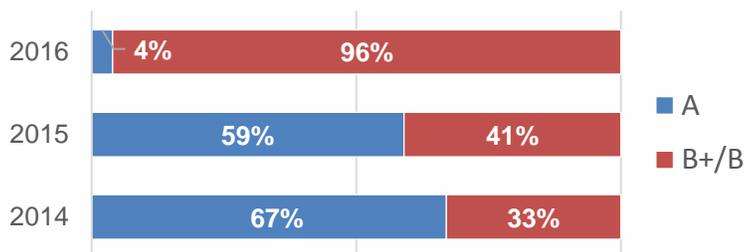
Предложение

Объем ввода в 4 кв. 2016 г. составил **44,5 тыс.кв.м (GLA)** или порядка **63 тыс.кв.м (GBA)**, что более чем в 3 раза ниже показателей предыдущего квартала и почти в 5 раз ниже результатов аналогичного периода 2015 г. Весь введенный объем относится к сегменту В+.

За 2016 год в целом объем ввода на рынке офисной недвижимости Москвы составил около **300 тыс.кв.м (GLA)**. Это в 2,2 раза меньше, чем в 2015 г., а также рекордно низкий показатель за все время мониторинга (за последние 10 лет).

Почти все введенные площади относятся к классу В+ (96%). **75%** площадей пришлось на объекты, расположенные **за пределами ТТК**. Лидерами по объемам ввода стали ЮАО и САО (28% и 21% от общего объема ввода соответственно).

Структура ввода по классам в 2014-2016 гг.
(% от общего объема ввода в GLA)



Примеры объектов, введенных в 4 кв. 2016 г.

Название БЦ	Адрес	Округ	Класс	GBA тыс.кв.м	GLA тыс.кв.м
Гостинично-деловой комплекс Б. Пионерская ул., вл. 1/17, стр. Б. Пионерская ул. *	Б. Пионерская ул., вл. 1, 2, 3	ЦАО	В+	23,9	18,8
One Zhukov **	Маршала Жукова пр., д. 1	СЗАО	В+	22,6	19,5

*На момент написания отчета - Мосгосстройнадзор провел итоговую проверку объекта. До конца декабря 2016 г. ожидается выдача официального разрешения на ввод в эксплуатацию.

**На момент написания отчета – ожидается выдача разрешения на ввод в эксплуатацию до конца декабря 2016 г.

IV квартал 2016 года

Спрос

На конец 4 кв. 2016 г. **средний уровень вакансии** в классах А, В+, В составил **17,9%**, снизившись относительно предыдущего отчетного периода на 7,5% или 1,5 п.п.

Снижение отмечено по всем классам – как внутри ТТК, так и за его пределами. Исключение – небольшой рост вакансии в классе В+ за пределами ТТК.

Вакансия в классе А снизилась до **22,6%**; в классе **В+** - до **16,3%**; в классе **В** – до **10,0%**; в классе **С** - до **9,2%**.

Средний показатель для классов **В+/В** составляет **14,5%** (-3,9% или 0,6 п.п. к 3 кв. 2016 г.).

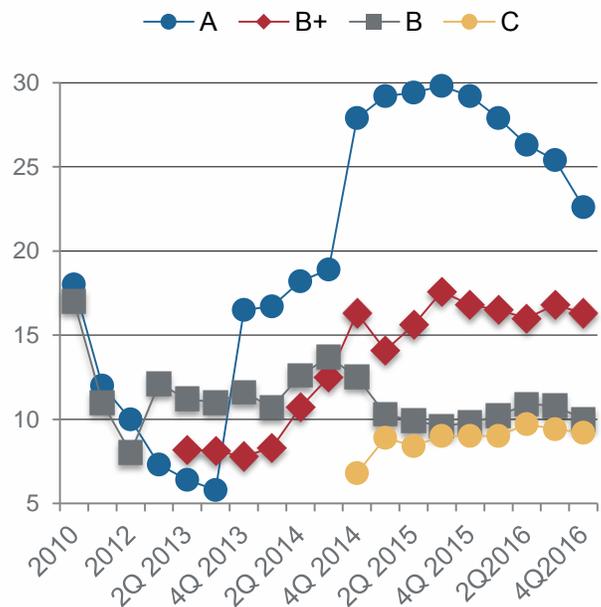
В классах А, В+ и В наиболее востребованными на конец 2016 г. являются объекты, расположенные внутри ТТК. В большей степени разница по заполняемости по параметру расположения «ТТК / вне ТТК» заметна в высококлассном сегменте (А и В+). Средний уровень внутри ТТК в 1,6 раз ниже, чем за его пределами.

Средние значения уровня вакансии в разрезе расположения ЦДР / ТТК / вне ТТК - без учета классов, составляют: в пределах ЦДР – 15,6%; вне ЦДР, но внутри ТТК – 14,7%; за пределами ТТК – 20,6% (для сегментов А, В+, В).

Среди **крупных следок** отчетного периода:

- Фармритейлер ГК «36,6» арендовал **4,4 тыс.кв.м** в БЦ «Парк Победы» (класс В+), где разместятся все подразделения сети.
- Производитель ватной продукции «Cotton Club» стал арендатором 3-х этажей общей площадью **1,2 тыс.кв.м** в БЦ «Голден Гейт» (класс А).

Динамика уровня вакансии по классам, %



Средний уровень вакансии по классам в зависимости от локации (внутри ТТК / вне ТТК)

Класс	ТТК	вне ТТК
А	18,2%	29,0%
В+	12,3%	19,2%
В	8,5%	10,7%
С	11,5%	8,5%

Примеры крупных сделок по аренде в 4 кв. 2016 г.

Название БЦ	Арендованная площадь (кв.м)	Класс	Округ	Арендатор
Парк Победы	4 400	В+	ЗАО	ГК 36,6
Голден Гейт	1 200	А	ЦАО	Cotton Club
Riverdale	1 000	В+	ЮАО	ВМК

Коммерческие условия

В 4 кв. 2016 г. отмечается снижение средних арендных ставок в высококлассном сегменте (А и В+) на 6% относительно 3 кв. 2016 г. Динамика обусловлена преимущественно объектами, расположенными за пределами ЦДР, но в границах ТТК.

В классах В и С, несмотря на изменения границ ценового диапазона, средние показатели зафиксировались на уровне предыдущего квартала.

На конец отчетного периода **средние ставки в рублях** (без учета НДС и эксплуатационных расходов) **составляют:** для класса А – **1890** руб./кв.м/мес.; для класса В+ - **1330** руб./кв.м/мес.; для класса В – **1060** руб./кв.м/мес. и для класса С – **910** руб./кв.м/мес. Средневзвешенная ставка для сегмента В (В+ и В) составила **1230** руб./кв.м/мес.

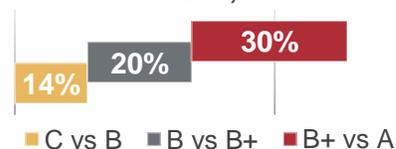
Средний размер долларовой ставки 740 долл./кв.м./год; диапазоны 600-1000 долл./кв.м./год.

В результате ценовой динамики в 4 кв. 2016 г. дистанция между классами В+ и А вернулась на уровень 30% (с 29%); между В и В+ сократилась до 20%; между С и В – осталась примерно на прежнем уровне.

Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес. на 4 кв. 2016 г.



Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %



Средние арендные ставки на конец 4 кв. 2016 г.

	руб./кв.м/ год	руб./кв.м/мес. ¹	\$/кв.м/год
Класс А			
в среднем	1 890	22 680	367
ЦДР	2 020	24 240	392
вне ЦДР, внутри ТТК	1 900	22 800	369
вне ТТК	1 480	17 760	287
Класс В+			
в среднем	1 330	15 960	258
ЦДР	1 630	19 560	317
вне ЦДР, внутри ТТК	1 280	15 360	249
вне ТТК	1 140	13 680	221
Класс В			
в среднем	1 060	12 720	206
ЦДР	1 520	18 240	295
вне ЦДР, внутри ТТК	1 140	13 680	221
вне ТТК	890	10 680	173
Класс С			
в среднем	910	10 920	177
ТТК	1 080	12 960	210
вне ТТК	820	9 840	159

¹ По курсу ЦБ РФ на 20.12.2016 USD 61,7931 RUB

Выводы и прогноз развития

Вопреки ожиданиям, итоги 4 кв. 2016 г. оказались достаточно скромными по объемам ввода, который составил всего около 45 тыс.кв.м (GLA).

В 4 кв. 2016 г. активность арендаторов сохранялась на высоком уровне, что привело к сокращению уровня вакансии по всем сегментам. В среднем он опустился до 17,9% (классы А, В+, В), что является наиболее низким значением с середины 2014 г.

2016 год установил антирекорд по объемам ввода за все время анализа (с 2007 г.). За год рынок вырос всего на 1,9%; было введено порядка 300 тыс.кв.м. Причем, на класс А пришлось только 4%, что тоже является уникальной для последних лет ситуацией.

Низкие объемы ввода вкпе с существенным снижением арендных ставок обусловили то, что класс А на протяжении всего 2016 г. демонстрировал позитивные изменения ситуации с заполняемостью. За год уровень вакансии в сегменте сократился на 22,4% (6,5 п.п.).

По оценкам NAI Becar в 2016 г. в высококлассном сегменте было закрыто не менее 10 сделок по аренде помещений свыше 4000 кв.м и более 20 сделок по аренде помещений площадью 1000-4000 кв.м.

В классах В и С ситуация с заполняемостью менялась медленнее. Рост доли свободных площадей приостановился только во II полугодии 2016 г. На конец 2016 г. сегменту не удалось выйти на уровень 4 кв. 2015 г. (класс В – +1,7%; класс С - +2,3%).

Несмотря на позитивные изменения уровня вакансии, говорить о восстановлении рынка в 2016 г. – пока преждевременно. Одним из основных драйверов, активизировавших спрос, стало снижение арендных ставок, носившее глобальный характер. Относительно ситуации на конец 2015 г. снижение отмечается по всем сегментам. Исключение составляет класс С, где в начале года отмечалось небольшое повышение - за счет вымывания ликвидного предложения.

Примеры объектов, планируемых ко вводу в эксплуатацию в 2017 г.

Название БЦ	Класс	Округ	Площадь, (тыс.кв.м)
IQ-квартал	А	ЦАО	98,9
Федерация Восток	А	ЦАО	83,0
ВТБ-Арена парк	А	САО	38,7
Оазис	А	ЦАО	29,0
Новион	А	ЦАО	21,0
Sky House	А	ЦАО	15,0

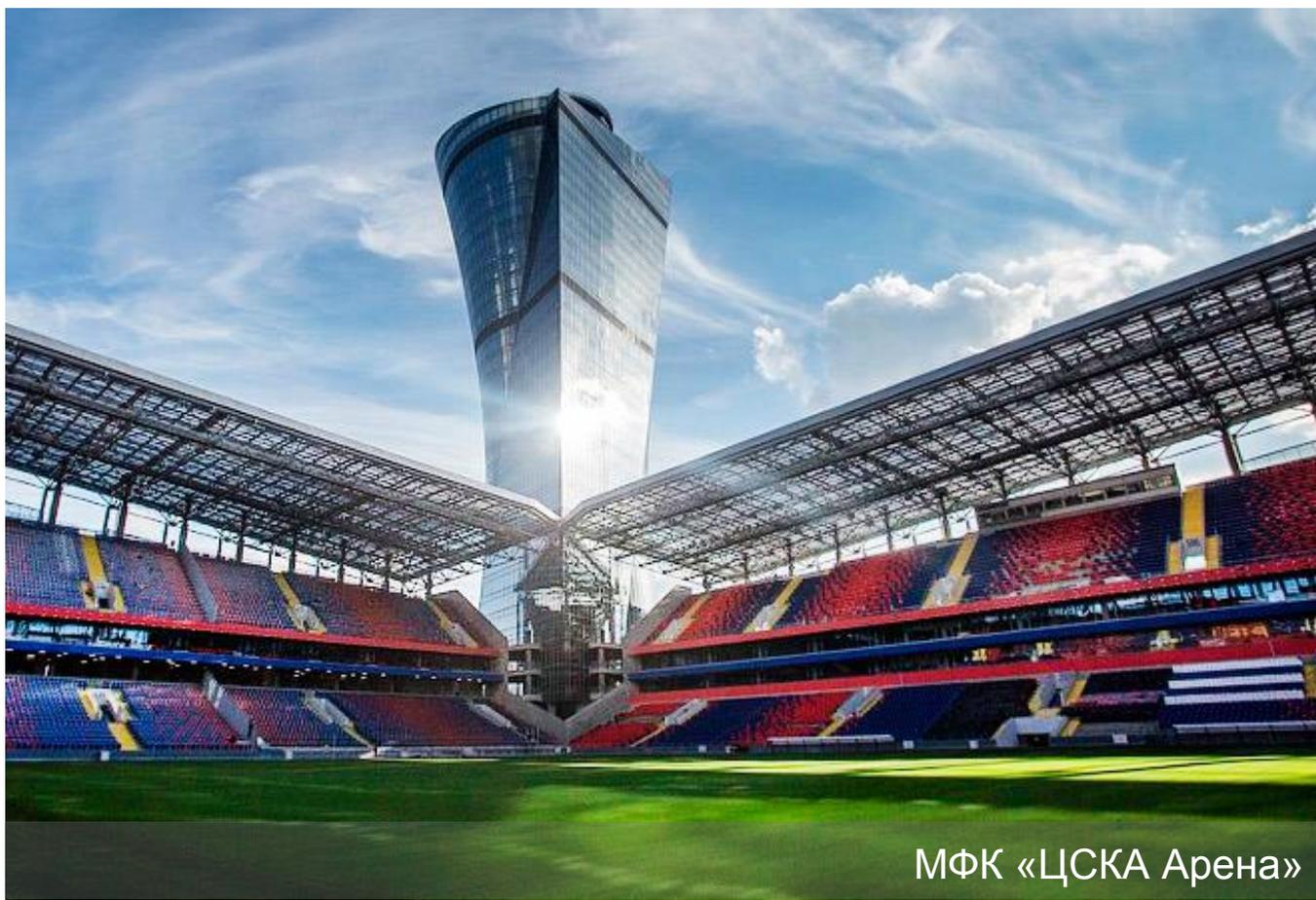
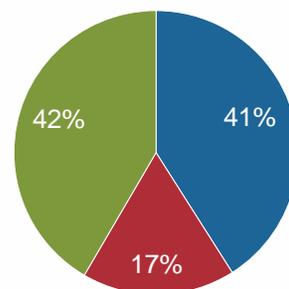
Выводы и прогноз развития

Наиболее существенным снижением было в высококлассном сегменте: класс А потерял за год 28%, класс В+ - 16%, в то время как класс В – 9%. Наиболее выраженная отрицательная динамика наблюдалась в I полугодии 2016 г., далее произошло замедление темпов снижения.

В 2017 г. по заявленным планам объем ввода ожидается на уровне 450-500 тыс.кв.м, из них порядка 60% – в пределах МКАД. Основной объем придется на II полугодие 2017 г. Наиболее интересным с точки зрения динамики останется высококлассный сегмент (А и В+). В начале года вакансии здесь, вероятно, продолжит снижение; есть предпосылки для корректировки средних арендных ставок в сторону повышения. Динамика вакансии и ставок во второй половине 2017 г. будет во многом зависеть от объемов ввода и уровня заполняемости новых крупных объектов.

Прогноз структуры ввода в 2017 г.
по локации,
% от общего объема в кв.м (GLA)

■ внутри ТТК ■ от ТТК до МКАД ■ за МКАД



МФК «ЦСКА Арена»

Движение рынка за 2015-2016 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м				вакантные площади, %				средняя арендная ставка, руб./кв.м/мес. ¹				
			A	B+	B	C	A	B+	B	C	A	B+	B	C	
2015	1Q	факт	15076	57	66	0	0	29,2	14,1	10,3	8,9	619	366	278	202
		динамика	0,8%	-83%	-69%	-100%	0%	4,5%	-14%	-18%	31%	-3%	-14%	-7%	-8%
	2Q	факт	15206	109	21	0	0	29,4	15,6	9,9	8,4	609	370	269	206
		динамика	0,9%	90%	-69%	0%	0%	0,8%	11%	-4%	-6%	-2%	1%	-3%	2%
	3Q	факт	15387	138	43	0	0	29,8	17,6	9,6	9,0	503	295	207	162
		динамика	1,2%	27%	108%	0%	0%	1%	13%	-3%	8%	-17% (-1,5%)	-20% (-5%)	-23% (-8%)	-21% (-6%)
	4Q	факт	15606	78	141	0	0	29,2	16,9	9,8	9,0	2630 (444)	1585 (267)	1160 (196)	895 (151)
		динамика	1,4%	-44%	230%	0%	0%	-2%	-4%	3%	0%	-5%	-3%	1,5%	0%
2016	1Q	факт	15659	0	53	0	0	27,9	16,5	10,2	9,0	2300 (408)	1490 (264)	1090 (193)	940 (167)
		динамика	0,3%	-100%	-63%	0%	0%	-4%	-3%	4%	0%	-12,5%	-6%	-6%	5%
	2Q	факт	15690	0	31	0	0	26,3	16,0	10,9	9,7	2030 (360)	1420 (252)	1090 (193)	930 (165)
		динамика	0,2%	0%	-41%	0%	0%	-6%	-3%	7%	7%	-12%	-5%	0%	-1%
	3Q	факт	15853	12	152	0	0	25,4	16,8	10,8	9,4	2010 (382)	1420 (270)	1060 (201)	910 (173)
		динамика	1,0%	100%	388%	0%	0%	-3%	5%	-0,9%	-2,5%	-1%	0%	-3%	-2%
	4Q	факт	15898	0	45	0	0	22,6	16,3	10,0	9,2	1890 (367)	1330 (258)	1060 (206)	910 (177)
		динамика	0,3%	-100%	-71%	0%	0%	-11%	-3%	-8%	-3%	-6%	-6%	0%	0%

¹ До 4Q2015 - арендные ставки указаны в USD/кв.м/год, динамика рассчитывалась также в USD. В 3Q2015 в скобках указано значение динамики в RUB. С 4Q2015 в связи с переходом рынка на рубли, арендные ставки и их динамика рассчитываются в RUB, в скобках указано значение в пересчете на USD/кв.м/год – по актуальному курсу.

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор
Департамента управления
активами

o.sharygina@naibecar.com

Ирина Реут

Директор по консалтингу
Департамента Управления
активами

i.reut@naibecar.com

Елена Рыжкова

Главный маркетолог
Департамента управления
активами

e.ryzhkova@naibecar.com

Компания:

NAI Bescar – российское подразделение мировой сети NAI Global, одного из лидеров мирового рынка коммерческой недвижимости. Партнерская сеть NAI, основанная в 1978 году, имеет 350 офисов в 55 странах мира. По итогам 2012 года бренд NAI занял 5 место среди мировых брендов на рынке коммерческой недвижимости. NAI Bescar имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

NAIGlobal

NAIBescar



Услуги:

- Управление недвижимостью
- Эксплуатация объектов
- Инвестиции
- Инфраструктурные проекты
- Зарубежные инвестиции
- Консалтинг
- Исследования рынка
- Оценка
- Управление проектами
- Аренда
- Покупка и продажа
- Продвижение объектов

Контакты:

Санкт-Петербург

194044,

Б. Сампсониевский пр., 61, БЦ «Бекар».

Тел.: 8 (812) 490-70-01

Москва

125009,

Москва, пер. Большой Кисловский, 9

Тел.: 8 (495) 532-04-32

www.naibecar.com