

Обзор рынка
офисной недвижимости
Москвы
2 кв. 2016 г.

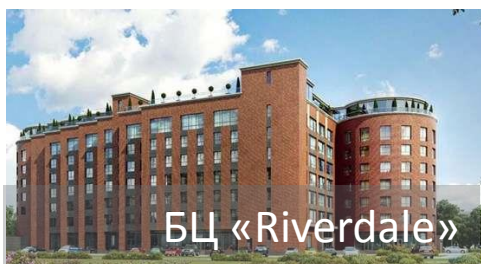
2 квартал 2016

NALBeCar

II квартал 2016 года

Свод основных показателей рынка	A	B+	B	C
Общий объем офисных площадей по итогам 2Q 2016 г., GLA	15 612 тыс. кв. м Из них: 14 385 тыс.кв.м – классы А, В+, В 1 227 тыс.кв.м – класс С			
Динамика объема по сравнению с 1Q 2016 г.	+0,2% ↑			
Объем по классам, GLA	4 538 тыс.кв.м	7 113 тыс.кв.м	2 734 тыс.кв.м	1 227 тыс.кв.м
Введено в эксплуатацию во 2Q 2016 г., GLA	31,2 тыс. кв. м			
Введено по классам, во 2Q 2016 г., GLA	0	31,2 тыс.кв.м	0	0
Динамика ввода по сравнению с 1Q 2016 г.	0%	-41% ↓	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец 2Q 2016 г.	26,3%	16,0%	10,9%	9,7%
Динамика вакантных площадей по сравнению с 1Q 2016 г.	-5,8% ↓ (-1,6 п.п.)	-3,0% ↓ (-0,5 п.п.)	+7,2% ↑ (+0,7 п.п.)	+7,2% ↑ (+0,7 п.п.)
Арендные ставки на конец 2Q 2016 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв.м/мес.)	2 030	1 420	1 090	930
Динамика арендных ставок по сравнению с 1Q 2016 г. - в RUR	-11,7% ↓	-4,7% ↓	0%	-1,0% ↓
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 303 кв.м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел.	379 кв.м	594 кв.м	228 кв.м	102 кв.м
Динамика обеспеченности по сравнению с 1Q 2016 г.	0%	+0,8% ↑	0%	0%

Общая ситуация на рынке



На конец 2 кв. 2016 г. официальный уровень инфляции в годовом исчислении (за последние 12 месяцев) составил 7,48%; от начала года – 3,30%, что свидетельствует о сохранении тенденции к замедлению ее темпов.

Согласно базовому прогнозу Минэкономразвития, инфляция по итогам 2016 г. составит 6,5% при ценах на нефть 40 долларов за баррель и снижении ВВП на 0,2%.

Во 2 кв. 2016 г. в России отмечен рост в сравнении с 1 кв. 2016 г. денежной массы (M2).

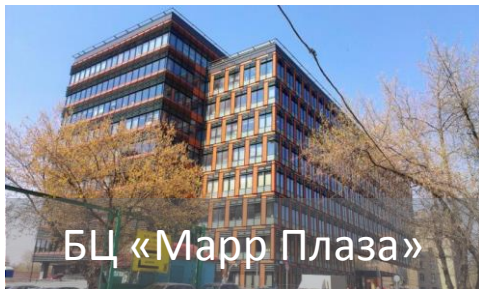
Совет директоров Банка России в связи с позитивными процессами стабилизации инфляции, снижением инфляционных ожиданий и инфляционных рисков, 10 июня 2016 г. принял решение снизить ключевую ставку до 10,50% годовых.

Курс доллара на конец 2 кв. 2016 г. (30.06.2016 г.) составил 64,26 RUR, снизившись относительно конца 1 кв. 2016 г. на 5% или 3,35 RUB.

Основные события рынка



БЦ «Империал парк»



БЦ «Март Плаза»



БЦ «Nordstar Tower»



БЦ «Парк Победы»

Во 2 кв. 2016 г. рынок офисной недвижимости Москвы вырос на 0,2% относительно 1 кв. 2016 г. **Общий объем предложения** составил почти **14,39 млн.кв.м** – в сегментах А, В+, В или **15,61 млн.кв.м** – с учетом класса С.

Среди наиболее заметных событий в сфере инвестиций в офисную недвижимость:

- «Транснефть» закрыла сделку по покупке офисных площадей небоскреба «**Evolution Tower**» в ММДЦ «Москва-Сити» (80 тыс.кв.м).
- Группа «Газфонд», контролирующая одноименный негосударственный пенсионный фонд, приобрела БЦ «**Март Плаза**» (34 тыс.кв.м) в Пресненском р-не.
- ГК «Риотэкс» выкупила корпус площадью 18,8 тыс.кв.м в бизнес-парке «**Солюшенс**».
- Компания «Русал» докупила 10 тыс.кв.м в БЦ «**Парк Победы**», в котором ей уже принадлежало 20 тыс.кв.м.
- «Сбербанк» продал структурам «**Роснефти**» долг компании «ДС девелопмент», обеспечением по которому выступает БЦ «**Nordstar Tower**» (135,5 тыс.кв.м), почти половину которого арендует подконтрольная «Роснефти» компания «ТНК-ВР».
- «Сбербанк» может получить БЦ «**President Plaza**» (193 тыс.кв.м) на Кутузовском пр. в счет кредита собственника комплекса – компании ЗАО «Международный центр девелопмент».

Среди других событий можно отметить:

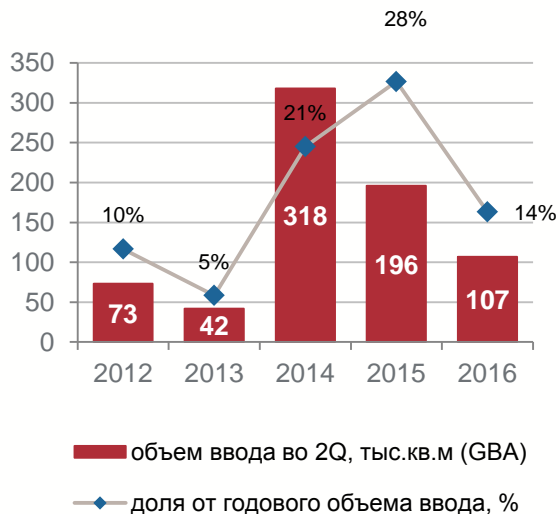
- «**O1 Properties**» в целях снижения рисков по части строительства коммерческих объектов приняла решение о **перепрофилировании** части офисных площадей в БЦ «Большевик» и «Авион» в апартаменты.

Анонсированы **планы по новому строительству**:

- Петербургский девелопер «**Группа ЛСР**» планирует построить на территории НПО «Взлет» в р-не Москвы Солнцево торгово-офисный комплекс площадью **116 тыс.кв.м**.
- ГЗК Москвы **одобрила ГПЗУ** под строительство крупного МФК в ЮАО на Нагатинской ул. Общая площадь комплекса составит около 447,2 тыс.кв.м, из которых **89,8 тыс.кв.м** отводится под офисную функцию.
- Также **одобрен ГПЗУ** под строительство научно-административного бизнес-парка площадью **94 тыс.кв.м** в СЗАО на Волоколамском пр-де.

II квартал 2016 года

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



Предложение

Объем ввода во 2 кв. 2016 г. составил порядка **31 тыс.кв.м (GLA)** или около **40 тыс.кв.м (GBA)**, что на 41% ниже результатов 1 кв. 2016 г.

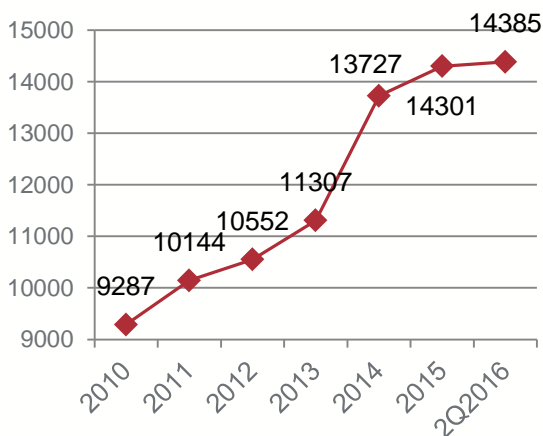
Второй квартал подряд класс А характеризуется нулевыми объемами ввода. Как и в 1 кв. 2016 г., весь введенный в отчетном периоде объем относится к классу В+.

Новые объекты дополнили предложение в трех округах: ЦАО, СЗАО и CAO.

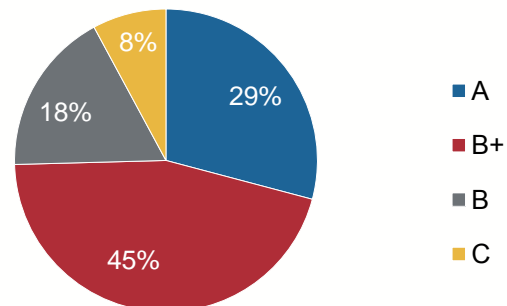
Структура предложения по классам не претерпела изменений.

В целом за I полугодие 2016 г. было введено порядка 14% от запланированного на год объема.

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



Структура предложения по классам на
конец 2Q2016,
% от общего объема (GLA)



Примеры объектов, введенных во 2 кв. 2016 г.

Название БЦ	Адрес	Округ	Класс	GBA тыс.кв.м	GLA тыс.кв.м
Riverdale	2-й Павелецкий проезд 5 стр. 1	ЦАО	В+	25,0	19,5
Империял Парк	Вишневая ул., д. 9, к. 1	СЗАО	В+	7,5	6,0
МФК Теннисный центр (Фаза 2)	Ленинградское шоссе д. вл.45-47	CAO	В+	7,5	5,7

II квартал 2016 года

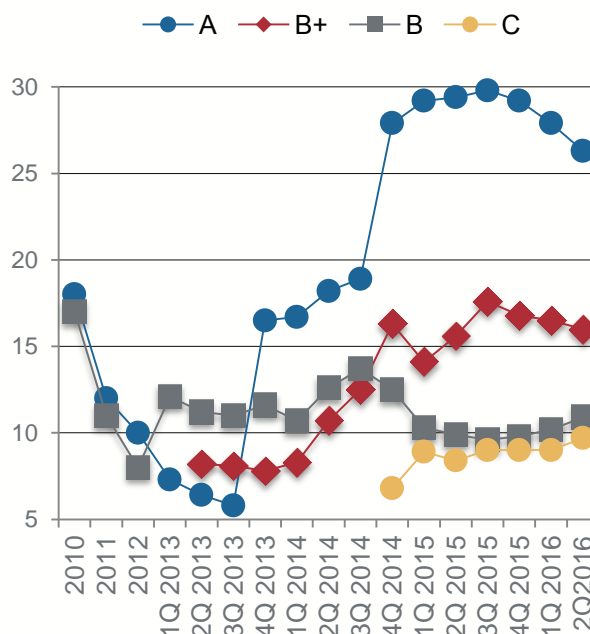
Спрос

На конец 2 кв. 2016 г. **вакансия** в **классе А** снизилась до **26,3%**; в классе **В+** - до **16,0%**; в классах **В** и **С** возросла и составила **10,9%** и **9,7%** соответственно.

Среди **крупных следок** отчетного периода:

- **Объединенная судостроительная корпорация** арендовала около **6 тыс.кв.м** в БЦ «**Легион II**» (класс А) с целью переезда.
- Кадровый холдинг «**Анкор**» в целях консолидации структур холдинга арендовал **5,5 тыс.кв.м** в ДЦ «**Голден Гейт**» (класс А).
- В БЦ «**Красносельский**» (класс В+) на площади **4,5 тыс.кв.м** консолидируются два офиса компании «**Ipsos Comcon**», образованной в начале 2016 г. в результате объединения двух крупных исследовательских агентств – «Ipsos» и «Synovate Comcon».
- Головной офис биофармацевтической компании «**AbbVie**» в регионе Россия, Украина и СНГ занял целиком этаж (более **3 тыс.кв.м**) в БЦ «**Белые Сады**» (класс А).
- «**ПИК-Комфорт**», входящая в ГК «**ПИК**», арендовала отдельно стоящее офисное здание площадью свыше **2,8 тыс.кв.м** в деловом квартале «**Сириус Парк**» (класс В+).
- Банк «**Зенит**» арендовал под размещение нескольких своих подразделений **2,2 тыс.кв.м** в БЦ «**Водный**» (класс А).

Динамика уровня вакансии по классам, %



Примеры крупных сделок по аренде во 2 кв. 2016 г.

Название БЦ	Арендованная площадь (кв.м)	Класс	Округ	Арендатор
Легион II	6 000	A	ЦАО	ОСК
Голден Гейт	5 500	A	ЦАО	Анкор
Красносельский	4 500	B+	ЦАО	Ipsos Comcon
Белые Сады	<3 000	A	ЦАО	AbbVie
Сириус Парк	2 800	B+		ПИК-Комфорт
Водный	2 200	A	САО	Банк Зенит
Четыре ветра	1 600	A	ЦАО	Imperial Tobacco
Парк Победы	1 500	B+	ЗАО	РГМК
ЛеФОРТ	<1 000	B+	ВАО	Avon

II квартал 2016 года

Коммерческие условия

Во 2 кв. 2016 г. средние арендные ставки в классах В и С остались без заметных изменений; в классе А отмечается снижение на 11,8% к 1 кв. 2016 г.; в классе В+ - снижение на 4,7%.

На конец периода средние ставки в рублях составляют: для класса А – 2030 руб./кв.м/мес.; для класса В+ - 1420 руб./кв.м/мес.; для класса В – 1090 руб./кв.м/мес. и для класса С – 930 руб./кв.м/мес.

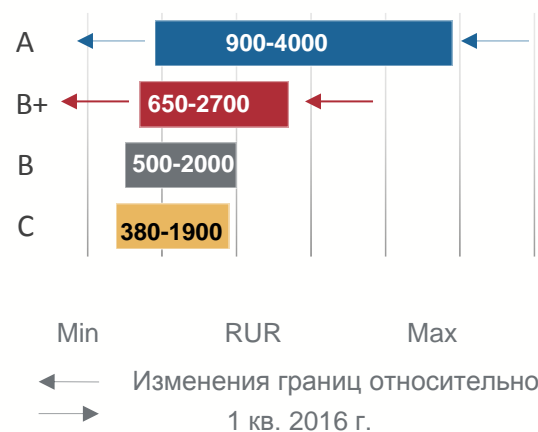
Эксплуатационные расходы составляют порядка 2100-9300 руб./кв.м/год (для сегментов А, В+, В).

В объектах, сохранившие арендные ставки в долларах, договоры как правило заключаются по фиксированному курсу. Средний размер долларовой ставки удерживается на уровне 650 долл/кв.м/год.

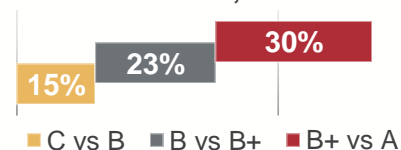
В связи с ценовой динамикой во 2 кв. 2016 г. продолжилось сокращение дистанции между классами В+ и А (с 35% до 30%). Дистанция сократилась также между классами В и В+ (с 27% до 23%).

Снижение верхней границы ценового диапазона привело к дальнейшему сокращению длины ценового предложения в классах А и В+ (до 3100 руб. и 2000 руб. соответственно).

Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес. на 2 кв. 2016 г.



Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %



Арендные ставки на конец 2 кв. 2016 г.

	руб./кв.м/ год	руб./кв.м/мес. ¹	\$/кв.м/год
Класс А			
в среднем	24 360	2 030	360
ЦДР	27 120	2 260	401
вне ЦДР, внутри ТТК	24 120	2 010	357
вне ТТК	16 680	1 390	247
Класс В+			
в среднем	17 040	1 420	252
ЦДР	20 640	1 720	305
вне ЦДР, внутри ТТК	17 040	1 420	252
вне ТТК	14 400	1 200	213
Класс В			
в среднем	13 080	1 090	193
ЦДР	18 360	1 530	272
вне ЦДР, внутри ТТК	13 080	1 090	193
вне ТТК	12 000	1 000	177
Класс С			
в среднем	11 160	930	165
ТТК	12 840	1 070	190
вне ТТК	10 200	850	151

¹ По курсу ЦБ РФ на 30.06.2016 USD 64,2575

II квартал 2016 года

Выводы и прогноз развития

Во 2 кв. 2016 г. объемы ввода в сегменте офисной недвижимости сохраняются на низком уровне. В целом за I полугодие 2016 г. было введено около 107 тыс.кв.м (GBA) или 84 тыс.кв.м (GLA), что в 3 раза ниже показателей за аналогичный период 2015 г.

Во 2 кв. 2016 г. средние арендные ставки в низкокласном сегменте (B и C) стабилизировались на уровне 1 кв. 2016 г. Снижение в классах A и B+ продолжилось, вновь затронув в большей степени класс A. В результате на конец 2 кв. 2016 г. динамика показателя средней арендной ставки в сегменте составила -11,7% в сравнении с 1 кв. 2016 г. или на 22,8% к концу 2015 г.

В отношении уровня вакансии во 2 кв. 2016 г. сохраняются тенденции начала года. Средний уровень вакансии для классов A, B+, B снизился еще на 3,1% - до 19,7%. Относительно невысокие показатели объема ввода за 4 кв. 2015 г. и нулевой ввод в I полугодии 2016 г. помогли классу A за полгода сократить долю свободных помещений на 10% или 2,9 п.п. (к концу 2015 г.). Наиболее востребованным за это время были объекты, расположенные вне ЦДР, но в пределах ТТК. Позитивные изменения ситуации с заполняемостью сохраняются также в классе B+. В качестве одной из причин можно назвать повышение спроса со стороны компаний, желающих воспользоваться моментом, чтобы на выгодных условиях улучшить качество занимаемых площадей. Этот же фактор играет свою роль в том, что в низкокласном сегменте (B и C) отмечается обратная динамика.

На II полугодие 2016 г. перенесены сроки ввода ряда крупных объектов (площадью 60-120 тыс.кв.м). Прогнозы годового объема ввода сохраняются на уровне 500-600 тыс.кв.м. Наиболее крупные объекты будут введены в классе A, что может негативно сказаться на уровне вакансии. В высококласном сегменте (A и B+) вероятна стабилизация арендных ставок на текущем уровне. В условиях снижения заполняемости в классах B и C можно ожидать корректировки ставок в сторону снижения.

Примеры объектов, планируемых к вводу в эксплуатацию во II полугодии 2016 г.

Название БЦ	Класс	Округ	Площадь, (тыс.кв.м)
IQ-квартал	A	ЦАО	123,2
Башня Федерация Восток	A	ЦАО	110,5
Neopolis	A	НАО	63,0
Оазис	B+	ЦАО	62,4



МФК «IQ-квартал»

II квартал 2016 года

Движение рынка за 2015-2016 гг.

период	факт/динамика	общий объем, тыс. кв.м	новое предложение, тыс. кв.м				вакантные площади, %				средняя арендная ставка, USD/кв.м/год (руб./кв.м/мес.)				
			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%	1887%	0%	0%	1%	13%	-3%	8%	-17% (-1,5%)	-20% (-5%)	-23% (-8%)	-21% (-6%)
	4Q	факт	15528	78	63	0	0	29,2	16,9	9,8	9,0	2630 (444)	1585 (267)	1160 (196)	895 (151)
		динамика	0,9%	-44%	48%	0%	0%	-2%	-4%	3%	0%	-5%	-3%	1,5%	0%
2016	1Q	факт	15581	0	53	0	0	27,9	16,5	10,2	9,0	2300 (408)	1490 (264)	1090 (193)	940 (167)
		динамика	0,3%	-100%	-17%	0%	0%	-4%	-3%	4%	0%	-12,5%	-6%	-6%	5%
	2Q	факт	15612	0	31,2	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%

В3Q2015 - скобках указано значение динамики в RUR. С 4Q2015 в связи с переходом на рублевые ставки, динамика рассчитывается в RUR

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Директор
Департамента маркетинга и консалтинга

o.sharygina@naibecar.com

Елена Рыжкова

Главный маркетолог
Департамента маркетинга и консалтинга

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.

NAI Global

NAI Bescar



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