ILM
real estate intelligence

Департамент исследований
и анализа рынка

www.ilm.ru

Обзор рынка офисной недвижимости

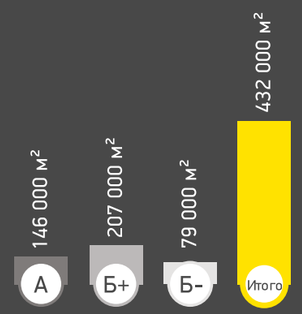
Москва, 3 квартал 2019

Москва, Пресненская набережная, д. 6, стр. 2
Башня «Империя», Москва-Сити
+7 495 287 06 00, moscow@ilm.ru

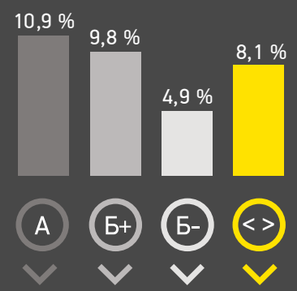
Основные показатели
рынка офисной недвижимости

Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию за 1-3 кв. 2019 г.

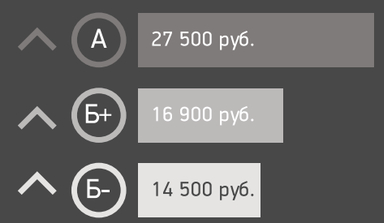
Поглощение офисных площадей за 1-3 кв. 2019 г.



Уровень вакантных площадей на конец 3 кв. 2019 г.*



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на конец 3 кв. 2019 г.*



*Изменения по сравнению с показателями на конец 2 кв. 2019 г.

В 3 квартале 2019 г. было введено 120 тыс. кв. м офисных площадей. Объем нового предложения третьего квартала оказался рекордным в этом году и равен суммарному результату двух предыдущих кварталов. Также темпы прироста нового предложения последних трех месяцев стали максимальными, начиная с четвертого квартала 2017 г. По итогам трех кварталов 2019 г. суммарный объем нового предложения на 50% превышает аналогичный показатель прошлого года.

Общий объем нового строительства за 2019 г. может составить около 350 тыс. кв. м. И хотя этот показатель превзойдет темпы прироста предыдущего года, тем не менее, часть объектов, изначально заявленных к вводу до конца 2019 г., уже перенесена девелоперами на начало 2020 г.

По итогам девяти месяцев суммарный объем чистого поглощения всего на 6% меньше аналогичного показателя прошлого года. По сравнению с предыдущими кварталами, темпы чистого поглощения в 3 квартале выросли и превзошли объемы всего первого полугодия. По итогам последних трех месяцев чистое поглощение составило 263 тыс. кв. м.

На 50 %

увеличился объем нового строительства по сравнению с аналогичным периодом 2018 г.

На 6 %

снизились темпы поглощения по сравнению с аналогичным периодом 2018 г.

На 0,8 п.п.

уменьшился уровень вакантных площадей в среднем по рынку по итогам 3 кв. 2019 г.

На 2%

выросли средние ставки в классе А в течение 3 кв. 2019 г.

За последний квартал чистое поглощение превысило объемы нового строительства более чем в два раза. В дополнение, несмотря на увеличившиеся темпы прироста нового предложения, большинство новых введенных объектов уже частично или полностью реализовано, что также повлияло на сокращение доли свободных офисов. В течение 3 квартала доля вакантных помещений в среднем по рынку уменьшилась на 0,8 п.п. По сравнению с началом года показатель снизился на 1 п.п.

В условиях ограниченного предложения офисных площадей и стабильного положительного поглощения, по итогам 3 квартала 2019 г. ставки аренды продолжили свой рост. В классе А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды продолжил расти и по итогам сентября достиг 27 500 руб. за кв. м в год. В течение 3 квартала рост составил 2%. Относительно конца прошлого года средние ставки здесь выросли на 5%.

Предложение

По итогам 3 квартала 2019 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве достиг 20,9 млн. кв. м, из которых 22% относятся к офисам класса А (это 4,6 млн. кв. м), 38% соответствует объектам класса Б+ (7,9 млн. кв. м) и остальные 40% (8,4 млн. кв. м) - классу Б-.

В 3 квартале 2019 г. было введено 6 офисных объектов или 120 тыс. кв. м офисных площадей. Несмотря на перенос сроков окончания строительства по некоторым объектам, показатель третьего квартала оказался рекордным в этом году и равен суммарному результату двух предыдущих кварталов. Темпы прироста нового предложения последних трех месяцев стали максимальными, начиная с четвертого квартала 2017 г. В последние три месяца в эксплуатацию были введены такие крупные объекты как: деловой комплекс «Академик», бизнес центр «Верейская Плаза 4», ТПУ «Ходынское Поле», 12-14 этажи 2-й фазы МФК «ОКО».

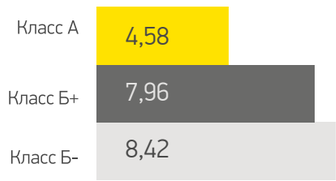
По итогам трех кварталов 2019 г. суммарный объем нового предложения составил 240 тыс. кв. м офисных площадей, что на 50% превышает аналогичный показатель прошлого года.

Стоит отметить, что часть объектов, введенных в 3 квартале и ожидаемых к вводу в ближайшие месяцы, уже частично или полностью реализована, как например, МФК «ОКО, фаза II», БЦ «Академик», МФК «Смоленский Пассаж, фаза II», БЦ «Верейская Плаза IV», БЦ «Краснопрудный». Это подтверждает возросший интерес к новым объектам со стороны арендаторов в условиях дефицита качественных офисных предложений, особенно среди крупных площадей. Новые объекты и их опции позволят компаниям осуществить свои проекты по консолидации. В случае сохранения такой тенденции, в ближайшие годы на рынок может вернуться практика заключения предварительных договоров аренды.

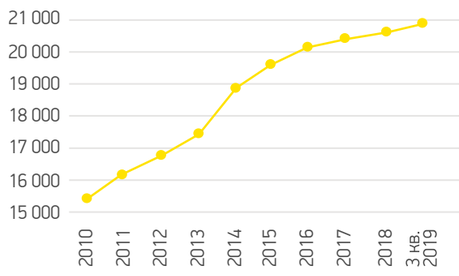
240 тыс м²

составил суммарный объем нового предложения за 1-3 кв. 2019 г.

Общий объем офисных площадей на конец 3 кв. 2019 г., млн. м²



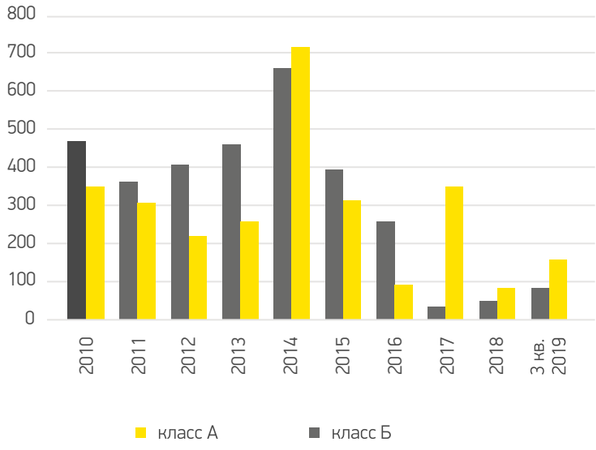
Динамика общего объема офисных площадей, тыс. м²



До конца года к вводу ожидаются еще несколько объектов суммарной площадью около 100 тыс. кв.м. Следовательно, общий объем нового строительства за 2019 г. составит около 350 тыс. кв. м. И хотя этот показатель превзойдет темпы прироста предыдущего года, тем не менее, часть объектов, изначально заявленных к вводу до конца 2019 г., уже перенесена девелоперами на начало 2020 г. В первую очередь это связано с желанием девелоперов не вводить объекты, даже если основные строительные работы по ним уже завершены, пока на здание не будет найден якорный резидент, готовый арендовать или купить существенный объем площадей, либо же все здание целиком.

Стоит отметить, что среди заявленных к вводу до конца года объектов только один располагается в ЦАО – это БЦ на Смоленском бульваре, 13. Все остальные объекты находятся за пределами ТТК, что еще раз подтверждает сложившуюся тенденцию децентрализации московского рынка офисной недвижимости. При этом, если еще несколько лет назад, когда помимо ЦАО уже сформировались другие центры деловой активности, но все равно было трудно представить интерес девелоперов или резидентов к определенным субрынкам или даже округам, то сейчас география расположения новых объектов и интереса участников рынка все больше расширяется. Такие изменения связаны как с ограниченным предложением качественных офисов в пределах Садового кольца и ММДЦ «Москва-Сити», так и с улучшением транспортной доступности некоторых субрынков благодаря строительству МЦК, новых станций метро и транспортных развязок.

Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. м²



20,9 млн м²

составил общий объем рынка по итогам 3 кв. 2019 г.

Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 3 кв. 2019 г.*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Верейская Плаза IV	Верейская ул., 29, стр. 34	Plaza Development	Б+	49 600
Академик	Вернадского пр-т, 41	Kopernik Group	А	26 400
Новый Балчуг	Садовническая ул., 9, стр. 1, 2, 3	Группа ЛСР	Б+	13 700
ОКО, ф. II (12-14 этажи)	1-й Красногвардейский пр-д, 16Б	Capital Group	Б+	13 320
ТПУ "Ходынское поле"	Хорошёвское ш., вл. 38А/1, вл.38А/3	Мосинжпроект	Б+	12 000
Рассвет, очередь 2, кор. 14, 16 (часть комплекса)	Столярный пер., 3, кор. 14, 16, 17	KR Properties	Б+	7 200

* Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершенной реконструкцией в 3 кв. 2019 г.

Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу в 2019 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Отрадное, Фаза III	Отрадная ул., 2Б, стр. 1	Мотек-Ц	Б+	18 000
Калибр-парк	Годовикова ул., 9, стр. 1	Калибр	Б+	16 300
Смоленский б-р, 13	Смоленский б-р, 13	АК БАРС Девелопмент	Б+	14 000
На Аминьевском	Аминьевское ш., вл. 15	Ташир	Б+	13 950
РТС Волгоградский	Волгоградский пр-т, 32, кор. 23, 31	Риотэкс	Б+	11 980
Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Нагорная ул., вл. 20, кор. 7	Союзпроминвест	Б+	11 500
Рязанский пр-т, вл. 3-5	Рязанский пр-т, вл. 3-5	ТЭН Инвест	Б+	10 600

Спрос

По итогам девяти месяцев суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, составил 432 тыс. кв. м, что всего на 6% меньше аналогичного показателя прошлого года.

По сравнению с предыдущими кварталами, темпы чистого поглощения в 3 квартале выросли и превзошли объемы всего первого полугодия. По итогам последних трех месяцев чистое поглощение составило 263 тыс. кв. м.

Самый большой объем этого показателя по итогам 3 квартала зафиксирован в объектах класса Б+, который по сравнению с классом А наиболее доступен по коммерческим условиям. За счет немалого количества сделок, суммарное чистое поглощение за три квартала к концу сентября составило 207 тыс. кв. м, что на 9% меньше объемов аналогичного показателя прошлого года.

В классе А объем чистого поглощения в 3 квартале увеличился на 101 тыс. кв. м. Таким образом, суммарное значение показателя по итогам девяти месяцев равно 146 тыс. кв. м.

В классе Б- показатель за три квартала составил 79 тыс. кв. м. Основной вклад в суммарный объем принес уход площадей в 3 квартале. За последние три месяца чистое поглощение в объектах данного класса составило 50 тыс. кв. м.

Как и в предыдущем квартале, среди компаний, рассматривающих офисные помещения в аренду или на покупку, наибольшее количество обращений было от IT и медиа компаний – на их долю приходится 16% от всех поступающих запросов. Компании сферы потребительских услуг находятся на втором месте и достигают 14% от общего количества заявок. Далее идут строительные, производственные, торговые компании, а также компании сферы профессиональных услуг. Традиционно их доля примерно равна и составляет 9-10% от общего числа заявок для каждого из секторов.

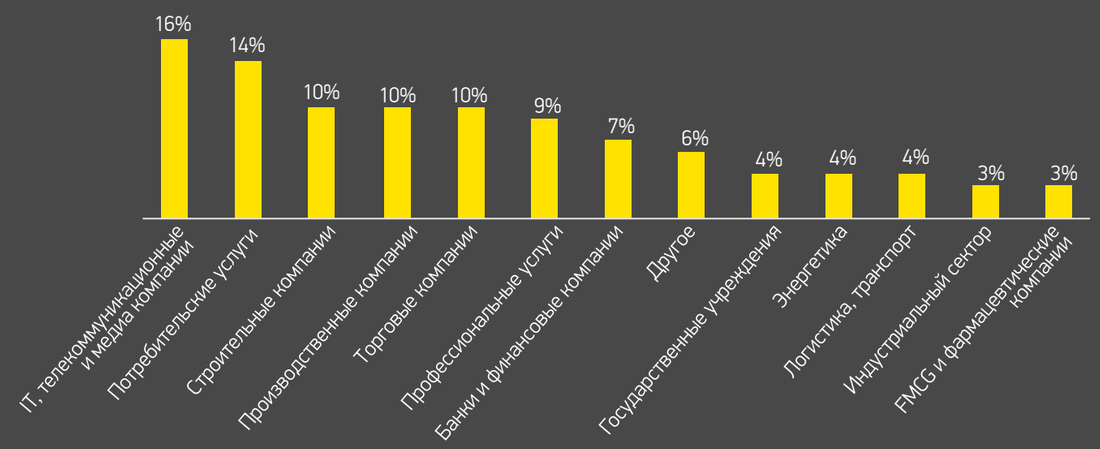
По итогам трех кварталов наблюдается устойчивый тренд положительного поглощения всех качественных площадей. В результате это стимулирует девелоперов выводить на рынок объекты, строительство по которым было приостановлено. На рынке появляется все больше релизов новых офисных проектов, запланированных к вводу в 2021-2022 гг.

С учетом высокого спроса на качественные офисы компании начинают рассматривать аренду офисных помещений с возможным ростом персонала на будущее в диапазоне 15%-25%, что может привести к еще большему дефициту офисных помещений к концу года.

432 тыс. м²

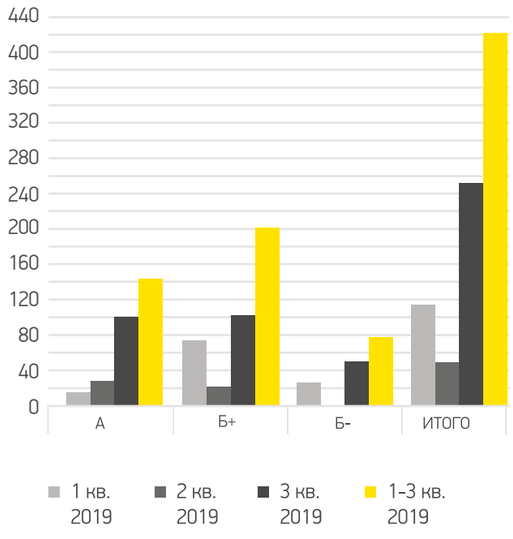
составляет совокупный объем чистого поглощения за 1-3 кв. 2019 г.

Количество обращений по сферам деятельности арендаторов по итогам 1-3 кв. 2019 г.

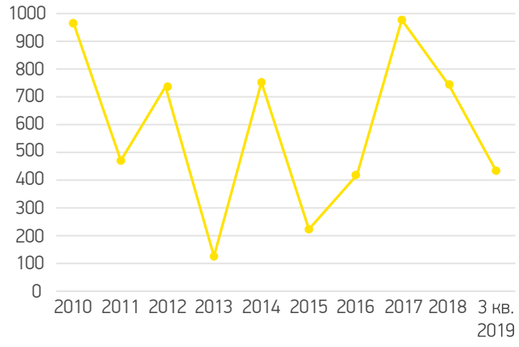


*Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ILM от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1-3 кв. 2019 г.

Чистое поглощение офисных площадей за 1-3 кв. 2019 г., тыс. м²*



Динамика чистого поглощения офисных площадей, тыс. м²*



*Чистое поглощение показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период.
Рассчитывается как: S1+ Snew -S2, где S1 — свободные офисные помещения на начало периода, Snew — новые офисные площади, введенные в данный период, S2 — свободные офисные помещения в конце периода.

Чистое поглощение на рынке качественных офисных помещений 3 кв. 2019 г., тыс. м²

ЧТК — Четвертое транспортное кольцо
* В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса
** Консультант проекта - компания ILM

Ключевые сделки, совершенные в 3 квартале 2019 г.

Компания	м²	Тип сделки	Объект	Адрес
Яндекс.Маркет	15 838	аренда	Lotte Plaza	Новинский бул., 8
WeWork	8 500	аренда	Краснопрудный	Краснопрудная ул., 12, стр. 1
Huawei	7 789	аренда	Смоленский Пассаж 2	Смоленская пл., 7-9
ЧТПЗ (Челябянский трубо-прокатный завод)	7 000	аренда	Амальтея	Большой б-р, 40
Рокетбанк	5 524	аренда	Бизнес-парк Фактория	Вятская ул., 27
ГК Simple	5 500	аренда	Victory Park Plaza	Минская ул., 2ж
НПО ПКРВ	4 979	аренда	Банный	Банный пер., 9
Inline Technologies Group	4 764	аренда	Диапазон	1-й Волоколамский пр-д, 10
Inventive Retail Group	4 528	аренда	Якорь	Причальный пр-д, 2
Segezha Group	3 896	аренда	Башня на набережной, С	Пресненская наб., 10
Main Bureau of Medical and Social Expertise	3 700	аренда	Приорова ул., 36	Приорова ул., 36
НТРБ	3 057	аренда	Ленинградское ш., 64, кор. 2	Ленинградское ш., 64, кор. 2
JetBrains	2 974	аренда	Белые Сады, здание А	Лесная ул., 7
Группа Компаний БПЦ*	2 973	аренда	РТС Волгоградский	Волгоградский пр-т, 32, кор. 23, 31
Каспийский трубопроводный консорциум	2 867	аренда	Мосэнка 6	Воронцовская ул., 17
Литрес*	2 034	аренда	Меркурий Сити	1-й Красногвардейский пр-д, 15

Вакантные площади

За прошедшие три месяца чистое поглощение превысило объемы нового строительства более чем в два раза, что привело к снижению уровня вакантных площадей. В дополнении, несмотря на увеличившиеся темпы прироста нового предложения, большинство новых введенных объектов уже частично или полностью реализовано, что также повлияло на сокращение доли свободных офисов. В течение 3 квартала уровень вакантных помещений в среднем по рынку снизился на 0,8 п.п. до 8,1%. По сравнению с началом года показатель уменьшился на 1 п.п. Таким образом, на данный момент незанятыми остаются 1,2 млн. кв. м офисных площадей.

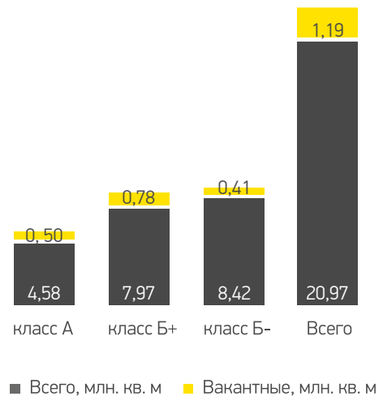
Сокращение числа свободных помещений в 3 квартале 2019 г. произошло во всех классах. Уровень вакантных площадей в классе А снизился на 1,6 п.п. и на конец сентября достиг 10,9%. По итогам шести месяцев объем свободных площадей здесь сократился на 1,5 п.п.

В объектах класса Б+ показатель уменьшился на 0,6 п.п. и по итогам 3 квартала составил 9,8%. По сравнению с концом 2018 г. здесь наблюдалось более сдержанное снижение уровня вакантных площадей, оно составило 1,1 п.п. Это связано в первую очередь с тем, что большая часть объектов, вышедших на рынок в этом году, относится как раз к классу Б+.

В классе Б- сокращение доли невостребованных офисов в течение трех последних месяцев составило также 0,6 п.п. По результатам 3 квартала показатель достиг 4,9%, снизившись с начала года на 0,9 п.п.

Что касается распределения уровня вакантных площадей по округам, то следует отметить усиление дефицита высококачественных офисов в ЦАО. По итогам 3 квартала снижение уровня вакантных площадей в классе А составило 1,7 п.п., до 5,1%. Также стоит выделить уменьшение доли свободных площадей в ММДЦ «Москва-Сити». По итогам 3 квартала показатель в среднем по всем классам составил 10,6%, снизившись на 2,5 п.п. Причем снижение произошло как в помещениях класса А (на 1,4 п.п. до 10,7%), так и более существенное в классе Б+ (с 30,2% до 8,6%). С учетом отсутствия достаточного количества свободных высококачественных площадей в центре Москвы, арендаторы все больше обращают внимание на объекты и субрынки за пределами центра города.

Объем вакантных площадей на конец 3 кв. 2019 г., млн. м²



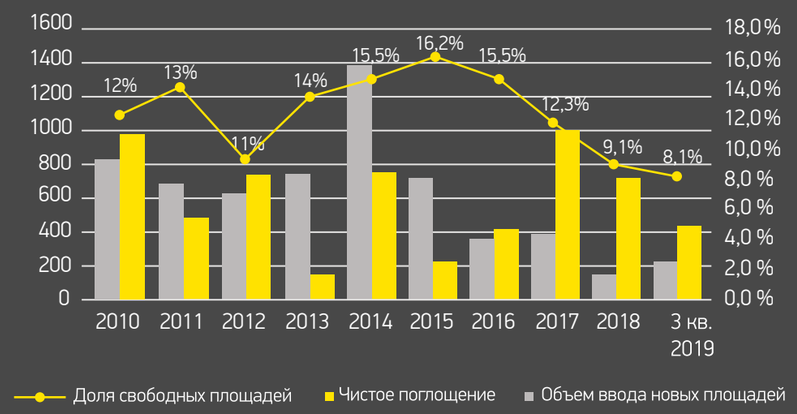
1,2 млн. м²

Незанятых офисных помещений

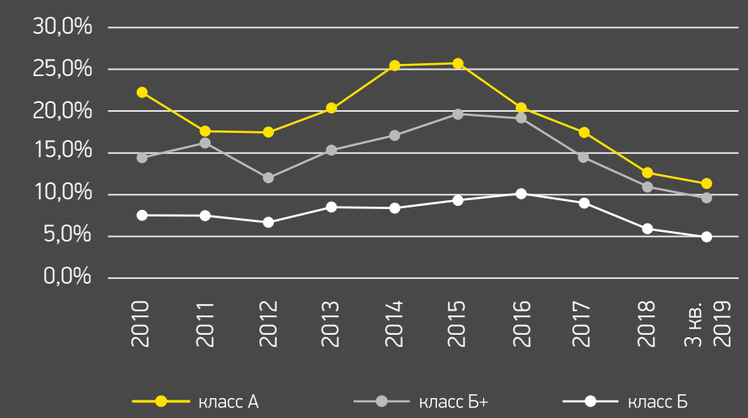
8,1 %

Средняя вакантность на конец 3 кв. 2019 г.

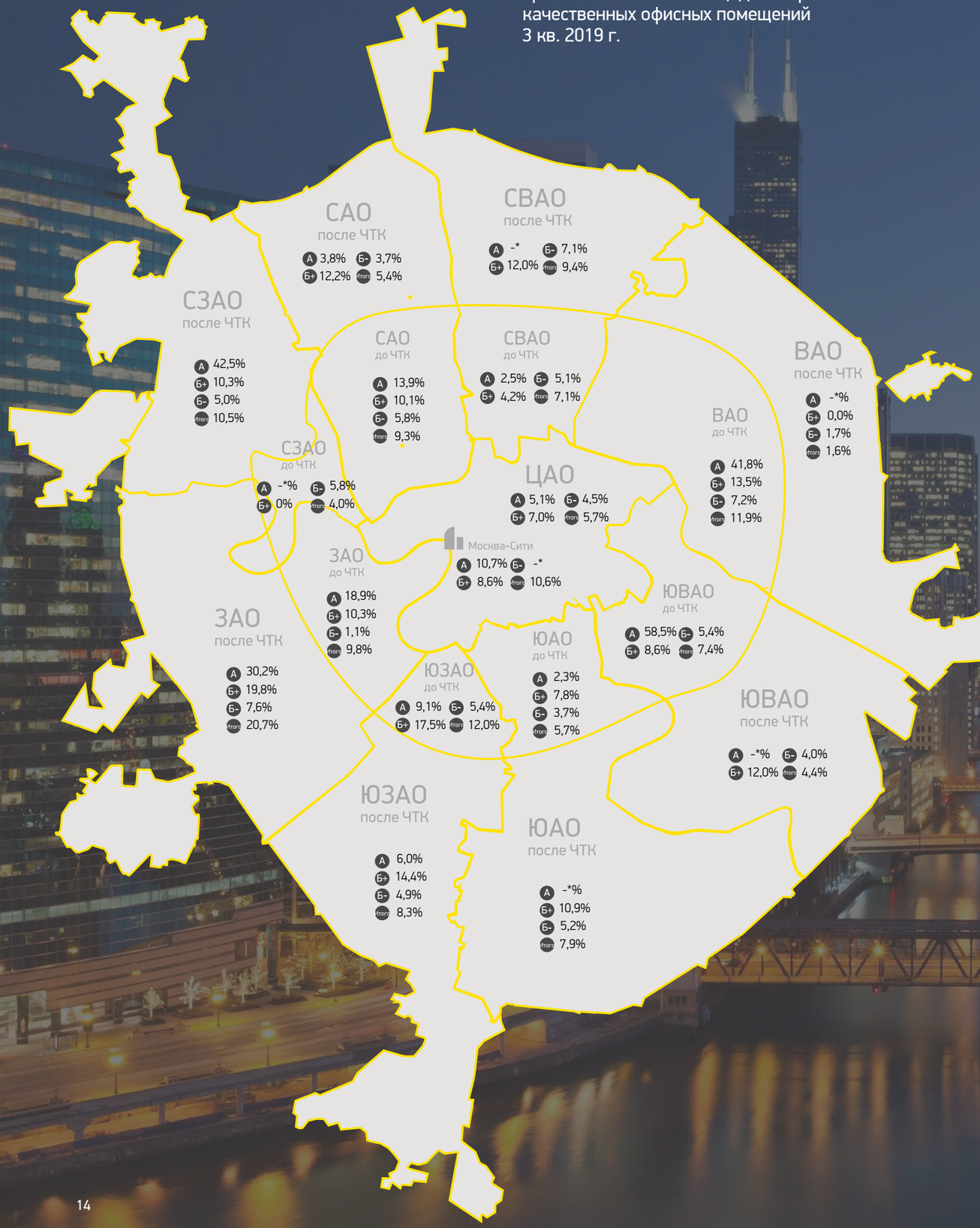
Динамика показателей объема новых площадей, чистого поглощения и доли свободных площадей



Динамика уровня вакантных площадей, %



Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений 3 кв. 2019 г.



ЧТК — Четвертое транспортное кольцо
* В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса

Ставки аренды

В условиях ограниченного предложения офисных площадей и стабильного положительного поглощения, по итогам 3 квартала 2019 г. ставки аренды продолжили свой рост.

В классе А средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды продолжил расти и по итогам сентября достиг 27 500 руб. за кв. м в год. В течение 3 квартала рост составил 2%. Относительно конца прошлого года средние ставки здесь выросли на 5%.

В классе Б+ средняя стоимость аренды вновь начала расти. За последние три месяца средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды на офисы данного класса поднялся на 2% и составил 16 900 руб. за кв. м в год, вернувшись на уровень конца 2018 г.

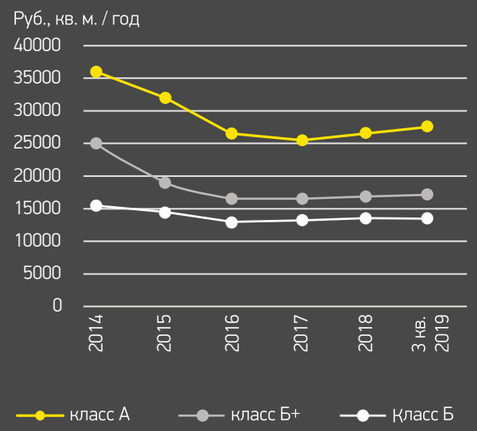
Для помещений класса Б- средние запрашиваемые ставки аренды на протяжении последних трех месяцев также поднялись и достигли уровня 14 500 руб. за кв. м в год. Рост за последний квартал составил 3%. По сравнению с началом года ставки также продемонстрировали рост около 2%.

Устойчивый спрос со стороны арендаторов на протяжении последних лет стимулирует рост ставок аренды на офисы не только в наиболее популярных локациях и субрынках, но и постепенно на рынке в целом.

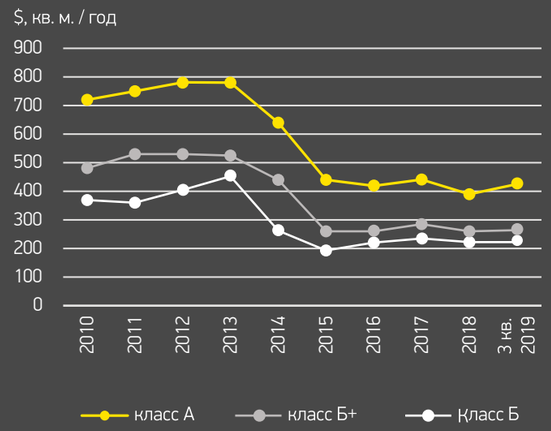
27 500 руб. за м² в год

составляют средние запрашиваемые базовые ставки аренды для класса А

Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренлы в рублях



Динамика уровня средних запрашиваемых базовых ставок аренды в долларовом эквиваленте



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 3 кв. 2019 г., руб. за м² в год

Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов.
ЧТК — четвертое транспортное кольцо
*в данном сегменте отсутствуют предложения данного класса

Наши эксперты

Андрей Лукашев
Управляющий партнер
lukashev@ilm.ru

Дмитрий Мыслин
Управляющий партнер
myslin@ilm.ru

Екатерина Волкова
Директор
Департамент исследований и анализа рынка
volkova@ilm.ru

Маргарита Трофимова
Директор
Департамент оценки и консалтинга
trofimova@ilm.ru

Юрий Сигал
Директор
Департамент управления недвижимостью
sigal@ilm.ru

Ксения Харкевич
Директор
Департамент офисной недвижимости
kharkevich@ilm.ru

Анна Воробьева
Директор проекта AMO.ru
vorobyova@amo.ru

Егор Левченко
Директор
Департамент торговой недвижимости
levchenko@ilm.ru

Артем Неволько
Директор
Департамент офисной недвижимости
nevolko@ilm.ru

Александр Перфильев
Директор
Департамент складской и индустриальной недвижимости
perfilev@ilm.ru

Михаил Крючков
Директор
Департамент элитной жилой недвижимости
mk@gethome.ru

Александр Гурганов
Партнер
Департамент офисной недвижимости
gurganov@ilm.ru

Виктор Решетников
Директор
Департамент офисной недвижимости
reshetnikov@ilm.ru

Иван Ивлиев
Генеральный директор
Кандидат юридических наук
ivliev@ilm.ru

более 1000 сделок	более 1 млн. м² реализовано	2009 год основания	более 230 сотрудников

© ILM. Авторские права защищены. Ни одна из частей настоящего отчета не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения ILM. Цитирование материалов данного отчета возможно только со ссылкой на компанию ILM.

Информация, содержащаяся в настоящем отчете, основана на собственных исследованиях и предоставленных материалах, которые по мнению ILM являются достоверными. Тем не менее, мы не можем гарантировать отсутствие фактических ошибок. Мы будем признательны Вам, если Вы сообщите нам о таких ошибках, для того, чтобы мы могли сделать соответствующие изменения.

Целью настоящего отчета является предоставление информации об основных тенденциях рынка коммерческой недвижимости. Компания ILM не несет юридической ответственности за ущерб или убытки, причиненные в результате неточности или некорректности информации, содержащейся в настоящем отчете.

Наши онлайн-сервисы

“

Наши площадки — это около 1 млн. уникальных посетителей в месяц. На 100% актуальная и исчерпывающая информация по каждому объекту (фото, планировки, цены, детализация до каждого блока), современные онлайн технологии и высокое качество обслуживания позволяют пользователям с удивительной скоростью, легкостью и комфортом ежедневно решать свои задачи в сфере недвижимости.

amo.ru Lab DIGITAL REAL ESTATE

Online-пространство для быстрого выбора офисного помещения в аренду и на покупку

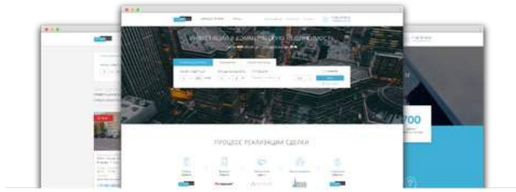
Мы самостоятельно формируем базу предложений и отличаемся полнотой информации и ее актуальностью. Около 700 компаний уже переехали с нами. Пространство полезных онлайн-инструментов для собственников. Подробная статистика по объектам, среднерыночная ставка аренды, анализ спроса и конкурентного окружения, заявки от клиентов и дополнительные услуги в режиме онлайн.

Skladium·ru

Сервис для быстрого поиска складской и индустриальной недвижимости

Более 3 500 складов в 90 городах России. Полный доступ к информации, необходимой для принятия решения о покупке и аренде: цены, фото, описание. Бесплатное и профессиональное сопровождение клиента на каждом этапе сделки – персональный менеджер поможет подобрать склад, организует просмотр, согласует коммерческие условия и ответит на вопросы

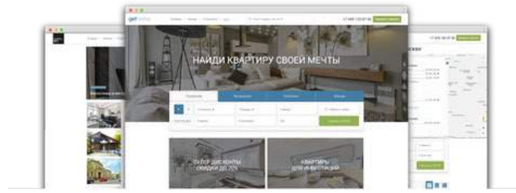
INVESTATE



Комплексный подход к инвестированию в недвижимость

Investate – удобный сервис, призванный обеспечить прозрачность и эффективность инвестиционных сделок с недвижимостью. Мы поможем подобрать объект недвижимости для инвестиций, четко спрогнозировать ваш доход и поможем в управлении с ним.

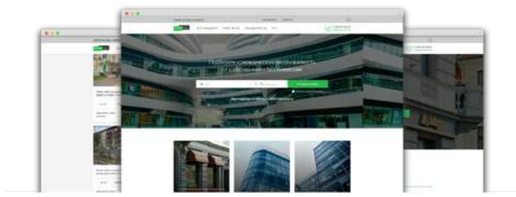
gethome



Сервис для поиска и подбора элитной жилой недвижимости в России и за рубежом

GetHome объединяет в себе персональный подход к реализации задач клиента, отличное знание рынка элитной жилой недвижимости, опыт структурирования сложных сделок купли-продажи и соблюдение конфиденциальности.

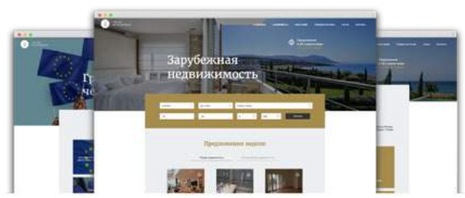
MORETAIL



Комплексный подход к инвестированию в недвижимость

Investate – удобный сервис, призванный обеспечить прозрачность и эффективность инвестиционных сделок с недвижимостью. Мы поможем подобрать объект недвижимости для инвестиций, четко спрогнозировать ваш доход и поможем в управлении с ним.

ZenInvest



Лучшие инвестиционные и коллекционные объекты зарубежных рынков

ZenInvest предлагает жилые объекты и земельные участки в лучших локациях (в центре мегаполисов, на первой линии или с видом на море, в исторических и престижных районах).

Компания ILM оказывает комплексные услуги клиентам на российском рынке недвижимости:

- Консалтинговые услуги
- Исследование рынка
- Инвестиции и управление активами
- Подбор недвижимости
- Брокеридж недвижимости
- Оспаривание кадастровой стоимости
- Оценка портфеля недвижимости
- Снижение затрат на аренду

Департамент исследований
и анализа рынка

research@ilm.ru
+7 495 287 06 00

ILM
real estate intelligence