

Индикаторы рынка

m² Общее предложение – **17,2 млн м²**

m² Объем ввода – **74,6 тыс. м²**

FOR RENT Уровень вакантности – **11,2%**

Handshake Объем сделок – **423 тыс. м²**

\$ Ставка аренды в классе А* – **\$440/м²/год**,
в классе В – **\$220/м²/год**

Cup Ставка аренды на премиальные объекты – **\$680/м²/год**

* Здесь и далее запрашиваемая базовая ставка аренды без НДС и ОПЕКС.

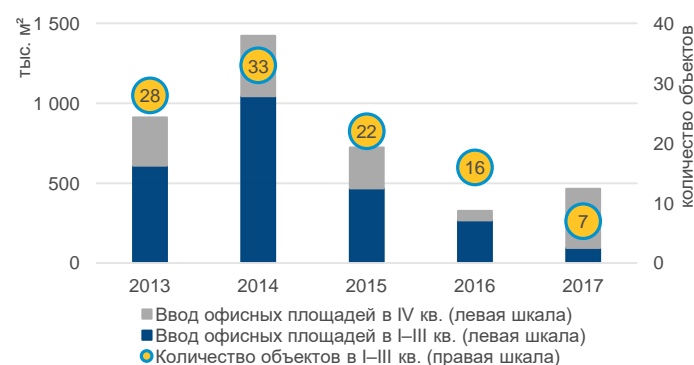
Предложение

Объем существующего предложения по итогам III квартала составил 17,23 млн м², из них 3,96 млн м² – класс А. В III квартале рынок пополнился 75 тыс. м², что почти в 3,5 раза больше, чем за первую половину года. Два из четырех появившихся объектов относятся к классу А, остальные – к сегменту В+/-.

При этом всего с начала года объем ввода оказался рекордно низким (95 тыс. м²) значением ввода офисного предложения за первые три квартала года в течение последних пяти лет.

Фактически итоговый показатель прироста будет зависеть от ввода двух башен в составе ММДЦ «Москва-Сити», т.к. они формируют 70% от запланированного до конца года объема ввода.

В случае получения документации о вводе на все заявленные до конца 2017 г. объекты, суммарный годовой прирост может составить 450–465 тыс. м²



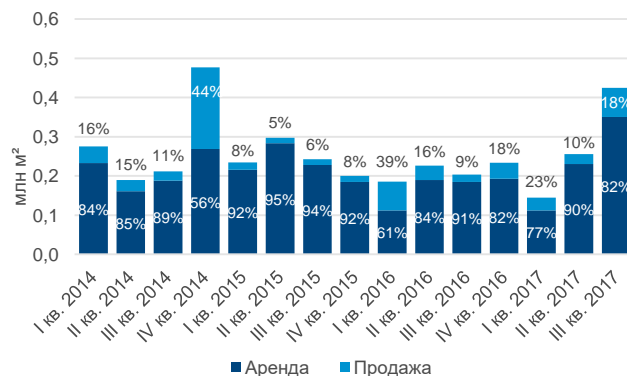
Источник: Colliers International

Спрос

Несмотря на слабоактивное первое полугодие, динамика и качество заключаемых сделок в III квартале позволяют говорить об оживлении спроса. За первые три квартала совокупный объем арендованных и купленных офисных площадей составил 826 тыс. м², что на 30% превышает показатель за аналогичный период 2016 г.

Общее количество сделок по аренде и покупке увеличилось в 2 раза: активность в части аренды и покупки демонстрировали как небольшие компании, снимающие в аренду офисы менее 200 м², так и крупные, для размещения которых необходимо более 10 тыс. м².

Продолжает сокращаться доля сделок по пересогласованию и пересмотру условий аренды. Более 80% от общего объема относится к переездам компаний



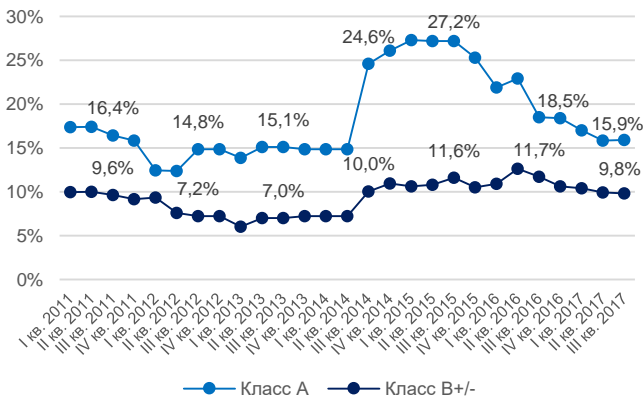
Источник: Colliers International

Вакантные площади

Среднее значение вакансии по рынку не претерпело серьезных изменений. Объем введенного свободного предложения компенсировался умеренным чистым поглощением. В среднем по рынку доля вакантности составила 11,2%. В абсолютном выражении предлагается в аренду и на продажу 1,9 млн м². В структуре свободного предложения 32% сформировал класс А, 50% – В+ и 17% – В-.

В связи с дефицитом крупных офисных блоков (более 10 тыс. м²) в качественных зданиях с удобной локацией установилась практика заключения предварительных договоров аренды крупными компаниями в строящихся объектах: около 30% офисных площадей во введенных в эксплуатацию с начала года бизнес-центрах и планируемых к вводу до конца года уже не предлагается на рынке. В то же время собственники некоторых объектов продолжают переносить сроки ввода в эксплуатацию до подписания Pre-lease с якорным арендатором.

Существующий объем свободных офисных площадей имеет неравномерное распределение, и для некоторых субрынков характерным является дефицит качественного предложения



Источник: Colliers International

Ставки аренды

III квартал характеризовался стабильными ставками аренды. Традиционно колебания наблюдались в приведенном показателе ставки из-за волатильности курсов валют. Рынок по-прежнему остается рублевым.

Наблюдалось небольшое локальное изменение запрашиваемых рублевых ставок аренды по районам и классам, однако это незначительно увеличило среднерыночный уровень – в пределах 1-3%. В ЦДР приведенные ставки аренды на офисы класса А составили 30 785 руб./м²/год, на класс В+ – 20 240 руб./м²/год.

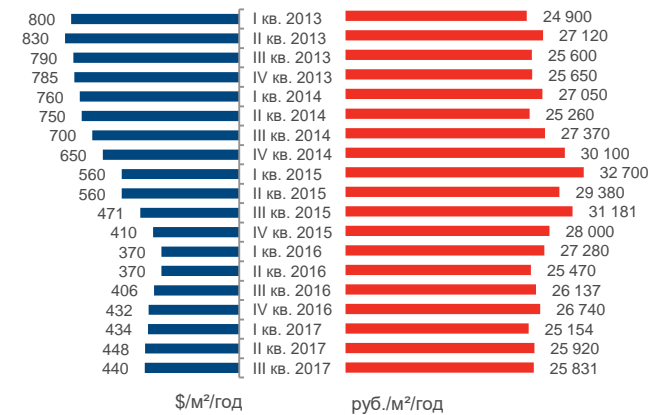
Цены продаж

В сегменте продаж сохраняются тенденции начала года: объем свободного качественного предложения остается небольшим, экспонируемые цены продаж стабильны. Вместе с тем с середины года уже наблюдается конвертация существующего интереса в реальные сделки – увеличилось количество сделок по покупке офисных площадей менее 200 м² по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.

Стоимостные показатели в удаленных от ЦДР районах, вблизи ТТК, составляют 180 000 руб./м² для класса А и 150 000 руб./м² – для класса В+. Объекты, находящиеся на удалении от ТТК в сторону МКАД, предлагаются сегодня в среднем по 170 000 руб./м² в классе А и 115 000–130 000 руб./м² в классе В+/-.

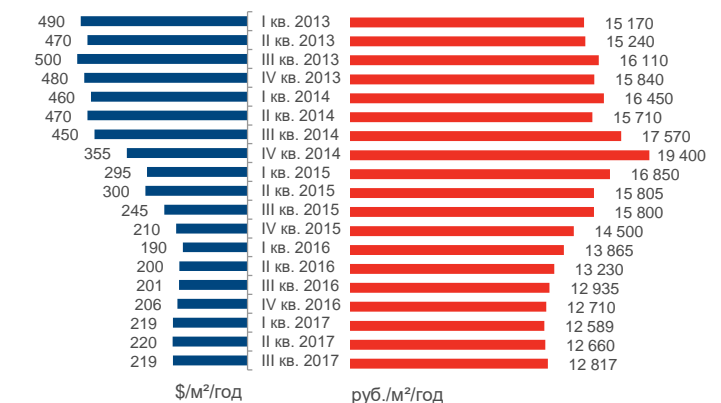
Дорогие офисы предлагаются в центральных районах города по средней стоимости 315 000 руб./м² для класса А и 265 000–275 000 руб./м² для классов В+/- . В башнях ММДЦ «Москва-Сити» предложения варьируются в диапазоне 245 000–450 000 руб./м².

Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для класса А составляет \$440/м²/год, в рублях – 25 831 руб./м²/год

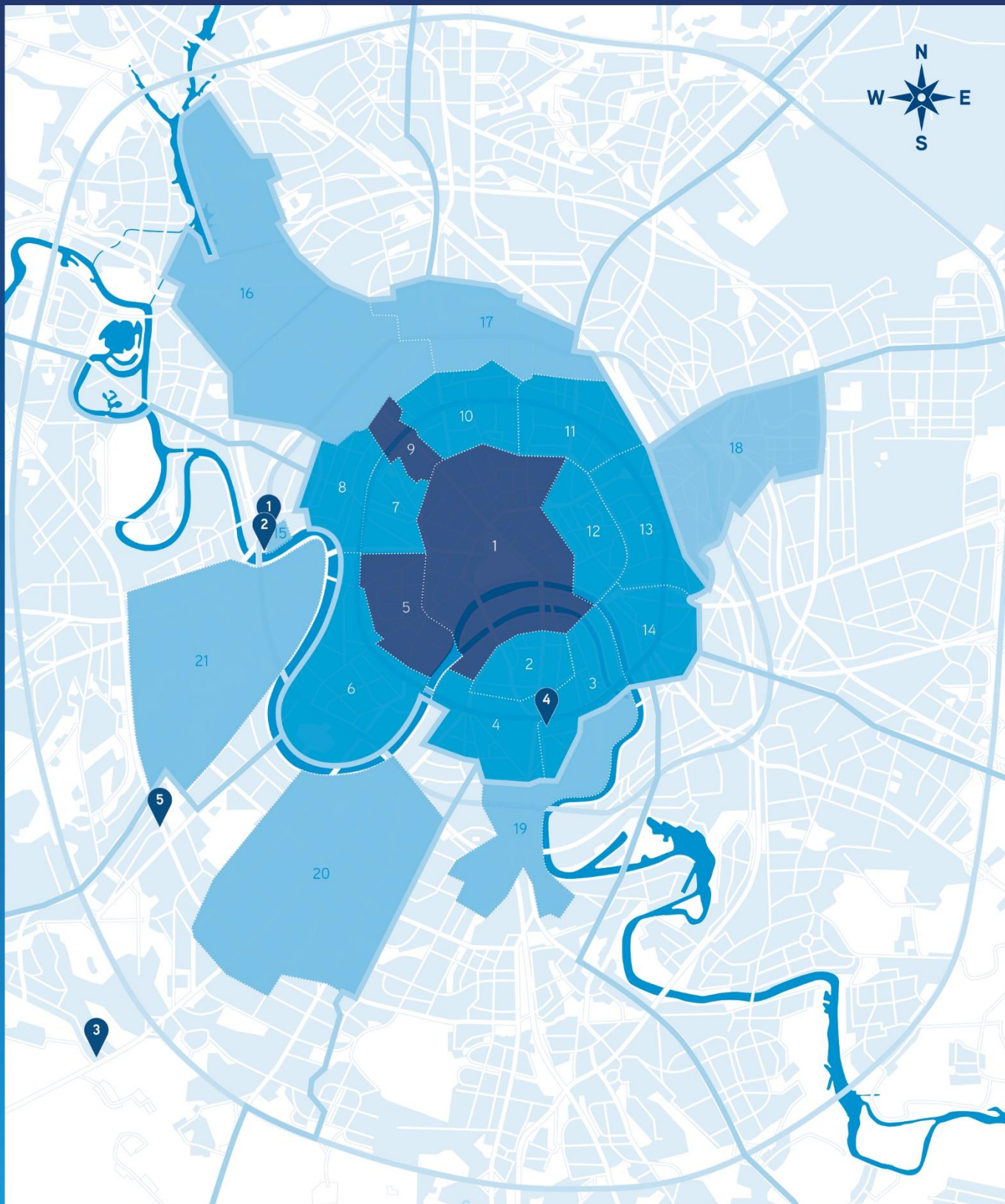


Источник: Colliers International

Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для класса В+/- составляет \$219/м²/год, в рублях – 12 817 руб./м²/год



Источник: Colliers International



СУБРЫНОК	ВАКАНТНОСТЬ			СТАВКА, \$/м²/год			СУБРЫНОК	ВАКАНТНОСТЬ			СТАВКА, \$/м²/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-		A	B+	B-	A	B+	B-
1, 5, 9 Премиум	17%	5%	3%	690*	450**	357**	Север	-	23%	3%	-	146**	160**
1-14 (кроме Премиум) ЦСДР	14%	5%	5%	530**	390**	281**	Северо-восток	-	27%	2%	-	251**	75**
15 Москва-Сити	13%	5%	-	555*	461**	-	Северо-запад	14%	14%	5%	275*	135**	160**
16 Ленинградский	10%	17%	8%	477*	276*	124**	Запад	16%	6%	13%	321*	160**	145**
17 Сушевский	20%	10%	7%	280*	166**	266**	Восток	-	12%	6%	-	207**	140**
18 Электrozаводский	59%	9%	2%	270*	250**	145**	Юг	-	17%	9%	-	190**	190**
19 Тульский	23%	10%	9%	461**	213*	166**	Юго-восток	70%	14%	5%	366*	150**	111**
20 Ленинский	33%	6%	20%	310*	280**	280**	Юго-запад	23%	19%	16%	222*	182*	95*
21 Кутузовский	18%	33%	2%	410*	246*	222**							

* предложения преимущественно в состоянии «под отделку» | ** предложения преимущественно в состоянии «с отделкой»

Тенденции и прогнозы

- > Девелоперами анонсировано к вводу в IV квартале 370 тыс. м², из которых классу А соответствуют 340 тыс. м². В случае реализации заявленных планов годовой объем нового строительства в 2017 г. вырастет по сравнению с 2016 г. на 50%.
- > Появление объектов класса А не окажет существенного влияния на объем свободного предложения в данном сегменте, ввиду того что уже сегодня в трех из четырех бизнес-центров класса А в среднем свободно не более 10%.
- > При переносе сроков ввода объектов ММЦД «Москва-Сити» на 2018 г. прирост нового предложения, напротив, окажется ниже прошлогоднего показателя на 40% (т.е. 197 тыс. м²), что отразится и на росте уровня вакантности с ожидаемого 10% до 11,5%.
- > Принимая во внимание, что в двух последних кварталах прирост в объеме сделок составлял 65% и 75%, а в конце года обычно закрывается существенный объем площадей, совокупный объем спроса может составить 1,0 – 1,1 млн м². Несмотря на то, что ожидаемый объем спроса может оказаться выше значений 2014 – 2016 гг., он все же меньше предкризисных значений.

В конце года на рынке будет наблюдаться существенное снижение вакантных площадей и постепенный рост ставок аренды



Источник: Colliers International

- > Сокращение объема качественного предложения, особенно в сегменте крупных блоков, на фоне позитивной динамики спроса постепенно будет толкать вверх ставки в классах А и В+, что, впрочем, заметнее всего проявится в 2018 г.

Крупнейшие новые сделки в III квартале 2017

КЛИЕНТ	ПЛОЩАДЬ, ТЫС. М ²	БЦ	ТИП
Tele2	13,1	Офисный парк Comcity	Аренда
«Техносерв»	12,0	Деловой квартал «Новоспасский Двор»	Аренда
Deutsche Bank	8,2	«Аквамарин III»	Аренда
«Европлан»	8,0	БЦ «Оазис»	Предварительная Аренда

Источник: Colliers International

Основные объекты*, заявленные к вводу в эксплуатацию в IV квартале 2017

№	НАЗВАНИЕ	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, ТЫС. М ²
1	«Башня Федерация. Восток»	А	Корпорация «АЕОН»	146,5
2	IQ Quarter	А	CiTer Invest B.V., Hals Development	123,0
3	Деловой квартал Neopolis	А	A-Store Estates	63,2
4	«Квартал Парк Легенд», корпус 3	А	ГК «ТЭН»	11,0
5	«Квадрат»	В+	Lenhart Global	9,5

* Объекты под соответствующими номерами обозначены на карте на стр. 3.

Источник: Colliers International

396 офисов в 68 странах на 6 континентах

США: 153

Канада: 29

Латинская Америка: 24

Тихоокеанский регион,

Азия: 79

Европа, Ближний Восток,

Африка: 111

\$2,6

млрд

годовой доход

170

млн м²

в управлении

15 000

профессионалов

Colliers International Россия

123112 Москва

Пресненская набережная, д. 10

БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж

Тел. +7 495 258 51 51

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3

БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18



colliers.ru

colliersdom.com

Copyright © 2017 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.

Николай Казанский

Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@colliers.com

Владимир Сергунин

Партнер
vladimir.sergunin@colliers.com

Станислав Бибик

Партнер
stanislav.bibik@colliers.com

Анна Никандрова

Партнер
anna.nikandrova@colliers.com

Элеонора Богданова

Региональный директор департамента складской и индустриальной недвижимости
eleonora.bogdanova@colliers.com

Амель Джерруди

Исполнительный директор департамента управления проектами и контроля строительства
amel.djerroudi@colliers.com

Вера Зименкова

Региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами и офисной недвижимости
vera.zimenkova@colliers.com

Андрей Косарев

Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге
andrey.kosarev@colliers.com

Владислав Николаев

Региональный директор департамента стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@colliers.com

Дмитрий Романов

Региональный директор департамента оценки
dmitry.romanov@colliers.com

Кермен Мастиев

Директор отдела продаж офисной недвижимости
kermen.mastiev@colliers.com

Франсуа Ноненмашер

Директор департамента представления интересов арендаторов
francois.nonnenmacher@colliers.com

Екатерина Подлесных

Руководитель департамента street retail по России
ekaterina.podlesnykh@colliers.com

Екатерина Фонарева

Директор департамента жилой недвижимости, офис в Москве
ekaterina.fonareva@colliers.com

Елизавета Конвей

Директор департамента жилой недвижимости, офис в Санкт-Петербурге
elizaveta.conway@colliers.com

Ольга Бакулина

Региональный директор департамента маркетинга и PR
olga.bakulina@colliers.com

Вероника Лежнева

Директор департамента исследований
veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Group Inc. (NASDAQ и TSX: CIGI) является мировым лидером в области коммерческой и жилой недвижимости. Компания насчитывает более 15 000 квалифицированных профессионалов, работающих в 68 странах мира. Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году. На сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 250 сотрудников.

Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных услуг арендаторам, владельцам недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя стратегический консалтинг и услуги по продаже и аренде недвижимости, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Девелоперам жилой недвижимости специалисты Colliers предоставляют полный цикл эксклюзивных и ко-эксклюзивных консультационных услуг по проектам — от продажи/приобретения земельных участков под жилую застройку до разработки коммерческих концепций и осуществления брокериджа и маркетинга проектов.

Colliers, единственная из компаний на рынке консалтинговых услуг в сфере недвижимости, уже 12 лет подряд входит в рейтинг «100 лучших аутсорсинговых компаний мира» по версии Международной ассоциации профессионалов аутсорсинга (IAOP).

Компания является членом Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (РСТЦ), а также Ассоциации Менеджеров России.



Accelerating success.