

АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

МОСКВА. IV квартал, 2016. Итоги года.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



Средние базовые арендные ставки (без НДС и ОПЕХ) и диапазоны цен продажи:

	АРЕНДА (\$/кв. м)			ПРОДАЖА (\$/кв. м)	
	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс А	Класс В+, В
В пределах Бульварного Кольца	800	600	500	5 000 - 7 000	3 000 - 5 000
В пределах Садового Кольца	600	500	400	4 000 - 5 000	3 000 - 4 000
В пределах ТТК	450	350	300	3 000 - 4 500	2 500 - 3 000
За пределами ТТК	350	300	250	2 500 - 3 000	2 000 - 2 500
ММДЦ Москва-Сити	550	450	—	3 500 - 7 000	3 000 - 5 500
Новая Москва	300	250	200	2 000 - 2 500	1 000 - 2 000



ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ И ТРАНЗАКЦИИ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Основным итогом ушедшего 2016 года на рынке офисной недвижимости Москвы стала стабилизация его главных показателей – уровня арендных ставок, уровня вакантных площадей и объема поглощений. В первом полугодии 2016 года рынок по этим показателям благополучно достиг своего «дна», а во втором полугодии 2016 года отделом исследований Prime City Properties уже фиксировались первичные, пока еще разрозненные признаки роста. Девелоперы, арендодатели и компании-арендаторы полностью адаптировались к новой реальности, завершились процессы по пересмотру текущих договоров аренды, произошла смена настроений среди девелоперов проектов – по наиболее успешным из них в конце года были повышены арендные ставки.

Главной причиной наступившей стабилизации на рынке офисной недвижимости Москвы стали новости о позитивных изменениях в экономике страны. Драйвером роста рынка офисной недвижимости в 2017-2019 годах должны стать ключевые девелоперы региона со своими отложенными «до лучших времен» проектами. Прошедший год показал, что постепенно исчерпываются заделы досанкционного времени – большая часть стартовавших в 2013-2014 годах проектов уже введена в эксплуатацию. Дальнейшее снижение ключевой ставки Банком России позволит уменьшить стоимость банковского финансирования проектов, в т.ч. проектного финансирования. Иными словами, сегодня рынок офисной недвижимости находится в начале нового цикла, раннее участие в котором во все времена представляется наиболее доходным.

Активное развитие городской инфраструктуры, открытие новых станций метро и запуск, по европейским меркам мега-проекта – Московского Центрального Кольца, точно поддержало бизнес-центры, расположенные к ним в зоне пешеходной доступности.

В 2016 году примерно половина инвестиций от общего вложения (250-300 млрд. рублей), направленных в коммерческую недвижимость столицы формировалась госкомпаниями и государственными структурами. Доля иностранных инвестиций сократилась до исторически минимальных 5%, что в скором времени станет дополнительным поддерживающим рынок фактором. По прогнозам отдела исследований Prime City Properties в течение ближайших трех лет доля иностранных инвестиции двукратно возрастет, а в среднесрочной перспективе вернется на привычные для себя отметки в 15-20% от общего объема инвестиций в Московский рынок коммерческой недвижимости.

Возвращаясь к главным показателям рынка, стоит отметить заметное снижение уровня вакантных площадей во всех его сегментах. Наиболее существенно сокращалось число вакантных офисов в сегменте класса А – по итогам 2016 года на 7%. В сегменте офисов класса В снижение составило 2,5%. В 2017 году тренд на сокращение доли вакантных помещений будет сохранен ввиду увеличивающейся активности компаний-арендаторов недвижимости и дефицитом нового ввода в центральной части города.

Объем ввода по прошлому году составил порядка 330 тыс. кв.м. Общий объем рынка по состоянию на начало 2017 года равняется 16 млн. 880 тыс. кв.м. Прогнозируемый ввод в 2017 году порядка 400-450 тыс. кв.м. Стоит отметить, что едва ли не половина из анонсированного ввода придется на ДЦ Москва-Сити. Ограниченный ввод недвижимости на протяжении последних трех лет, к сожалению, создает дефицит предложения среди действительно качественных, продуманных офисов, как правило, позиционируемых в долларовых ставках. Сокращению такого предложения будет способствовать изменение курсовой разницы – офисы премиум-класса снова становятся доступными все большему числу потенциальных арендаторов, получающих прибыль в рублях.

Арендные ставки в целом пока стабильны, но имеют тенденцию к повышению. Как было сказано выше, в конце 2016 года были повышены цены на аренду недвижимости в наиболее известных и востребованных бизнес-центрах города. Еще одним показателем стабилизации рынка является размер скидki, получаемой арендаторами на переговорах с владельцами первоклассной недвижимости. Сегодня он вернулся к досанкционной отметке и редко когда превышает 5% от запрашиваемой ставки.

По прогнозам отдела исследований Prime City Properties 2017 год обещает стать наиболее удачным за последнее десятилетие для ведения переговоров и заключения сделок по аренде/покупке качественной офисной недвижимости.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ ПО АРЕНДЕ/ПРОДАЖЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2016

Арендатор	Объект	Объем сделки (кв.м)
Мираторг	Лотос / Одесская, д. 2	8 500 (покупка)
Золото 585	Зубовский б-р, д. 17	6 114 (покупка)
Synergy Consulting	Голутвинский Двор / Якиманская наб., д. 2-4, стр. 1	5 320
Ростех	Бережковская наб., д. 38	4 770
Hilti	Мебе One Khimki Plaza / Химки, Ленинградская, д. 25	3 657

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕННЫЕ В IV КВАРТАЛЕ, 2016

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Жуков 1	Маршала Жукова пр-т, д. 1, стр. 1	В+	15 150
БЦ на Пионерской	Большая Пионерская ул., вл. 1/17	А	25 000

ЗНАКОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ЗАВЕРШЕНИЕ КОТОРЫХ ПЛАНИРУЕТСЯ В 2017 ГОДУ

Название Объекта	Адрес	Класс	Площадь офисной части (кв.м)
Stratos Lab	Наметкина ул., вл. 10Д	А	30 600
Смоленский Пассаж, 2-очередь	Смоленская пл-дь, д. 7-9	А	21 000
Парк Легенд	Автозаводская ул., д. 23, корп. 120	А	31 800
НЕОПОЛИС	Новая Москва, поселение Московский, в районе деревни Румянцево, уч. 17/2	А	43 600
IQ-квартал	Москва-Сити, Пресненская наб., уч. 11	А	122 450
Суворов Плаза	Кутузовский пр-т, вл. 32	А	17 224
Федерация, Башня Восток	Москва-Сити, Пресненская наб., вл. 12	В+	82 610
ОАЗИС	Коровий Вал ул., вл. 5	А	39 493

РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- На втором этапе развития Московского центрального кольца (МЦК) станции будут интегрированы с метро и девятью радиальными направлениями железной дороги. Будут построены либо новые платформы, либо организованы связи с существующими со вновь построенными на кольце с помощью ТПУ, что внесет масштабные изменения в улично-дорожную сеть столицы и работу городского общественного транспорта.
- Три моста будут построены в районе бывшего завода им. Лихачева – два автомобильных и пешеходный. С учетом строительства магистрали на территории самого полуострова, это пространство станет «вплетенным» в городскую транспортную сеть. Через территорию ЗИЛА пройдет магистраль, которая протянется от ТТК и через новый мост будет увязана с Варшавским шоссе. Мост пройдет параллельно путепроводу на МЦК.