



Офисная недвижимость : стабилизация или стагнация?

Дмитрий Жидков, директор департамента офисной
недвижимости S.A. Ricci





Предложение

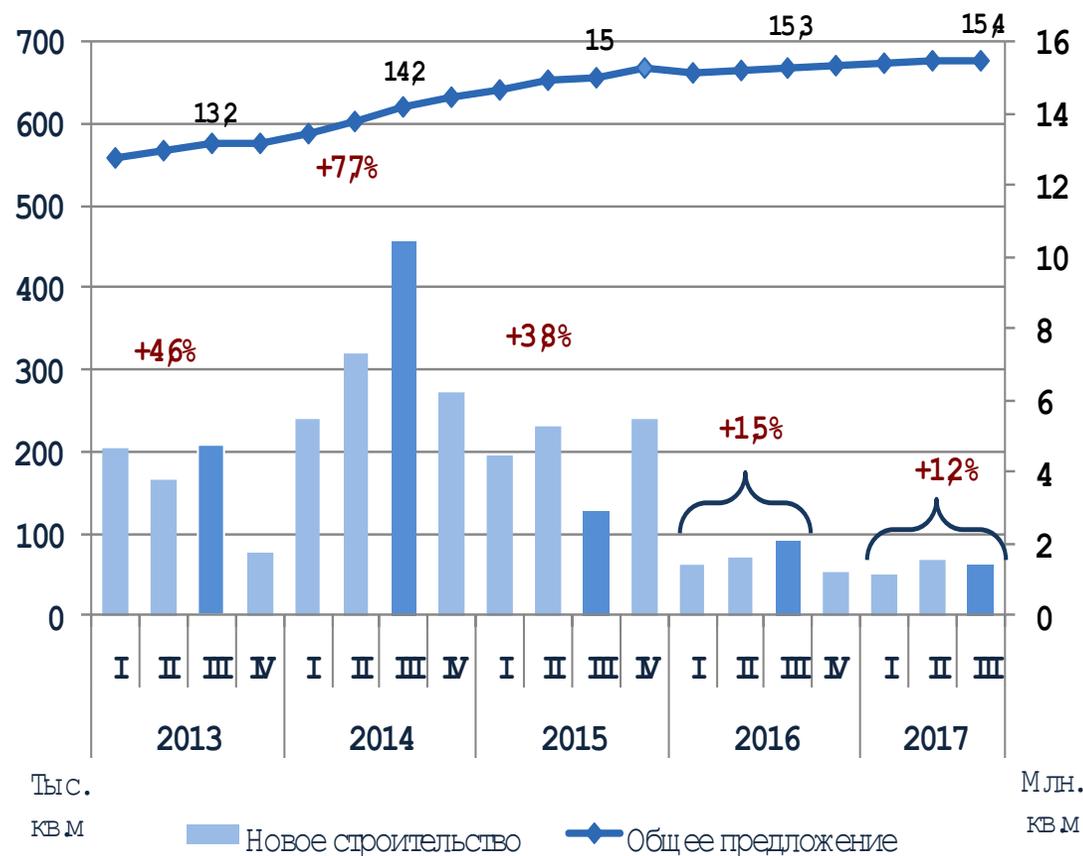
Объем ввода новых офисных площадей в III кв. 2017 г. был самым низким за последние 5 лет - **61 тыс. кв. м.**

Совокупный объем введенных офисных площадей снизился на 33% по сравнению с III кв. 2016 г. (**91 тыс. кв. м.**).

Для сравнения: в рекордном III кв. 2014 г. в эксплуатацию было введено **455 тыс. кв. м.**

За **9 месяцев 2017 г.** на рынок вышло **180 тыс. кв. м** новых офисных помещений. Это на **19%** меньше по сравнению с III кв. 2016 г. (**222 тыс. кв. м.**).

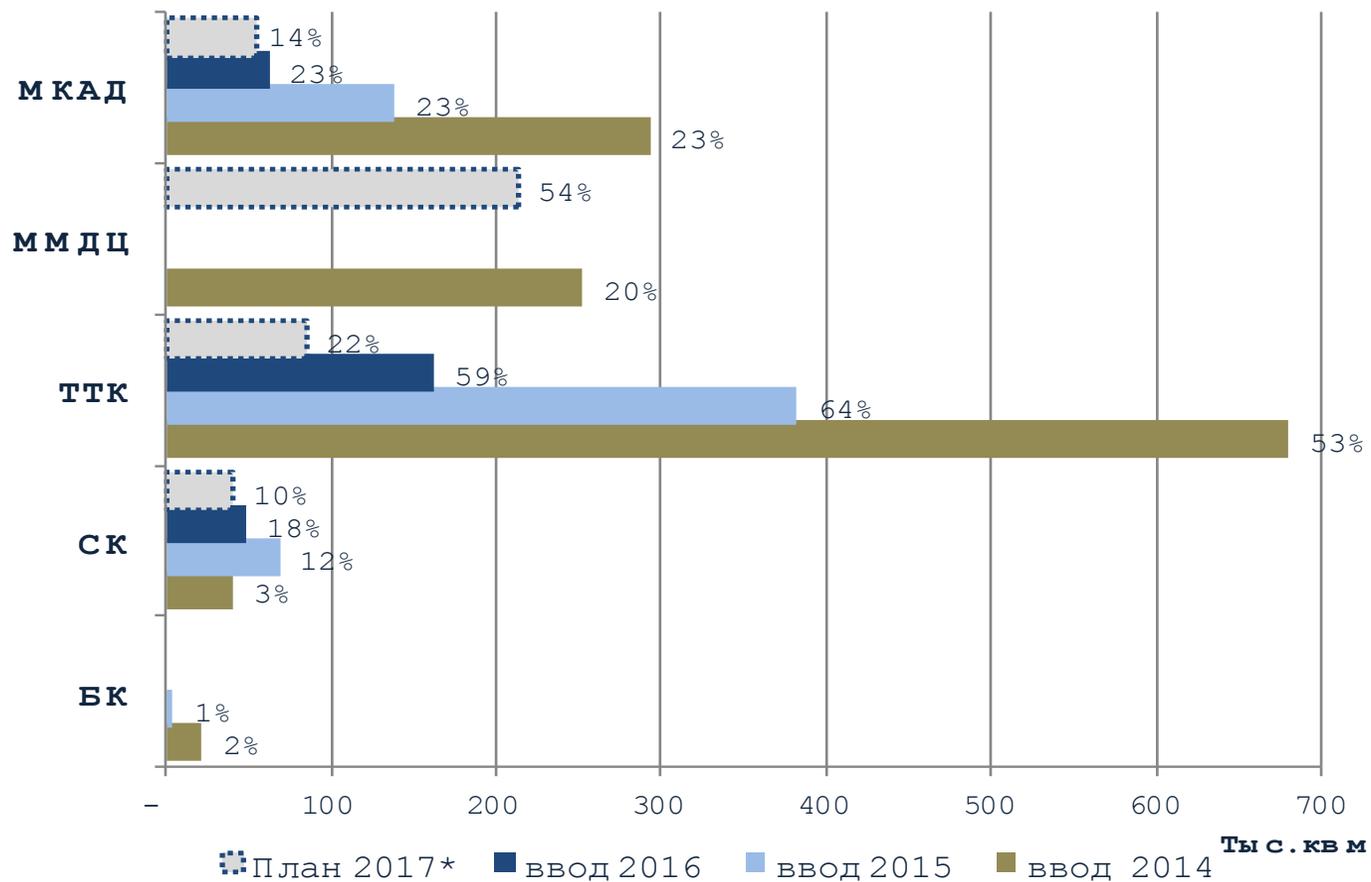
Динамика прироста объема предложения на офисном рынке Москвы



Предложение



Распределение нового предложения по кольцевым зонам



Предложение



Примеры БЦ, введенных в эксплуатацию в III кв. и ожидаемых к вводу до конца 2017 г.

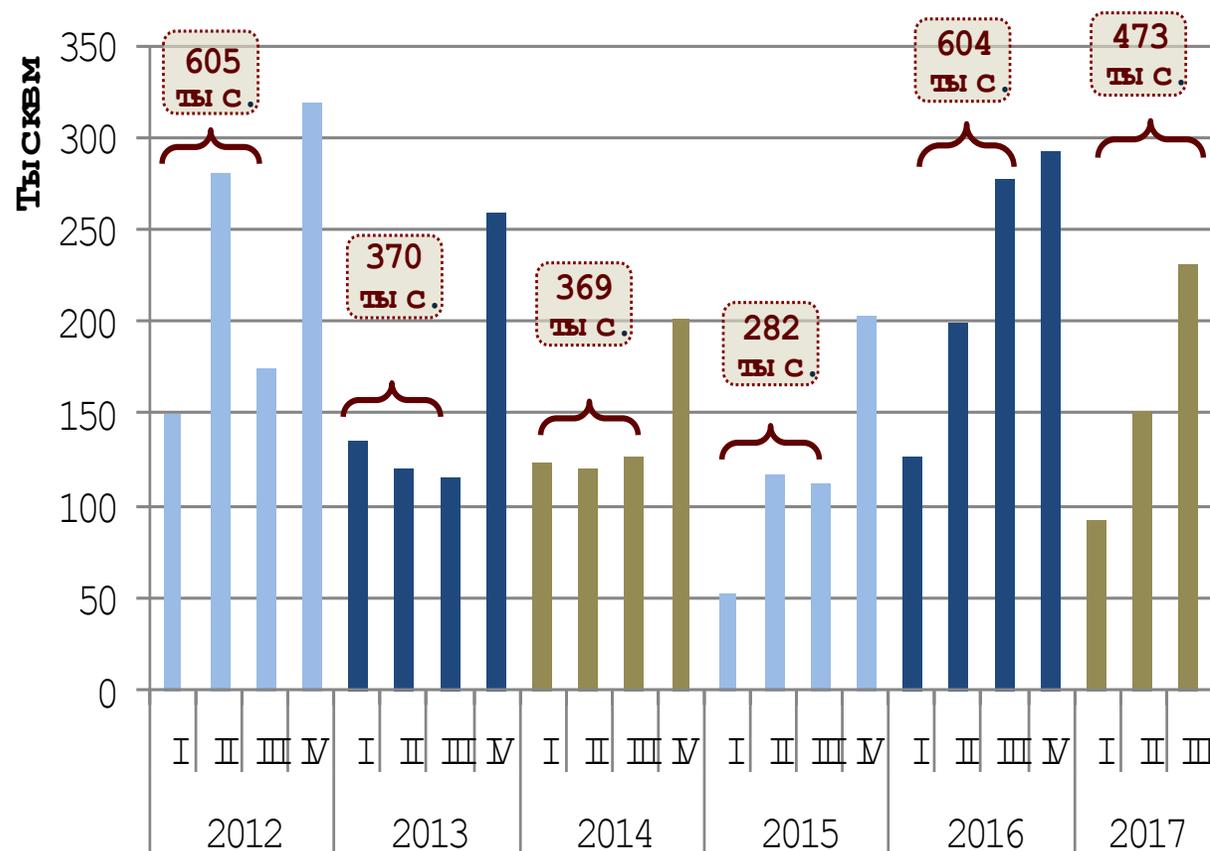
Название	Адрес	GLA, тыс. кв. м	Класс	Дата ввода
Оазис	ул. Коровий вал, 5	37 000	A	3 кв. 2017
Фили Град	Береговой проезд, 5	21 000	A	3 кв. 2017
IQ квартал	Пресненская наб., д. 11	123 000	A	4 кв. 2017
Федерация (Восток) - 2-3-й пусковые блоки	Пресненская наб., д. 12	70 000	A	4 кв. 2017
Око (блок В)	Пресненская наб., д. 8 стр. 1	20 000	A	4 кв. 2017

По заявлениям девелоперов, до конца года в эксплуатацию планируется ввести около **200 тыс. кв. м** офисных площадей. Новое предложение будет сосредоточено преимущественно в зоне ММДЦ.



Спрос

Поквартальная динамика спроса
на офисные площади



В III кв. 2017 г. общий объем реализованных офисных площадей составил **230 тыс. кв. м.**

За 9 месяцев 2017 г. общий объем реализованных площадей составил **473 тыс. кв. м.**, что уступает прошлогоднему показателю на 22%: в аналогичном периоде 2016 г. данный показатель составлял **604 тыс. кв. м.**

В III кв. 2017 г. качественные бизнес-центры **класса А** оставались самыми востребованными у арендаторов - **55%** от общего объема (**127 тыс. кв. м.**).

На класс **B+** и **B** приходится **39%** и **6%**, что в абсолютном выражении составляет **89** и **12 тыс. кв. м** соответственно.

Спрос



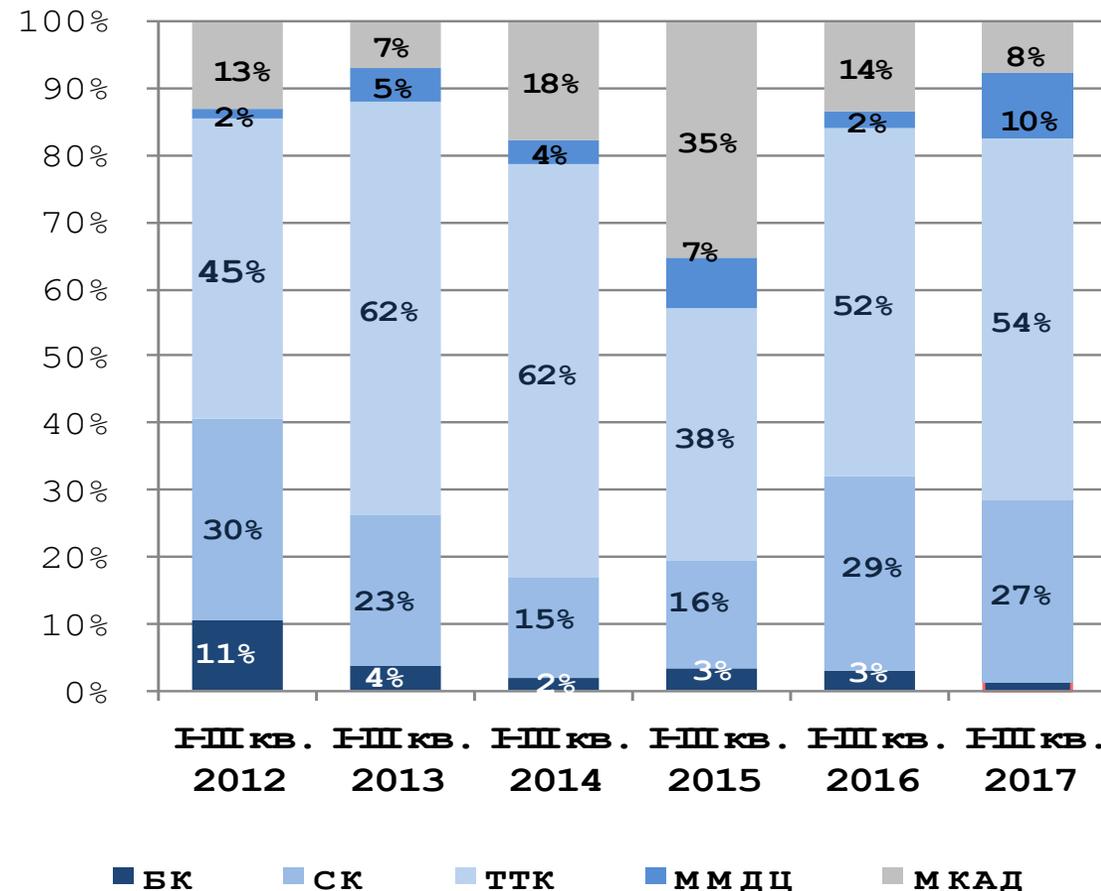
Зона **ТТК** осталась наиболее востребованной локацией для арендаторов и покупателей - **118 тыс. кв. м** (51% от общего объема).

В зоне **СК** объем реализованных сделок составил **37 тыс. кв. м** (16% от общего объема).

Доля сделок в бизнес-центрах, расположенных на **МКАД**, составила **23 тыс. кв. м** (10% от общего объема).

В зоне **ММДЦ** было куплено и арендовано **13 тыс. кв. м** (6% от общего объема).

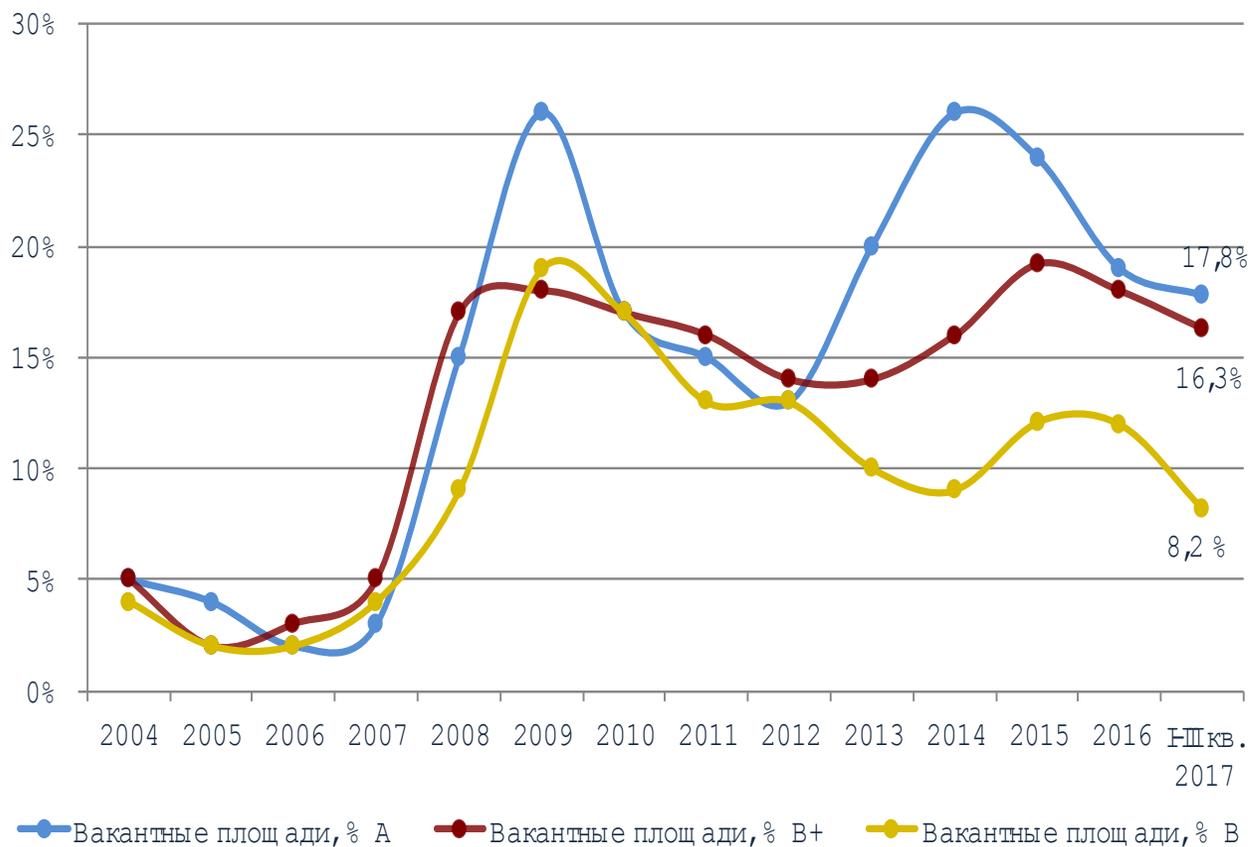
Динамика распределения поглощения офисных площадей по кольцевым зонам Москвы



Вакантность



Динамика вакантности по классам



В III кв. 2017 г. в классе А уровень вакантности составил 17,8%. В III кв. 2016 г. аналогичный показатель составлял 19,8%.

В классе В+ вакантность составляет 16,3%. Показатель не изменился относительно результатов I полугодия 2017 г. В III кв. 2016 г. уровень вакантности составлял 17,7%.

В классе В по сравнению с I полугодием 2017 г. уровень вакантности незначительно снизился с 8,4% до 8,2%. В III кв. 2016 г. свободные площади составляли 12,5%.