

Офисный рынок Москвы, III квартал 2019 года

За 3 квартала 2019 года объем ввода в 1,7 раз превзошел значение за весь 2018 год, при этом дефицит качественных площадей нарастает

- Предложение.** За период с I по III квартал 2019 года объем нового предложения составил 226 600 кв. м, увеличившись в 2,2 раза по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года и на 70% превзойдя объем введенных в эксплуатацию площадей за весь 2018 год (133 300 кв. м).

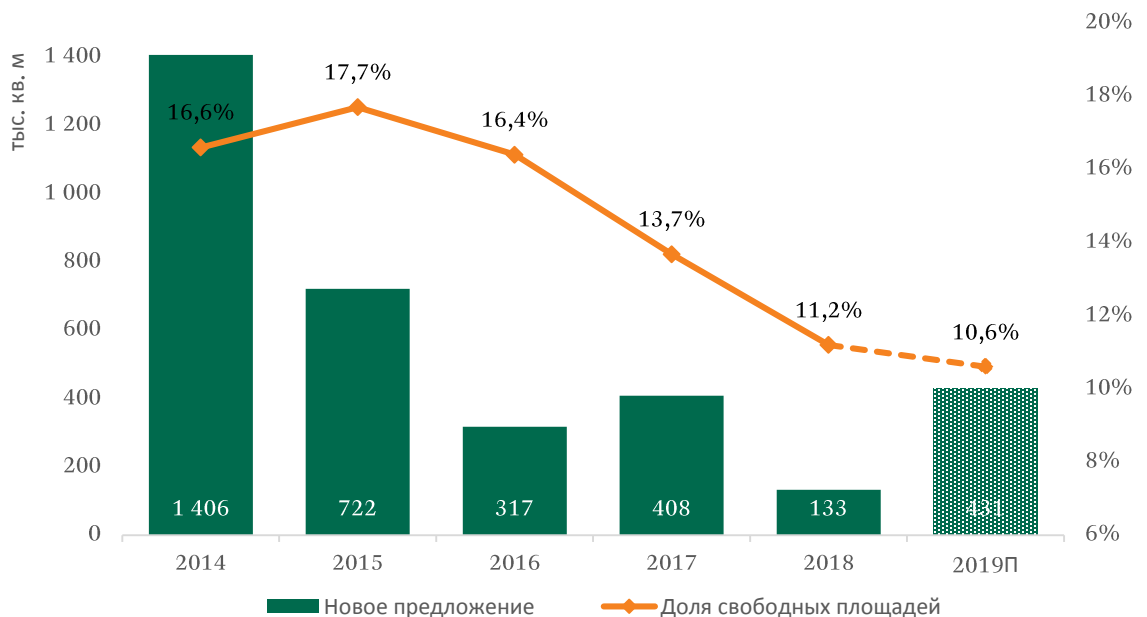
Почти половина объема нового предложения за первые 9 месяцев 2019 года была введена в эксплуатацию в III квартале. Суммарная арендуемая офисная площадь пяти новых бизнес-центров составила 106 900 кв. м. К сегменту класса В относится 64% объема нового предложения за III квартал.

По итогам 2019 года совокупный объем предложения может достигнуть 430 000 кв. м, исходя из планов девелоперов, которые заявляют к вводу в октябре-декабре более 200 000 кв. м. При этом, мы ожидаем, что ввод 40% объема запланированных на IV квартал офисных площадей может быть перенесен на следующий год.

- Доля вакантных площадей.** Несмотря на ощутимый прирост предложения в III квартале, доля свободных площадей в целом на рынке снизилась на 1 п.п по отношению к предыдущему периоду и составила 10,3%. Такая динамика обусловлена тем, что половина объема нового предложения была уже арендована или приобретена под собственное использование на момент ввода. Так, в зоне между ТТК и МКАД, несмотря на ввод в эксплуатацию бизнес-центра «Верейская Плаза IV», уровень вакантных площадей снизился с 10,9% во II квартале до 10,5% по итогам III квартала. В Центральном деловом районе (ЦДР) и зоне между ЦДР и ТТК доля свободных площадей снизилась на 1 п.п. до 9,1% и на 2,4 п.п. до 7,8% соответственно. Доля свободных площадей за пределами МКАД незначительно сократилась и составила 19,7% против 20,1% во II квартале.

Доля свободных площадей в сегментах обоих классов также сократилась: в классе А - до 11,7% (на 0,8 п.п. за квартал), а в классе В – до 9,7% (на 1,2 п.п.).

График 1: Динамика объема нового предложения и доли свободных площадей



Источник: CBRE, III кв. 2019

- **Спрос.** Три из пяти крупнейших сделок в III квартале 2019 года прошли в зданиях, которые не были введены в эксплуатацию.

5 крупнейших сделок за III квартал 2019 года

Арендатор/Покупатель	Площадь, кв. м	Бизнес-центр	Тип сделки
Райффайзенбанк	34 000	Nagatino i-Land	Покупка (Built-to-suit)
Правительство Москвы	31 800	Верейская Плаза IV	Покупка
Яндекс.Маркет	15 800	Лотте Плаза	Аренда
WeWork	8 500	Краснопрудный МФК	Аренда
Huawei Technologies	7 800	Смоленский Пассаж Фаза II	Аренда

Источник: CBRE, III кв. 2019

КОНТАКТЫ

Анна Шепелева

*Директор,
отдел исследований рынка*
+7 495 258 3990
Anna.Shepeleva@cbre.com

Маргарита Кабалкина

*Старший консультант,
отдел исследований рынка*
+7 495 258 3990
Margarita.Kabalkina@cbre.com

Елена Денисова

*Старший директор, Руководитель отдела
офисных помещений
Консалтинг и управление транзакциями
Услуги собственникам недвижимости*
+7 495 258 3990
Elena.Denisova@cbre.com

Ирина Хорошилова

*Директор, Руководитель отдела услуг
корпоративным клиентам
Консалтинг и управление транзакциями
Офисная и складская недвижимость*
+7 495 258 3990
Irina.Khoroshilova@cbre.com

Ричард Холбертон

Директор, EMEA, отдел исследований
+44 20 7182 3348
Richard.Holberton@cbre.com

Офис CBRE

Москва, Россия

Россия, 123100, Москва
1-й Красногвардейский пр-д,
д. 21, стр. 1, БЦ ОКО, 29 этаж
ММДЦ Москва-сити

Чтобы узнать больше об исследованиях CBRE или
ознакомиться с другими отчетами, пожалуйста,
посетите

Global Research Gateway

www.cbre.com/researchgateway.