

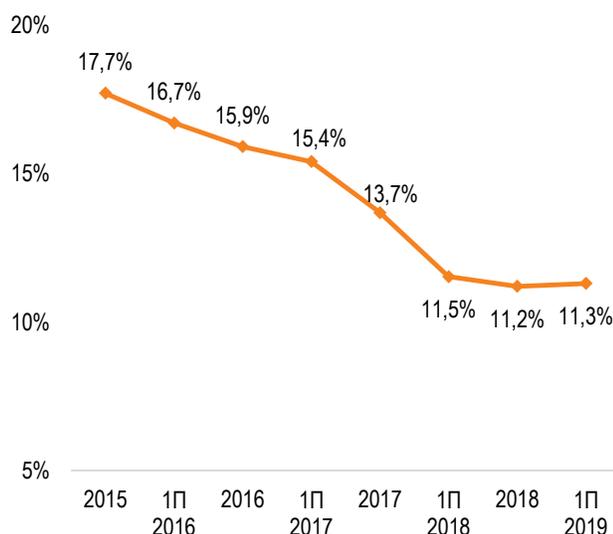
Офисный рынок Москвы, II квартал 2019 года

Во II квартале было введено только 30% от изначально запланированного объема

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

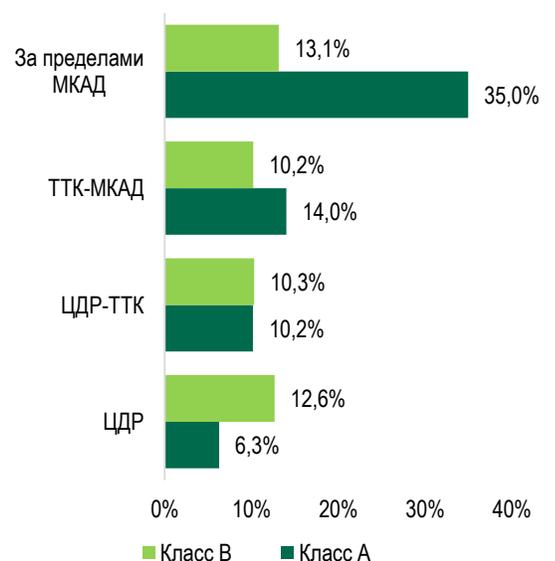
- Во II квартале 2019 года было введено в эксплуатацию 85 500 кв. м офисных площадей, что является наибольшим квартальным показателем за последние полтора года с IV квартала 2017 года (312 300 кв. м). За 1 полугодие 2019 года объем качественного офисного предложения в Москве увеличился на 113 000 кв. м, что превосходит почти в 3 раза прирост в аналогичном периоде 2018 года (39 400 кв. м).
- В январе-июне 2019 года были введены в эксплуатацию 7 бизнес-центров. К сегменту класса В, на который пришлось 51% объема нового предложения в 1 полугодии, относятся 6 из них. Средняя арендуемая площадь этих объектов составляет 9 600 кв. м. Самым крупным объектом, введенным в эксплуатацию в первой половине 2019 года, стал бизнес-центр класса А Искра-Парк с арендуемой офисной площадью 55 600 кв. м. В территориальной структуре нового предложения доминировала зона между ТТК и МКАД. На нее пришлось 67% объема введенных площадей. При этом, на зону внутри ТТК пришлось оставшиеся 33% площадей, а за пределами МКАД в первой половине 2019 года не было введено ни одного нового бизнес-центра.
- Примечательно, что ввод 70% объема изначально заявленных на II квартал 2019 года новых офисных площадей был перенесен на более поздние периоды. Исходя из планов девелоперов, по итогам 2019 года объем нового предложения должен достигнуть порядка 580 000 кв. м против 133 300 кв. м в 2018 году. Однако, ввод некоторых объектов также может быть отложен до следующего года.
- Доля свободных площадей в целом на рынке стабилизировалась на уровне 11,3%, что сопоставимо с показателем как на конец 1 полугодия 2018 года (11,5%), так и на конец 2018 года (11,2%). Стоит отметить, что если в сегменте класса В доля свободных площадей в различных зонах города сильно не изменяется, варьируя от 13,1% за пределами МКАД до 10,2% между ТТК и МКАД, то в сегменте класса А территориальные различия этого показателя более существенные. Так, в пределах ЦДР ощущается дефицит доступного предложения - доля свободных площадей на конец 1 полугодия 2019 года опустилась до 6,3%, тогда как за пределами МКАД уровень вакантных помещений в классе А сохраняется на высоком уровне – 35%.

График 1: Динамика доли свободных площадей



Источник: CBRE, II кв. 2019

График 2: Доли свободных площадей по классам и по зонам на конец II квартала 2019 г.



СПРОС

- По итогам 1 полугодия объем чистого поглощения офисных площадей составил около 190 000 кв. м. Такое значение почти в 2 раза уступает показателю в аналогичном периоде 2018 года (415 000 кв. м), но примерно во столько же превосходит значение в 1 полугодии 2017 года (97 600 кв. м). Активность арендаторов и покупателей на рынке офисной недвижимости сохраняется на относительно высоком уровне, к закрытию до конца года ожидаются несколько крупных сделок, так что во второй половине 2019 года мы ожидаем более высоких показателей спроса.

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.