

«Коммерческая недвижимость в регионах: ниши для продуктивного роста»

Региональный офисный рынок: что происходит с классом «А»?

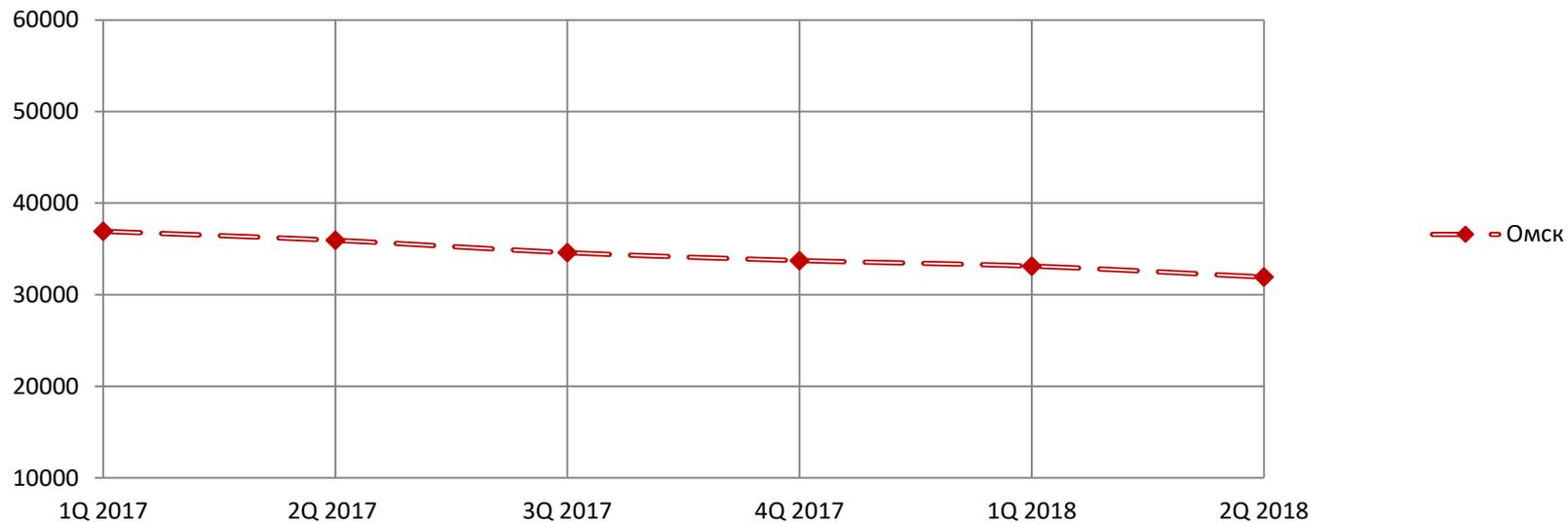
В каких городах России присутствует неудовлетворенный
спрос на высококачественные офисы?

Обзор показателей развития регионов России, 2018г.

| Город | Население тыс. чел. | ВРП млрд руб. | ВРП на душу населения тыс.руб./чел |
|-------------------|------------------------|------------------|---------------------------------------|
| Екатеринбург | 1 456 | 1 978 | 1 359 |
| Казань | 1 232 | 1 938 | 1 573 |
| Красноярск | 1 083 | 1 768 | 1 633 |
| Уфа | 1 116 | 1 344 | 1 204 |
| Самара | 1 178 | 1 275 | 1 082 |
| Ростов-на-Дону | 1 125 | 1 271 | 1 130 |
| Челябинск | 1 199 | 1 260 | 1 051 |
| Нижний Новгород | 1 262 | 1 182 | 937 |
| Пермь | 1 048 | 1 091 | 1 041 |
| Новосибирск | 1 603 | 1 085 | 677 |
| Воронеж | 1 040 | 841 | 809 |
| Волгоград | 1 016 | 743 | 731 |
| Омск | 1 178 | 626 | 531 |

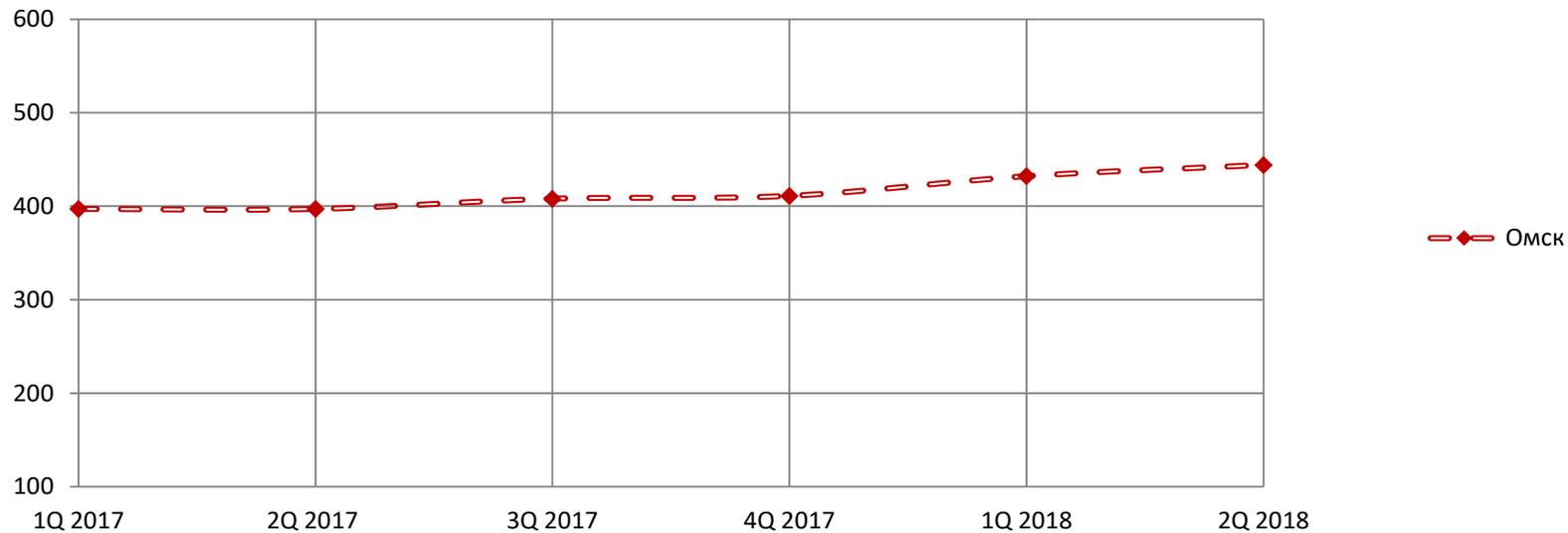
| Регион | Площадь кв.м. на 1 чел. |
|----------------|-------------------------|
| Уфа | 634 |
| Пермь | 763 |
| Волгоград | 846 |
| Ростов-на-Дону | 310 |
| Новосибирск | 316 |
| Екатеринбург | 321 |

Динамика предложения продажи офисной недвижимости, руб./кв.м.



| Регионы | 1Q 2017 | 2Q 2017 | 3Q 2017 | 4Q 2017 | 1Q 2018 | 2Q 2018 |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Омск | 36 945 | 35 967 | 34 615 | 33 748 | 33 141 | 31 945 |

Динамика арендных ставок по регионам, руб./кв.м.

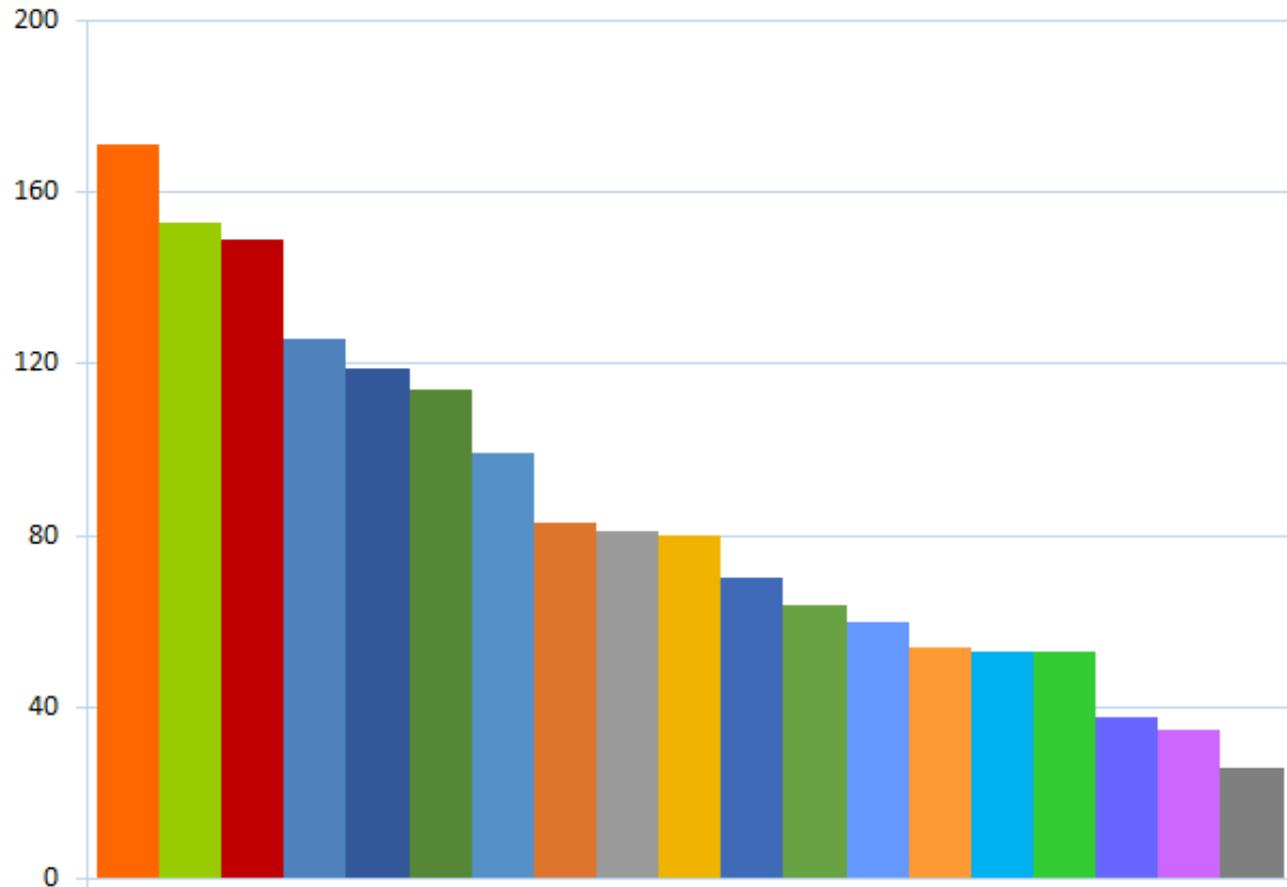


| Регионы | 1Q 2017 | 2Q 2017 | 3Q 2017 | 4Q 2017 | 1Q 2018 | 2Q 2018 |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Омск | 397 | 397 | 408 | 411 | 432 | 444 |

Насыщенность Бизнес Центрами в регионах

- 171 Екатеринбург
- 153 Нижний Новгород
- 149 Новосибирск
- 126 Казань
- 119 Пермь
- 114 Самара
- 99 Челябинск
- 83 Красноярск
- 81 Барнаул
- 80 Тюмень
- 70 Воронеж
- 64 Волгоград
- 60 Омск
- 54 Ростов на Дону
- 53 Кемерово
- 53 Уфа
- 38 Хабаровск
- 35 Владивосток
- 26 Благовещенск

Бизнес-Центры, кол-во шт.



* По данным информационно-поисковой системы 2gis.ru

Доля вакантных площадей

- Наиболее низкая вакантность в классе А была зафиксирована в Омске и Волгограде – около 1%.
- Наиболее высокая доля свободных площадей класса А была в Казани и Челябинске (15,8% и 14,6% соответственно).
- Уфа оказалась рынком с наиболее низкой вакансией в классе В – 3,4%.
- Рынком с наиболее высокой вакансией в классе В стал Челябинск – 11,8%.



* По данным исследования компании JLL общая доля свободных площадей в 2017 году составила **6,1%**, доля свободных площадей класса А – **5,5%**, класса В – **6,4%**

Условия аренды

Москва

Санкт-Петербург

Миллионники

| | | | |
|----------------------------|---|---|---|
| Базовая ставка аренды | Номинируется в рублях, в некоторых объектах предлагаются ставки в долл. США | Номинируется в рублях | Номинируется в рублях |
| Операционные расходы | «Открытая книга» или фиксированные; не включены в базовую ставку арендной платы | Фиксированные и включены в базовую ставку арендной платы | Фиксированные и включены в базовую ставку арендной платы |
| Срок аренды | 3–5 лет | 11 месяцев – 5 лет | 11 месяцев – 3 года |
| Индексация арендной ставки | ИПЦ* России 6–8% в рублях, ИПЦ США или 1,5–2,5% в долларах | 6–8% (в рублях), 3–4% (в долл. США/евро) ежегодно | Ежегодно с учетом ИПЦ* или фиксированный процент |
| Страховой депозит | 2–3 месяца | 1 месяц | 1 месяц |
| Арендные платежи (авансом) | Поквартально | Помесячно | Помесячно |
| Арендные каникулы | Предоставляются только на время выполнения отделки; лимитированы | Предоставляются на время выполнения отделки; лимитированы | Предоставляются на время выполнения отделки; лимитированы |

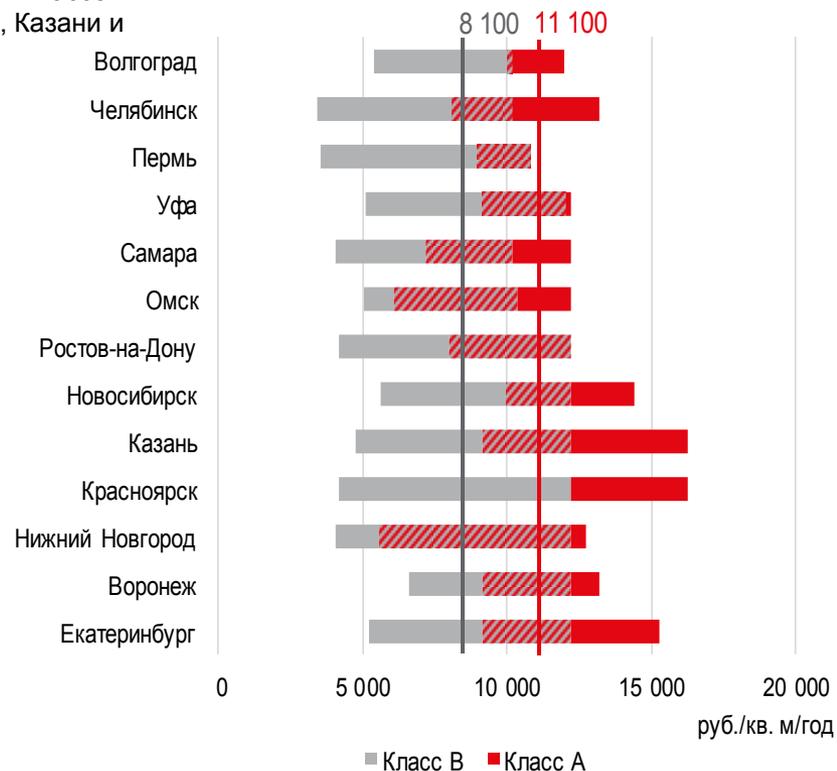
* Индекс потребительских цен, показатель инфляции.

** Гармонизированный индекс потребительских цен, показатель инфляции в Евросоюзе.

Ставки аренды

- Во 2-м пол. 2017 года средняя ставка аренды в классе А достигла 11 100 руб./кв. м./год. В классе В средняя ставка составила 8 100 руб./кв. м/ год.
- Наибольшие ставки аренды в классе А наблюдались в Красноярске, Казани и Екатеринбурге.

| Регион | Ставка аренды руб./год | Средняя ставка аренды руб./мес. |
|-----------------|------------------------|---------------------------------|
| Волгоград | 5 175 | 430 |
| Челябинск | 7 200 | 600 |
| Пермь | 6 192 | 516 |
| Уфа | 7 320 | 610 |
| Самара | 8 721 | 727 |
| Омск | 5 328 | 444 |
| Ростов на Дону | 8 153 | 680 |
| Новосибирск | 7 368 | 614 |
| Казань | 8 517 | 709 |
| Красноярск | 6 868 | 573 |
| Нижний Новгород | 7 308 | 609 |
| Воронеж | 7 260 | 605 |
| Екатеринбург | 11 400 | 950 |



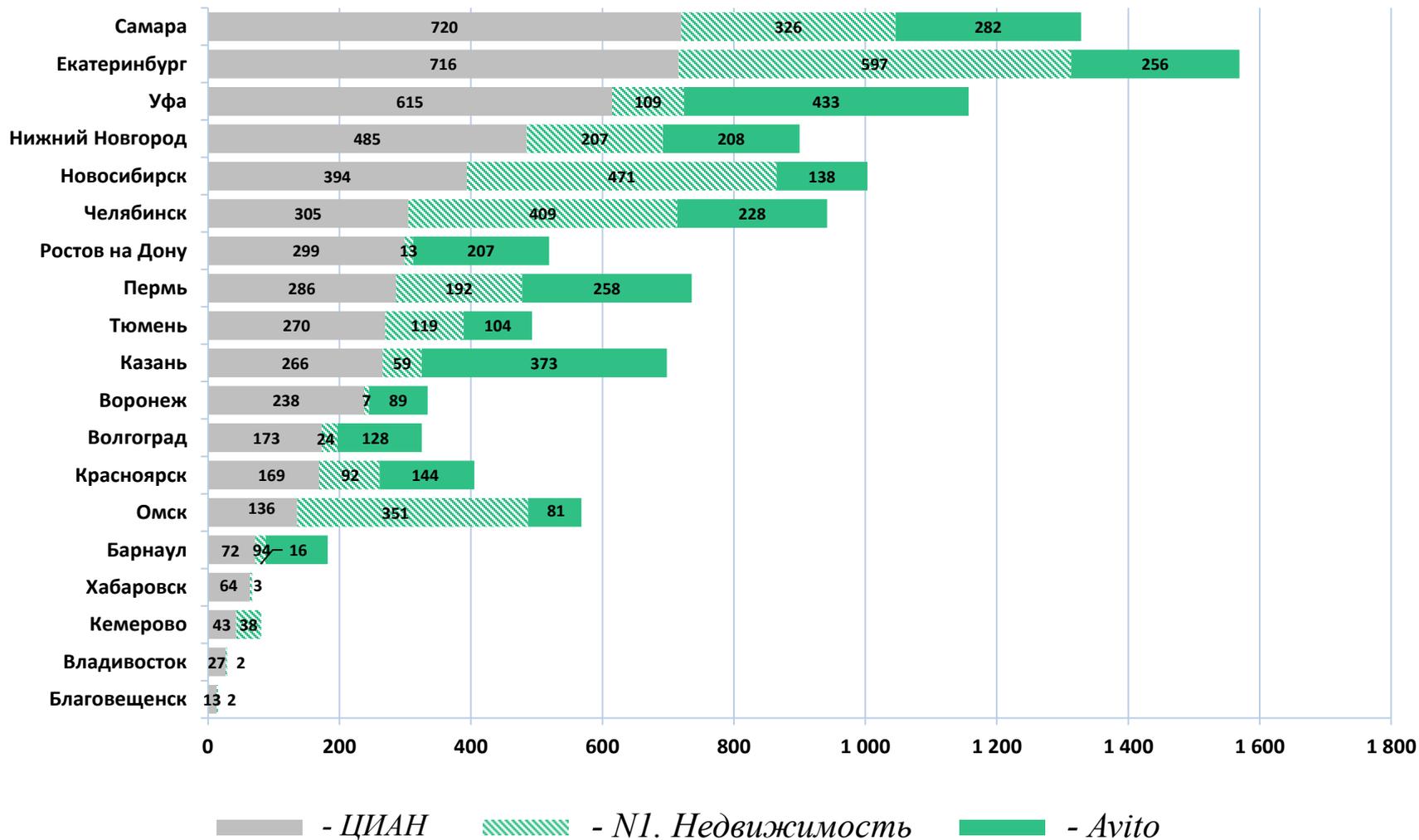
8 100
руб./кв. м/год
ставка аренды
в классе В
(2017)

11 100
руб./кв. м/год
ставка аренды
в классе А
(2017)

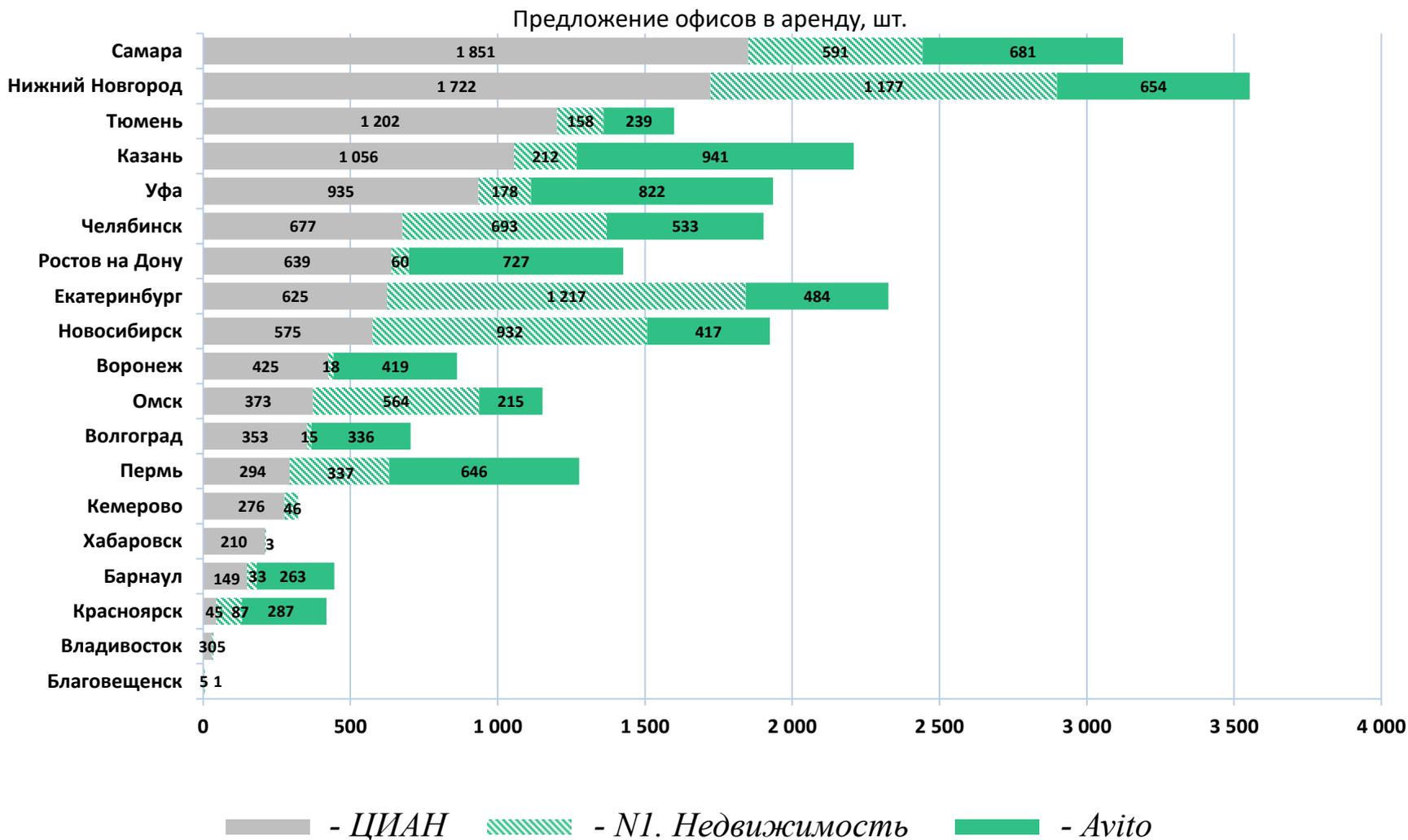
** По данным компании JLL

Распределение предложений по продаже офисов в регионах, по данным Аналитических информационных ресурсов

Предложение офисов на продажу, шт.



Распределение предложений по аренде офисов в регионах, по данным Аналитических информационных ресурсов



Офисный рынок Воронежа



Во втором квартале 2018 года в Воронеже была зафиксирована отрицательная динамика цен и арендных ставок в сегменте офисной недвижимости. Основной причиной является снижение интереса к инвестиционным сделкам на рынке офисной недвижимости, а также снижение арендных ставок в попытке удержать ключевых или же привлечь новых арендаторов.

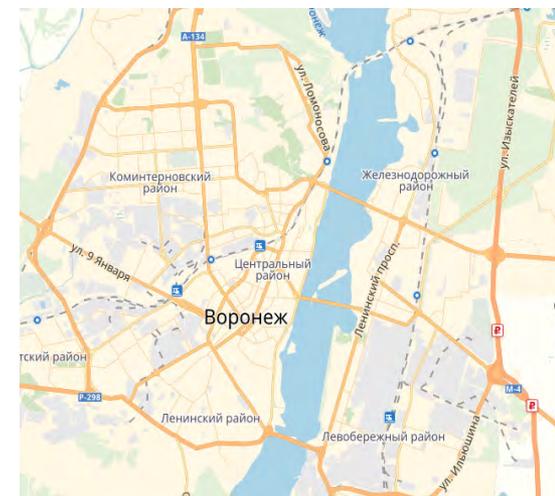


Москалёв А. И.

генеральный директор ООО «АКГ «ИнвестОценка»,
президент Союза Оценщиков и Экспертов
Черноземья, MBA, ССИМ, СРМ, САКРН

Основные показатели, 1-е полугодие 2018г.

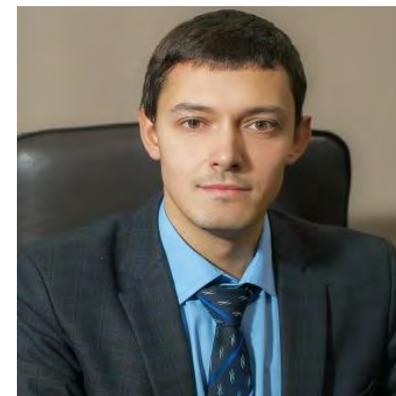
| | 2017г. | 2Q 2018г. | Индекс,% |
|---|--------|-----------|----------|
| Средневзвешенная цена предложения руб./мес. | 63 012 | 62 213 | -1,3 ↓ |
| Средневзвешенная ставка аренды руб./мес. | 614 | 605 | -1,4 ↓ |



Офисный рынок Перми



Рынок офисной недвижимости продолжит подстраиваться под запросы покупателя и арендатора. В 2018г., по-прежнему, бизнес структуры к затратам на содержание и эксплуатацию офисной недвижимости подходят очень взвешенно.

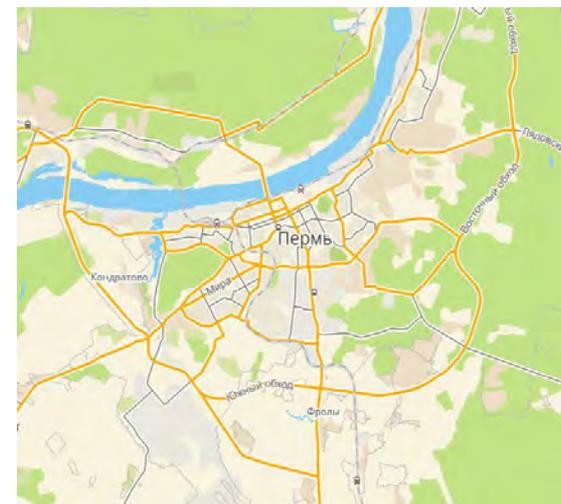


Скоробогач А.В.

Доцент, к.э.н. заместитель директора ООО "Аналитический центр "КД-консалтинг"

Основные показатели, 1-е полугодие 2018г.

| | 1Q | 2Q | Индекс,% |
|---|--------|--------|----------|
| Объем офисных площадей, тыс./кв. м. | 153,2 | 150,7 | -1,63 ↓ |
| Объем предложенных площадей в аренду, тыс./кв. м. | 134,3 | 165,8 | 19,0 ↑ |
| Средневзвешенная цена предложения руб./мес. | 52 709 | 51 582 | -2,18 ↓ |
| Средневзвешенная ставка аренды, руб./мес. | 512 | 516 | 0,78 ↑ |



Офисный рынок Екатеринбурга



Ставки по арендной плате по сравнению с прошлыми годами существенно не изменились. На рынке наблюдается нехватка объектов, имеющих высокий класс. Спрос превышает предложение примерно на 200-250 тыс. м. кв.

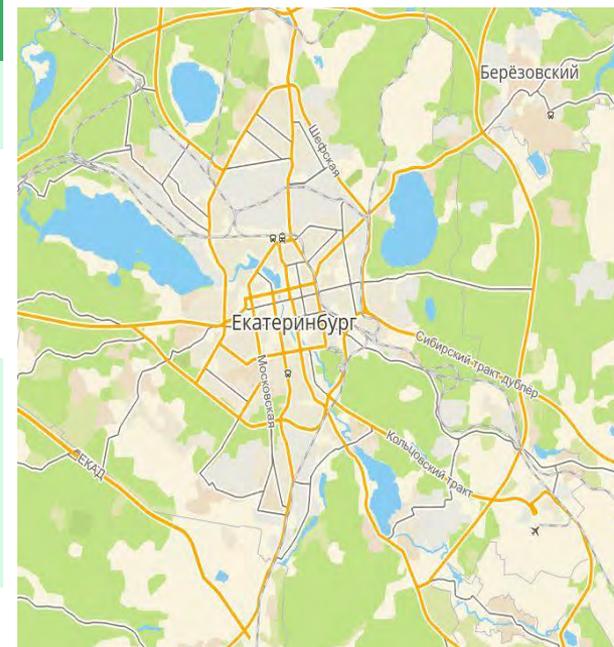


Хорьков М.И.

Начальник аналитического отдела
Уральской палаты недвижимости

Основные показатели, 1-е полугодие 2018г.

| | 1Q | 2Q | Индекс,% |
|--|---------|--------|----------|
| Объем предложения качественных офисных площадей, кв.м. | 495 000 | | |
| Объем арендопригодных площадей, тыс./кв. м. | 70 | 70 | +0,0 |
| Класс А | 116 | 116 | +0,0 |
| Класс В | 750,7 | 766 | +2,0 ↑ |
| Класс В+ | - | 21 | - |
| Средняя полная арендная ставка руб./кв.м./мес. | 1 329 | 1290 | -3,0 ↓ |
| Класс А | 899 | 890 | -1,0 ↓ |
| Класс В | 803 | 750 | -7,0 ↓ |
| Класс В+ | 530 | 500 | -6,0 ↓ |
| Средневзвешенная цена предложения руб./мес. | 69 264 | 66 600 | -4,0 ↓ |



Офисный рынок Омска



Динамика цен внутри 2 квартала показала снижение цен в сегменте рынка офисной недвижимости до 3,6%.

В целом в сегменте офисной недвижимости во втором квартале продолжается плавное снижение как в секторе продажи, так и в секторе аренды.



Репин М.А.

Директор ООО «ОМЭКС»,
Полномочный представитель
РГУД в г. Омске и Омской области

Основные показатели, 1-е полугодие 2018г.

| | 1Q | 2Q | Индекс,% |
|--|--------|--------|----------|
| Объем офисных площадей, тыс./кв. м. | 76,6 | 84,4 | 10,22 ↑ |
| Объем предложенных площадей в аренду, тыс./кв. м. | 47,9 | 46,8 | -2,23 ↓ |
| Средневзвешенная цена предложения руб./мес. | 33 141 | 31 945 | -3,6 ↓ |
| Средневзвешенная ставка аренды руб./мес. | 432 | 444 | 2,8 ↑ |



Офисный рынок Тюмени



Прогнозы рынка офисной недвижимости на 2019 г.

- Увеличение/поглощение в БЦ за счет расширения действующих арендаторов;
- Предложение офисных помещений всех классов превышает спрос;
- Сервисные составляющие БЦ будут увеличиваться (фитнес центр, йога-центр, консьерж служба и т.д.);
- Развитие нефтегазовых, энергетических и IT компаний;

Основные показатели, 1-е полугодие 2018г.

| | 2Q 2017 | 2Q 2018 | Индекс, % |
|---|---------|---------|-----------|
| Общее предложение рынка, тыс./кв.м. | 449,1 | 487,5 | 7,9 ↑ |
| Обеспеченность качественными офисными площадями на тыс.чел./кв.м. | 603,18 | 815,2 | 26,0 ↑ |
| Средняя цена предложения руб./кв. м. | - | 48 000 | |
| Средневзвешенная ставка аренды/мес. | 990 | 1 200 | 17,5 ↑ |
| Класс А | 860 | 900 | 4,4 ↑ |
| Класс В | 680 | 800 | 15 ↑ |
| Класс В+ | 550 | 600 | 8,3 ↑ |



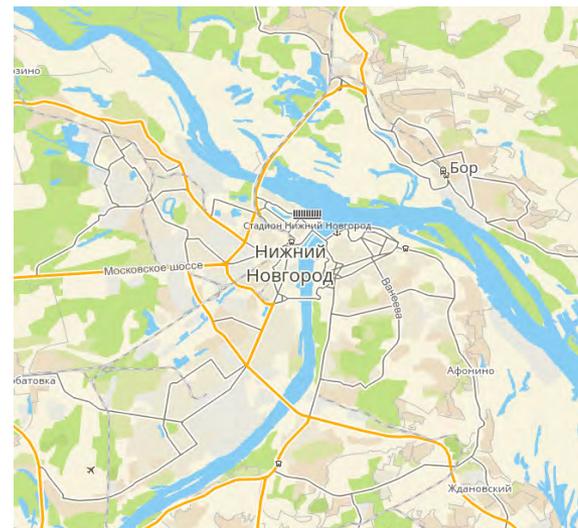
Офисный рынок Нижнего Новгорода



- Во 2-м пол. 2017 года общий объем офисных помещений в Нижнем Новгороде составил 288 989 кв. м.
- Доля вакантных офисов класса А составила 5,1%, класса В – 8,1%.
- Всего один офисный центр был введен в эксплуатацию – БЦ «Чайка» (6 700 кв. м).
- До конца 2018 года запланировано к завершению 1 450 кв. м офисов.

Основные показатели, 1-е полугодие 2018г.

| | 1Q | 2Q | Индекс,% |
|---|--------|--------|----------|
| Средневзвешенная цена предложения руб./мес. | 69 744 | 69 615 | -0,19 ↓ |
| Средневзвешенная ставка аренды руб./мес. | 611 | 610 | -0,16 ↓ |



Регионы ближе, чем вы думаете!

