

ОБЗОР



20  
В РОССИИ  
ЛЕТ

# I ПОЛУГОДИЕ 2016 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Объем введенных в эксплуатацию офисов классов А и В снизился в I полугодии 2016 г. на 20% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Объем свободных площадей в офисах классов А и В составил 2,8 млн м<sup>2</sup>.

Объем чистого поглощения в офисах класса А в сравнении с аналогичным периодом 2015 г. увеличился на 20%, а в офисах класса В – на 33%.

# РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



## Константин Лосюков

Директор департамента  
офисной недвижимости,  
Knight Frank

«Отмечаемые сегодня сокращение объема свободных площадей и замедление снижения ставок аренды являются позитивными сигналами стабилизации рынка офисной недвижимости после его продолжительного падения. Однако перспективы восстановления по-прежнему являются неопределенными, а само оно может занять время. Достигнутый баланс является результатом нескольких крупных сделок, в то время как большинство компаний придерживаются стратегии оптимизации.

На сегодняшний день рынок по-прежнему характеризуется как рынок арендатора и предлагает большой выбор опций и привлекательные условия аренды. Тем не менее есть примеры, когда собственники зданий, сдав в аренду часть помещений, начинают незначительно повышать запрашиваемые ставки аренды. Это происходит на фоне ожидаемого сокращения объемов нового строительства в 2017–2018 гг., когда может произойти уменьшение доступных для аренды и покупки опций, что будет стимулировать увеличение арендных ставок».

### Основные показатели. Динамика\*

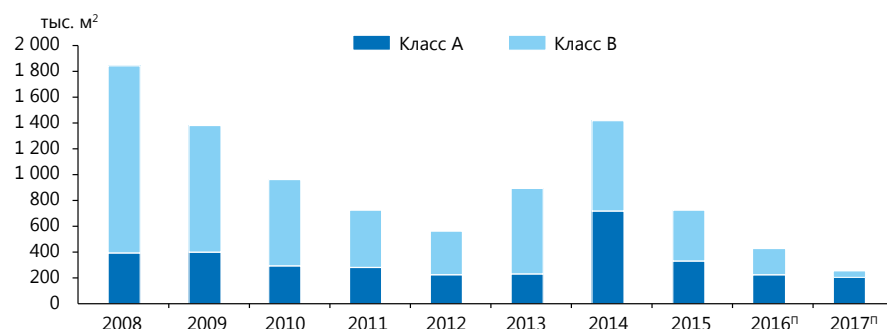
		Класс А	Класс В
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>		15 714	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>		3 851	11 863
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2016 г., тыс. м <sup>2</sup>		175	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>		30	145
Объем чистого поглощения, тыс. м <sup>2</sup>		233	
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>		168	65
Доля свободных площадей, %		20,5 (-3,9 п. п.)*	17,0 (-0,5 п. п.)*
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**	\$/м <sup>2</sup> /год	465 (-1,9%)*	262 (-8,1%)*
	руб./м <sup>2</sup> /год	24 662 (-1,9%)*	13 899 (-8,0%)*
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**	\$/м <sup>2</sup> /год	280–850	250–650
	руб./м <sup>2</sup> /год	10 000–45 000	7 500–35 000
Диапазон ставок операционных расходов, руб./м <sup>2</sup> /год		4 000–7 500	2 500–4 500

\* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2015 г.

\*\* Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2016

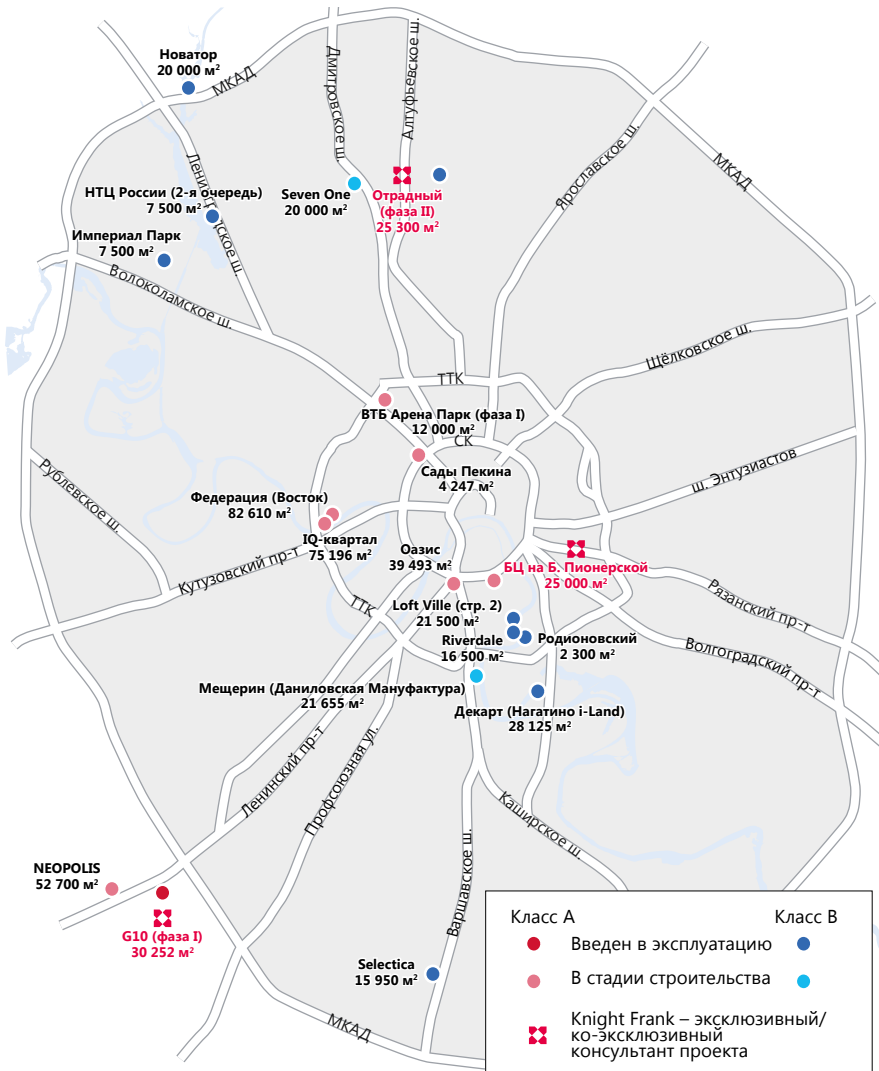
### Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2016



Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2016 г.\* и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2016 г.



## Предложение

По итогам I полугодия 2016 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 15,7 млн м², из которых 25% соответствует классу А и 75% – классу В.

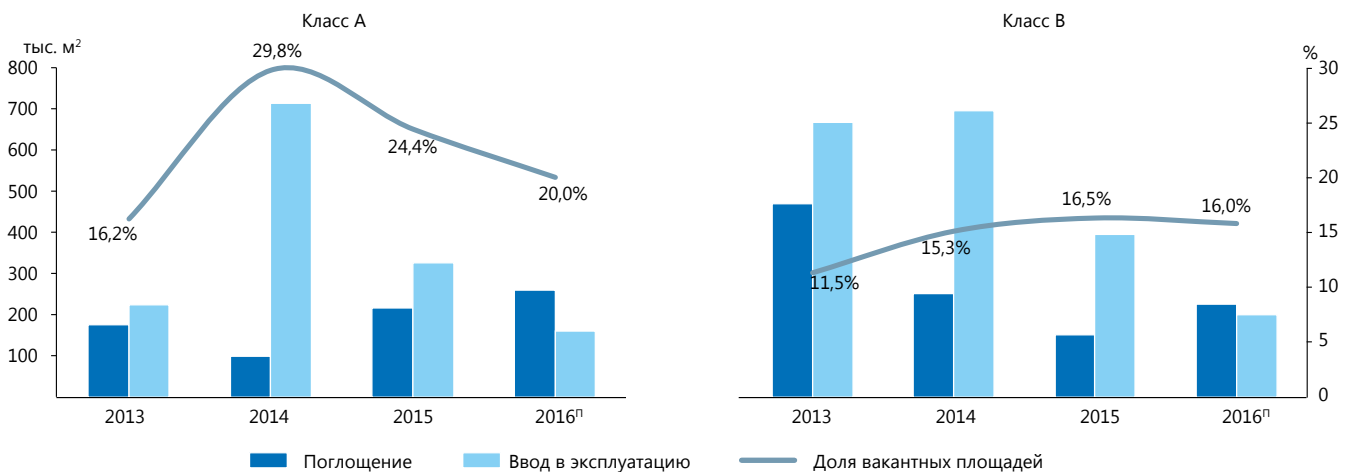
Начиная с 2014 г. девелоперы откладывают начало строительства ряда офисных зданий: часть объектов по-прежнему остается в стадии проекта, концепции других пересматриваются, и в результате собственники сокращают офисную составляющую или совсем отказываются от нее. По итогам I полугодия 2016 г. показатель объема введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей стал самым низким среди аналогичных значений предыдущих лет на рынке офисной недвижимости Москвы и составил 175 тыс. м².

По итогам I полугодия 2016 г. доля свободных площадей в офисах класса А составила 20,5%, а в офисах класса В – 17%. В результате закрытия нескольких крупных сделок и на фоне низких объемов ввода в эксплуатацию новых зданий в первой половине года в офисах класса А уровень свободных площадей за первые шесть месяцев 2016 г. снизился на 3,9 п. п. Важным событием, повлиявшим на динамику показателя, стал переход прав собственности одного из офисных зданий к банку-кредитору, который, по некоторым данным, может разместить в бизнес-центре часть своих подразделений. Это привело к тому, что указанный объект был снят с рынка.

Несмотря на это, арендаторам и покупателям сегодня доступно около 2,8 млн м² во введенных в эксплуатацию качественных офисных зданиях в Москве, а с учетом зданий, находящихся в активной стадии строительства, – около 3 млн м².

\* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в I полугодии 2016 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г. Источник: Knight Frank Research, 2016

## Динамика показателей объемов чистого поглощения и уровня вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2016

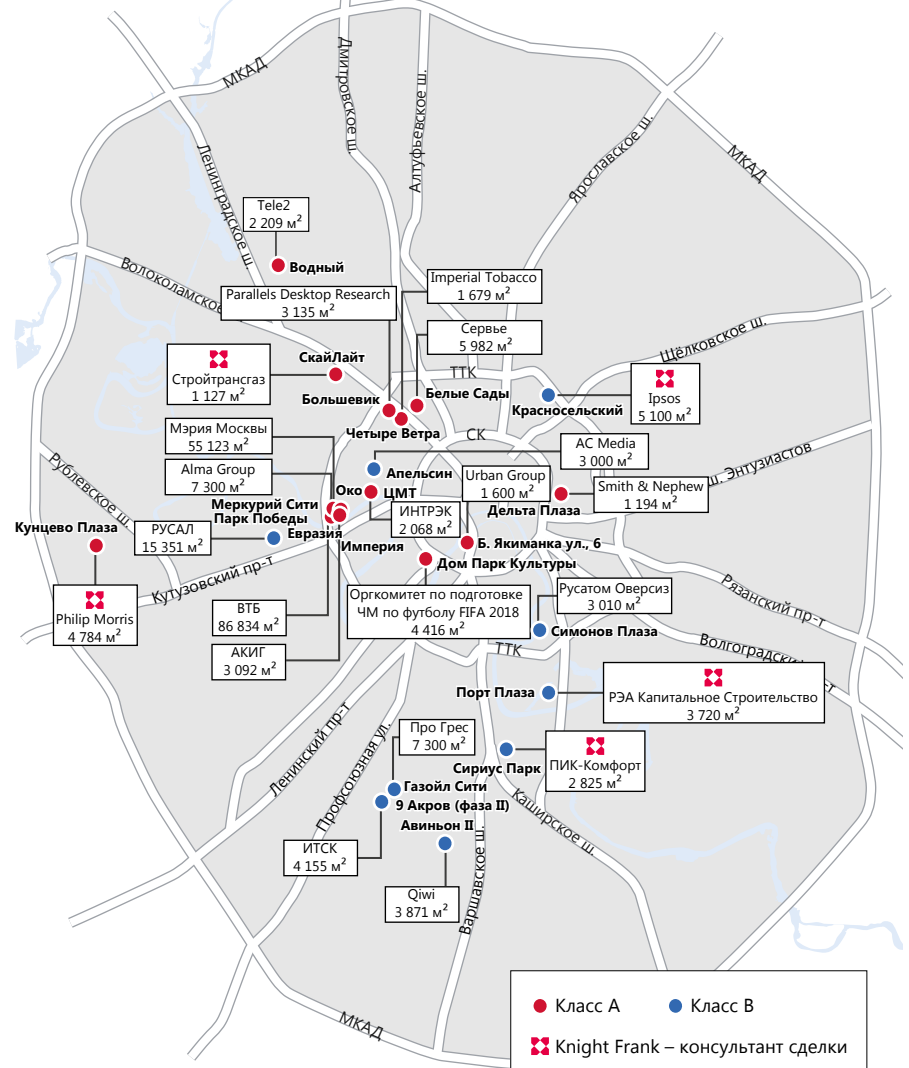
## Спрос

Объем чистого поглощения в офисах классов А и В по итогам первых шести месяцев 2016 г. составил 233 тыс. м<sup>2</sup>. Без учета крупнейшей сделки I квартала (перехода прав собственности бизнес-центра офисной площадью более 85 тыс. м<sup>2</sup> к группе «ВТБ» в счет кредитной задолженности) объем поглощения I полугодия 2016 г. на 25% превысил показатель предыдущего года за аналогичный период. Средний размер сделки увеличился в 1,6 раз и достиг 1,5 тыс. м<sup>2</sup>, а средний размер сделки по аренде не изменился.

Доля сделок по пересогласованию условий аренды в общем объеме сделок по итогам I полугодия 2016 г. составила 59% против 73% за аналогичный период предыдущего года. Активность арендаторов по пересмотру договоров аренды, связанная с желанием снизить риски, сопряженные с колебаниями курса российского рубля, снижается: сегодня мы наблюдаем увеличение количества сделок по продлению договоров, когда стороны при истечении срока договора аренды либо при использовании опции расторжения договора (break option) продлевают его, согласовывая условия аренды по текущим рыночным арендным ставкам.

Структура спроса в части профильного распределения компаний обусловлена несколькими крупными сделками I квартала 2016 г., поэтому по итогам полугодия практически не изменилась. В результате перехода прав собственности на башню «Евразия» к группе «ВТБ» наибольшая доля в общем объеме сделок по аренде и продаже офисов классов А и В пришлась

## Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I полугодии 2016 г.



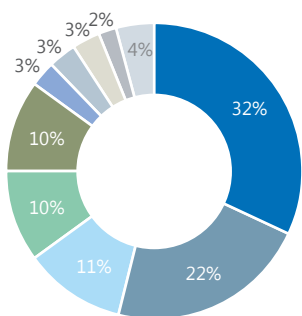
Источник: Knight Frank Research, 2016



Бизнес-парк «Отрадное» (фаза II)



Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

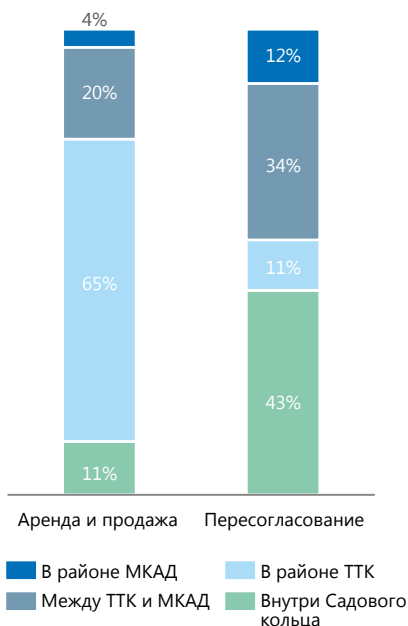


- Банки/ Финансы/ Инвестиции
- Некоммерческие организации
- Производство
- FMCG\*/ Фармацевтика
- ТМТ\*\*
- Недвижимость и строительство
- Энергетика
- Нефть/ Газ/ Добыча
- Другое\*\*\*
- н/д

\* Товары повседневного спроса  
 \*\* Технологии/ Медиа/ Телекоммуникации  
 \*\*\* B2B: консалтинг, юридические услуги/ Транспорт и Логистика

Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2016

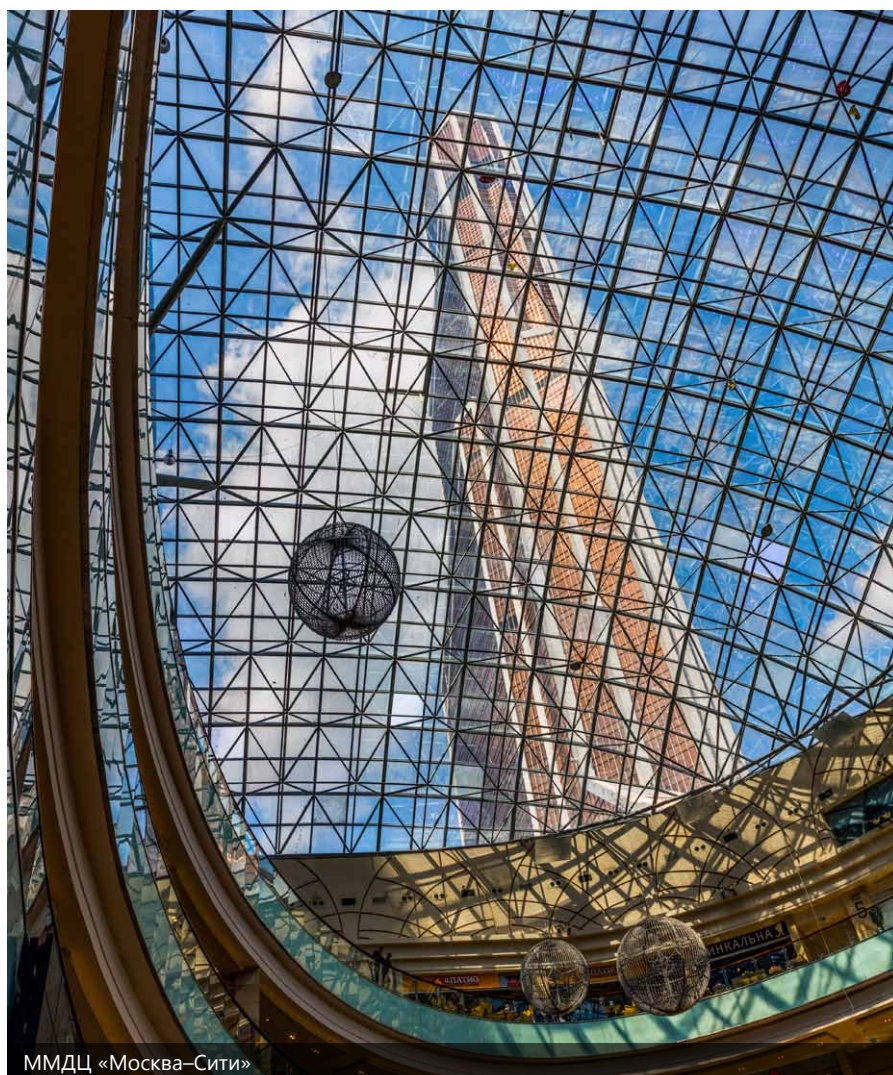
на компании финансового сектора (32%). Благодаря приобретению Мэрией Москвы около 55 тыс. м<sup>2</sup> в МФК «ОКО», доля некоммерческих организаций в общем объеме сделок составила 22%. Также стоит отметить сделку по приобретению компанией «РУСАЛ» около 15 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей в деловом центре «Парк Победы», по результатам которой доля компаний производственного сектора в общем объеме сделок составила 11% по итогам I полугодия.

Наибольший объем сделок по аренде и покупке офисных площадей в первые два квартала 2016 г. пришелся на объекты, расположенные в районе Третьего транспортного кольца (65%). Это произошло за счет двух крупных сделок совокупным объемом более 140 тыс. м<sup>2</sup> в офисных объектах, расположенных в деловом районе «Москва-Сити». Стоит отметить, что начиная с середины 2015 г. спрос на децентрализованные офисы снижается: доля сделок по аренде и покупке качественных офисных помещений в зданиях, расположенных в районе

МКАД, сократилась с 21% до 4%. Сегодня компаниям по-прежнему доступны качественные офисные помещения в развитых деловых районах центральной части города по арендным ставкам, сопоставимым со ставками в бизнес-центрах удаленных районов.

## Коммерческие условия

По итогам II квартала 2016 г. показатель средневзвешенной ставки аренды, номинированной в российских рублях, в офисах класса А составил 24 662 руб./м<sup>2</sup>/год, в офисах класса В – 13 899 руб./м<sup>2</sup>/год. В сравнении с I кварталом 2016 г. арендные ставки в офисах класса А, номинированные в российских рублях, практически не изменились, а в офисах класса В снизились на 4,9%. В долларовом эквиваленте по итогам I полугодия средняя ставка в офисах класса А составила 465 \$/м<sup>2</sup>/год, а в офисах класса В – 262 \$/м<sup>2</sup>/год.



ММДЦ «Москва-Сити»

# РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Продолжающееся с середины 2014 г. снижение запрашиваемых ставок аренды сегодня замедлилось. Текущая понижательная динамика средневзвешенного показателя определяется политикой единичных собственников, процесс адаптации которых к высококонкурентному рынку начался с опозданием, в связи с чем уровень вакантных площадей в их объектах находится на высоком уровне. Таким образом, на рынке офисной недвижимости столицы был обновлен очередной исторический антирекорд.

## Прогноз

Во II полугодии 2016 г. на рынке офисной недвижимости Москвы мы ожидаем сохранения тенденций, наметившихся в первой половине года.

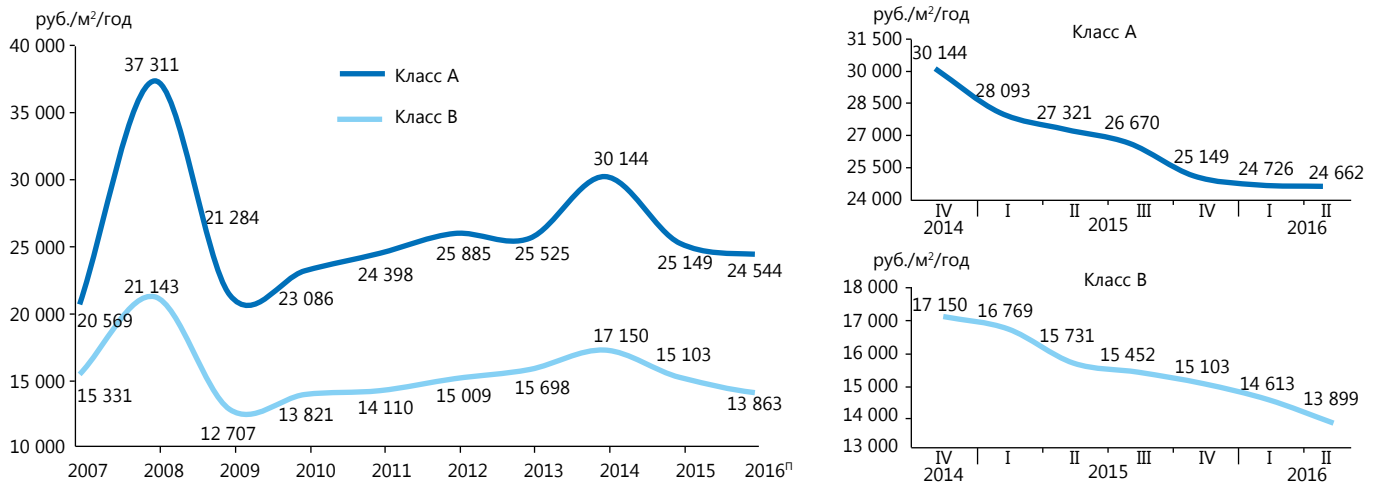
В условиях неопределенности перспектив восстановления экономики страны и рынка коммерческой недвижимости большинство девелоперов приостановили реализацию новых проектов. В ближайшие два года рынок будет пополняться в основном офисными зданиями, ввод в эксплуатацию которых изначально был запланирован на 2015 г. и ранее: прирост офисных площадей в 2016 г. будет на 71% сформирован объектами с перенесенными сроками ввода в эксплуатацию. В 2017 г. мы ожидаем минимального за всю историю рынка офисной недвижимости Москвы объема прироста качественных офисных площадей.

По нашим прогнозам, поглощение офисных площадей по итогам 2016 г. может незначительно превысить прошлогодний показатель. На активность компаний

в части аренды и покупки офисных площадей может повлиять стабилизация курса российского рубля и улучшение прогноза по развитию экономики РФ. Согласно нашим ожиданиям, активность арендаторов в меньшей степени будет сформирована сделками по пересмотру договоров аренды, в то время как на фоне низких ставок компании будут делать выбор в пользу переезда либо продления срока аренды на более выгодных условиях.

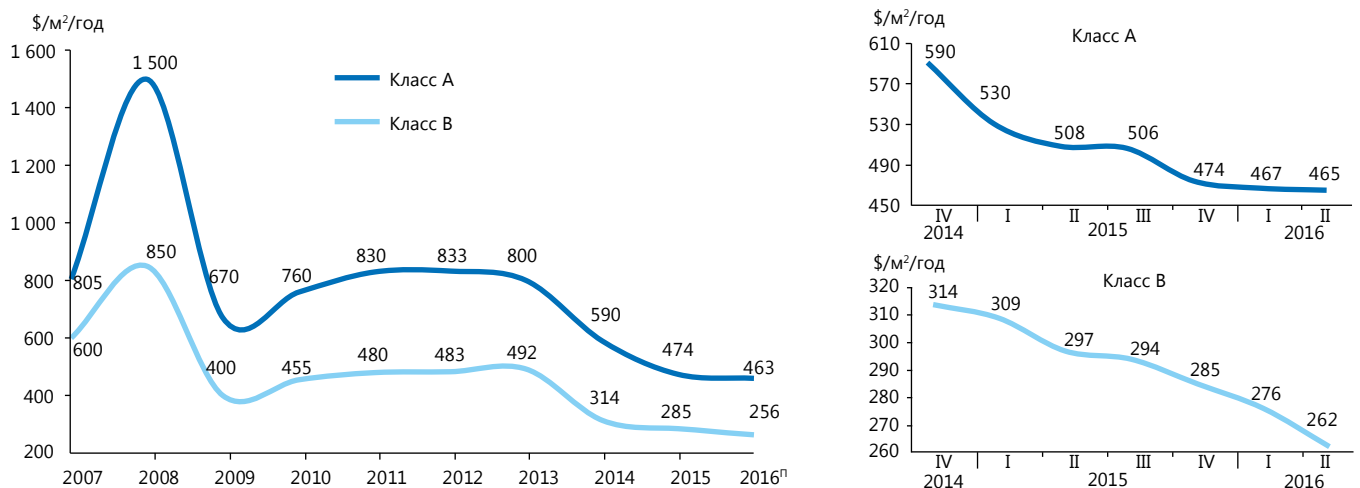
Конкуренция в борьбе за арендаторов на рынке по-прежнему высока, в связи с чем ставки аренды не продемонстрируют существенной динамики, однако в отдельных деловых районах средневзвешенные ставки аренды могут снизиться в связи с вводом в эксплуатацию новых офисных зданий.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в долларах США



Источник: Knight Frank Research, 2016

## Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м <sup>2</sup>	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %	
			\$/м <sup>2</sup> /год	руб./м <sup>2</sup> /год			\$/м <sup>2</sup> /год	руб./м <sup>2</sup> /год		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	907	48 090	16,8%	404	21 386	11,5%		
Садовое кольцо	СК Юг	918	476	25 215	21,3	507	26 875	16,3	12,1	
	СК Запад	273	746	39 515	21,1	–	22 405	10,6		
	СК Север	660	–	26 885	8,7	–	25 144	11,3		
	СК Восток	401	521	26 818	23,1	328	17 392	15,8		
Третье транспортное кольцо	Хамовники	260	780	41 317	16,8	–	23 676	6,0	17,6	
	Ленинский	278	–	–	–	–	15 998	20,6		
	Тульский	959	–	–	–	–	13 852	17,5		
	Киевский	424	–	29 661	10,0	–	14 050	55,9		
	Пресненский	357	528	27 962	6,8	–	19 187	15,4		
	Проспект Мира	162	–	–	–	–	17 823	25,6		
	Тверской–Новослободский	752	648	34 331	19,8	359	19 010	12,0		
	Басманный	532	–	–	–	–	15 751	7,8		
	Таганский	234	–	–	–	232	12 297	14,5		
	Волгоградский	434	–	20 399	62,7	285	15 094	24,2		
	ММДЦ «Москва–Сити»	913	535	28 352	20,2	–	–	–		
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	627	–	25 000	6,7	–	12 564	14,2	15,9	
	ТТК–МКАД Северо–Запад	692	460	24 362	11,0	–	14 692	17,0		
	ТТК–МКАД ЮГ	1 149	–	18 222	–	–	9 555	16,6		
	ТТК–МКАД Запад	550	–	26 860	–	327	17 323	17,8		
	ТТК–МКАД Юго–Запад	585	342	18 103	38,6	320	16 952	17,1		
	ТТК–МКАД Восток	658	–	–	46,2	231	12 253	13,9		
МКАД	МКАД Север	362	–	–	–	–	7 304	7,2	23,1	
	МКАД Северо–Запад	308	205	10 874	47,2	–	11 903	23,5		
	МКАД Юг	260	–	–	–	–	10 370	48,6		
	МКАД Запад	1 789	283	15 024	24,0	–	9 987	26,7		
	МКАД Юго–Запад	215	237	12 585	43,8	–	7 151	20,2		
	МКАД Восток	248	–	–	–	–	6 739	5,7		
<b>Итого</b>		<b>15 714</b>	<b>465</b>	<b>24 662</b>	<b>20,5</b>	<b>262</b>	<b>13 899</b>	<b>17,0</b>		

Источник: Knight Frank Research, 2016



© Knight Frank LLP 2016 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

**ИССЛЕДОВАНИЯ****Ольга Ясько**

Директор, Россия и СНГ  
olga.yasko@ru.knightfrank.com

**ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ****Константин Лосюков**

Директор  
konstantin.losiukov@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000