ОБЗОР

2016 ГОД

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Объем введенных в эксплуатацию офисов классов А и В в 2016 г. стал самым низким за последние 10 лет и составил 317 тыс. м^2.

Уровень вакантных площадей по итогам 2016 г. в офисах класса А составил 20,7%, в офисах класса В – 15,4%.

Объем поглощения офисных площадей классов А и В в 2016 г. составил 564 тыс. м^2, превысив показатель предыдущего года в 1,5 раза.

Константин Лосюков
Директор департамента
офисной недвижимости, Knight Frank

«В 2016 г. рынок офисной недвижимости продолжил адаптироваться к потрясениям в экономике страны, связанным с изменением цен на нефть и введением санкций. В течение года компании придерживались стратегии оптимизации арендных затрат, переезжая в новый офис либо пересогласовывая условия аренды, а собственники активно шли на уступки в переговорах, стараясь сохранить имеющихся арендаторов и привлечь новых. В результате к концу года рынок продемонстрировал признаки стабилизации: на фоне рекордно низкого объема ввода в эксплуатацию уровень вакантных площадей снизился, а падение ставок аренды практически прекратилось.

Сегодня, когда экономика страны приблизилась к фазе восстановительного роста, есть основания полагать, что в 2017 г. рынок офисной недвижимости продолжит стабилизироваться, двигаясь по траектории восстановления баланса спроса и предложения».

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Основные показатели. Динамика*

		Класс А	Класс В
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		15 855	
в том числе, тыс. м²		3 891	11 964
Введено в эксплуатацию в 2016 г., тыс. м²		317	
в том числе, тыс. м²		70	247
Объем чистого поглощения в 2016 г, тыс. м²		564	
в том числе, тыс. м²		308	256
Доля свободных площадей, %		20,7 (-3,7 п. п.)*	15,4 (-1,1 п. п.)*
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**	$/м²/год	441 (-7,0%)*	252 (-11,6%)*
	руб./м²/год	24 280 (-3,5%)*	13 379 (-11,4%)*
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**	$/м²/год	300–850	250–650
	руб./м²/год	8 500–45 000	6 000–35 000
Ежегодная индексация по новым договорам аренды, %		7–8% для рублевых договоров 2–3% для долларовых договоров	
Диапазон ставок операционных расходов, руб./м²/год		4 000–7 500	2 500–4 500

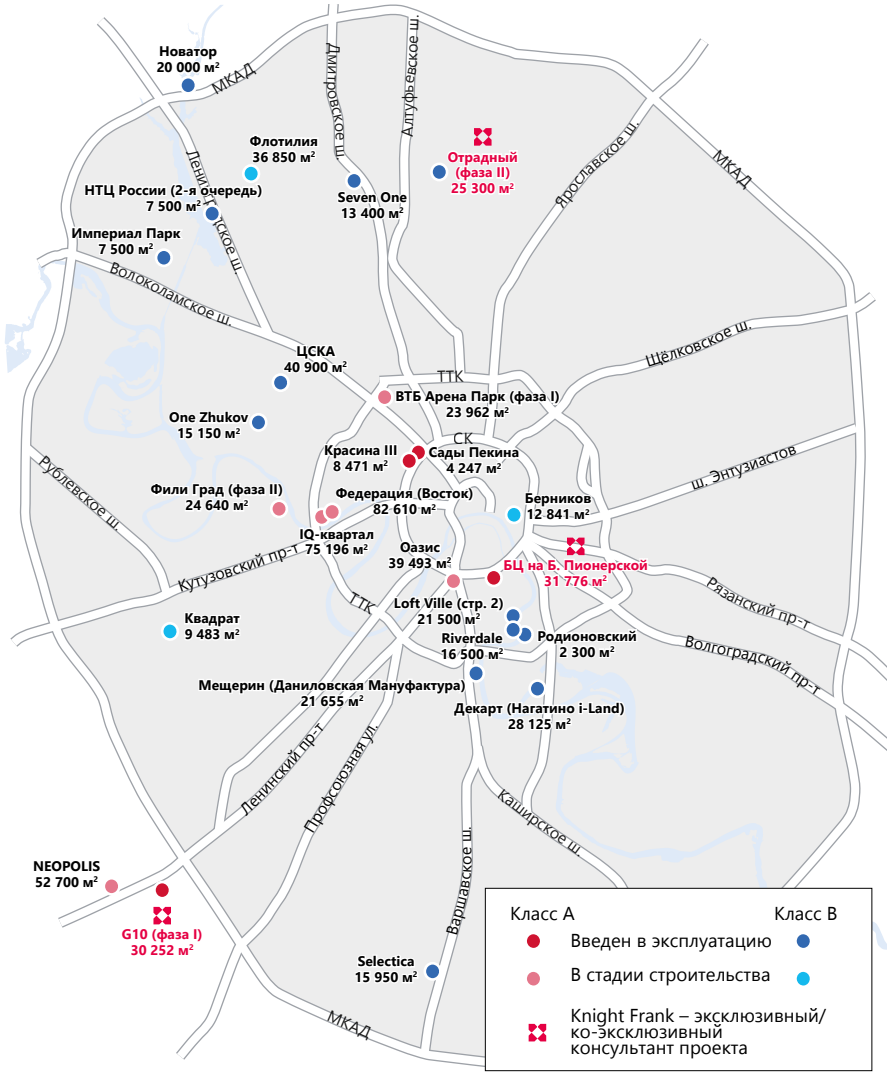
* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2015 г.

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

Источник: Knight Frank Research, 2017

G10, Юго-Запад, Киевское ш., 1 км Киевского шоссе

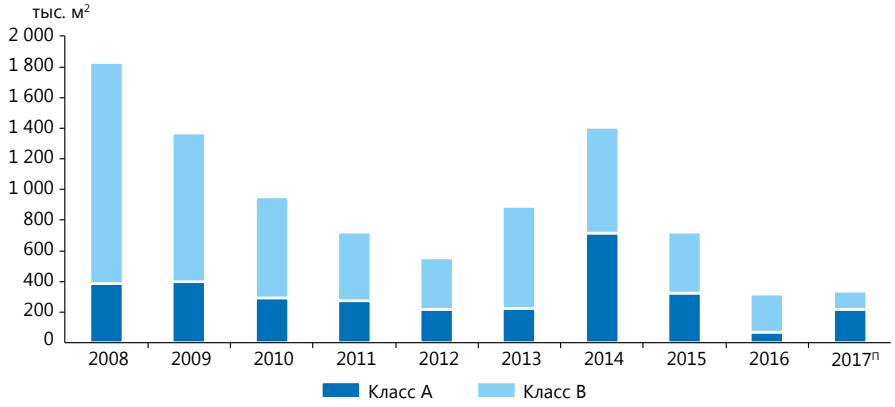
Карта объектов, введенных в эксплуатацию в 2016 г.* и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2017 г.



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в 2016 г.
Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

Источник: Knight Frank Research, 2017

Динамика объема ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2017

Предложение

По итогам 2016 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 15,9 млн м², из которых 25% соответствует классу А и 75% – классу В.

Объем введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей в 2016 г. стал самым низким за последние 10 лет: было введено 317 тыс. м², что на 56% и 77% ниже, чем в 2015 и 2014 гг. соответственно. Также исторически минимальным значением стал объем ввода офисов класса А: в 2016 г. в эксплуатацию было введено всего 3 офисных объекта совокупной площадью 70 тыс. м² (бизнес-центры «На Большой Пионерской» и «Красина III», а также бизнес-парк G10).

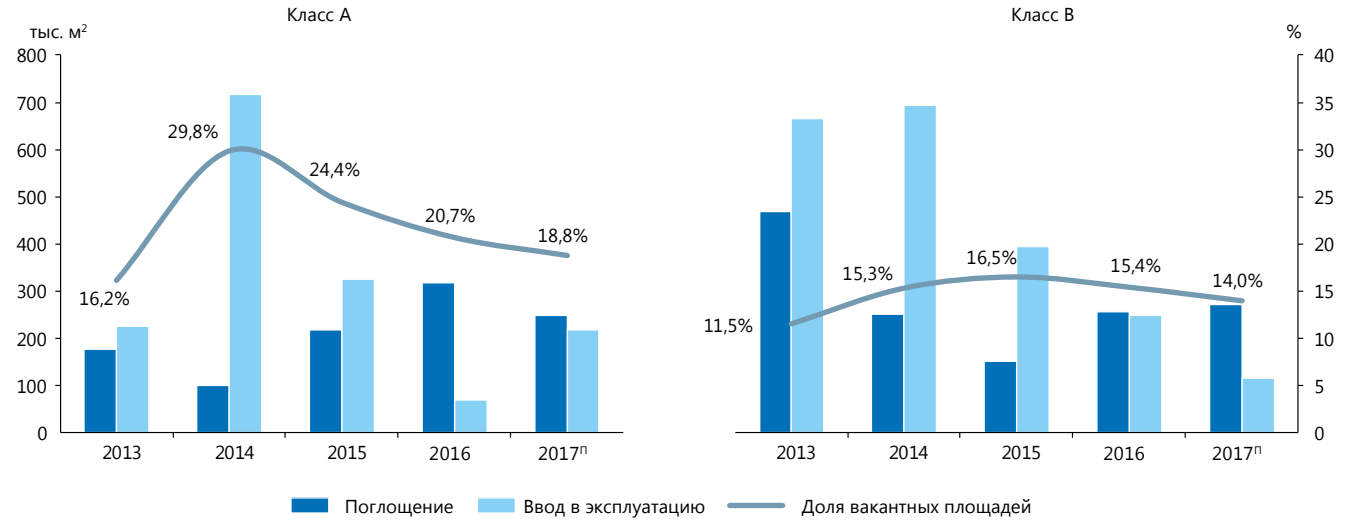
Несмотря на снижающиеся в последние два года объемы нового строительства, сегодня на рынке качественных офисных площадей арендаторам и покупателям доступно около 2,6 млн м². При этом данный объем имеет неравномерное распределение: для центральных деловых районов характерен дефицит предложения, в то время как офисы, расположенные в удаленных деловых локациях, остаются незаполненными.

Спрос

В 2016 г. спрос на качественные офисы Москвы во многом формировался за счет переездов компаний из зданий более низкого класса, в связи с чем уровень вакантных площадей в бизнес-центрах классов А и В снизился относительно предыдущего года. Суммарно объем поглощения офисных площадей классов А и В в 2016 г. составил 564 тыс. м², превысив показатель предыдущего года в 1,5 раза.

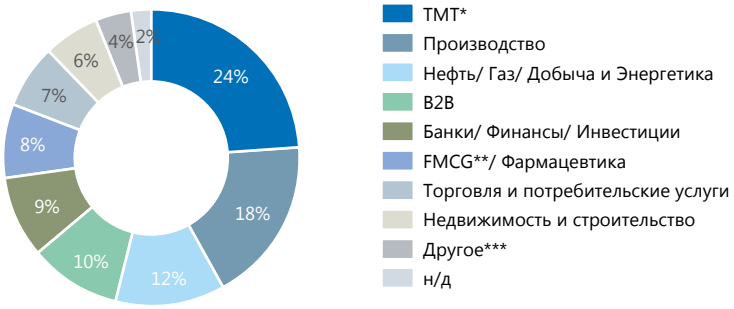
В 2016 г. объем поглощенных офисных площадей класса А превысил объем введенных примерно в 4 раза, в результате чего уровень свободных площадей сократился за год на 3,7 п. п. и составил 20,7%. Стоит отметить, что указанный объем на 65% сформирован транзакциями, в ходе которых офисные центры были переданы в собственность банкам-кредиторам. Уровень вакантных площадей в офисах класса В составил по данным на конец года 15,4%, снизившись относительно 2015 г. на 1,1 п. п.: объем поглощения незначительно превысил объем ввода в эксплуатацию и составил 256 тыс. м².

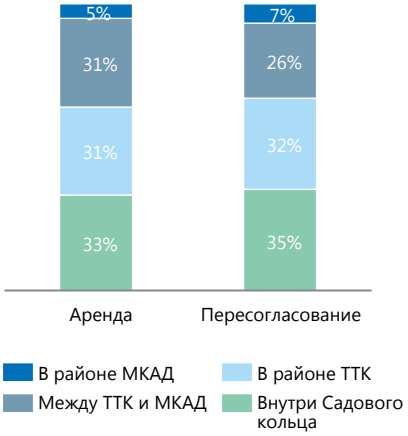
Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2017

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





* Технологии/ Медиа/ Телекоммуникации
** Товары повседневного спроса
*** Транспорт и Логистика/ Некоммерческие организации

Источник: Knight Frank Research, 2017

В 2016 г. активность арендаторов офисных помещений определялась стремлением оптимизировать затраты на аренду. Однако если в 2015 г. действия арендаторов были направлены в первую очередь на решение финансовой стороны вопроса, то в 2016 г. компании стремились улучшить качество арендуемого офиса и его местоположение: по итогам прошедшего года доля сделок по новой аренде и покупке офисных площадей составила 65% против 44% в 2015 г.

Результатом снижения арендных ставок в бизнес-центрах столицы стало увеличение спроса на офисные помещения, имеющие центральное расположение: доля сделок по аренде офисных помещений, расположенных в районе Садового кольца, за прошедший год увеличилась с 18% до 33%.

Оставшийся объем арендованных площадей приходится на офисные центры, расположенные в районе ТТК, а также на территории между ТТК и МКАД. В связи с инициативами городских властей по расширению платного парковочного пространства компании, принимая решения о переезде в новый офис, выбирают локацию, позволяющую обеспечить сотрудников парковочными местами.

Самыми активными в части аренды офисов в 2016 г. были компании, оперирующие в сфере высоких технологий, медиа- и телекоммуникаций, а также производственные компании. Представители данных направлений уже традиционно являются одними из основных потребителей качественных офисных помещений. Компании, имеющие государственное участие, чья доля в общем объеме сделок по аренде и покупке уже на протяжении 2 лет остается стабильной и составляет около 35%, являются наиболее активными в части переездов в новые офисы, используя благоприятные рыночные условия для консолидации арендуемых офисных помещений.

По итогам 2016 г. средний размер сделки по аренде составил 1 472 м², что ниже аналогичного показателя за 2015 г. на 15%. Данная динамика объясняется сокращением числа крупных сделок по аренде: в 2015 г. совокупный объем арендованных площадей на 41% был сформирован десятью крупнейшими сделками, а по итогам 2016 г. доля участия крупнейших сделок в общем объеме сократилась до 22%.

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

Компания	Площадь, м²	Бизнес-центр	Класс	Адрес	Тип сделки
Группа «ВТБ»	86 834	Евразия	A	Краснопресненская наб., д. 12	Покупка
Мэрия Москвы	55 123	Око	A	1-й Красногвардейский пр-д, д. 21	Покупка
РУСАЛ	15 351	Парк Победы	B+	Василисы Кожиной ул., д. 1	Покупка
Яндекс	10 333	Аврора	A	Садовническая наб., д. 77, стр. 1	Аренда
Samsung	10 000	Новинский Пассаж	A	Новинский б-р, д. 31	Аренда
ЦРИВИС (Транснефть)	9 000	Ина Хаус	B+	3-й Павловский пер., д. 2	Аренда
Мираторг	8 542	Лотос	A	Одесская ул., д. 2	Покупка
Сбербанк	8 500	Даниловская Мануфактура	B+	Варшавское ш., д. 9	Аренда
Росэнергоатом*	8 449	Порт Плаза	B+	Проектируемый №4062 пр-д, д. 6	Аренда
Газпром-Медиа Холдинг	7 991	Верейская Плаза III	B+	Верейская ул., д. 29, стр. 134	Аренда
ПРО ГРЭС	7 300	Газойл Сити	B+	Херсонская ул., д. 43	Аренда
Alma Group	7 300	Меркурий Сити	A	1-й Красногвардейский пр-д, д. 15	Аренда
Рыбаков Фонд	6 712	ВТБ Арена Парк	A	Ленинградский пр-т, д. 32	Покупка
585 GOLD*	6 114	Зубовский б-р, 17 стр. 1	B+	Зубовский б-р, д. 17, стр. 1	Покупка
Анкор	6 000	Голден Гейт	B+	Энтузиастов б-р, д. 2	Аренда
Servier	5 982	Белые Сады	A	Лесная ул., д. 7	Аренда
Синергия	5 320	Голутвинский Двор	A	Якиманская наб., д. 2	Аренда
Бинбанк	5 100	Dominion Tower	A	Шарикоподшипниковская ул., д. 5 стр. 1	Аренда
Ipsos*	5 100	Красносельский	B+	В. Красносельская ул., д. 3, стр. 2	Аренда
Ингеоком	5 000	Погодинская ул., 24, стр. 1, 2	B+	Погодинская ул., д. 24, стр. 1, 2	Аренда

* Knight Frank – консультант сделки

Источник: Knight Frank Research, 2017

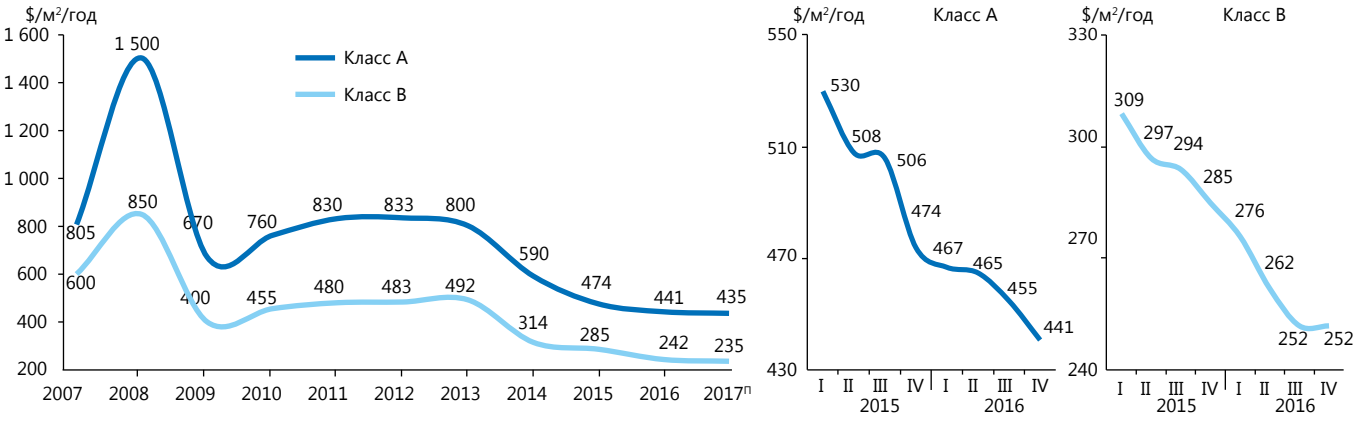
Коммерческие условия

В течение года арендные ставки в офисах класса А оставались стабильными за исключением объектов, имеющих высокий уровень свободных площадей, собственники которых продолжали снижать запрашиваемые ставки. В это же время в единичных объектах было зафиксировано незначительное увеличение ставок аренды. Так, средняя запрашиваемая ставка аренды на офисные здания, расположенные в деловом районе ММДЦ «Москва-Сити», выросла на 11% по сравнению с IV кварталом 2015 г.: после закрытия нескольких крупных сделок уровень вакантных площадей в деловом районе снизился и достиг 18% против 29% в конце 2015 г., в связи с чем ряд собственников пересмотрел коммерческие условия в сторону повышения. По итогам 2016 г. средневзвешенная ставка аренды в офисах класса А составила 24 280 руб./м²/год, снизившись на 3,5% относительно предыдущего года.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса В за год снизилась на 11,4% и по данным на конец 2016 г. составила 13 379 руб./м²/год. Собственники офисов класса В были наиболее активны в снижении ставок аренды в первые три квартала: межквартальное снижение средневзвешенного показателя находилось в диапазоне от 3% до 5%. Наименьшее снижение было отмечено в IV квартале: в этот период общее снижение арендных ставок по объектам для средневзвешенного показателя было компенсировано уходом с рынка ряда блоков с низкими ставками.

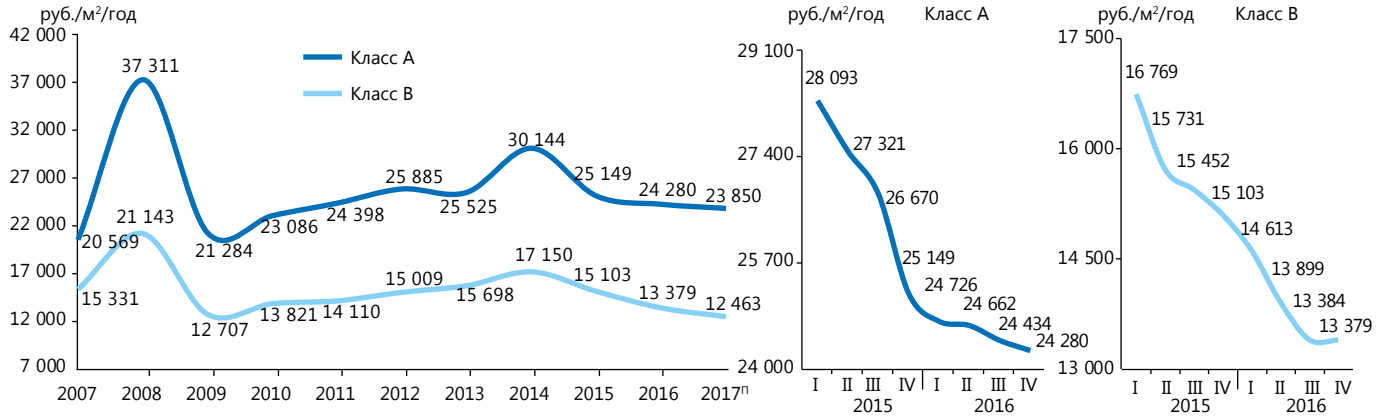
В текущих условиях «рынка арендатора» договора аренды заключаются преимущественно сроком на 3–5 лет, а доминирующей валютой в договорах окончательно стал российский рубль. Индексация арендной ставки по-прежнему является предметом обсуждения, поскольку темп инфляции, к которой была привязана индексация арендной ставки в рублёвых договорах, последние два года демонстрирует серьезные колебания: в 2015 г. индекс потребительских цен составлял 12,9%, а в 2016 г. снизился до 5,4%. Согласно прогнозу Министерства экономического развития, инфляция в 2017 г. будет на уровне 4%.

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



Источник: Knight Frank Research, 2017

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



Источник: Knight Frank Research, 2017

Прогноз

Сегодня в стадии строительства находится около 700 тыс. м², из которых 330 тыс. м² заявлено девелоперами к вводу в эксплуатацию в 2017 г. Однако реальный объем ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей может быть ниже в связи с тем, что на рынке сохранится тенденция, когда собственники переносят ввод в эксплуатацию на неопределённый срок во избежание увеличения налоговой нагрузки по факту ввода объекта в эксплуатацию. В ближайшие два года девелоперская активность останется низкой: новые проекты анонсируются единичными собственниками.

Согласно макроэкономическим прогнозам развития России, в 2017 г. ВВП страны впервые после начала кризиса продемонстрирует положительную динамику: Министерство экономического развития ожидает увеличения темпов роста ВВП до уровня 0,6% в год. В связи с тем, что в экономике еще сохраняются факторы, сдерживающие увеличение спроса, мы ожидаем, что объем поглощения качественных офисных площадей в 2017 г. сохранится на существующем уровне, то есть составит около 500–600 тыс. м².

В структуре сделок сохранится значительная доля сделок по продлению и пересогласованию условий аренды. Это связано с тем, что при выборе между вариантами пересмотра либо продления договора аренды на новых условиях и переезда в новое помещение арендодателю приходится учитывать не только величину запрашиваемых ставок аренды, но и потенциальные затраты, связанные со сменой офиса.

Запрашиваемые ставки аренды останутся на уровне 2016 г., а коррекция средневзвешенного показателя по-прежнему будет находиться под влиянием двух факторов – изменения структуры предложения и коммерческой политики отдельных собственников. В результате арендные ставки в деловых районах, пользующихся наибольшим спросом у компаний, продемонстрируют рост, в то время как ставки в менее востребованных деловых локациях продолжат снижаться.

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А						Класс В					
			Средневзвешенная ставка аренды*				Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды*				Уровень вакантных площадей, %	
			$/м²/год		руб./м²/год				$/м²/год		руб./м²/год			
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	852		46 004		22,2		456		24 169		9,2	
Садовое кольцо	СК Юг	950	454	480	25 081	25 698	20,7	18,4	515	403	27 295	21 362	11,1	11,2
	СК Запад	286	–		35 813		17,9		–		23 492		14,6	
	СК Север	660	–		23 475		17,1		374		19 825		6,4	
	СК Восток	401	–		24 253		14,6		–		15 886		17,7	
	Хамовники	260	666		36 641		15,5		–		24 809		6,4	
	Ленинский	278	–	547	–	29 240	–	18,1	–	287	15 728	15 038	15,5	13,9
	Тульский	985	–		–		–		–		13 685		11,2	
	Киевский	424	–		23 451		15,5		–		13 558		46,9	
	Пресненский	357	–		24 661		5,7		–		17 996		10,9	
	Проспект Мира	162	–		–		–		–		19 038		54,4	
	Тверской-Новослободский	752	563		30 941		22,4		376		19 921		10,7	
	Басманный	326	–		–		–		–		13 886		5,0	
	Таганский	175	–		–		–		330		17 505		13,9	
	Волгоградский	418	–		–		–		–		14 523		19,6	
	Лефортово	195	–		–		–		–		14 128		12,4	
	ММДЦ «Москва–Сити»	913	523		28 739		18,4		–		–		–	
ТТК–МКАД	ТТК-МКАД Север	627	–	347	25 000	18 495	12,7	22,3	–	237	12 517	12 539	18,9	16,2
	ТТК-МКАД Северо-Запад	692	448		24 647		12,2		–		14 718		21,0	
	ТТК-МКАД ЮГ	1 152	–		–		–		–		10 076		16,6	
	ТТК-МКАД Запад	565	–		–		–		305		16 139		13,5	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	626	–		17 838		34,4		259		13 650		17,1	
	ТТК-МКАД Восток	453	–		–		–		–		8 555		8,3	
	ТТК-МКАД Преображенский	291	–		12 112		60,2		–		14 715		23,0	
МКАД	МКАД Север	376	–	252	–	13 463	–	31,6	–	–	7 122	8 897	17,8	19,0
	МКАД Северо-Запад	308	–		10 835		45,7		–		6 777		26,6	
	МКАД Юг	260	–		–		–		–		9 783		36,3	
	МКАД Запад	1 789	304		16 728		20,9		–		10 309		18,7	
	МКАД Юго-Запад	215	–		12 664		37,9		–		7 182		14,8	
	МКАД Восток	248	–		–		–		–		3 237		0,8	
Итого		**15 855**	**441**		**24 280**		**20,7**		**252**		**13 379**		**15,4**	

* Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2017

Knight Frank

© Knight Frank LLP 2017 – 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