

ОБЗОР



# I КВАРТАЛ 2015 ГОДА РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I квартале 2015 г. объем введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 60% и составил 91 тыс. м<sup>2</sup>.

По итогам первых трех месяцев 2015 г. доля сделок по пересмотру условий аренды в общем объеме составила 86%.

Средние запрашиваемые ставки аренды по итогам I квартала 2015 г. снизились до уровня 530 \$/м<sup>2</sup>/год в офисах класса А и 309 \$/м<sup>2</sup>/год в офисах класса В.



**Константин Лосюков**  
 Директор департамента  
 офисной недвижимости, Knight Frank

«Сегодняшний рынок офисной недвижимости в условиях снижения объемов поглощения и рекордного уровня вакантных площадей характеризуется крайне высокой конкуренцией. Собственники офисных помещений стараются предложить максимально комфортные условия аренды, однако только качественные объекты, имеющие выгодное местоположение, эффективные планировки и привлекательные коммерческие условия, являются востребованными.

Пересмотр условий аренды на фоне снижения ставок аренды сегодня является основной тенденцией на рынке офисной недвижимости Москвы. Так, есть примеры, когда компании, заключившие договор аренды в прошлом году, в 2015 г. выходят на переговоры по снижению или пересмотру коммерческих условий».

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

### Основные показатели. Динамика\*

	Класс А	Класс В	
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	14 852		
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	3 495	11 358	
Введено в эксплуатацию в I квартале 2015 г., тыс. м <sup>2</sup>	90,7		
в том числе, тыс. м <sup>2</sup>	79	11,7	
Доля свободных площадей, %	29,0 (-0,8 п. п.)*	16,7 (+1,4 п. п.)*	
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**	\$/м <sup>2</sup> /год	530 (-10%)*	309 (-10%)
	руб./м <sup>2</sup> /год	27 093 (-10%)*	16 769 (-2%)*
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**	\$/м <sup>2</sup> /год	300–1 000	250–970
Средняя ставка операционных расходов, руб./м <sup>2</sup> /год	4 000–6 700	2 500–4 500	

\* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2014 г.

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

Источник: Knight Frank Research, 2015

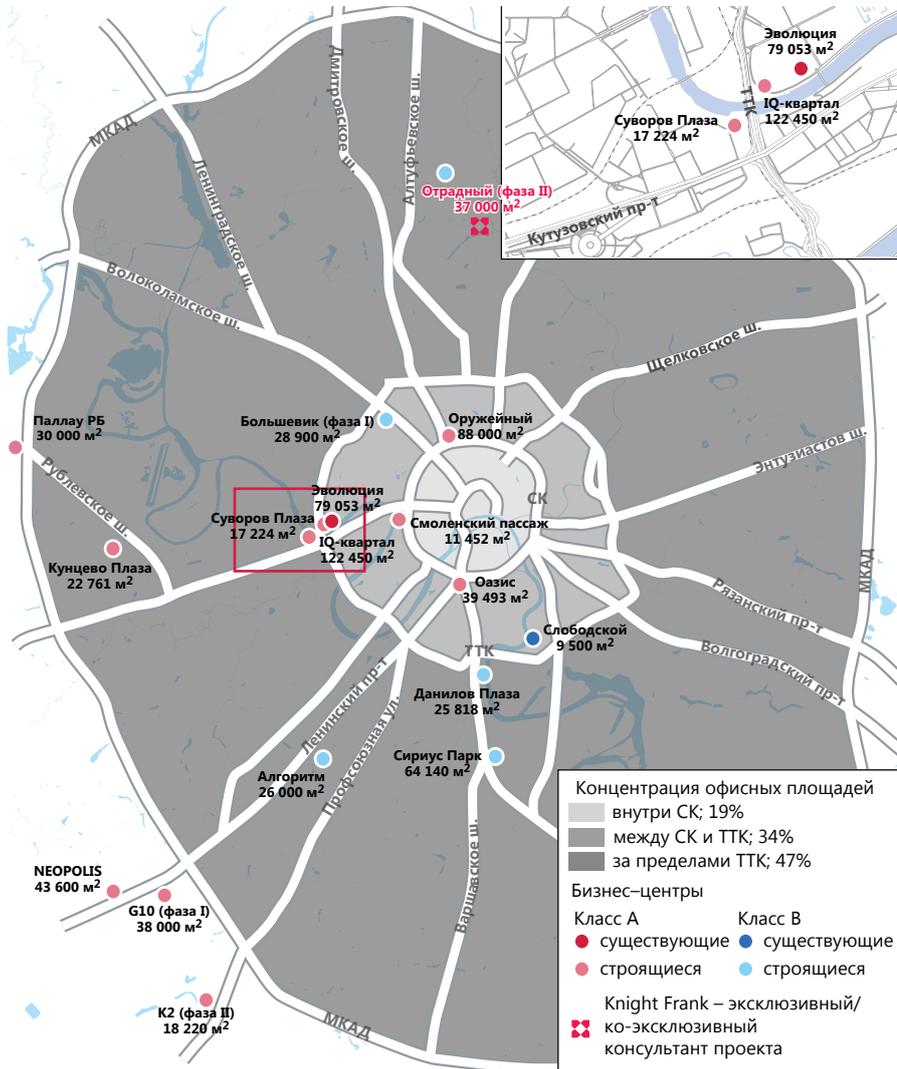
### Предложение

По итогам I квартала 2015 г. совокупный объем предложения качественных офисных площадей составил 14,9 млн м<sup>2</sup>, из которых 3,5 млн м<sup>2</sup> соответствуют классу А, и 11,4 млн м<sup>2</sup> – классу В.

После высокого прироста предложения в 2014 г. мы наблюдали снижение объемов

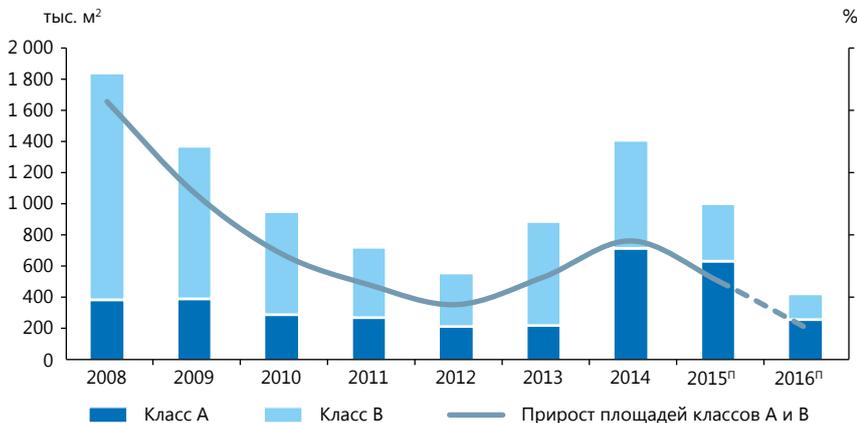
ввода новых площадей в I квартале 2015 г.: в эксплуатацию было введено чуть больше 90 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей, что на 60% меньше показателя аналогичного периода 2014 г. Единственным объектом класса А, введенным в эксплуатацию за 3 месяца 2015 г., стала башня «Эволюция» в ММДЦ «Москва-Сити».

Ключевые объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2015 г.



\* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в I квартале 2015 г.  
 Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.  
 Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2015

Спрос

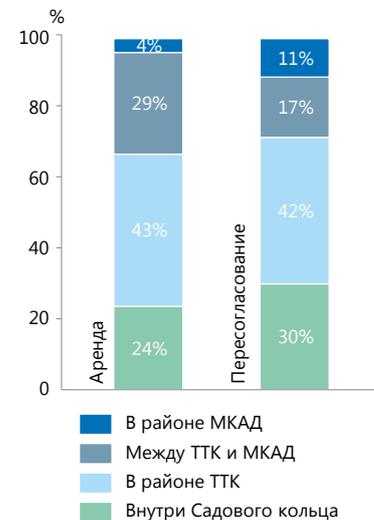
Объем чистого поглощения качественных офисных площадей в Москве по итогам I квартала 2015 г. снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 20% и составил около 37 тыс. м².

Основным типом сделок, определяющим активность на текущем рынке, является пересмотр условий аренды. Так, по итогам I квартала 2015 г. доля сделок по пересмотру условий аренды в общем объеме сделок составила 86%. Компании, у которых ставка аренды на занимаемые площади прописана в иностранной валюте, вступают в переговоры по фиксации курса на ближайшие 1–2 года или по согласованию валютного коридора.

Доля вакантных площадей во введенных в эксплуатацию офисных объектах, демонстрировавшая увеличение на протяжении 2014 г., по итогам I квартала 2015 г. скорректировалась в офисах класса А и составила 29%. На рынке офисных площадей класса В доля вакантных площадей находится на уровне 16,7%.

Тенденция децентрализации спроса, наметившаяся в 2013 г., когда компании рассматривали офисные здания, расположенные вблизи МКАД, с целью снижения расходов на аренду и переезда в более качественный офис, в условиях падающего рынка, изменилась. Компании по-прежнему желают снизить затраты на аренду офиса и рассматривают преимущественно

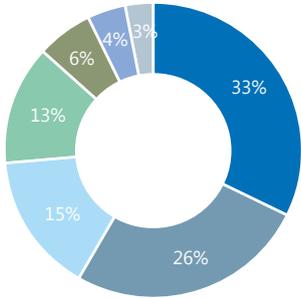
Распределение сделок по типу в зависимости от местоположения



Источник: Knight Frank Research, 2015

# РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



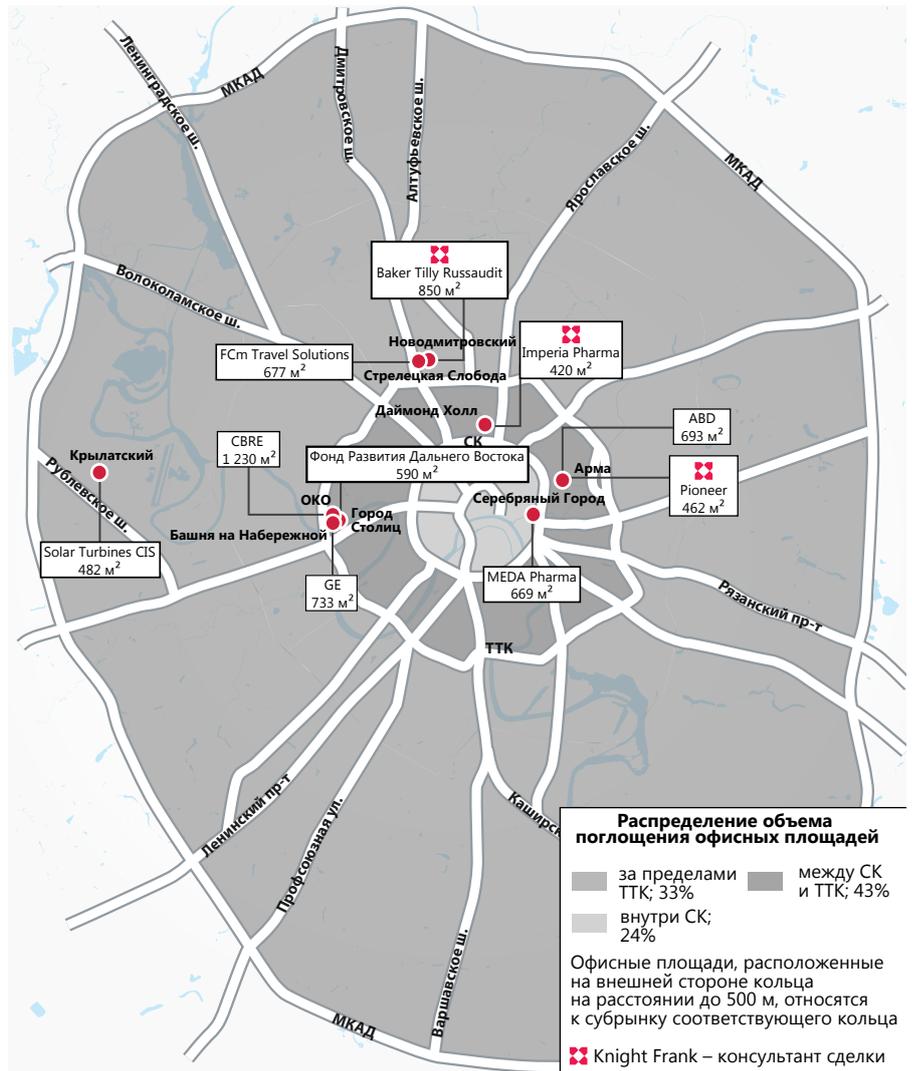
- TMT\*
- Бизнес-услуги: консалтинг, страхование, право
- FMCG\*\*
- Банки / Финансы / Инвестиции
- Строительство / Архитектура
- Производство
- Нефть / Газ / Добыча

Источник: Knight Frank Research, 2015

объекты за пределами Садового кольца. Однако на фоне снижения ставок аренды они могут позволить себе менее удаленные от центра опции, ставки аренды в которых будут незначительно отличаться от объектов сопоставимого качества в районе МКАД. Так, по итогам I квартала 2015 г. наибольшая доля (43%) в общем объеме сделок по аренде офисных площадей пришлось на офисы в районе Третьего транспортного кольца.

В части распределения спроса по профилю компаний наибольшую долю в объеме сделок по аренде и продаже офисов классов А и В занимают компании TMT-сектора, которые уже традиционно являются одними из основных потребителей качественных офисных площадей в Москве. В текущих условиях, когда количество сделок на рынке невелико, оценка доли рынка, приходящейся на тот или иной профиль арендаторов и покупателей, не дает объективной картины. Однако на фоне высокой волатильности цен на нефть, а также санкционных ограничений в отношении экономики России мы можем отметить низкую долю компаний нефтегазового сектора, а также представителей банковской сферы.

Ключевые сделки по аренде офисов классов А и В в I квартале 2015 г.



**Распределение объема поглощения офисных площадей**

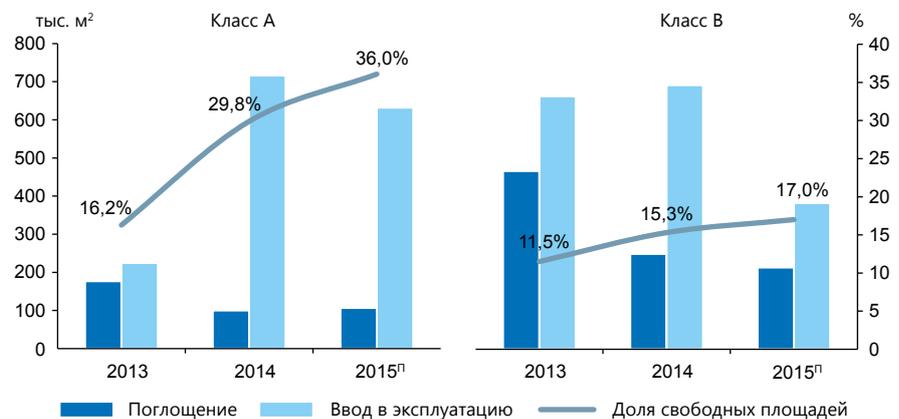
- за пределами ТТК; 33%
- между СК и ТТК; 43%
- внутри СК; 24%

Офисные площади, расположенные на внешней стороне кольца на расстоянии до 500 м, относятся к субрынку соответствующего кольца

♦♦ Knight Frank – консультант сделки

Источник: Knight Frank Research, 2015

Динамика объемов чистого поглощения и уровня вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2015

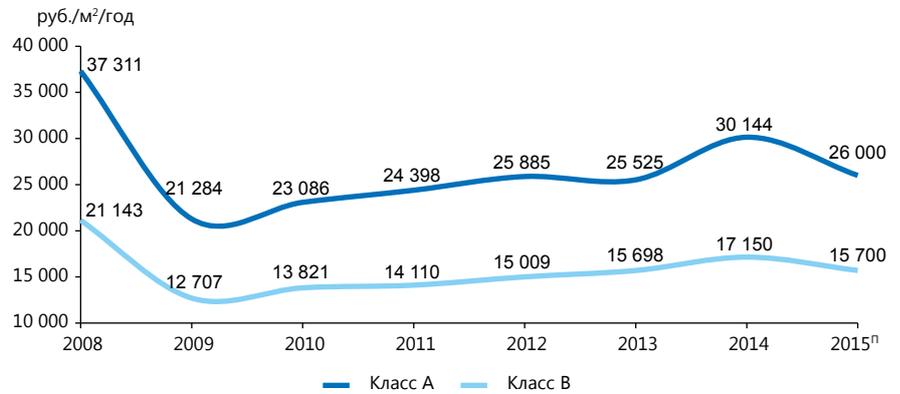
## Коммерческие условия

Ставки аренды на офисы классов А и В в Москве продолжили снижение в I квартале 2015 г. Средневзвешенная ставка аренды в сегменте офисных помещений класса А, рассчитанная на основе запрашиваемых ставок на вакантные офисные площади, снизилась на 10% по сравнению с IV кварталом 2014 г. и составила 27 093 руб./м<sup>2</sup>/год (triple net). Для объектов класса А, ставка аренды в которых номинирована в долларах США, снижение также составило около 10% – до уровня 530 \$/м<sup>2</sup>/год (triple net).

В офисах класса В запрашиваемые ставки аренды также снизились и сейчас составляют 16 769 руб./м<sup>2</sup>/год (triple net) и 309 \$/м<sup>2</sup>/год (-10%).

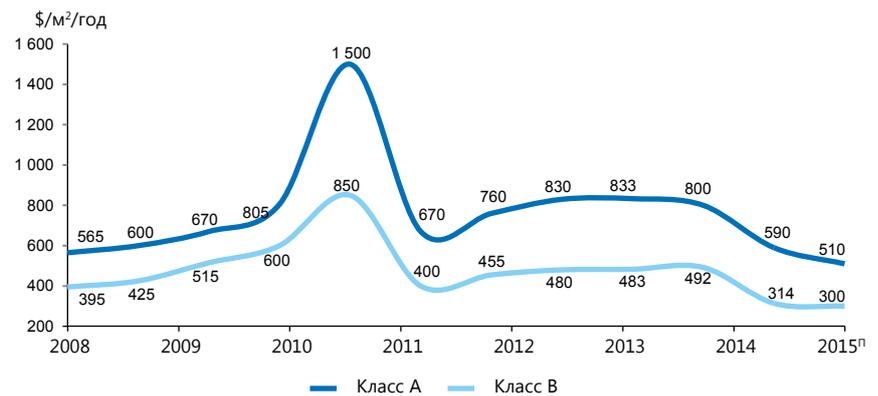
Сегодня на рынке мы отмечаем ситуацию, когда значительная часть собственников готова идти на уступки и предлагать рублевую ставку аренды, фиксацию курса валют, а также введение валютного коридора. Однако на рынке офисов класса А только единичные владельцы объектов готовы к изменению коммерческих условий на весь срок действия договора: по состоянию на конец I квартала 2015 г. всего 12% офисных площадей класса А предлагаются на подобных условиях. Чаще привязка к российской национальной валюте предусматривается на первые 2 года, после чего арендодатели планируют перевод платежей в иностранную валюту по действующему на момент подписания официальному курсу ЦБ РФ.

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



Источник: Knight Frank Research, 2015

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



Источник: Knight Frank Research, 2015



Бизнес-парк G10, 1 км Киевского шоссе

## Прогноз

Несмотря на стабилизацию и определенный рост российского рубля и цены на нефть, участники рынка офисной недвижимости по-прежнему весьма осторожны. К вводу в эксплуатацию в 2015 г. запланирован почти 1 млн м<sup>2</sup> качественных офисных площадей, однако в текущих условиях девелоперы, вероятнее всего, будут корректировать сроки ввода объектов в эксплуатацию. Мы не ожидаем замораживания строительства объектов, заявленных к вводу в эксплуатацию до конца года, но при текущей конъюнктуре рынка собственники объектов, находящихся на начальной стадии строительства, а также на этапе проекта, будут приостанавливать их реализацию.

Стоит отметить, что в 2015 г. порядка 130 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей заявлено к вводу в эксплуатацию на территории Новой Москвы вблизи МКАД. Строительство ряда объектов в этом районе было анонсировано в 2012 г. после представления проекта расширения границ Москвы, однако с учетом текущего состояния рынка офис-

ной недвижимости ожидается, что большинство из этих объектов будет введено в эксплуатацию без подписанных договоров аренды.

Схожая картина наблюдается в ММДЦ «Москва-Сити», где почти половина офисных площадей остается пустой, и в 2015 г. доля вакантных площадей в деловом районе продолжит увеличиваться: напомним, что помимо 200 тыс. м<sup>2</sup> введенных в эксплуатацию в 2014 г., до конца 2015 г. ожидается завершение строительства еще 200 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей класса А.

В условиях нестабильного рынка объем сделок будет формироваться преимущественно за счет активности по пересмотру текущих условий договоров аренды, а объем чистого поглощения – оставаться на низком уровне. С учетом запланированного к вводу в эксплуатацию объема офисных площадей продолжится рост уровня вакантных площадей: по нашим оценкам, в офисах класса А этот показатель по итогам 2015 г. может превысить уровень 35%.

## 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



© Knight Frank LLP 2015 - 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.

## Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Арендуемая площадь, 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	940	49 795	14,9	387	20 509		10,0	
Садовое кольцо	СК Юг	918	529	28 019	21,3	457	24 245		10,0	
	СК Запад	273	916	48 540	8,1	532	28 190		7,0	
	СК Север	560	769	40 733	6,4	598	31 363	24 930	11,0	
	СК Восток	401	511	27 107	18,8	407	21 586		20,0	
Третье транспортное кольцо	Ленинский	270	528	-	9,1	419	22 194		25,0	
	Тульский	900	-	-	-	390	20 669		15,1	
	Хамовники	260	980	51 949	20,7	592	31 381		1,7	
	Киевский	393	472	25 000	100,0	487	25 791		58,0	
	Пресненский	357	448	23 729	7,3	500	26 509		7,1	
	Проспект Мира	160	483	25 583	34,6	298	17 825	20 992	16,0	
	Тверской-Новослободский	738	828	43 905	19,5	403	21 340		4,5	
	Басманный	502	-	-	-	352	18 645		16,0	
	Таганский	227	450	-	82,9	218	11 575		14,0	
	Волгоградский	383	-	30 000	48,0	278	14 736		3,0	
	<b>ММДЦ «Москва-Сити»</b>	<b>803</b>	<b>618</b>	<b>27 458</b>	<b>44,2</b>					
ТТК-МКАД	ЧТК-МКАД Север	659	598	31 696	1,9	221	11 737		19,0	
	ЧТК-МКАД ЮГ	1 634	473	25 058	51,7	262	13 878		18,0	
	ЧТК-МКАД Запад	1 164	526	27 857	16,3	381	20 184	14 779	13,0	
	ЧТК-МКАД Восток	649	404	-	49,3	249	13 199		12,0	
МКАД	МКАД Север	525	-	-	-	177	9 400		17,0	
	МКАД ЮГ	413	336	17 810	66,8	171	9 057		18,0	
	МКАД Запад	1 703	310	16 409	28,0	245	12 977	11 358	30,0	
	МКАД Восток	248	-							
<b>Итого</b>	<b>14 852</b>	<b>530</b>	<b>27 093</b>	<b>29,0</b>	<b>309</b>	<b>16 769</b>		<b>16,7</b>		

Источник: Knight Frank Research, 2015