



I ПОЛУГОДИЕ 2018 ГОДА
РЫНОК ОФИСНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

По итогам I полугодия 2018 г. объем введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей составил 39 тыс. м², что почти в 2 раза больше аналогичного показателя за I полугодие 2017 г.

Доля вакантных площадей на конец I полугодия 2018 г. достигла уровня 13,6% в офисах класса А и 10,3% в офисах класса В, что суммарно составляет около 1,82 млн м²

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в офисах класса А и В выросли за первые 6 месяцев 2018 г. на 4,2% – до 23 880 руб./м²/год в офисах класса А и 14 668 руб./м²/год в офисах класса В

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Константин Лосюков

Директор департамента
офисной недвижимости, Knight Frank

«В I полугодии 2018 г. рынок продолжил свое восстановление, которое началось во второй половине 2017 г. На фоне низких темпов нового строительства доля вакантных площадей снижается, достигая в отдельных районах отметок в 5–6%, которые позволяют говорить о намечающемся дефиците качественных офисных площадей в данных локациях. В след за этим растут и ставки аренды. В целом ситуация на рынке схожа с посткризисной картиной 2008 г., когда рост спроса опережал предложение. Это помогает рынку избавиться от кризисных перегибов, которые наблюдались в 2015–2016 гг. До конца 2018 г. и в первой половине 2019 г. тенденция не изменится».

Основные показатели. Динамика*

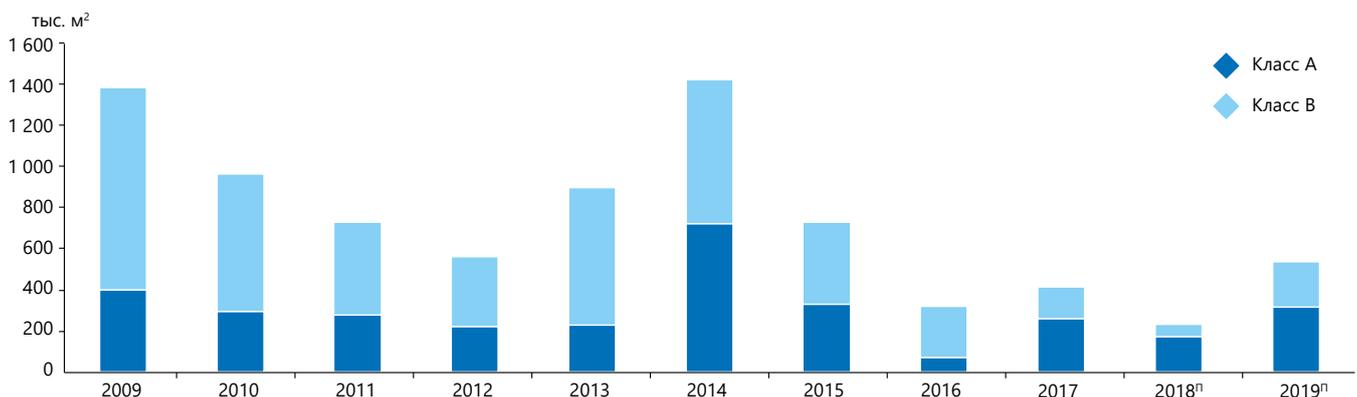
		I полугодие 2018 г.	I полугодие 2017 г.
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		16 302	15 876
в том числе:	Класс А	4 149	3 905
	Класс В	12 153	11 971
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2018 г., тыс. м ²		39	21
в том числе:	Класс А	–	14
	Класс В	39	7
Объем чистого поглощения в I полугодии 2018 г., тыс. м ²		297	156
в том числе:	Класс А	152	34
	Класс В	145	122
Доля свободных площадей, %	Класс А	13,6 ▼	19,1
	Класс В	10,3 ▼	14,1
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м ² /год**	Класс А	23 880 ▲	22 904
	Класс В	14 668 ▲	13 289
Средневзвешенная запрашиваемая цена продажи, руб./м ² , без НДС	Класс А	254 235 ▲	–
	Класс В	135 941 ▲	–
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м ² /год	Класс А	6 770 ▲	6 250
	Класс В	4 465 ▲	3 950

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2017 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (18%). В ставке операционных расходов не учтены изменения, связанные с повышением налога на имущество

Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2018

Предложение

По итогам I полугодия 2018 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,3 млн м², из которых 25%, или 4,1 млн м², соответствует классу А и 75%, или 12,2 млн м², – классу В.

В I полугодии 2018 г. в эксплуатацию было введено 39 тыс. м² качественных офисных площадей, что в 2 раза больше аналогичного показателя 2017 г. При этом почти 95% от общего объема нового строительства было введено в эксплуатацию в I квартале 2018 г. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию офисные площади соответствуют классу В.

Несмотря на двукратный рост объемов нового строительства в I полугодии 2018 г. по сравнению с I полугодием 2017 г., по итогам 2018 г. ожидаются рекордно низкие показатели ввода в эксплуатацию новых объектов за последние 10 лет – около 230 тыс. м².

Столь низкие показатели нового строительства являются следствием кризисных явлений на рынке офисной недвижимости в 2014–2016 гг., когда ставки аренды активно снижались после пиковых значений по итогам 2014 г. и многие девелоперы отложили реализацию новых проектов до восстановления рынка.

В I полугодии 2018 г. продолжила развитие тенденция конца 2017 г. по увеличению спроса на блоки площадью 10–20 тыс. м² со стороны крупных компаний, которые стараются оптимизировать занимаемые офисные площади

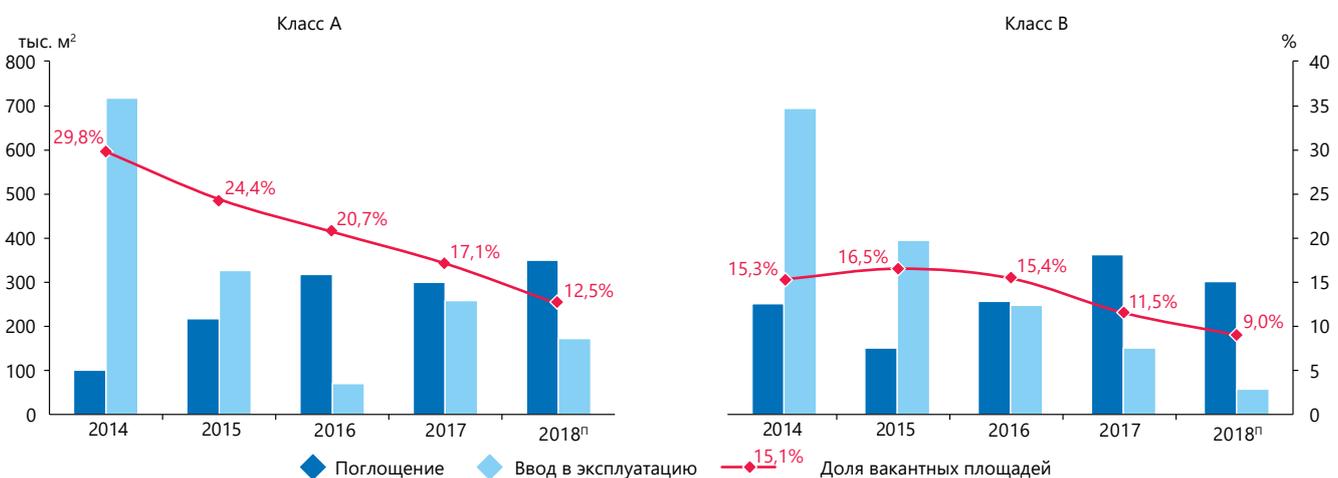
Карта объектов, введенных в эксплуатацию в I полугодии 2018 г. * и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2018 г.



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в I полугодии 2018 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.

Источник: Knight Frank Research, 2018

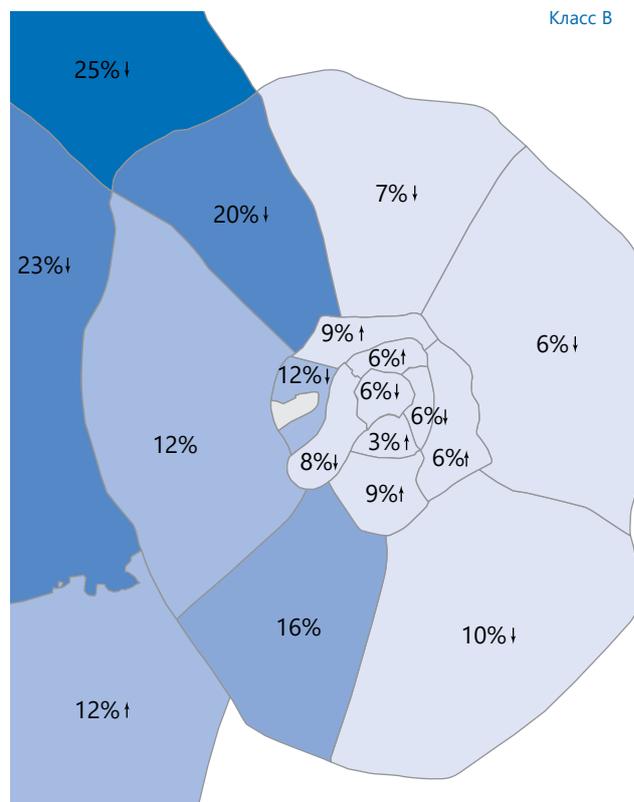
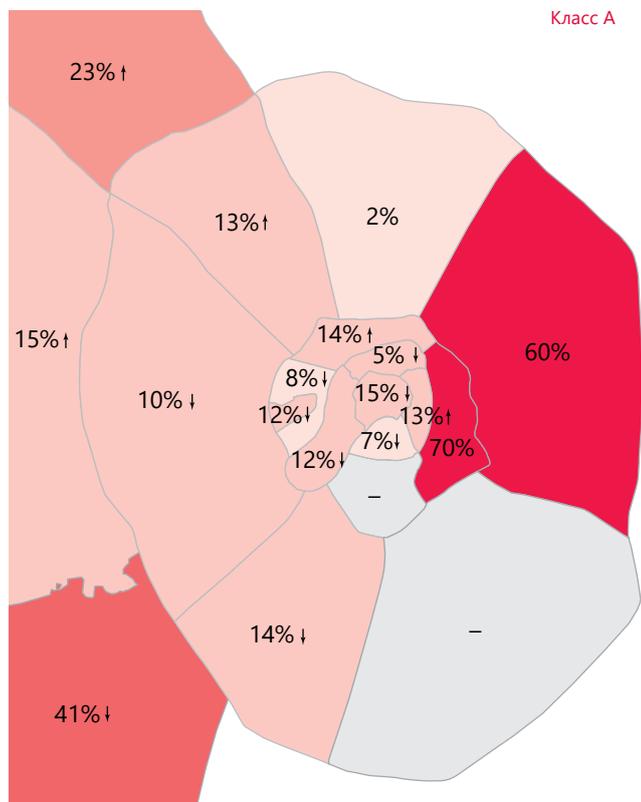
Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2018

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2018



и консолидировать их в рамках одного бизнес-центра. Данная ситуация оказывает большое влияние на рынок, т. к. при закрытии сделки доля вакантных площадей на данном субрынке значительно снижается.

На фоне низких объемов нового строительства и стабильного спроса доля свободных площадей в I полугодии 2018 г. продолжила снижаться. В офисах класса А доля вакантных площадей составила 13,6%, снизившись на 3,5 п. п. с начала года. В классе В доля вакантных площадей снизилась на 1,2 п. п. и составила 10,3%.

Совокупный объем свободных площадей в офисах класса А и В по итогам I полугодия составил 1,82 млн м²: на офисы класса А приходится 0,56 млн м², на офисы класса В – 1,26 млн м². До конца 2018 г. ожидается дальнейшее снижение уровня вакантных площадей как в классе А, так и в классе В.

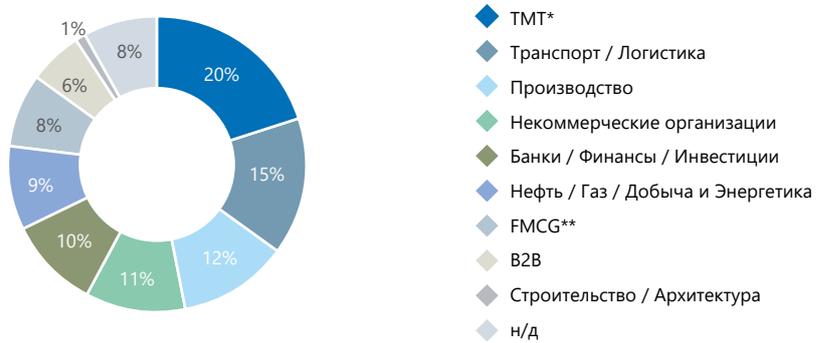
По итогам I полугодия 2018 г. наибольшее снижение доли вакантных площадей было отмечено в следующих районах:

- ♦ На западе Садового кольца, где доля свободных площадей снизилась на 24 п. п. (до 10,5%) за счет аренды 19 тыс. м² в БЦ «Арбат, 1» компаний «Аэрофлот».
- ♦ Во многом за счет продажи банку «Зенит» 13 тыс. м² в БЦ «Лотос» доля вакантных площадей на юго-западе Москвы снизилась с начала года на 16 п. п. и составила 14,5 тыс. м², что соответствует доле вакантных площадей, равной 15,6%.
- ♦ В офисах класса В наибольшее снижение доли вакантных площадей в I полугодии 2018 г. отмечено в районе Хамовники. За счет крупной сделки в БЦ «Ефремова, 10» уровень вакантных площадей снизился на 6 п. п. и составил 4,9%, или 12 тыс. м².

Спрос

В I полугодии 2018 г. в Москве сохранился высокий темп поглощения офисных площадей, который начался во II полугодии 2017 г. По итогам первых 6 месяцев 2018 г. объем чистого поглощения составил 297 тыс. м², что почти в 2 раза превышает показатель за аналогичный период 2017 г.

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

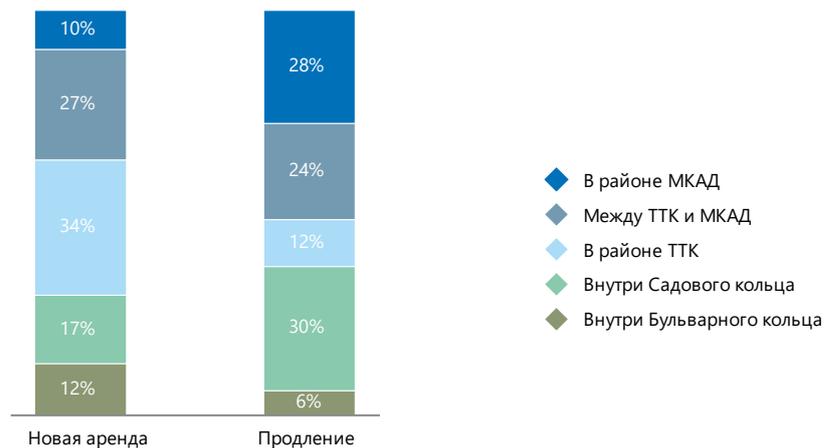


* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

** Товары повседневного спроса

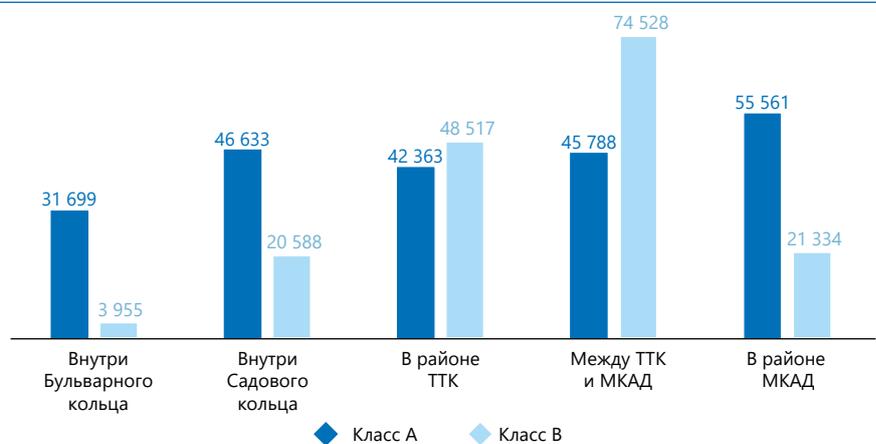
Источник: Knight Frank Research, 2018

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



Источник: Knight Frank Research, 2018

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания, м²



Источник: Knight Frank Research, 2018

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

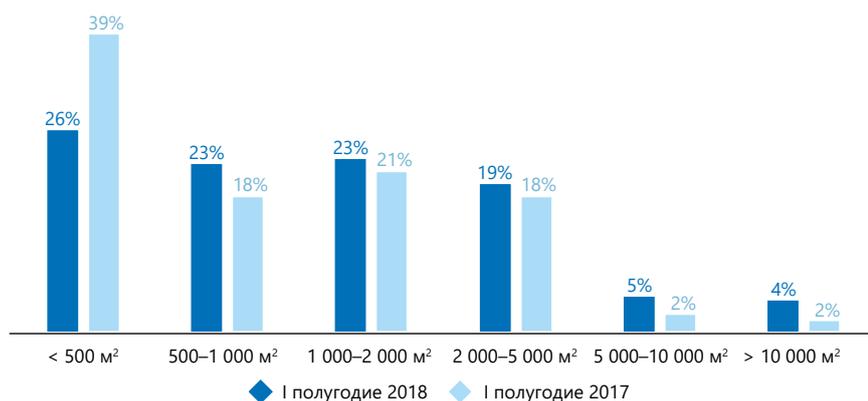
Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I полугодии 2018 г.

Компания	Площадь, м ²	Бизнес-центр	Класс	Адрес	Тип сделки
Структуры Правительства Московской области	29 900	Паллау-РБ	A	Рублево-Успенское ш., 1-й км	Продажа
Аэрофлот	18 447	Арбат ул., 1	A	Арбат ул., д. 1	Аренда
Банк «ЗЕНИТ»	12 817	Лотос	A	Одесская ул., д. 2	Продажа
Транснефть-технологии	12 666	ВЭБ Арена	B+	Песчаная 3-я ул., д. 2А	Аренда
Трансмашхолдинг	11 360	Ефремова ул., 10	B+	Ефремова ул., д. 10	Аренда
Ozon.ru	11 221	Башня на Набережной	A	Пресненская наб., д. 10	Аренда
Danone	11 209	Рига Лэнд	B+	Новорижское ш., 9-й км	Аренда
X5 Retail Group	9 701	Оазис	A	Коровий Вал ул., д. 5	Аренда
Стройтрансгаз*	8 766	Верейская Плаза III	B+	Верейская ул., д. 29, стр. 134	Аренда
Lamoda	7 061	One Zhukov	B+	Маршала Жукова пр-т, д. 1	Аренда
Банк «Российский капитал»	7 000	Воздвиженка Центр	A	Воздвиженка ул., д. 10	Аренда
ФГУП «Почта России»*	6 785	Парижская Коммуна	B	Кожевническая ул., д. 7, стр. 1	Аренда
Henkel Rus LLC	6 474	Европа Хаус	B	Колокольников пер., д. 11	Аренда
Sreda	6 000	Федерация (Восток)	B+	Пресненская наб., д. 12	Аренда
Zolla	6 000	Кунцево Плаза	A	Ярцевская ул., д. 19	Аренда

* Knight Frank – консультант сделки

Источник: Knight Frank Research, 2018

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2018

Лидером по объему сделок по итогам I полугодия 2018 г. стали компании, представляющие сектор телекоммуникаций/медиа/технологий. Их доля в общем объеме сделок составила 20%. Активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы транспортные компании и компании логистического сектора. Их доля в общем объеме сделок составляет 15%.

По итогам I полугодия 2018 г. 61% от общего объема всех сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы был заключен за пределами Садового кольца, что сопоставимо с аналогичным показателем за I полугодие 2017 г. По мере улучшения транспортной доступности отдельных территорий за пределами Садового кольца за счет строительства новых станций метро востребованность

бизнес-центров в этих районах будет увеличиваться. Следствием этого может стать увеличение доли сделок в офисных центрах за пределами Садового кольца.

В I полугодии 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. вырос спрос на офисные блоки площадью более 1 000 м². Доля сделок с офисными блоками более 1 000 м² составила 51%, в то время как в I полугодии 2017 г. доля сделок площадью менее 500 м² составляла 39%.

Тенденция увеличения спроса на крупные офисные блоки подтверждается и средним размером сделки, который по сравнению с I полугодием 2017 года вырос на 43% и составил 2 125 м².

Увеличение спроса со стороны крупных арендаторов положительно сказывается на ситуации на рынке. Возможность одновременно сдать большую часть своего офисного центра в совокупности с сохранением спроса со стороны небольших арендаторов, а также отсутствием новых внешних факторов позволяют девелоперам делать более оптимистичные прогнозы по развитию своих активов.

Коммерческие условия

В I полугодии 2018 г. рост средневзвешенных ставок аренды продолжился. Средневзвешенное значение ставок аренды как в классе А, так и в классе В выросло на 4,2%. По итогам II квартала 2018 г. средневзвешенное значение ставки аренды в офисах класса А составило 23 880 руб./м²/год, в офисах класса В – 14 668 руб./м²/год.

Несмотря на общий рост средневзвешенной ставки аренды, в отдельных районах динамика ставок демонстрирует разнонаправленное движение. Наибольшие изменения запрашиваемых ставок аренды в I полугодии 2018 г. были отмечены в следующих районах:

- ♦ На 12% выросла ставка аренды в Ленинградском деловом районе за счет

повышения ставки в БЦ «Метрополис» и выхода на рынок блоков с качественной отделкой в БЦ «Аркус III» и «Алкон». Средневзвешенное значение ставки аренды в данном районе составляет 28 570 руб./м²/год.

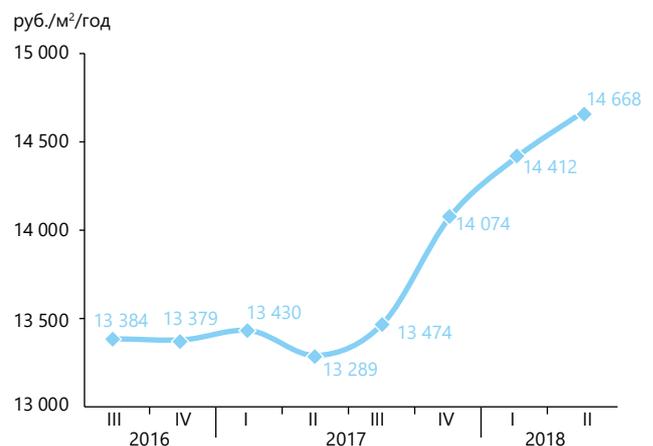
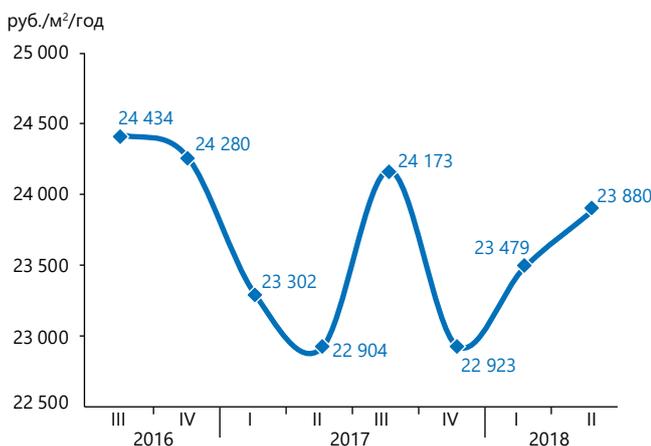
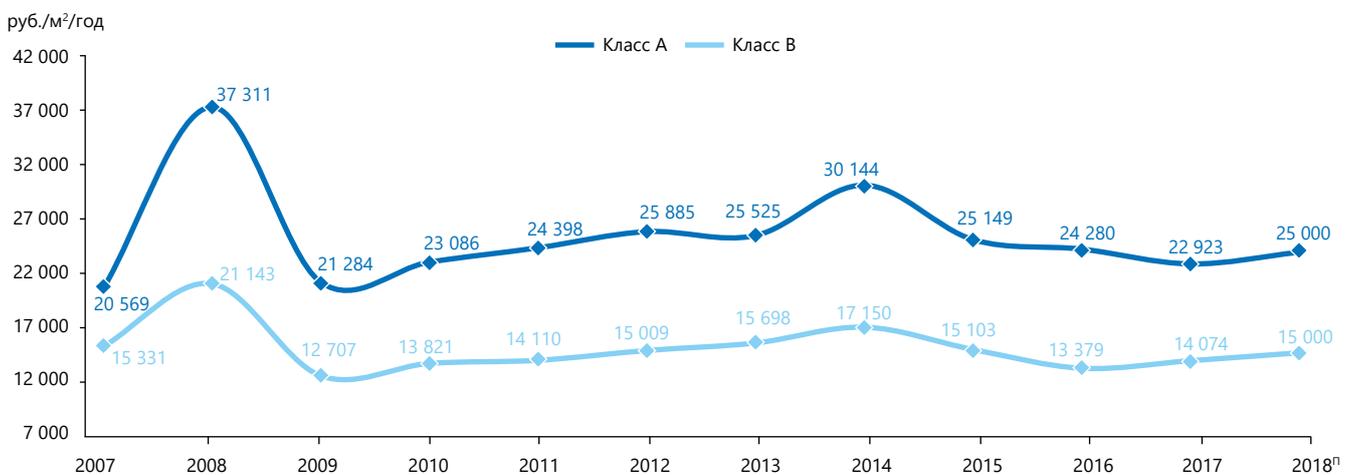
- ♦ На юго-западе между ТТК и ЧТК ставка снизилась на 14% за счет снижения ставки аренды в БЦ Icube и составляет 15 800 руб./м²/год.
- ♦ На западе МКАД ставка аренды выросла на 40% и составляет 23 910 руб./м²/год благодаря продаже большого объема недорогих площадей в БЦ «ПаллаурБ».

Компании по-прежнему заинтересованы в заключении договоров аренды на срок

5–7 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды могут вырасти.

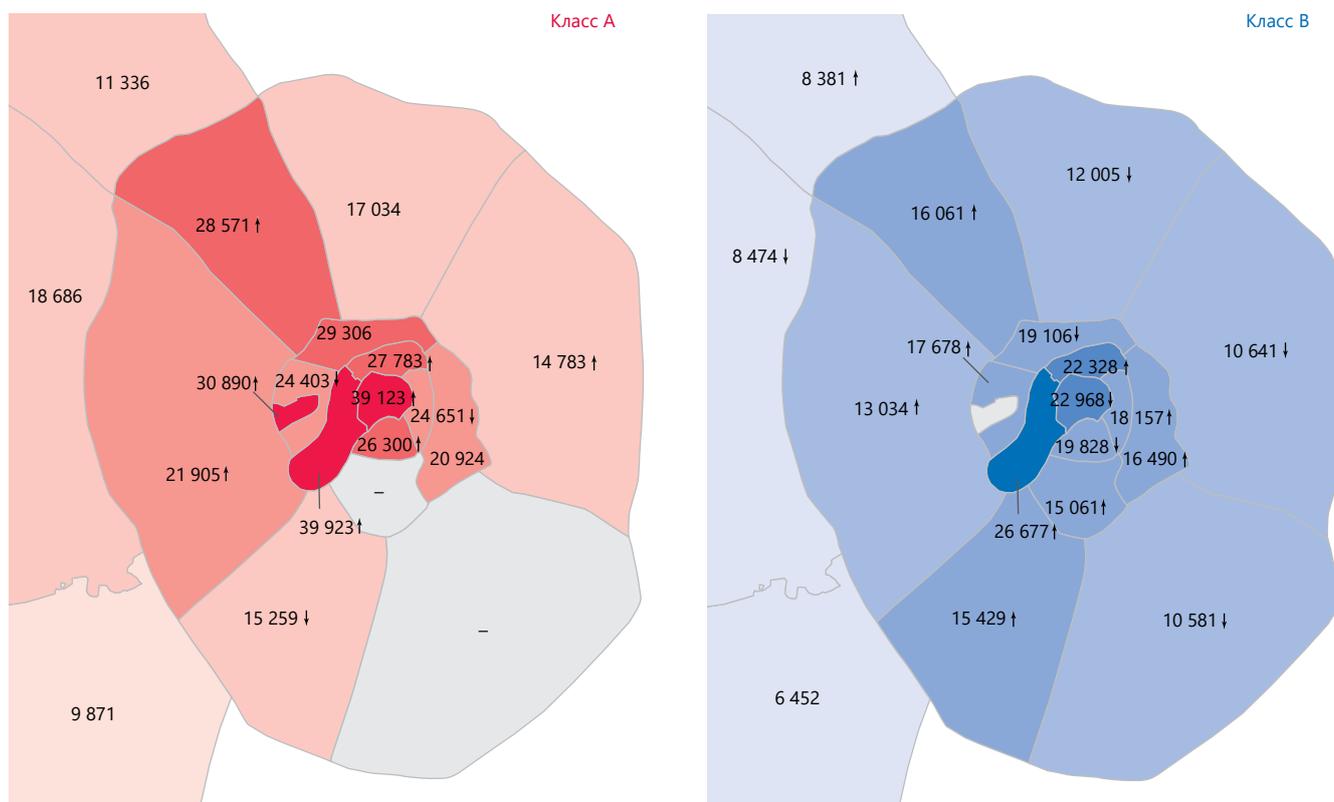
При проведении переговоров собственники очень сильно дифференцируют клиентов по размеру арендуемой площади, имени компании, значимости данной компании для бизнес-центра. Если в 2015–2017 гг. собственники бизнес-центров были рады любому арендатору, то сейчас арендодатели готовы обсуждать более гибкие условия аренды только для крупных клиентов.

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



Источник: Knight Frank Research, 2018

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2018

Собственники офисных площадей стараются избежать своих вложений в отделку и передают помещения арендатору в состоянии «как есть». К тому же, многие крупные арендаторы уже на стадии поиска новых помещений закладывают в бюджет расходы на отделку и готовы рассматривать помещения в любом состоянии.

Прогноз

До конца 2018 г. прогнозируются минимальные объемы ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей, и по итогам года они составят около 230 тыс. м², что будет являться новым антирекордом.

По-прежнему сохраняется вероятность переноса сроков вывода на рынок новых бизнес-центров, заявленных на 2018–2019 гг., на более позднее время. При этом отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, заявляют о возобновлении строительства «замороженных» ранее объектов.

Стоит отметить, что активное строительство и ввод новых станций метро и МЦК придает серьезный импульс объ-

ектам, которые раньше не пользовались спросом из-за сложной транспортной доступности. С вводом в эксплуатацию объектов общественного транспорта изменяется в лучшую сторону и привлекательность офисного объекта. Например, после запуска станции метро «Давыдково» ликвидность БЦ «Верейская Плаза» увеличится.

В условиях текущих темпов снижения доли вакантных площадей мы ожидаем, что к концу 2018 г. доля свободных площадей в офисах класса А снизится до 12,5%, а в офисах класса В – до 9%. При сохранении данного тренда уже в 2019 году «рынок арендатора» может смениться «рынком арендодателя», что уже наблюдается на отдельных субрынках Москвы.

В след за снижением предложения будут расти средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды. К концу года средневзвешенные ставки аренды для офисов класса А вырастут до 25 000 руб./м²/год, в офисах класса В – до 15 000 руб./м²/год.

Объем чистого поглощения в 2018 г. останется на уровне 2017 г. и составит 600–700 тыс. м².

Рынок продаж офисных помещений

В настоящее время экономическая ситуация на рынке качественной офисной недвижимости достаточно спокойная. Бизнес адаптировался к существующим макроэкономическим ограничениям, курс рубля стабилизировался, и новых негативных факторов пока не предвидится. Для девелоперов это является хорошим сигналом, и они готовы с большей уверенностью инвестировать деньги в новое строительство. Так, во II квартале 2018 г. было получено разрешение на строительства бизнес-центра класса А на территории «Даниловской мануфактуры» – DM Tower. Однако это пока единичные примеры и говорить о массовом возобновлении нового строительства еще нельзя.

В результате малых объемов нового строительства качественных офисных площадей, а также сохраняющегося спроса для рынка продаж офисных помещений остается характерным сокращение объема свободного предложения. Согласно прогнозам,

в 2018–2019 гг. в эксплуатацию будут введены только 65 тыс. м² качественных офисных площадей для последующей реализации на рынке продаж.

Объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет. По сравнению с аналогичным периодом 2017 г. доля сделок по продаже выросла на 5 п. п. и по итогам I полугодия 2018 г. составила 15% от общего объема сделок.

По итогам I полугодия 2018 г. объем купленных офисных площадей составил 57,5 тыс. м², что на 82% больше, чем за аналогичный период 2017 г. В I полугодии 2018 г. 56% от общего объема сделок составила сделка структур Правительства Московской области.

В сегменте покупки офисных площадей на этапе строительства спрос сконцентрирован на помещениях площадью 100–400 м² в бизнес-центрах класса А.

Помимо покупки помещений в собственность для размещения компаний, наблюдается растущий тренд со стороны частных инвесторов. Самый популярный запрос – это инвестиции от 100 до 300 млн руб. в покупку готового арендного бизнеса в офисном сегменте в новом бизнес-центре класса А или В+ либо приобретение офисных площадей для последующей реализации в аренду и получения регулярного дохода.

Почти 65% заявок на покупку офисов в Москве приходится на деловой центр «Москва-Сити». Вторым по популяр-

ности является центральный деловой район, а также современные бизнес-районы, например, район «Даниловской мануфактуры».

Цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в I полугодии 2018 г. оставались стабильными и существенно не изменились относительно конца 2017 г.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 254 235 руб./м², в офисах класса В – 135 941 руб./м², в особняках – 211 435 руб./м². Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 292 487 руб./м².

Деловые районы. Средневзвешенная цена продажи*

	Класс А, руб./м ²	Класс В, руб./м ²	Особняк, руб./м ²	ПСН**, руб./м ²
Бульварное кольцо	–	228 214	247 308	393 634
Садовое кольцо	268 409	206 574	253 261	351 868
ТТК	284 963	149 324	186 755	362 580
ТТК-МКАД	239 622	122 780	140 288	171 394
За МКАД	–	111 942	–	–
Итого	254 235	135 941	211 435	292 487

* Без учета НДС (18%). Цена рассчитана для объектов, введенных в эксплуатацию.

** Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2018



DM TOWER, Новоданиловская наб., вл. 9

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год		Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	39 123		14,9		22 968		6,1	
Садовое кольцо	СК Юг	985	26 300	28 223	6,5	7,5	19 828	23 620	2,9	6,3
	СК Запад	546	39 923		11,7		26 677		7,8	
	СК Север	660	27 783		5,4		22 328		6,2	
	СК Восток	407	24 651		12,9		18 157		6,2	
ТТК	ТТК Юг	1 263	–	29 421	–	12,3	15 061	18 453	9,4	8,7
	ТТК Запад	785	24 403		7,7		17 678		11,7	
	ТТК Север	928	29 306		13,6		19 106		8,8	
	ТТК Восток	1 121	20 924		70,1		16 490		6,0	
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 153	30 890		12,2		–		–	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 003	17 034	20 259	1,9	16,0	12 005	13 132	6,8	10,9
	ТТК–МКАД Северо–Запад	741	28 571		12,8		16 061		20,2	
	ТТК–МКАД Запад	1 997	21 905		10,1		13 034		12,2	
	ТТК–МКАД Юг	1 412	–		–		10 581		9,8	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	583	15 259		13,7		15 429		16,1	
	ТТК–МКАД Восток	992	14 783		60,4		10 641		5,8	
За МКАД	Химки	266	11 336	10 633	22,9	32,4	8 381	8 224	25,2	21,7
	Запад	405	18 686		8,0		8 474		23,2	
	Новая Москва	345	9 871		40,7		6 452		12,3	
Итого		16 302	23 880		13,6		14 668		10,3	

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

Источник: Knight Frank Research, 2018



© Knight Frank LLP 2018 – 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 Широкова

Директор, Россия и СНГ

olga.shirokova@ru.knightfrank.com

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Константин Лосюков

Директор

konstantin.losiukov@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000